

# Regolamento urbanistico

L.R.T. 1/2005, art.55

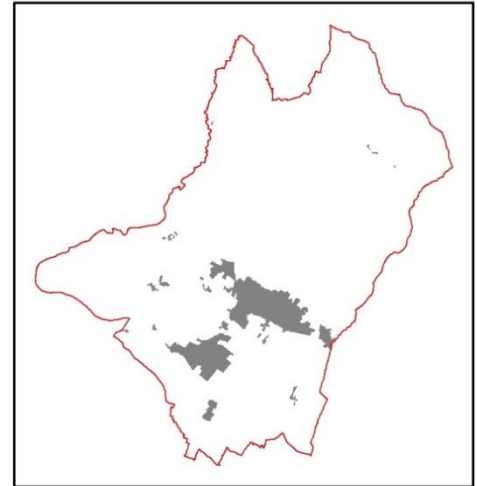
## SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS

- Area in località Palazzetta
- Aree presso Ciapanella e Palazzuolo

## STATO IN RIADOZIONE

Aprile 2016

Riadozione finalizzata all' approvazione definitiva  
del R.U. ai sensi dell'art. 231 della L.R. 65/2014  
e dell'art. 17 della L.R. 01/05



**ELABORATO  
3b**



### COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Prof. ssa Daniela Frullani

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Prof. ssa Daniela Frullani

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Ing. Remo Veneziani

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E  
RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO**  
Arch. Maria Luisa Sogli

**UFFICIO DI PIANO**  
Arch. Ilaria Calabresi  
Arch. Maria Luisa Sogli

**COLLABORATRICE DELL'UFFICIO DI PIANO  
PER INDAGINI SUL P.E.E.:**  
arch. Silvia Alberti Alberti

#### GRUPPO DI PROGETTO

**PROGETTISTA**  
Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

**CO - PROGETTISTI**  
Arch. Serena Barlacchi  
Arch. Michela Chiti  
Arch. Silvia Cusmano

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
Arch. Michela Chiti

**ASPETTI GIURIDICI**  
Avv. Enrico Amante

**INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA,  
IDRAULICA E SISMICA,  
MICROZONAZIONE SISMICA**  
PROGEO associati

**STUDI IDRAULICI**  
Ing. Marco Benini

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA</b> .....	<b>8</b>
TRpr01 Palazzetta .....	9
TRpr10 Ciapanella .....	16
TRpr11 Palazzuolo .....	23

# 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.

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TRXX</b>  <b>YYYYYY</b>	SANSEPOLCRO xxxxxx	R	P	C	TR	D	S

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
-  viabilità
-  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	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TRpr01</b> Palazzetta	SANTA FIORA Zona industriale-Alto Tevere—Viale dei Tarlati	R	P	€	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: D,F,G,I,J

Sistema infrastrutturale: A, D

**Criticità con obiettivi P.S.**

*Nessuna*

**Coerenza con obiettivi R.U.**

7.1, 7.2

**Coerenza con azioni R.U.**

7.1, 7.3

**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 corsi d'acqua

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Reticolo idrografico e vegetazione ripariale

