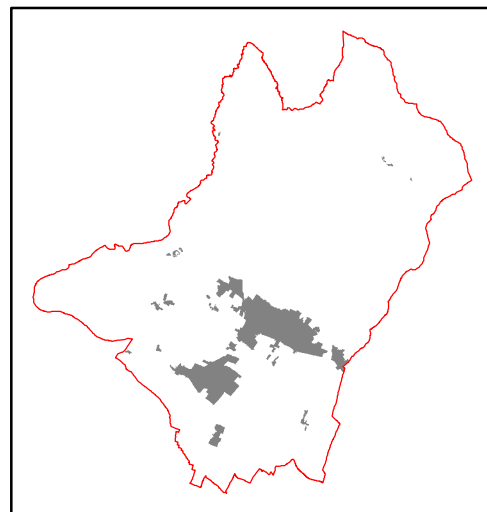




Variante n. 8 septies (già nonies) al R.U.

Variante per modifiche alla disciplina delle aree con destinazione prevalentemente produttiva in via Ginna Marcelli - SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS



ELAB. 4

AVVIO del procedimento con D.G.C. n. 162 del 11/09/2020
ADOZIONE con D.C.C. n. del



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO

Fabrizio Innocenti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Riccardo Marzi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO

Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:

Geom. Gianluca Pigolotti

PREMESSA

Il presente elaborato è parte integrante del Regolamento urbanistico e del Rapporto Ambientale ed è redatto in specifica relazione alle singole azioni previste dal RU di cui ne costituisce esito valutativo ai fini della Valutazione ambientale strategica.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi previsti nel R.U. di Sansepolcro, a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato in due parti.

La prima parte ha una natura conoscitiva dell'area di intervento da cui scaturisce la relativa scheda normativa di intervento. Ogni scheda è strutturata in sezioni specifiche di cui si riporta una breve descrizione.

All'inizio di ogni scheda una tabella riporta sinteticamente i dati essenziali dell'area in esame, individuata da un inquadramento su foto aerea del 2010.

<p style="font-size: small;">SCHEDA</p> <div style="background-color: #f08080; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p style="font-size: large; font-weight: bold;">TRXX</p> <p style="font-size: large; font-weight: bold;">YYYYYY</p> </div>	<p style="font-size: small;">LOCALIZZAZIONE</p> <p>SANSEPOLCRO</p> <p>xxxxxx</p>	<p style="font-size: large;">R</p>	<p style="font-size: large;">P</p>	<p style="font-size: large;">C</p>	<div style="background-color: #808080; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p style="font-size: large; font-weight: bold;">TR</p> </div>	<p style="font-size: large;">D</p>	<p style="font-size: large;">S</p>
--	--	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

Nel campo "scheda" è inserita la denominazione dell'intervento con un codice univoco. La colorazione del campo, in riferimento all'art. 6 delle N.T.A. del Piano strutturale sintetizza la tipologia di intervento:

Tipologia Intervento	
TR	TRASFORMAZIONE
TRpr	TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
RQ	RIQUALIFICAZIONE

Nel campo "localizzazione" è inserita l'ubicazione dell'intervento in riferimento alla toponomastica della cartografia tecnica regionale.

Nel campo "destinazione d'uso", in riferimento all'art. 4 delle N.T.A. del Piano strutturale sono sintetizzate le finalità degli interventi, messi in evidenza con la colorazione del campo di riferimento:

Destinazione d'Uso	
R	RESIDENZIALE
P	PRODUTTIVO
C	COMMERCIALE PER MEDIE/GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
TR	TURISTICO RICETTIVA
D	DIREZIONALE
S	STANDARD






Il lavoro di comparazione/verifica degli obiettivi di ogni singolo intervento con le strategie di Piano strutturale e del Regolamento urbanistico riportano sinteticamente solo la numerazione degli obiettivi a cui si riferiscono, la quale è esplicitata nel Rapporto ambientale.

In ognuna delle schede è riportata un'analisi sintetica ricognitiva delle invarianti strutturali e dei vincoli ricadenti in ciascuna area di intervento. Tale elencazione ha valore puramente ricognitivo e pertanto necessita delle verifiche specifiche in fase di attuazione. Ognuna delle aree di progetto è rappresentata in un estratto cartografico di inquadramento con le invarianti strutturali di cui a seguire è riportata la legenda.





