

An aerial photograph of a residential area. A red-outlined plot is visible, situated between a road and a large field. The plot is irregularly shaped and contains some vegetation and small structures. The surrounding area includes houses with red-tiled roofs, a road, and a large field in the foreground.

A historical map of a coastal area, likely from the 18th or 19th century. The map shows various land parcels, some of which are labeled with numbers. A red dashed rectangle highlights a specific parcel labeled '256'. Other parcels are labeled '260', '262', and '264'. The map also shows a coastline with a small building or structure near the water. The map is drawn on aged, yellowed paper with some red lines indicating boundaries or specific features.

The map shows a topographic representation of a residential and commercial area. Key features include:

- PIAZZE**: A central area with a grid of roads labeled L2, Ib, M4, Ms, and B.
- C. PERTICALE**: A street running horizontally across the middle of the map.
- VIA DEL TAMBURINO**: A street running diagonally from the top right towards the bottom right.
- VIALE STRADA**: A street running horizontally at the bottom of the map.
- Topography**: Contour lines indicating elevation, with points marked at 370, 360, 350, 340, 330, 320, 310, 300, 290, 280, 270, 260, 250, 240, 230, 220, 210, 200, 190, 180, 170, 160, 150, 140, 130, 120, 110, 100, 90, 80, 70, 60, 50, 40, 30, 20, 10, 0.
- Buildings**: Various structures are shown, including a large building complex in the center and smaller buildings along the streets.
- Proposed Roads**: Indicated by dashed lines and labels like R2, M4, Ms, and B.
- Elevation Points**: Specific points are marked with values such as 377.4, 375.0, 371.3, 367.9, 366.6, 366.6, 359.9, 358.5, 353.4, 354.1, 349.2, and 349.3.



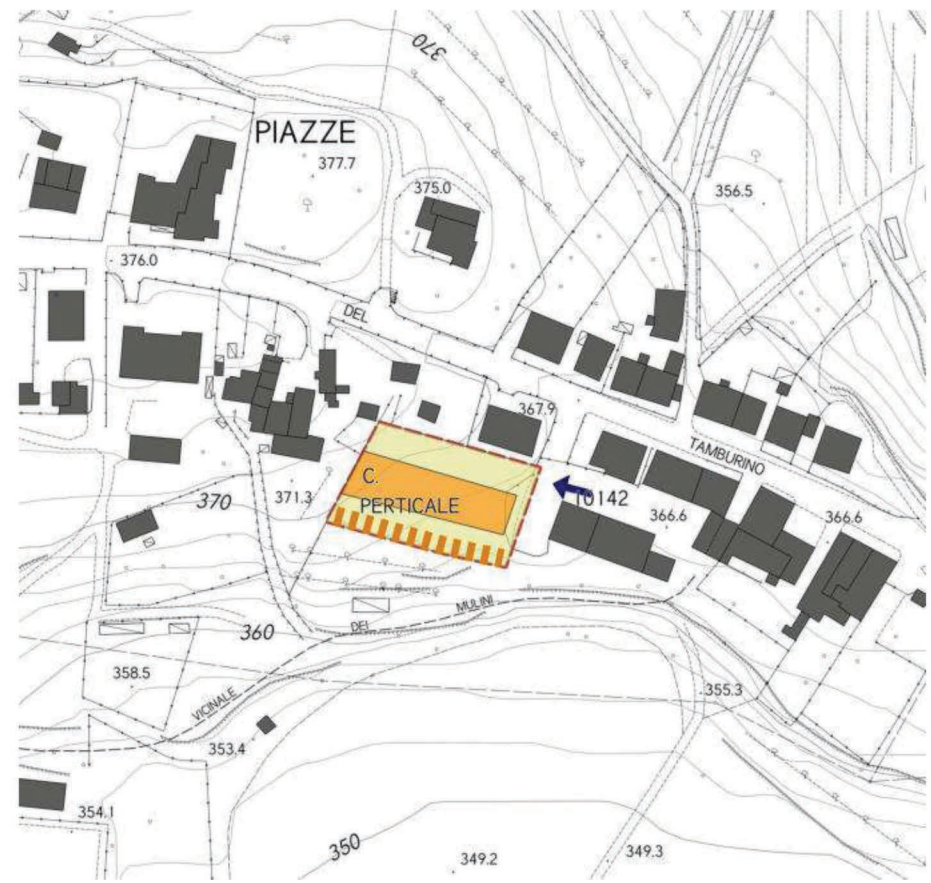
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi
- Zone di interesse archeologico



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



STUDI

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio plurifamiliare con accesso da una strada interna esistente che si innesta su via del Tamburino.

