

COMUNE DI SANSEPOLCRO
(Provincia di Arezzo)

OGGETTO: VARIANTE AL “Piano unitario per il potenziamento dell’area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva e per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità compresa tra lo svincolo sud della E45 e il ponte sul fiume Tevere” CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU.

PROPRIETA': PICCINI PAOLO SPA

A.5 -NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Piano Unitario

VERSIONE DEFINITIVA PER L'ADOZIONE

I Tecnici incaricati

Geom. Camaiti Simone

Arch. Ralli Lucia

Il Committente

Piccini Paolo Spa

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - PIANO UNITARIO

Art. 1 - Contenuti del Piano Unitario

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Destinazione d'uso degli edifici e delle aree

Art. 4 - Zone e sottozone comprese nel Piano Unitario

Art. 5 - Prescrizioni e parametri urbanistici del Piano Unitario

Art. 6 - Progetto delle opere di urbanizzazione

Art. 7 - Aree destinate ad uso pubblico

Art. 8 - Modalità di attuazione del presente Piano unitario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Contenuti del Piano Unitario

1. Il presente Piano unitario convenzionato integra e modifica il Piano Unitario convenzionato approvato dal Comune di Sansepolcro con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 e modificato con D.C.C. n. 183 del 16/11/2016, in attuazione della "V05 – VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE"; nell'ambito del Regolamento Urbanistico vigente il Piano Unitario convenzionato approvato dal Comune di Sansepolcro con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 e modificato con D.C.C. n. 183 del 16/11/2016 è stato completamente recepito come ambito già disciplinato e confermato dal RU, insieme alle previsioni della V05 al PRG previgente, ai sensi dell'art. 121 delle NTA del Regolamento Urbanistico; la delibera di approvazione del presente Piano unitario pertanto comporterà quindi anche contestuale variante normativa all'art. 121 delle NTA del Regolamento Urbanistico.
2. Tale nuovo piano unitario, redatto in conformità alla sopra ricordata "V05 – VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE", è finalizzato alla parziale modifica dell'assetto urbanistico precedentemente previsto per gli interventi non ancora attuati tenendo conto delle disposizioni della nuova legge regionale in materia idraulica (LRT 41/2018, che sostituisce la LRT 21/2012) che non prevede più l'obbligo di realizzare, quali opere di mitigazione e riduzione del rischio idraulico, vasche di accumulo e di compensazione.
3. Il presente Piano Unitario risulta comunque conforme alle strategie territoriali già definite nell'ambito della variante al PRG V05 in quanto persegue *obiettivi di miglioramento estetico/architettonico rispetto all'esistente e conseguentemente una valorizzazione del tessuto urbano circostante, razionalizzazione e miglioramento dell'accessibilità all'area riducendo le interferenze, valorizzazione del contesto naturalistico eliminando gli elementi incongrui, consolidamento della posizione economica della Ditta proponente consentendole al tempo stesso di creare nuove opportunità dal punto di vista occupazionale.*
4. Gli elaborati costituenti il presente Piano Unitario in variante sono quelli di seguito elencati:

TAV. N. 1.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	Vincoli ed estratti strumenti urbanistici. Vista satellitare e C.T.R. con individuazione del perimetro del Piano Unitario - scala 1:2000
TAV. N. 1.2	"	Piano Unitario vigente (approvato con Del.C.C. n.108 del 25.09.2014)
TAV. N. 2.1	INQUADRAMENTO CATASTALE	Estratto di mappa con individuazione delle proprietà interessate dal Piano. Scala 1:500
TAV. N. 2.2	"	Visure Catastali
TAV. N. 3.1	STATO di FATTO	Piano quotato delle aree interessate dal Piano Unitario - scala 1:500
TAV. N. 3.2	"	Planimetria generale con vincoli esistenti - scala 1:500
TAV. N. 3.2b	"	Stato di attuazione del P.U. e perimetri interessati dalla variante – scala 1:500
TAV. N. 3.3	"	Sezioni/profilo ambientali dell'area del Piano Unitario estesi alle zone circostanti - scala 1:400
TAV. N. 3.4	"	Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati e servizi esistenti, e relativi riferimenti autorizzativi - scala 1:200
TAV. N. 3.4.1	"	Piante, prospetti e sezioni dei vecchi uffici della Piccini Paolo SpA - scala 1:200
TAV. N. 3.4.2	ELIMINATA - In quanto ritenuta non necessaria secondo lettera di richiesta di modifiche ed integrazioni all'istruttoria	
TAV. N. 3.4.3	"	Piante, prospetti e sezioni distributore metano per carri, locale compressori metano, cabina di riduzione e locale depuratore acque pozzi - scala 1:200
TAV. N. 3.4.4	"	Piante, prospetti e sezioni locale lavaggio interno, cabina ENEL, ex chiosso benzine, ex serbatoio GPL, cabina elettrica 1:200
TAV. N. 4.1	STATO di PROGETTO	Piano quotato delle aree interessate dal Piano Unitario - scala 1:500
TAV. N. 4.2	"	Planimetria generale - scala 1:500
TAV. N. 4.2b	"	Planimetria generale dei vincoli - scala 1:500
TAV. N. 4.3	"	Sezioni/profilo ambientali dell'area del Piano Unitario estesi alle zone circostanti - scala 1:400
TAV. N. 4.4	"	Planimetria dello stato sovrapposto - scala 1:500
TAV. N. 4.4b	"	Confronto tra Piano Unitario Vigente e Variato
TAV. N. 4.4c	"	Planimetria dello stato sovrapposto su Base Catastale
TAV. N. 4.5	"	Sezioni/profilo ambientali dello stato sovrapposto dell'area del Piano Unitario estesi alle zone circostanti - scala 1:400
TAV. N. 5.1	PROGETTO DELLE OO.UU. PUBBLICHE	Planimetria generale, segnaletica orizzontale e verticale. Sezioni e particolari costruttivi.
TAV. N. 5.1b	"	Progetto del nuovo tratto della pista ciclopeditone, oggetto di monetizzazione.
TAV. N. 5.2	"	Computo Metrico Estimativo della pista ciclopeditone, oggetto di monetizzazione.
TAV. N. 5.3	"	Elenco Prezzi della pista ciclopeditone, oggetto di monetizzazione.

