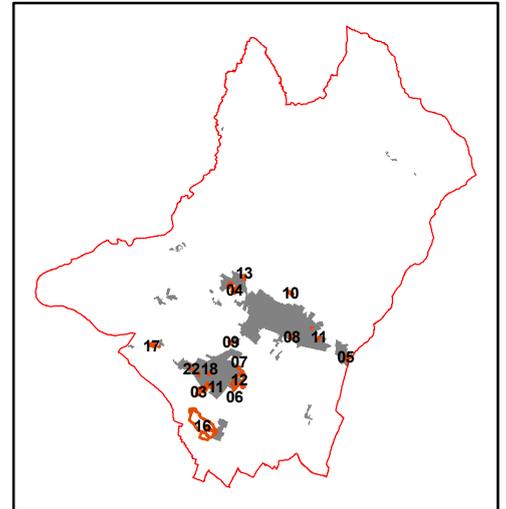


Variante semplificata n. 8.BIS al R.U.

**Variante ad aree
con destinazione
prevalentemente produttiva -
SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO
PROGETTUALE E DI VAS DELLE
TRpr12.a, TRpr12.b, TRpr13**



- ADOZIONE ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014
CON D.C.C. n. 37 DEL 09/04/2018
- RIADOZIONE CON D.C.C. N. 92 DEL 26/07/2018
- APPROVAZIONE CON D.C.C. N.163 DEL 26/11/2018

ELAB. 4



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

PREMESSA

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: 5px; 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 TRpr12.a
VERSIONE ADOTTATA

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr12.a Molino del Tevere	SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere – Via Malpasso	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana 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;

Sistema infrastrutturale:

- 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

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)riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*

Azioni R.U.

- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;*
- *completamento dell'area produttiva compresa tra la via Senese Aretina e la parallela e più recente via Malpasso.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

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).

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

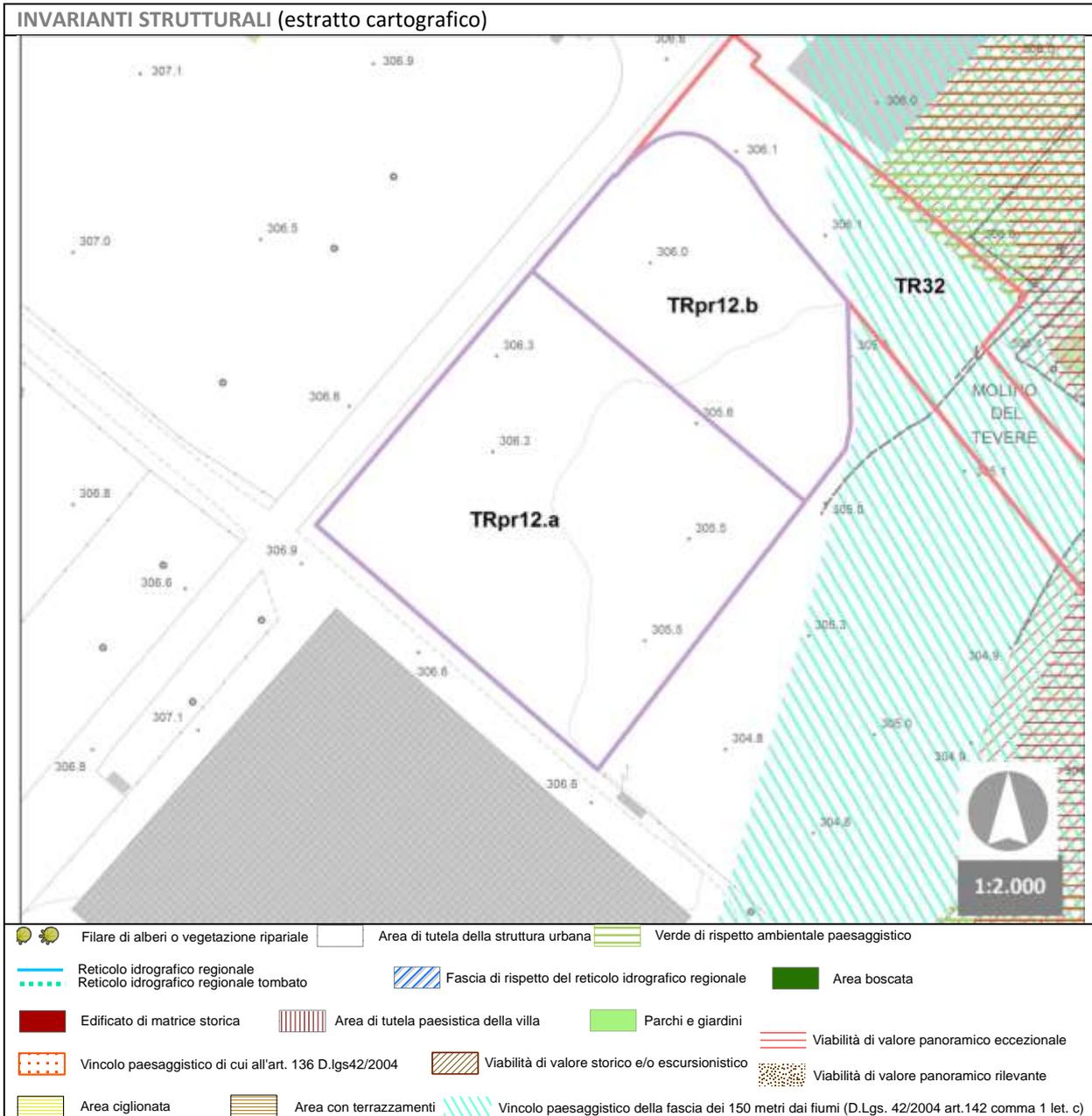
Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Fattibilità geologica: F.G.2 – fattibilità con normali vincoli

Fattibilità idraulica: F.I.2 – fattibilità con normali vincoli

Fattibilità sismica: F.S.2 – fattibilità con normali vincoli

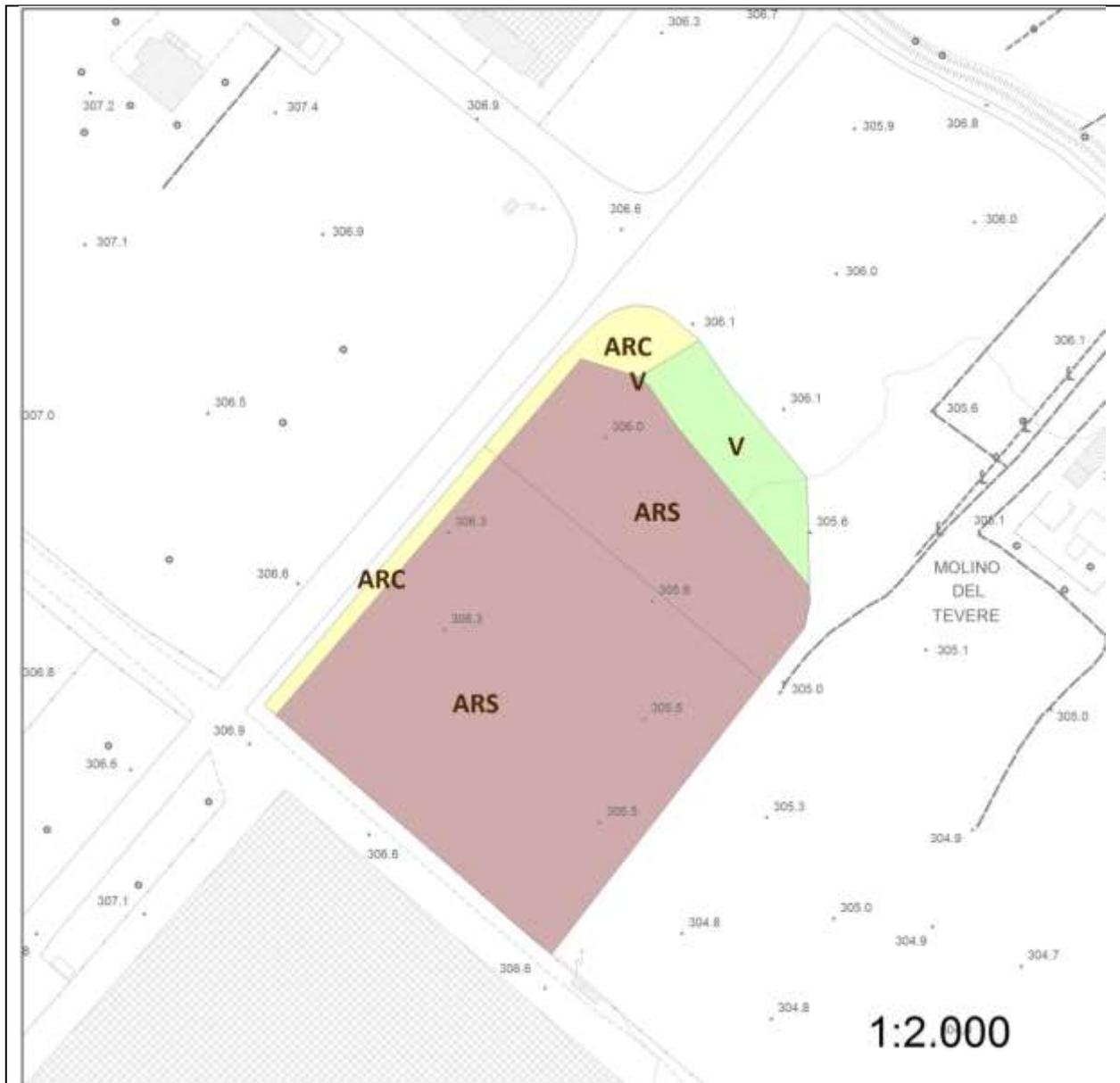
INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	L'area in questione si configura come brano di parco agricolo interposto tra l'area di trasformazione TR32 individuata per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della viabilità ad esso collegata e la zona edificata attestata sul lato sud di via Malpasso. All'interno di tale ambito agricolo residuale è pertanto prevista un'area di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo produttivo che, insieme alla contigua area di trasformazione TRpr12.b, va a completare l'area di frangia urbana del comparto produttivo esistente	
Finalità	Realizzazione di intervento di completamento e potenziamento delle aree a destinazione produttiva al fine di soddisfare esigenze insediative di aziende esistenti nelle aree contermini in aree già dotate di opere di urbanizzazione	
Superficie territoriale	11.175 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,40 mq./mq.
	<i>SUL</i>	4.470 mq. Tale SUL potrà essere incrementata

		<p>fino al 5% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno;</p> <p>un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili)</p>
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella necessaria alla realizzazione di un parcheggio pubblico in linea e di una pista ciclabile per tutta la larghezza del lotto e per una profondità minima di 10 metri
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - Produttivo - servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<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>	Contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori a scopo produttivo, lungo la via Malpasso, dovrà essere realizzata un'area a parcheggi e una fascia destinata a marciapiede e pista ciclabile, ovvero opere che poi dovranno essere cedute al Comune	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato anche con un unico progetto che comprenda la contigua TRpr12.a	

