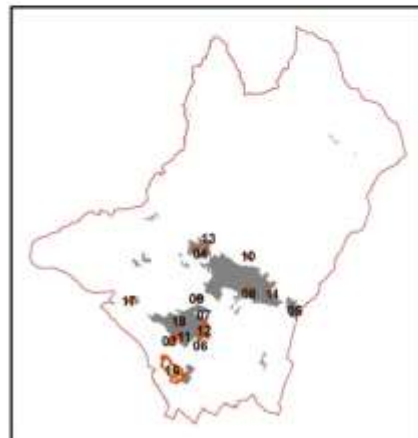




## Variante semplificata n. 8 al R.U.

Variante ad aree  
con destinazione  
prevalentemente produttiva -  
SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO  
PROGETTUALE E DI VAS  
Stato attuale e modificato



**ELAB. 4**

Dicembre 2017

APPROVAZIONE 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

**STATO ATTUALE**

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TRpr09</b> Via Senese aretina	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere	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;
- potenziamento delle attività produttive nelle aree contermini alla zona industriale esistente Alto Tevere, in connessione con la nuova viabilità principale che dalla strada statale Senese Aretina condurrà al nuovo ponte sul Tevere in località Molino del Tevere;
- riconversione funzionale e riqualificazione dell'area industriale di Melello in cui si trova l'attività produttiva che dovrà essere insediata nella presente area TRpr09

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità.

**Criticità con obiettivi P.S.**

*Innesto sulla viabilità principale*

**Coerenza con obiettivi R.U.**

- riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- riqualificazione delle aree produttive di Fiumicello-Melello.

**Coerenza con azioni R.U.**

riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento degli accessi viari.

**Criticità con obiettivi R.U.**

Nessuna

**Criticità con azioni R.U.**

Nessuna

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

Tratti di percorsi panoramici

Vincolo ex L.1497 / in itinere "Rettifilo Anghiari – Sansepolcro" per il quale deve essere ancora emesso il Decreto Ministeriale

**Fattibilità**

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z17)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)

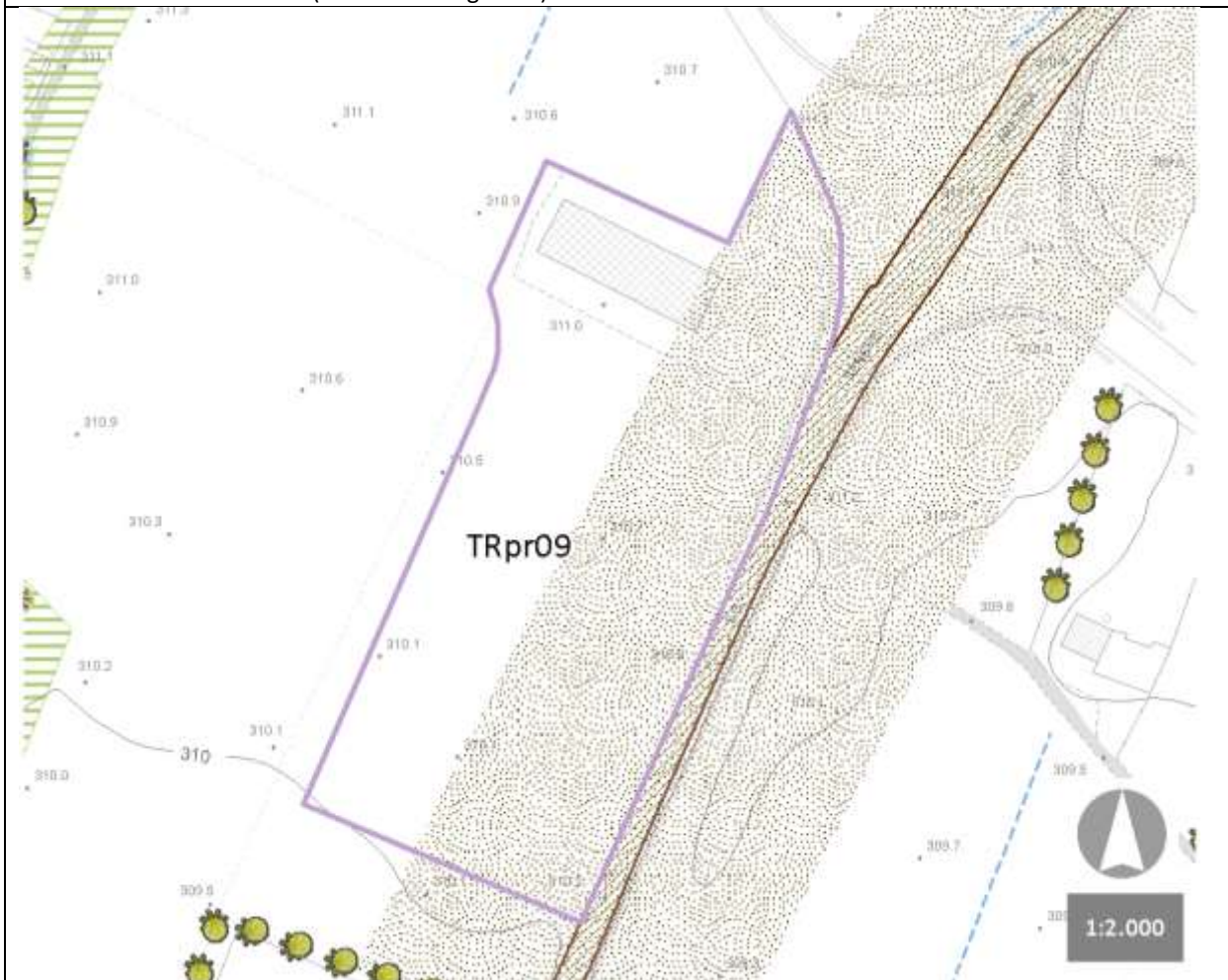
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

**INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)**



<i>Descrizione</i>	Si tratta di un'area parzialmente libera individuata come zona omogenea D1 nel previgente PRG e posta a sud dell'insediamento produttivo artigianale di Santa Fiora, lungo la via Senese aretina	
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - delocalizzazione dell'attività produttiva in zona Melello e realizzazione di nuovo stabilimento maggiormente funzionale e idoneo	
<i>Superficie territoriale</i>	19.169 mq (di cui superficie ex zona D1 mq 15.555.)	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice</i>	Come da ex zona D1 del P.R.G. 3mc/mq ; rapporto di copertura 60%; altezza massima 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86
	<i>SUL (comprensiva dell'edificio esistente)</i>	9.333 mq.
	<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 destinazioni commerciali per medie strutture di vendita e/o per direzionali o servizi non potranno superare il 20% della potenzialità edificatoria del lotto La porzione a sud dell'area di intervento (34 metri è la fascia attualmente presente nel P.R.G. come ineditabile) dovrà essere mantenuta a verde a protezione dell'industria incidente rilevante che si trova in adiacenza, secondo i disposti dell'Elaborato tecnico R.I.R. (D.M. 9 maggio 2001) allegato al Rapporto ambientale della V.A.S..	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Sistemazione dell'accesso in modo sicuro rispetto alla presenza della vicina rotatoria attraverso apposita soluzione progettuale su cui dovrà essere espresso parere favorevole da parte del Servizio lavori pubblici e dei Vigili urbani del Comune di Sansepolcro.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto.	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
<b>AMBIENTE</b>	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

					<p>materiali eco compatibili e indirizzati 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 aree verdi pubbliche.</p>
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
	Tutela della risorsa idrica	-+			
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	X		Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
	Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
TERRITORIO RISORSE naturali e paesaggistiche	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X		Prevedere aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde di rispetto ambientale.
	Tutela della qualità paesaggistica	+			

	del territorio				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.
	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	↑	

## STATO MODIFICATO

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr09 Via Senese aretina	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere	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;
- potenziamento delle attività produttive nelle aree contermini alla zona industriale esistente Alto Tevere, in connessione con la nuova viabilità principale che dalla strada statale Senese Aretina condurrà al nuovo ponte sul Tevere in località Molino del Tevere;
- riconversione funzionale e riqualificazione dell'area industriale di Melello in cui si trova l'attività produttiva che dovrà essere insediata nella presente area TRpr09

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità.

