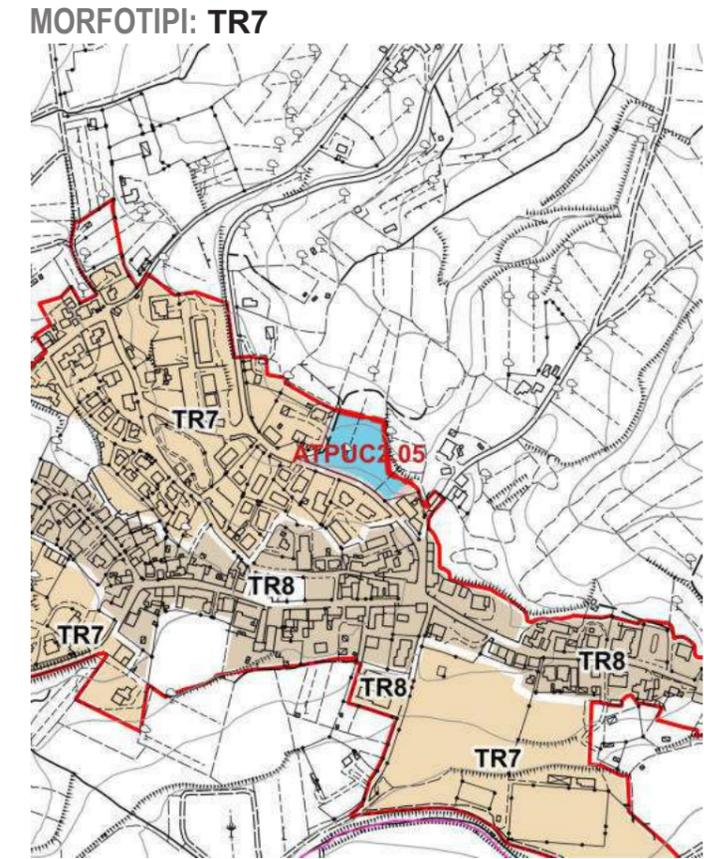
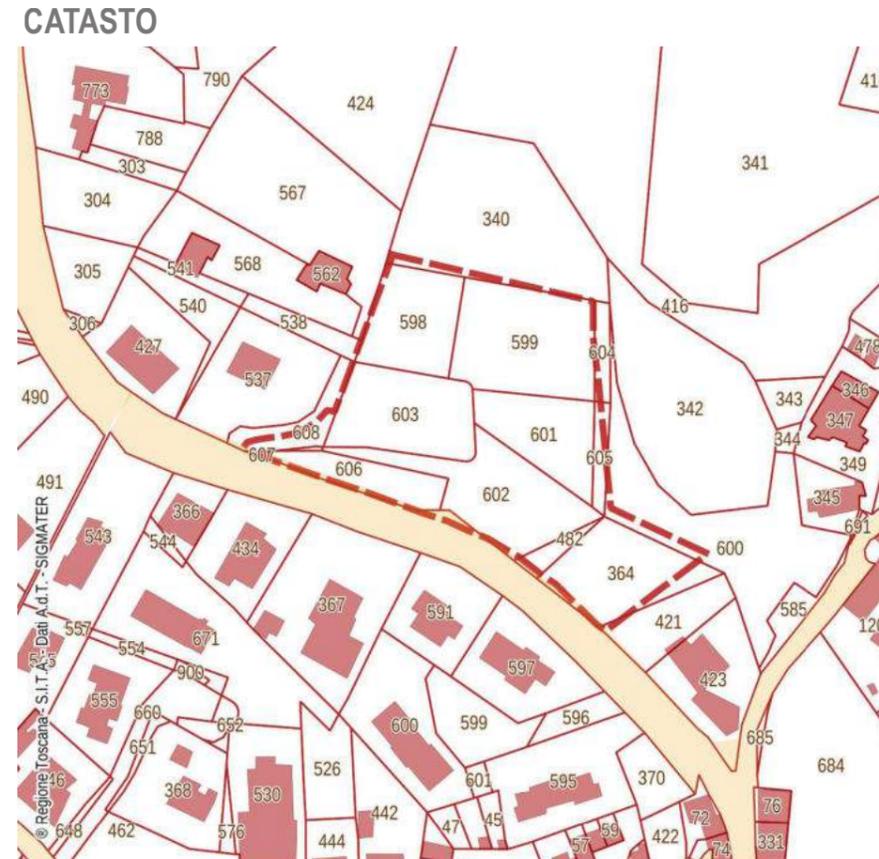
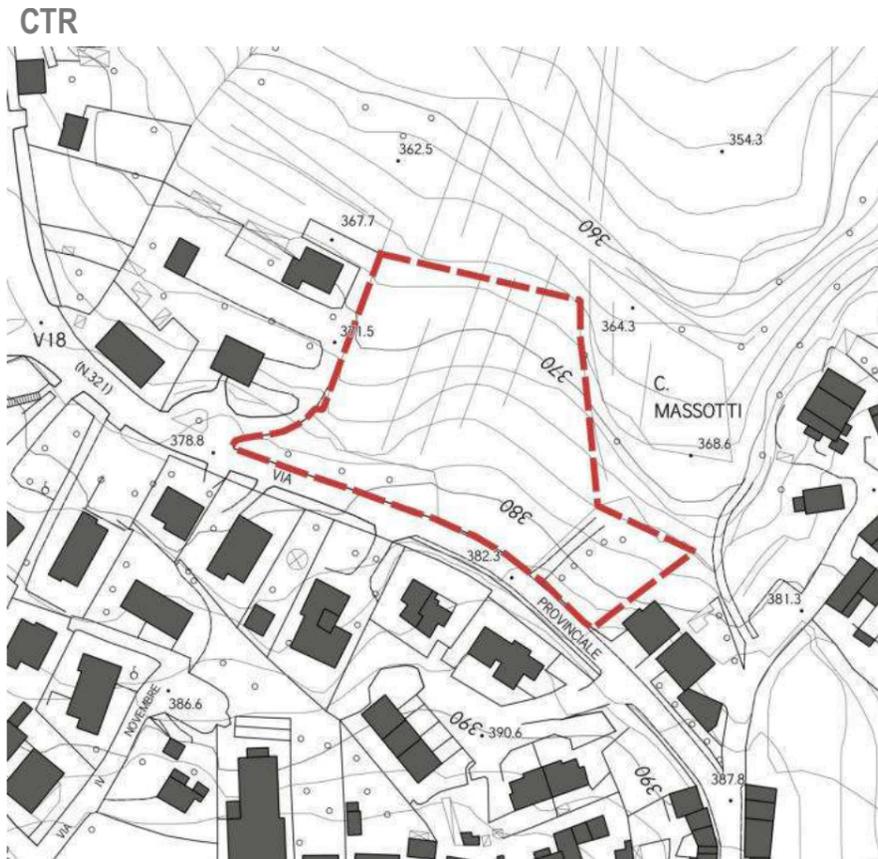