SCHEMA PROGETTUALE					
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione		ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio		
	V - Verde privato vincolato		S - Sede stradale		P - Area a parcheggio pubblico
					Accessi



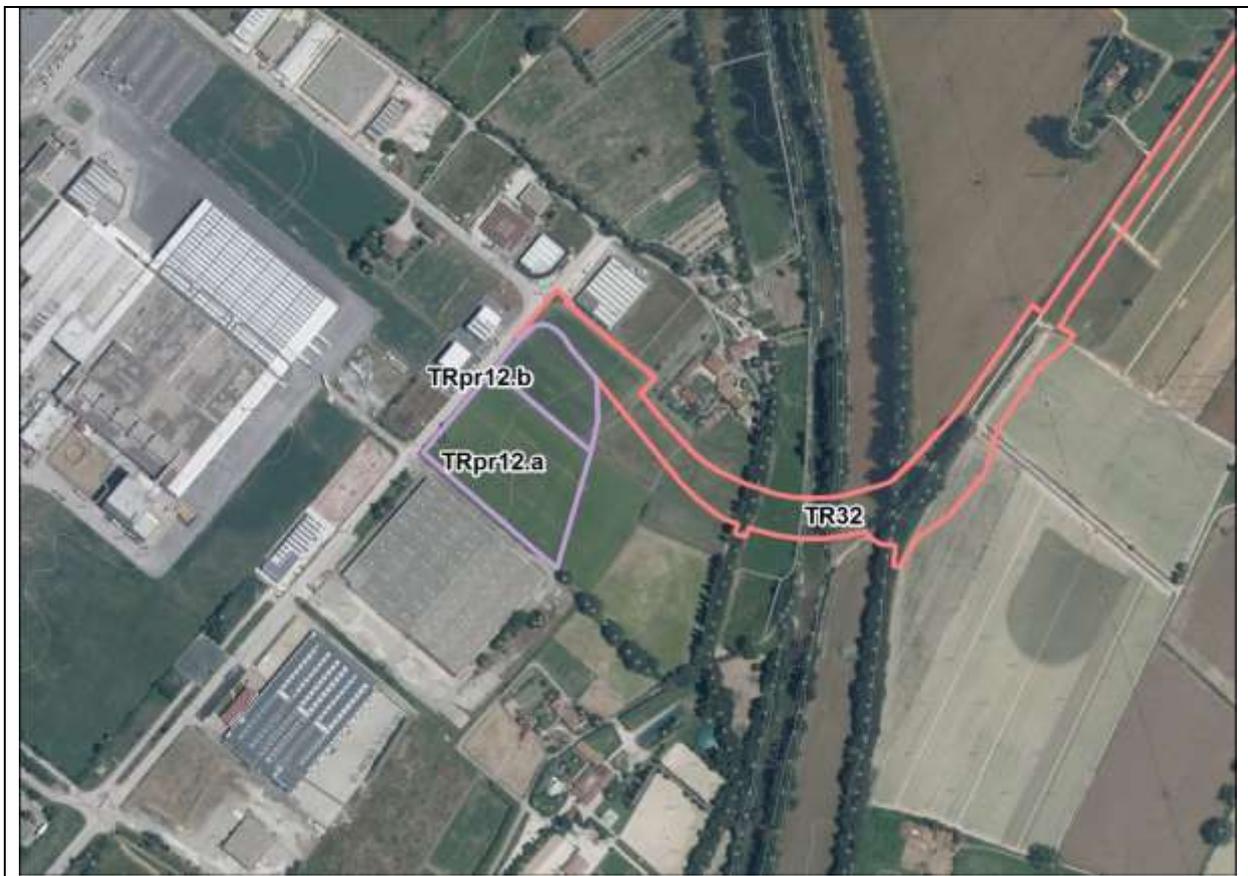
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Prevedere una barriera vegetazionale verso il confine sud-ovest dell'area con funzione di mitigazione visiva e acustica
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
Usi	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti	

	sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		<p>avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</p> <p>Dovranno essere 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 da prevedere 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	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere la localizzazione degli edifici in allineamento con quelli esistenti a sud-ovest.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
Efficienza delle reti	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+	X	Definizione di un accesso viario che limiti le condizioni di rischio	
	Efficienza delle reti infrastrutturali	-			
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		

	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
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	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
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	+	↑	

SCHEDA TRpr12.a
VERSIONE CONTRODEDOTTA

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr12.a Molino del Tevere	SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere – Via Malpasso	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana 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;

Sistema infrastrutturale:

- 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

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)riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*

Azioni R.U.

- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;*
- *completamento dell'area produttiva compresa tra la via Senese Aretina e la parallela e più recente via Malpasso.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

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).

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

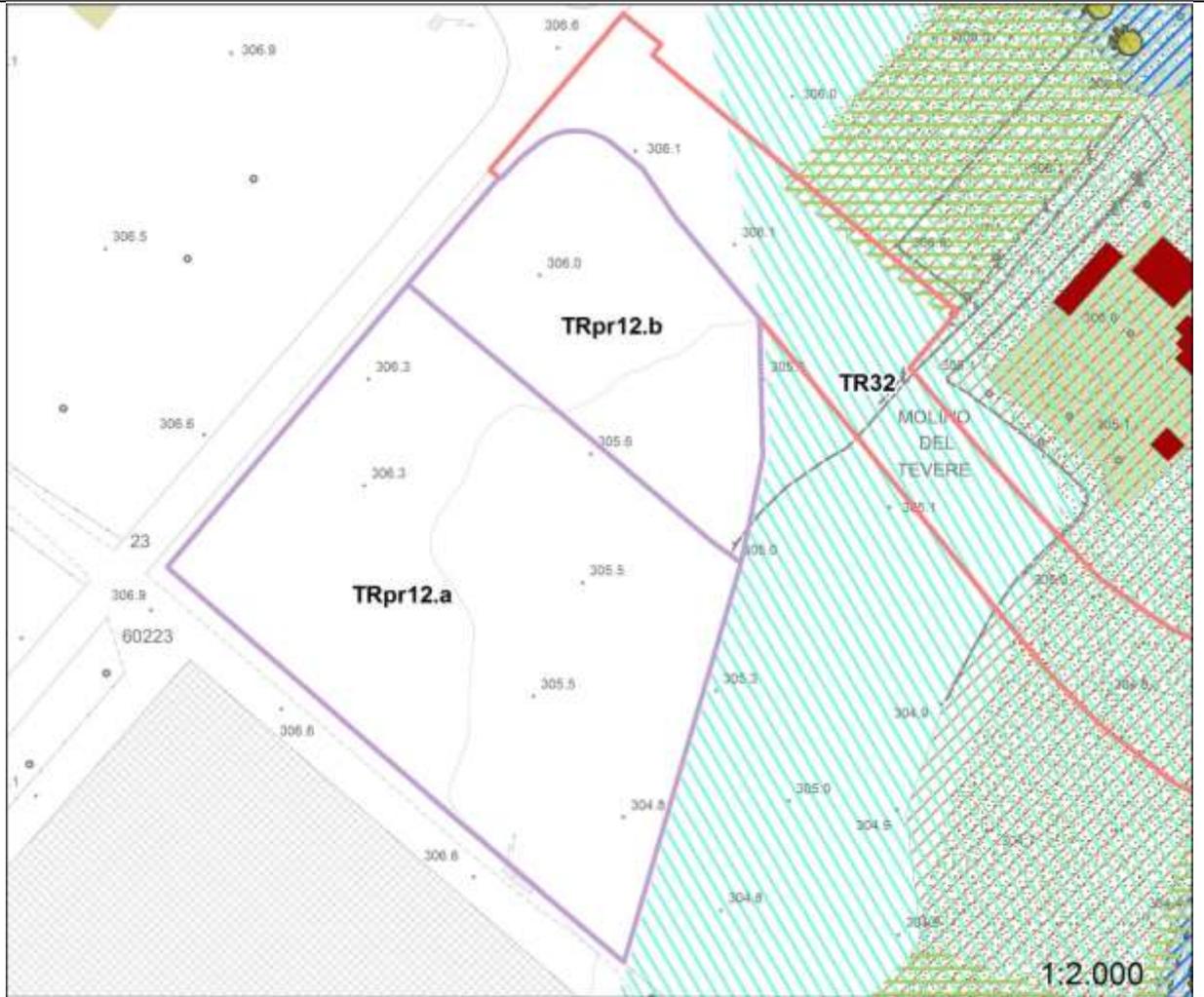
Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Fattibilità geologica: F.G.2 – fattibilità con normali vincoli

