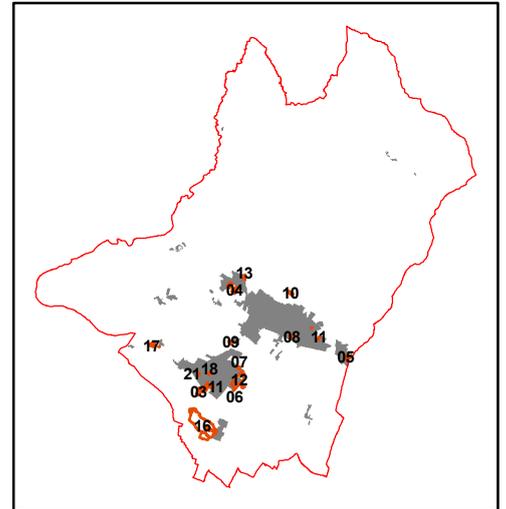


Variante semplificata n. 8.BIS al R.U.

Variante ad aree con destinazione prevalentemente produttiva - DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

(rettificata a seguito di confronto con la struttura tecnica regionale per la VAS)



ELAB. 1

Marzo 2018

ADOZIONE ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



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

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE
N. 8.BIS AL R.U. 2**

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 8.BIS AL R.U.

1. PREMESSA

Il presente Documento preliminare è redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1, della L.R. 10/2010 in quanto riferito ad una variante semplificata al vigente Regolamento Urbanistico (RU) da assoggettare a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5, comma 3, lettere c) della stessa L.R. 10/2010.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014 è stato sottoposto a procedura di VAS, conclusa definitivamente con il provvedimento emanato dalla Autorità competente per la VAS Pf/VAS 01 del 15/04/2016, contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni poi recepite nella versione definitiva degli elaborati del R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta, in coerenza con la Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017, da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva.

A seguito di tale avviso sono pervenute, nei termini (entro il 15 maggio 2017), 19 manifestazioni di interesse mentre ulteriori 2 manifestazioni di interesse sono pervenute fuori termine. In riferimento alle manifestazioni di interesse pervenute fuori termine la Commissione Consiliare Urbanistica e Assetto del Territorio ha espresso parere favorevole alla ammissibilità delle stesse e, pertanto, il Servizio Urbanistica le ha esaminate e trattate nelle stesse modalità di quelle pervenute nei termini. Sulle stesse si esprimerà comunque definitivamente il Consiglio Comunale in sede di adozione della presente variante.

Tutte le 21 istanze sono state sottoposte ad un'istruttoria tecnica sulla base dei criteri di selezione e di accoglibilità formulate nella citata D.G.C. n. 45 del 23/02/2017 e sono classificabili nelle seguenti 5 tipologie:

- a) Tra tutte le istanze analizzate è risultato che 5 (nn. 03, 06, 07, 13 e 18), per le loro caratteristiche di piena coerenza con il Piano Strutturale vigente e con i piani sovraordinati di Regione e Provincia, e in quanto non interessanti beni paesaggistici ai sensi del D.lgs. 42/2004, potevano trovare accoglimento nell'ambito di una variante semplificata al R.U. rispondente alle tipologie di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014 e assoggettabile al procedimento semplificato di cui all'art. 32 della stessa legge regionale. Tale variante, denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" è stata quindi adottata con D.C.C. n. 119 del 29/08/2017 e definitivamente approvata con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017.
- b) Successivamente il Servizio Urbanistica ha effettuato una disamina delle altre 16 manifestazioni di interesse. Tra queste sono state ritenute **non pertinenti** con i fini specifici della presente variante, come dichiarati nella D.G.C. n. 45 del 23/02/2017, quattro manifestazioni di interesse e, in particolare, le seguenti:
 - n. 08 presentata da C.D.P. IMMOBILIARE in data 15/05/2017, prot. 8078 (riguardante un'estesa area del centro storico soggetta a interventi di riqualificazione);
 - n. 10 presentata da LUDOVICI AMERIGO in data 15/05/2017, prot. 8104 (riguardante la richiesta di un lotto residenziale in area agricola collinare soggetta a vincolo paesaggistico e quindi in contrasto con PIT, PTC, PS oltre che con la L.R. 65/2014;
 - n. 14 presentata da MONTESI ROBERTA in data 15/05/2017, prot. 8153 che riguarda a richiesta di precisazione sulla disciplina del patrimonio edilizio esistente in zona agricola;

- n. 16 presentata da MONTESI LORENZO ed altri in data 15/05/2017, prot. 8159 che riguarda una serie complessa di interventi non conformi al P.S. oltre non coerenti e compatibili con P.I.T. e PTC;
- c) In merito alle ulteriori 12 manifestazioni di interesse sono state ritenute **non procedibili nell'ambito della presente variante al R.U.** in quanto non rispondenti a tutti i requisiti richiesti dalla D.G.C. n. 45 del 23/02/2017 e/o con particolari criticità urbanistico/infrastrutturali e da riesaminare nell'ambito di strumenti urbanistici generali le seguenti 3 manifestazioni di interesse:
- n. 05 presentata da CALESTRINI STEFANO in data 12/05/2017, prot. 8005 che comportando un incremento del dimensionamento della funzione commerciale per medie e grandi strutture di vendita del P.S. dovrà essere esaminata nell'ambito della revisione del nuovo P.S. da avviare entro giugno 2018;
 - n. 15 presentata da SCARTONI ERICA in data 15/05/2017, prot. 8154 che per le numerose condizioni e limitazioni all'attività edificatoria riscontrabili nell'area in questione da rispettare risulta non attuabile;
 - n. 20 presentata da BINDI FRANCO E FABIO in data 14/07/2017, prot. 12330 in quanto si configura come richiesta di ridefinizione della destinazione urbanistica di un singolo lotto all'interno un'area produttiva più ampia e con caratteri omogenei a fronte della mancanza di motivazioni legate ad una precisa attività economica esistente.
- d) Delle 9 (nove) manifestazioni di interesse rimanenti le seguenti 2 (due) manifestazioni di interesse:
- n. 09 presentata da BRILLI ANGIOLO in data 15/05/2017 prot. 8084;
 - n. 17 presentata da RUBECHI ROBERTO in data 15/05/2017 prot. 8160;
- sono risultate procedibili ma, interessando entrambe totalmente (Istanza n. 09) o parzialmente (istanza n. 17) aree soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004, le relative modifiche al vigente R.U., nel rispetto dell'art. 21 della Disciplina del P.I.T., dovranno essere precedute da apposito atto di avvio del procedimento, da trasmettere alla Regione Toscana ed alla Soprintendenza di Arezzo, Grosseto e Siena e poi seguire la procedura di cui all'art. 31 della L.R. 65/2014 (adozione, controdeduzione alle osservazioni, invio delle relative delibere alla Regione Toscana per la convocazione della "Conferenza paesaggistica", approvazione definitiva a seguito dell'esito positivo della suddetta Conferenza).
- Tali due varianti, che l'Amministrazione Comunale intende comunque portare avanti, seguiranno pertanto un iter autonomo e distinto rispetto a quello della variante n. 8.BIS
- e) Le 6 (sei) manifestazioni di interesse rimanenti sono quelle oggetto della presente variante denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" che è relativa alle seguenti istanze:
- n. 01 presentata da LANZI LUCINA in data 02/05/2017 prot. 7097 ed integrata con nota del 30/01/2018 prot. 2010;
 - n. 02 presentata da GIORNI MASSIMO in data 08/05/2017, prot. 7647 ed integrata con nota del 18/12/2017 prot. 22749;
 - n. 11 presentata da MEONI NATALE in data 15/05/2017, prot. 8105 ed integrata con nota del 06/02/2018, prot. 2541;
 - n. 12 presentata da BRANDI STEFANO e BRENDOLAN RENATO in data 15/05/2017, prot. 8108;
 - n. 19 presentata da TRICCA STEFANO in data 16/05/2017, prot. 8211;
 - n. 21 presentata fuori termine da GIOVAGNINI VALERIO in data 05/12/2017, prot. 21604 come integrata non nota del 19/01/2018, prot. 1286.

Infine la istanza n. 04 presentata da MARINELLI MARCO in data 11/05/2017, prot. 7947 ed integrata con nota del 05/02/2018 prot. 2445, pur essendo ritenuta procedibile con parere preliminare favorevole della Commissione Urbanistica Consiliare espresso nella seduta del 07/02/2018, dovrà

essere assoggettata a procedura di VAS, ai sensi degli articoli 21, e da 23 a 28 della L.R. 10/10, in quanto relativa ad un progetto da assoggettare a procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A.

2. ANALISI E VALUTAZIONI DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE ISTANZE DI CUI AL PRECEDENTE e)

Le istanze di cui al punto e) del precedente paragrafo, la cui localizzazione nel territorio comunale è desumibile dalla cartografia riportata nella prima pagina del presente documento, sono state raggruppate per ambiti omogenei nel modo che segue:

- Istanza n. 01 con istanza n. 12, entrambe ricadenti sul margine sud-est dell'area industriale/artigianale Alto Tevere posta in destra idrografica del Tevere e a valle della strada Senese Aretina;
- Istanza n. 02 ricadente nel comparto produttivo sulla piana presso la località Melello posto a nord-ovest del capoluogo lungo la strada Tiberina nord che conduce a Pieve S. Stefano e presso lo svincolo nord della E45;
- Istanza n. 11 con istanza n. 19, entrambe ricadenti nell'area di margine sud-ovest dell'area industriale/artigianale Alto Tevere e immediatamente a valle della strada Senese Aretina;
- Istanza n. 21 ricadente sul margine ovest dell'area industriale/artigianale Alto Tevere nella porzione a nord della strada Senese aretina presso la località Casaprato.

2.a.1 - Istanza n. 01 – Richiedente: LANZI LUCINA in qualità di persona fisica.

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: si richiede una nuova area di trasformazione TRpr correlata a progetti di potenziamento e valorizzazione di attività produttive esistenti nelle aree contermini. Nella documentazione integrativa presentata si accenna inoltre alla volontà e necessità di utilizzare detto terreno a fini aziendali per realizzare un immobile funzionale all'attività quale area espositiva, vendita e magazzino senza però precisare quale sia l'attività in essere.

- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*: coerente in quanto nell'ambito del P.S. l'area ricade in "*ambito di potenziamento del sistema produttivo*";

- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: area interna al perimetro del territorio urbanizzato ed esterna al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: l'area di proprietà della richiedente risulta interessata solo in una parte minima e marginale dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004. Tale porzione di area vincolata è stata esclusa dal perimetro dell'ambito oggetto della presente variante; in tale ambito non sono pertanto presenti inoltre vincoli sovraordinati e non sono applicabili altre prescrizioni di tutela del P.S. e R.U. per invarianti strutturali.

- *COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO*: COERENZA SCARSA in quanto non è stata descritta l'attività economica esercitata dalla proponente attualmente (la richiedente si è qualificata come semplice cittadino e non come imprenditore o legale rappresentante di attività produttiva e esistente).

Non sono quindi allegati dati aziendali a supporto della istanza.

- *PARERE TECNICO*: la modifica richiesta, pur comportando consumo di nuovo suolo agricolo e non essendo propriamente collegata a contingenti esigenze produttive, risulta in continuità e quindi presenta caratteri omogenei rispetto all'area oggetto della istanza n. 12 e si configura quale appezzamento compreso tra l'area in cui sarà realizzata la nuova viabilità di raccordo con il nuovo ponte sul Fiume Tevere e l'area oggetto della istanza n. 12 per la quale invece sono state ravviate contingenti esigenze produttive; l'istanza risulta pertanto tecnicamente accoglibile a condizione che venga esclusa la porzione di area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004. Tale richiesta può quindi essere considerata accoglibile come variante semplificata al RU. anche sulla base del parere preliminare della Commissione Urbanistica Consiliare espresso nella seduta del 24/01/2018 in cui si dichiarava "*... urbanisticamente non ha senso non includere almeno parte dell'area richiesta, perché rimarrebbe un fazzoletto di terreno agricolo tra*

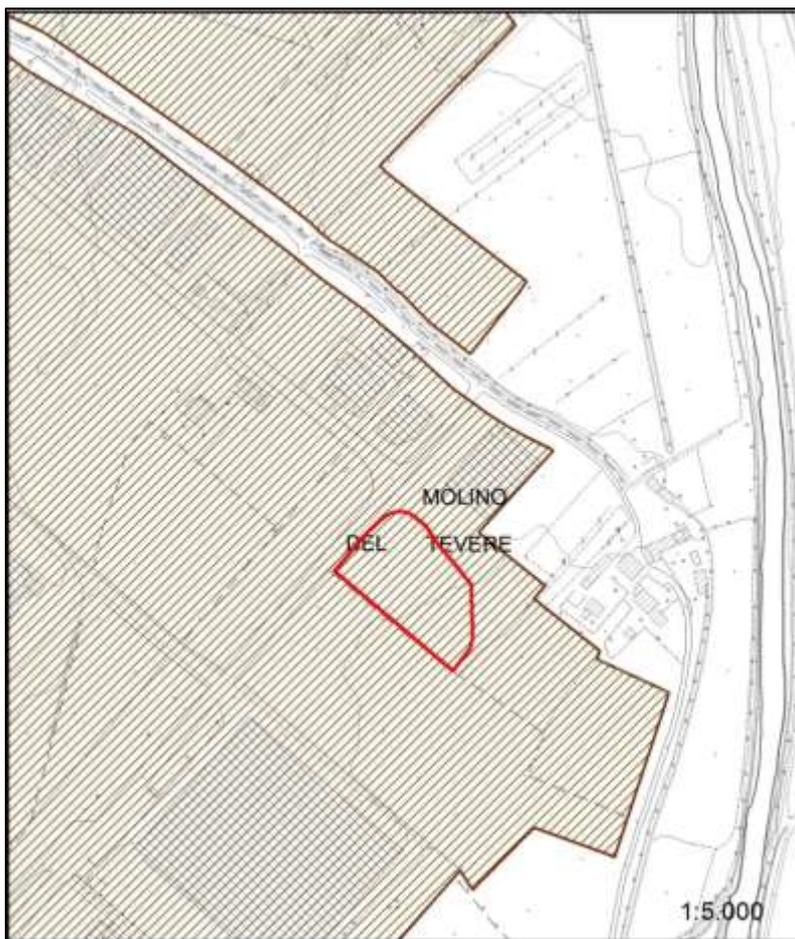
aree industriali. Gallai concorda: la richiesta sarebbe non accoglibile in quanto priva dei presupposti richiesti dal bando tuttavia sarebbe illogico mantenere a parco agricolo solo quest'area in mezzo alla zona industriale. Tutti i commissari concordano con questa scelta”.

Il Servizio Urbanistica ha quindi proceduto alla elaborazione dell'apposita variante per il recepimento della presente istanza tenuto conto del parere preliminare favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica ed Assetto del territorio in data 24/01/2018.

2.b.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 01

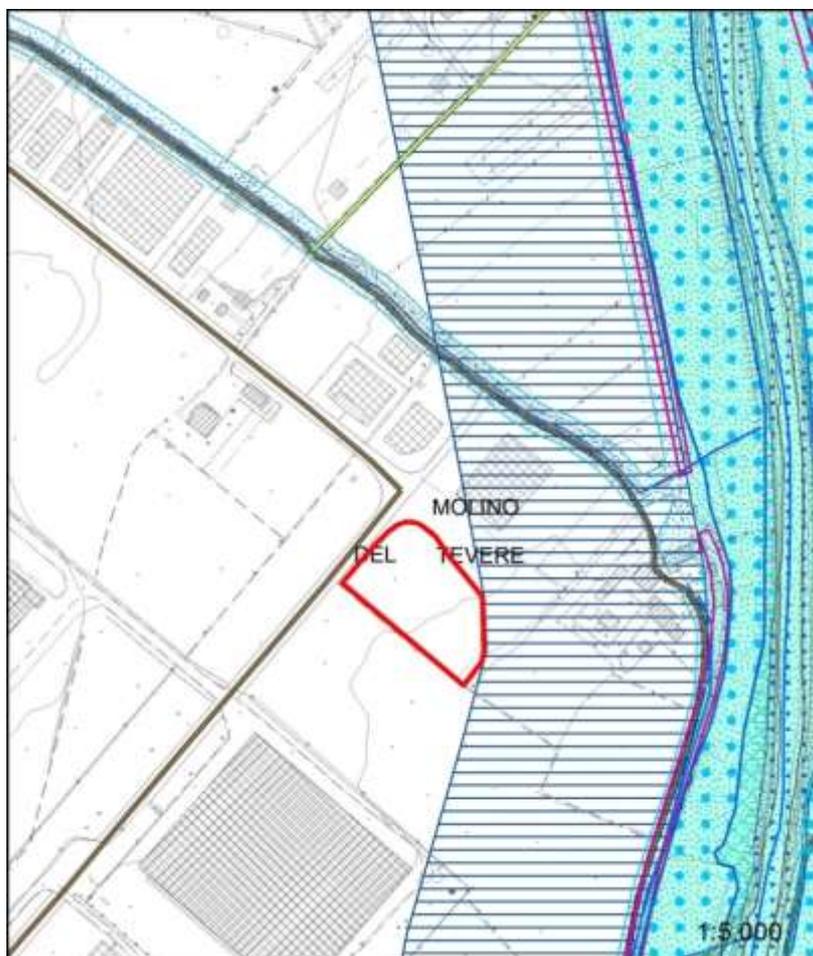


Estratto della foto aerea in cui è perimetrato in rosso l'ambito oggetto di variante di cui alla istanza n.01

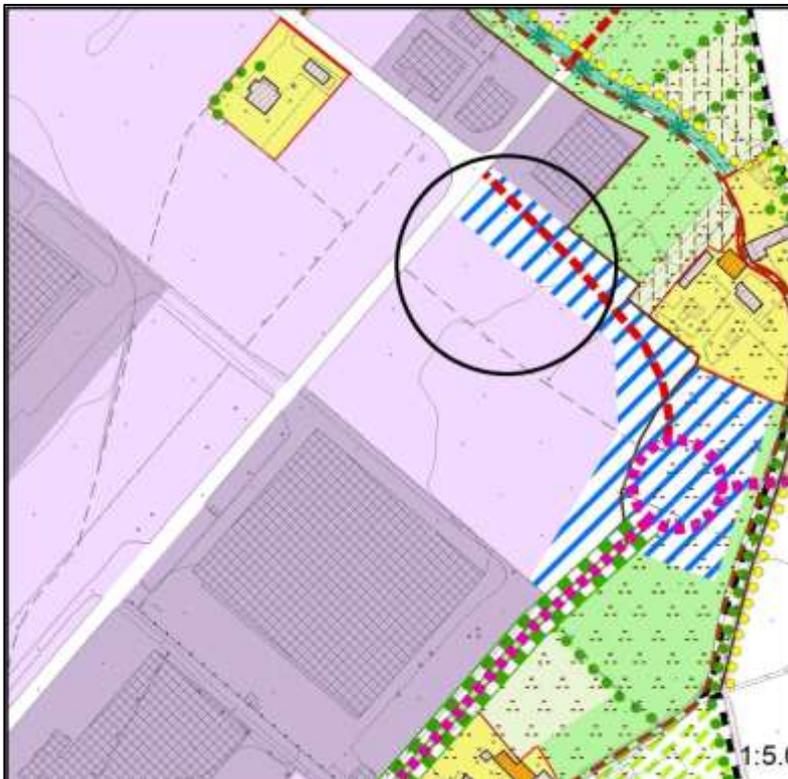
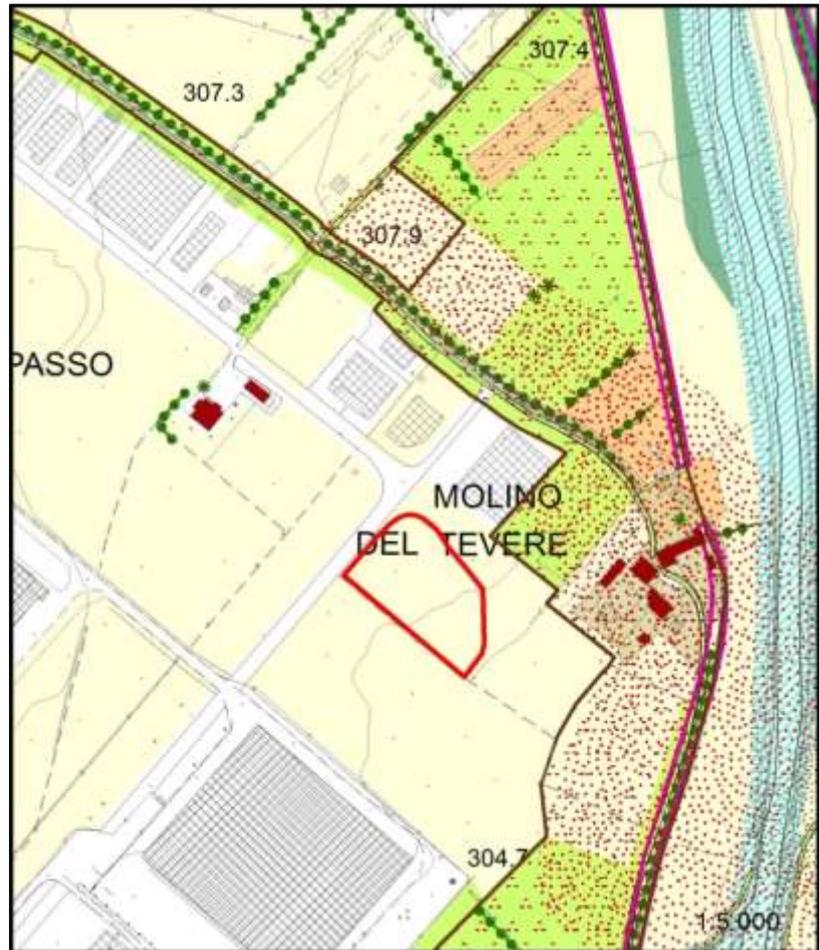


