

Scheda N. **4****NUOVO INSEDIAMENTO**Codice ZTO: **B3-08**

Interno al Territorio Urbanizzato

Territorio Urbanizzato come da articoli 224 e 228 LR 65/2014

**2020 Maggio - SCHEDA CORRETTA A SEGUITO DI CONFERENZA PAESAGGISTICA**

## UBICAZIONE, INQUADRAMENTO DELL'AREA E VINCOLI PRESENTI

UBICAZIONE E CATASTO	località:	Centro abitato capoluogo
	area di circolazione:	Via Roma
	dati catastali:	foglio 13 particella 520

PIANO STRUTTURALE	Sistema:	Occidentale
	Sub-Sistema:	Insediativo
	UTOE:	4 - Capoluogo

PIT/PPR CONTESTO PAESAGGISTICO E INVARIANTI STRUTTURALI	Invariante I - Caratteri idro-geo-morfologici	- Collina a versanti dolci su unità toscane
	Invariante II - Caratteri ecosistemici del paesaggio	- Nodo forestale secondario
	Invariante III - Carattere policentrico reticolare dei sistemi insediativi	- Tessuto urbano funzione residenziale e mista, morfotipo T.R.7 tessuto sfrangiato e di margine
	Invariante IV - Caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali	21. Mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di montagna

VINCOLI PRESENTI SULL'AREA B3-08	Idrogeologico (RDL 3267/1923):	NO
	Idrogeologico, aree boscate (art.37, comma 1, LR 39/2000):	SI in parte
	Paesaggistico, corsi d'acqua (art.142, comma 1, lett.c, D.Lgs 42/2004)	NO
	Paesaggistico, aree boscate (art.142, comma 1, lett.g, D.Lgs 42/2004)	SI in parte
	Aree boscate (come da revisione proposta in seguito a perizia)	SI in parte
	Archeologico (Parte II^ Codice paesaggio D.Lgs 42/2004)	NO
	Storico, architettonico (Parte II^ Codice paesaggio D.Lgs 42/2004)	NO
	Rispetto cimiteriale	NO
Rispetto strade di uso pubblico (Codice della strada)	NO	

## PIANO OPERATIVO: DESCRIZIONE, FINALITÀ, DATI DIMENSIONALI, NTA, PRESCRIZIONI E FATTIBILITÀ:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CONTESTO:	Nuova edificazione di organismo edilizio a uso residenziale in area libera non boscata posta all'interno del centro abitato di Sassetta nel capoluogo in prossimità della Colombaia.		
FINALITÀ:	La previsione urbanistica persegue l'obiettivo prioritario di interesse generale di incrementare la residenza nel centro urbano di Sassetta, al fine di sostenere l'accoglienza dei centri urbani e di rispondere alle esigenze dei nuclei familiari e di qualità e funzionalità dell'abitare. Viene posta particolare attenzione alla riqualificazione dell'area nel suo insieme, considerando la sua individuazione come area boscata, ma il suo stato di fatto come area interessata da individui vegetazionali sporadici.		
DATI DIMENSIONALI (PARAMETRI REGOLAMENTO DPGR 39/R -24/07/2018) SONO PRESCRITTIVI:	(SF) Superficie fondiaria	mq	2.329,00
	(IC) Indice di copertura	%	20,00
	(VE) Volume edificabile	mc	1.200,00



## PO del Comune di Sassetta - SCHEDE NORMA DEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

- ALTEZZA MASSIMA	(HMax) Altezza massima	m	6,00
- PIANI FUORI TERRA	Piani fuori terra	n.	2
- SUPERFICIE EDIFICABILE	(SE) Superficie edificabile	mq	400,00

TITOLO	B3 - Ambiti interni al territorio urbanizzato nei quali sono previsti interventi di nuova edificazione residenziale
RIFERIMENTO ALLE N.T.A.	Articolo 40
FUNZIONE PREMINENTE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO (ART.16 NTA)	1.RESIDENZIALE 1.1 - residenze private ordinarie 1.2 - residenze private con finalità sociali
CATEGORIE INTERVENTO (ART.14 NTA)	12 - installazioni impianti e manufatti per energia (LR 39/2005) ..... 17 - opere di pavimentazione e di finitura spazi esterni, anche per aree sosta ..... 18 - aree ludiche senza fini di lucro ..... 19 - installazioni di manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale ....
CATEGORIE INTERVENTO (ART.15 NTA)	3 - nuova edificazione ..... 7 - opere di urbanizzazione primaria e secondaria ..... 8 - infrastrutture ed impianti ..... 18 - piscine e impianti sportivi .....
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	Intervento diretto. Il Comune ha comunque la facoltà di prescrivere che l'intervento progettato, per la sua complessità, debba essere soggetto a piano attuativo, anche quando sia stata presentata la richiesta di permesso di costruire.