Fattibilità idraulica: F.I.2 – fattibilità con normali vincoli

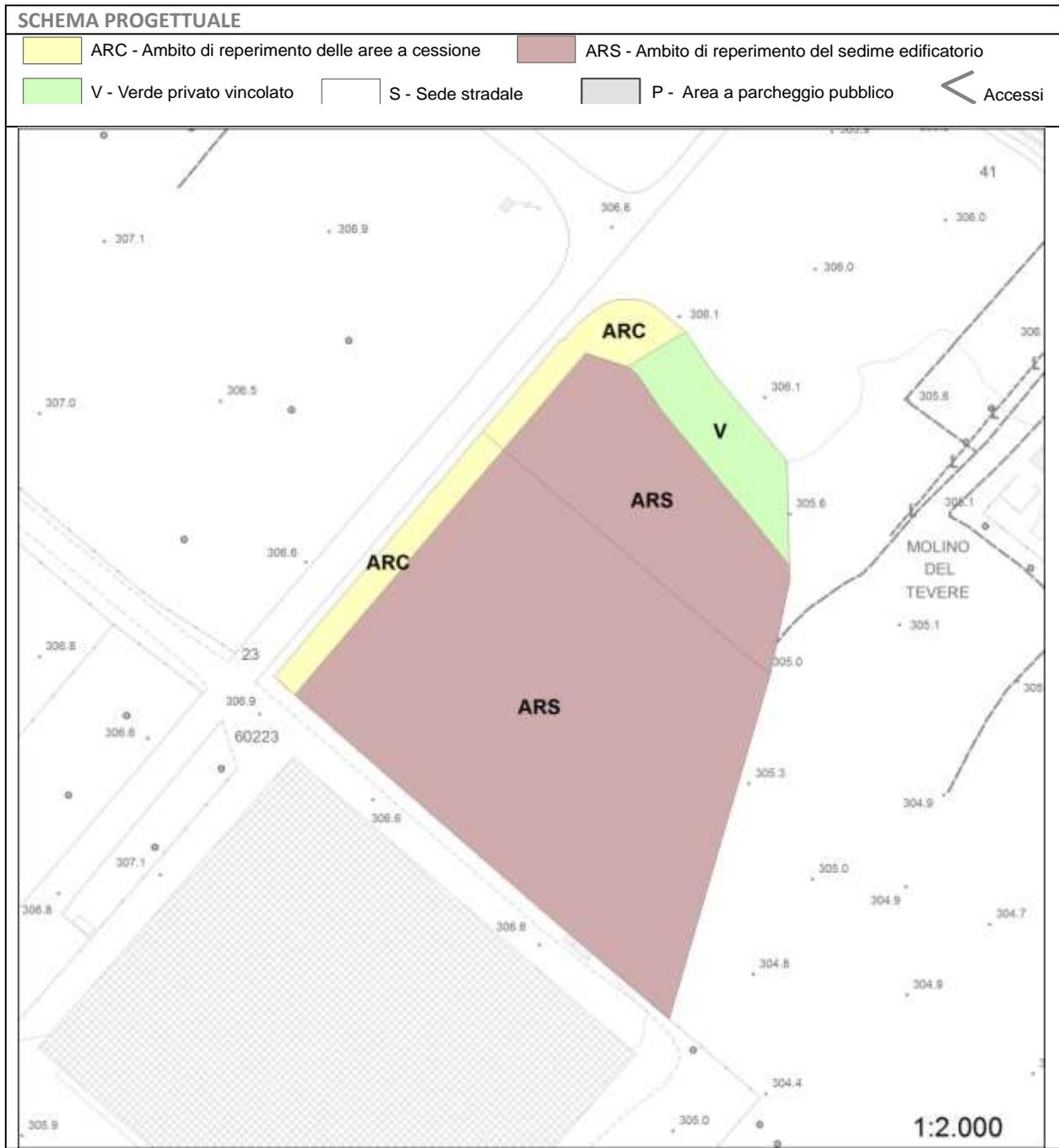
Fattibilità sismica: F.S.2 – fattibilità con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	L'area in questione si configura come brano di parco agricolo interposto tra l'area di trasformazione TR32 individuata per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della viabilità ad esso collegata e la zona edificata attestata sul lato sud di via Malpasso. All'interno di tale ambito agricolo residuale è pertanto prevista un'area di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo produttivo che, insieme alla contigua area di trasformazione TRpr12.b, va a completare l'area di frangia urbana del comparto produttivo esistente	
Finalità	Realizzazione di intervento di completamento e potenziamento delle aree a destinazione produttiva al fine di soddisfare esigenze insediative di aziende esistenti nelle aree contermini in aree già dotate di opere di urbanizzazione	
Superficie territoriale	14.296 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,40 mq./mq.
	<i>SUL</i>	5.718 mq. Tale SUL potrà essere incrementata

		<p>fino al 5% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno;</p> <p>un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili)</p>
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella necessaria alla realizzazione di un parcheggio pubblico a pettine e di una pista ciclabile per tutta la larghezza del lotto
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - Produttivo - servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica sopraelevando il piano campagna con un adeguato franco rispetto al battente medio duecentennale calcolato, che risulta pari a 30 cm, e compensando i volumi sottratti all'esondazione al fine di evitare l'aggravio della pericolosità nelle aree contermini	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<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>	Contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori a scopo produttivo, lungo la via Malpasso, dovrà essere realizzata un'area a parcheggi e una fascia destinata a marciapiede e pista ciclabile, ovvero opere che poi dovranno essere cedute al Comune	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Prevedere una barriera vegetazionale verso il confine sud-ovest dell'area

		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		con funzione di mitigazione visiva e acustica
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	++	X	<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</p> <p>Dovranno essere 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 da prevedere 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>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	++		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere la localizzazione degli edifici in allineamento con quelli esistenti a sud-ovest.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e	+		

		paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-	X	Definizione di un accesso viario che limiti le condizioni di rischio
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
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	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
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	+	↑	

SCHEDA TRpr12.b
VERSIONE ADOTTATA

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr12.b Molino del Tevere	SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere – Via Malpasso	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana 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 distributiva, 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;

Sistema infrastrutturale:

- 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

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)riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*

Azioni R.U.

- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;*
- *completamento dell'area produttiva compresa tra la via Senese Aretina e la parallela e più recente via Malpasso.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Fascia di rispetto di 20 metri dal limite della nuova viabilità ovvero dal confine con l'area di trasformazione TR32 per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della relativa viabilità di collegamento

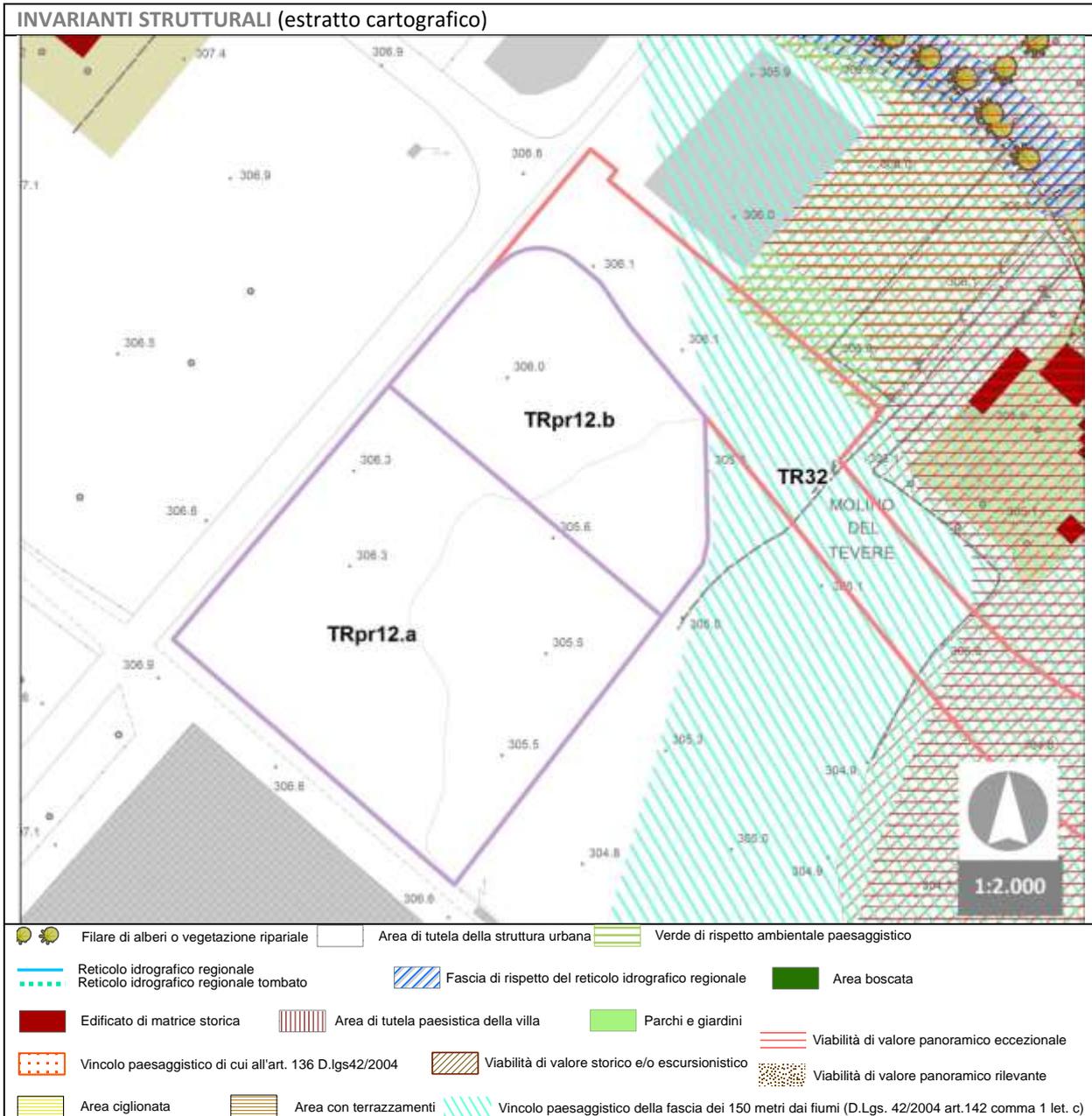
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

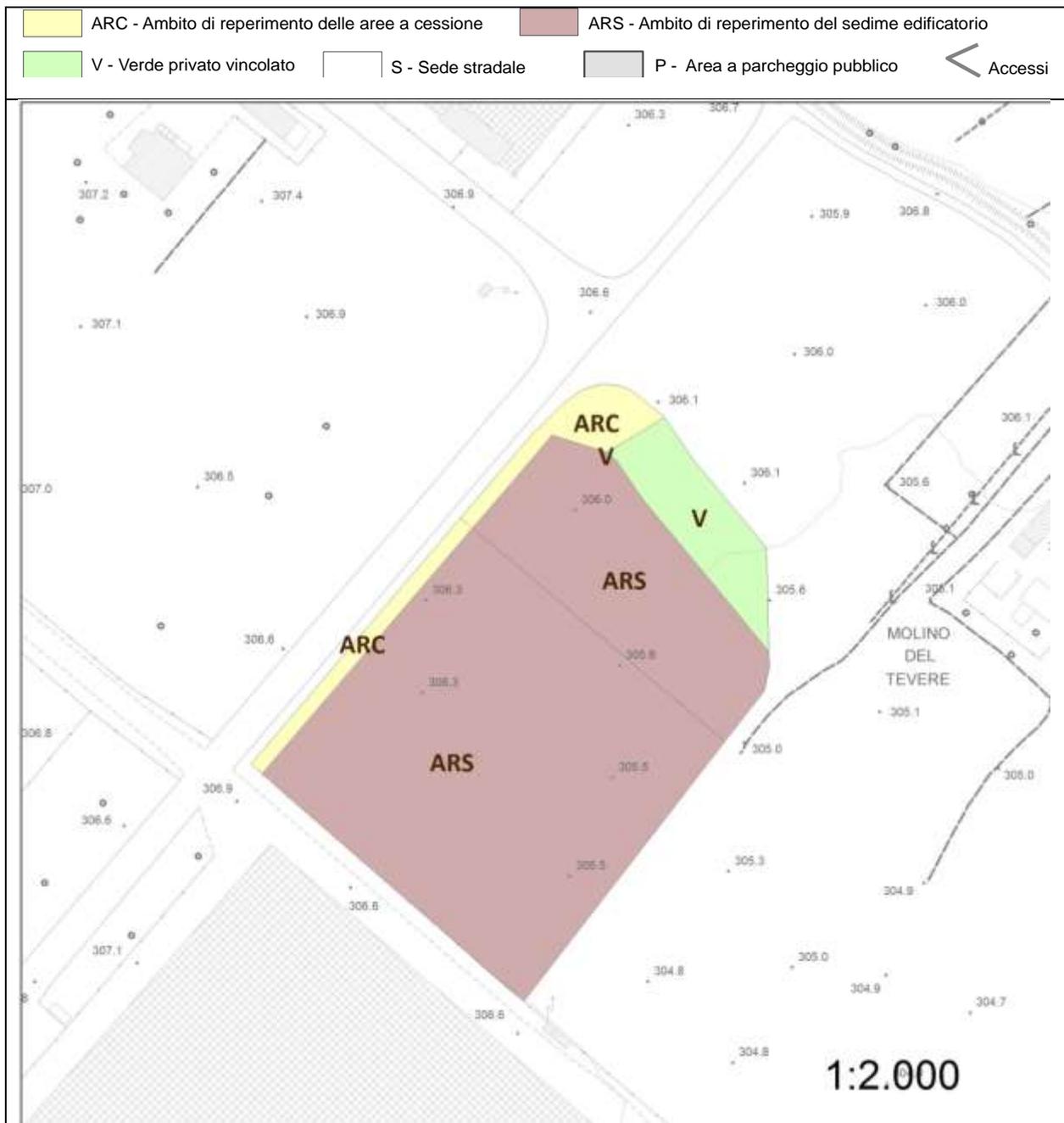
INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	L'area in questione si configura come brano di parco agricolo interposto tra l'area di trasformazione TR32 individuata per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della viabilità ad esso collegata e la zona edificata attestata sul lato sud di via Malpasso. All'interno di tale ambito agricolo residuale è pertanto prevista un'area di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo produttivo che, insieme alla contigua area di trasformazione TRpr12.a, va a completare l'area di frangia urbana del comparto produttivo esistente	
Finalità	Realizzazione di intervento di completamento e potenziamento delle aree a destinazione produttiva al fine di soddisfare anche esigenze insediative di aziende di dimensioni medio/piccole in aree già dotate di opere di urbanizzazione	
Superficie territoriale	5.807 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,40 mq./mq.