Estratto della carta in cui è rappresentato (rigato in marrone) l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 01 è interna al suddetto perimetro

Estratto della carta dei vincoli da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 01 per la parte interessata dalla presente variante non è soggetta vincoli sovraordinati



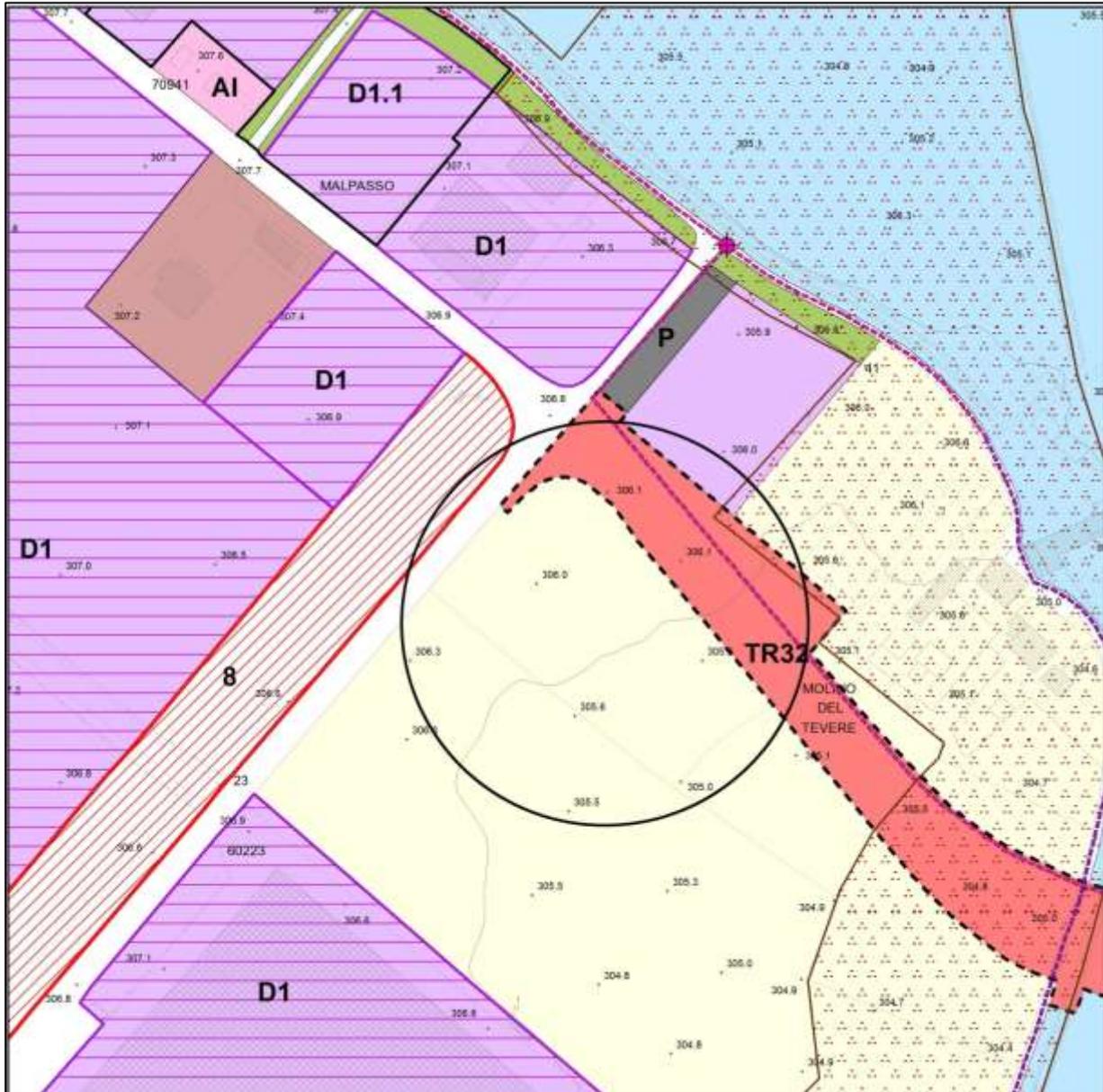
Estratto della carta delle invarianti strutturali da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 01 non è interessata dalla disciplina di tutela delle invarianti strutturali



Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del vigente PS con individuata l'area oggetto dell'istanza n. 01 che risulta ricadere in parte nell'ambito di potenziamento del sistema produttivo" ed in parte in "ambito di potenziamento del sistema infrastrutturale"

L'area in questione, posta sul margine sud-est della zona industriale Altotevere in destra idrografica del Tevere, si configura come appezzamento di terreno pianeggiante in fregio a via Malpasso (confine nord-ovest) e fa parte di un ambito territoriale che, nel vigente R.U., risulta, insieme all'area oggetto della istanza n. 12 presentata da BRANDI STEFANO e BRENDOLAN RENATO, un brano di parco agricolo interposto tra l'area produttiva edificata a sud-ovest e l'area di trasformazione TR32 del nuovo ponte sul fiume Tevere; tale zona nel vigente P.S. è identificata come ambito a vocazione edificatoria a fini produttivi.

2.c.1 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 01



Estratto del vigente R.U. con cerchiata l'area oggetto di variante



Proposta di modifica al vigente R.U.: una parte dell'attuale "parco agricolo" diventa area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.b.

I dati dimensionali, gli indirizzi normativi e le prescrizioni per la compatibilità ambientale sono contenuti nella nuova Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS dell'area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.b che integrerà l'elaborato 10.b del vigente R.U. e che si allega in calce al presente documento (Allegato A).

2.d.1 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

Componente suolo

La superficie territoriale dell'area in questione risulta di 5.800 mq. che, applicando gli indici perequativi già definiti per le altre aree di trasformazione a fini produttivi TRpr dal vigente R.U., comporta una SUL massima per nuovi edifici a destinazione produttiva di 2.320 mq., che non saranno probabilmente tutti realizzabili a causa della presenza nell'area in questione della fascia di rispetto stradale di 20 metri dal limite dell'area di sedime della prevista nuova viabilità di raccordo con il nuovo ponte sul fiume Tevere. Nell'area in questione sarà poi prevista una superficie permeabile almeno del 25% della superficie territoriale.

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni critiche.

Componente acqua

L'area è già servita dalle reti infrastrutturali principali e risulta facilmente allacciabile alla linea dell'acquedotto che corre sotto via Malpasso; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile un allaccio alla rete fognaria esistente posta sotto via Malpasso e presente anche a valle dell'area in questione. Verranno poi messe in atto misure per il risparmio idrico e la riduzione del rischio idrologico come illustrato nel successivo paragrafo "VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA".

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è risultata "media" e la fattibilità "con normali vincoli".

Componente energia

L'area risulta servita dalla rete del metano ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch'esse esistenti su via Malpasso. Verranno poi messe in atto misure per il risparmio energetico come illustrato nel successivo paragrafo "VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA"

Emissioni in atmosfera

La tipologia delle attività che si svolgeranno sugli edifici produttivi ivi previsti da destinare a spazi espositivi e a magazzino o spaccio di prodotti aziendali di ditta di proprietà della famiglia della proponente, non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

Salute umana e sicurezza

Una fascia di terreno parallela a via Malpasso dovrà essere sistemata con marciapiede, pista ciclabile e parcheggi pubblici da cedere poi al Comune per garantire forme di mobilità sostenibili.

Mobilità

L'area in questione è accessibile dall'esistente via Malpasso, che presenta una sezione e prestazioni adeguate come viabilità principale di servizio alla zona industriale Alto Tevere. Inoltre lo stretto rapporto di contiguità con il previsto nuovo ponte sul Tevere ne potenzia l'accessibilità sia carrabile che ciclabile all'area in questione.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano produttivo esistente.

Paesaggio

Per ciò che riguarda la verifica di coerenza del P.I.T. implementazione paesaggistica nel caso in questione, dove non sono presenti vincoli paesaggistici, il riferimento per le valutazioni è costituito dalla Scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
OBIETTIVO 3: tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari	La presente variante introduce un nuovo impegno di suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 che costituisce intervento di completamento sui margini di un esteso comparto produttivo già edificato.
DIRETTIVA 3.2: evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali e nelle aree agricole residue perifluviali	La presente variante non prevede espansione di aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali di accesso alla città. Per ciò che riguarda le aree agricole perifluviali si rileva che la presente variante risulta esterna alla fascia dei 150 metri

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
	dall'argine del fiume Tevere.
DIRETTIVA 3.3: arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle, privilegiando il recupero delle aree produttive	La presente variante non introduce nuovi impegni di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014
DIRETTIVA 3.4: assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	La nuova Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS relativa alla presente variante sarà corredata da specifiche prescrizioni per una migliore armonizzazione degli interventi nel contesto paesaggistico interessato

2.e.1 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA

a) La presente variante rispetta le disposizioni di cui all'art. 28 del PIT (la presenza industriale in Toscana) in quanto, essendo in generale finalizzata a ricalibrare e riequilibrare in modo più realistico lo strumento operativo cercando di dare un impulso alle attività che manifestano l'effettiva esigenza di potenziarsi e/o riqualificarsi, contribuisce alla durevole permanenza territoriale delle attività produttive nel territorio comunale come previsto al c. 3 dell'art. 28 della disciplina di piano del PIT.

b) La presente variante non contrasta con le disposizioni di cui al comma 4 del medesimo art. 28 in quanto non riguarda aree industriali dismesse e tende altresì a consentire una maggiore disponibilità di terreni per insediamenti produttivi con minori costi di urbanizzazione e per esigenze di capannoni di piccola/media dimensione.

c) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettere a) ed e) sarà previsto oltre al rispetto della quota obbligatoria di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili per almeno il 50%, un incentivo del 10% della SUL per approvvigionamento da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno e per la messa in atto di 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);

d) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera d) sarà prevista una fascia lungo via Malpasso da destinare a marciapiede, pista ciclabile e parcheggi pubblici da cedere poi al Comune;

e) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera e) la scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS relativa alla presente variante è stata corredata da prescrizioni specifiche in grado di assicurare il più congruo inserimento dei previsti interventi di nuova edificazione nel contesto paesaggistico circostante.

2.a.2 - Istanza n. 12 – Richiedenti: BRANDI STEFANO e BRENDOLAN RENATO per conto del Tribunale di Arezzo e della Società MAXI DI S.r.l.

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** il curatore d'ufficio consulente del Tribunale insieme alla società Maxi Di srl, che svolge attività di commercio al dettaglio di prodotti alimentari e si è aggiudicata dal Tribunale un'area nella zona industriale Alto Tevere del Comune di Sansepolcro in parte edificata (con capannone adibito a magazzino e centro logistico della società) adiacente ad area inedita oggetto della presente istanza, chiedono che sull'area inedita posta a nord –est del magazzino esistente siano ripristinate le previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico previgente al R.U. (ovvero zona D1 di completamento e zona attrezzata a parcheggi pubblici).

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** coerente in quanto nel P.S. l'area ricade in "ambito di potenziamento del sistema produttivo";

- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: area interna al perimetro del territorio urbanizzato ed esterna al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: l'area oggetto dell'istanza n. 12 risulta interessata in parte dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004; tale porzione di area vincolata è stata esclusa dal perimetro dell'ambito oggetto della presente variante; in tale ambito pertanto non sono presenti vincoli sovraordinati e non sono applicabili altre prescrizioni di tutela del P.S. e R.U. per invarianti strutturali;

- *COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO*: la presente istanza risulta coerente in quanto nell'area oggetto di variante dovrà essere realizzato un edificio che potenzierà gli spazi a disposizione per le attività svolte dalla società Maxi Di in Comune di Sansepolcro che risultano ad oggi insufficienti;

- *PARERE TECNICO*: la modifica richiesta, pur comportando consumo di nuovo suolo agricolo, pare motivata da concrete necessità di implementazione degli spazi a magazzino già utilizzati dalla società Maxi Di (capannone esistente di mq. 17.000) che nell'area in questione funziona da centro logistico per prodotti alimentari con cui vengono approvvigionati molti supermercati del centro Italia.

La presente istanza, con quella precedentemente analizzata, si configurano quindi come ambito di completamento omogeneo sull'area di frangia posta a sud-est del comparto produttivo già edificato della zona industriale Alto Tevere; coerentemente con quanto previsto dal vigente P.S. l'istanza è accoglibile con l'eliminazione della porzione di area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004.

Il Servizio Urbanistica ha quindi proceduto alla elaborazione dell'apposita variante anche sulla base del parere preliminare della Commissione Urbanistica Consiliare espresso nella seduta del 24/01/2018 per il recepimento della presente istanza. Così come previsto nel parere tecnico

2.b.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 12

L'area in questione, posta sul margine sud-est della zona industriale Altotevere in destra idrografica del Tevere, si configura come appezzamento di terreno pianeggiante in fregio a via Malpasso (confine nord-ovest) e fa parte di un'area che nel vigente R.U. è individuata, insieme all'area oggetto della istanza n. 01 presentata da LANZI LUCINA, come brano di parco agricolo interposto tra l'area produttiva edificata a sud-ovest e l'area di trasformazione TR32 del nuovo ponte sul fiume Tevere; tale zona nel vigente P.S. è identificata come ambito a vocazione edificatoria a fini produttivi. Conseguentemente l'area in questione risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato come definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 con D.C.C. 125/2015.

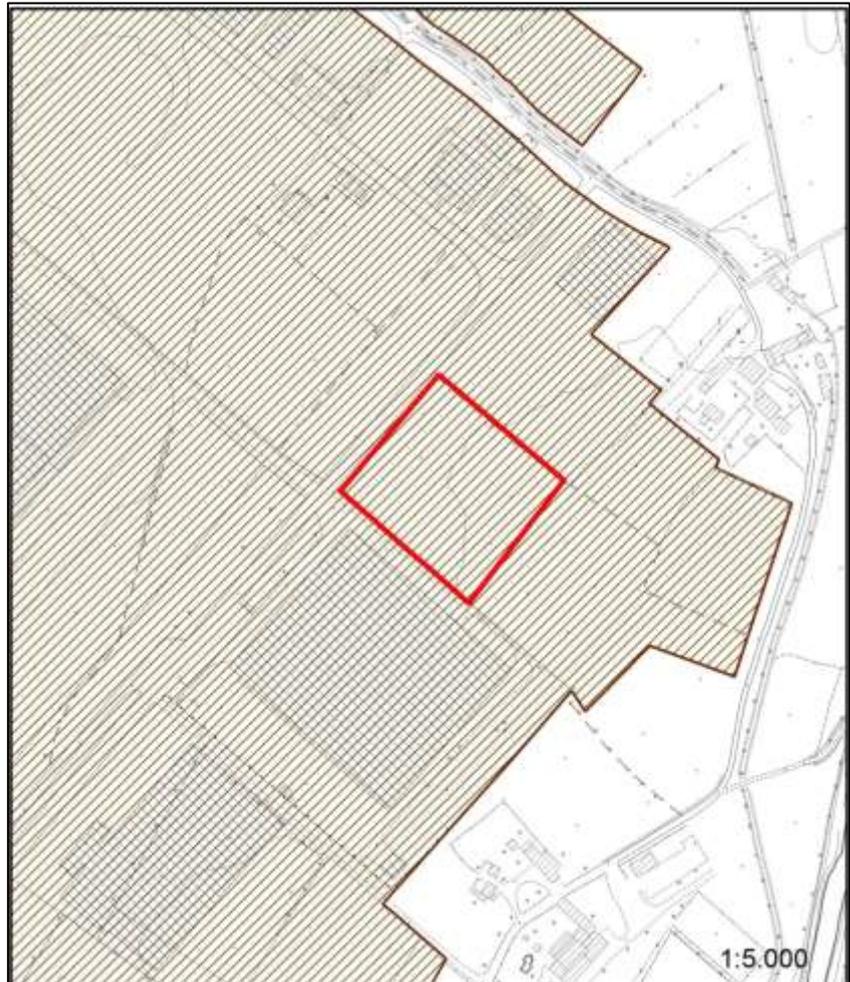
L'area in particolare confina con un lotto già edificato in cui insiste un capannone con superficie di circa 17.000 mq. che, come sopra accennato, è già utilizzato dalla società richiedente come centro logistico per prodotti alimentari da smistare a varie strutture commerciali del centro Italia.

L'area di trasformazione prevista come modifica al vigente R.U. (TRpr12.a) presenta superficie minore rispetto a quella richiesta ma le esigenze di questa azienda potrebbero essere soddisfatte eventualmente con accorpamento delle previsioni della contigua (TRpr12.b) per la quale non sono stati precisati piani aziendali già definiti.