LEGENDA INVARIANTI

LEGENDA

Aree naturali di pregio

-  S.I.C. (pSIC) n. 78 Alpe della Luna
-  Riserva Naturale Provinciale Alpe della Luna
-  Aree umide del Tevere
-  A.N.P.I.L. Golena del Tevere
-  Aree umide laghetti delle ex cave



Emergenze geologiche

-  Aree di interesse geologico rappresentativo
-  Aree di interesse geologico segnalate
-  Cascata
-  Sorgente minerale






Aree Boscate

-  Aree boscate

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

-  Alberature isolate
-  Filari alberati

Reticolo idrografico e vegetazione ripariale

-  Reticolo idrografico
-  Opere di difesa idraulica
-  Vegetazione ripariale
-  D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 let. b
-  D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c


Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

-  Edificato di matrice storica

Aree di tutela paesaggistica

-  Aggregato
-  Edificio specialistico
-  Struttura urbana
-  Villa

Pertinenze di edifici monumentali

-  Pertinenze di edifici monumentali


Parchi e giardini

-  Parchi e giardini

Pertinenze di edifici rurali storici

-  Pertinenze

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

-  Verde di rispetto ambientale e paesaggistico


Aree con sistemazioni agrarie storiche

-  Area ciglionata
-  Area ciglionata
-  Area terrazzata



Opere di difesa idraulica

-  Opere di difesa idraulica

Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio














-  Viabilità storica e/o di valore escursionistico

Tratti di percorsi panoramici

-  Viabilità di valore panoramico
-  Potenziale panoramico

A seguire la scheda riporta i dati urbanistici di progetto dell'area e delle caratteristiche di ogni singolo intervento supportate da uno schema progettuale per quelle la cui complessità o importanza strategica lo richiedesse.

LEGENDA SCHEMI PROGETTUALI

	cessione
	manifestazione
	museo
	parcheggio sotterraneo
	sedime
	turistico
	verde
	verde vincolato
	viabilita
	parcheggio
	edificio da demolire
	museo
	turistico ricettivo

RQ31

- 1, stazione ferroviaria
- 5, passerella pedonale in ferro
- 4, ciclostazione (nuova edificazione 140 mq)
- 2, servizi all'autostazione e info (recupero)
- 3, autostazione

RQ17

- 1, edificio da demolire con s.u.l. da trasferire in aree di proprietà comunale
- 2, edificio da recuperare con compensazione della s.u.l. da trasferire in aree di proprietà comunale

La seconda parte è rappresentata dalla matrice degli effetti nella quale in riferimento agli obiettivi e agli effetti attesi, la singola azione è valutata nella colonna degli *“effetti dell’azione specifica”* del Regolamento urbanistico secondo la seguente scala di valori evidenziati dalla legenda a seguire:

Effetto azione specifica	
0	NULLO
--	MOLTO NEGATIVO
-	NEGATIVO
-+	INCERTO
+	POSITIVO
++	MOLTO POSITIVO

In relazione all'effetto specifico viene resa una valutazione di compatibilità del medesimo in relazione alla dimensione ambientale analizzata pervenendo alla seguente scala di valori:

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
X	INDIRIZZATA
↑	ALTA

Nel caso in cui il risultato della compatibilità dell'azione risulti indirizzata vengono fornite le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento nella colonna denominata "indirizzi di compatibilità o compensazione". Tali prescrizioni ottemperano inoltre quali risposte alle possibili criticità evidenziate in relazione alle strategie di Piano strutturale e Regolamento urbanistico, nonché alle relazioni specifiche con la vincolistica interferente nell'ambito di intervento. Nella colonna in oggetto sono riportati specifici indirizzi oltre ai rimandi alle prescrizioni generali riportate nel Rapporto ambientale e nelle norme tecniche di attuazione.

Nell'ultima sezione della scheda viene riportato uno schema con un set di indicatori ritenuti significativi per valutare la pressione sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico.

Lo schema indica il valore del fabbisogno idrico annuo, gli afflussi fognari, i rifiuti solidi urbani prodotti, il fabbisogno elettrico calcolati secondo le formule a seguito esposte:

- **Abitante equivalente:** l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti per alloggio;
- **Fabbisogno idrico:** si è ritenuta corretta una stima basata su un consumo di 172 lt/abitante/giorno, per poi pervenire al consumo totale in termini di lt/annui di 62.780 lt/abitante/anno;
- **Afflussi fognari teorici:** $((\text{abitanti} \times 62.780 \text{lt/anno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$, con coefficiente maggiorativi di 2,25, applicato al termine di lt/sec totale diminuito del 20%;
- **Rifiuti solidi urbani:** riprendendo i dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse aggiornati al 2012, si è considerata una produzione teorica pari a 660 Kg/abitante/anno;
- **Elettricità:** con riferimento al rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000, si è considerato un consumo di energia elettrica pari a 8.209 KWh/utenza/anno.

Si precisa che la stima è stata effettuata solo nel caso di volumetrie di progetto con destinazione residenziale dal momento che volumetrie con destinazioni industriali/commerciali potrebbero mostrare differenti necessità in rapporto all'attività svolta al loro interno.