TAV. N. 5.4	ELIMINATA - In quanto ritenuta non necessaria	
TAV. N. 5.5	ELIMINATA - In quanto ritenuta non necessaria	
TAV. N. 5.6	“	Calcolo Provvisorio degli Oneri di Urbanizzazione. Superfici e Volumi degli edifici e impianti di nuova costruzione.
TAV. C	STATO di PROGETTO	Planimetria della rete di fogne chiare
A.1	Relazione Tecnica Generale	
A.2	Relazione Paesaggistica	
A.3	Documentazione Fotografica	
A.4	Relazione Tecnica Opere di Urbanizzazione	
A.5	Norme Tecniche di Attuazione	
A.6	Rapporto Ambientale Preliminare - VAS	
A.7	ELIMINATA - In quanto ritenuta non necessaria	
B	Relazione Geologico- tecnica di fattibilità	Relazione tecnica e allegati
C	Relazione Idraulica	Relazione tecnica e allegati
D	Piano di indagine per la verifica dell'integrità del sito	Relazione tecnica e allegati
E	Relazione Valutazione previsionale di Impatto Acustico	Relazione tecnica e allegati

Gli elaborati elencati costituiscono riferimento per la definizione planivolumetrica di massima degli interventi previsti e l'individuazione delle modalità di attuazione degli stessi in base alle prescrizioni di seguito specificate.

Art. 2 Ambito di applicazione del Piano unitario in variante a quello approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014

- Le norme del presente piano unitario si riferiscono all'intero originario perimetro dell'area interessata dalla VARIANTE V.05 AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE, approvata con Deliberazione n. 152 del 20/12/2012 e del conseguente del Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 che nel Regolamento Urbanistico è individuata come “Piano o progetto unitario convenzionato n. 9”.
- Tale originario ambito è stato articolato nell'ambito del presente piano unitario in tre sub - ambiti distinti:
 - area interessata dalla “VARIANTE V.05 AL P.R.G.” approvata con Deliberazione n. 152 del 20/12/2012;
 - “area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi già attuati” in cui le presenti norme danno conto dello stato di attuazione degli interventi già attuati;
 - “area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare” a cui si applica in particolare la nuova disciplina in variante rispetto al Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014.

Art. 3 – Destinazioni d'uso ammesse

- Le destinazioni d'uso previste nell' area interessata dalla “VARIANTE V.05 AL P.R.G.” approvata con Deliberazione n. 152 del 20/12/2012 o “Piano o progetto unitario convenzionato n. 9” del RU sono quelle già disciplinate nell'ambito della stessa VARIANTE V.05 AL P.R.G..
- In particolare nell' “area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del

25/09/2014 con interventi ancora da attuare” le destinazioni d'uso ammesse dal presente Piano unitario in variante sono le seguenti:

- a) Fabbricato di recupero da ricostruire a seguito della demolizione dell'ex palazzina uffici ed ex magazzini: impianti artigianali, impianti industriali, depositi e magazzini, spazi espositivi legati all'attività produttiva esistente relativa a di costruzione e manutenzione di carri bombolari, collaudi di bombole e carri bombolari, manutenzione ordinaria e straordinaria dei numerosi mezzi di lavoro e trasporto, controllo e manutenzione dei serbatoi del G.P.L.; sono ammessi inoltre servizi alla produzione (direzionale, ristorazione), attrezzature di carattere sociale e culturale per i lavoratori (locali per attività sindacali, sale riunioni, mense, ambulatori).
 - b) Fabbricato con destinazione produttiva di nuova costruzione: impianti artigianali, impianti industriali, depositi e magazzini, spazi espositivi; tutte le destinazioni suddette dovranno essere riferite all'attività produttiva esistente, posta in località Ponte del Tevere, di costruzione e manutenzione di carri bombolari, collaudi di bombole e carri bombolari, manutenzione ordinaria e straordinaria dei numerosi mezzi di lavoro e trasporto, controllo e manutenzione dei serbatoi del G.P.L.;
 - c) Altri Fabbricati: ad uso tecnico impiantistico e di servizi strettamente legati alla citata attività produttiva.
- 3. Le quote da riservare alla cessione di aree a standard per le diverse tipologie di funzioni insediabili dovranno essere dimensionate e definite puntualmente in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo. Nel caso di incremento della quota di standard prevista, la quota eccedente dovrà essere reperita all'interno del comparto urbanistico.
 - 4. La stessa potrà essere monetizzata solo nel caso trattasi di standard diverso dal parcheggio.