Area di tutela paesaggistica

Verde rispetto ambientale paesaggistico

Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

**Tipi del paesaggio agrario**

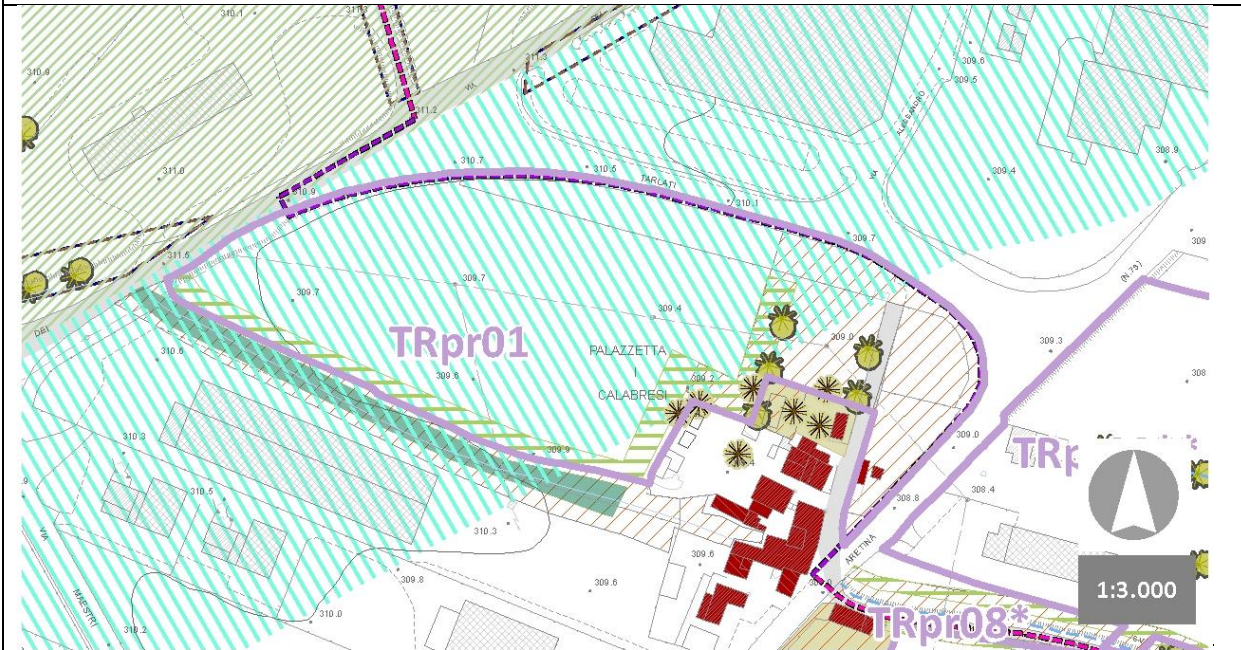
Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

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

**INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)**



<b>Descrizione</b>	Si tratta di un'area ancora libera individuata come zona omogenea D5 nel previgente PRG e posta a nord-ovest del complesso della Palazzetta.	
<b>Finalità</b>	Commerciale Produttivo servizi	
<b>Superficie territoriale</b>	25.870 mq	
<b>Dimensionamento</b>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	7761 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Nuova edificazione con destinazione d'uso:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>— Fino ad un max di 1500 per media struttura di vendita</li> <li>— Produttivo</li> <li>— servizi</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Disposizioni e prescrizioni generali</b>	L'area identificata come ambito di riqualificazione ambientale dovrà essere oggetto di interventi di rimozione degli autoveicoli attualmente presenti e di recupero dell'area.	
<b>Disposizioni e prescrizioni particolari</b>	<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>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.

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 tra il nuovo insediamento commerciale e il nucleo storico della Palazzetta con funzione di mitigazione visiva e acustica
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse	Salvaguardia Acquiferi	+/-	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		

	naturali e gestione dei rifiuti	Tutela della risorsa idrica	-		<p>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 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>
	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	<p>Prevedere una fascia in edificata di almeno 10 mt a nord della "reglia dei molini" identificata nel PS come corsi d'acqua e arginature e vegetazione ripariale e verde di rispetto ambientale, misurata dai limiti nord delle particelle catastali 45, 552, 553, 554 e dal confine con l'area classificata centro storico minore della Palazzetta. Nella fascia in edificata dovrà essere prevista la destinazione a verde pubblico, percorso ciclo-pedonale e schermata verso l'area edificabile con filare di alberi.</p> <p>Prevedere la localizzazione degli edifici nel settore Ovest dell'area in modo da distanziarsi dall'aggregato</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-		

					storico della Palazzetta e dalla sua tutela paesistica.  Prevedere recupero come area a verde e ad orti la zona attualmente occupata dall'esposizione di autoveicoli lungo Strada provinciale della Libbia
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 e tenga conto delle realizzazioni della nuova rotatoria sulla Senese Aretina per una migliore fluidificazione del traffico.
	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	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle	+	↑	

