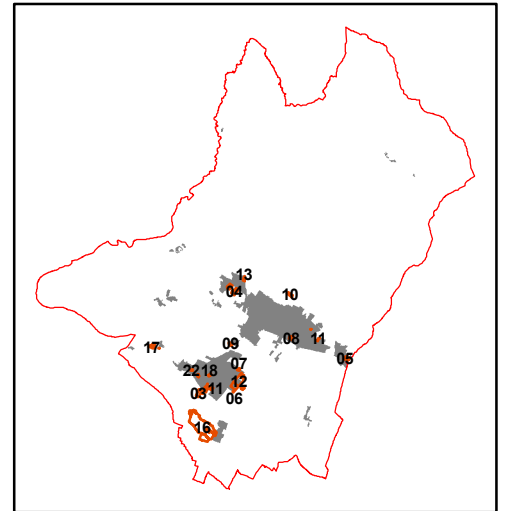


Variante n. 8.TER/b al R.U.

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



AVVIO DEL PROCEDIMENTO con D.G.C. n. 118 del 20/06/2018
ADOZIONE con D.C.C. n. 122 del 01/10/2018
APPROVAZIONE con D.C.C. n. 14 del 01/02/2019

ELAB. 3



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

Il presente elaborato è parte integrante del Regolamento urbanistico e del Rapporto Ambientale ed è redatto in specifica relazione alle singole azioni previste dal RU di cui ne costituisce esito valutativo ai fini della Valutazione ambientale strategica.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi previsti nel R.U. di Sansepolcro, a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato in due parti.

La prima parte ha una natura conoscitiva dell'area di intervento da cui scaturisce la relativa scheda normativa di intervento. Ogni scheda è strutturata in sezioni specifiche di cui si riporta una breve descrizione.

All'inizio di ogni scheda una tabella riporta sinteticamente i dati essenziali dell'area in esame, individuata da un inquadramento su foto aerea del 2010.

<p style="font-size: small;">SCHEDA</p> <div style="background-color: #f08080; padding: 10px; border: 1px solid black;"> <p style="font-size: large; font-weight: bold;">TRXX</p> <p style="font-size: large; font-weight: bold;">YYYYYY</p> </div>	<p style="font-size: small;">LOCALIZZAZIONE</p> <p>SANSEPOLCRO</p> <p>xxxxxx</p>	<p style="font-size: large;">R</p>	<p style="font-size: large;">P</p>	<p style="font-size: large;">C</p>	<div style="background-color: #808080; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p style="font-size: large; font-weight: bold;">TR</p> </div>	<p style="font-size: large;">D</p>	<p style="font-size: large;">S</p>
---	--	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

Nel campo "scheda" è inserita la denominazione dell'intervento con un codice univoco. La colorazione del campo, in riferimento all'art. 6 delle N.T.A. del Piano strutturale sintetizza la tipologia di intervento:

Tipologia Intervento	
TR	TRASFORMAZIONE
TRpr	TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
RQ	RIQUALIFICAZIONE

Nel campo "localizzazione" è inserita l'ubicazione dell'intervento in riferimento alla toponomastica della cartografia tecnica regionale.

Nel campo "destinazione d'uso", in riferimento all'art. 4 delle N.T.A. del Piano strutturale sono sintetizzate le finalità degli interventi, messi in evidenza con la colorazione del campo di riferimento:

Destinazione d'Uso	
R	RESIDENZIALE
P	PRODUTTIVO
C	COMMERCIALE PER MEDIE/GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
TR	TURISTICO RICETTIVA
D	DIREZIONALE
S	STANDARD

Il lavoro di comparazione/verifica degli obiettivi di ogni singolo intervento con le strategie di Piano strutturale e del Regolamento urbanistico riportano sinteticamente solo la numerazione degli obiettivi a cui si riferiscono, la quale è esplicitata nel Rapporto ambientale.




In ognuna delle schede è riportata un'analisi sintetica ricognitiva delle invarianti strutturali e dei vincoli ricadenti in ciascuna area di intervento. Tale elencazione ha valore puramente ricognitivo e pertanto

necessita delle verifiche specifiche in fase di attuazione. Ognuna delle aree di progetto è rappresentata in un estratto cartografico di inquadramento con le invarianti strutturali di cui a seguire è riportata la legenda.