Art. 4 - Zone e sottozone comprese nel Piano Unitario

- 1. La VARIANTE V.05 AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE comprendeva al suo interno le seguenti sottozone:
 - D1.1 – Sottozona di completamento*
 - E8 – Zona agricola*
 - Fascia di rispetto stradale*
 - Fascia di rispetto del torrente Fiumicello*
 - F11.1 – Impianto di distribuzione di carburante esistente in località Ponte del Tevere*
 - F11.2 – Nuova area di distribuzione carburante in località Ponte del Tevere*
 - F12 – Verde di corredo ad attrezzature pubbliche/private*
- 2. La stessa variante disciplinava gli interventi ammessi in ciascuna sottozona in forma coordinata con opere di urbanizzazione connesse secondo le modalità descritte negli articoli 6, 42, 52bis, 52 ter e 62 ter della NTA della Variante al PRG V05.
- 3. Nelle parti di sottozone di cui al precedente comma 1, che ricadono nell'area denominata “area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi già attuati” (sottozone F11.1, F11.2, F12 e parte della sottozona D1.1. di completamento), risulta già esaurito il dimensionamento previsto dalla variante V05 al PRG e sono quindi ammessi dal presente piano unitario in variante solo interventi edilizi limitati alla ristrutturazione edilizia.
- 4. Nelle parti di sottozone di cui al precedente comma 1, che ricadono nell'area denominata “area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare”, gli interventi ammessi sono invece quelli descritti nel successivo art. 5.

Art. 5 - Prescrizioni e parametri urbanistici del Piano Unitario per gli interventi nell' “area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare”

- 1. Nella sottozona “D1.1 – Sottozona di completamento” che ricade nell' “area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare” sono consentiti i seguenti interventi:
 - a. **edificio/i di nuova costruzione** per una superficie utile lorda massima di mq. 1.600 ed un'altezza massima di 12 metri con le destinazioni di cui al precedente articolo 3, comma 2,

lettere b) e c); tale edificio sarà localizzato nel Settore A dello “Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo” riportato di seguito;

Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali e tinteggiature che si armonizzino con i caratteri dei contigui sistemi fluviale e agricolo. Gli interventi di nuova costruzione sono comunque condizionati alla preventiva realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico definite nell’ambito della “Relazione idraulica” allegata, ed all’acquisizione dei pareri favorevoli dei seguenti enti:

- S.N.A.M., in merito alle interferenze del progetto esecutivo degli interventi previsti nella presente zona D1.1 con il metanodotto ad alta pressione che interessa la zona oggetto di variante;

- A.N.A.S. in merito alla contiguità dell’area oggetto di variante allo svincolo sud della E45;

- Soprintendenza ai beni culturali e paesaggistici di Arezzo per ciò che riguarda la fascia di vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere;

- A.R.P.A.T. e Regione Toscana in merito agli scarichi e agli eventuali rischi di sversamento sul suolo e su acque superficiali e procedimento di bonifica in parte completato e in parte in corso;

b. **manufatti ad uso tecnico impiantistico e di servizi strettamente legati alla citata attività produttiva.** Gli interventi di nuova costruzione di tali manufatti sono comunque condizionati alla preventiva realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico definite nell’ambito della “Relazione idraulica” allegata, ed all’acquisizione dei pareri favorevoli dei seguenti enti:

- S.N.A.M., in merito alle eventuali interferenze del progetto esecutivo degli interventi previsti nella presente zona D1.1 con il metanodotto ad alta pressione che interessa la zona oggetto di variante;

- A.N.A.S. in merito alla contiguità dell’area oggetto di variante allo svincolo sud della E45;

- Soprintendenza ai beni culturali e paesaggistici di Arezzo per ciò che riguarda la fascia di vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere;

- A.R.P.A.T. e Regione Toscana in merito agli scarichi e agli eventuali rischi di sversamento sul suolo e su acque superficiali e procedimento di bonifica in parte completato e in parte in corso;

c. **demolizione della ex palazzina uffici e dei capannoni/magazzini giustapposti all’ex palazzina uffici e loro ricostruzione** a parità di SUL esistente certificabile e garantendo la inedificabilità delle fasce di rispetto del metanodotto e del torrente Fiumicello oltre che nel rispetto dello “Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo – Settore B” e con altezza massima di 9 metri, per la porzione prospiciente Via del Vecchio Ponte, e di 12 metri per la parte retrostante se destinata ad attività produttive. Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali e tinteggiature che si armonizzino con i caratteri dei contigui sistemi fluviale e agricolo. Gli interventi di nuova costruzione, le cui destinazioni d’uso sono quelle di cui al precedente articolo 3, comma 2, lettera a), sono comunque condizionati alla previa o contestuale demolizione di tutti i manufatti edilizi che attualmente sono localizzati nella fascia di rispetto assoluto dagli argini del torrente Fiumicello, alla preventiva realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico definite nell’ambito della “Relazione idraulica” allegata, ed all’acquisizione dei pareri favorevoli dei seguenti enti:

- S.N.A.M., in merito alle interferenze del progetto esecutivo degli interventi previsti nella presente zona D1.1 con il metanodotto ad alta pressione che interessa la zona oggetto di variante;

- A.N.A.S. in merito alla contiguità dell’area oggetto di variante allo svincolo sud della E45;

- Soprintendenza ai beni culturali e paesaggistici di Arezzo per ciò che riguarda la fascia di vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere;

- A.R.P.A.T. e Regione Toscana in merito agli scarichi e agli eventuali rischi di sversamento sul suolo e su acque superficiali e procedimento di bonifica in parte completato e in parte in corso;

- Regione Toscana – Difesa del Suolo o per la valutazione degli interventi previsti dalla presente variante in rapporto alla contigua area golenale del fiume Tevere.