TIPOLOGIA E PRESCRIZIONI:	<p>Si deve garantire la minimizzazione dell'impatto visivo conformando i materiali da costruzione e le forme al contesto.</p> <p>E' possibile realizzare nuova residenza con tipologia di casa isolata nel lotto unifamiliare.</p> <p>La conformazione planivolumetrica fuori terra dovrà avere sagoma non complessa e non articolata, uguagliandosi per quanto possibile a quella dell'edificio adiacente sul lato nord-est dell'area, conformando anche cromie e finiture esterne al contesto paesaggistico. Sono ammesse tinteggiature e intonacature, a meno che non si usino elementi che per loro natura non lo necessitino come pietra a faccia vista.</p> <p>La superficie utile di ogni singola unità immobiliare non dovrà essere inferiore a mq. 50,00.</p> <p>Deve essere progettato unitariamente il complesso degli spazi aperti che sono interni alla frangia periurbana, per il miglioramento paesaggistico tra gli spazi verdi dell'aperta campagna e la città.</p> <p>E' fatto obbligo di incrementare la vegetazione, per aumentare le connessioni ecologiche e le relazioni visive e ambientali con il contesto boscato. Il progetto dell'incremento vegetazionale deve far parte integrante del progetto di nuova edificazione residenziale.</p>
---------------------------	---

CRITERI DI LOCALIZZAZIONE:	<p>Nello schema progettuale allegato sono identificate tre aree interne:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- area per l'edificazione, individuata con la sigla AE;</li><li>- area per giardino e verde privato, individuata con la sigla AV;</li><li>- area per parcheggi e viabilità di accesso, individuata con la sigla AP;</li></ul> <p>il dimensionamento delle aree interne ha valore indicativo e non prescrittivo. I nuovi edifici da realizzare dovranno essere posti all'interno della porzione AE, comunque nel rispetto delle seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate di altro edificio;</li><li>- non inferiore a m. 5,00 da pareti non finestrate di altro edificio;</li><li>- non inferiore a m. 5,00 dai confini di proprietà.</li></ul>
----------------------------	---



PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Sono vietati gli abbattimenti di alberi di alto fusto presenti in tutta l'area di nuovo insediamento, caratterizzata da latifoglie mediterranee, con prevalenza di castagni e lecci; pertanto qualora si rilevi necessario ed indispensabile, per il posizionamento del nuovo edificio, abbattere alberi di alto fusto all'interno della porzione AE, qualora presenti, ovvero a margine di tale porzione, è obbligo ripiantumare alberi di alto fusto di pari quantità e congrui con le specie autoctone indicate dalla categoria forestale, all'interno delle porzioni AV e AP. Sono vietati, per il posizionamento, movimenti di terreno che alterino notevolmente la configurazione dell'area. Eventuali dislivelli di terreno dovuti al posizionamento dovranno essere riordinati con argini per il sostegno del terrapieno, con strutture in muratura di pietra o in muratura intonacata che rispettino le strutture tipiche del patrimonio paesaggistico e dovranno essere realizzate in materiali che ne garantiscano un buon drenaggio delle acque reflue. Non è ammessa impermeabilizzazione dei terreni neanche per le aree di parcheggio.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Classe di pericolosità: G.3 - Pericolosità geologica elevata (vedi allegato A Relazione geologica)  
Pericolosità associata alla presenza di corpi di frana quiescenti posti sui margini sud-est e ovest del comparto d'intervento.  
FG3 - FATTIBILITÀ CONDIZIONATA  
In relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche) e riportate nel §12.1 della relazione geologica. La realizzazione di nuove edificazioni e nuove infrastrutture, strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza per la viabilità di accesso e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore e superficie di influenza dei corpi di frana presenti ai margini del comparto d'intervento. Nello specifico dovranno essere realizzati, almeno 1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo fino al raggiungimento della profondità equivalente al cuneo d'influenza della struttura di progetto o almeno 5 m all'interno del substrato roccioso compatto con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio delle terre, per determinare le caratteristiche fisico meccaniche di dettaglio dei terreni di fondazione e per la verifica di stabilità del versante nello stato attuale, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. La realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica dell'effettive condizioni di stabilità ante, durante e post-opera e alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza nel rispetto del punto 3.2.1. allegato A del DPGR 53/R/2011. A valle del pianoro antropico dovrà essere realizzato un'opportuna opera di contenimento del terreno di riporto corredato da un adeguato sistema di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare e prevenire condizioni di criticità del versante di interesse. Si prescrive inoltre il rispetto del DPGR 36/R/2009 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, si prescrive, oltre agli eventuali interventi di messa in sicurezza nel rispetto del punto 3.2.1. allegato A del DPGR 53/R/2011, l'esecuzione di adeguate fondazioni, anche di tipo profondo (pali), se necessario (presenza di orizzonti superficiali di materiale detritico/alterato con scadenti caratteristiche geotecniche o con caratteristiche geotecniche insufficienti a supportare la struttura di progetto, avente uno spessore rilevante), e comunque poggianti sul substrato roccioso compatto. Si prescrive di tenere in considerazione l'assetto morfologico finale in modo da garantire il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica.



