

ATPUC3.06 - NUOVA AREA ARTIGIANALE A PIAZZE (area non interessata da beni paesaggistici)

CTR



CATASTO



MORFOTIPI:



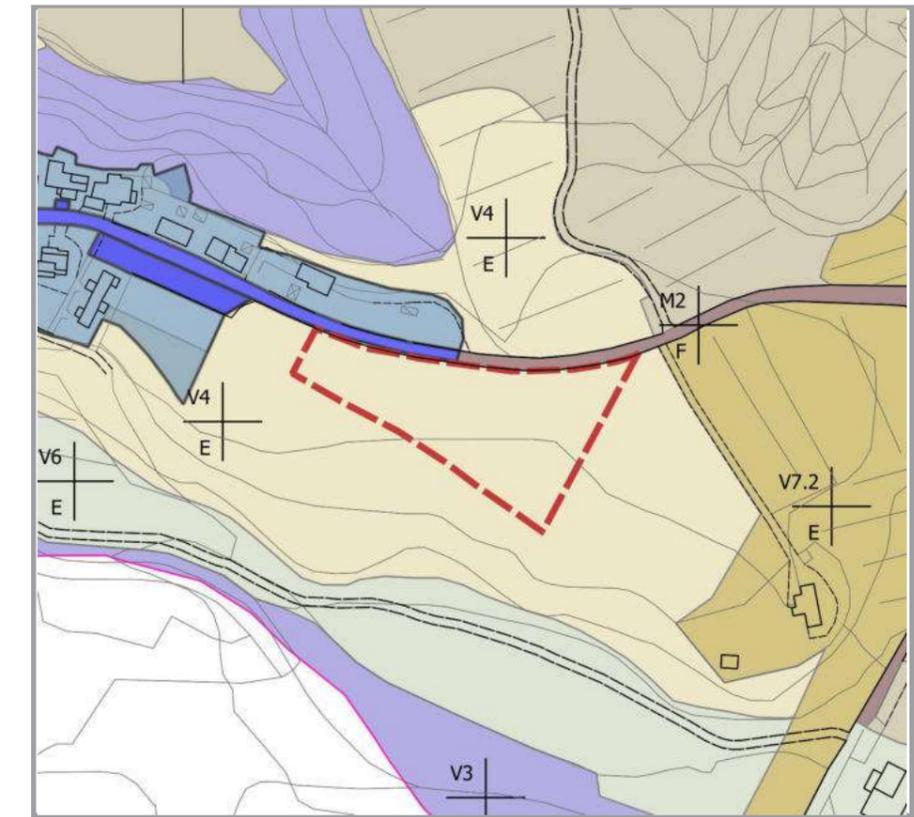
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