2. La SUL massima per nuove costruzioni e la SUL derivante da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente potranno essere distribuiti tra i settori A e B dello “Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo” riportato di seguito garantendo comunque il rispetto di tale schema e di quanto prescritto al successivo comma 6. Le destinazioni d’uso consentite, come definite al precedente articolo

3, hanno invece valore prescrittivo.

3. Nella sottozona E8 che ricade nell' "area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare" sono consentiti i seguenti interventi:
 - in sostituzione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico previsti dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 sono ammesse esclusivamente sistemazioni permeabili di spazi aperti con fondo in ghiaia e a verde come previsto nello "Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo" riportato di seguito e a condizione che vengano preliminarmente effettuate le opere previste nella "Relazione idraulica" allegata al presente piano unitario.
4. Nella sottozona fascia di rispetto stradale lungo la via del Vecchio Ponte, che ricade nell' "area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare", come rappresentata riportato nello "Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo" riportato di seguito, sono ammesse solo sistemazioni degli spazi aperti per verde privato o parcheggi pubblici o privati.
5. Nella sottozona fascia di rispetto fluviale del torrente Fiumicello, come rappresentata nello "Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo" riportato di seguito, sono ammesse solo sistemazioni o risistemazioni degli spazi aperti per verde e di ricostituzione della continuità della vegetazione ripariale.
6. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno rispettare inoltre gli orientamenti degli edifici così come indicati nello "Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo" riportato di seguito allo scopo di garantire un'ordinata configurazione plano-altimetrica.

Art. 6 - Progetto delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione, inclusi la sistemazione e l'arredo delle aree asservite ad uso pubblico, dovranno essere progettate in conformità e coerenza con le indicazioni contenute negli elaborati del Piano Unitario e previa approvazione da parte del Comune. Al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni e allo scopo di verificare il costo effettivo delle opere di urbanizzazione prima della realizzazione delle stesse dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale i progetti esecutivi corredati dalle descrizioni dei lavori, dai dettagli esecutivi e da opportuni computi metrici estimativi.

Art. 7 - Aree destinate ad uso pubblico, a mitigazione ambientale e a monetizzazione

1. All'interno dell'area oggetto VARIANTE V.05 AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE del Piano Unitario sono già state realizzate gran parte delle opere pubbliche previste dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014.

Rimangono ancora da realizzare solo le seguenti opere di urbanizzazione :

- a) Finitura(tappeto) di via del Vecchio Ponte;
 - b) Realizzazione di una piantumazione di alberi di essenze autoctone lungo via del Vecchio Ponte e piantumazione di alberi sul margine nord dell'area produttiva al fine di mitigare l'impatto degli interventi dalla E45;
 - c) realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale lungo il lato nord-ovest di via del Vecchio Ponte;
2. Nell'ambito del presente Piano unitario in variante sono confermate le opere di urbanizzazione di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1, mentre, l'intervento di cui al punto c) è modificato nel modo che segue:
 - a) le recinzioni e sistemazioni delle aree prospicienti via del Vecchio Ponte nell' "area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare" devono essere realizzati garantendo il mantenimento, nello stato attuale, della proprietà pubblica corrispondente al sedime catastale del vecchio tracciato del Fosso dell'Infernaccio, su cui insisteva anche il sedime dell'ex tracciato ferroviario della ferrovia Arezzo – Sansepolcro e della proprietà ANAS posta sul confine este nord-est dell'area oggetto del presente Piano unitario in variante; ciò al fine di rendere possibile la futura attuazione del progetto intercomunale per il recupero della ferrovia Arezzo – Sansepolcro come ciclovia, progetto co-finanziato dalla Regione Toscana e dai Comuni di Sansepolcro, Anghiari e Monterchi attualmente in fase di progettazione definitiva;
 - b) sempre al fine dell'attuazione del progetto intercomunale per il recupero della ferrovia Arezzo – Sansepolcro come ciclovia, progetto co-finanziato dalla Regione Toscana e dai Comuni di Sansepolcro, Anghiari e Monterchi, nel presente Piano unitario in variante è stata prevista la

progettazione di massima (tav. ...) e la quantificazione economica, su apposito computo metrico estimativo, delle opere relative al tratto di ciclovia che dal ponte del Tevere esistente si riconnetta alla Via del Vecchio Ponte.

Il valore di tale opera, come desumibile dal computo metrico, sarà versato al Comune come monetizzazione extra oneri a carico del proponente il presente Piano unitario.