N.B.: Gli interventi TR e TRpr di dimensioni superiori a mq.1500 di SUL possono essere attuati in più Unità Minime di Intervento fermi restando gli obblighi fissati in convenzione circa l'attuazione contemporanea di specifiche parti prescritta nelle schede, degli spazi e opere a standard e della cessione gratuita di aree al comune.

**Area di riqualificazione
RQ52 - Via Ginna Marcelli
STATO MODIFICATO**

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ 52 Via Ginna Marcelli	Zona industriale Trieste	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

Sistema insediativo:

- 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); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;

- 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;

- promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati, delle aree occupate da ex capannoni industriali (come quelli presenti negli ambiti urbani n. 13 e 14); riconversione funzionale di alcune aree produttive che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità, ecc.;

Sistema infrastrutturale:

- promozione di forme di mobilità sostenibili, attraverso la riorganizzazione delle aree di sosta e previsioni infrastrutturali che interconnettano in modo efficiente il sistema veicolare, pubblico e privato, e ciclopedonale.
- definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;
- applicazione del concetto di perequazione;
- incremento della mixità funzionale, sociale e tipologica;
- Differenziazione dell'offerta abitativa. Ne deriva così una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata
- Incrementare la qualità e del confort abitativo in relazione alla mixità funzionale e sociale;
- Accesso alla casa per le fasce più deboli della popolazione;
- Risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere;
- Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano

Azioni R.U.

- Realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali coni visivi di elevato valore Paesaggistico;
- Promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente ;
- Valorizzazione dei servizi.

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

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

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

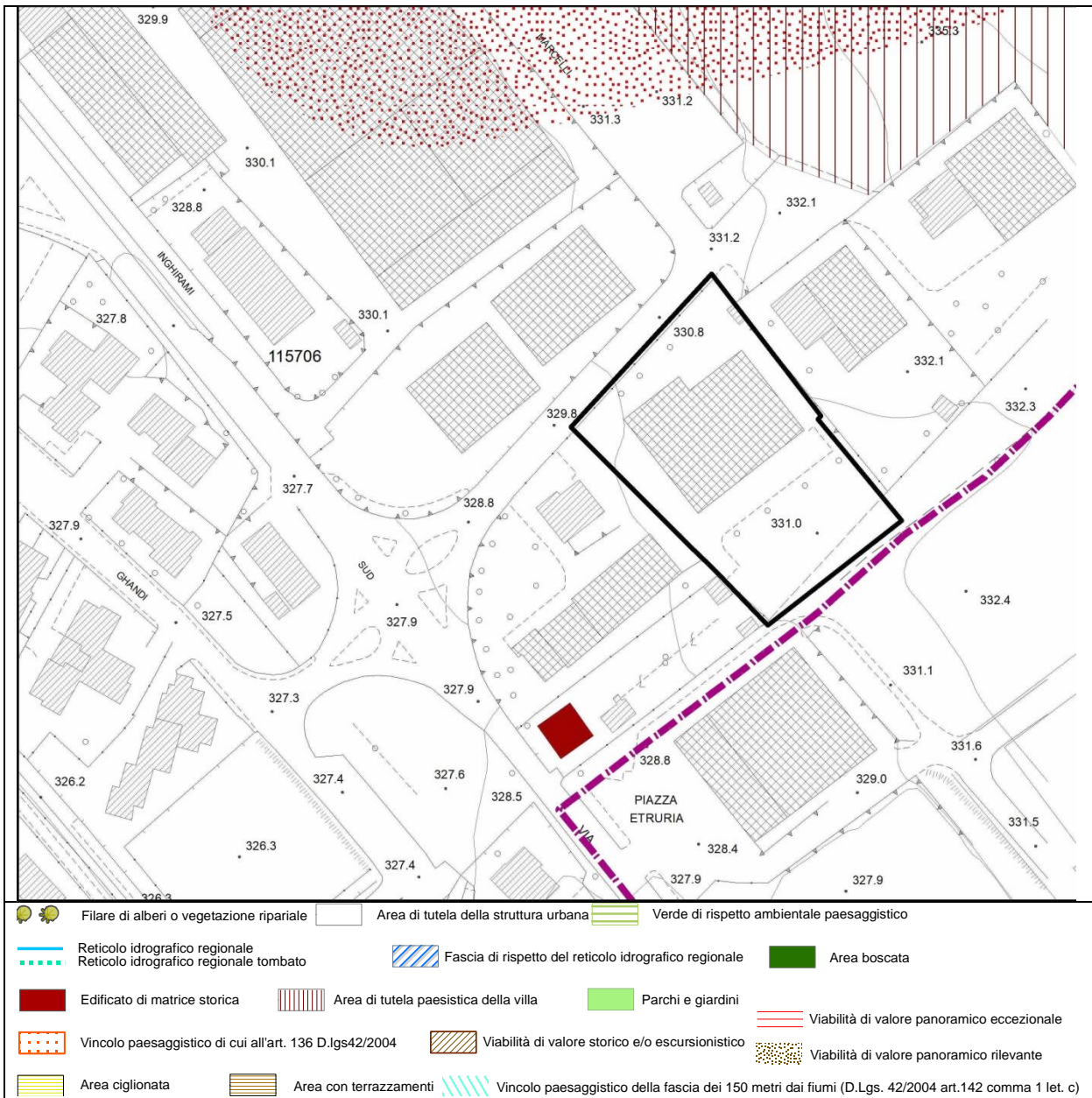
Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.3