	<i>SUL</i>	<p>2.323 mq. Tale SUL potrà essere incrementata fino al 5% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno; un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili)</p>
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella necessaria alla realizzazione di un parcheggio pubblico in linea e di una pista ciclabile per tutta la larghezza del lotto e per una profondità minima di 10 metri e per la più congrua realizzazione dell'innesto della viabilità di previsione proveniente dal nuovo ponte sul Tevere e vai Malpasso
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - Produttivo - servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Nelle aree a verde privato vincolato potranno essere realizzati anche parcheggi privati con pavimentazioni drenanti inerbite	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<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>	Contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori a scopo produttivo, lungo la via Malpasso, dovrà essere realizzata un'area a parcheggi e una fascia destinata a marciapiede e pista ciclabile, ovvero opere che poi dovranno essere cedute al Comune	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato anche con un unico progetto che comprenda la contigua TRpr12.a	

SCHEMA PROGETTUALE



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Prevedere una barriera vegetazionale verso il confine sud-ovest dell'area

		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		con funzione di mitigazione visiva e acustica
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	++	X	<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</p> <p>Dovranno essere 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 da prevedere 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>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	++		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere la localizzazione degli edifici in allineamento con quelli esistenti a sud-ovest.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e	+		

		paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-	X	Definizione di un accesso viario che limiti le condizioni di rischio
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
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	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
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	+	↑	

SCHEDA TRpr12.b
VERSIONE CONTRODEDOTTA

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr12.b Molino del Tevere	SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere – Via Malpasso	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana 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;

Sistema infrastrutturale:

- 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

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)riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*

Azioni R.U.

- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;*
- *completamento dell'area produttiva compresa tra la via Senese Aretina e la parallela e più recente via Malpasso.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Fascia di rispetto di 20 metri dal limite della nuova viabilità ovvero dal confine con l'area di trasformazione TR32 per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della relativa viabilità di collegamento

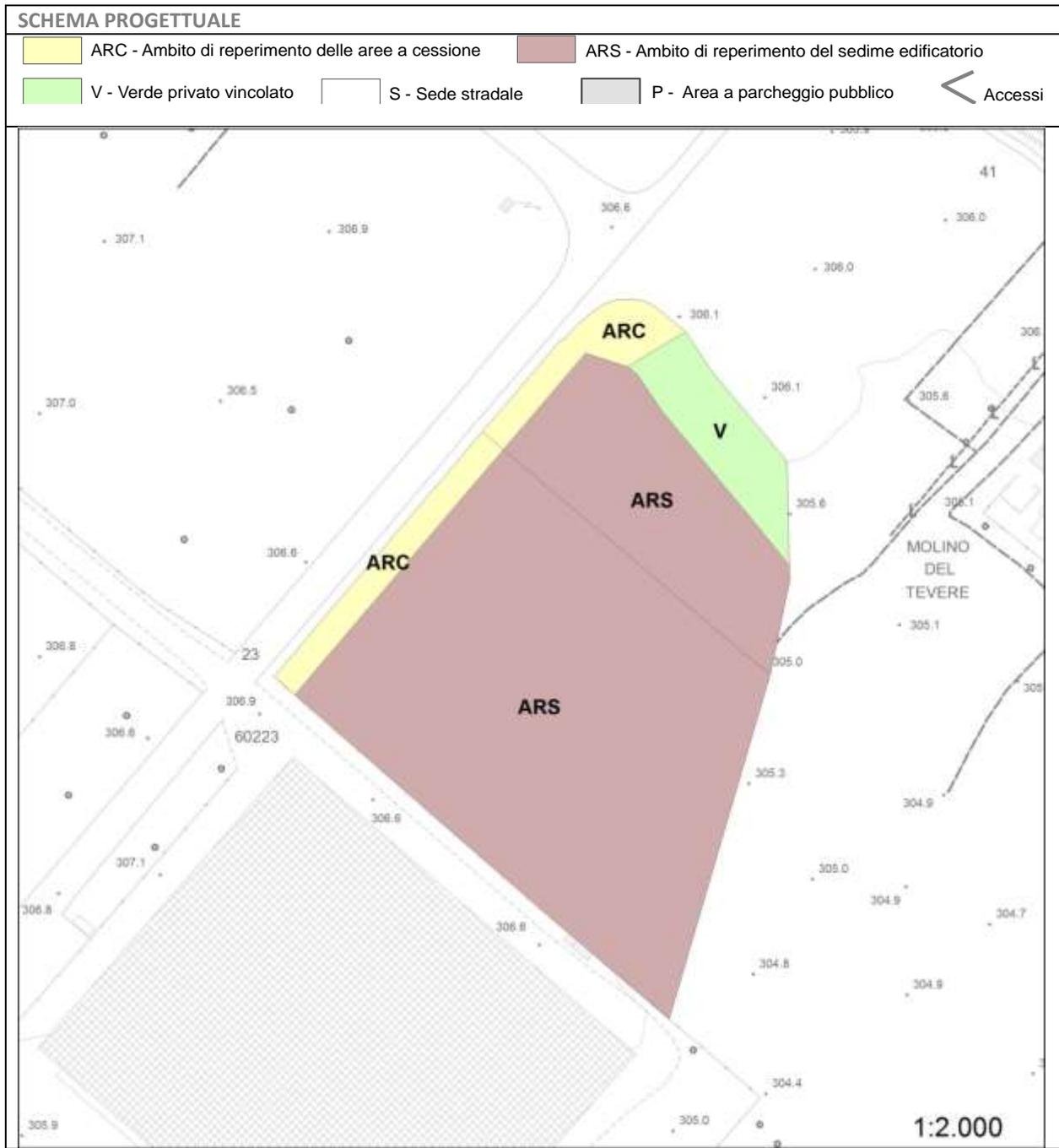
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

	<i>SUL</i>	<p>2.362 mq. Tale SUL potrà essere incrementata fino al 5% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno; un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili)</p>
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	<p>Quella necessaria alla realizzazione di un parcheggio pubblico a pettine e di una pista ciclabile per tutta la larghezza del lotto anche per la più congrua realizzazione dell'innesto della viabilità di previsione proveniente dal nuovo ponte sul Tevere e via Malpasso</p>
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<p>- Nuova edificazione con destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produttivo - servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Nelle aree a verde privato vincolato potranno essere realizzati anche parcheggi privati con pavimentazioni drenanti inerbite</p>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<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>Contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori a scopo produttivo, lungo la via Malpasso, dovrà essere realizzata un'area a parcheggi e una fascia destinata a marciapiede e pista ciclabile, ovvero opere che poi dovranno essere cedute al Comune</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>Progetto unitario convenzionato</p>	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Prevedere una barriera vegetazionale verso il confine sud-ovest dell'area

		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		con funzione di mitigazione visiva e acustica
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	++	X	<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</p> <p>Dovranno essere 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 da prevedere 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>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	++		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere la localizzazione degli edifici in allineamento con quelli esistenti a sud-ovest.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e	+		

		paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-	X	Definizione di un accesso viario che limiti le condizioni di rischio
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
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	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
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	+	↑	

SCHEDA TRpr13
VERSIONE ADOTTATA

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr13 Ca' di Fico	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere- Via Senese Aretina	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 rete distributiva, 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

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)riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*

Azioni R.U.

- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;*
- *completamento dell'area produttiva compresa tra la via Senese Aretina e la parallela e più recente via Malpasso.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Pertinenza di complesso edilizio rurale di matrice storica a confine