3. Per ciò che riguarda le opere di mitigazione ambientale la prescrizione di cui al punto b) del precedente comma 1 viene sostituita con il presente Piano unitario in variante dalle seguenti prescrizioni:
 - a) realizzazione di una piantumazione di alberi di essenze autoctone in forma di filare, a sud del parcheggio pubblico realizzato nell'area individuata come *"area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi già attuati"* oltre che realizzazione della piantumazione prescritta nell'autorizzazione paesaggistica rilasciata per la realizzazione del nuovo bar nell'area del vecchio distributore;
 - b) realizzazione di una piantumazione di alberi di essenze autoctone lungo via del Vecchio Ponte;
 - c) al fine di mitigare l'impatto degli interventi dalla E45 realizzazione di una piantumazione di alberi e arbustivi di essenze autoctone nell'area individuata come *"aree permeabili con sistemazione a verde"* nello "Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo" riportato di seguito;
 - d) rinaturalizzazione della fascia dei 10 metri di rispetto del torrente Fiumicello con sistemazione a prato e ricostituzione della continuità della vegetazione ripariale lungo lo stesso torrente;
4. Qualora le destinazioni d'uso insediate (in seguito ad eventuali successive modificazioni delle quote distributive delle medesime) dovessero richiedere una dotazione di standard urbanistici maggiore/minore a quella già reperita con la presente proposta di Piano, si dovrà procedere a nuovo dimensionamento allo scopo di quantificare la quota di aree reperite e procedere alla monetizzazione dell'eventuale quantità eccedente, purché non si tratti di standard a parcheggio.
5. La sistemazione e attrezzatura degli spazi pubblici e di uso pubblico sarà quella risultante dagli elaborati del progetto definitivo, che dovrà essere approvato dal Comune in ottemperanza alla convenzione di Piano, con la precisazione che tali indicazioni potranno subire, in sede esecutiva, adattamenti e modifiche in relazione a motivate esigenze tecniche (accessi, rete dei servizi canalizzati, allacciamenti, ecc.).

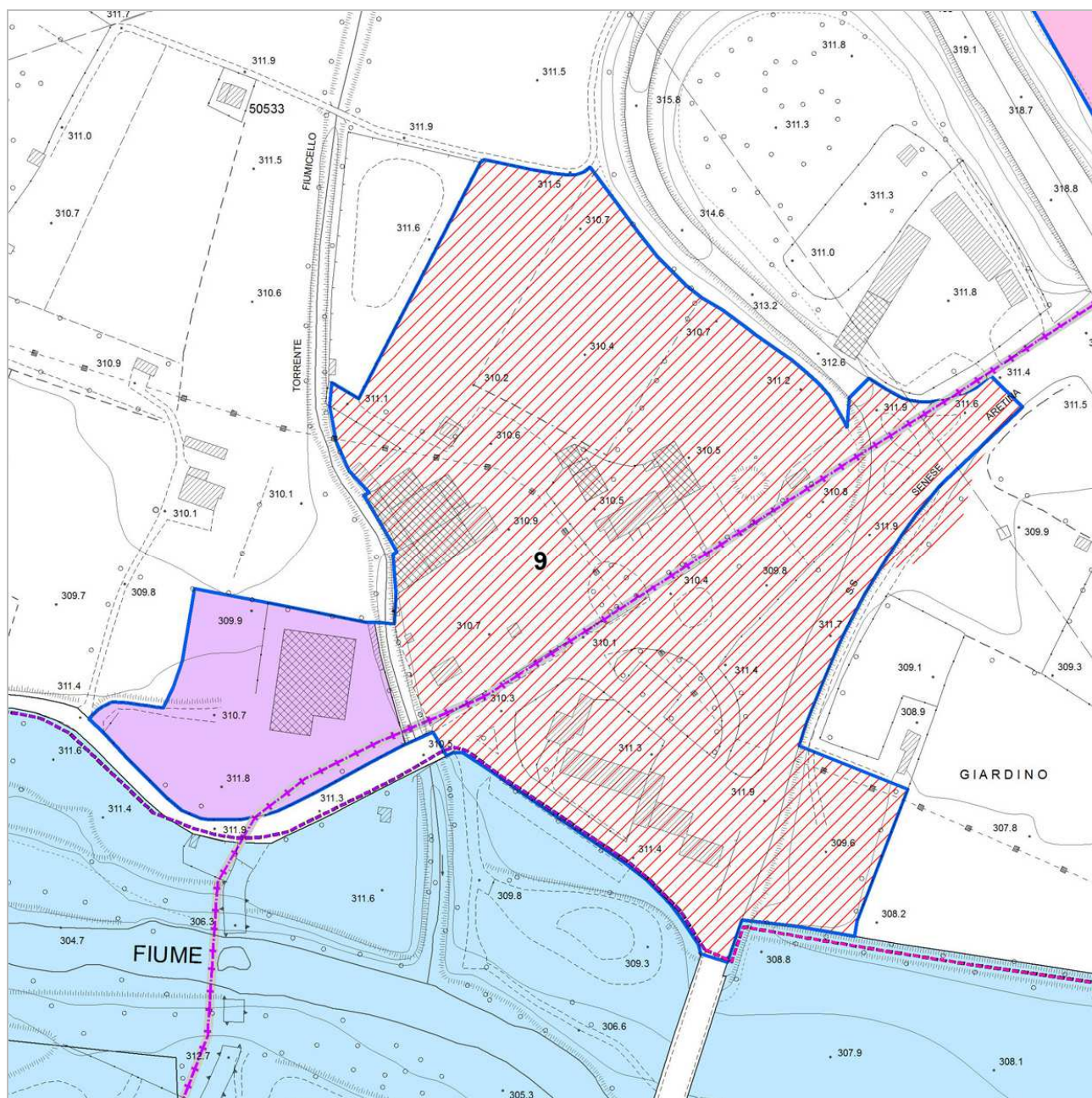
Art. 8 - Modalità di attuazione del presente Piano unitario

1. L'attuazione degli interventi previsti dovrà avvenire nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti oltre che delle prescrizioni riportate nei precedenti articoli 3, 4, 5, 6 e 7 mediante rilascio dei singoli Permessi di Costruire e/o altri titoli abilitativi previa sottoscrizione di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale il cui schema è approvato contestualmente al presente Piano unitario.

