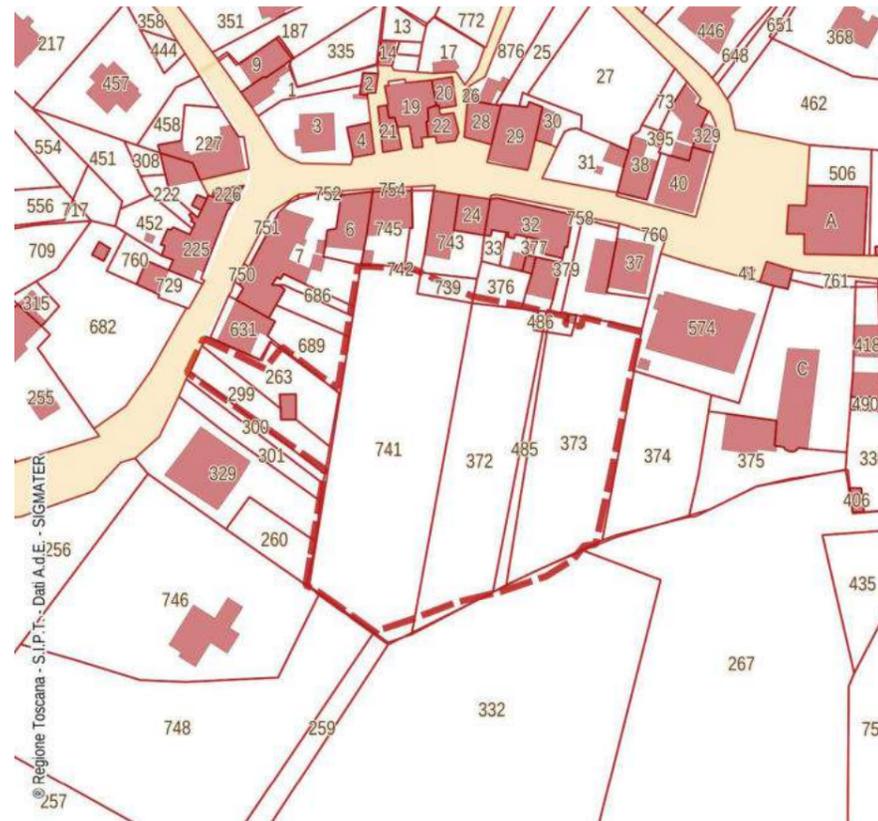


ATPUC2.03 - VIA DEL POLACCO (area non interessata da beni paesaggistici)