Tale previsione era già contenuta nel Regolamento Urbanistico e viene pertanto confermata, con una leggera riduzione dell'indice di edificabilità originario per omogeneità con il contesto nel quale si dovrà collocare il nuovo edificio. Viene confermata la destinazione d'uso residenziale.

Tutte le prescrizioni sotto riportate dovranno trovare adeguata rispondenza negli elaborati di progetto i quali dovranno obbligatoriamente contenere una puntuale e specifica dimostrazione del loro integrale rispetto. Il progetto dovrà rispettare inoltre le indicazioni di cui al Titolo VII - Promozione della qualità degli insediamenti e del Titolo VIII - Norme per l'edilizia sostenibile delle NTA del PO.

Prescrizioni:

- l'intervento dovrà qualificarsi come ri-definizione e riqualificazione del margini urbano, riprogettando il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica;
- il progetto dovrà prevedere una fascia vegetazionale sul confine sud del lotto;
- il progetto dovrà garantire il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, e la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale eventualmente esistenti;
- dovrà essere garantito il mantenimento dell'oliveta esistente;
- l'intervento dovrà risultare coerente per tipi edilizi, caratteristiche morfologiche, materiali, colori ed altezze, e garantire l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
- L'intervento non dovrà occludere i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;
- il progetto dovrà tendere alla valorizzazione della relazione spaziale funzionale e percettiva tra il nuovo edificio ed il paesaggio agrario circostante, curando in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza anche allo scopo di mitigare l'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- in tutti gli spazi aperti privati e nelle aree di pertinenza si dovrà prevedere un'adeguata illuminazione, perseguendo al contempo un uso razionale dell'energia e un contenimento del flusso luminoso disperso, evitando l'adozione di sistemi di illuminazione che generano flussi nell'emisfero superiore;
- l'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.

Il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dell'invariante III del PIT/PPR di riferimento per l'intervento ATID2.02 è il tessuto TR8: tessuto lineare i cui obiettivi specifici sono riportati al comma 28 dell'art.114 delle NTA.

Superficie territoriale: mq. 1.345

Indice di edificabilità territoriale - IT = 0,24 mq/mq

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza;

Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 320 mq.
- numero piani: 2 piani fuori terra

- area edificabile
- area permeabile
- verde privato
- verde pubblico
- Parcheggio
- filare alberato
- fascia/schermo vegetazionale
- accesso carrabile
- tracciato stradale



LEGENDA

Classi di pericolosità geologica (D.P.G.R. n. 5/R/2020)

- Pericolosità geologica media (G.2)
- Pericolosità geologica elevata (G.3)
- Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

Classi di pericolosità sismica locale (D.P.G.R. n. 5/R/2020)

- Pericolosità sismica locale media (S.2)
- Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)

Sensibilità degli acquiferi (PTCP 2010)

- Classe di sensibilità 2 (Vincolo medio)
- Zona di protezione ambientale della risorsa idrica, ecc.

ATID2.02 - PERTICALE

CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)**, fatto salvo il rispetto dei criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate a livello edilizio diretto, e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati a livello edilizio diretto, sono tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei dissesti;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media (G.2)**, le condizioni di attuazione sono subordinate all'esito di specifiche indagini geognostiche e geofisiche da eseguirsi a livello edilizio diretto, al fine di non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)**, in sede dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici, oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale media (S.2)**, limitatamente a quelle dove si verificano contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1 hertz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

Per tutto quanto non specificato nella presente scheda, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione e s.m.i. del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere, ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e alle altre normative di settore vigenti.