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

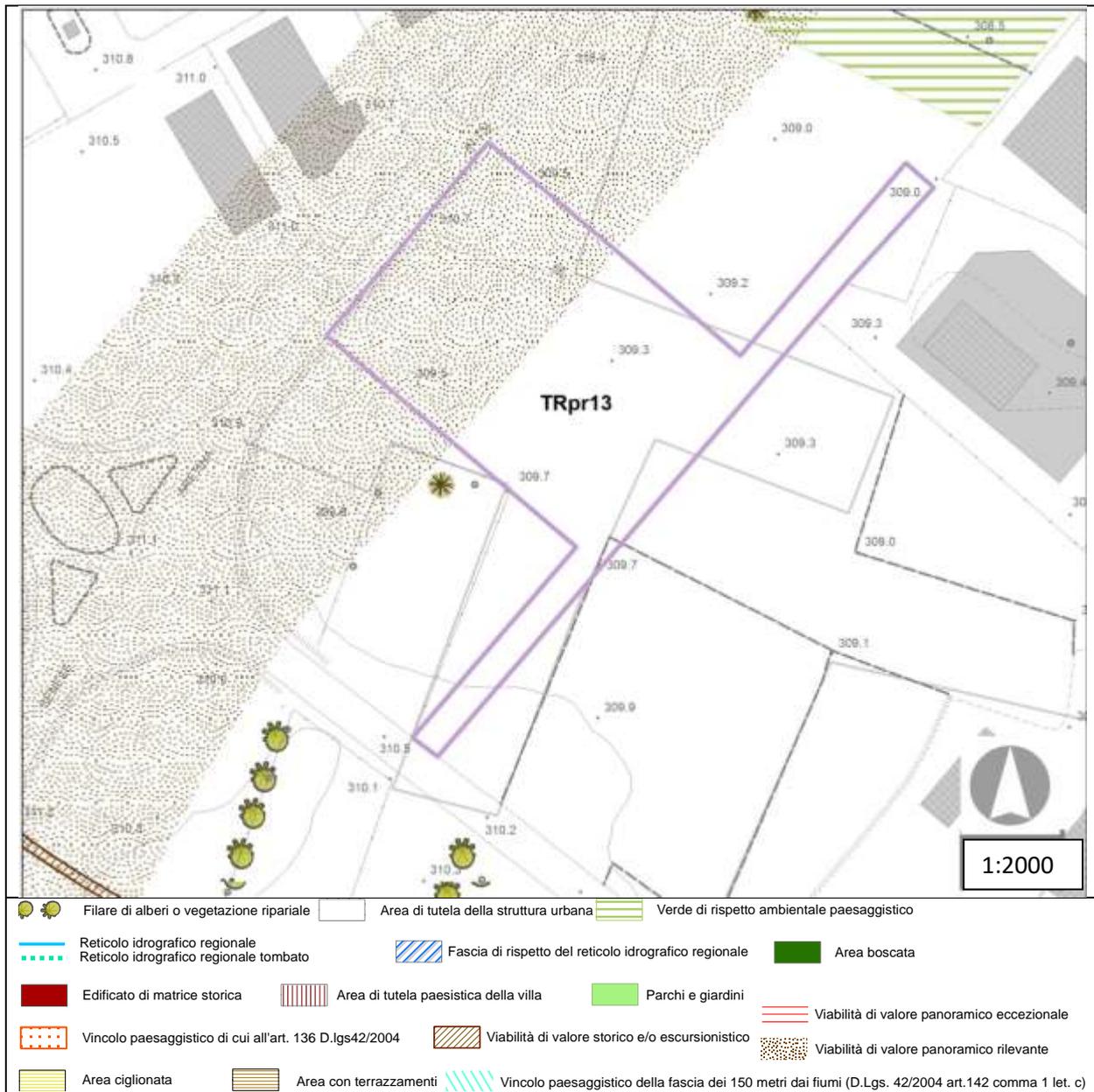
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI (estratto cartografico)



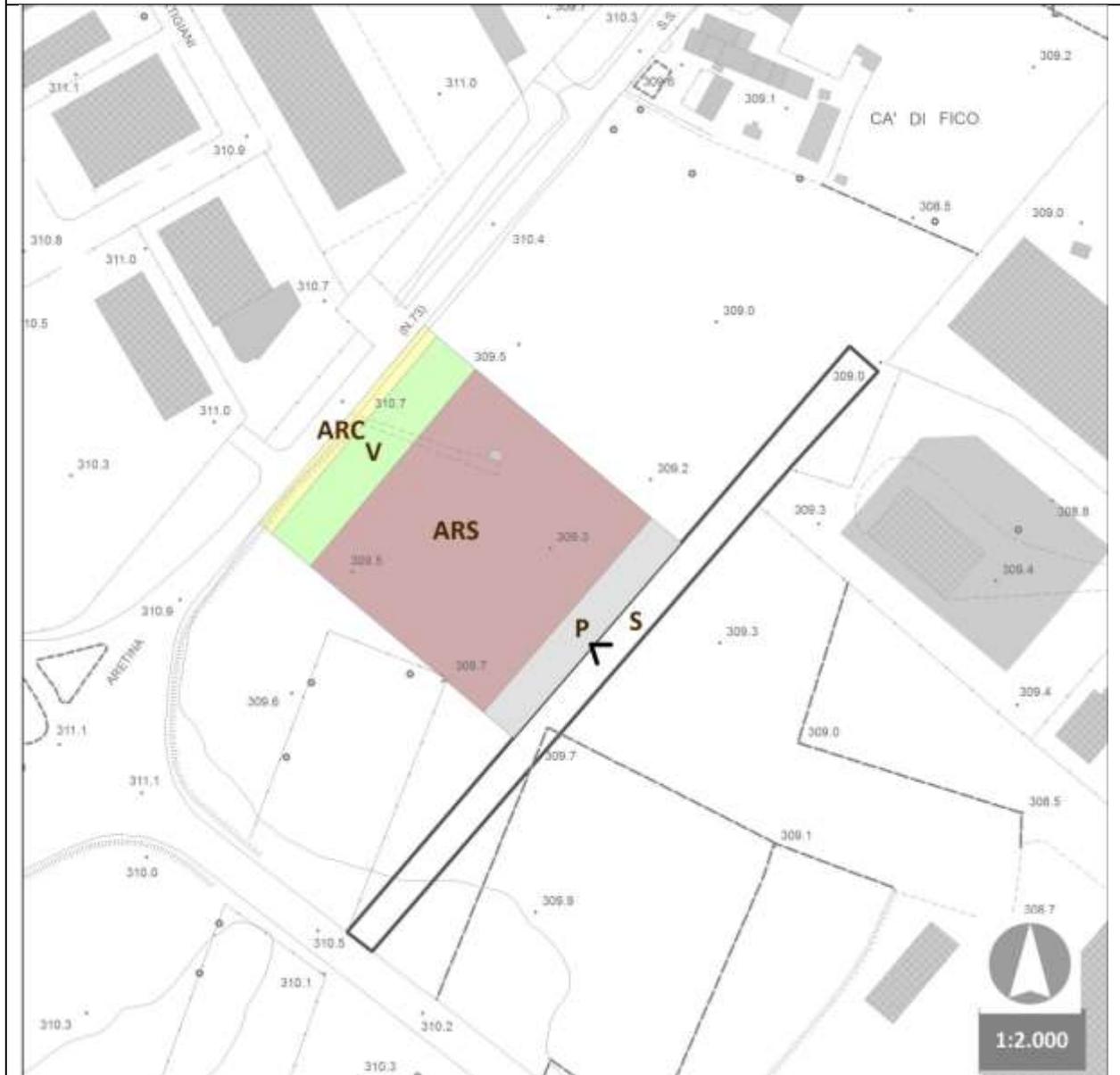
Descrizione	Si tratta di un'area posta sul margine ovest dell'area industriale/ artigianale Alto Tevere a valle della strada Senese Aretina che costituisce il completamento del fronte edificato sud-est di tale viabilità	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - Completamento dell'area produttiva Alto Tevere compresa tra la via senese Aretina e via Malpasso per trasferimento parziale di attività attualmente insediata in area incongrua	
Superficie territoriale	9.787 mq.	
Dimensionamento	Indice	0,40
	SUL	3.915 mq. Tale SUL potrà essere incrementata fino al 5% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del

		<p>fabbisogno; un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili)</p>
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Le aree individuate come "verde privato vincolato" ricomprese all'interno della presente TRpr dovranno essere escluse da interventi edificatori e potranno essere sistemate a verde privato, viabilità o utilizzate per ricavare spazi per standard di verde pubblico e di parcheggio. Sono da prevedere piantumazioni di alberi e siepi di essenze autoctone sui confini con la pertinenza del complesso rurale storico interposto tra le due parte della TRpr	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<p>Gli interventi edificatori di cui allo Schema progettuale n. 1 potranno essere realizzati contestualmente agli interventi di riqualificazione indicati nello schema progettuale n. 2. Per gli edifici di cui all'aTrpr13 potrà essere presentato l'attestazione di agibilità solo a seguito del completamento degli interventi previsti nello schema progettuale n. 2 riguardanti l'area di proprietà della azienda Meoni Natale Primo e Meoni Franco presso S. Lazzaro (part. 952 del foglio 71) ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piantumazione di essenze arbustive ed arboree autoctone lungo il confine nord-ovest; - Sistemazione ad orto /giardino dell'area retrostante individuata come verde privato vincolato; - Nell'area individuata a sosta permeabile con pavimentazione drenante inerbita da estendere anche nell'area di più stretta pertinenza degli edifici; - Possibilità di accesso carrabile solo nei due punti indicati come accessi nello schema progettuale n. 2 	
<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>Gli interventi edificatori all'interno della TRpr 13 sono condizionati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alla creazione dell'accesso carrabile alla Trpr13 esclusivamente dalla nuova viabilità indicata con la lettera S nello schema progettuale n. 1 di seguito; - alla realizzazione della viabilità (e relativi sottoservizi e rete della pubblica illuminazione) indicata con la lettera S nello schema progettuale n. 1 di seguito riportato da cedere poi al Comune. - In fregio a tale viabilità dovranno poi essere realizzati i parcheggi pubblici, indicati con la lettera P nello schema progettuale n. 1 riportato di seguito, anch'essi da cedere al Comune. - Lungo la strada Senese Aretina dovranno essere realizzati un marciapiede ed una pista ciclabile (area indicata con ARC nello schema progettuale n. 1 riportato di seguito) da cedere poi al Comune. 	

