

Studio di progettazione ARCHITETTO GIANLUCA MARI
VIA ROMA 27 PISTRINO CITERNA 06010 PERUGIA TEL. 0758592908 FAX 0758592908

UBICAZIONE

COMUNE DI SANSEPOLCRO
FRAZIONE VANNOCCCHIA

COMMITTENE

SANTUCCI MARIO

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26
CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.
ai sensi rispettivamente dell'art. 115 e dell' art. 30 L.R.T. 65 del 10.11.2014

ELABORATO

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO

PER APPROVAZIONE IL COMMITTENTE

PROGETTISTA

SANTUCCI MARIO

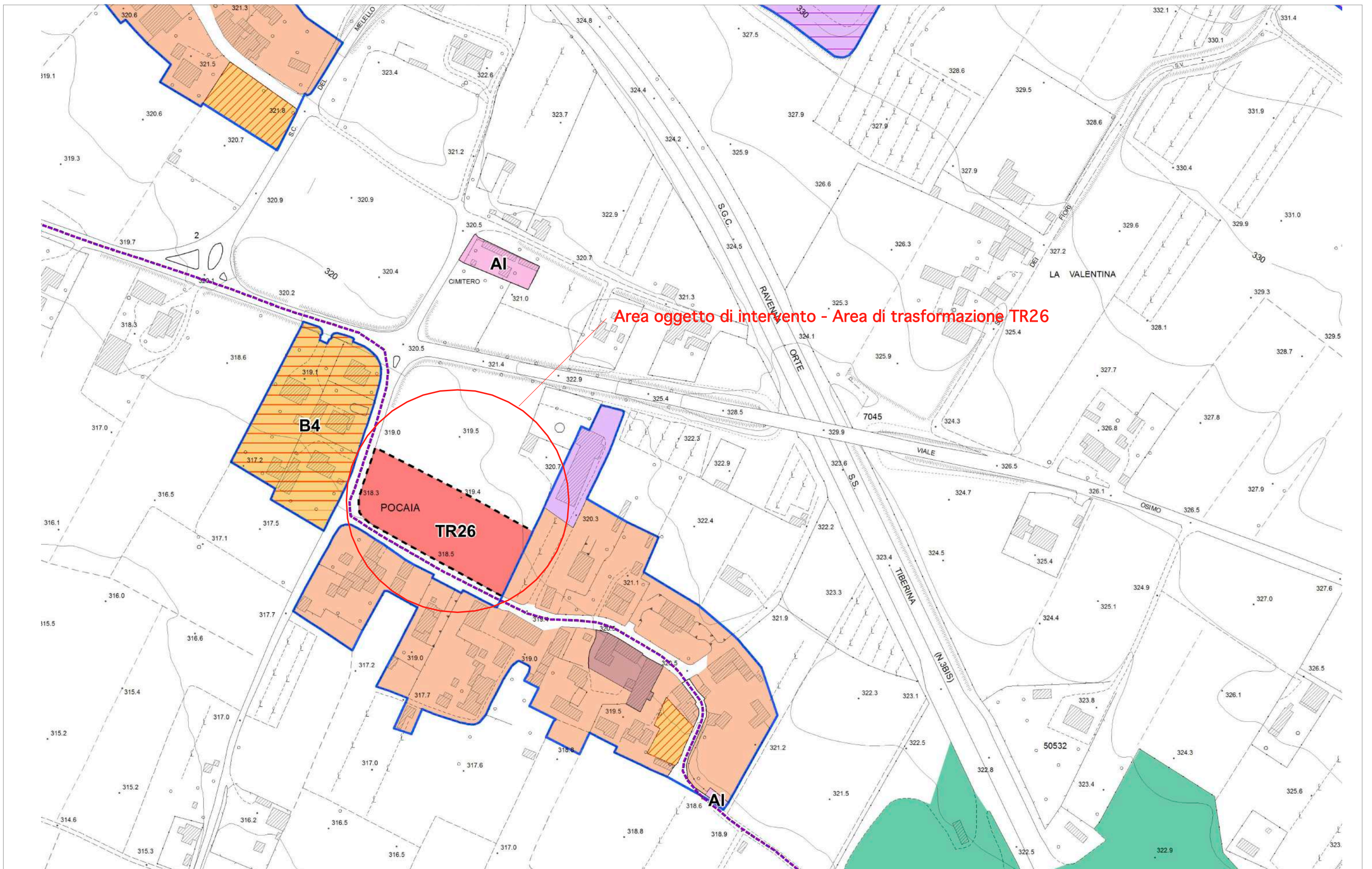
ARCHITETTO GIANLUCA MARI

DATA			TAVOLA	SCALA
tipologia	esecuzione	present.		
1° Progetto			A2	1:2000
2° Progetto				
3° Progetto				
4° Progetto				
5° Progetto				
6° Progetto				