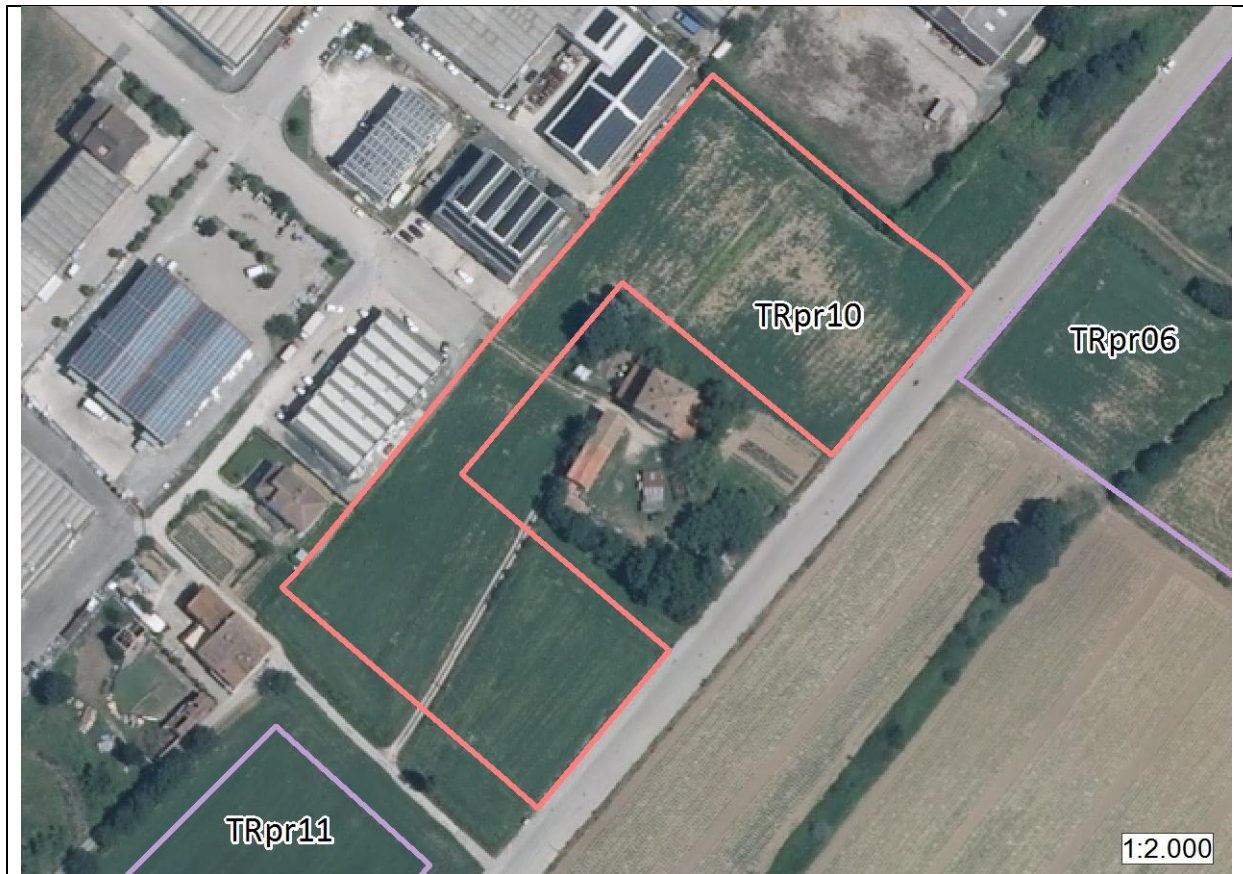
**SCHEDA NORMATIVA DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

Comune di Sansepolcro  
Regolamento urbanistico

---

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

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TRpr10</b> Ciapanella	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- - promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- - riequilibrio delle funzioni nelle aree produttive con particolare riferimento anche alle funzioni commerciali al fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività, razionalizzazione delle reti distributive, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico;
- - promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture);
- - miglioramento delle modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;
- - riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale,

regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;