ATPUC2.05 - MASSOTTI (area non interessata da beni paesaggistici)



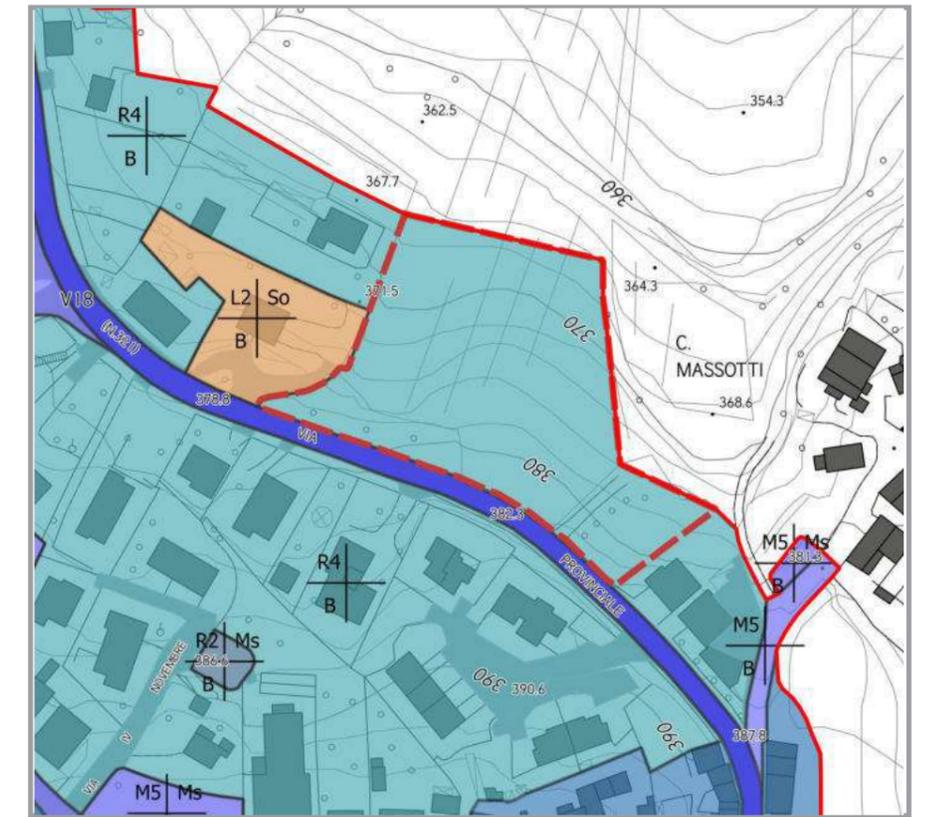
ORTOFOTO 2015



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 in oggetto propone una integrale revisione della precedente proposta contenuta nel Regolamento Urbanistico. Viene prevista infatti la realizzazione di 12 alloggi per una superficie complessiva di 1.500 mq. Con il nuovo insediamento si provvede a consolidare e dare continuità al tessuto un po' sfrangiato di questa parte della frazione di Piazze. Essendo posto lungo la viabilità principale di accesso all'abitato è previsto un ampio distacco tra la sede stradale e l'edificazione, che si sviluppa verso valle.

La previsione viene pertanto confermata, riducendo però l'indice di edificabilità originario per omogeneità con il contesto nel quale si dovranno collocare i nuovi edifici.

I nuovi edifici dovranno porsi in continuità morfologica e di orientamento dei fronti coerenti con le costruzioni esistenti lungo la strada provinciale.

E' previsto il mantenimento del margine verde lungo la strada principale, da realizzare con l'introduzione di masse arboree, eventualmente integrate con elementi di arredo esterno. Inoltre è previsto il mantenimento e tutela dei filari di alberi presenti nella parte nord dell'area di intervento che dovrà interamente rimanere a verde.

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 garantire la coerenza dei nuovi edifici con il contesto paesaggistico esistente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze;
