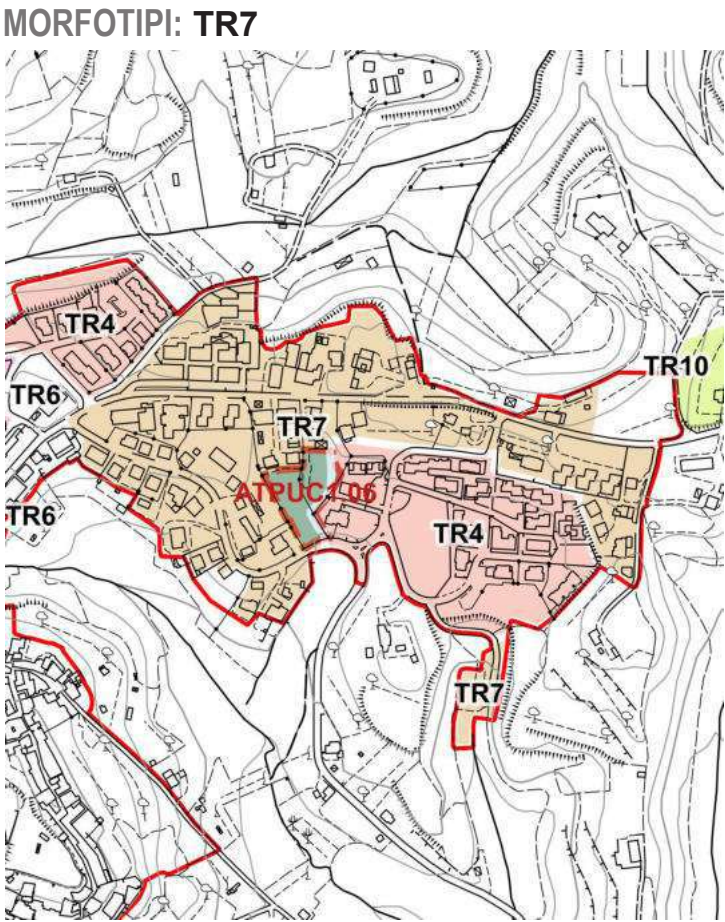
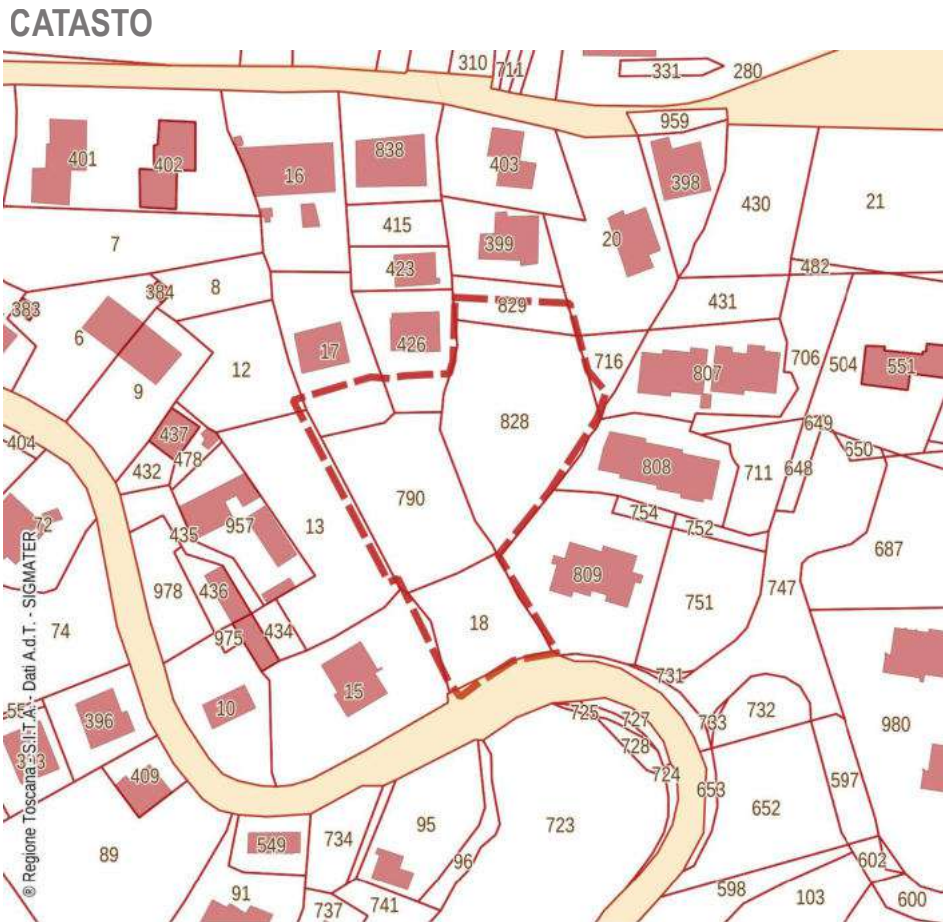