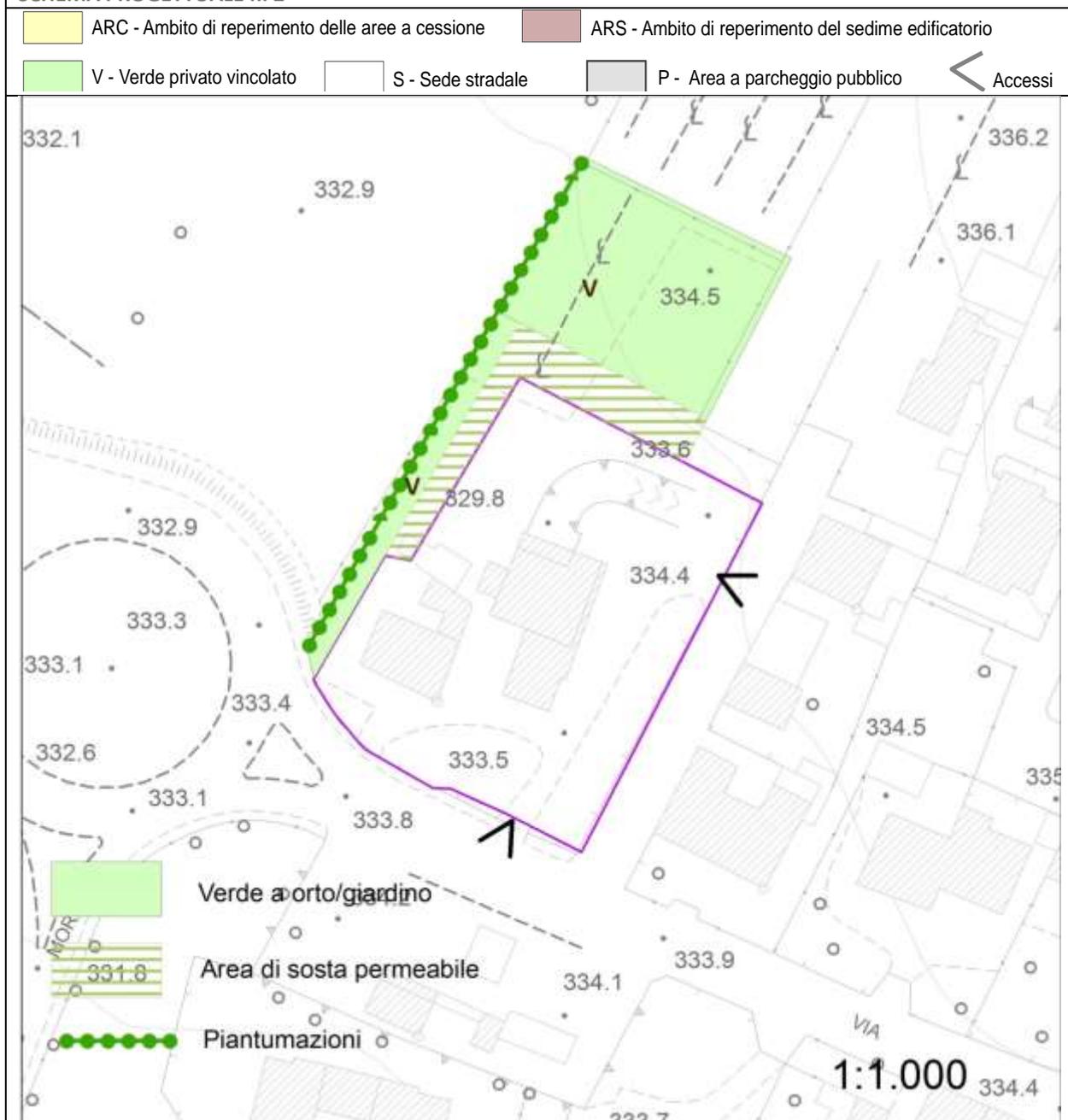
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Tutela delle aree individuate come “verde privato vincolato” nel rispetto delle prescrizioni generali sopra definite
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente e che contenga il progetto degli interventi di cui ad entrambi gli schemi progettuali 1 e 2

SCHEMA PROGETTUALE n. 1

 ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
 V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale
 P - Area a parcheggio pubblico	 Accessi



SCHEMA PROGETTUALE n. 2



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Prevedere che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali eco compatibili e indirizzati

				<p>al risparmio energetico.</p> <p>Favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo</p> <p>Favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, progetto dei manufatti con un corretto orientamento.</p>
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	++	X	<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</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 deposito di accumulo acque piovane per irrigazione</p>
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
	Tutela della risorsa idrica	++		

					aree verdi pubbliche.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	X	Tutelare le alberature di pregio esistenti nella zona Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde privato vincolato. L'intervento sia coerente e compatibile con le esigenze di rispetto del paesaggio, della morfologia del luogo con particolare riguardo all'andamento naturale del terreno e alle sue caratteristiche come i percorsi storici, le alberature di pregio, i corsi d'acqua.
		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	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
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	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	

SCHEDA TRpr13
VERSIONE CONTRODEDOTTA

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr13 Ca' di Fico	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere- Via Senese Aretina	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 rete distributiva, 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

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)riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*

Azioni R.U.

- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;*
- *completamento dell'area produttiva compresa tra la via Senese Aretina e la parallela e più recente via Malpasso.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Pertinenza di complesso edilizio rurale di matrice storica a confine

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

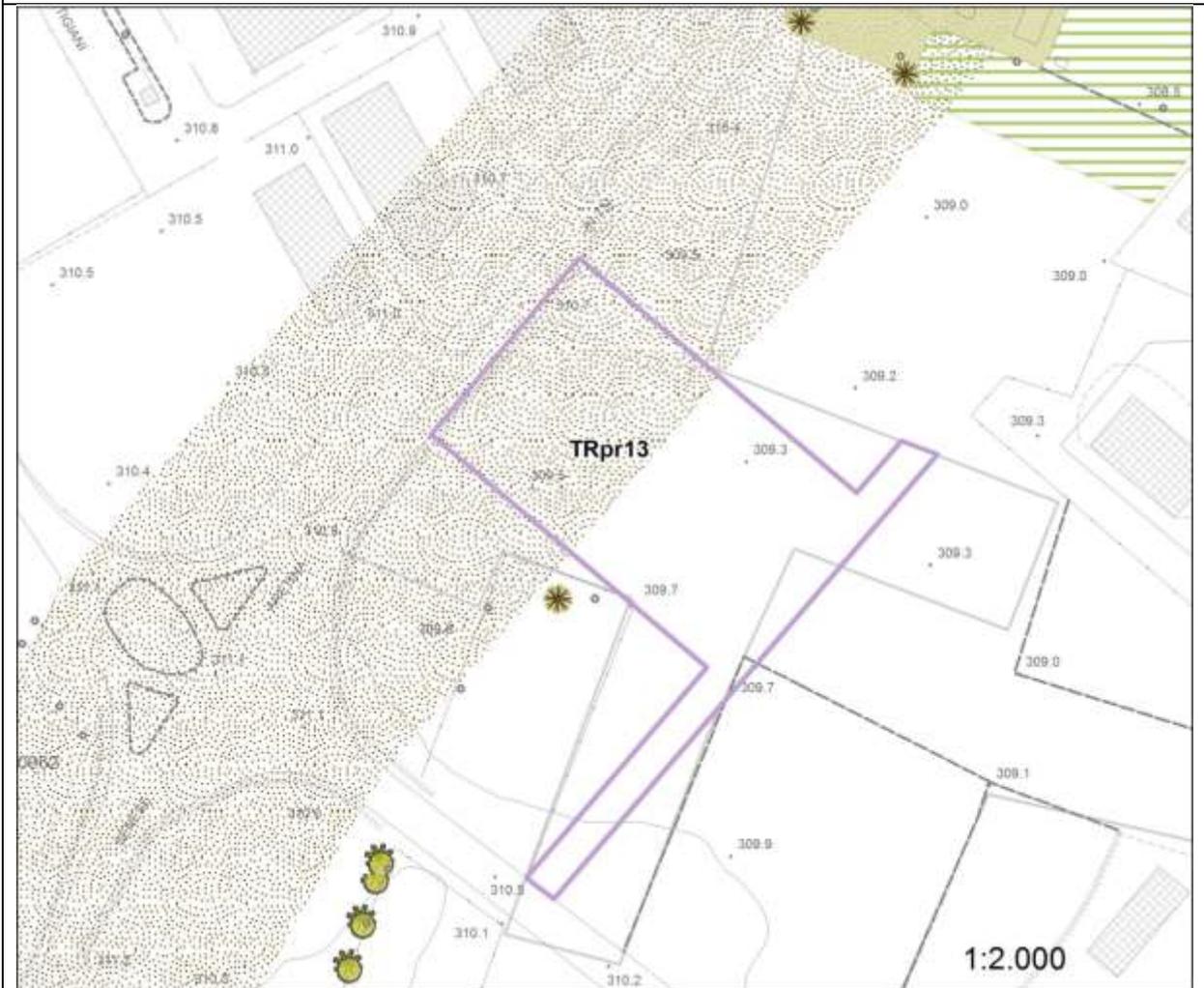
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI (estratto cartografico)



	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 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)		

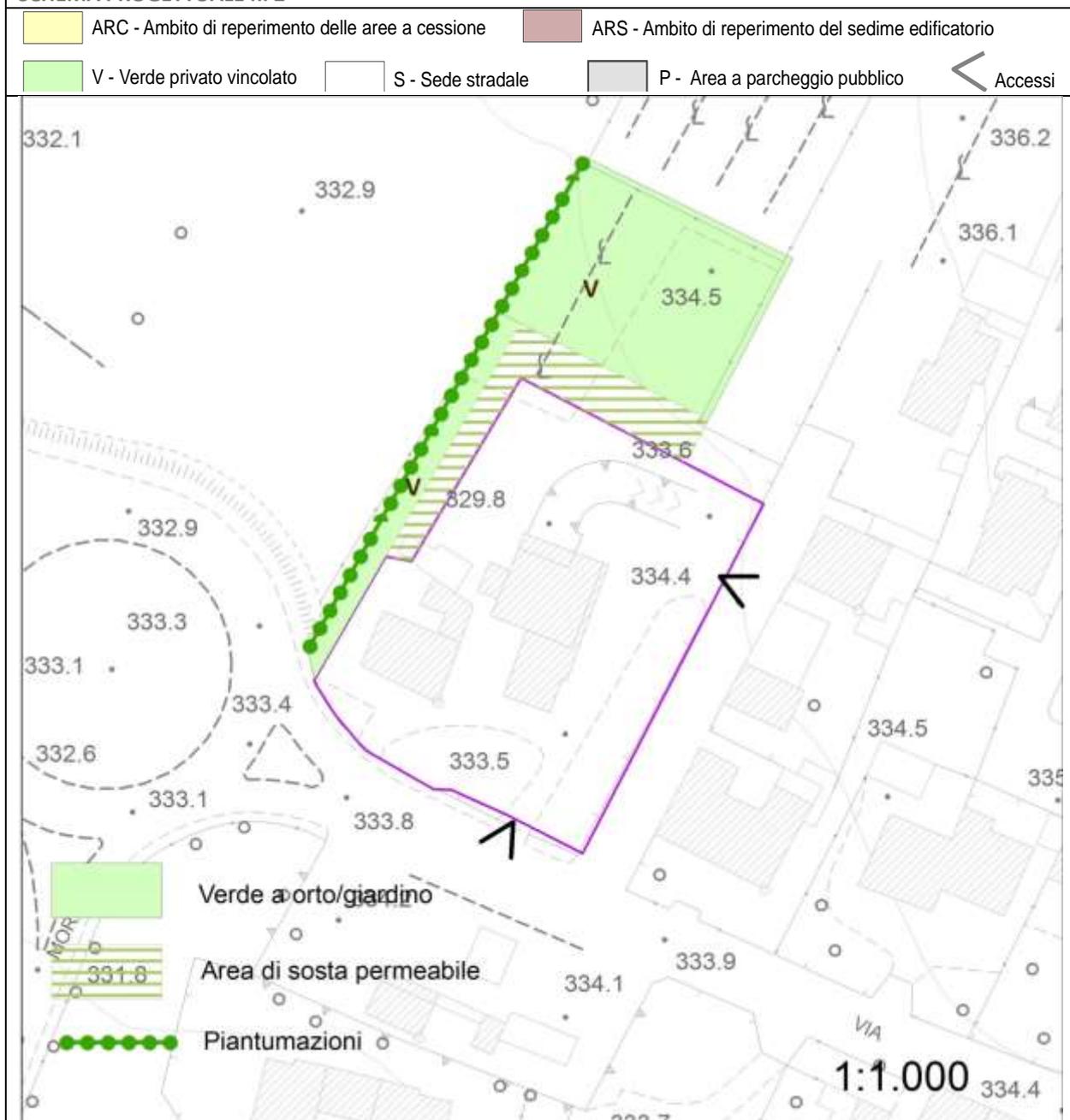
Descrizione	Si tratta di un'area posta sul margine ovest dell'area industriale/ artigianale Alto Tevere a valle della strada Senese Aretina che costituisce il completamento del fronte edificato sud-est di tale viabilità	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - Completamento dell'area produttiva Alto Tevere comprese tra la via senese Aretina e via Malpasso per trasferimento parziale di attività attualmente insediata in area incongrua	
Superficie territoriale	7.758 mq.	
Dimensionamento	Indice	0,40
	SUL	3.103 mq. Tale SUL potrà essere incrementata fino al 5% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da

		fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno; un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili)
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Nuova edificazione con destinazione d'uso: - Produttivo; - Commerciale per sole medie strutture di vendita e per vendita di prodotti ingombranti	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Le aree individuate come "verde privato vincolato" ricomprese all'interno della presente TRpr dovranno essere escluse da interventi edificatori e potranno essere sistemate a verde privato, viabilità o utilizzate per ricavare spazi per standard di verde pubblico e di parcheggio. Sono da prevedere piantumazioni di alberi e siepi di essenze autoctone sui confini con la pertinenza del complesso rurale storico interposto tra le due parte della TRpr	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	Gli interventi edificatori di cui allo Schema progettuale n. 1 potranno essere realizzati contestualmente agli interventi di riqualificazione indicati nello schema progettuale n. 2. Per gli edifici di cui alla TRpr13 potrà essere presentato l'attestazione di agibilità solo a seguito del completamento degli interventi previsti nello schema progettuale n. 2 riguardanti l'area di proprietà della azienda Meoni Natale Primo e Meoni Franco presso S. Lazzaro (part. 952 del foglio 71) ovvero: - Piantumazione di essenze arbustive ed arboree autoctone lungo il confine nord-ovest; - Sistemazione ad orto /giardino dell'area retrostante individuata come verde privato vincolato; - Nell'area individuata a sosta permeabile con pavimentazione drenante inerbata da estendere anche nell'area di più stretta pertinenza degli edifici; - Possibilità di accesso carrabile solo nei due punti indicati come accessi nello schema progettuale n. 2	
<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>	Gli interventi edificatori all'interno della TRpr 13 sono condizionati: - Alla creazione dell'accesso carrabile alla TRpr13 esclusivamente dalla nuova viabilità indicata con la lettera S nello schema progettuale n. 1 di seguito; - alla realizzazione della viabilità (e relativi sottoservizi e rete della pubblica illuminazione) indicata con la lettera S nello schema progettuale n. 1 di	

	<p>seguito riportato da cedere poi al Comune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In fregio a tale viabilità dovranno poi essere realizzati i parcheggi pubblici, indicati con la lettera P nello schema progettuale n. 1 riportato di seguito, anch'essi da cedere al Comune. - Lungo la strada Senese Aretina dovrà essere ceduta al Comune un'area, per la larghezza dell'intera proprietà (anche per la parte non ricadente all'interno del perimetro della TRpr) per la futura realizzazione di un marciapiede ed una pista ciclabile (area indicata con ARC nello schema progettuale n. 1 riportato di seguito).
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Tutela delle aree individuate come "verde privato vincolato" nel rispetto delle prescrizioni generali sopra definite
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente e che contenga il progetto degli interventi di cui ad entrambi gli schemi progettuali 1 e 2

SCHEMA PROGETTUALE n. 1	
 ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
 V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale
 P - Area a parcheggio pubblico	 Accessi

SCHEMA PROGETTUALE n. 2



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	Prevedere che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali eco compatibili e indirizzati al risparmio energetico.

				<p>Favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo</p> <p>Favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, progetto dei manufatti con un corretto orientamento.</p>
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</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 deposito di accumulo acque piovane per irrigazione aree verdi pubbliche.</p>
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
	Tutela della risorsa idrica	-+		

	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	X	Tutelare le alberature di pregio esistenti nella zona
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde privato vincolato.
		Tutela della qualità paesaggistica	+		L'intervento sia coerente e compatibile con le esigenze di rispetto del paesaggio, della morfologia del luogo con particolare riguardo all'andamento naturale del terreno e alle sue caratteristiche come i percorsi storici, le alberature di pregio, i corsi d'acqua.
	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	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
TERRITORIO	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
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	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	

SCHEDA TRpr13
VERSIONE DEFINITIVA

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr13 Ca' di Fico	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere- Via Senese Aretina	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 rete distributiva, 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

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)riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*

Azioni R.U.

- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;*
- *completamento dell'area produttiva compresa tra la via Senese Aretina e la parallela e più recente via Malpasso.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Pertinenza di complesso edilizio rurale di matrice storica a confine

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

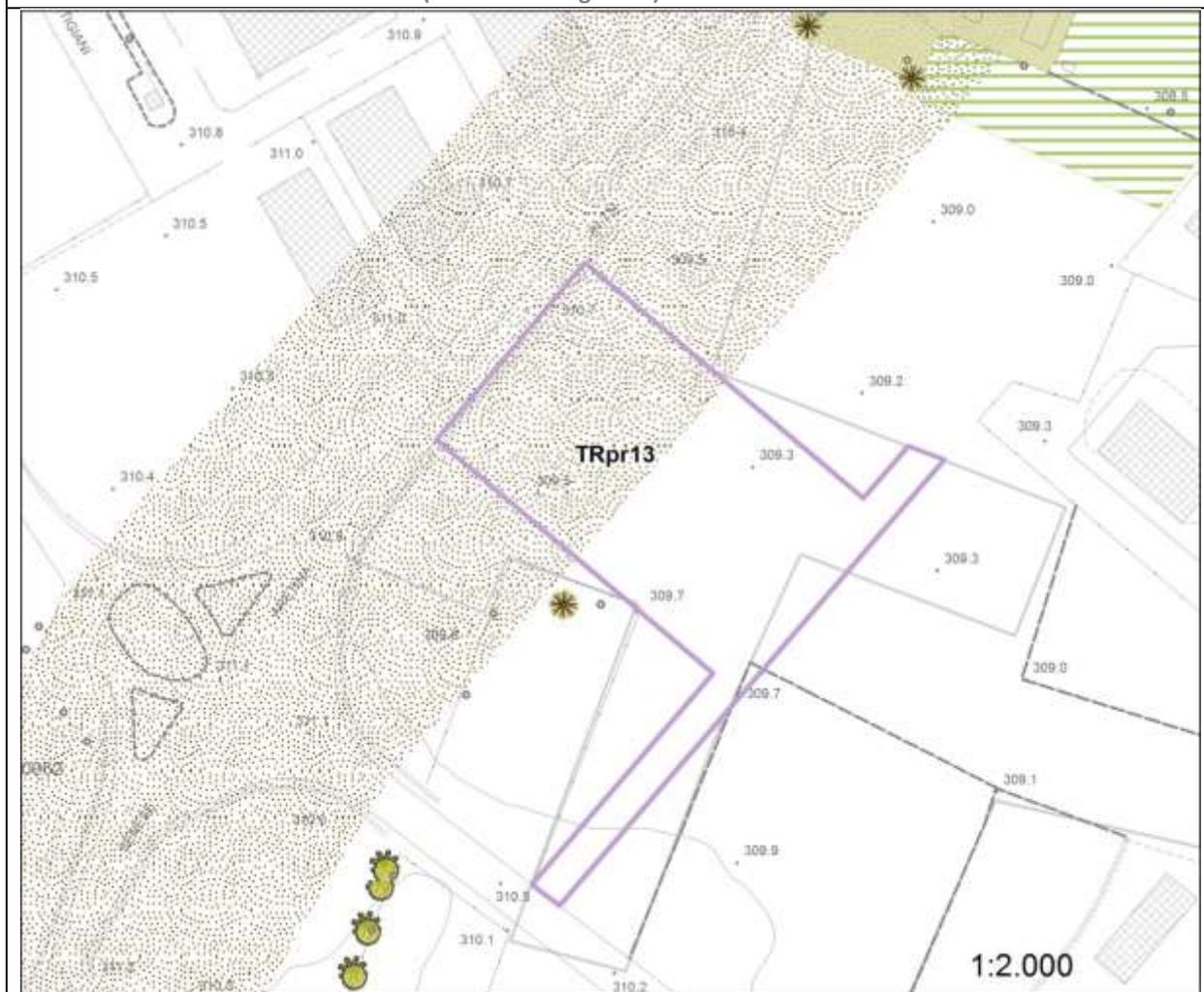
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI (estratto cartografico)



	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 panoramico rilevante		
	Area ciglionata		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)		

Descrizione	Si tratta di un'area posta sul margine ovest dell'area industriale/ artigianale Alto Tevere a valle della strada Senese Aretina che costituisce il completamento del fronte edificato sud-est di tale viabilità	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - Completamento dell'area produttiva Alto Tevere compresa tra la via Senese Aretina e via Malpasso per trasferimento parziale di attività attualmente insediata in area incongrua presso la rotatoria di via Anconetana e da assoggettare ad interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale	
Superficie territoriale	7.758 mq.	
Dimensionamento	<i>Indice</i>	0,40
	<i>SUL</i>	3.103 mq. Tale SUL potrà essere incrementata

