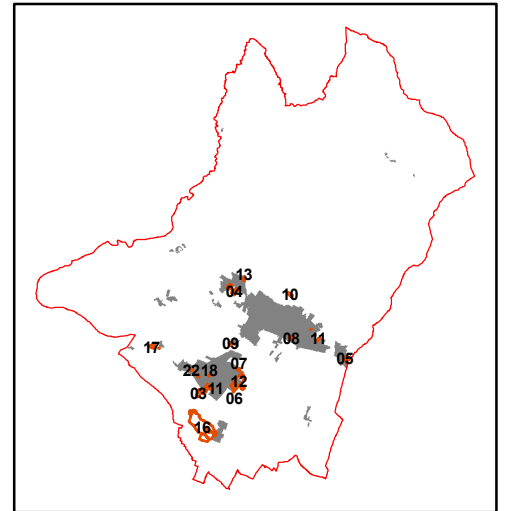


Variante n. 8.TER/b al R.U.

**Variante ad aree
con destinazione
prevalentemente produttiva -
SCHEMA NORMATIVA, DI INDIRIZZO
PROGETTUALE E DI VAS DELLA
AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ47**



ELAB. 3

AVVIO DEL PROCEDIMENTO con D.G.C. n. 118 del 20/06/2018
ADOZIONE con D.C.C. n. del



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ47 Via del Tevere	SANSEPOLCRO Via del Tevere	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 9 "Piana di Gragnano e Pocaia")

Sistema insediativo:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori,.
- promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo;
- la promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture);
- miglioramento delle modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riqualficazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate)
- priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare del recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;
- risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere;

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualficazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;
- realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali con visivi di elevato valore paesaggistico;

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:

- Vincolo paesaggistico relativo alla fascia dei 150 m. dal fiume Tevere ai sensi dell'art.142 c.1 lett. c (Beni di cui al D.Lgs. 42/2004 parte III);
- Fascia dei 10 metri di tutela assoluta dai corsi d'acqua - fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale
- Opere di difesa idraulica di cui al R.D. 523/1904
- Vegetazione ripariale del torrente Fiumicello
- Viabilità di valore storico escursionistico

Pericolosità sismica locale: (vedi Relazione geologica)

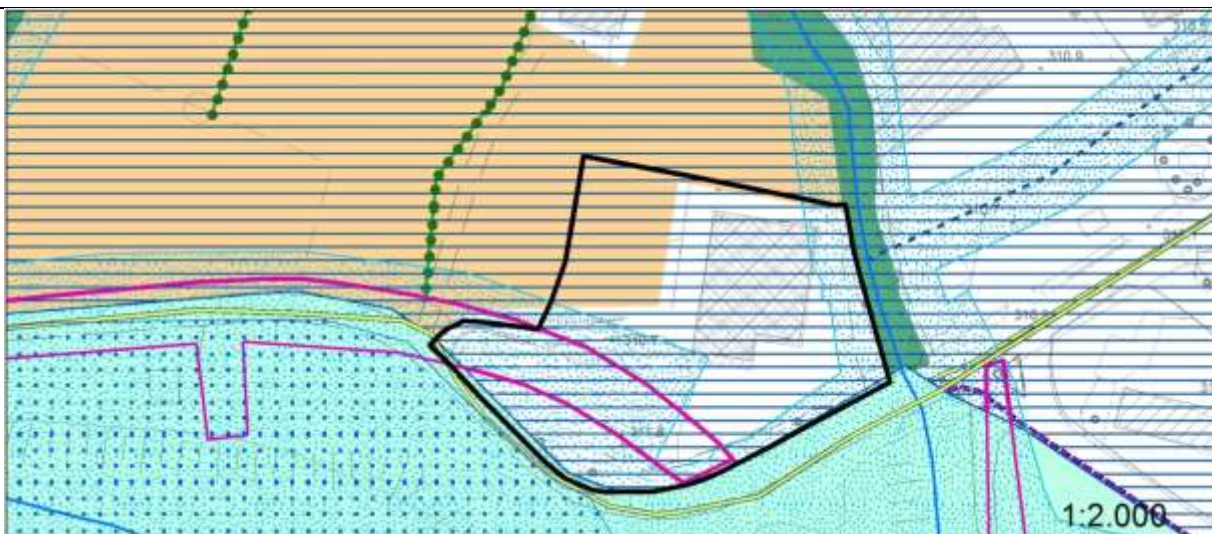
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G2


