FATTIBILITÀ IDRAULICA

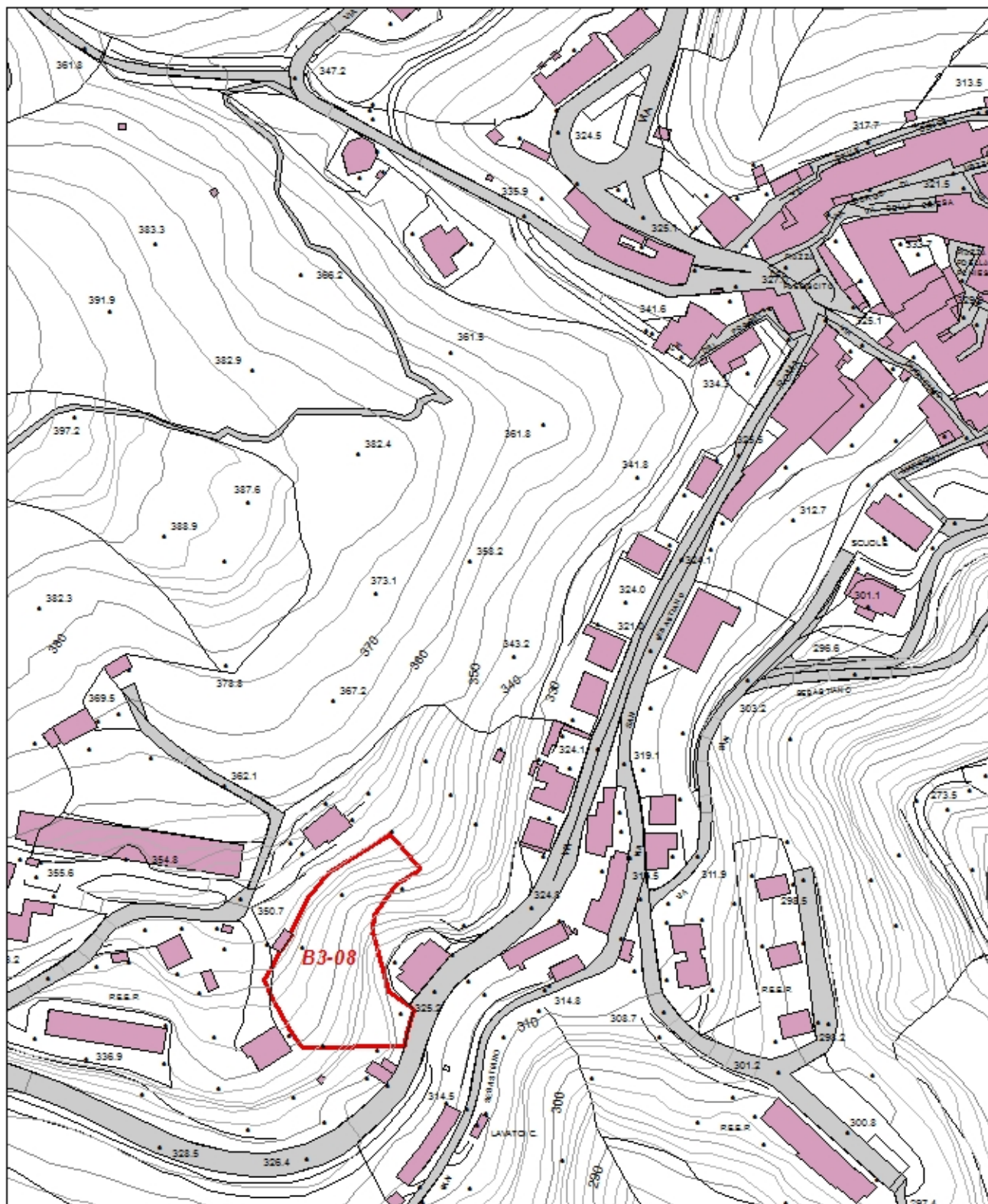
Classe di pericolosità: I.1 - Pericolosità bassa

FI1 - FATTIBILITA' IDRAULICA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.



A) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ESTRATTO CTR 2K - IN SCALA 1:2.000







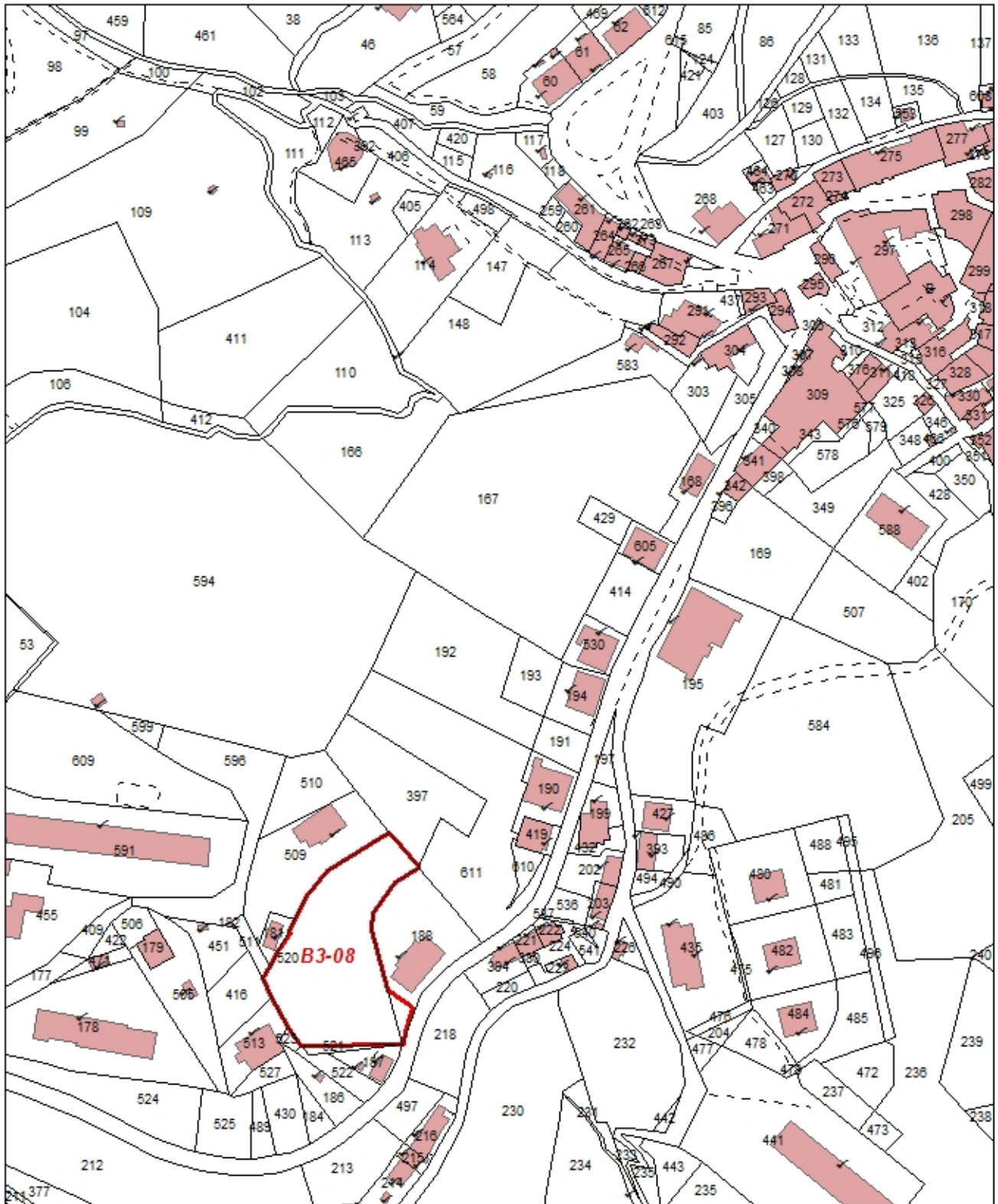
B) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ORTOFOTO ANNO 2010 - SCALA 1:2.000