La convenzione dovrà prevedere un'attuazione articolata nelle seguenti fasi:

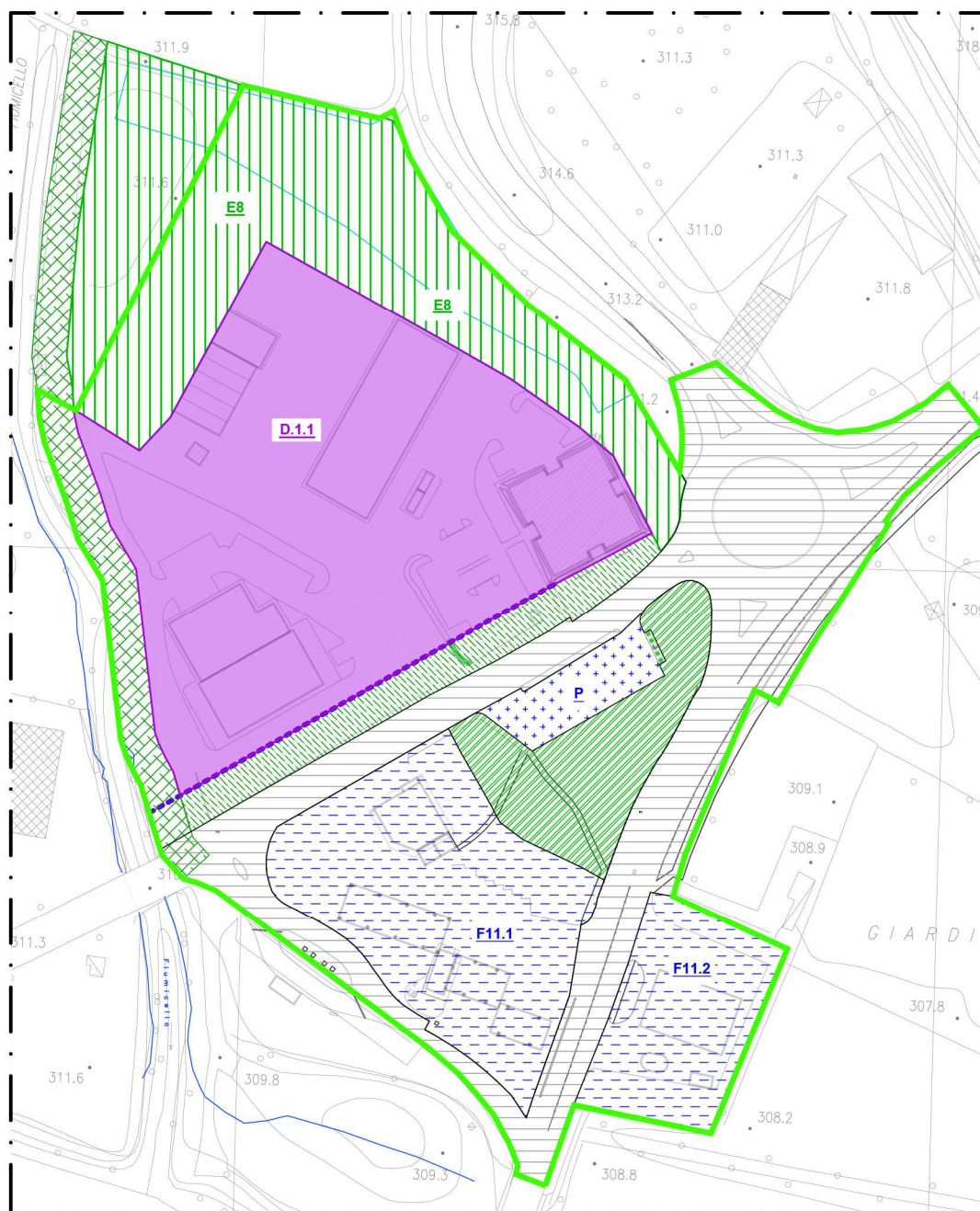
 - a) realizzazione degli interventi di compensazione e mitigazione idraulica in sostituzione delle vasche di accumulo precedentemente previste e nel rispetto di quanto contenuto nello studio e relazione idraulica allegata al presente Piano unitario in variante;
 - b) realizzazione delle piantumazioni arboree di cui al precedente articolo 7, comma 3, lettera a);
 - c) Presentazione di SCIA per la sistemazione dell' *"area permeabile con sistemazione a verde"* di cui allo "Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo" riportato di seguito e della messa a dimora della piantumazione prevista al precedente articolo 7, comma 3, lettera c);
 - d) versamento della somma prevista per la monetizzazione di cui al precedente articolo 7, comma 2 lettera b) come derivante dal computo metrico estimativo oltre IVA al 10% e maggiorazione di un ulteriore 10%;
 - e) dimostrazione dell'avvenuto adempimento delle procedure ambientali pertinenti alle aree di intervento;
 - f) Presentazione dei singoli permessi di costruire solo a seguito dell'espletamento delle fasi di cui ai precedenti punti a), b), c), d) ed e);
 - g) Rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli edifici previsti nel "Settore A" solo a seguito:
 - della verifica dell'avvenuta sistemazione dell' *"area permeabile con sistemazione a verde"* di cui allo "Schema di assetto planimetrico di valore prescrittivo" riportato di seguito;