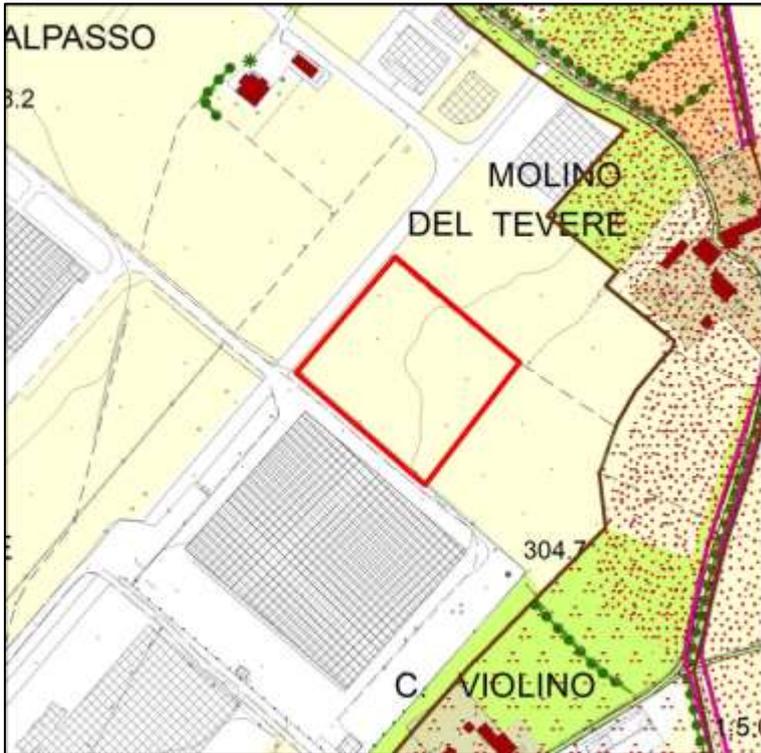


Estratto della foto aerea in cui è perimetrato in rosso l'ambito oggetto di variante di cui alla istanza n. 12

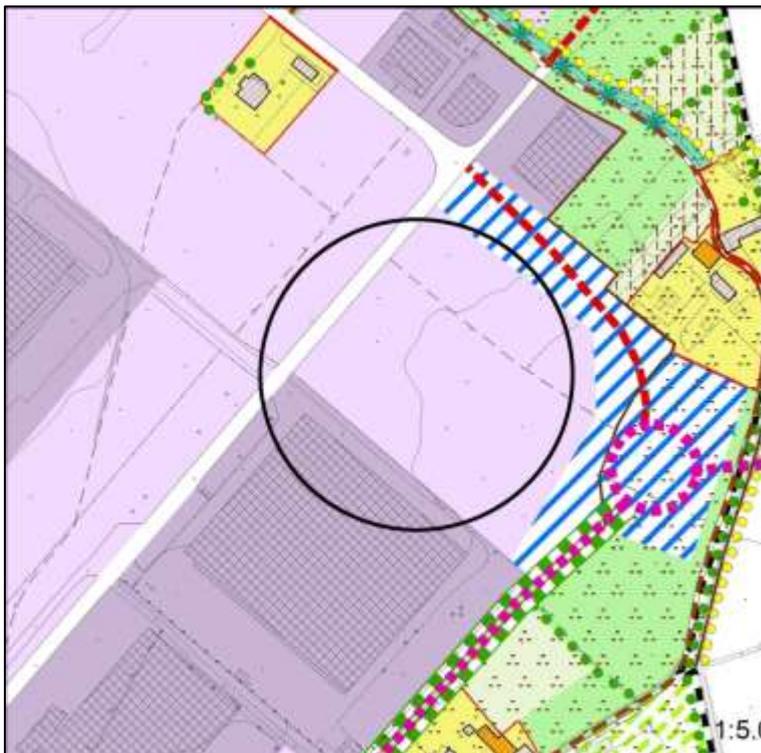
Estratto della carta in cui è rappresentata (rigata i marrone) l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014; l'area oggetto dell'istanza n. 12 è interna al suddetto perimetro



Estratto della tavola dei vincoli del R.U. da cui si evince che l'area oggetto della istanza n. 12, per la parte inserita nella presente variante, non è interessata da vincoli sovra ordinati

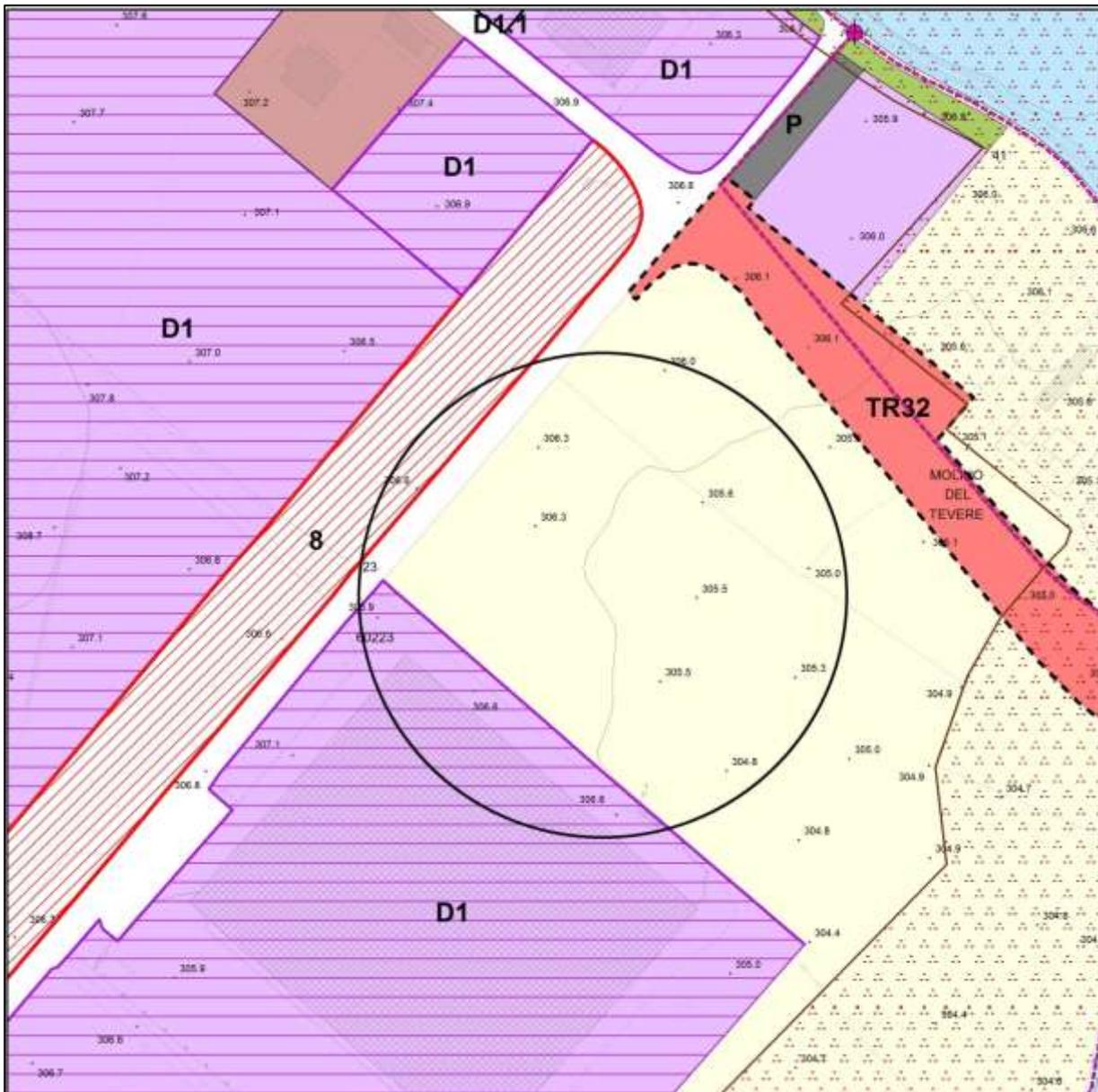


Estratto della carta delle invariati del R.U. da cui si evince che l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 12 non è interessata dalla disciplina di tutela delle invariati strutturali

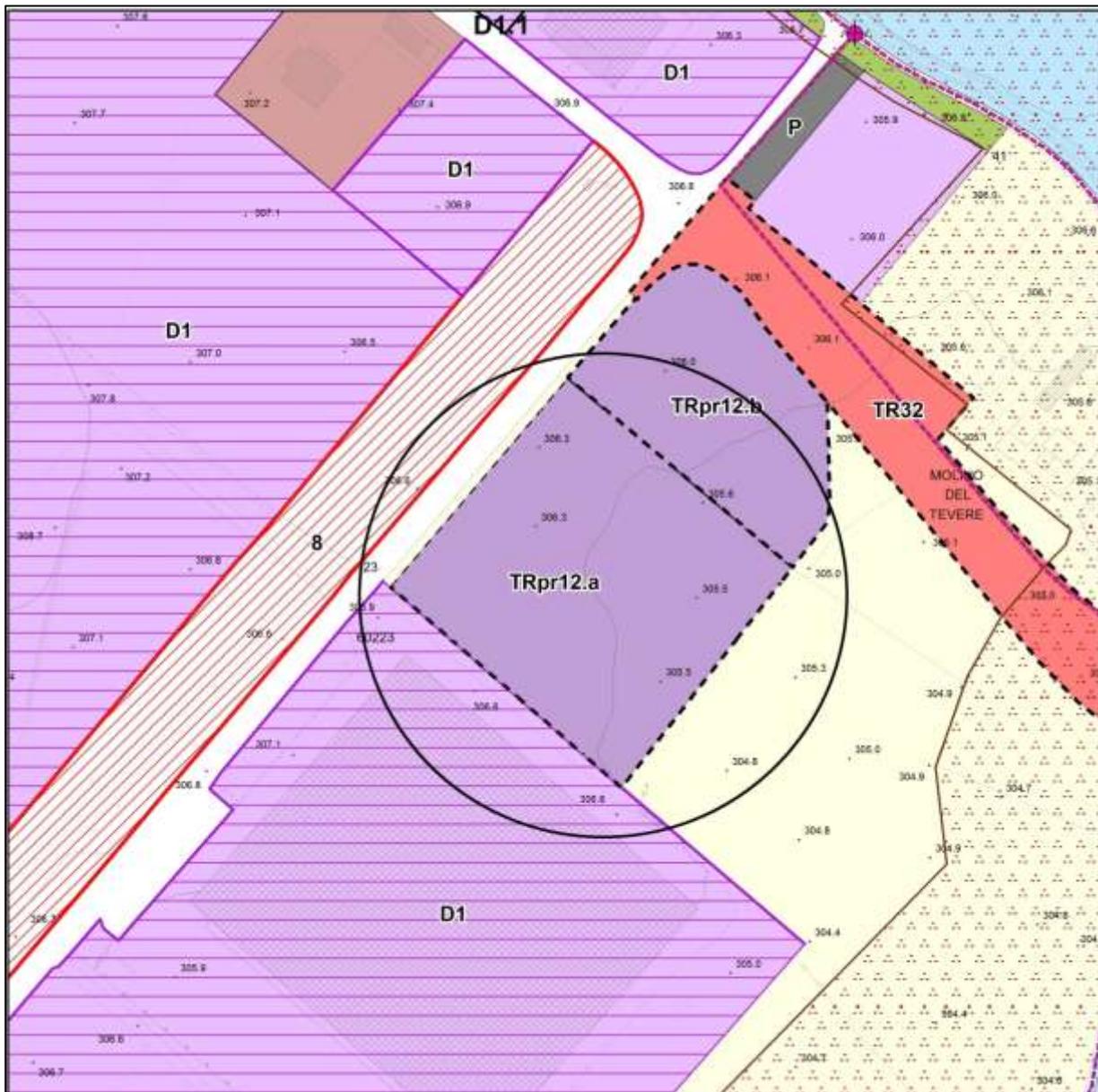


Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del vigente PS da cui si evince che l'area oggetto dell'istanza n. 01, cerchiata in nero, risulta ricadere nell'ambito di potenziamento del sistema produttivo".

2.c.2 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 12



Estratto del vigente R.U. con cerchiata l'area oggetto di variante



Proposta di modifica al vigente R.U. per il recepimento della istanza n. 12.

Come nel caso della precedente istanza parte del parco agricolo viene trasformato nell'area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a. I dati dimensionali, gli indirizzi normativi e le prescrizioni per la compatibilità ambientale per tale area sono contenuti nella nuova Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS dell'area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a che integrerà l'elaborato 10.b del vigente R.U. e che si allega in calce al presente documento.

2.d.2 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

Componente suolo

Si propone la individuazione della nuova area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a che presenta una superficie territoriale di 11.175 mq. e che, applicando gli indici perequativi del vigente R.U. per le aree produttive (0,40 mq./mq.) comporterà una SUL per nuovi edifici produttivi pari a 4.470 mq.. Nell'area in questione sarà prevista una superficie permeabile almeno del 25% della superficie territoriale.

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni critiche.

Componente acqua

L'area è già servita dalle reti infrastrutturali principali e risulta facilmente allacciabile alla linea dell'acquedotto che corre su via Malpasso; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile un allaccio alla rete fognaria esistente posta sotto via Malpasso e presente anche a valle dell'area in questione. Verranno poi messe in atto misure per il risparmio idrico e la riduzione del rischio idrologico come illustrato nel successivo paragrafo "VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA".

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è "media" e la fattibilità "con normali vincoli" come risulta dall'allegato C al presente documento.

Componente energia

L'area risulta servita dalla rete del metano ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch'esse presenti su via Malpasso. Verranno poi messe in atto misure per il risparmio energetico come illustrato nel successivo paragrafo "VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA"

Emissioni in atmosfera

La tipologia delle attività che si svolgeranno sugli edifici produttivi ivi previsti, da destinare a magazzino e centro logistico, non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

Salute umana e sicurezza

Una fascia di terreno parallela a via Malpasso dovrà essere sistemata con marciapiede, pista ciclabile e parcheggi pubblici da cedere poi al Comune per garantire forme di mobilità sostenibili.

Mobilità

L'area in questione è accessibile dall'esistente via Malpasso, che presenta una sezione e prestazioni adeguate come viabilità principale di servizio alla zona industriale Alto Tevere. Inoltre lo stretto rapporto di contiguità con il previsto nuovo ponte sul Tevere ne potenzia l'accessibilità sia carrabile che ciclabile.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in questione vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano produttivo esistente.

Paesaggio

Per ciò che riguarda la verifica di coerenza del P.I.T. implementazione paesaggistica nel caso in questione dove non sono presenti vincoli paesaggistici, il riferimento per le valutazioni è costituito dalla Scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
OBIETTIVO 3: tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari	La presente variante introduce un nuovo impegno di suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014) e costituisce intervento di completamento posto sui margini di un esteso comparto produttivo già edificato.
DIRETTIVA 3.2: evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali e nelle aree agricole residue perifluviali	La presente variante non prevede espansione di aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali di accesso alla città. Per ciò che riguarda le aree agricole perifluviali si rileva che la presente variante risulta esterna alla fascia dei 150 metri

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
	dall'argine del fiume Tevere.
DIRETTIVA 3.3: arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle, privilegiando il recupero delle aree produttive	La presente variante non introduce nuovi impegni di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014
DIRETTIVA 3.4: assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	La nuova Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS relativa alla presente variante sarà corredata da specifiche prescrizioni per una migliore armonizzazione degli interventi edificatori previsti nel contesto paesaggistico interessato

2.e.2 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA

a) La presente variante rispetta le disposizioni di cui all'art. 28 del PIT (la presenza industriale in Toscana) in quanto, essendo finalizzata a ricalibrare e riequilibrare in modo più realistico lo strumento operativo cercando di dare un impulso alle attività che manifestano l'effettiva esigenza di potenziarsi e/o riqualificarsi, è volta anche ad assicurare la durevole permanenza territoriale delle attività produttive nel territorio comunale come previsto al c. 3 dell'art. 28 della disciplina di piano del PIT.

b) La presente variante non contrasta con le disposizioni di cui al comma 4 del medesimo art. 28 in quanto non riguarda aree industriali dismesse e tende altresì a consentire una maggiore disponibilità di terreni per insediamenti produttivi già in gran parte dotati di opere di urbanizzazione.

c) Nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettere a) ed e) sarà previsto, oltre al rispetto della quota obbligatoria di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili per almeno il 50%, un incentivo fino al 10% della SUL per approvvigionamento da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno e per la messa in atto di 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);

d) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera d) sarà prevista una fascia lungo via Malpasso da destinare a marciapiede, pista ciclabile e parcheggi pubblici che saranno realizzati dai lottizzanti e poi ceduti al Comune;

e) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera e) la scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS relativa alla presente variante è stata corredata da prescrizioni specifiche in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nel contesto paesaggistico interessato.

2.a.3 - Istanza n. 02 – Richiedente: Giorni Massimo in qualità di legale rappresentante della Società "GIORNI OSCAR" di Giorni Massimo & C. s.n.c. che svolge l'attività di PRODUZIONE e COMMERCIALIZZAZIONE di PREFABBRICATI IN CEMENTO.

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: il richiedente evidenzia la necessità di ampliare l'area produttiva su cui svolge la propria attività per poter usufruire di spazi aggiuntivi coperti in ampliamento ai capannoni esistenti oltre che di più adeguati spazi di manovra e per il rimessaggio dei materiali utilizzati per le produzioni. Per soddisfare tali esigenze si chiede l'ampliamento del perimetro della zona produttiva di completamento D1 del R.U. fino al confine già previsto nel previgente PRG.

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** coerente in quanto nell'ambito del P.S. l'area in questione ricade in "tessuto produttivo consolidato"; tale coerenza è però garantita a condizione che sul limite sud-ovest dell'area venga prevista idonea schermatura e congrua distanza dalle residenze contigue presenti in località I Laudi, ovvero tenendo conto della necessità di trovare un equilibrio tra funzioni non propriamente compatibili (funzione produttiva relativa ad una attività industriale pesante con significativo impatto acustico e visivo e residenza)
 - **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area interna al perimetro del territorio urbanizzato ed esterna al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;
 - **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area non risulta interessata da vincoli sovraordinati e presenta sul limite sud-est un filare di alberi non soggetti a disciplina di tutela specifica e connessi alla rete idraulica minore;
 - **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE in quanto pur non avendo presentato un piano aziendale la richiesta è correlata al corretto funzionamento dell'attività produttiva in essere che necessita, oltre che delle strutture coperte (capannoni) ove è localizzata la produzione vera e propria dei manufatti, anche di vaste aree scoperte ove avviene la maturazione e lo stoccaggio dei prodotti (sia come materie prime che come manufatti finiti), nonché di ampie aree di manovra in quanto la commercializzazione e spedizione avviene tramite carico e trasporto con autotreni; quindi sarebbe necessario avere spazi scoperti per lo stoccaggio e i mezzi di trasporto dei prodotti anche nella zona retrostante il capannone esistente che attualmente è classificata come agricola..
 - **PARERE TECNICO:** la modifica richiesta risulta assentibile attraverso una ripermetrazione dell'area di proprietà del richiedente che nel vigente R.U. è classificata come "tessuti produttivi e commerciali di completamento D1" che no modifiche la superficie fondiaria a cui applicare gli indici della zona D1; verso le abitazioni esistenti in località I Laudi dovrà comunque essere prevista una fascia di profondità di almeno di 20 metri in cui dovranno essere previste piantumazioni di alberi e arbusti di essenze autoctone al fine di mitigare i potenziali impatti acustici, visivi, e di emissioni di polveri.
- Il Servizio Urbanistica ha quindi proceduto alla elaborazione dell'apposita variante tenendo anche conto del parere preliminare favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica Consiliare in data 24/01/2018 per il recepimento della presente istanza.**

2.b.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 02

L'area di cui trattasi ricade in un ambito territoriale che costituisce l'estrema articolazione nord-ovest della struttura urbana del capoluogo a valle della strada Tiberina nord ovvero lungo la direttrice stradale storica che da Sansepolcro conduce a Pieve S. Stefano e presso lo svincolo nord della Strada di Grande Comunicazione E45.

L'area di proprietà della Società "GIORNI OSCAR" di Giorni Massimo & C. s.n.c. si estende dalla Tiberina verso la E45 ed è occupata da due edifici produttivi di cui uno che si sviluppa ortogonalmente alla strada Tiberina e l'altro invece parallelo ad essa. Nell'area suddetta è inglobato anche un edificio di matrice storica anch'esso utilizzato a fini produttivi.

L'azienda di produzione e commercializzazione dei prefabbricati in cemento ivi insediata ha la necessità di poter usufruire di una pertinenza di maggiore ampiezza a valle dell'edificio posto parallelamente alla Tiberina per poter realizzare un ampliamento dello stesso ed ulteriori spazi di manovra correlati; al tempo stesso una fascia di terreno verso la E45, attualmente classificata come zona di completamento D, viene riclassificata come area a "verde privato vincolato".