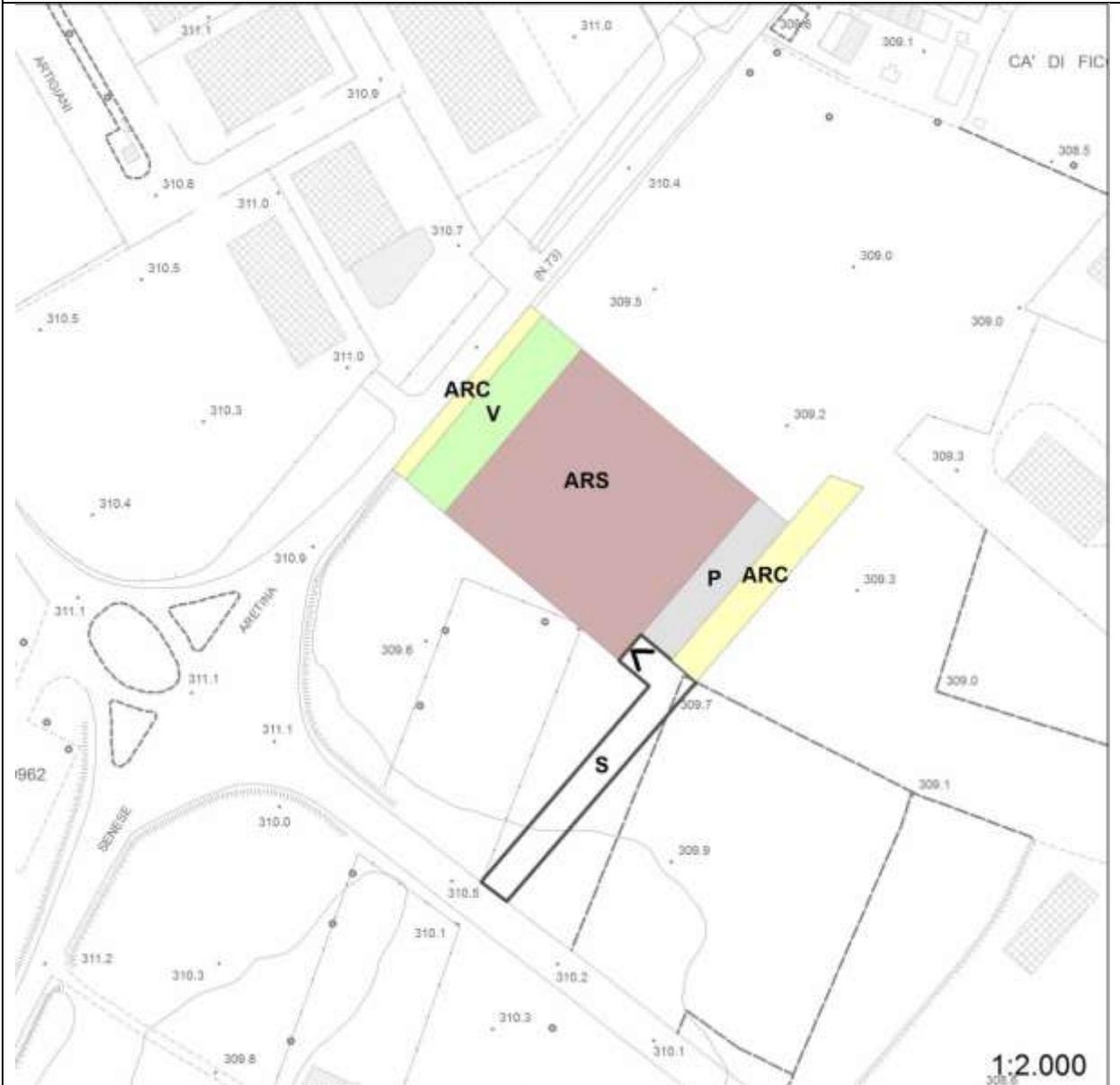
		<p>fino al 5% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno;</p> <p>un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili)</p>
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<p>Nuova edificazione con destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produttivo; - Commerciale per sole medie strutture di vendita e per vendita di prodotti ingombranti 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Le aree individuate come "verde privato vincolato" ricomprese all'interno della presente TRpr dovranno essere escluse da interventi edificatori e potranno essere sistemate a verde privato, viabilità o utilizzate per ricavare spazi per standard di verde pubblico e di parcheggio.</p>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<p>Gli interventi edificatori di cui allo SCHEMA PROGETTUALE n. 1 saranno realizzati contestualmente agli interventi di riqualificazione indicati nello SCHEMA PROGETTUALE n. 2. Per gli edifici di cui alla TRpr13 potrà essere presentato l'attestazione di agibilità solo a seguito del completamento degli interventi previsti nello SCHEMA PROGETTUALE n. 2 riguardanti l'area di proprietà della azienda Meoni Natale Primo e Meoni Franco presso S. Lazzaro (part. 952 del foglio 71) ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piantumazione di essenze arbustive ed arboree autoctone lungo il confine nord-ovest; - Sistemazione ad orto /giardino dell'area retrostante individuata come verde privato vincolato; - Nell'area individuata a sosta permeabile con pavimentazione drenante inerbata da estendere anche nell'area di più stretta pertinenza degli edifici; - Possibilità di accesso carrabile solo nei due punti indicati come accessi nello SCHEMA PROGETTUALE n. 2 	
<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>Gli interventi edificatori all'interno della TRpr 13 sono condizionati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alla creazione dell'accesso carrabile alla TRpr13 esclusivamente dalla nuova viabilità indicata con la lettera S nello SCHEMA PROGETTUALE n. 1 di seguito; - alla realizzazione della viabilità (e relativi sottoservizi e rete della pubblica 	

	<p>illuminazione) indicata con la lettera S nello SCHEMA PROGETTUALE n. 1 di seguito riportato da cedere poi al Comune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In fregio a tale viabilità dovranno essere realizzati i parcheggi pubblici, indicati con la lettera P nello SCHEMA PROGETTUALE n. 1 riportato di seguito, anch'essi da cedere al Comune almeno nella quota minima del 10% dell'area destinata insediamento produttivi/commerciali/terziari (come previsto dal DM 1444/68) e da localizzare nell'area individuata con la sigla P; in caso di destinazioni terziarie e commerciali dovrà essere prevista anche una quota di parcheggi pubblici minima pari a 80 mq. ogni 100 mq. di superficie di pavimento degli edifici da localizzare nell'area individuata con la sigla P; la parte eccedente tali minimi sarà comunque ceduta al Comune come le aree individuate con la sigla ARC; la fascia individuata con la lettera P dovrà avere larghezza minima di 11 metri; - lungo la strada Senese Aretina dovrà essere ceduta al Comune un'area, per la larghezza dell'intera proprietà per la futura realizzazione di un marciapiede ed una pista ciclabile (di larghezza minima pari a 5 metri, area indicata con ARC nello SCHEMA PROGETTUALE n. 1 riportato di seguito).
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Valorizzazione e tutela delle aree individuate come "verde privato vincolato" nel rispetto delle prescrizioni generali sopra definite
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente e che contenga il progetto degli interventi di cui ad entrambi gli SCHEMI PROGETTUALI 1 e 2

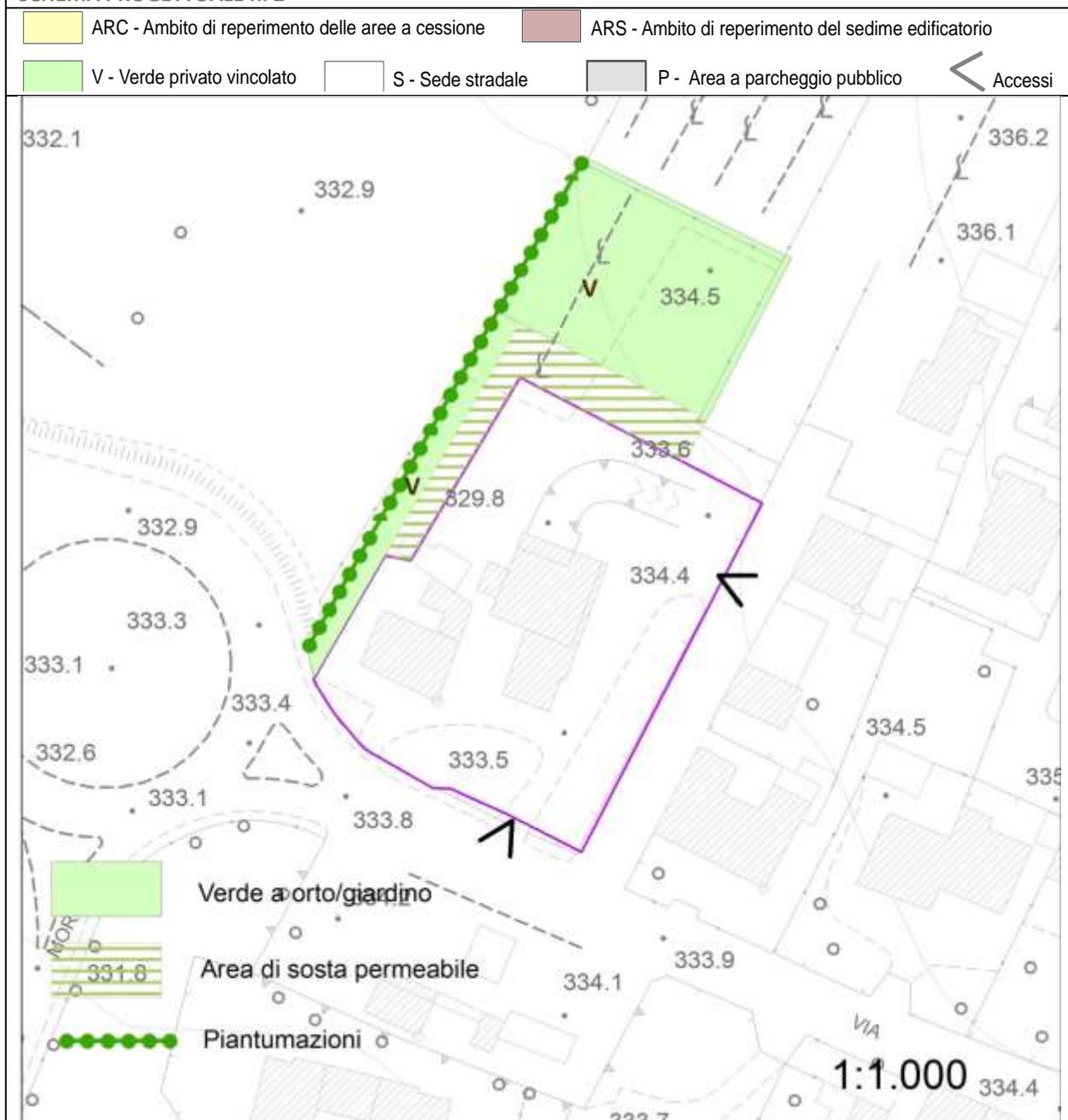
DI SEGUITO SONO RIPORTATI GLI SCHEMI PROGETTUALI SOPRA CITATI

SCHEMA PROGETTUALE n. 1

- | | | | |
|---|---|--|---|
|  ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione |  ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio | | |
|  V - Verde privato vincolato |  S - Sede stradale |  P - Area a parcheggio pubblico |  Accessi |



SCHEMA PROGETTUALE n. 2



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Prevedere che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali eco compatibili e indirizzati

				<p>al risparmio energetico.</p> <p>Favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo</p> <p>Favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, progetto dei manufatti con un corretto orientamento.</p>
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</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 deposito di accumulo acque piovane per irrigazione</p>
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
	Tutela della risorsa idrica	-+		

					aree verdi pubbliche.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	X	Tutelare le alberature di pregio esistenti nella zona Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde privato vincolato. L'intervento sia coerente e compatibile con le esigenze di rispetto del paesaggio, della morfologia del luogo con particolare riguardo all'andamento naturale del terreno e alle sue caratteristiche come i percorsi storici, le alberature di pregio, i corsi d'acqua.
		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	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
	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	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	