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> COPIA PER PERMESSO DI COSTRUIRE | <input type="checkbox"/> COPIA PER DEPOSITO SISMICA | <input type="checkbox"/> COPIA PER DEPOSITO IMPIANTI |
| <input type="checkbox"/> COPIA PER S.C.I.A. | <input type="checkbox"/> COPIA PER DEPOSITO SISMICA | <input type="checkbox"/> COPIA PER VIGILI DEL FUOCO |
| <input type="checkbox"/> COPIA PER IL COMMITTENTE | <input type="checkbox"/> COPIA PER L'IMPRESA ESECUTRICE | <input type="checkbox"/> COPIA PER ARCHIVIO |

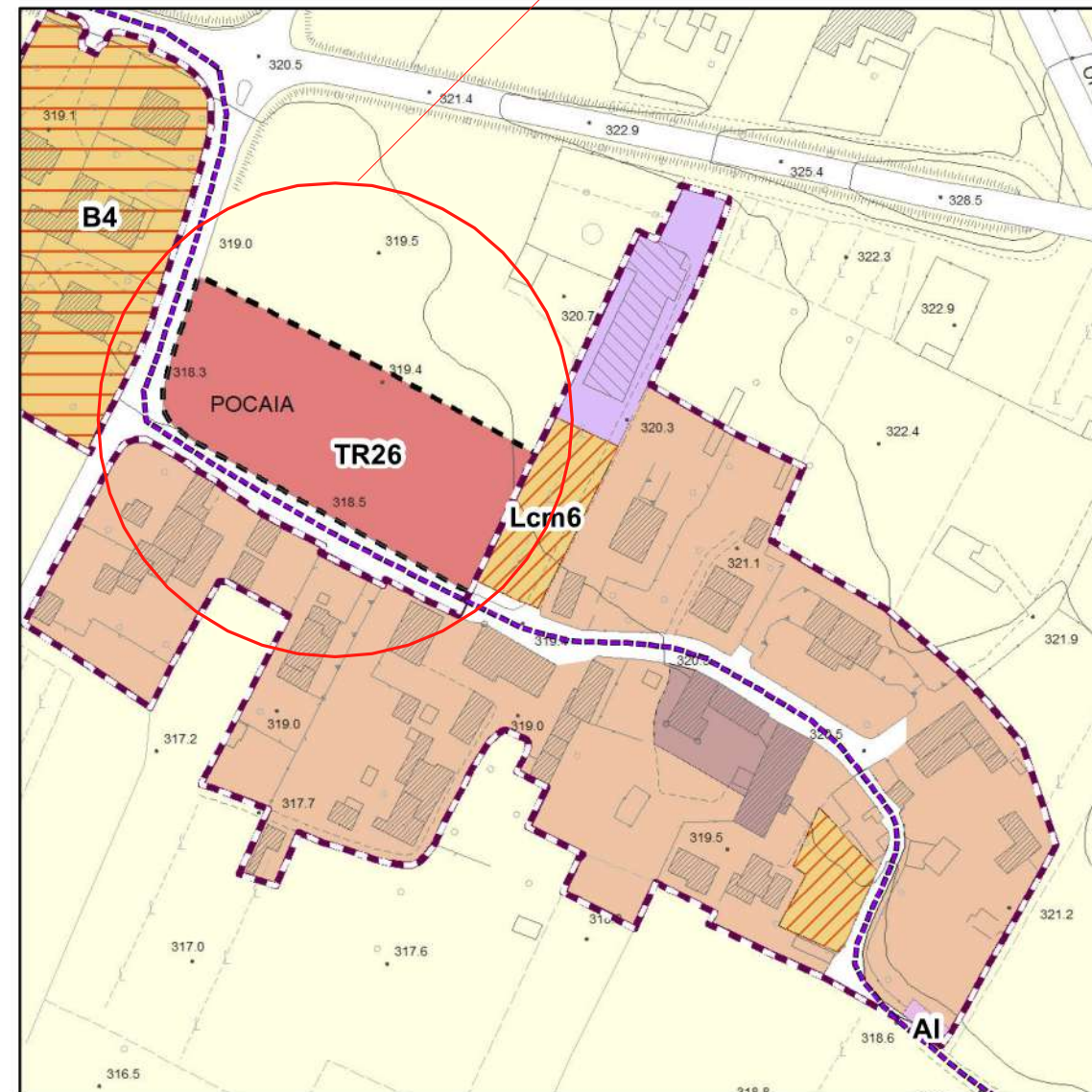
VISTI ED APPROVAZIONI

IL PRESENTE PROGETTO - DI NOSTRA ESCLUSIVA CREAZIONE E TUTELATO AI SENSI DI LEGGE - NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO,
CEDUTO O REALIZZATO SENZA ESPLICITA AUTORIZZAZIONE.