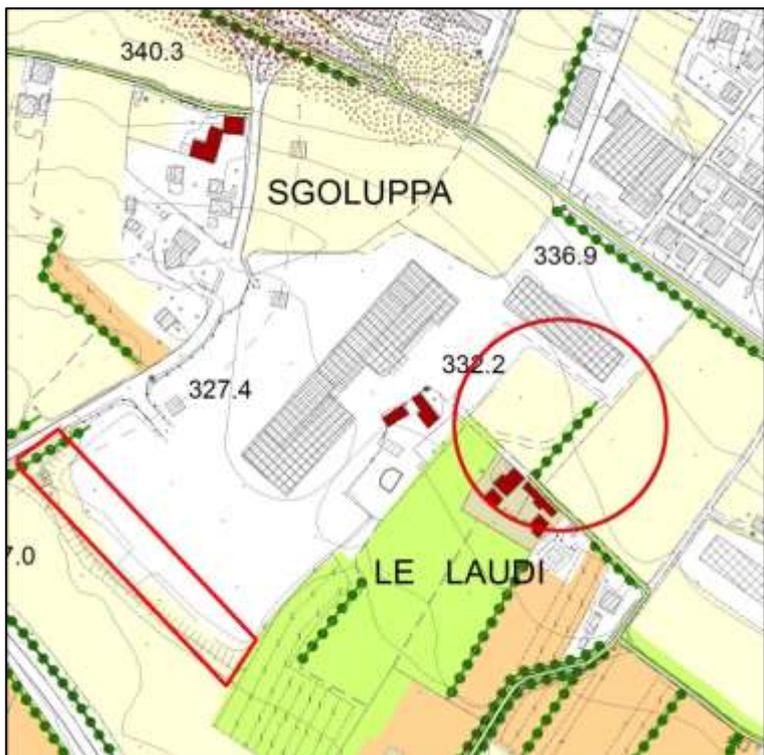


Estratto della foto aerea in cui è sono individuati in giallo gli ambiti oggetto di variante di cui alla istanza n. 02

L'area interna al rettangolo è quella che da zona D1 si propone di detrarre alla superficie fondiaria attuale, mentre, l'area cerchiata è quella da classificare in gran parte come zona D1 di completamento al fine di consentire l'ampliamento dell'edificio con il fronte principale parallelo alla via Tiberina e di incrementare gli spazi di pertinenza retrostanti per stoccaggio e area di manovra.



Estratto della tavola dei vincoli del R.U. da cui si evince che l'area oggetto della istanza n. 02 che non è interessata da vincoli sovra ordinati se non in minima parte verso nord-ovest dove è presente la fascia di rispetto di 10 metri di un corso d'acqua pubblico che verrà classificata come verde privato vincolato.

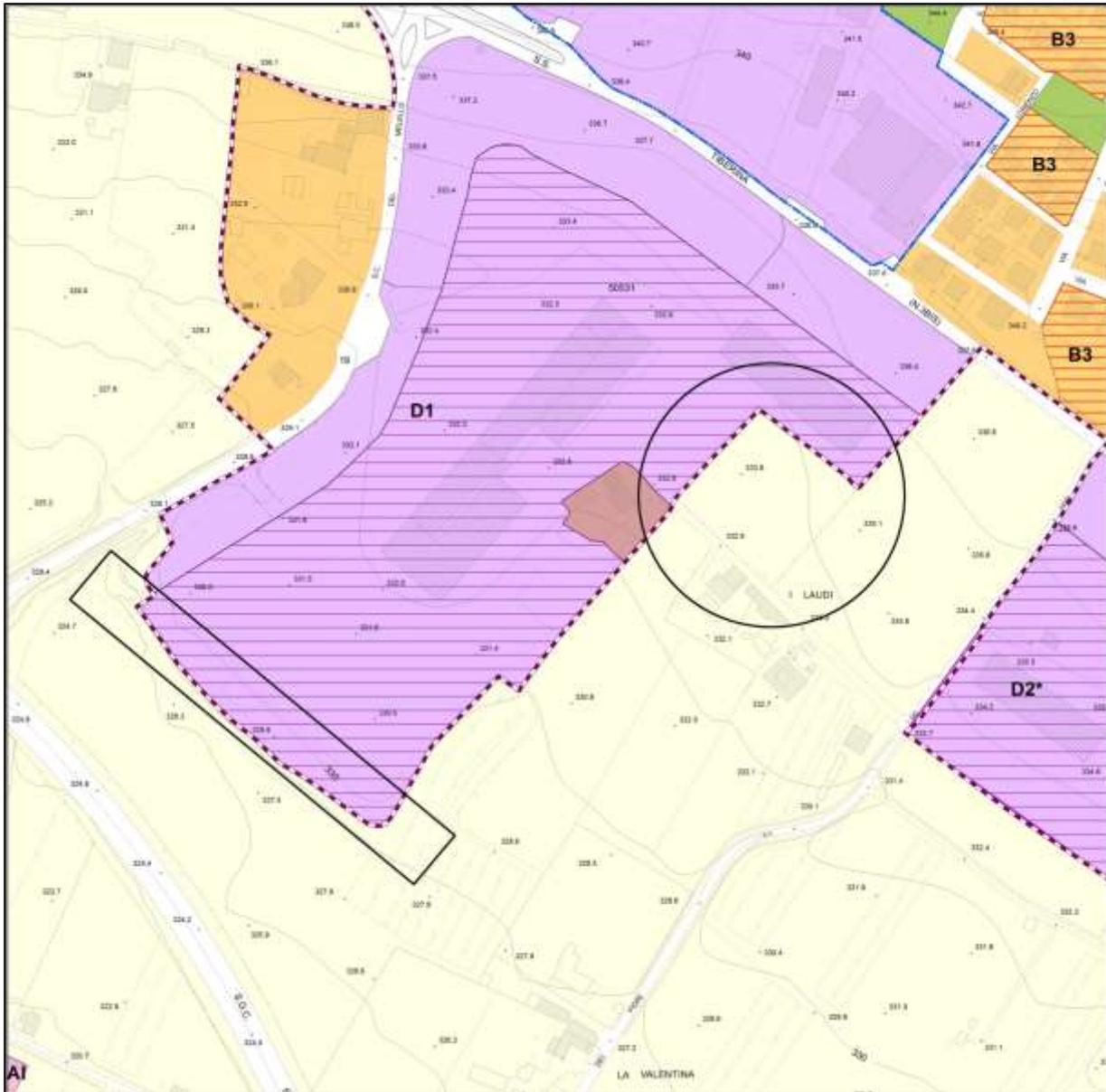


Estratto della carta delle invarianti del R.U. da cui si evince che l'area oggetto di variante non è interessata dalla disciplina di tutela delle invarianti strutturali ad eccezione di vegetazione lungo gli impluvi delle reti idrografica minore e lungo il corso d'acqua pubblico

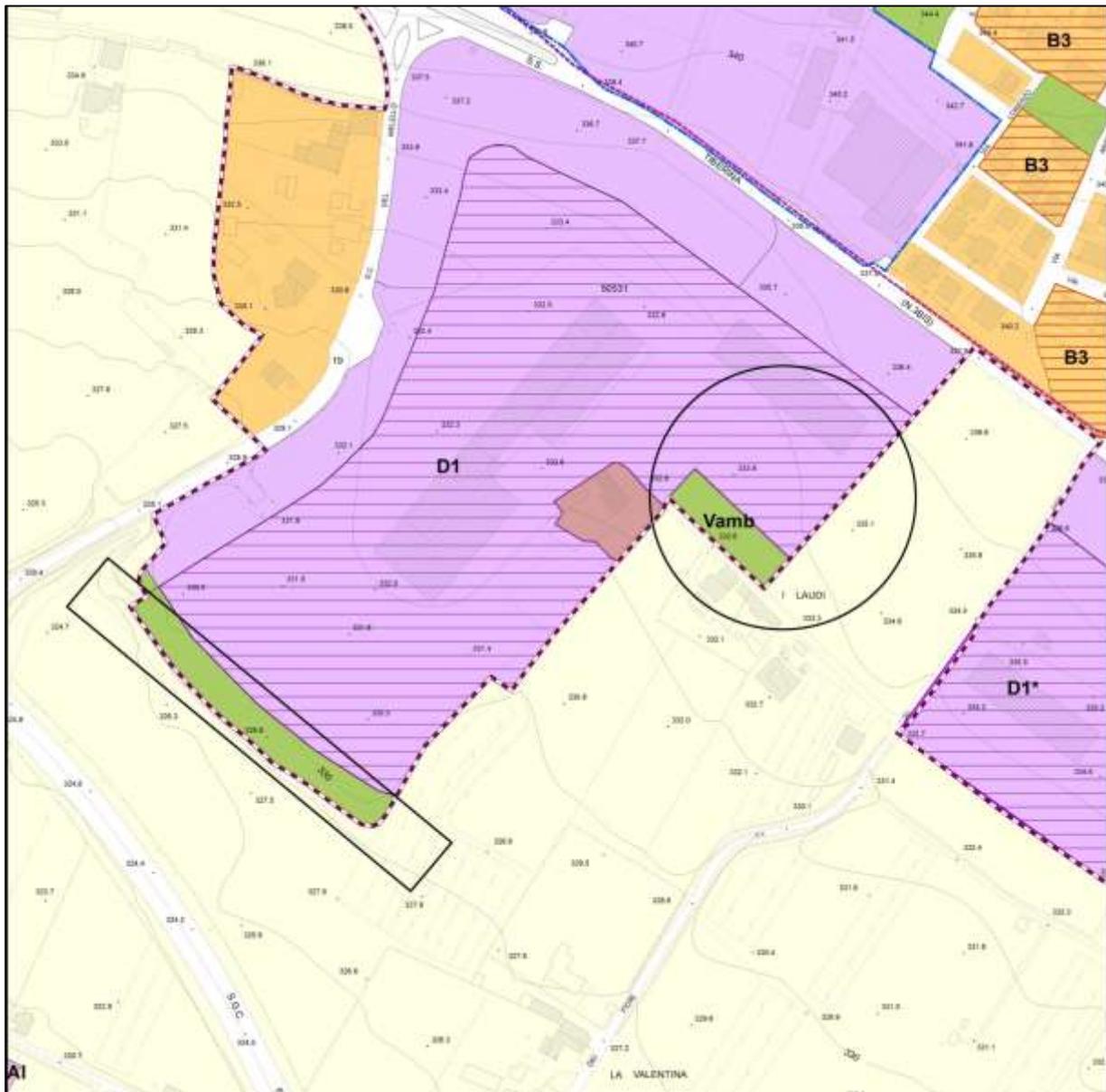


Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del vigente PS con le aree oggetto dell'istanza n. 02 evidenziate in nero che risultano ricadere nei "tessuti produttivi consolidati"

2.c.3 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 02



Estratto del vigente R.U. con individuate le aree oggetto di variante



Proposta di modifica al vigente R.U. per il recepimento della istanza n. 02.

2.d.3 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

Componente suolo

La ripermimetrazione della zona di completamento D1 proposta comporta un incremento della superficie fondiaria attualmente prevista di soli 20 mq..

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni critiche. Verrà assicurata comunque la permeabilità dell'area individuata come verde di valore ambientale (Vamb)

Componente acqua

L'area è già servita dalle reti infrastrutturali principali dell'acquedotto che corre lungo la viabilità di collegamento tra la Tiberina nord e la frazione di Pocaia e lungo la strada Tiberina. L'acqua per le lavorazioni viene prelevata con pompa da un pozzo di proprietà posto entro l'area di pertinenza e pompata direttamente nell'impianto idrico.

Per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui l'area è allacciata alla rete fognaria esistente posta sia ad ovest che ad est dello stabilimento esistente.

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è "media" e la fattibilità è "con normali vincoli" come risulta dalle specifiche indagini idrauliche.

Componente energia

L'area risulta servita dalla rete del metano ed è allacciata alla linea elettrica a bassa tensione.

Emissioni in atmosfera

Per le lavorazioni effettuate dalla ditta vengono utilizzate macchine fisse e/o semoventi che operano all'interno dello stabilimento; per la produzione di pezzi in cemento prefabbricato i macchinari operano nel rispetto delle limitazioni imposte dalla normativa.

Il mescolatore (completamente scatolato) ed i vagonetti di distribuzione (interni al capannone principale) hanno emissione di rumori limitata.

Inoltre l'impianto di stoccaggio, dosaggio, miscelazione e scarico del calcestruzzo è all'interno di una struttura tamponata con pannelli termici e fonoassorbenti.

La sabbia e gli inerti in arrivo sono sempre umidi e quindi nel passaggio dal Tir alle tramogge non spolverano; lo stesso nel passaggio dalle tramogge al mescolatore tramite elevatore.

Il cemento è trasferito con tubature stagne e quindi non spolvera.

Tutti i manufatti vengono posti a maturare da "umidi" e movimentati poi da asciutti e quindi non sono mai nella fase di spolvero.

La porzione di resede vicina al capannone principale, ove è maggiore il transito dei muletti e degli automezzi, è pavimentata e quindi con bassa produzione di polvere; negli spazi di manovra più distanti (e meno transitati) il fondo è compatto e ricoperto con ghiaietto, quindi poco polveroso; in tutto il resede vige il limite di velocità e durante la stagione calda il resede viene normalmente bagnato, quindi si abbatte quasi del tutto la emissione di polvere.

Salute umana e sicurezza

Al fine di garantire una congrua distanza dalle residenze contigue, presenti in località I Laudi, è stata prevista una fascia di almeno 20 metri tra le stesse ed il confine sud della zona D1; tale fascia sarà da mantenere a verde e da piantumare con alberi e arbusti con funzione di schermatura che mitighi l'impatto visivo, acustico e delle polveri.

Mobilità

L'area in questione è accessibile dall'esistente via Tiberina, che presenta una sezione e prestazioni adeguate. Inoltre lo stretto rapporto di contiguità con lo svincolo nord della E45 ne potenzia l'accessibilità. Gli automezzi di approvvigionamento e di spedizione sono normali autocarri e/o TIR abilitati al transito su strada, quindi regolamentari; la loro presenza in stabilimento si limita a qualche unità giornaliera, per i tempi di scarico e carico.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in questione vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano produttivo esistente posto in fregio alla strada Tiberina nord.

Paesaggio

Per ciò che riguarda la verifica di coerenza del P.I.T. implementazione paesaggistica nel caso in questione, dove non sono presenti vincoli paesaggistici, il riferimento per le valutazioni è costituito dalla Scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
OBIETTIVO 3: tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari	La presente variante che ripercorre un'area di completamento già prevista dal R.U. all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, costituisce intervento di completamento sui margini di un comparto produttivo già edificato.
DIRETTIVA 3.2: evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali e nelle aree agricole residue	La presente variante non prevede espansione di aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali di accesso alla città e né verso aree agricole

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
perifluviali	perifluviali.
DIRETTIVA 3.3: arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle, privilegiando il recupero delle aree produttive	La presente variante non introduce nuovi impegni di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014
DIRETTIVA 3.4: assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	Gli interventi previsti nell'area di completamento con le prescrizioni correlate non alterano la qualità morfologica e percettiva del luogo

2.e.3 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA

- a) La presente variante rispetta le disposizioni di cui all'art. 28 del PIT (la presenza industriale in Toscana) in quanto finalizzata a ricalibrare e riequilibrare in modo più realistico lo strumento operativo cercando di dare un impulso alle attività che manifestano l'effettiva esigenza di potenziarsi e/o riqualificarsi, contribuisce ad assicurare la durevole permanenza territoriale delle attività produttive nel territorio comunale come previsto al c. 3 dell'art. 28 della disciplina di piano del PIT.
- b) La presente variante non contrasta con le disposizioni di cui al comma 4 del medesimo art. 28 in quanto non riguarda aree industriali dismesse e tende altresì a rendere disponibili adeguati spazi di completamento e potenziamento di un'attività già in essere in un'area già dotata di opere di urbanizzazione.

2.a.5 - Istanza n. 11 – Richiedente: MEONI NATALE PRIMO in qualità di legale rappresentante della SOCIETÀ MEONI NATALE e MEONI FRANCO in qualità di legale rappresentante della SOCIETÀ MEONI FRANCO che svolge attività di auto noleggio, autorivendita e trasporto pubblico

- OGGETTO DELLA RICHIESTA: le due società operano attualmente nell'area individuata catastalmente al foglio 71, particelle 204, 276 e 1001 (lungo la via Tiberina sud in località S. Lazzaro) con il mix di attività sopra descritto. Tale area risulta ad oggi inadeguata allo svolgimento di parte delle attività ivi insediate ovvero quelle di auto noleggio e trasporto pubblico e, pertanto si chiede di spostare tali attività in un'altra area di proprietà delle società anzidette, posta nella zona industriale Alto Tevere. Al contempo si propone una valorizzazione e riorganizzazione dell'area attualmente occupata presso la località S. Lazzaro che dal punto di vista logistico, presenta notevoli criticità in relazione al significativo flusso dei mezzi in entrata ed in uscita da tale area su una viabilità con notevole flusso di traffico ed in prossimità della rotatoria di via Anconetana.

- COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE: COERENTE con le previsioni del P.S.;

- RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014: Aree interne al perimetro del territorio urbanizzato;

- RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI: l'area attualmente occupata dalla azienda ricade nel vincolo paesaggistico della collina di Sansepolcro ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con D.M. 12/11/1962 mentre l'area in cui si chiede di ricollocare parte dell'attività non risulta assoggettata a vincoli sovraordinati mentre è interessata dal potenziale panoramico di via Senese Aretina, di valore "rilevante" nel tratto in questione, il che comporta una fascia di rispetto inedificabile di 20 metri;

- COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO: COERENTE a condizione che contestualmente al trasferimento di parte delle

attività svolte dalle società in questione nella zona industriale Alto Tevere venga riqualificata l'area attualmente occupata in località S. Lazzaro, dalla quale saranno esclusi a cui non dovranno più accedere i mezzi pesanti utilizzati per i vari servizi svolti dall'azienda.

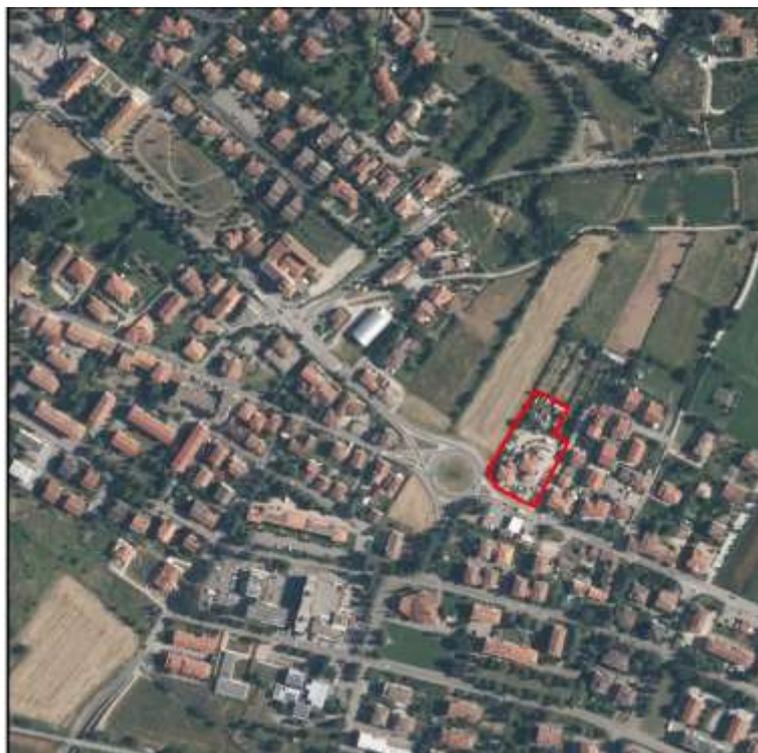
- PARERE TECNICO: la modifica richiesta pur comportando ulteriore impegno di suolo libero è mirata alla riorganizzazione e razionalizzazione delle attività svolte dai richiedenti con il contestuale fine di contribuire alla riqualificazione dell'area attualmente occupata andando a ridurre anche le condizioni di rischio connesse al traffico in entrata ed in uscita da tale area su via Tiberina sud in località S. Lazzaro.

Il Servizio Urbanistica ha quindi proceduto alla elaborazione dell'apposita variante tenendo anche conto del parere preliminare favorevole al parere tecnico espresso dalla Commissione Urbanistica Consiliare in data 07/02/2018 per il recepimento della presente istanza.