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

**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).

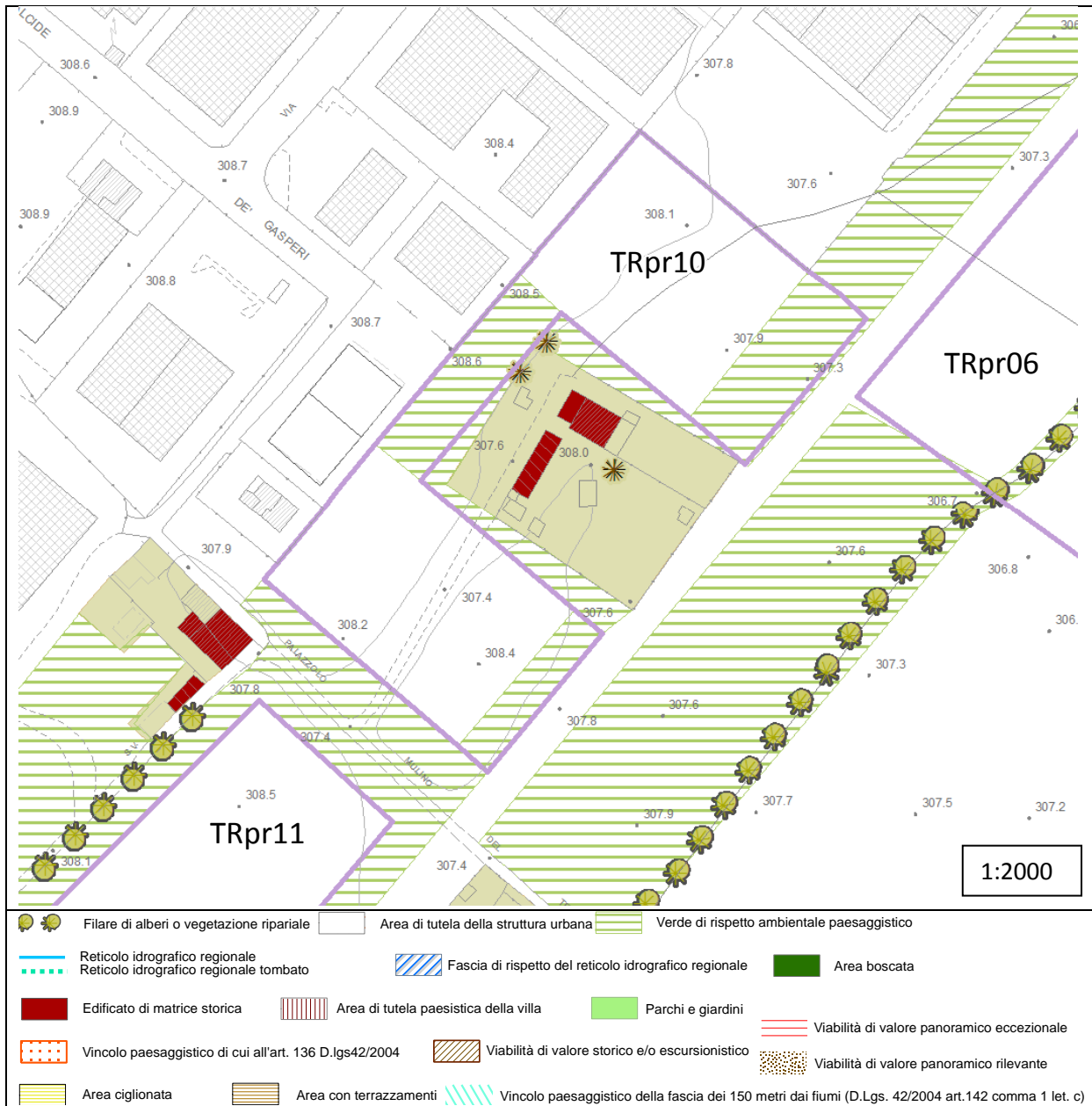
FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI (estratto cartografico)**





<b>Descrizione</b>	Si tratta di un'area parzialmente libera individuata come zona omogenea D1 nel previgente PRG e posta a sud dell'insediamento produttivo artigianale Alto Tevere lungo via Malpasso	
<b>Finalità</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - Completamento dell'area produttiva Alto Tevere comprese tra la via senese Aretina e via Malpasso su area già destinata a zone produttive di completamento D1	
<b>Superficie territoriale</b>	9.747 mq.	
<b>Dimensionamento</b>	<b>Indice</b>	0,40
	<b>SUL</b>	3.899 mq.
	<b>Superficie territoriale a cessione gratuita</b>	30%
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	- Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo	
<b>Disposizioni e prescrizioni</b>	Le aree individuate come "verde di rispetto ambientale e paesaggistico"	

<i>generali</i>	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>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<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>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Tutela delle aree individuate come "verde di rispetto ambientale e paesaggistico" 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	

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.  Favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo  Favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, progetto dei manufatti con un corretto orientamento.
	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	<p>Tutelare le alberature di pregio esistenti nella zona</p> <p>Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.</p>
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
<b>TERRITORIO</b>	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	<p>Prevedere aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde di rispetto ambientale.</p> <p>L'intervento sia coerente e compatibile</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	+		

					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	-+		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-		
<b>ECONOMIA</b>	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	++	-		
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
<b>SOCIALE</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e	0	↑	

---

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

---

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TRpr11</b> Palazuolo	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- riequilibrio delle funzioni nelle aree produttive con particolare riferimento anche alle funzioni commerciali al fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività, razionalizzazione delle reti distributive, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture);
- miglioramento delle modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di

rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;

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

**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

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)

