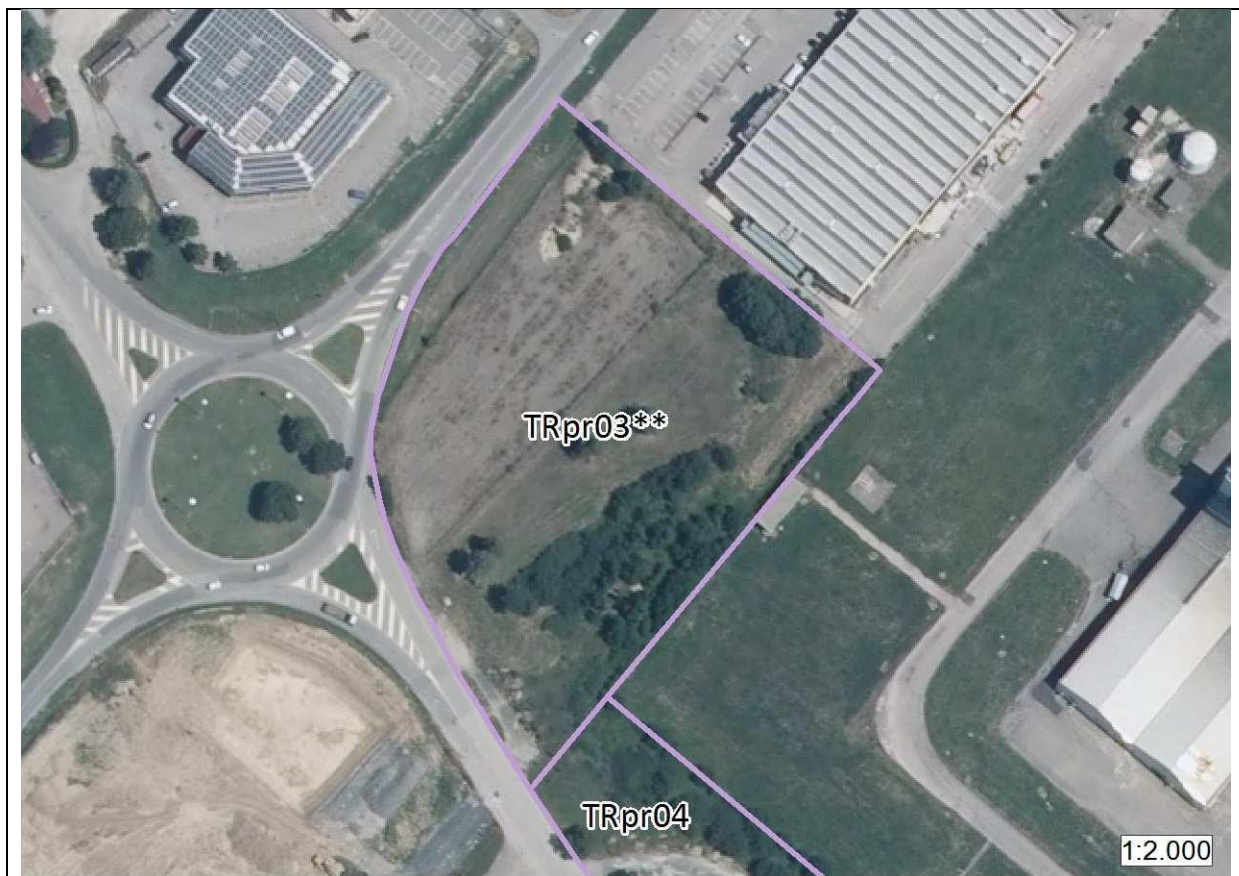


SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
EX TRpr03** Senese - Buitoni	SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere – Via senese Aretina, Via Marco Buitoni	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “Pianura del Tevere” - U.T.O.E. 12 “Piana di Gricignano e Santa Fiora”)

Sistema insediativo:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- riequilibrio delle funzioni nelle aree produttive con particolare riferimento anche alle funzioni commerciali al fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività, razionalizzazione delle reti distributive, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico;
- 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;
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;

- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili;

- riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della rete stradale extraurbana ed urbana, a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest. La riorganizzazione e razionalizzazione delle rete stradale dovrà garantire anche un più efficace sistema dei collegamenti del capoluogo con le frazioni e con le aree produttive (in particolare con l'area industriale di Santa Fiora-Gricignano);

- in particolare per l'area interessata dalla presente TRpr realizzazione di una strada parallela alla Senese Aretina a valle delle strutture commerciali esistenti lungo il citato asse viario di ingresso alla città

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)

- **Razionalizzazione e riequilibrio della creazione di superfici a destinazione commerciale e direzionale in continuità con le aree sottoposte a progetti unitari previgenti.**

Azioni R.U.