- l'intervento non dovrà alterare la qualità morfologica e percettiva esistente;
- dovrà essere salvaguardata l'accessibilità alle zone rurali retrostanti predisponendo adeguati varchi, anche visuali, sul fronte strada;
- l'intervento non dovrà comportare rimodellamenti della configurazione orografica preesistente, minimizzando gli sbancamenti ed evitando l'inserimento di muri a retta;
- il progetto dovrà curare in particolar modo l'attacco a terra;
- dovrà essere inoltre posta particolare cura nella progettazione degli spazi aperti privati di pertinenza;
- nella zona indicata come verde privato dovranno essere mantenute e salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti;
- dovranno essere mantenute le alberature presenti lungo la SP 321;
- 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 ~~350~~ 300 mq. pari ad almeno 12 posti auto.

Il morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee dell'invariante III del PIT/PPR di riferimento per l'intervento ATPUC2.05 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. 6.033

Indice di edificabilità territoriale - IT = 0,25 mq/mq

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento

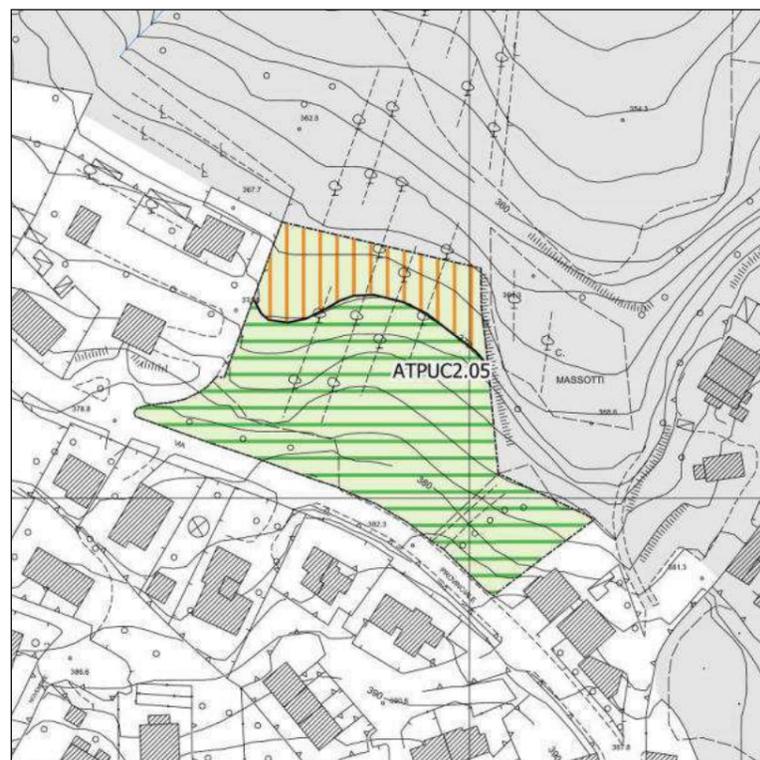
- Superficie Edificabile (SE): 1.500 mq.

- numero piani: 2 piani fuori terra + garage seminterrato

Standard:

parcheggio pubblico: 300 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.

ATPUC2.05 - MASSOTTI

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.