2.b.5 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 11

L'area occupata attualmente dalle società proponenti l'istanza n. 11 è localizzata lungo la viabilità storica (via Anconetana) che da Porta Romana, sul lato sud-est delle mura del centro storico, conduce verso il confine con l'Umbria e prosegue per San Giustino umbro e Città di Castello; in particolare tale area risulta attestata sul lato a monte di tale viabilità e sul pedecolle prossimo alla rotatoria ed alla località S. Lazzaro.

La collocazione attuale dell'attività risulta critica in rapporto a tale viabilità principale ed alla contigua rotatoria in quanto l'ingresso e l'uscita del traffico dovuto ai vari mezzi ed alle attività di autonoleggio e esposizione e vendita auto svolte nell'area in questione avviene su ben tre diversi incroci poco distanti dalla contigua rotatoria determinando condizioni di scarsa sicurezza stradale.

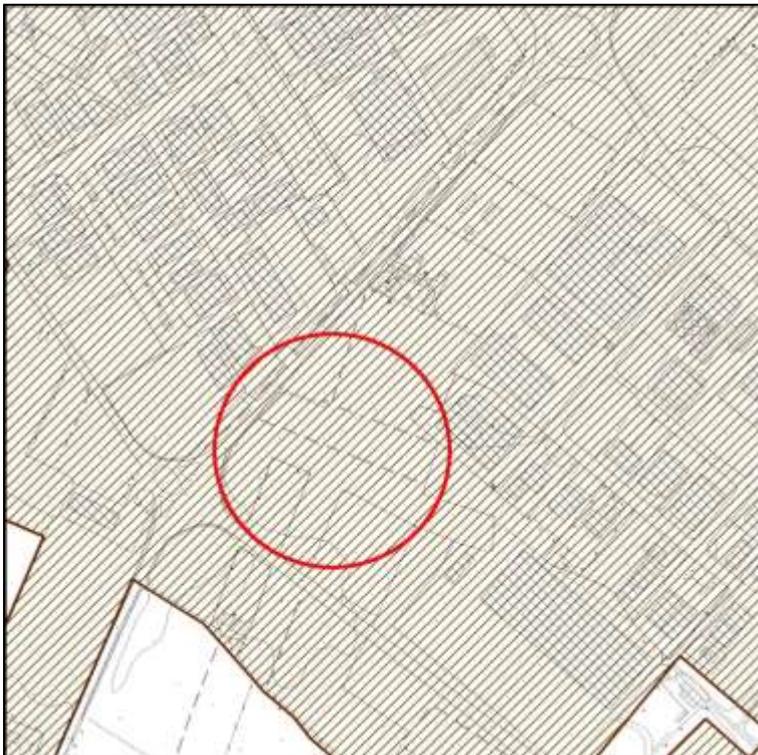


Estratto della foto aerea dell'area attualmente occupata sul pedecolle di Sansepolcro



Estratto della foto aerea dell'area dove verrebbe ricollocata una parte delle attività nella zona industriale Alta Tevere sempre nel Comune di Sansepolcro

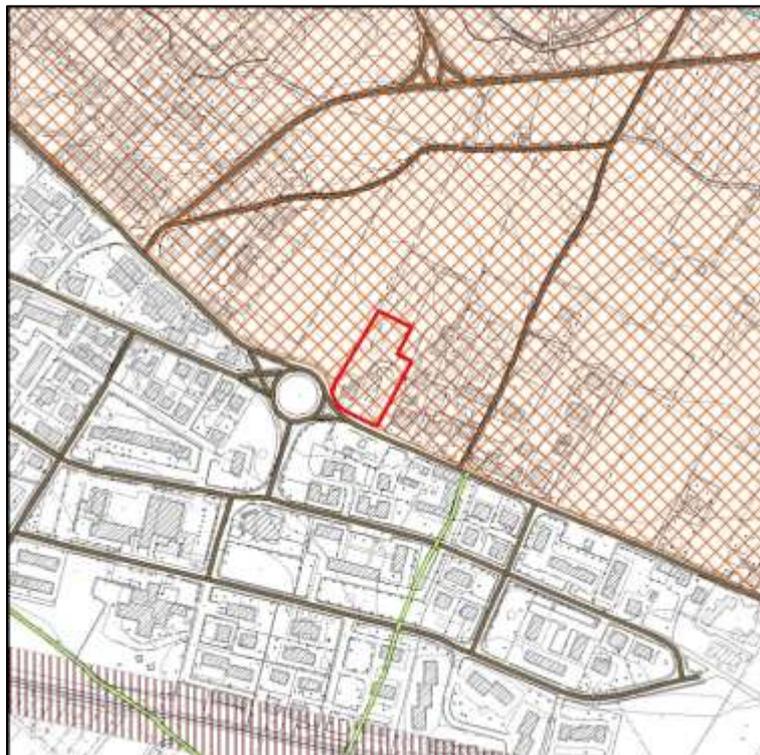
L'area in cui si chiede di ricollocare le attività che generano i maggiori flussi di traffico e che necessitano di un maggiore grado di accessibilità dalla viabilità principale (strada Senese Aretina e S.G.C. E45) è localizzata nella zona industriale Alto Tevere sul margine sud-ovest di tale comparto produttivo che è quello principale nel territorio comunale e lungo la strada principale di accesso alla città da Arezzo.



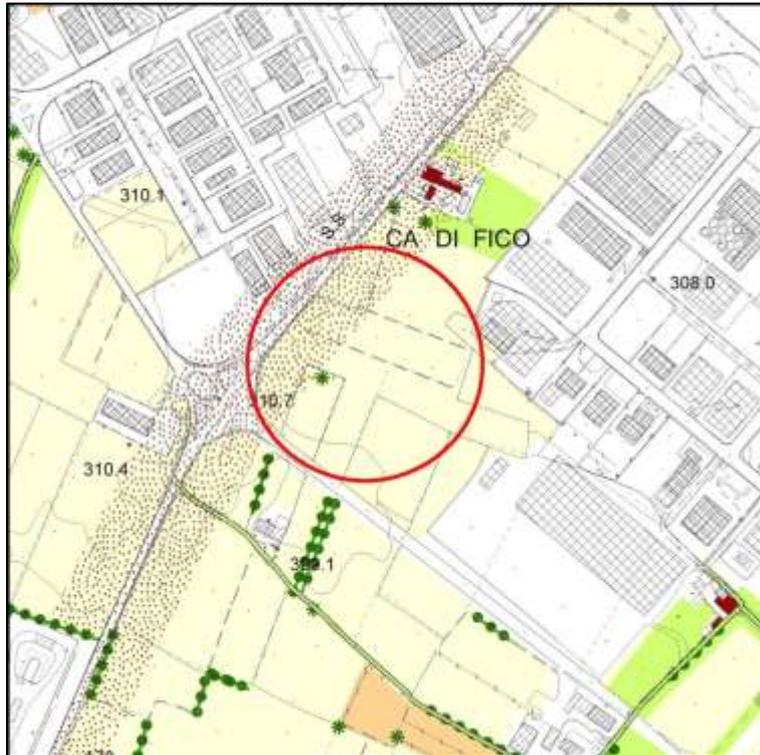
Estratto della Carta del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 da cui si evince che l'area in cui si chiede il trasferimento di parte delle attività risulta interna ad esso



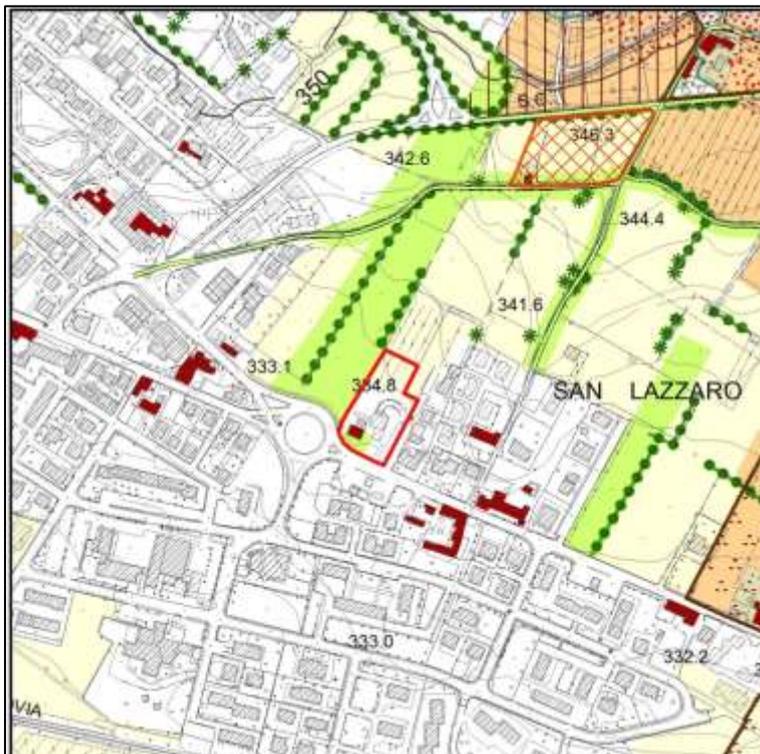
Estratto della Carta dei vincoli da cui si evince che l'area in cui si chiede il trasferimento di parte delle attività non è interessata da vincoli sovraordinati



Estratto della Carta dei vincoli da cui si evince che l'area attualmente occupata dai proponenti l'istanza n. 11 ricade nel vincolo paesaggistico della collina del capoluogo di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con D.M. 12/11/1962

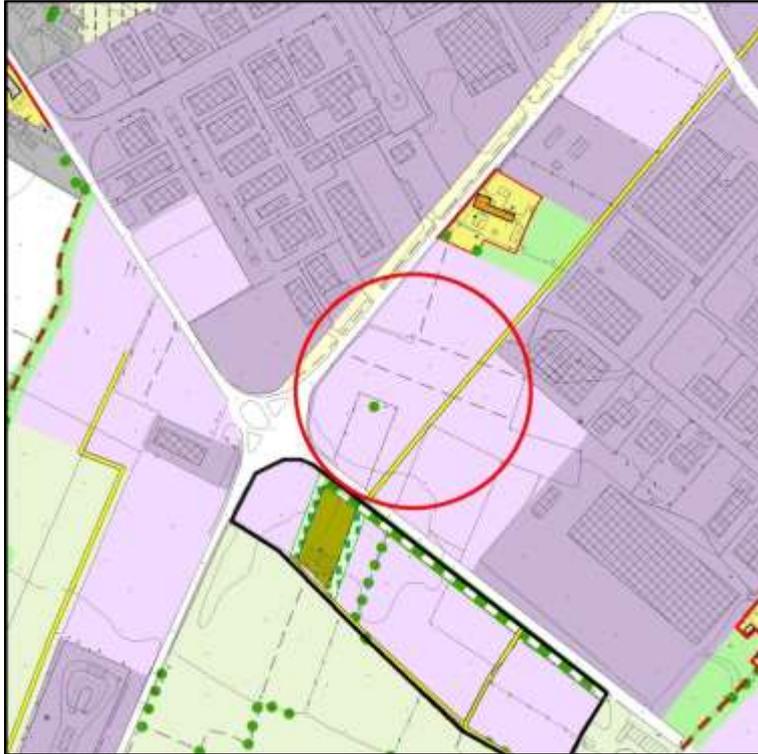


Estratto della Carta delle invarianti strutturali da cui si evince che l'area in cui si chiede il trasferimento di parte delle attività è interessato solo dal potenziale panoramico della strada Senese Aretina



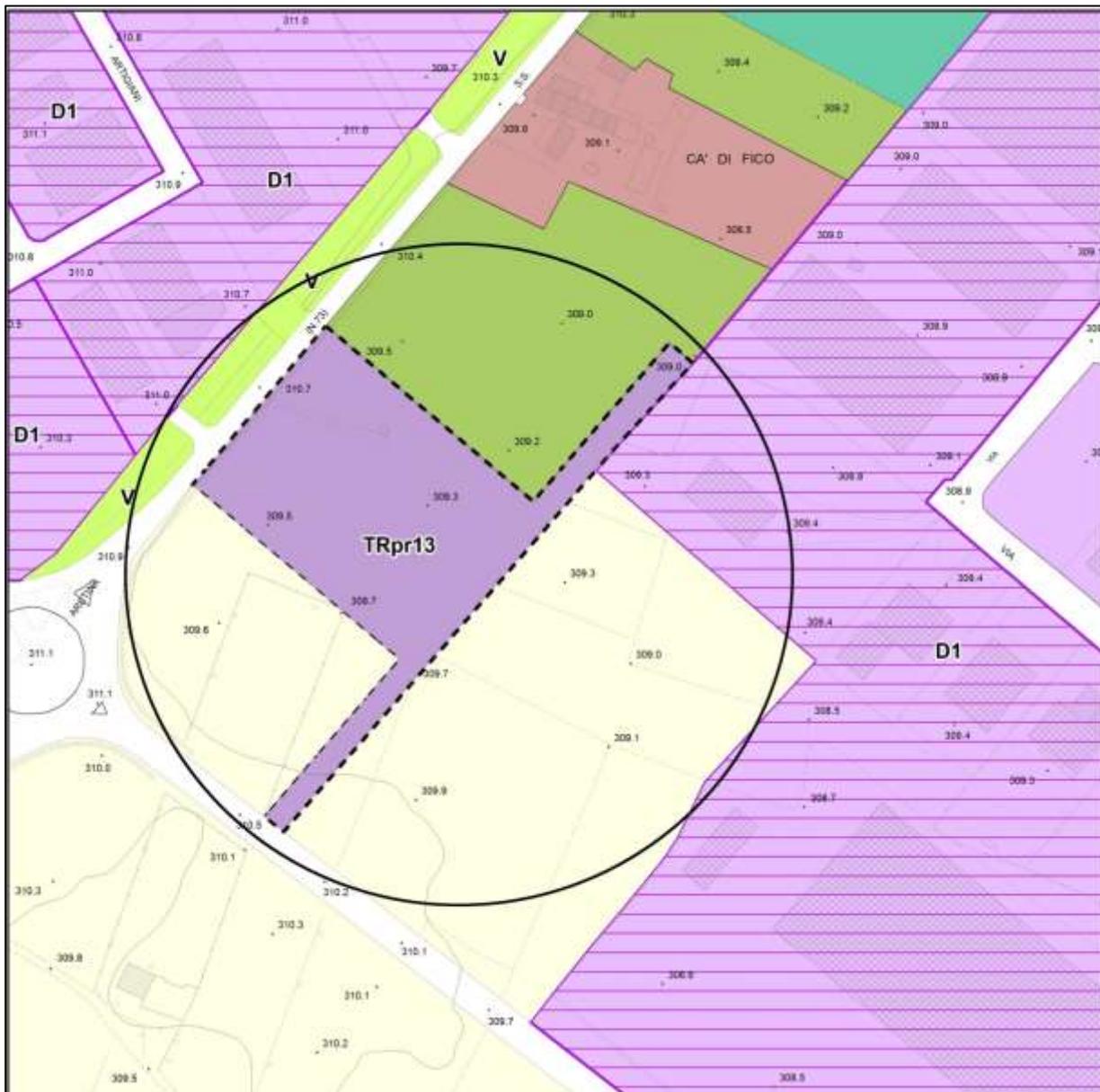
Estratto della Carta delle invarianti strutturali da cui si evince che l'area attualmente occupata dai proponenti l'istanza n. 11 è interessata dalla presenza di un edificio di matrice storica posto

immediatamente a sud-est di un'area individuata come "verde di rispetto ambientale e paesaggistico" che costituisce un significativo cono visivo verso la collina dalla strada Tiberina sud



Estratto della Carta della Disciplina del P.S. da cui si evince che l'area in cui si chiede il trasferimento di parte delle attività è individuata come "ambito di potenziamento del sistema produttivo" con una previsione di nuova viabilità parallela alla Strada Senese Aretina da cui accedere all'area stessa evitando accessi diretti sulla strada principale

2.c.5 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 11



Estratto della Disciplina del territorio urbanizzato del R.U. con la proposta di modifica per il recepimento dell'istanza n. 11.

A tal merito nel rispetto del P.S. è stata individuata una nuova area di trasformazione a fini produttivi (TRpr13) nell'ambito della quale sarà possibile anche la realizzazione di un tratto della prevista viabilità parallela alla strada Senese Aretina da cui sarà consentito l'accesso carrabile alla stessa area di trasformazione. Gli interventi su quest'area sono da considerare correlati e connessi ad interventi di riqualificazione nell'area attualmente occupata presso S. Lazzaro.

I dati dimensionali, gli indirizzi normativi e le prescrizioni per la compatibilità ambientale della prevista TRpr14 sono contenuti nella relativa nuova Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS che integrerà l'elaborato 10.b del vigente R.U. e che si allega in calce al presente documento (Allegato A).

2.d.5 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT **Componente suolo**

La prevista area di trasformazione TRpr13 presenta superficie territoriale di 9.787 mq. che, applicando gli indici perequativi previsti per tutte le TRpr dal vigente R.U., comporta una SUL per

interventi di nuova edificazione a scopo produttivo di 3.914 mq., da adibire a magazzini per gli autoveicoli pesanti usati dall'azienda, ad officina e a spazio espositivo per rivendita auto. Contestualmente, nell'area attualmente occupata dall'azienda che, nel suo stato attuale, è configurata come nella foto aerea della situazione attuale sotto riportata si propongono gli interventi di riqualificazione indicati nella foto aerea della Proposta di riqualificazione, ovvero:

- la risistemazione dell'area a nord come area ad orto o giardino;
- un schermatura a verde con siepe di biancospino e d alberi da frutto sul confine ovest con funzione di schermatura visiva sul limite est del cono visivo verso la collina.

SITUAZIONE ATTUALE



PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE



Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni critiche.

Componente acqua

L'area in cui sarà ricollocata l'azienda potrà essere allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico di più recente realizzazione che corre lungo via degli Industriali; per l'allaccio alla rete fognaria sarà invece possibile realizzare una nuova fognatura che si collegherà alla rete fognaria in via De Gasperi posta a sud est dell'area di trasformazione TRpr13. Gli interventi edificatori nell'area in questione saranno condizionati alla messa in atto di misure per il risparmio idrico e la riduzione del rischio idrologico come illustrato nel successivo paragrafo "VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA".

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è "media" e la fattibilità è "con normali vincoli".

Componente energia

L'area risulta servita dalla rete del metano con presenza di linea di media pressione su via degli Industriali. L'area dovrà essere dotata di una nuova linea elettrica. Verranno poi prescritte misure per il risparmio energetico come illustrato nel successivo paragrafo "VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA"

Emissioni in atmosfera

La tipologia delle attività che si svolgeranno sugli edifici produttivi ivi previsti da destinare a deposito mezzi, officina e centro logistico, non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

Salute umana e sicurezza

Lungo via Senese aretina dovrà essere prevista una fascia di verde pubblico dotato di marciapiede e pista ciclabile in sede propria.

Mobilità

L'area in questione sarà direttamente accessibile dalla strada di previsione, da realizzare all'interno della TRpr14 in direzione parallela alla via Senese Aretina, i parcheggi pubblici saranno posti in fregio a tale nuova viabilità. Sul margine nord sarà invece previsto un tratto di pista ciclabile affiancato al marciapiede.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in questione vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano produttivo esistente. Gli interventi edificatori per nuovi edifici dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio stradale di 20 metri.