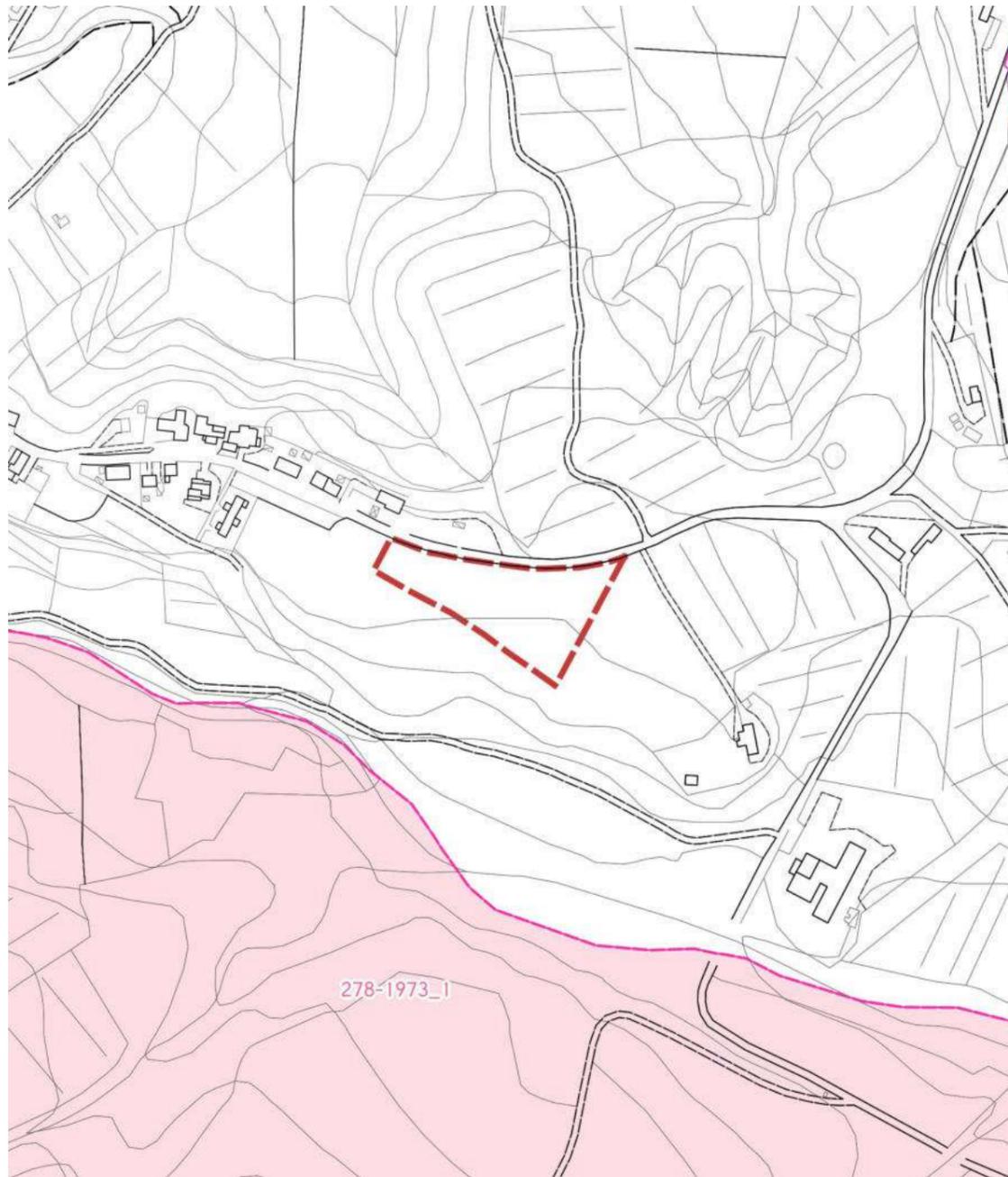


ESTRATTI CARTOGRAFICI

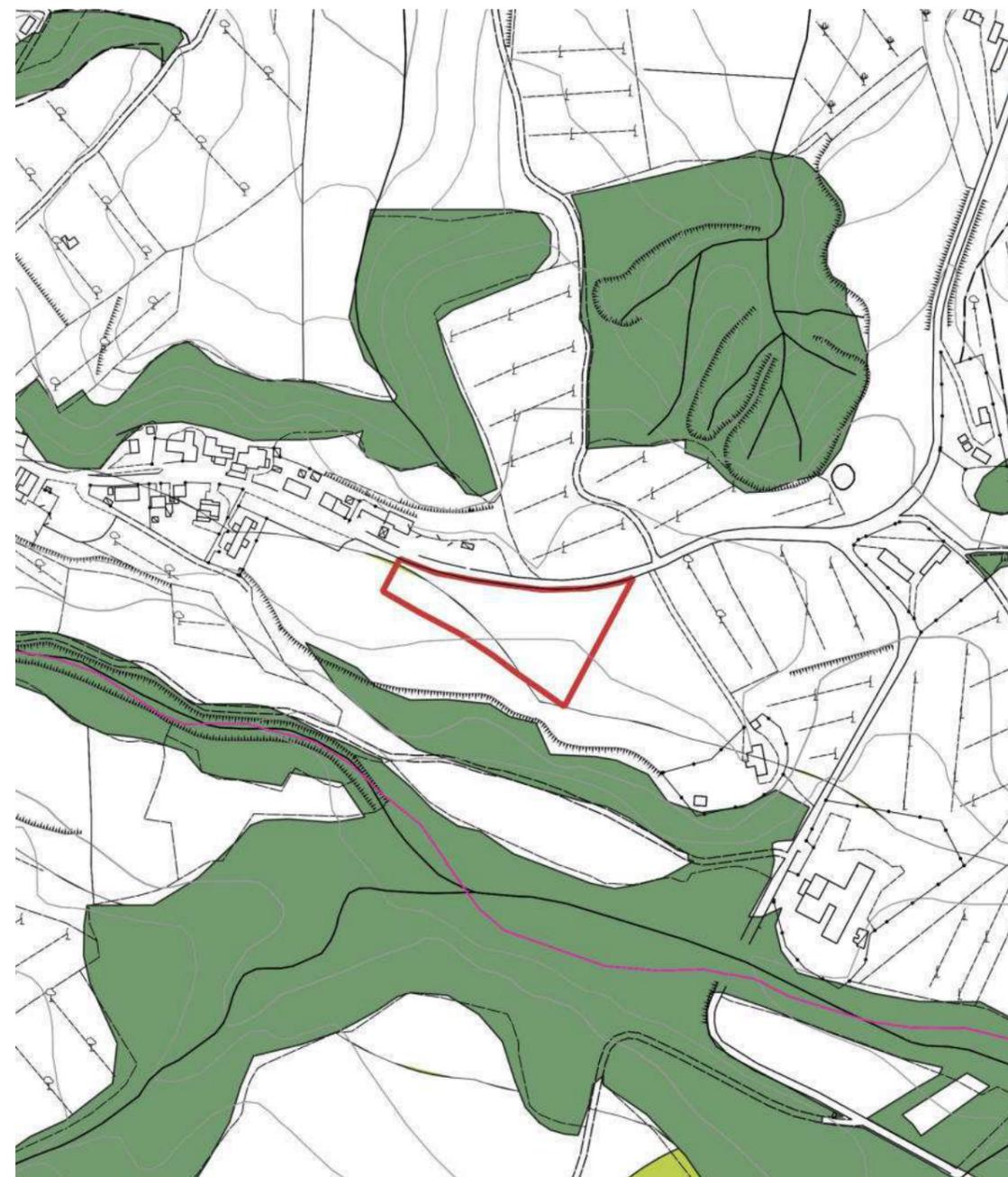
ATPUC 3.06 - NUOVA AREA ARTIGIANALE A PIAZZE



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

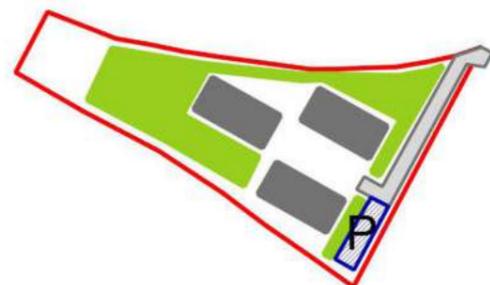


SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

L'area è localizzata nel punto finale del filamento insediativo di Tamburino, al di sotto della strada provinciale, in posizione defilata e separata da un'ampia fascia di verde agricolo.

Nel RU vigente l'area risulta individuata quale area produttiva destinata alla nuova edificazione. Per tale area il RU ha previsto un'apposita scheda di progetto attraverso la quale vengono definite le caratteristiche di un piccolo insediamento rivolto a rispondere a una domanda esistente di attività produttive locali. E' previsto dal RU un rapporto massimo di copertura del 50% sulla superficie fondiaria, per un'altezza massima degli edifici di 8.00 m. Sono ammesse destinazioni commerciali nella misura del 20% della superficie coperta ammessa. La previsione di piano si attua mediante Piano Attuativo.