- della messa a dimora della piantumazione prevista al precedente articolo 7, comma 3, lettera c);
2. Per quanto non espressamente specificato nelle presenti N.T.A. e nelle prescrizioni del Piano Unitario e della relativa convenzione o atto d'obbligo unilaterale, comunque non determinabili dagli elaborati cartografici, tutti gli edifici, le sistemazioni esterne e le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi alla normativa vigente alla data di realizzazione delle stesse.



Estratto del R.U.

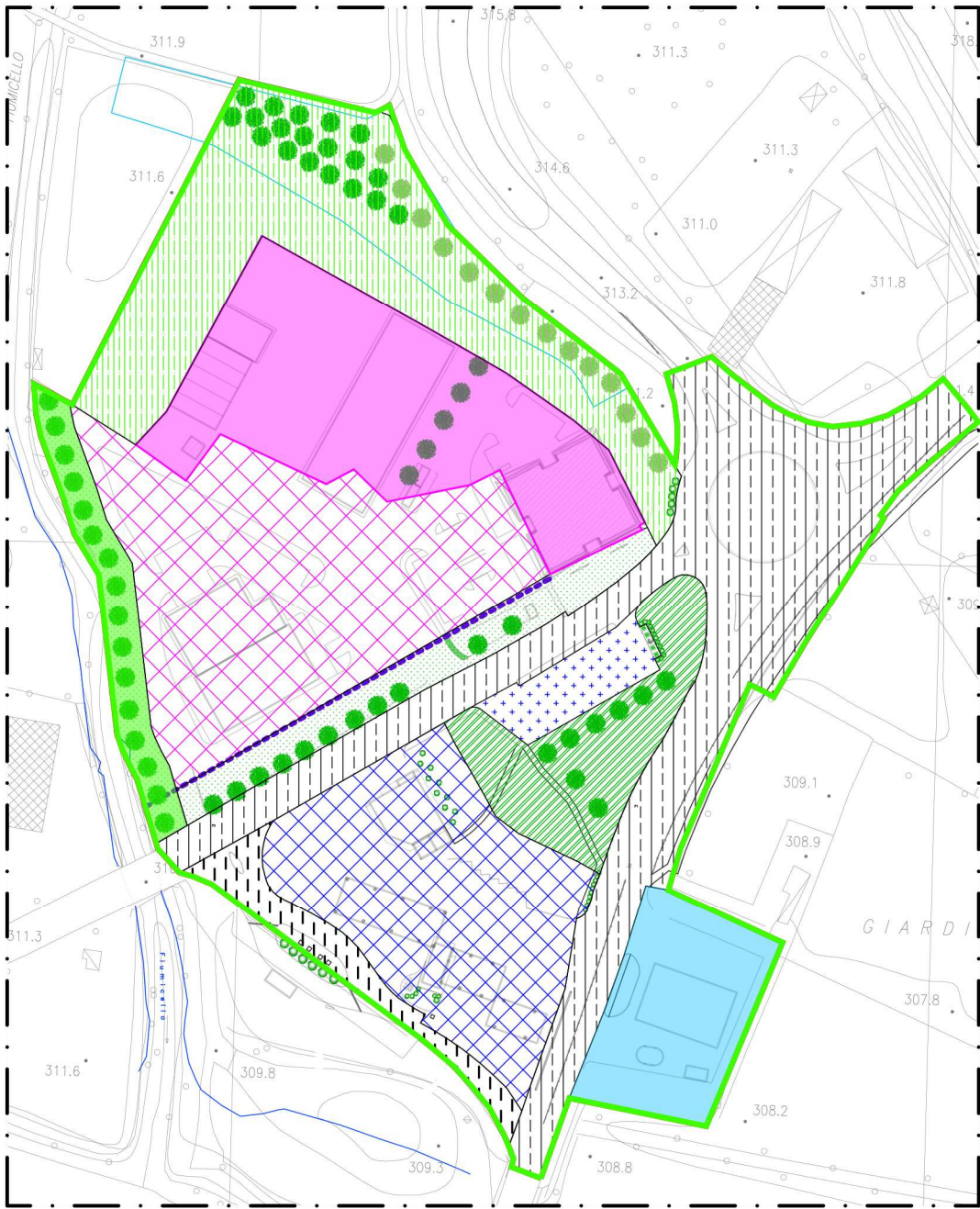
Estratto della V05 - Variante al PRG per il potenziamento dell'area di distribuzione di carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere.









