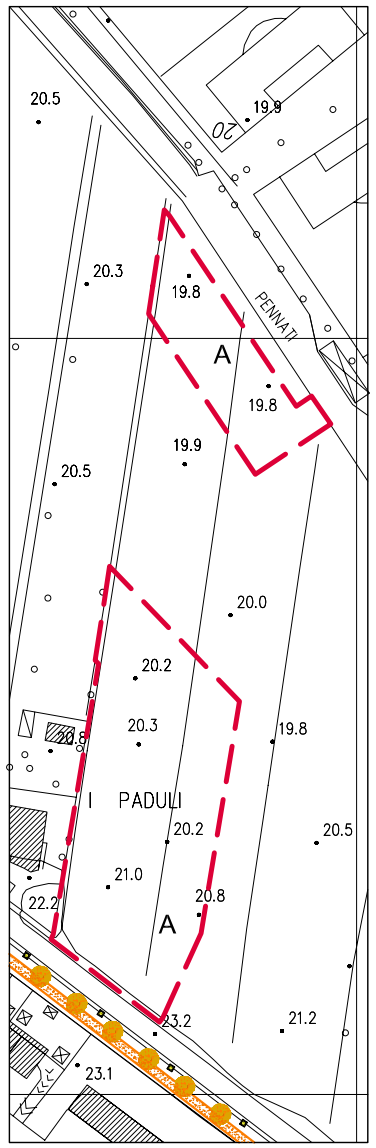
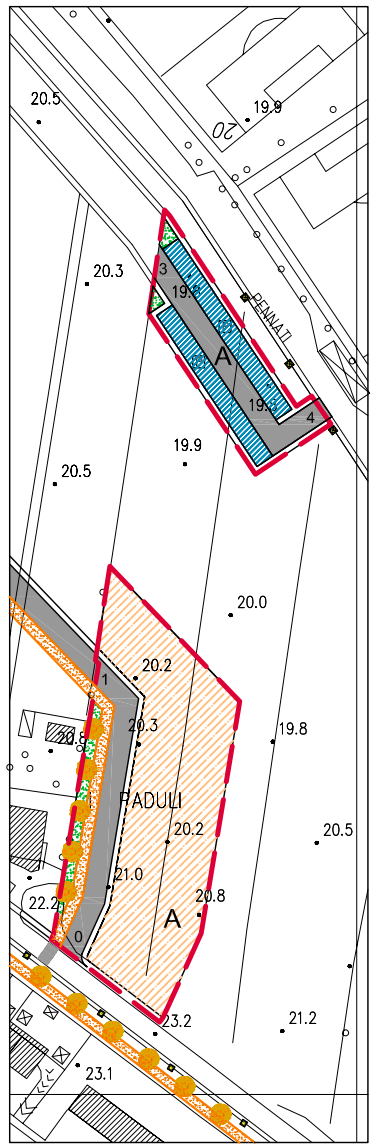


Stato di fatto - Comparto A
Scala 1/2000
Superficie del Comparto: 4798 mq.



Estratto R.U. UTOE n° 2
Comparto A
Scala 1/2000
Superficie del Comparto: 4798 mq.

UTOE n° 2 Cenaia
Comparto A

DESCRIZIONE:

L'area è posizionata alla periferia di Cenaia. L'intervento si propone di riqualificare un'area strategica e di notevole potenzialità urbana, attraverso la realizzazione di un'ampio parcheggio, una nuova viabilità interna di penetrazione dotata anche di idonea pista ciclopedonale che connetta la zona sportiva e spazio festa, con la viabilità comunale di collegamento con il centro abitato.

INDICI E PARAMETRI TIPOLOGICI:

- Superficie territoriale (St): 4798 mq.
- Superficie a parcheggio pubblico (P): 510 mq.
- Superficie a verde pubblico (Vp): 158 mq.
- Superficie utile lorda (SUL): 350 mq.
- Rapporto di Copertura (Rc): 30%
- Altezza massima (Hmax): 8,6 m.
- Destinazione: residenziale, di servizio e direzionale.
- Lotto minimo: nessuna prescrizione
- Tipologia: unifamiliare/bifamiliare.
- Copertura del tetto: a falde inclinate con pendenza massima del 35%.
- Allineamenti: nessuna prescrizione
- Distanza minima dai confini: 5 m
- Distanza minima tra i fabbricati: 10 m, e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza
- Distanza minima dalla sede stradale: 5 m
- H max recinzioni 2,00 m
- Prescrizione: realizzare tratti di strada 3-4 con annesso parcheggio pubblico e tratto 0-1 con pista ciclopedonale e verde pubblico.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata

ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI

Il Comparto è interessato dalla Pericolosità Idraulica Elevata (I.3) e dalla Pericolosità Sismica Elevata (S.3) in merito alla possibile liquefazione dei depositi sabbiosi.

La fattibilità degli interventi nelle aree in esame è riferita alla Classe F.3 (fattibilità condizionata) ed è condizionata alla soluzione delle problematiche idrauliche e di quelle legate alla potenziale amplificazione del moto del suolo in caso di sollecitazione sismica.

Il progetto urbanistico dovrà essere impostato tenendo conto della pericolosità idraulica dell'area riconducibile a battenti d'acqua consistenti, superiori a 60 cm.

Le aree a verde pubblico dovranno essere progettate in modo tale da facilitare le compensazioni idrauliche e nei parcheggi a raso potrà essere ritenuto accettabile un battente massimo di 30 cm, e comunque almeno il 50% della superficie territoriale dovrà essere riservato ad eventuali misure compensative di carattere idraulico.

Il progetto di messa in sicurezza idraulica dovrà essere impostato a partire da un rilievo plano altimetrico di dettaglio e potrà utilizzare anche sistemi di difesa passiva; dovrà in ogni caso dimostrare l'allocazione dei volumi statici sottratti all'esondazione ed il funzionamento delle zone di compensazione verificando la direzione di flusso delle acque di inondazione prima e dopo l'intervento.

Il progetto dovrà al contempo garantire il non aggravio delle condizioni di deflusso della rete scolante minore sia naturale che fognaria, verificandone l'invarianza idraulica.

Per evitare l'infiltrazione di acque eventualmente esondate o di ristagno locale è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati con aperture dirette sull'esterno (porte, finestre, rampe o scale) se non protette da soglie poste al di sopra della quota di sicurezza, con un franco minimo di 30 cm.

Gli studi condotti in fase di Piano Attuativo dovranno comprendere indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla conoscenza delle geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti ed al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

LEGENDA

- Insediamenti di iniziativa a carattere prevalentemente privato. "C1"
- Verde/parco pubblico da realizzare Art. 88
- Aree a parcheggio pubblico Art. 93
- Viabilità da completare o recuperare
- Nuova viabilità. Art. 91
- Aree da sottoporre a P.A (la numerazone indica il riferimento alla scheda grafica allegata alle N.T.A)
- Percorsi pedonali/ciclabili Art. 92