Miglioramento degli accessi viari **in recepimento della variante di iniziativa pubblica D.C.C. 61 del 27/06/2023 "Riordino Viabilità di accesso ed uscita da Via Senese Aretina ai comparti della zona industriale Alto Tevere Gricignano. Variante alle geometrie dell'infrastruttura";**

- Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti; nel caso specifico della presente TRpr conferma della previsioni del piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 56 del 22/12/2009 e successive varianti di articolazione in stralci autonomi e funzionali.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 30/1994

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

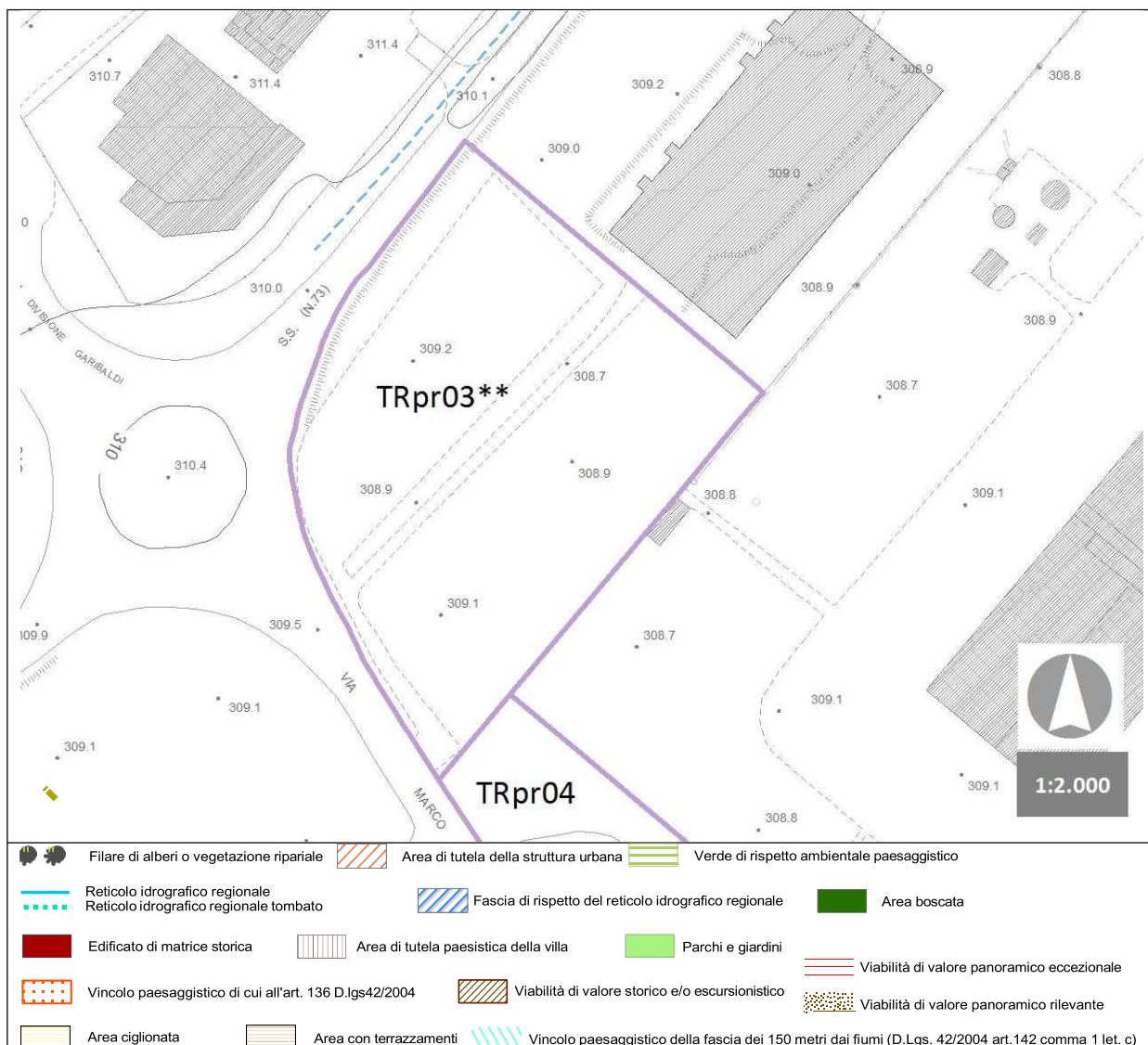
Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite nell'ambito del piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 56 del 22/12/2009