LEGENDA INVARIANTI

LEGENDA


Aree naturali di pregio

-  S.I.C. (pSIC) n. 78 Alpe della Luna
-  Riserva Naturale Provinciale Alpe della Luna
-  Aree umide del Tevere
-  A.N.P.I.L. Golena del Tevere
-  Aree umide laghetti delle ex cave

Emergenze geologiche

-  Aree di interesse geologico rappresentativo
-  Aree di interesse geologico segnalate
-  Cascata
-  Sorgente minerale






Aree Boscate

-  Aree boscate


Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

-  Alberature isolate
-  Filari alberati

Reticolo idrografico e vegetazione ripariale

-  Reticolo idrografico
-  Opere di difesa idraulica
-  Vegetazione ripariale
-  D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 let. b
-  D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c


Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

-  Edificato di matrice storica

Aree di tutela paesaggistica

-  Aggregato
-  Edificio specialistico
-  Struttura urbana
-  Villa

Pertinenze di edifici monumentali

-  Pertinenze di edifici monumentali


Parchi e giardini

-  Parchi e giardini

Pertinenze di edifici rurali storici

-  Pertinenze

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

-  Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Aree con sistemazioni agrarie storiche

-  Area ciglionata
-  Area ciglionata
-  Area terrazzata



Opere di difesa idraulica

-  Opere di difesa idraulica

Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

-  Viabilità storica e/o di valore escursionistico

Tratti di percorsi panoramici

-  Viabilità di valore panoramico
-  Potenziale panoramico

A seguire la scheda riporta i dati urbanistici di progetto dell'area e delle caratteristiche di ogni singolo intervento supportate da uno schema progettuale per quelle la cui complessità o importanza strategica lo richiedesse.

LEGENDA SCHEMI PROGETTUALI

-  cessione
-  manifestazione
-  museo
-  parcheggio sotterraneo
-  sedime
-  turistico
-  verde
-  verde vincolato
-  viabilita
-  parcheggio
-  edificio da demolire
-  museo
-  turistico ricettivo

RQ31

- 1, stazione ferroviaria
- 5, passerella pedonale in ferro
- 4, ciclostazione (nuova edificazione 140 mq)
- 2, servizi all'autostazione e info (recupero)
- 3, autostazione

RQ17

- 1, edificio da demolire con s.u.l. da trasferire in aree di proprietà comunale
- 2, edificio da recuperare con compensazione della s.u.l. da trasferire in aree di proprietà comunale

La seconda parte è rappresentata dalla matrice degli effetti nella quale in riferimento agli obiettivi e agli effetti attesi, la singola azione è valutata nella colonna degli *“effetti dell’azione specifica”* del Regolamento urbanistico secondo la seguente scala di valori evidenziati dalla legenda a seguire:

Effetto azione specifica	
0	NULLO
--	MOLTO NEGATIVO
-	NEGATIVO
-+	INCERTO
+	POSITIVO
++	MOLTO POSITIVO

In relazione all’effetto specifico viene resa una valutazione di compatibilità del medesimo in relazione alla dimensione ambientale analizzata pervenendo alla seguente scala di valori:

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
X	INDIRIZZATA
↑	ALTA

Nel caso in cui il risultato della compatibilità dell'azione risulti indirizzata vengono fornite le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento nella colonna denominata "*indirizzi di compatibilità o compensazione*". Tali prescrizioni ottemperano inoltre quali risposte alle possibili criticità evidenziate in relazione alle strategie di Piano strutturale e Regolamento urbanistico, nonché alle relazioni specifiche con la vincolistica interferente nell'ambito di intervento. Nella colonna in oggetto sono riportati specifici indirizzi oltre ai rimandi alle prescrizioni generali riportate nel Rapporto ambientale e nelle norme tecniche di attuazione.

Nell'ultima sezione della scheda viene riportato uno schema con un set di indicatori ritenuti significativi per valutare la pressione sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico.

Lo schema indica il valore del fabbisogno idrico annuo, gli afflussi fognari, i rifiuti solidi urbani prodotti, il fabbisogno elettrico calcolati secondo le formule a seguito esposte:

- **Abitante equivalente:** l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti per alloggio;
- **Fabbisogno idrico:** si è ritenuta corretta una stima basata su un consumo di 172 lt/abitante/giorno, per poi pervenire al consumo totale in termini di lt/annui di 62.780 lt/abitante/anno;
- **Afflussi fognari teorici:** $((\text{abitanti} \times 62.780 \text{lt/anno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$, con coefficiente maggiorativi di 2,25, applicato al termine di lt/sec totale diminuito del 20%;
- **Rifiuti solidi urbani:** riprendendo i dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse aggiornati al 2012, si è considerata una produzione teorica pari a 660 Kg/abitante/anno;
- **Elettricità:** con riferimento al rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000, si è considerato un consumo di energia elettrica pari a 8.209 KWh/utenza/anno.

Si precisa che la stima è stata effettuata solo nel caso di volumetrie di progetto con destinazione residenziale dal momento che volumetrie con destinazioni industriali/commerciali potrebbero mostrare differenti necessità in rapporto all'attività svolta al loro interno.

N.B.: Gli interventi TR e TRpr di dimensioni superiori a mq.1500 di SUL possono essere attuati in più Unità Minime di Intervento fermi restando gli obblighi fissati in convenzione circa l'attuazione contemporanea di specifiche parti prescritta nelle schede, degli spazi e opere a standard e della cessione gratuita di aree al comune.