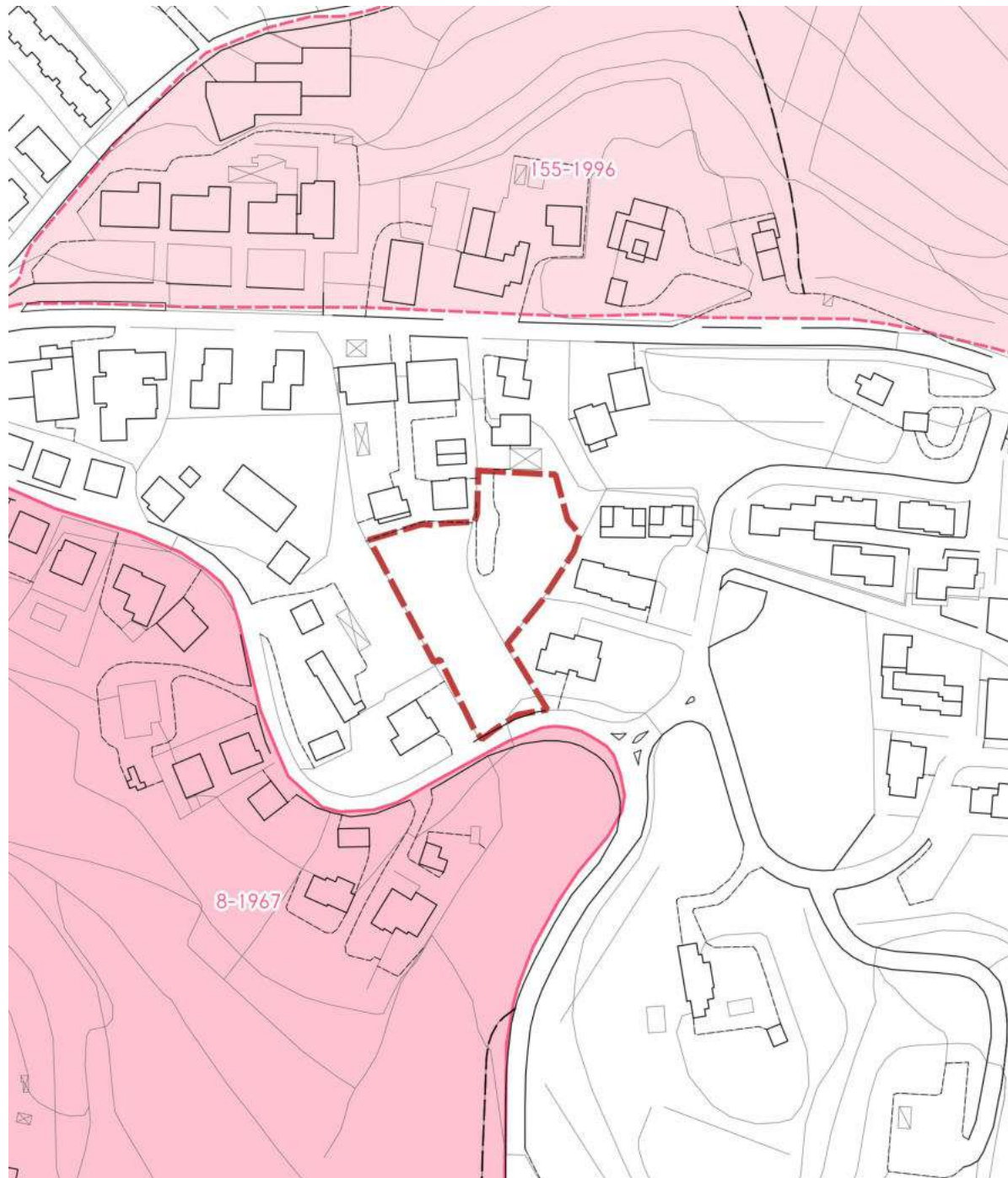
ATPUC1.06 - VIA XXV APRILE 2 (area non interessata da beni paesaggistici)



ESTRATTI CARTOGRAFICI



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 due edifici plurifamiliari con accesso da Via XXV Aprile in un'area all'interno del tessuto insediativo recente di Cetona.

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:

- il progetto dovrà prevedere la riqualificazione del margine urbano curando il passaggio tra tessuto edificato e territorio rurale ed in particolar modo l'attacco a terra;
- l'intervento dovrà risultare coerente al contesto paesaggistico per tipo edilizio, materiali, colori ed altezze, queste ultime non dovranno superare quelle degli edifici esistenti contermini;
- il nuovo edificio dovrà essere opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- dovranno essere mantenute e salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- l'intervento potrà essere attuato in due lotti distinti ed autonomi previa realizzazione, contestuale al primo lotto realizzato, della sistemazione a proprio carico della strada di accesso e della realizzazione di un parcheggio su area di proprietà comunale.
- in relazione all'impegno di cui al punto precedente relativo alla sistemazione della strada ed alla realizzazione del parcheggio, quale compensazione, l'Amministrazione Comunale rinuncia alla propria quota di capacità edificatoria oltre a consentire il diritto di passo sull'area di propria proprietà per l'accesso ai lotti;
- in sede di presentazione del Progetto Unitario Convenzionato potrà essere eventualmente variata la perimetrazione dei due lotti; l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;
- 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;
- è richiesta la realizzazione di un parcheggio pubblico di 600 mq. pari ad almeno 24 posti auto.

Il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dell'invariante III del PIT/PPR di riferimento per l'intervento ATPUC1.06 è il tessuto TR7: tessuto sfrangiato di margine i cui obiettivi specifici sono riportati al comma 28 dell'art.114 delle NTA.

Superficie territoriale: mq. 4.457

Indice di edificabilità territoriale - IT = 0,27 mq/mq

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 1.200 mq. così suddivisa:

lotto A: 540 mq.

lotto B: 660 mq.

- numero piani: 2 piani fuori terra

Standard:

parking pubblico: 600 mq.

- 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.

ATPUC1.06 - VIA XXV APRILE 2

CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

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 in fase di PUC, 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 di PUC, 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.