L'obiettivo della previsione è quello di consentire la realizzazione di un nuovo piccolo insediamento rivolto a rispondere a una domanda esistente di attività produttive locali.



STUDI

L'area risulta interessare il vincolo relativo ai corsi d'acqua solo per una parte molto limitata e sulla quale comunque non insistono le nuove edificazioni ma una sistemazione a verde privato.

Prescrizioni:

- le previsioni dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserite nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- l'intervento non dovrà compromettere la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- non dovrà essere impedita l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- non dovrà essere impedita la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- non dovrà essere compromessa la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- il progetto dovrà mantenere la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- essere coerente con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantire l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- non dovrà compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 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 concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- dovrà essere mantenuta la parte edificata a non meno di 20 m dal ciglio della scarpata/area boscata per la sussistenza di una scarpata in degradazione attiva alla quale è stata attribuita una classe di pericolosità molto elevata 4.
- la realizzazione degli eventuali parcheggi non dovrà comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e pertanto dovranno essere realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili.
- l'intervento è subordinato alla realizzare di una nuova viabilità di accesso all'area da via del Tamburrino;
- è richiesta la realizzazione di un parcheggio pubblico di 600 mq. di superficie per almeno 24 posti auto.
- 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.

Superficie territoriale: mq. 9.839

Destinazioni d'uso ammesse: P: produttive - artigianali

Sono consentite anche attività commerciali (Tc) nella misura massima di 500 mq., da ricomprendere nella quantità massima di superficie coperta edificabile

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento

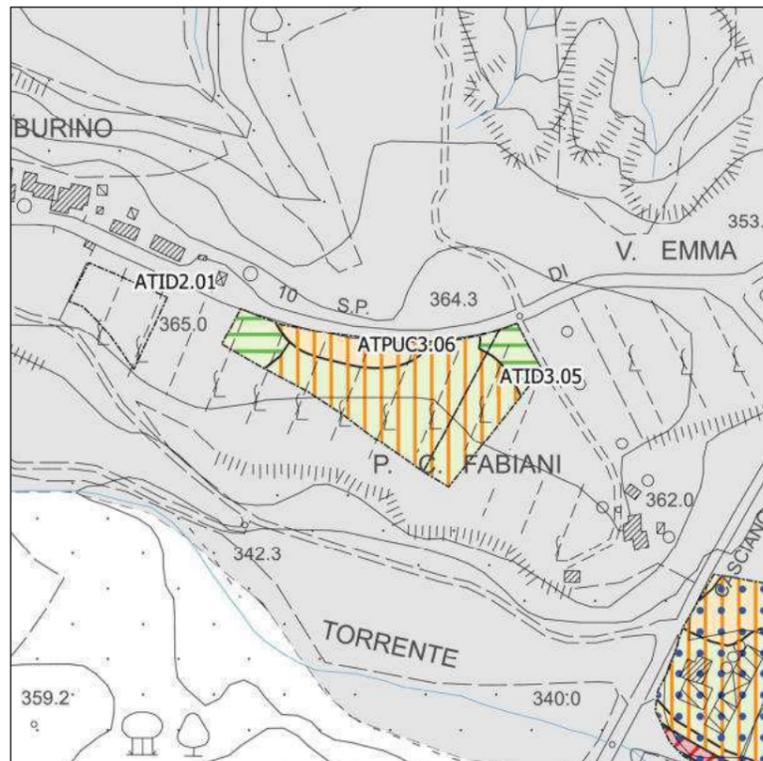
- Superficie Coperta (SC): 2.500 mq.

- H massima: max 2 piani fuori terra - circa 7,00 m.

Standard:

parcheggio 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.

ATPUC3.06 - NUOVA AREA ARTIGIANALE A PIAZZE

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 in fase di PUC, 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 in sede di PUC, 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 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.

Ove pertinente, deve essere agevolata la creazione di una maglia agraria idonea alla conservazione dei suoli, al contrasto dei fenomeni erosivi e alla funzionalità idraulica; per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, è richiesta l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando, ove possibile, l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

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.