Aree di trasformazione produttiva

SCHEDA RQ47
VERSIONE ADOTTATA

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.

- *Riqualificazione 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 riqualificazione 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)

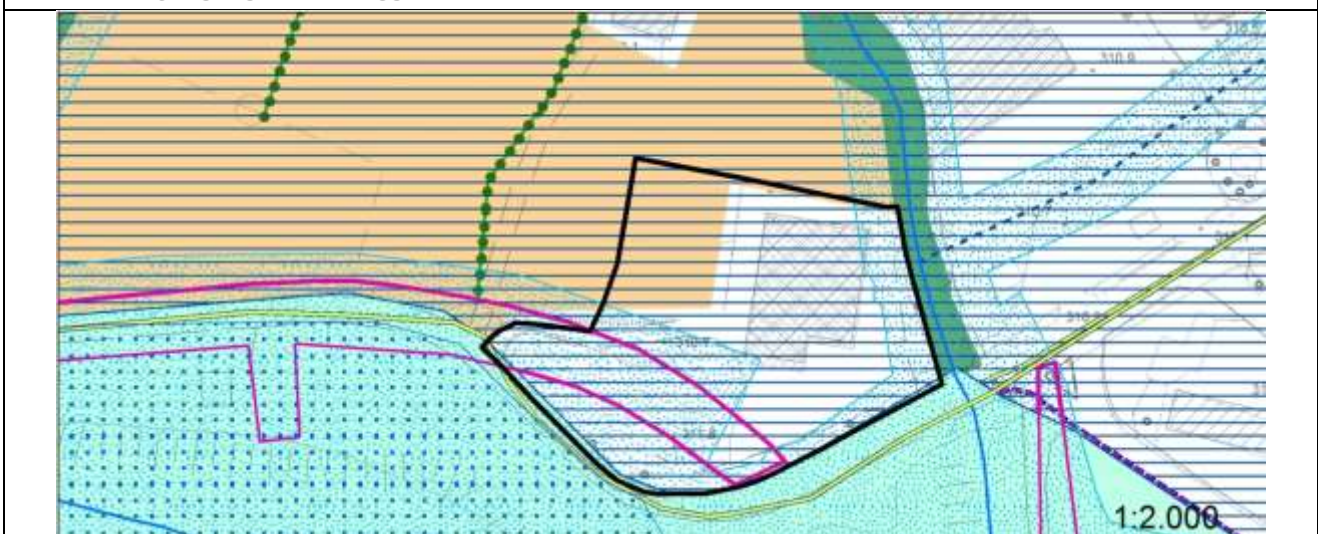
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G2

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

Descrizione	Area produttiva esistente posta alla confluenza tra il torrente Fiumicello ed il fiume Tevere presso la località Ponte del Tevere	
Finalità	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.	
Superficie territoriale	6.709 mq.	
Dimensionamento	<i>SUL massima totale</i>	1.785 mq. (comprensiva della SUL esistente pari a mq. 1227,5)
Destinazione d'uso ammesse	- Carrozzeria ed attività connesse ed accessorie alla carrozzeria	
Disposizioni e prescrizioni generali	<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 	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<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			
--	---------------------------------------	----------	--	--	--

SCHEDA RQ47

VERSIONE CONTRODEDOTTA DEFINITIVA

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.

- *Riqualificazione 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 riqualificazione 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		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Reticolo idrografico regionale tombato		Edificio di matrice storica		Parchi e giardini
	Edificio di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico rilevante
	Area ciglionata		Area con terrazzamenti		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 5.449 mq.	
<i>Dimensionamento</i>	SUL massima totale	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 	

	<p>incidere sul suolo, alterandone la morfologia, siano sottoposte all'attenzione della Soprintendenza Archeologica per eventuali sopralluoghi e interventi finalizzati alla tutela. Nel caso in cui gli interventi urbanistico-edilizi comportassero la modifica della morfologia dei luoghi, dovrà essere comunicata la data di inizio almeno 60 giorni prima della stessa data. 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;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	
Disposizioni e prescrizioni particolari	H max / n. piani fuori terra	6,5 metri Le altezze massime delle varie parti del complesso edilizio dovranno rispettare quelle previste nel progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.
	Tipologia insediativa	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 prevedendo che almeno il 25% della superficie della RQ sia mantenuta permeabile 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 il confine nord ed ovest 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 neella 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	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.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Realizzazione delle opere di difesa idraulica sul torrente Fiumicello richieste dalla Autorità idraulica competente .
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	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	-		
	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	Efficienza delle reti	+	↑	La realizzazione di nuovi	

	reti	infrastrutturali			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 qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	-+	↑	