Legenda

- Perimetro dell'area interessata dalla "VARIANTE V.05 AL P.R.G." approvata con Deliberazione n. 152 del 20/12/2012

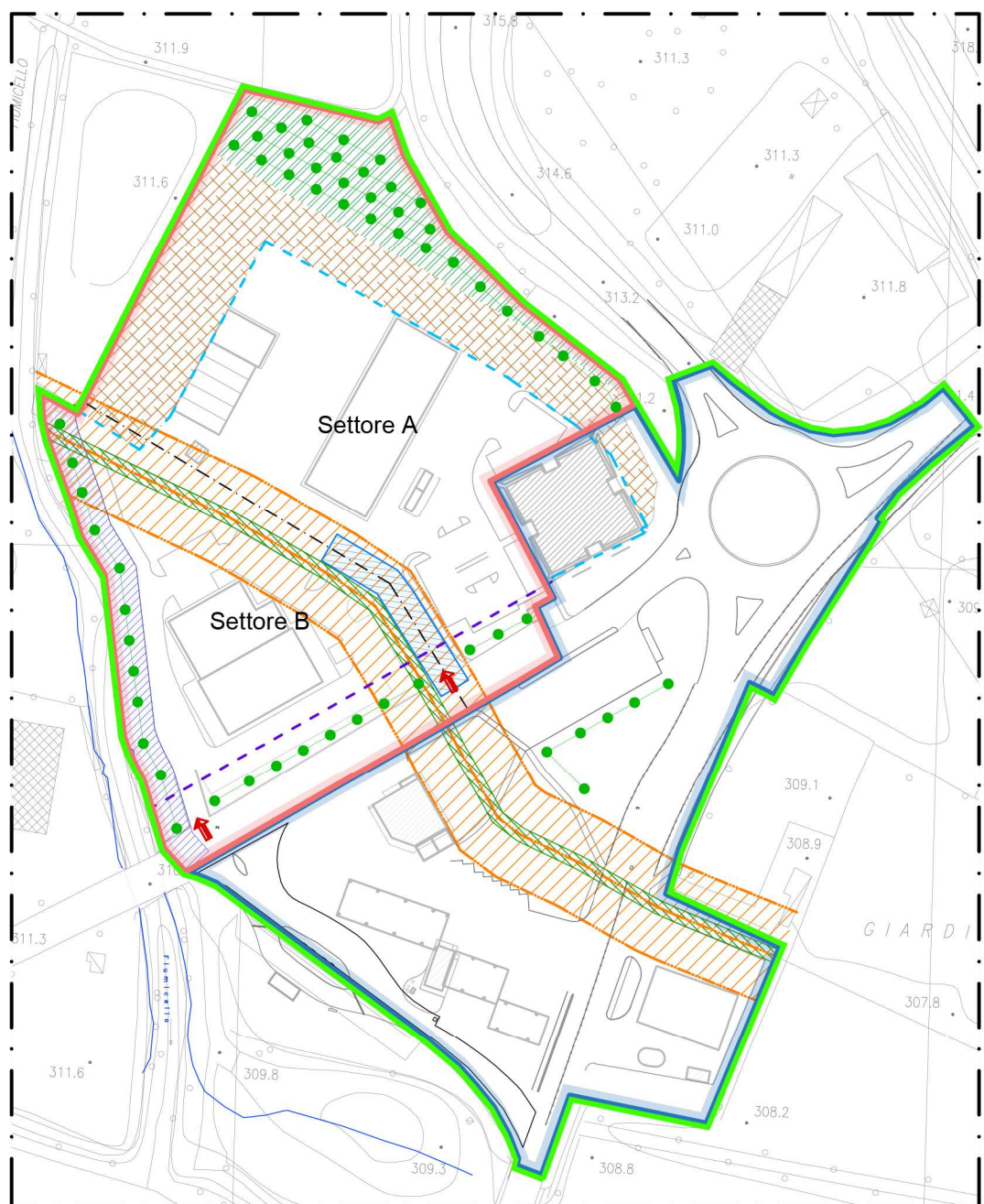
Assetto planimetrico di valore prescrittivo della V05 – VARIANTE AL P.R.G. PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE



Legenda

- | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|---|--|
|  | Perimetro dell'area interessata dalla "VARIANTE V.05 AL P.R.G." approvata con Deliberazione n. 152 del 20/12/2012 |  | Distributore esistente |  | Verde privato |  | Filari di alberi |
|  | Perimetro dell'area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi già attuati |  | Nuova area di distribuzione carburante |  | Verde attrezzato |  | Viabilità da adeguare o di previsione |
|  | Perimetro dell'area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare |  | Area produttiva esistente |  | Parcheggio pubblico |  | Viabilità da sistemare a senso unico da nord-ovest a sud-est |
| | |  | Ambito mitigazione del rischio idraulico |  | Area produttiva di espansione da realizzare su terrapieno |  | Verde di rispetto |

Assetto planimetrico di valore prescrittivo del presente piano unitario in variante



Scala 1:2000

Legenda

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Perimetro dell'area interessata dalla "VARIANTE V.05 AL P.R.G." approvata con Deliberazione n. 152 del 20/12/2012 | | Viabilità di accesso all' area con interventi ancora da attuare |
| | Perimetro dell'area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi già attuati | | Accessi |
| | Perimetro dell'area interessata dal Piano unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con interventi ancora da attuare | | Tracciato piantumazione Alberature |
| | Aree permeabili con sistemazione in ghiaia | | Divisione Settori A e B |
| | Aree permeabili con sistemazione a verde | | Linea avanzamento massimo Edifici verso via del vecchio ponte |
| | Fascia di rispetto 14 m dal metanodotto SNAM esistente (inedificabile) | | Perimetro area edificabile della variante (confine fra zone D.1 e E.8) |
| | Fascia di rispetto 2 m dal metanodotto SNAM esistente (a verde) | | |
| | Aree permeabili con sistemazione a verde | | |