

Regolamento urbanistico

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

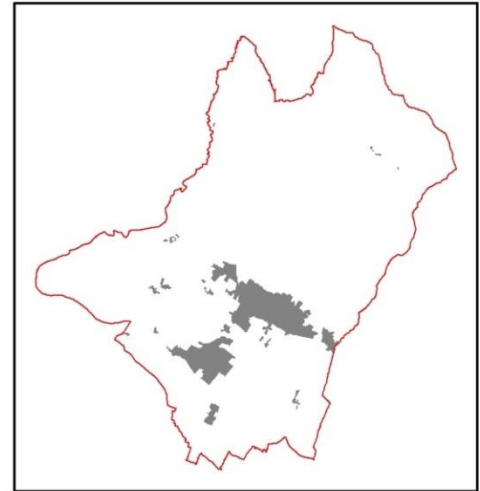
SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS

- Area in località Palazzetta
- Aree presso Ciapanella e Palazzuolo

STATO ADOTTATO (D.C.C. 62/2014)

Aprile 2016

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



**ELABORATO
3a**



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO

Arch. Ilaria Calabresi
Arch. Maria Luisa Sogli

COLLABORATRICE DELL'UFFICIO DI PIANO PER INDAGINI SUL P.E.E.:

arch. Silvia Alberti Alberti

GRUPPO DI PROGETTO

PROGETTISTA

Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

CO - PROGETTISTI

Arch. Serena Barlacchi
Arch. Michela Chiti
Arch. Silvia Cusmano

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Michela Chiti

ASPETTI GIURIDICI

Avv. Enrico Amante

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

STUDI IDRAULICI

Ing. Marco Benini

| | |
|--|----------|
| PREMESSA | 4 |
| AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA | 9 |
| TRpr01 Palazzetta | 10 |

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 |
|  | viabilità |
|  | parcheggio |
|  | edificio da demolire |
|  | museo |
|  | turistico ricettivo |

RQ31

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

RQ17

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

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

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

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

| Valutazione di compatibilità | |
|------------------------------|-------------|
| - | MEDIA |
| X | INDIRIZZATA |
| ↑ | ALTA |

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

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

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

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

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

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

Aree di trasformazione produttiva

| SCHEDA | LOCALIZZAZIONE | DESTINAZIONE D'USO | | | | | |
|--------------------------|--|--------------------|---|---|----|---|---|
| TRpr01 Palazzetta | SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere – Viale dei Tarlati | 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: D,F,G,I, J

Sistema infrastrutturale: A, D

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

7.1, 7.2

Coerenza con azioni R.U.

7.1, 7.3

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Fascia di rispetto corsi d'acqua

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Reticolo idrografico e vegetazione ripariale

Area di tutela paesaggistica

Verde rispetto ambientale paesaggistico

Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

Tipi del paesaggio agrario

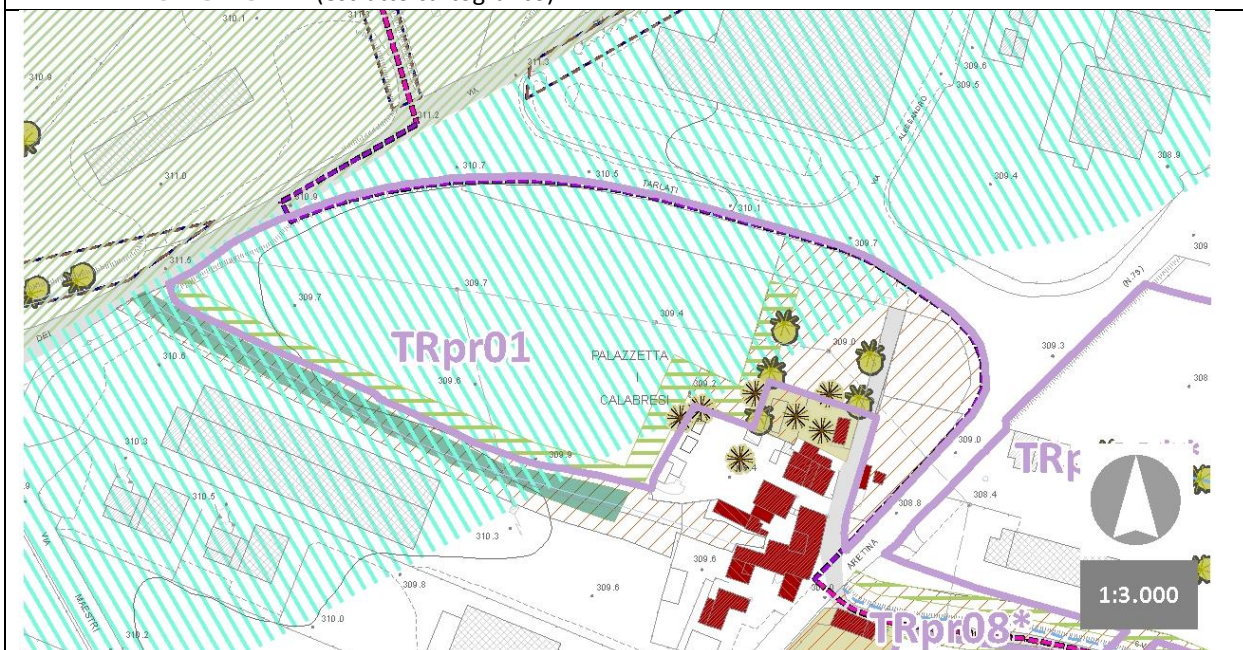
Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