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

Fattibilità idraulica: vedi nuovi studi idraulici redatti a corredo della presente variante

Fattibilità sismica: F.S.3 – fattibilità condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	L'area in questione si configura come lotto intercluso parzialmente ineditato all'interno della zona industriale "Trieste"	
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	4.441,94 (di cui solo 1.552 mq. interessata da interventi di ampliamento)	
Dimensionamento	Indice di utilizzazione territoriale	
	SUL	1.100 mq. massimi in aggiunta alla Sul dell'edificio esistente.
	Superficie territoriale a cessione gratuita	
Destinazione d'uso ammesse	- Produttivo	
Disposizioni e prescrizioni		

<i>generali</i>			
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>		<i>H max / n. piani fuori terra</i>	Pari a quella dell'edificio esistente
		<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>			
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		Nel parere del Genio Civile pervenuto in data 14/12/2021 si dispone che, per ciò che riguarda che le proposte di intervento su opere idrauliche proposte nello studio idraulico allegato alla presente, le stesse non potranno essere eseguite da parte di privati, ma esclusivamente dagli Enti preposti; peraltro tali interventi non sono necessari per l'attuazione del comparto che non risulta direttamente interessato dalle esondazioni del corso d'acqua	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico- Opere pubbliche esterne</i>		in sede di razione del progetto esecutivo delle opere previsto i proponenti dovranno prendere contatto con Centria per concordare eventuali estensioni o potenziamenti delle reti esistenti per garantire il corretto funzionamento degli impianti e valutare soluzioni tecniche idonee per l'eventuale soluzione delle interferenze che si venissero a creare durante i lavori. Tutti gli interventi eventualmente da realizzare saranno a carico del proprietario dell'area corrispondente alla RQ 52	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>		<ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di ampliamento non dovranno interessare in alcun modo la fascia destinata a verde privato vincolato a tutela del fosso della Gorgaccia e della fascia dei 10 metri dal piede d'argine dello stesso fosso; tale fascia dovrà essere mantenuta nella morfologia e con le sistemazioni attuali a prato naturale con alberature che, nel caso di fallanze, dovranno essere reintegrate in modo da garantire la presenza di una formazione di vegetazione ripariale continua lungo tutto il tratto del fosso prospiciente l'area RQ52 in grado di schermare gli interventi edilizi consentiti dalla viabilità pubblica ; - i prospetti nord-est e sud-ovest dell'addizione volumetrica consentita dovranno essere allineati con i fronti nord-est e sud-ovest dell'edificio esistente o, nel caso di sfruttamento parziale della SUL, interni a tali allineamenti; - l'ampliamento dovrà essere realizzato con materiali e caratteri architettonici omogenei rispetto all'edificio esistente facendo ricorso a cromie che ne assicurino la miglior armonizzazione con il contesto; - 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 introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici); - vengano previsti sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane; 	
<i>Modalità di attuazione</i>		<p>Intervento diretto condizionato alla monetizzazione del deficit di standards riscontrato per la zona industriale Trieste e imputabile alla superficie destinata all'ampliamento del capannone esistente</p> <p>Superficie territoriale della zona industriale Trieste: mq. 150.657,41;</p> <p>Standard necessari per verde pubblico o parcheggi da DM 1444/78: mq. 15.065,74;</p> <p>Deficit standard di zona: mq. 11.747 pari a 0,078 mq. per ogni mq. di superficie territoriale della suddetta zona industriale;</p> <p>Deficit standard correlato agli interventi di ampliamento previsti nella RQ52: 0,078 mq./mq x 1552 mq. = 121 mq.</p> <p>Monetizzazione del deficit di standard imputabile alla RQ52 ai sensi dell'art. 12bis della NTA del RU: € 60 x 121 mq = € 7.260</p>	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
M	BI EN	Lotta ai processi di	Efficienza energetica e sviluppo energie	-+	X	Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le

	cambiamento climatico	rinnovabili			predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.
	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>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 l'ampliamento tergale in allineamento con l'edificio esistente.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		

		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-	X	Definizione di un accesso viario che limiti le condizioni di rischio
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	++	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	-	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+ -	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	