Pericolosità Idraulica: BASSA I.1 e, in minima parte, MEDIA I.2 ed ELEVATA I.3

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: (vedi Relazione geologica)

FATTIBILITÀ IDRAULICA: (vedi Relazione geologica)

FATTIBILITÀ SISMICA: (vedi Relazione geologica)

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Reticolo idrografico regionale tombato		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale
	Area boscata		Edificio di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa
	Parchi e giardini		Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico
	Viabilità di valore panoramico eccezionale		Area ciglionata		Area con terrazzamenti
	Viabilità di valore panoramico rilevante		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)		

<i>Descrizione</i>	Area produttiva esistente posta alla confluenza tra il torrente Fiumicello ed il fiume Tevere presso la località Ponte del Tevere	
<i>Finalità</i>	Realizzazione di interventi di potenziamento dell'attività esistente con previsione di razionalizzazione e conseguente riassetto delle attività svolte negli edifici esistenti, come previsto nel progetto allegato alla autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 su cui hanno espresso parere favorevole sia la Commissione del Paesaggio del Comune che la Soprintendenza.	
<i>Superficie territoriale</i>	6.709 mq.	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL massima totale</i>	1.785 mq. (comprensiva della SUL esistente pari a mq. 1227,5)
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Carrozzeria ed attività connesse ed accessorie alla carrozzeria	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi da realizzare dovranno rispettare quanto già previsto nel progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017. Gli interventi edilizi saranno realizzati contestualmente alle opere di difesa idraulica sul torrente Fiumicello richieste dalla Autorità idraulica competente. - Poiché le carrozzerie risultano attività insalubri di prima classe, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi degli interventi di ampliamento previsti, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni ambientali (alle emissioni in atmosfera, agli scarichi, ecc. - sarà necessario che le successive fasi progettuali ed esecutive che vadano ad incidere sul suolo, alterandone la morfologia, siano sottoposte all'attenzione della Soprintendenza Archeologica per eventuali sopralluoghi e interventi finalizzati alla tutela. Resta, comunque, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di evidenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela; - a seguito della entrata in esercizio delle attività conseguenti all'intervento di ampliamento dovrà essere effettuata un'attività di monitoraggio legata alle emissioni sonore con particolare riferimento al recettore individuato nella Relazione sugli impatti; gli esiti di tale attività di monitoraggio dovranno essere comunicati al Servizio Ambiente del Comune al fine di mettere in atto le eventuali ulteriori misure di mitigazione dell'eventuale impatto sonoro negativo 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	6,5 metri
	<i>Tipologia insediativa</i>	Come risultante dal progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 2017

Edilizia residenziale con finalità sociali	-
Opere preliminari all'intervento	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	.
Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)	
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni	Per le superfici di pertinenza degli edifici dovranno essere adottate pavimentazioni drenanti e, per le parti non ancora impermeabilizzate, sistemazioni il più possibile permeabili (a prato o con ghiaia); dovrà essere prevista una piantumazione arborea ed arbustiva di essenze autoctone (es. pioppi cipressini) lungo i confini nord ed est dell'area che funzioni da schermatura verso le aree agricole circostanti
Modalità di attuazione	Intervento diretto nel rispetto del progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 2017 e delle "Disposizioni e prescrizioni generali" sopra riportate

SCHEMA PROGETTUALE
Si rimanda a quanto previsto nel progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 con le ulteriori prescrizioni contenute nella presente scheda (paragrafi <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i> e <i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>).

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	++	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico. Misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
					Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.

	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Realizzazione delle opere di difesa idraulica su torrente Fiumicello richieste dalla Autorità idraulica ompetente .
		Riduzione del rischio idrogeologico	--+		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Realizzazione interventi di potenziamento nel rispetto dei valori paesaggistici presenti e delle norme per la tutela idraulica. Mantenere le alberature presenti
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
TERRITORIO	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	--+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	-	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+ -		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	--+	↑	
	Aumento tutela, autonomia	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle	--+	↑	

	qualità vita familiare (e dei minori)	famiglie			
--	---------------------------------------	----------	--	--	--