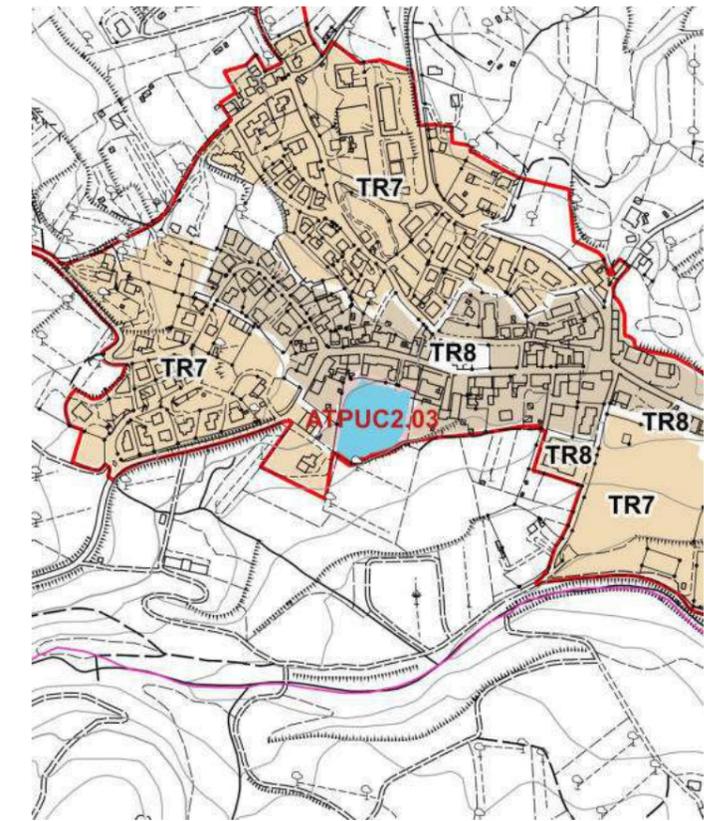
CTR



CATASTO



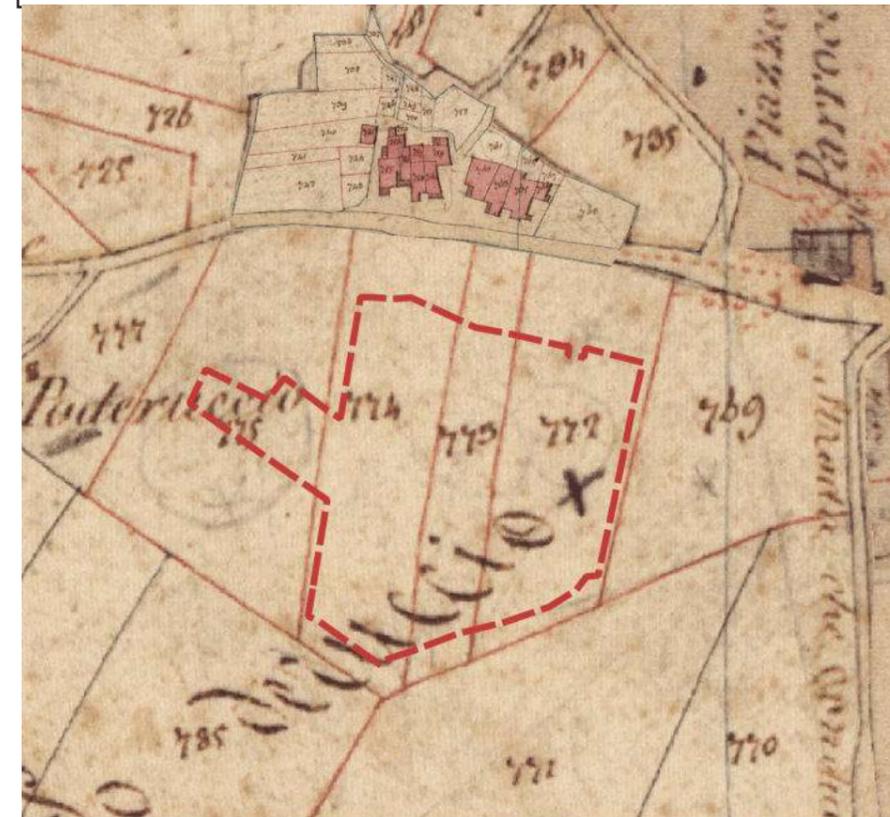