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

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



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

| DIMENSIONI | | INDICATORI | EFFETTO | VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' | AZIONI |
|------------|--|--|---------|-------------------------------|---|
| AMBIENTE | Lotta ai processi di cambiamento climatico | Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili | -+ | X | Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici. |
| | Tutela dell'ambiente e della salute | Riduzione dell'inquinamento atmosferico | - | X | Prevedere una barriera vegetazionale tra il nuovo insediamento commerciale e il nucleo storico della Palazzetta con funzione di mitigazione visiva e acustica |
| | | Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico | - | | |
| | Uso sostenibile delle risorse | Salvaguardia Acquiferi | -+ | X | La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti |
| | | Ottimizzazione gestione dei rifiuti | - | | |

| | | | | | |
|------------|---|-------------------------------------|----|---|--|
| | naturali e gestione dei rifiuti | Tutela della risorsa idrica | - | | <p>disposti in una stazione ecologica di base</p> <p>Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.</p> <p>Sono da prevedere sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di almeno 25% di superficie permeabile sia per le aree pubbliche che per quelle private</p> <p>Prevedere raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane</p> |
| | Salvaguardia della natura e della biodiversità | Salvaguardia della biodiversità | 0 | X | Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche. |
| | | Riduzione del rischio idrogeologico | -+ | | |
| TERRITORIO | Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio | Minimizzazione del consumo di suolo | - | X | <p>Prevedere una fascia in edificata di almeno 10 mt a nord della "reglia dei molini" identificata nel PS come corsi d'acqua e arginature e vegetazione ripariale e verde di rispetto ambientale, misurata dai limiti nord delle particelle catastali 45, 552, 553, 554 e dal confine con l'area classificata centro storico minore della Palazzetta. Nella fascia in edificata dovrà essere prevista la destinazione a verde pubblico, percorso ciclo-pedonale e schermata verso l'area edificabile con filare di alberi.</p> <p>Prevedere la localizzazione degli edifici nel settore Ovest dell'area in modo da distanziarsi dall'aggregato</p> |
| | | Tutela della qualità paesaggistica | - | | |

| | | | | | |
|---|---|---|----|---|---|
| | | | | | storico della Palazzetta e dalla sua tutela paesistica. Prevedere recupero come area a verde e ad orti la zona attualmente occupata dall'esposizione di autoveicoli lungo Stradaa provinciale della Libbia |
| Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti | Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti | 0 | - | | |
| | Efficienza del sistema insediativo | 0 | | | |
| | Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio | + | | | |
| | Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche | + | | | |
| Efficienza delle reti | Efficienza delle reti infrastrutturali | - | X | | Definizione di un accesso viario che limiti le condizioni di rischio e tenga conto delle realizzazioni della nuova rotatoria sulla Senese Aretina per una migliore fluidificazione del traffico. |
| | Efficienza delle reti tecnologiche | +- | | | |
| Tutela e valorizzazione del territorio rurale | Tutela e valorizzazione del territorio agricolo | - | ↑ | | |
| ECONOMIA | Solidità della crescita economica | Incremento PIL | ++ | - | |
| | | Innovazione e green economy | 0 | | |
| | Coesione sociale | Equa distribuzione del reddito | 0 | - | |
| | Equilibrio finanza pubblica | Miglioramento conti pubblici | +- | ↑ | |
| Equilibrio mercato lavoro | Incremento tasso di occupazione | + | ↑ | | |
| SALUTE | Livello ed equità salute | Equità della salute | 0 | - | |
| | | Coesione sociale | + | | |
| | | Aumento della qualità ambientale | +- | | |
| SOCIALE | Qualità della vita delle fasce deboli | Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti | +- | ↑ | |
| | Aumento tutela, autonomia | Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle | + | ↑ | |

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