**Criticità con obiettivi P.S.**

*Innesto sulla viabilità principale*

**Coerenza con obiettivi R.U.**

- riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- ~~—riqualificazione delle aree produttive di Fiumicello-Melello.~~

**Coerenza con azioni R.U.**

riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento degli accessi viari.

**Criticità con obiettivi R.U.**

Nessuna

**Criticità con azioni R.U.**

Nessuna

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

Tratti di percorsi panoramici

Vincolo ex L.1497 / in itinere "Rettifilo Anghiari – Sansepolcro" per il quale deve essere ancora emesso il Decreto Ministeriale

**Fattibilità**

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z17)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

**INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)**





Descrizione	Si tratta di un'area parzialmente libera individuata come zona omogenea D1 nel previgente PRG e posta a sud dell'insediamento produttivo artigianale di Santa Fiora, lungo la via Senese aretina	
Finalità	L'intervento persegue la seguenti finalità: <del>— delocalizzazione dell'attività produttiva in zona Melello e realizzazione di nuovo stabilimento maggiormente funzionale e idoneo</del> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività con destinazione d'uso produttivo	
Superficie territoriale	19.169 mq (di cui superficie ex zona D1 mq 15.555.)	
Dimensionamento	Indice	Come da ex zona D1 del P.R.G. 3mc/mq ; rapporto di copertura 60%; altezza massima 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86
	SUL (comprensiva dell'edificio esistente)	9.333 mq.
	Superficie territoriale a cessione gratuita	
Destinazione d'uso ammesse	- Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo	
Disposizioni e prescrizioni generali	Le destinazioni commerciali per medie strutture di vendita e/o per direzionali o servizi non potranno superare il 20% della potenzialità edificatoria del lotto La porzione a sud dell'area di intervento (34 metri è la fascia attualmente presente nel P.R.G. come inedificabile) dovrà essere mantenuta a verde a protezione dell'industria incidente rilevante che si trova in adiacenza, secondo i disposti dell'Elaborato tecnico R.I.R. (D.M. 9 maggio 2001) allegato al Rapporto ambientale della V.A.S..	
Disposizioni e prescrizioni particolari	H max / n. piani fuori terra	2
	Tipologia insediativa	
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari all'intervento		
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico		
Opere pubbliche esterne	Sistemazione dell'accesso in modo sicuro rispetto alla presenza della vicina rotatoria attraverso apposita soluzione progettuale su cui dovrà essere espresso parere favorevole da parte del Servizio lavori pubblici e dei Vigili urbani del Comune di Sansepolcro. <i>Tali pareri dovranno garantire l'inserimento di adeguate soluzioni infrastrutturali per la movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed al comparto nel suo insieme, allo scopo di non aggravare le prestazioni della via principale (via Senese Aretina).</i> <sup>1</sup>	
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni	<i>Ai fini di un congruo inserimento paesaggistico dei manufatti edilizi si prescrive che:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Gli edifici produttivi abbiano finitura ad intonaco tinteggiato di colori terrosi da concordare con il Servizio Urbanistica/paesaggio previa richiesta di apposito Nulla – osta.</i></li> <li>- <i>Gli edifici vengano schermati verso la via Senese Aretina con piantumazione</i></li> </ul>	

<sup>1</sup> Inserito in accoglimento del contributo della Regione Toscana

	<i>di filari di alberi di essenze autoctone (lecci, pioppi cipressini, aceri campestri ecc.)<sup>2</sup></i>
Modalità di attuazione	<del>Intervento diretto</del> Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Prevedere che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali eco compatibili e indirizzati al risparmio energetico.  Favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo  Favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, progetto dei manufatti con un corretto orientamento.	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base  Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.  Sono previsti sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di almeno 25% di
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica				

<sup>2</sup> Inserito in accoglimento del contributo della Regione Toscana

					superficie permeabile sia per le aree pubbliche che per quelle private  Prevedere deposito di accumulo acque piovane per irrigazione aree verdi pubbliche.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	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 aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde di rispetto ambientale. 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.
		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	++	-	
L U	Livello ed	Equità della salute	0	-	

	equità salute	Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
<b>SOCIALE</b>	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	