MORFOTIPI: TR8



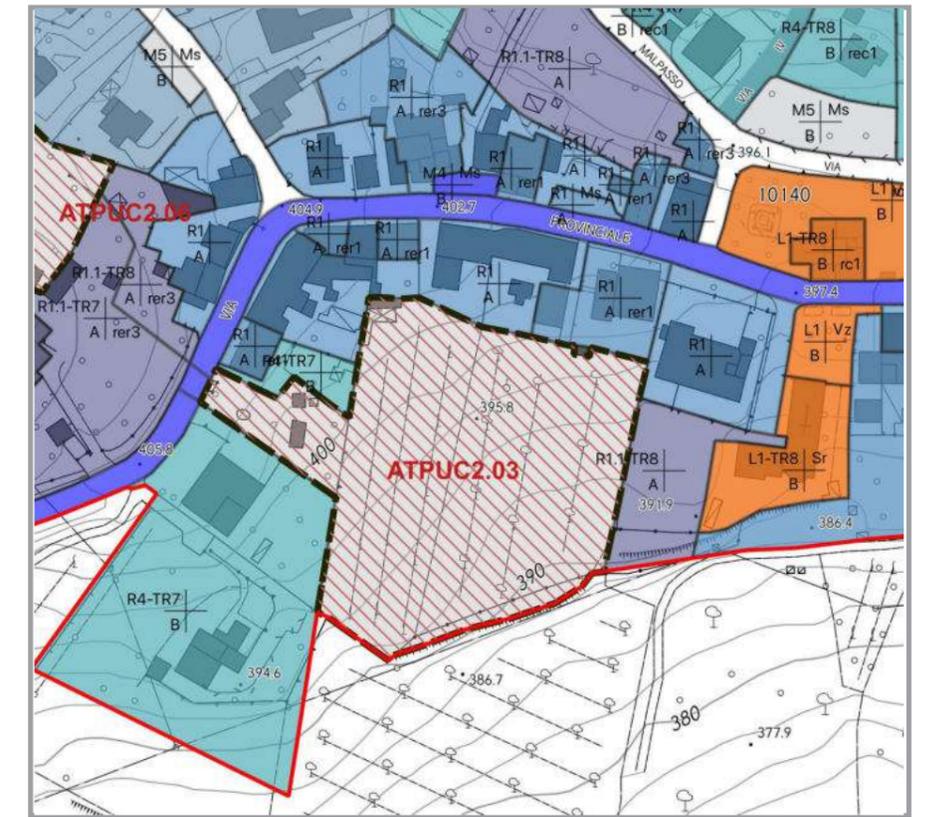
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