Paesaggio

Per ciò che riguarda la verifica di coerenza del P.I.T. implementazione paesaggistica, nel caso dell'area in cui sarà trasferita parte dell'attività dei proponenti l'istanza n. 11, dove non sono presenti vincoli paesaggistici, il riferimento per le valutazioni è costituito dalla Scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
OBIETTIVO 3: tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari	La presente variante introduce un nuovo impegno di suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 che costituisce intervento di completamento di sui margini di un esteso comparto produttivo già edificato.
DIRETTIVA 3.2: evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali e nelle aree agricole residue perifericali	La presente variante pur prevedendo un'espansione di aree urbanizzate lungo un asse stradale principale di accesso alla città non comporta la realizzazione di accessi diretti sulla stessa viabilità sul lato sud-est della quale è prevista una fascia di verde dotata di marciapiede e pista ciclabile. L'area di trasformazione in questione non interessa aree perifericali
DIRETTIVA 3.3: arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle, privilegiando il recupero delle aree produttive	La presente variante non introduce nuovi impegni di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014
DIRETTIVA 3.4: assicurare che eventuali nuove	La nuova Scheda normativa, di indirizzo

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	progettuale e di VAS relativa alla presente variante sarà corredata con specifiche prescrizioni per una migliore armonizzazione degli interventi nel contesto paesaggistico interessato.

Per ciò che riguarda invece l'area attualmente occupata dall'azienda presso la località San Lazzaro, soggetta al vincolo paesaggistico della collina del capoluogo di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con D.M. 12/11/1962, si ritiene che gli interventi di riqualificazione ivi previsti siano conformi alle prescrizioni di cui all'Elaborato 3B – sezione 4 relativo alla Disciplina degli immobili di notevole interesse pubblico del PIT.

2.e.5 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA

a) La presente variante rispetta le disposizioni di cui all'art. 28 del PIT (la presenza industriale in Toscana) in quanto, essendo finalizzata a ricalibrare e riequilibrare in modo più realistico lo strumento operativo cercando di dare un impulso alle attività che manifestano l'effettiva esigenza di potenziarsi e/o riqualificarsi è volta anche ad assicurare la durevole permanenza territoriale delle attività produttive nel territorio comunale come previsto al c. 3 dell'art. 28 della disciplina di piano del PIT.

b) La presente variante non contrasta con le disposizioni di cui al comma 4 del medesimo art. 28 in quanto non riguarda aree industriali dismesse e tende altresì alla riorganizzazione e riqualificazione di una attività economica già operante nel territorio comunale in una situazione non adeguata.

c) Nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettere a) ed e) sarà previsto, oltre al rispetto della quota obbligatoria di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili per almeno il 50% un incentivo fino al 10% della SUL per approvvigionamento da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno e per la messa in atto di 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);

d) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera d) sarà prevista una fascia lungo via Senese Aretina da destinare a marciapiede e pista ciclabile da cedere poi al Comune;

e) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera e) la scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS relativa alla presente variante è stata corredata da prescrizioni specifiche in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nel contesto paesaggistico circostante.

2.a.6 - Istanza n. 19 – Richiedente: TRICCA STEFANO in qualità di legale rappresentante della ditta G&P Cosmetics s.r.l. che produce prodotti per la cura dei capelli

- OGGETTO DELLA RICHIESTA: Si chiede la realizzazione di una strada di lottizzazione già prevista dal P.S. per un più agevole accesso alla ditta di proprietà del richiedente.

- COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE: COERENTE con le previsioni del P.S. approvato;

- RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014: area interna al perimetro del territorio urbanizzato;

- RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI: l'area indicata per la realizzazione di tale viabilità non è interessata da vincoli sovraordinati e nè da discipline di tutela delle invarianti strutturali;

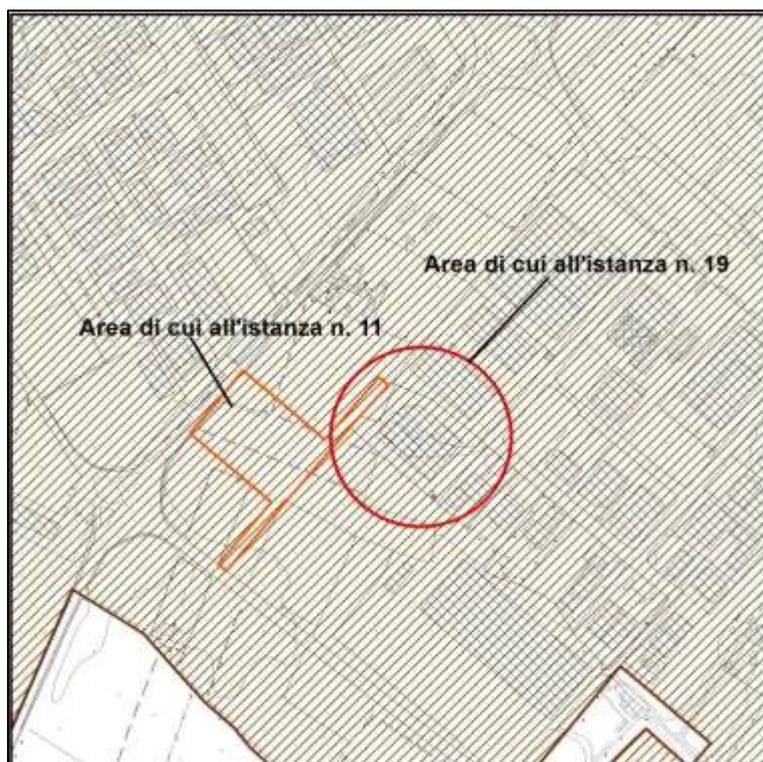
- COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEQUENTE AVVISO PUBBLICO: la istanza n. 19 risulta pienamente COERENTE.

- PARERE TECNICO: la richiesta può essere soddisfatta con la modifica al R.U. prevista per il recepimento dell'istanza n. 11 sopra illustrata. Nell'ambito di tale modifica infatti si prevede la realizzazione di un primo tratto della nuova viabilità prevista dal P.S. e citata anche nella istanza n. 19, che permette l'accesso carrabile anche al lotto in cui è insediata l'attività di cui all'istanza n. 19.

2.b.6 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 19



Estratto della foto aerea da cui si evince la relazione tra l'area oggetto della istanza n. 19 e l'area oggetto della istanza n. 11



Estratto della Carta del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 da cui si evince che anche l'area di cui all'istanza n. 19 risulta interna ad esso



Estratto della Carta della Disciplina del P.S. da cui si evince che la viabilità richiesta per l'accesso al lotto di cui all'istanza n. 19 è quella che sarà in parte realizzato all'interno del comparto di cui all'area di trasformazione TRpr13 prevista per il recepimento della istanza n. 11.

2.c.6 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 19

Si rimanda a quanto illustrato per la istanza n. 11 (paragrafo 2.c.5)

2.d.6 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

Si rimanda a quanto illustrato per la istanza n. 11 (paragrafo 2.d.5)

2.e.6 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA

Si rimanda a quanto illustrato per la istanza n. 11 (paragrafo 2.e.5)

2.a.7 - Istanza n. 21 – Richiedente: GIOVAGNINI VALERIO in qualità di legale rappresentante di EURO INFISSI SRL che svolge la seguente attività economica: realizzazione di infissi in PVC.

La istanza in questione è pervenuta in data 05/12/2017 e quindi fuori del termine prescritto dal bando (15/05/2017).

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: si chiede la trasformazione urbanistica di un'area posta presso la località Casaprato, attualmente individuata come "verde privato vincolato" posta sul margine ovest della zona Industriale Alto Tevere da identificare come zona di completamento artigianale /industriale in quanto necessaria per il potenziamento della attività svolta da EUROINFISSI nel capannone contiguo.

- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*:

PARZIALMENTE COERENTE in quanto il P.S. individua tale area come ambito ad orti con tessitura agraria a maglia fitta di corredo all'edificato di matrice storica di Casaprato.

Tuttavia il P.S. ammette la ridefinizione dei confini delle aree così individuate nell'ambito dello strumento operativo a fronte di un approfondimento di un quadro conoscitivo di maggiore dettaglio;

- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: l'area non risulta interessata da vincoli sovraordinati ma risulta attualmente adibita ad orti con valore di verde a corredo degli insediamenti in questo caso anche costituenti elementi di filtro, di barriera e di schermatura del sistema produttivo verso le aree residenziali; pertanto la presente istanza potrà avere accoglimento a condizione che preveda una ripermetrazione di tale verde senza cancellarlo;

- *COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO*: COERENTE in quanto la richiesta di variante viene motivata con la descrizione della situazione attuale della Società EURO INFISSI Srl che è azienda leader nella realizzazione e commercializzazione di infissi in PVC, occupante una forza lavoro composta da oltre 25 dipendenti, oltre ad una rete commerciale e squadre di montatori. L'azienda ha bisogno di spazi ulteriori rispetto a quelli attualmente occupati. Tale situazione sta generando un notevole disagio sia in dispendio di energie per la movimentazione dei materiali e sia logistiche, non avendo immediatamente disponibile il materiale per la produzione.

Per superare queste urgenti necessità, l'azienda, ha recentemente acquistato il terreno confinante che è oggetto della presente richiesta di modifica al R.U.;

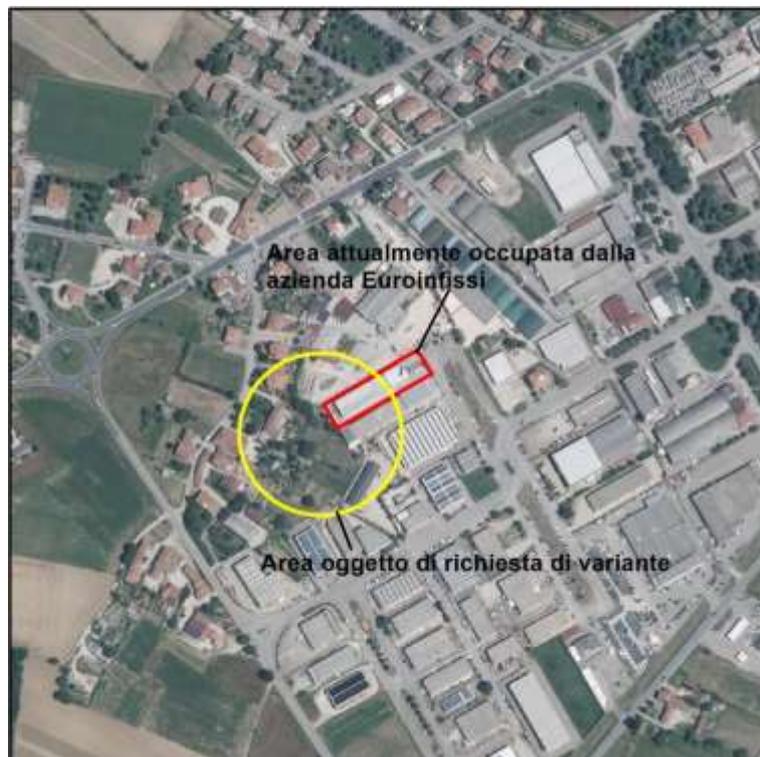
- *PARERE TECNICO*: rimandando all'organo politico la decisione in merito alla ammissibilità e procedibilità dell'istanza quale richiesta pervenuta fuori termine, dal punto di vista tecnico si ritiene che, ai fini della COERENZA con il P.S. che prevede come obiettivo: "*miglioramento dei rapporti di potenziale o effettiva conflittualità tra le varie funzioni insediate, che risultano particolarmente critici in una U.t.o.e. come la 12, caratterizzata dalla compresenza di una notevole commistione di funzioni talvolta difficilmente compatibili (attività produttive e commerciali, aree ed attività agricole circostanti, funzioni residenziali nelle frazioni)*", l'istanza sia PARZIALMENTE ACCOGLIBILE garantendo

comunque la permanenza di una fascia di area a verde di adeguate dimensioni che funga da elemento di filtro, di barriera e di schermatura del sistema produttivo verso le aree residenziali.

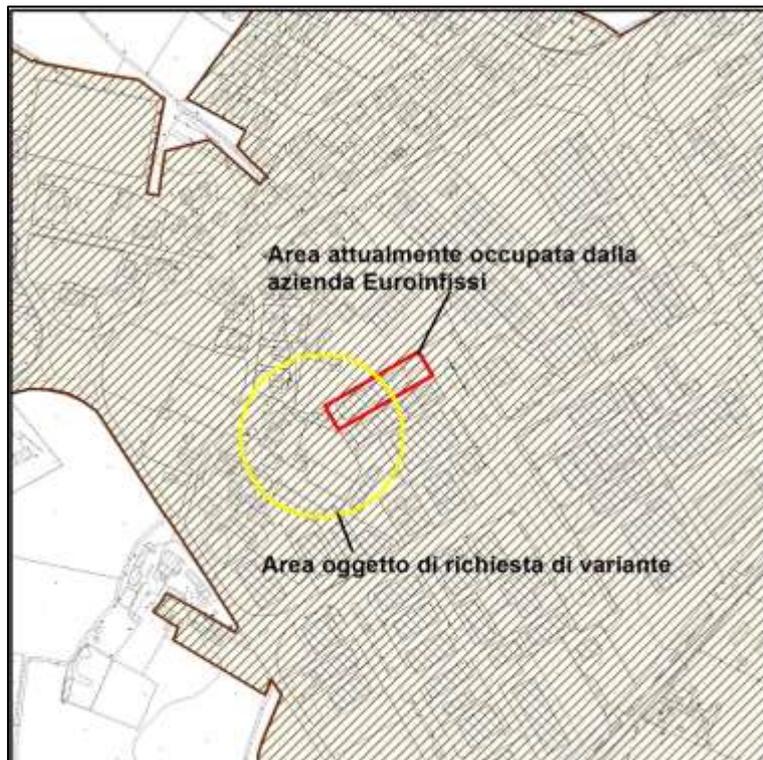
Il Servizio Urbanistica, preso atto che la Commissione Urbanistica Consiliare ha espresso, in data 24/01/2018, parere favorevole sull'ammissibilità della istanza n. 21, ancorché pervenuta fuori termine, ha quindi proceduto all'elaborazione dell'apposita variante tenendo anche conto del parere preliminare favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica Consiliare in pari data 24/01/2018 per il recepimento della presente istanza.

2.b.7 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 21

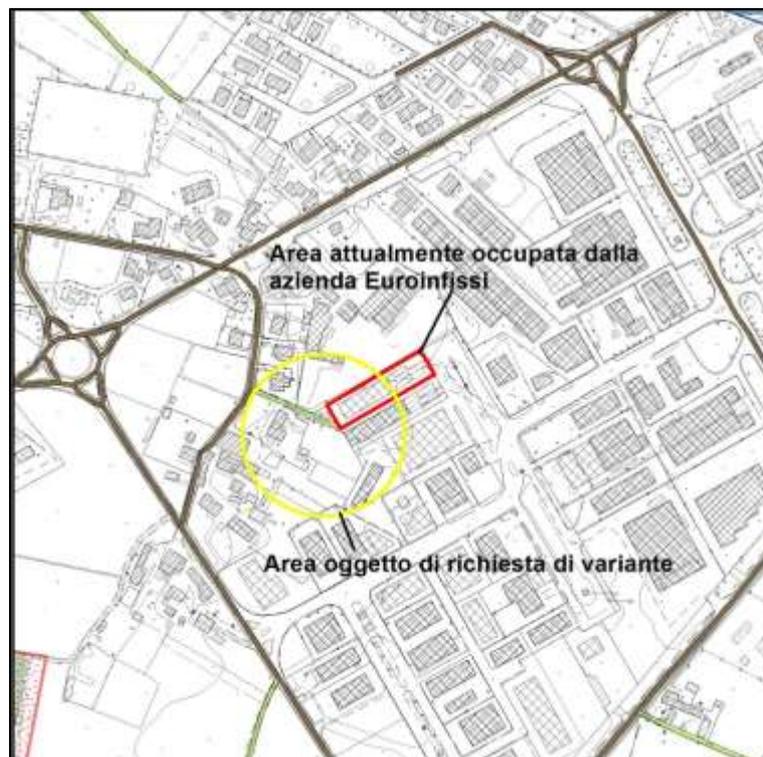
L'area oggetto della istanza ricade in area pianeggiante sull'area nord-ovest della zona edificata industriale / artigianale posta tra la via Libbia (di collegamento con Anghiari) e la strada Senese Aretina nella pianura in destra idrografica del fiume Tevere. In particolare l'area oggetto della istanza risulta interposta tra il centro storico minore di Casa Prato ed il contiguo tessuto produttivo consolidato individuato come zona D1 di completamento nel vigente R.U..



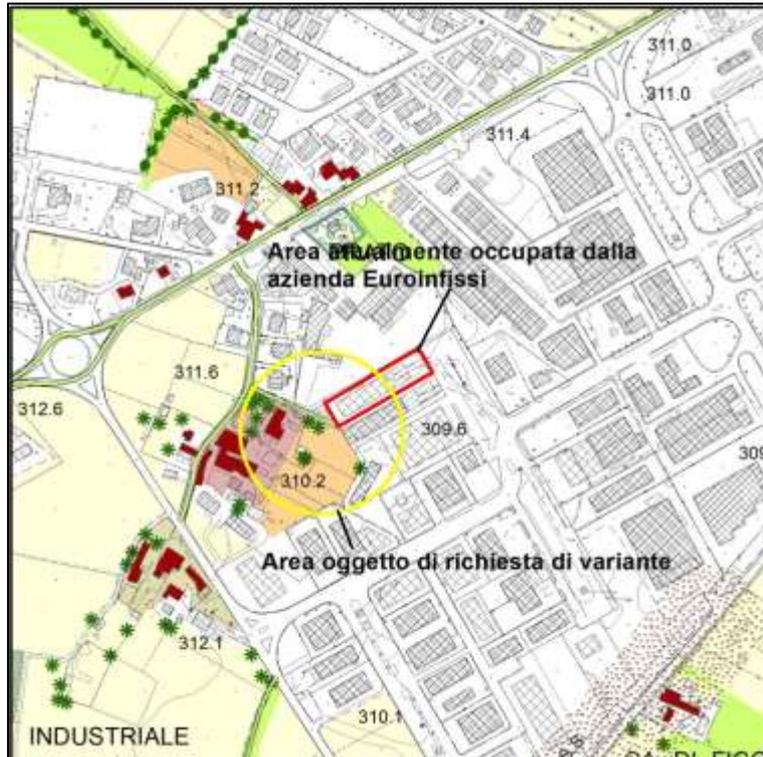
Estratto della foto aerea con individuata l'area attualmente occupata dalla società Euroinfissi (perimetro rosso) e l'area contermina oggetto di variante (cerchiata in giallo)



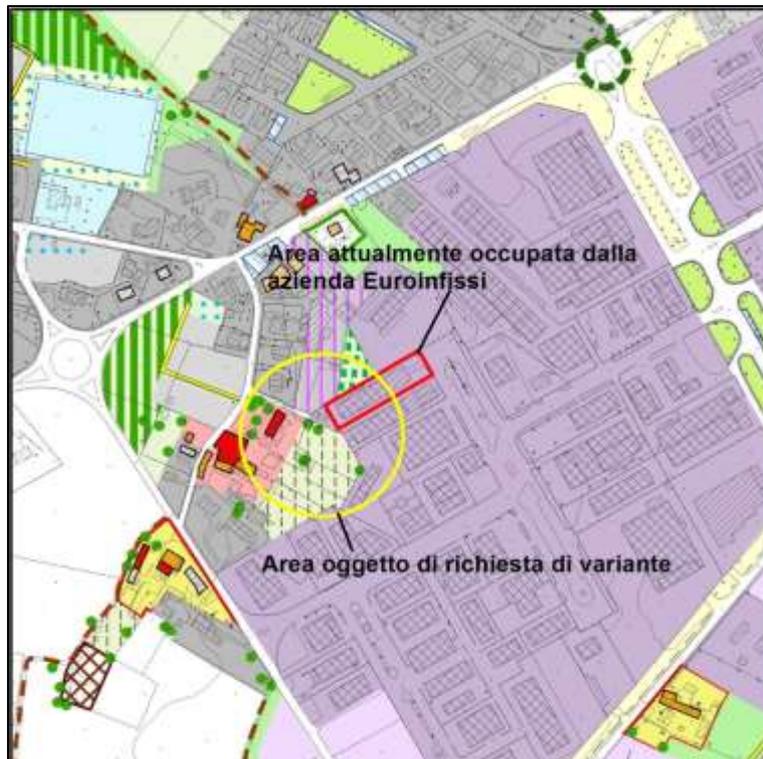
Estratto del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 rispetto a cui l'area oggetto dell'istanza n. 21 risulta interna