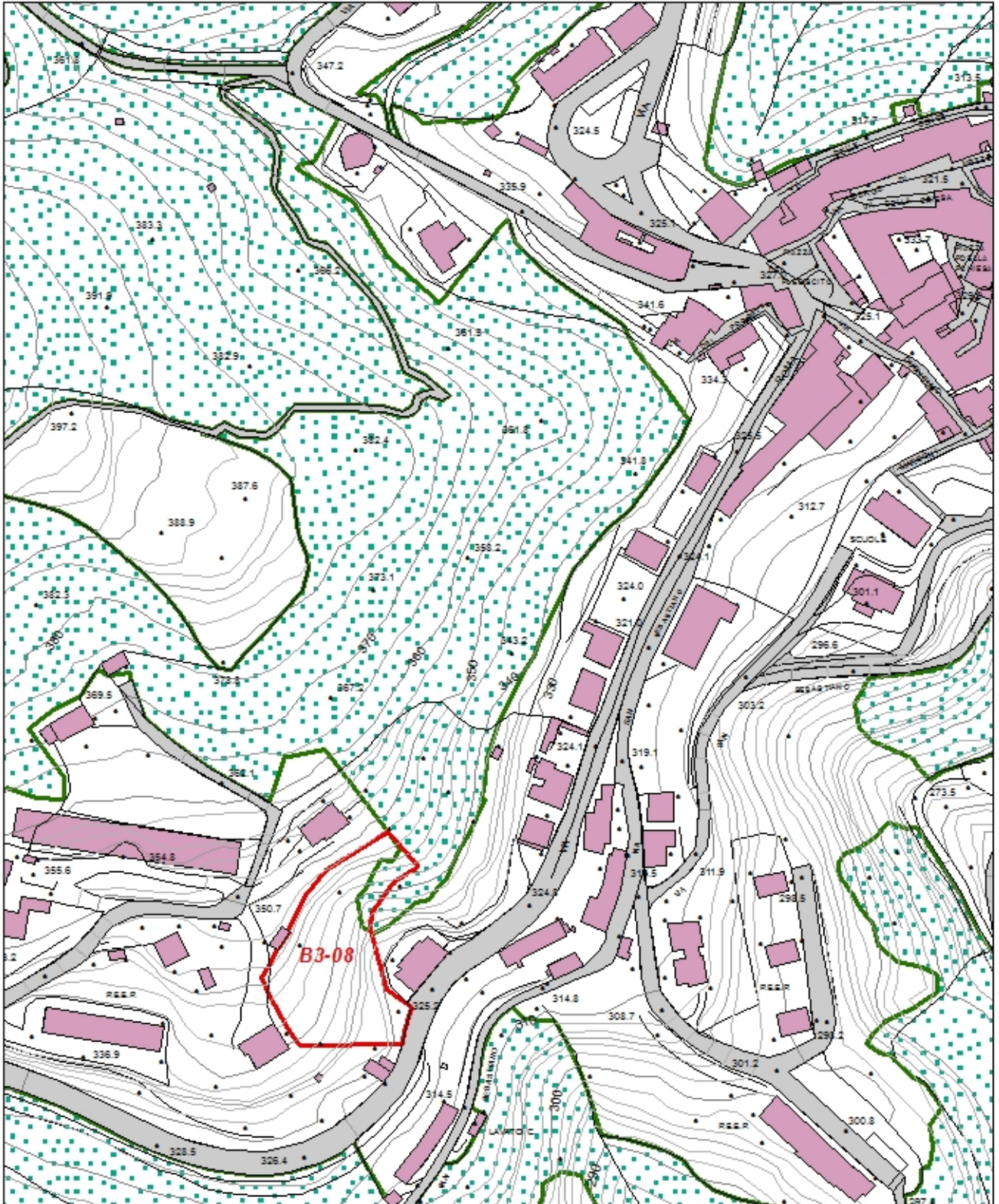


C) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU ESTRATTO CATASTALE - SCALA 1:2.000





D) INDIVIDUAZIONE AREA SU ESTRATTO TAV. SD-02 DEL PO, AREE BOSCADE COME DA REVISIONE PROPOSTA - SCALA 1:2.000







E) SCHEMA PROGETTUALE - SCALA 1:2.000