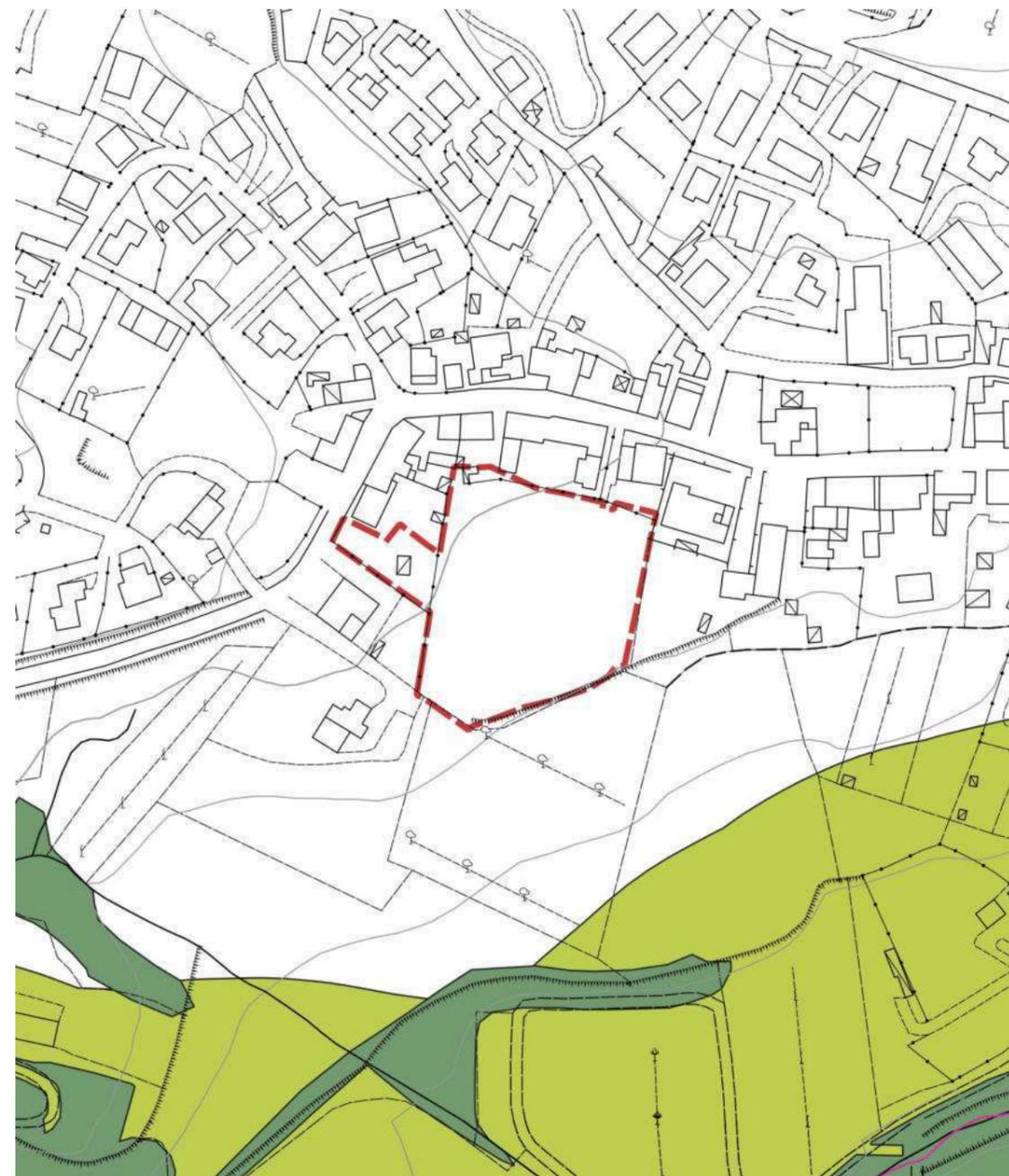
ESTRATTI CARTOGRAFICI



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

L'intervento prevede la realizzazione di un piccolo nuovo insediamento residenziale composto da 5/6 edifici mono o bifamiliari con accesso dalla strada Provinciale 321 in un'area sul margine sud del centro urbano di Piazze.

Tale previsione era già contenuta nel Regolamento Urbanistico come "ambito di recente formazione da integrare" – R3. Con tale sigla il RU individua le lottizzazioni già approvate e convenzionate, per le quali valgono le norme tecniche di tali strumenti attuativi. Con la presente proposta non si intende dare continuità allo strumento scaduto ma si prevede una diversa soluzione ed una articolazione degli edifici e degli spazi aperti.

L'accesso all'area dovrà avvenire dalla strada Provinciale 321 con la realizzazione, a carico dei proponenti, del tratto di strada tra quest'ultima e l'ingresso al lotto in oggetto. La nuova strada proseguirà all'interno dell'area di intervento delimitando a nord l'area a verde pubblico attrezzato ed a sud l'area edificabile. La zona a sud dovrà essere sistemata a verde privato e potrà anche essere attrezzata con strutture pertinenziali a supporto delle nuove residenze.

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 configurarsi come riqualificazione e ri-disegno del margine urbano sfrangiato, assicurando la coerenza con il contesto paesaggistico;
- i nuovi edifici dovranno relazionarsi dal punto di vista morfologico e tipologico con il tessuto esistente e dovranno essere realizzati con materiali e colori coerenti con il contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- le aree verdi indicate nello schema come "area permeabile" non costituiscono opere a verde pertinenziale, bensì aree verdi che identificano il passaggio dall'area aperta rurale e una fascia verde interna all'area di previsione;
- dovrà essere realizzato una fascia vegetazionale tra l'area a verde privato e l'area permeabile (verde agricolo);
- 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'ideale 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 per 250 mq. pari ad almeno 10 posti auto e di un'area a verde pubblico attrezzato di 500 mq. di superficie.

Il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dell'invariante III del PIT/PPR di riferimento per l'intervento ATPUC2.03 è il tessuto TR8: tessuto lineare i cui obiettivi specifici sono riportati al comma 28 dell'art.114 delle NTA.

- Superficie territoriale: mq. 6.619
 Indice di edificabilità territoriale - IT = 0,18 mq/mq
- Destinazioni d'uso ammesse:
 R - residenza
 Tr - turistico ricettivo (nella misura massima del 40% della Superficie Edificabile)
- Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato
- Dimensionamento
 - Superficie Edificabile (SE): 1.200 mq.
 - numero piani: 2 piani fuori terra
- Standard:
 parcheggio pubblico: 250 mq. per almeno 10 posti auto
 verde pubblico attrezzato: 500 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.

ATPUC2.03 - VIA DEL POLACCO

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.

Nelle **zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale**, si applicano i vincoli e le prescrizioni dell'art. 10.1.6 della Disciplina del PTCP 2010, come modificato con D.C.P. n. 69 del 29.07.2013.

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.