Estratto della carta dei vincoli da cui si evince che l'area oggetto dell'istanza n. 21 non è assoggettata a vincoli sovraordinati

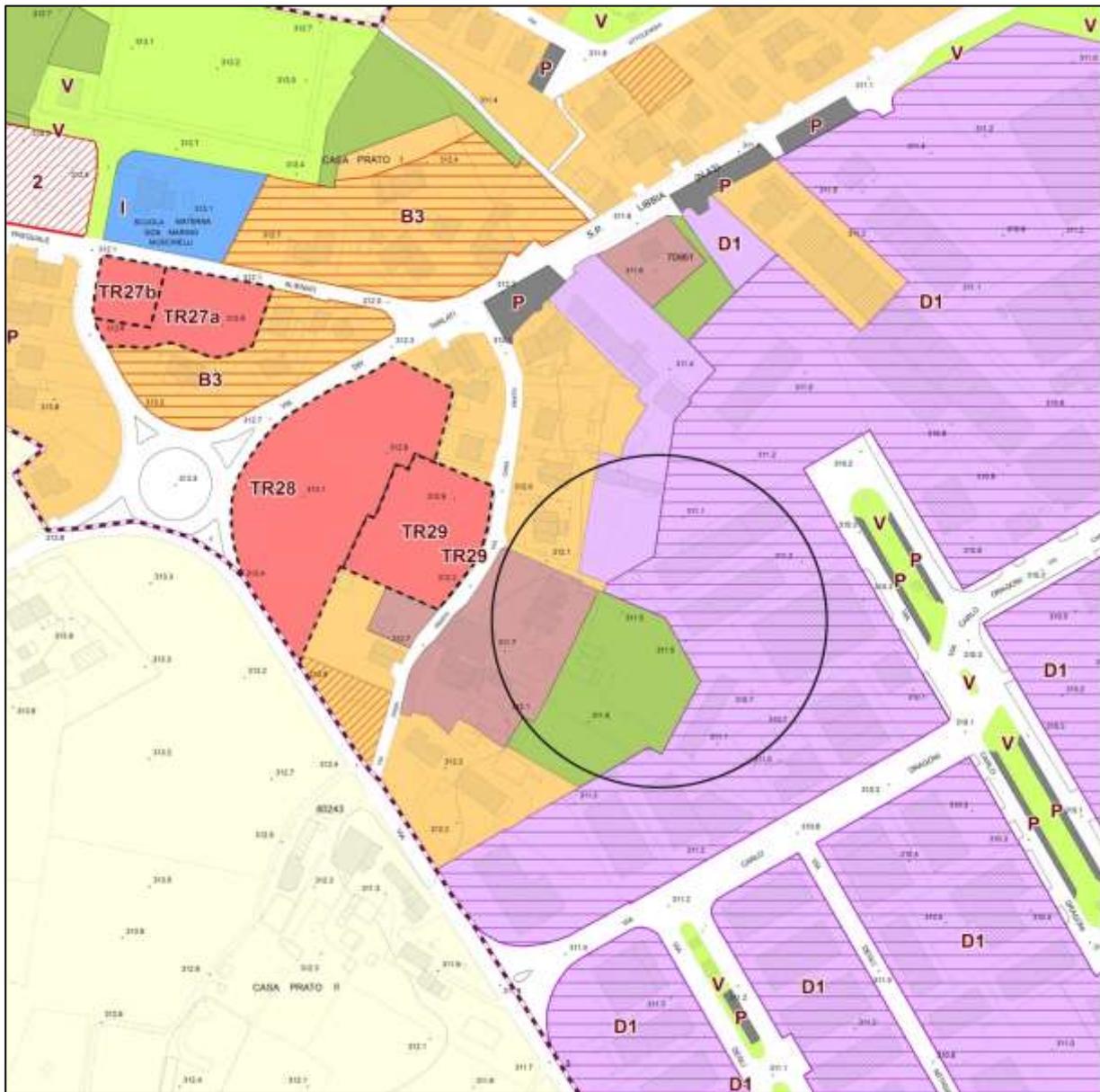


Estratto della carta delle invarianti strutturali da cui si evince che l'area in cui si chiede di estendere la zona D1 di completamento è individuata come zona ad orti di corredo al contiguo tessuto storico di Casa Prato



Estratto della carta della disciplina del territorio urbanizzato del P.S. da cui si evince che parte dell'area oggetto della istanza n. 21 va ad interferire con un'area che il P.S. prevede come verde di filtro tra il tessuto produttivo e d il tessuto storico residenziale

2.c.7 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 21



Estratto del R.U. vigente che ha recepito i confini tra tessuto produttivo e area verde di filtro
 confermate come individuata dal P.S.

L'azienda opera all'interno di due unità produttive distinte, ubicate ai numeri civici 28 e 24 di Via Carlo Dragoni.

Nell'ampliamento in programma si prevede lo svolgimento delle lavorazioni di seguito elencate:

1. Ricevimento e stoccaggio semilavorati: l'azienda riceve da ditte esterne barre in PVC semilavorate della lunghezza di circa 6 metri; provvede quindi allo smistamento e allo stoccaggio dei materiali in ingresso alla produzione.

2. Taglio a misura dei profilati: le barre in arrivo vengono avviate alla lavorazione e sottoposte a taglio con macchina troncatrice per profili e/o seghe; i profilati vengono quindi tagliati per raggiungere le misure desiderate, stoccati in base alla misura e ripuliti da eventuali sfridi;

3. Lavorazioni al centro di lavoro: i semilavorati vengono inviati al centro di lavoro a controllo numerico per fresatura e foratura dei profilati;

4. Montaggio: ultimate le fasi precedenti, l'infisso viene assemblato con operazioni manuali e successivamente incollato;

5. Preparazione per invio: gli infissi pronti vengono preparati e caricati sui mezzi per la consegna presso il cliente.

La successiva installazione presso il cliente viene effettuata da aziende esterne.

Le principali attrezzature che saranno installate, necessarie alla realizzazione della fasi di lavoro precedentemente descritte, sono troncatrici, seghe, centri di lavoro a controllo numerico, banchi di lavoro, compressore.

La modifica proposta permette all'azienda in questione di realizzare, all'interno della nuova area classificata come zona D1, un ampliamento dell'edificio produttivo esistente pari a circa 7000 mc ovvero ad una SUL di circa 1.700 mq., mentre, l'area a "verde di valore ambientale" contigua dovrà essere mantenuta come superficie a verde permeabile con piantumazione di essenze arboree ed arbustive che dovrà essere realizzata contestualmente agli interventi edilizi nella nuova zona D1.

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni critiche.

Componente suolo

Per ciò che riguarda la componente suolo la variante prevede un incremento della superficie fondiaria pari a circa 2.350 mq. per interventi di completamento e potenziamento di un'attività esistente.

I rifiuti principalmente prodotti dall'attività della Euro Infissi sono riconducibili a limatura e trucioli di materiali plastici (codice CER 120105), imballaggi in legno e cartone.

Tutti i rifiuti sono di natura non pericolosa, allo stato solido non polverulento, e saranno stoccati in aree esterne al fabbricato, al riparo da agenti atmosferici.

I rifiuti, in attesa di essere trasferiti ad impianti esterni di recupero regolarmente autorizzati, saranno stoccati in appositi contenitori a tenuta e di materiale idoneo rispetto alle caratteristiche fisiche e chimiche del rifiuto contenuto; tali contenitori / big bag non saranno poggiati direttamente a terra, ma su appositi pancali.

Componente acqua

La variante in questione interessa un contesto urbanizzato dotato di tutte le opere di urbanizzazione e quindi anche di acquedotto e rete fognaria.

Dal punto di vista dell'utilizzo della risorsa idrica, in fase di progetto, in sintonia con quanto previsto al R.U., sarà garantita una quota parte di superficie permeabile idonea a favorire l'infiltrazione delle acque piovane nel suolo.

Fatta eccezione per i prelievi dei servizi igienici e degli spogliatoi, l'attività produttiva non prevede l'utilizzo di acqua; dal punto di vista degli scarichi quindi non si avranno scarichi di natura industriale ma solo riconducibili ai servizi igienici degli uffici e degli spogliatoi, che saranno opportunamente trattati prima dello scarico in pubblica fognatura.

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è "media" e la fattibilità è "con normali vincoli".

Componente energia

L'area risulta servita dalla rete del metano e dalla linea elettrica . Verranno poi prescritte misure per il risparmio energetico come illustrato nel successivo paragrafo "VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA"

Emissioni in atmosfera

Le fasi operative di taglio e foratura profilati in pvc possono generare la produzione di trucioli di materie plastiche: in corrispondenza dei macchinari per la fresatura ed il taglio, sono presenti dei punti di aspirazione localizzati fissi con tubazione collegata a sacco depolveratore a bordo macchina. I trucioli sono raccolti e trattenuti all'interno di sacchi filtranti.

Gli impianti sopra descritti di captazione dei trucioli, a circuito chiuso, sono soggetti da parte dell'azienda a manutenzione periodica e controlli cadenzati a tutte le componenti, pulizia, verifica funzionamento e controllo dei sistemi elettrici.

Sono condotte anche lavorazioni di micro incollaggio dei profili in PVC, con prodotti solventi esenti.

In definitiva, l'attività produttiva che la Euro Infissi intende svolgere nello stabile in progetto non prevede emissioni convogliate o diffuse in atmosfera.

Per quanto riguarda l'inquadramento acustico dell'area del lotto oggetto di manifestazione di interesse risulta ricadere parte in Classe Acustica V, parte in Classe Acustica IV.

In classe V rientrano i territori con destinazione d'uso prevalentemente industriali; in classe IV sono ricomprese le aree di intensa attività umana, cioè (Tabella A allegata al D.P.C.M. del 14 novembre 1997) le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e ufficio, con presenza di attività artigianali, ecc..

L'area è caratterizzata dalla rumorosità delle attività già presenti nel territorio e della viabilità della zona industriale, soggetta a percorrenza continua in periodo diurno di mezzi di vario genere. Nelle vicinanze dell'area in esame si sottolinea l'assenza di recettori sensibili quali scuole, ospedali, edifici pubblici.

I recettori interessati dalla futura realizzazione del nuovo stabile produttivo sono costituiti dall'area residenziale ubicata immediatamente a ridosso in direzione ovest; le abitazioni più vicine sono le villette di Via Casa Prato, poste ad una distanza minima di circa 16 metri dal confine del lotto in oggetto. Dal punto di vista acustico, la zona residenziale è ubicata in classe IV, e questa si farà riferimento per ciò che riguarda i limiti assoluto e differenziale di immissione. Tra le abitazioni e la nuova zona D1 è comunque prevista una zona a verde anche in funzione antirumore.

In definitiva, per ciò che riguarda l'acustica, alla luce delle informazioni ad oggi disponibili è possibile stabilire che la valutazione comparativa condotta tra lo scenario con presenza e quello con assenza dell'attività di futuro avvio non porti a prevedere un incremento rilevante dei livelli sonori esistenti, con particolare riferimento alla zona residenziale strettamente adiacente all'area in oggetto, per cui si riscontra la presenza di civili abitazioni poste ad una distanza minima di 16 metri dal confine della particella oggetto di intervento.

Considerando i livelli sonori ante-operam misurati (da TCCA con strumentazione idonea nel Marzo 2014 nella zona industriale di interesse), considerando i livelli sonori di immissione assoluti e differenziali stimati, è possibile dichiarare in via previsionale la compatibilità dal punto di vista acustico dell'intervento con i limiti di legge.

Salute umana e sicurezza

Il mantenimento a verde dell'area individuata come "verde di valore ambientale" è finalizzata a costituire una barriera visiva ed anti emissioni al fine di garantire anche il benessere dei residenti nel tessuto residenziale di Casa Prato.

Mobilità

L'area in questione sarà direttamente accessibile da strada privata o dall'area occupata dal cantiere attuale..

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in questione vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano produttivo esistente. Gli interventi edificatori per nuovi edifici dovranno rispettare una distanza di almeno 37/40 metri rispetto agli edifici residenziali più vicini..

Paesaggio

Per ciò che riguarda la verifica di coerenza del P.I.T. implementazione paesaggistica nel caso dell'area in cui sarà trasferita parte dell'attività dei proponenti l'istanza n. 21 in questione, dove non sono presenti vincoli paesaggistici, il riferimento è costituito dalla Scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina

Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina	Verifica di coerenza delle previsioni della variante
OBIETTIVO 3: tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari	La presente variante introduce un nuovo impegno di suolo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 che costituisce intervento di completamento di sui margini di un esteso comparto produttivo già edificato.
DIRETTIVA 3.2: evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali e nelle aree agricole residue perifericali	La presente variante non prevede aree di espansione di aree urbanizzate lungo assi stradali principali di accesso alla città. L'area in questione non interessa aree perifericali
DIRETTIVA 3.3: arginare l'espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle, privilegiando il recupero delle aree produttive	La presente variante non introduce nuovi impegni di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014
DIRETTIVA 3.4: assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	L'area in cui verranno realizzati i nuovi interventi edificatori non è percepibile da spazi pubblici.

2.e.7 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA

a) La presente variante rispetta le disposizioni di cui all'art. 28 del PIT (la presenza industriale in Toscana) in quanto, essendo finalizzata a ricalibrare e riequilibrare in modo più realistico lo strumento operativo cercando di dare un impulso alle attività che manifestano l'effettiva esigenza di potenziarsi e/o riqualificarsi, contribuisce ad assicurare la durevole permanenza territoriale delle attività produttive nel territorio comunale come previsto al c. 3 dell'art. 28 della disciplina di piano del PIT.

b) La presente variante non contrasta con le disposizioni di cui al comma 4 del medesimo art. 28 in quanto non riguarda aree industriali dismesse e tende altresì alla riorganizzazione e riqualificazione di una attività economica già operante nel territorio comunale in una situazione non adeguata.

c) Nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettere a) ed e) sarà previsto il rispetto della quota obbligatoria di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili per almeno il 50%;

d) in riferimento all'art. 28, comma 8, lettera e) si rileva che i nuovi interventi edilizi verranno realizzati in una zona interna all'edificato e non saranno percepibili da spazi pubblici .

3. CONCLUSIONI

Si ritiene che la variante in questione, che comporta un incremento del dimensionamento complessivo rispetto al vigente R.U. per la funzione produttiva di mq. 12.404 di Superficie utile lorda complessiva (derivante dalla somma dei dimensionamenti prodotti dalle varianti di cui alle istanze nn. 01, 12, 11 e 21) sia coerente con il dimensionamento residuo del Piano Strutturale calcolato a seguito

del primo R.U. che risultava, nella Utoe 12 in cui ricadono le varianti di cui alle istanze suddette, di mq. 138.688. Il nuovo residuo ancora disponibile ammonta quindi a mq. 126.284.

La variante in questione, sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale fatte salve le eventuali ulteriori condizioni che potranno essere definite dai soggetti competenti in materia ambientale di seguito elencati e, da consultare ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010 nell'ambito della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Si rileva infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e dei vincoli interessati e siano, pertanto, anche conformi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

4. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 22 comma 3 della L.R. 10/2010

Gli enti ed i soggetti competenti in materia ambientale a cui inviare il presente documento preliminare sono:

- REGIONE TOSCANA;
- PROVINCIA DI AREZZO;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
- ARPAT;
- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
- NUOVE ACQUE;
- COINGAS;
- TERNA, ENEL DISTRIBUZIONE;
- TELECOM

5. TEMPI ASSEGNATI PER IL RICEVIMENTO DI PARERI E CONTRIBUTI DA PARTE DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE

I pareri e contributi dei soggetti competenti in materia ambientale, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010 dovranno pervenire entro 30 giorni dalla data di invio del presente documento preliminare che costituisce avvio del procedimento della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Sansepolcro, 21 marzo 2018

Il redattore del presente Documento
preliminare
Arch. Maria Luisa Sogli

ALLEGATO A
Schede normative, di indirizzo
progettuale
della TRpr 12.a –
Molino del Tevere,
della TRpr 12.b –
Molino del Tevere e
della TRpr 13 -
Ca' di Fico

PREMESSA.....	3
AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	8
TRpr12.a Molino del Tevere	9
TRpr12.b Molino del Tevere.....	16
TRpr13 Ca' di Fico	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
TRXX YYYYYY	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
	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.

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

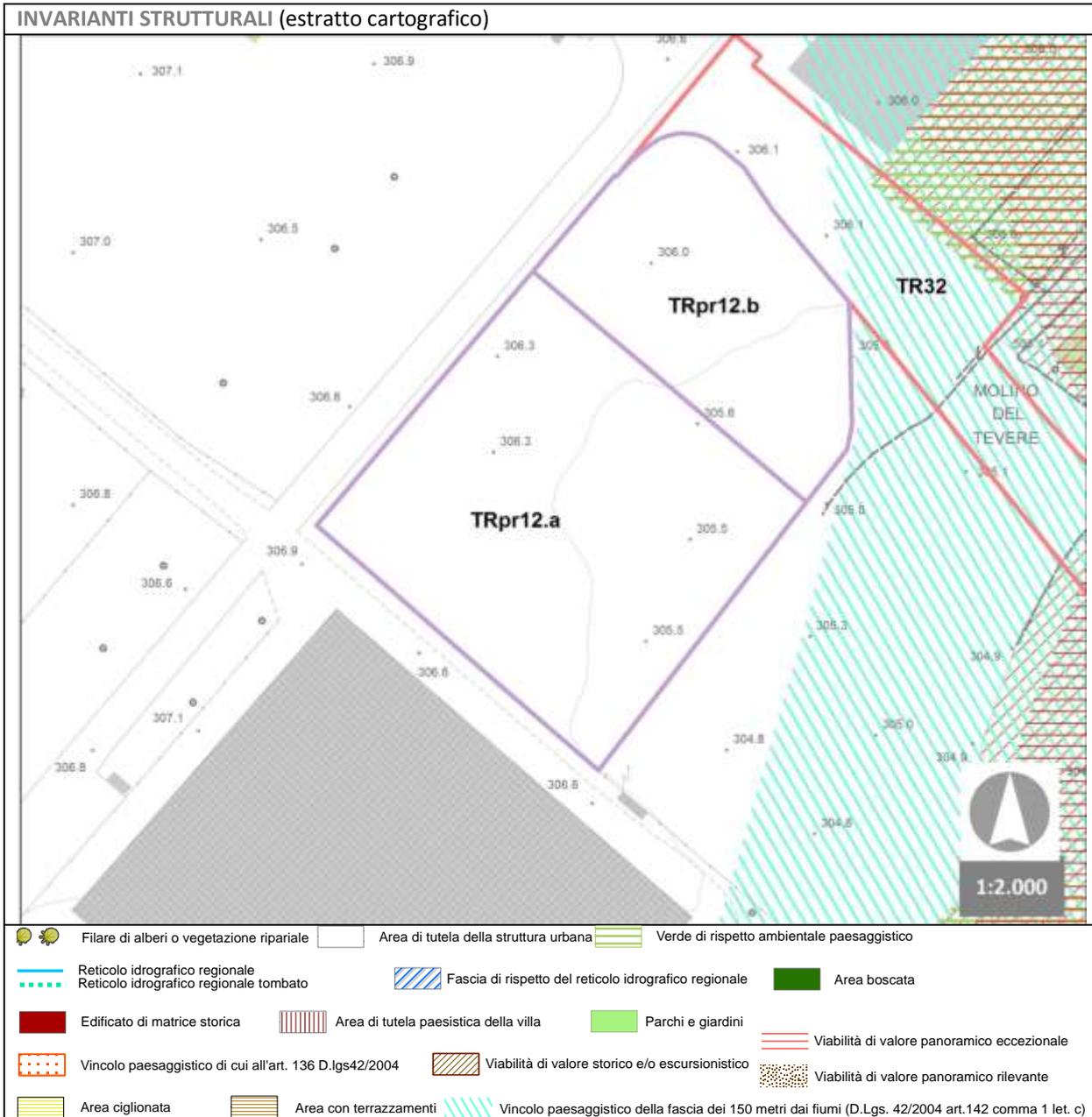
Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