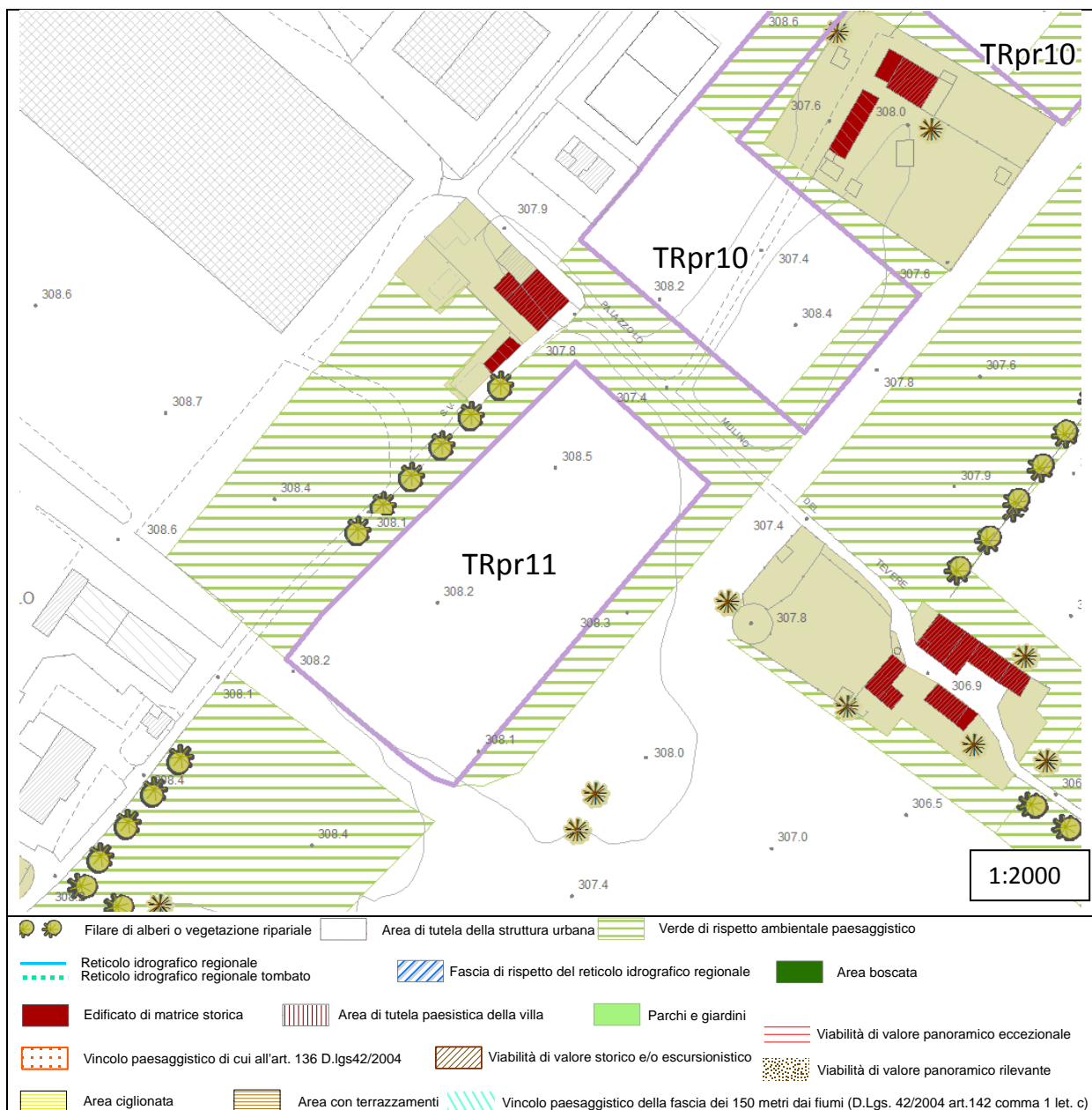
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI**



<b>Descrizione</b>	Si tratta di un'area parzialmente libera individuata come zona omogenea D1 nel previgente PRG e posta a sud dell'insediamento produttivo artigianale Alto Tevere lungo via Malpasso	
<b>Finalità</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - - Completamento dell'area produttiva Alto Tevere comprese tra la via senese Aretina e via Malpasso su area già destinata a zone produttive di completamento D1	
<b>Superficie territoriale</b>	7.341 mq.	
<b>Dimensionamento</b>	<i>Indice</i>	0,40
	<i>SUL (comprensiva dell'edificio esistente)</i>	2.936 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	- Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo	



<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<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>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<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	

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

**SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

Comune di Sansepolcro  
Regolamento urbanistico

					<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>
	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.
<b>TERRITORIO</b>	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 di rispetto ambientale.
		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	0			

		paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
<b>ECONOMIA</b>	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	++	-	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
<b>SOCIALE</b>	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	↑	