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	L'ambito è posto in località Santa Fiora, all'ingresso della zona industriale Alto Tevere lungo via Senese-Aretina ad angolo con Via Marco Buitoni si configura come completamento di ambiti già totalmente urbanizzati, infatti, si tratta di una conferma del previgente PRG ed è classificato nel PS come "Tessuto produttivo consolidato".	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: Realizzazione di un complesso Commerciale/Direzionale in continuità con gli interventi preesistenti e in corso di realizzazione, con la finalità di completare la sistemazione urbanistica dell'intera area, anche con eventuale riequilibrio delle superfici a destinazione direzionale o di servizio per i fabbricati non ancora ultimati; - Realizzazione del tratto finale della viabilità parallela alla strada Senese Aretina già prevista dal P.R.G. e confermata dal P.S. al fine di fluidificare il traffico in corrispondenza degli insediamenti commerciali della zona industriale Alto Tevere attestati su tale viabilità di ingresso alla città da Arezzo migliorandone le prestazioni e le condizioni di sicurezza.	
Superficie territoriale	13.075 mq	
Dimensionamento	Indice di utilizzazione territoriale	
	SUL	4.850 mq Alternativamente:

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

		<p>1) 4.850 mq unica Unità Minima di intervento;</p> <p>2) 3.435 mq Unità Minima di Intervento UM1 su ambito Trpr03 ed 1.415 mq Unità Minima Intervento UM2 su sedime <i>Progetti Unitari recepiti dalla strumentazione urbanistica vigente art. 121 NTA</i></p>
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Direzionale - Commerciale - Servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Realizzazione viabilità parallela alla via Senese Aretina	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>La media vendita deve essere localizzata sull'ambito dell'area adiacente alla SS Senese Aretina;</p> <p>Realizzazioni reti tecnologiche, parcheggi e viabilità di distribuzione e di accesso agli stessi e di interconnessione con via Senese- Aretina e via Marco Buitoni.</p> <p>Realizzazione area a verde e fascia di parcheggi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	<p> Variante allo strumento urbanistico attuativo approvato con Del.C.C. n. 56 del 22/12/2009 per il recepimento della variante di iniziativa pubblica D.C.C. 61 del 27/06/2023 " Riordino Viabilità di accesso ed uscita da Via Senese Aretina ai comparti della zona industriale Alto Tevere Gricignano. Variante alle geometrie dell'infrastruttura" e per l'articolazione in Unità Minime di Intervento.</p>	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili			Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.

		-+	X	Prevedere una predisposizione strutturale all'installazione di una sovrastruttura sul parcheggio posto sul lastrico primo solaio, sia per ombreggiamento sia per l'installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Inserimento di alberi ad alto e medio fusto nelle aree verdi pubbliche e private lungo anche la strada longitudinale di lottizzazione per mitigare l'assorbimento del rumore e dei gas nocivi e delle micro polveri
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
Uso sostenibile	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta
	Ottimizzazione	-		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

	delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	gestione dei rifiuti			<p>differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base disposta in posizione baricentrica. La stazione consentirà il conferimento dei seguenti materiali: carta, vetro, plastica, lattine, pile esauste, medicinali scaduti e rifiuti indifferenziati.</p> <p>Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.</p> <p>Sono previsti sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di almeno 25% di superficie permeabile sia per le aree pubbliche che per quelle private</p> <p>Prevedere raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane</p>
		Tutela della risorsa idrica			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0		
	Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	0	-	<p>Prevedere intervento di qualificazione urbana e paesaggistica per la mitigazione dell'impatto delle costruzioni lungo via Senese Aretina, allo scopo di qualificare l'immagine della via di accesso principale della città.</p> <p>Preservare valore panoramico della viabilità lungo via Senese Aretina.</p> <p>Sistemazione delle aree verdi e spazi pubblici da progettare in continuità planimetrica, e uniformità dei materiali rispetto agli</p>
		Tutela della qualità paesaggistica			

				interventi confinanti.		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	-		
		Efficienza del sistema insediativo	0			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0			
Efficienza delle reti		Efficienza delle reti infrastrutturali	-	↑		
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			
Tutela e valorizzazione del territorio rurale		Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-		
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	-		
		Innovazione e green economy	0			
	Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-	
	Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro		Incremento tasso di occupazione	+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-		
		Coesione sociale	0			
		Aumento della qualità ambientale	-+			
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli		0	↑		
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)		0	↑		