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>	
<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>		
<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 anche con un unico progetto che comprenda la contigua TRpr12.a</p>	

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	-		
	Uso	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	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:

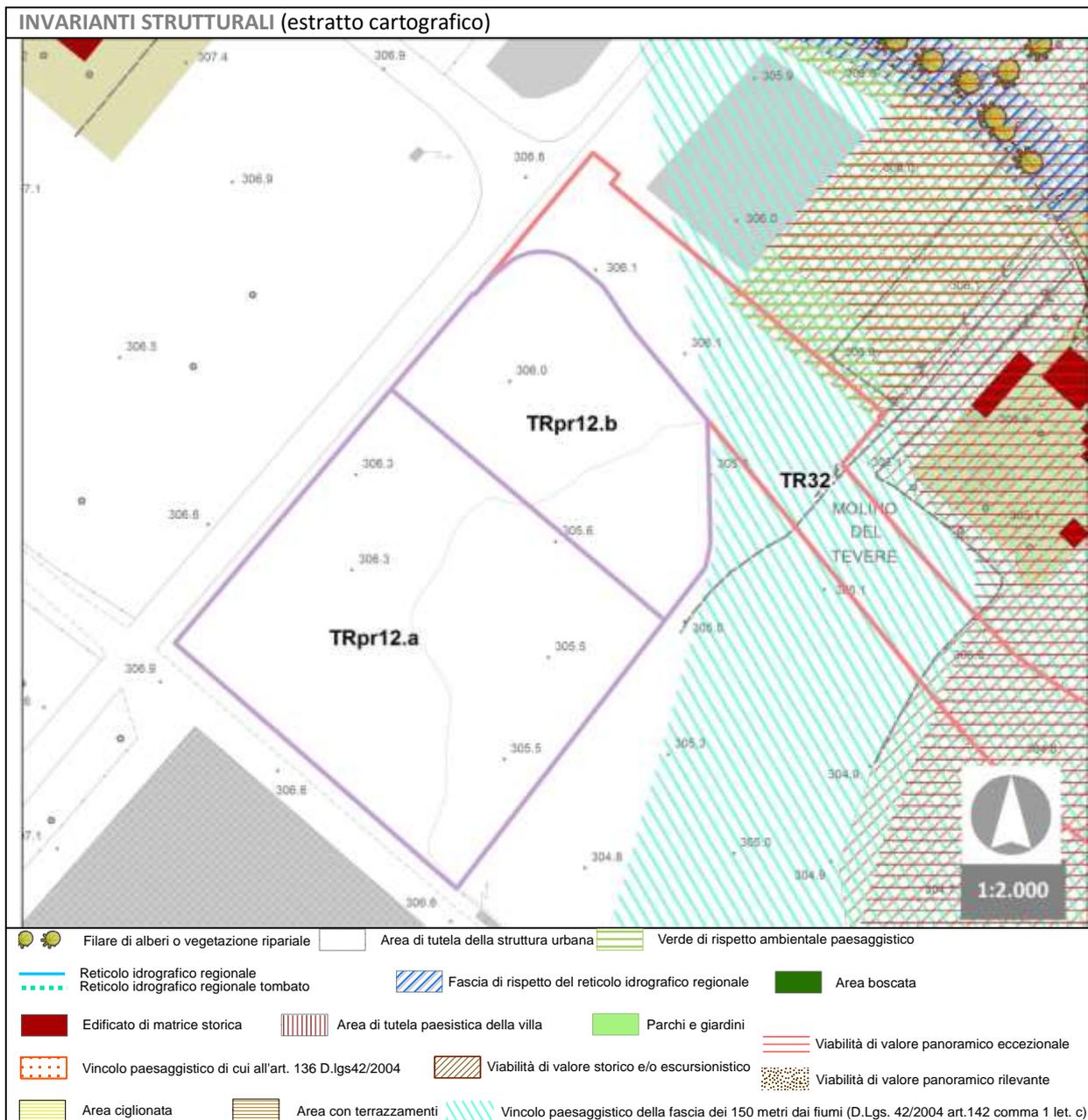
Fascia di rispetto di 20 metri dal limite della nuova viabilità ovvero dal confine con l'area di trasformazione TR32 per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della relativa viabilità di collegamento

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

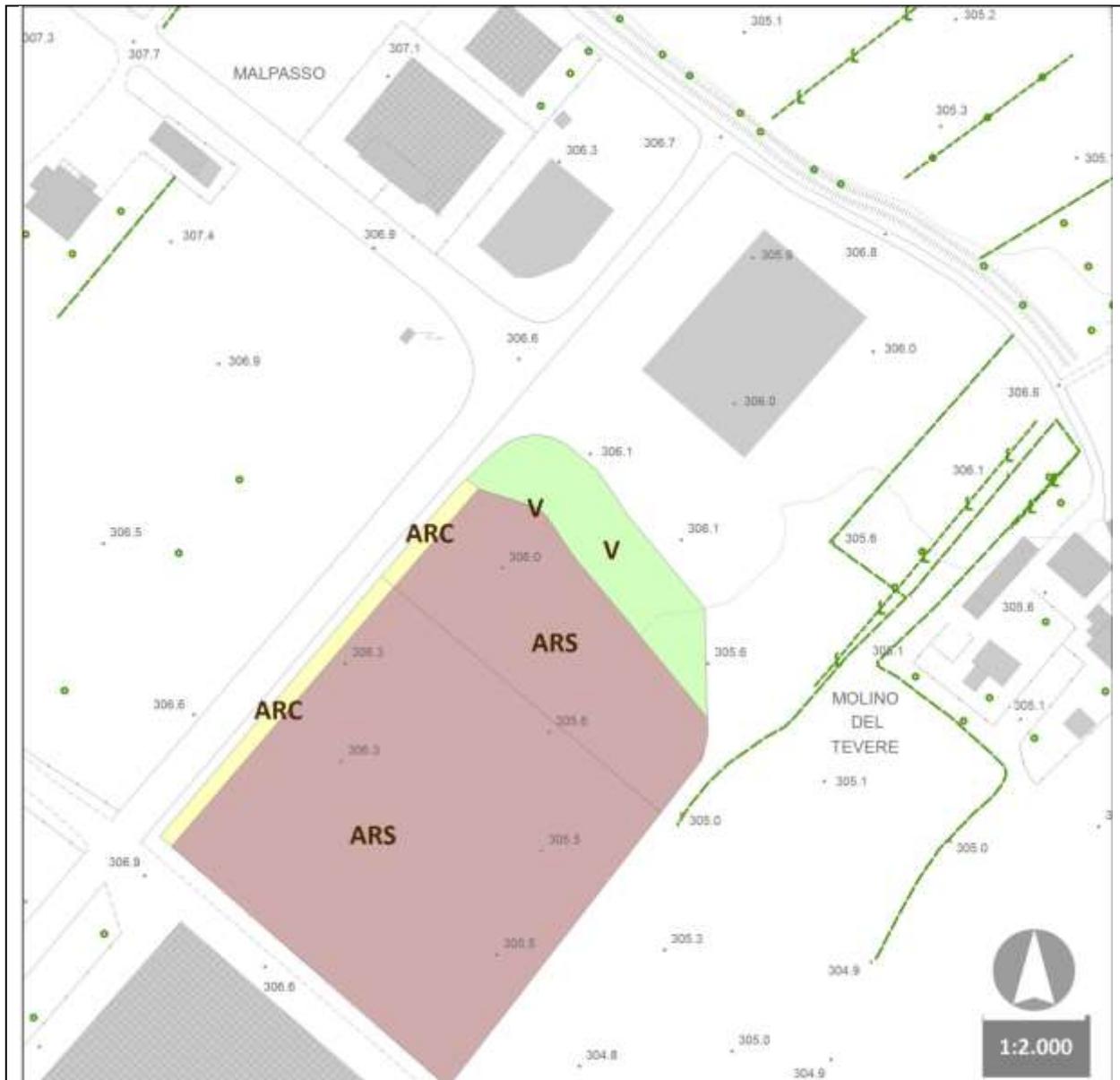
Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2



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.

	SUL	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)
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<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					
	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	-		

	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	+		
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	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)

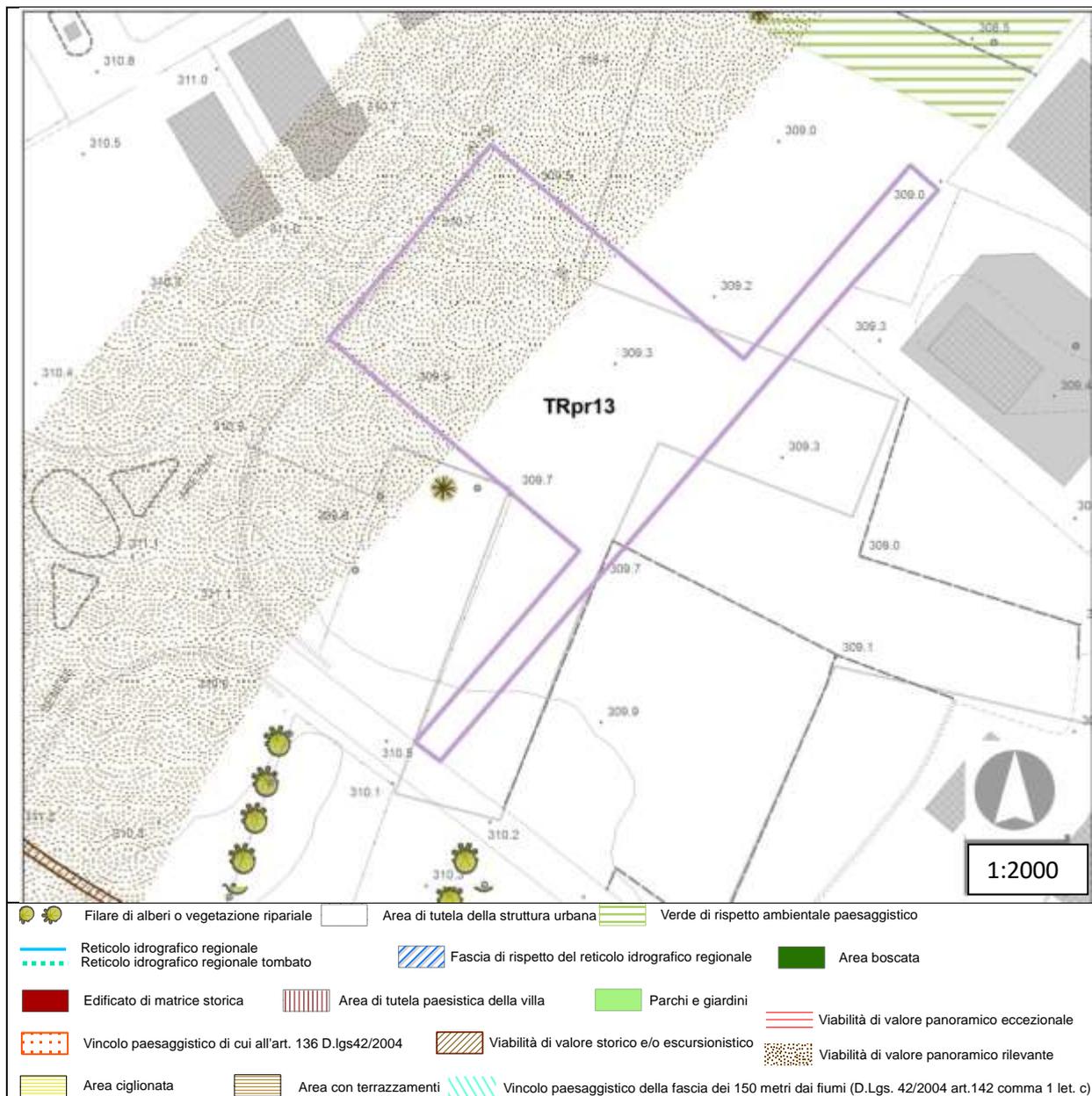
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

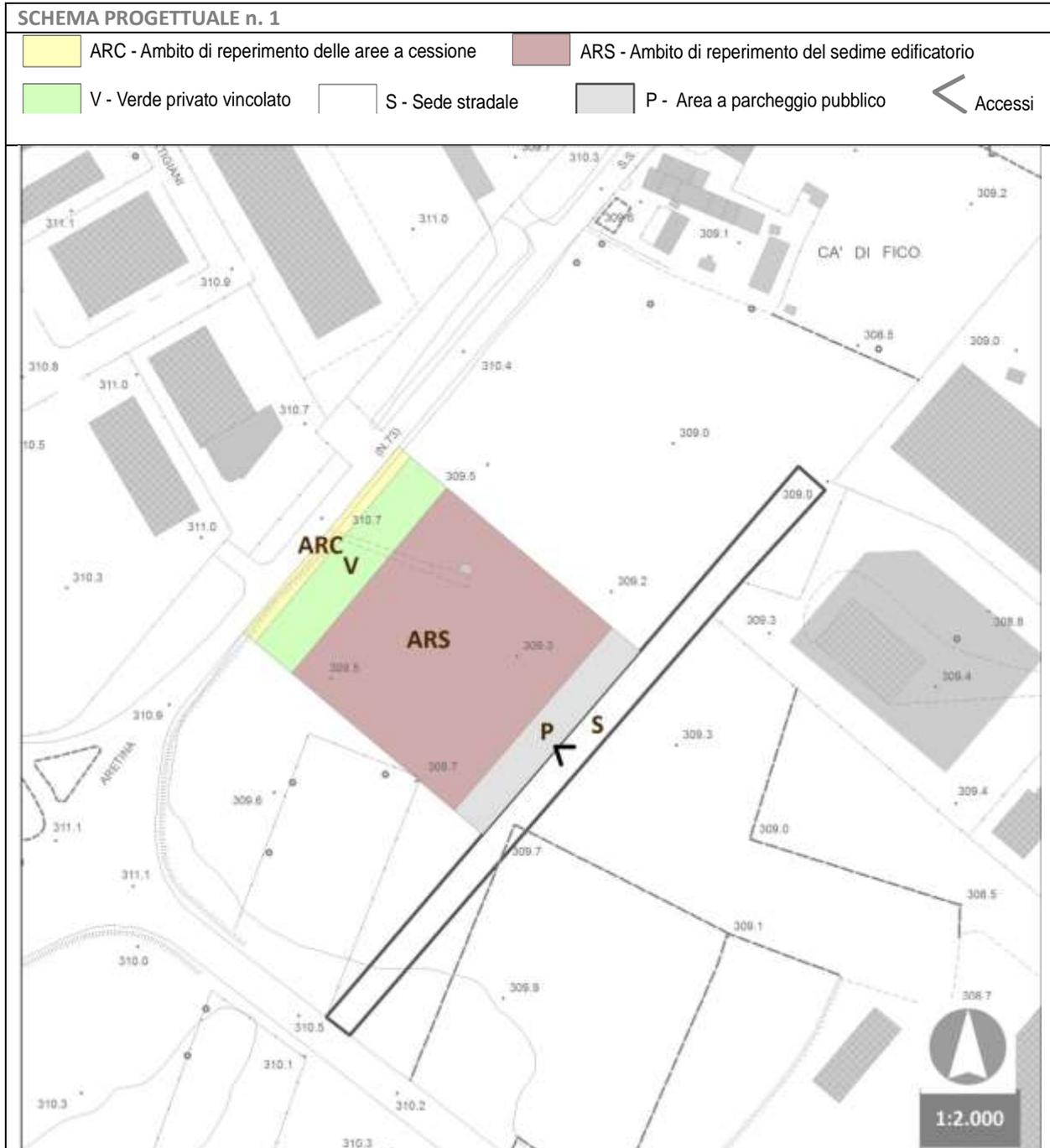
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI (estratto cartografico)

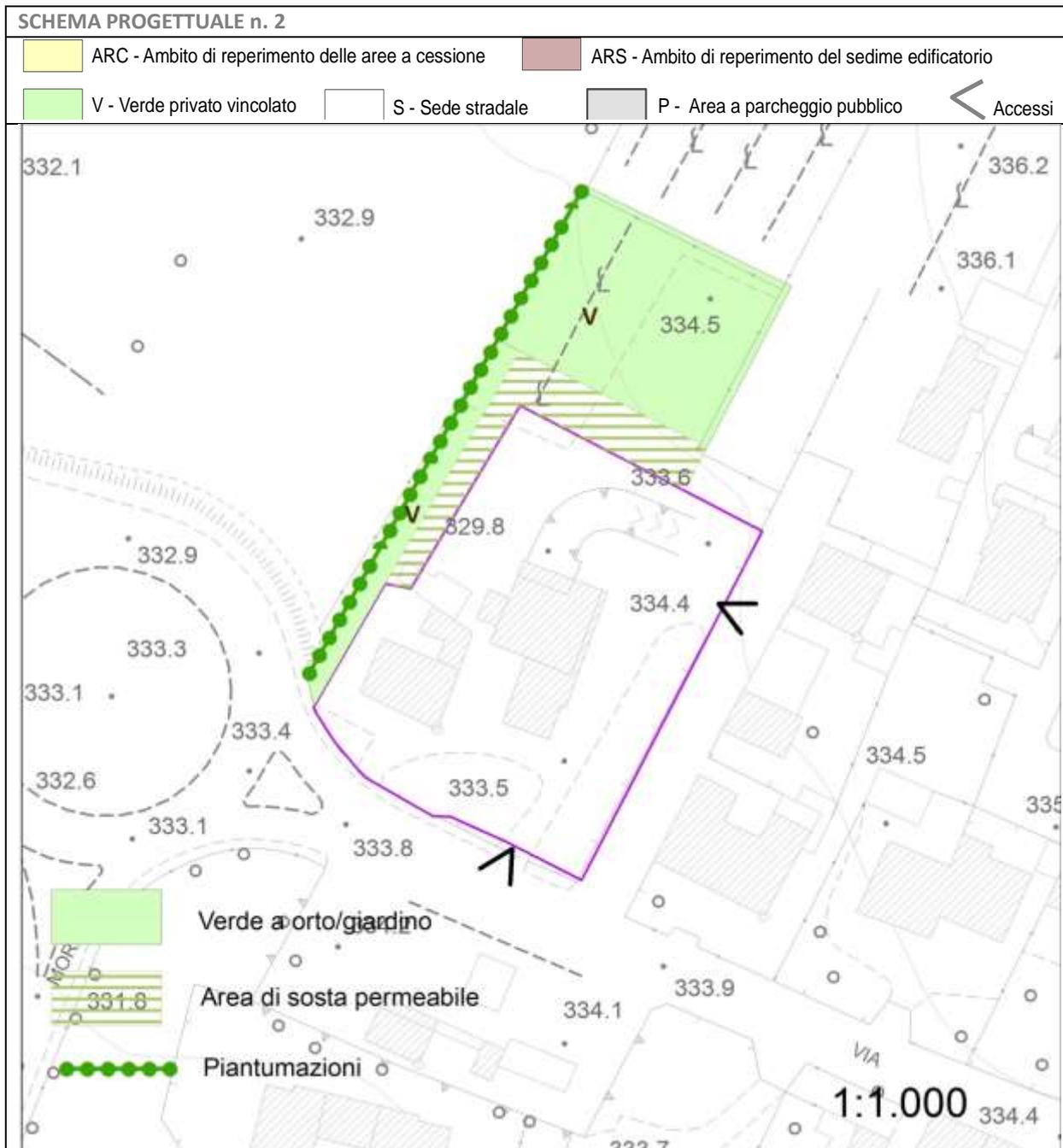


Descrizione	Si tratta di un'area posta sul margine ovest dell'area industriale/ artigianale Alto Tevere a valle della strada Senese Aretina che costituisce il completamento del fronte edificato sud-est di tale viabilità	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - Completamento dell'area produttiva 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 riutilizzo 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





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	↑	