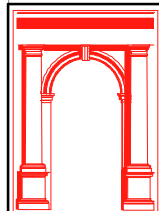


	PROGETTISTA: ARCHITETTO GIANLUCA MARI	PROGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26 CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.		PAGINA 01/05	SCALA: 1:2000
	DATA	COMMITTENTE: SANTUCCI MARIO	CONTENUTO TAVOLA: ESTRATTO REG. URBANISTICO (TAV. 04a)	LOCALITA': SANSEPOLCRO (AR) FRAZIONE VANNOCCHIA	

Area oggetto di intervento - Area di trasformazione TR26



Estratto dell'area oggetto della manifestazione di interesse n. 64 - Stato modificato controdedotto finale



PROGETTISTA: ARCHITETTO GIANLUCA MARI	PROGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26 CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.			PAGINA 02/05	SCALA: 1:2000
DATA	COMMITTENTE: SANTUCCI MARIO	CONTENUTO TAVOLA: ESTRATTO VARIANTE N.11.e AL RU (TAV. 2b.1)	LOCALITA': SANSEPOLCRO (AR) FRAZIONE VANNOCCIA		

SCHEDE	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR26 Pocaia	POCAIA Strada Vicinale Pocaia, La Fiora	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 9 "Piana di Gagnano e Pocaia")
 Sistema insediativo:
 - valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
 - specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards; nelle previsioni di nuovi insediamenti è da evitare l'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale così come la localizzazione di aree di espansione lungo le direttrici nazionali, regionali e provinciali;
 - potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Pocaia garantendo comunque un dimensionamento commisurato al suo carattere di piccolo centro rurale ed evitando l'incremento degli accessi diretti sulla viabilità di accesso principale all'aggregato, costituita dalla strada comunale che dal quartiere Trigione del capoluogo raggiunge Gagnano; riqualificazione funzionale della frazione, anche attraverso l'incremento della dotazione di standards;
 - 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.
 - Differenziazione dell'offerta abitativa in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze
 - differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie ...);
 - garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città

Azioni R.U.
 La definizione spaziale delle strategie progettuali permette di localizzare i settori di recupero/trasformazione, in relazione alle diverse tipologie di intervento e alle loro connessioni con reti e aree funzionali (mobilità, aree terziarie, parchi), con riferimento alla posizione del sito, al mix funzionale, alla disponibilità di servizi pubblici, all'urbanizzazione primaria e secondaria, alle esigenze e preferenze dei futuri residenti.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

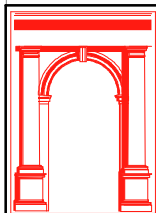
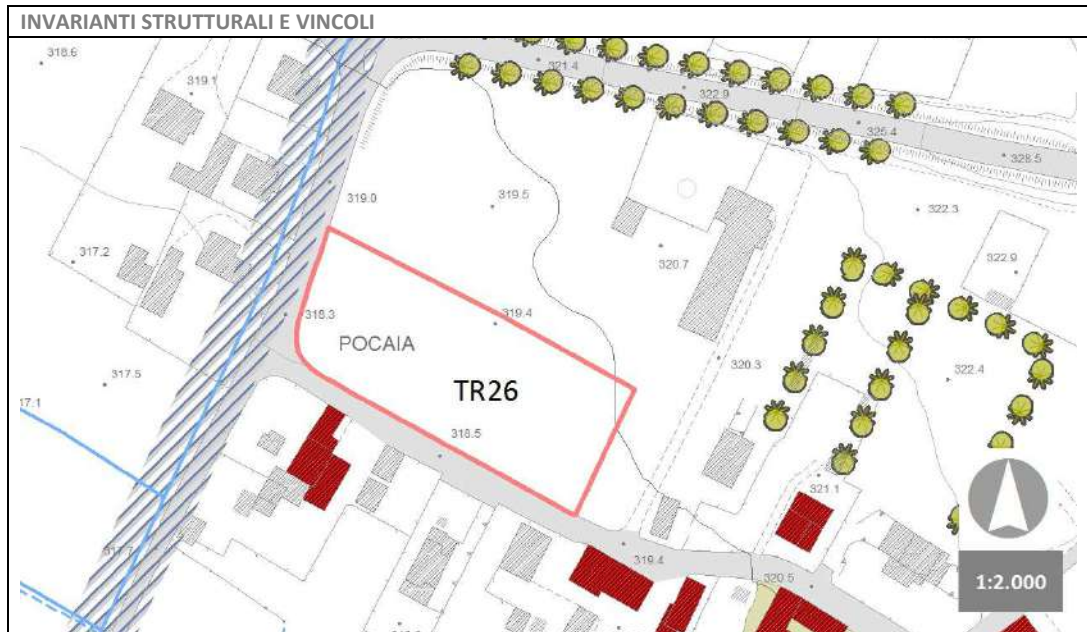
Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2
 Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO ed 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 con normali vincoli

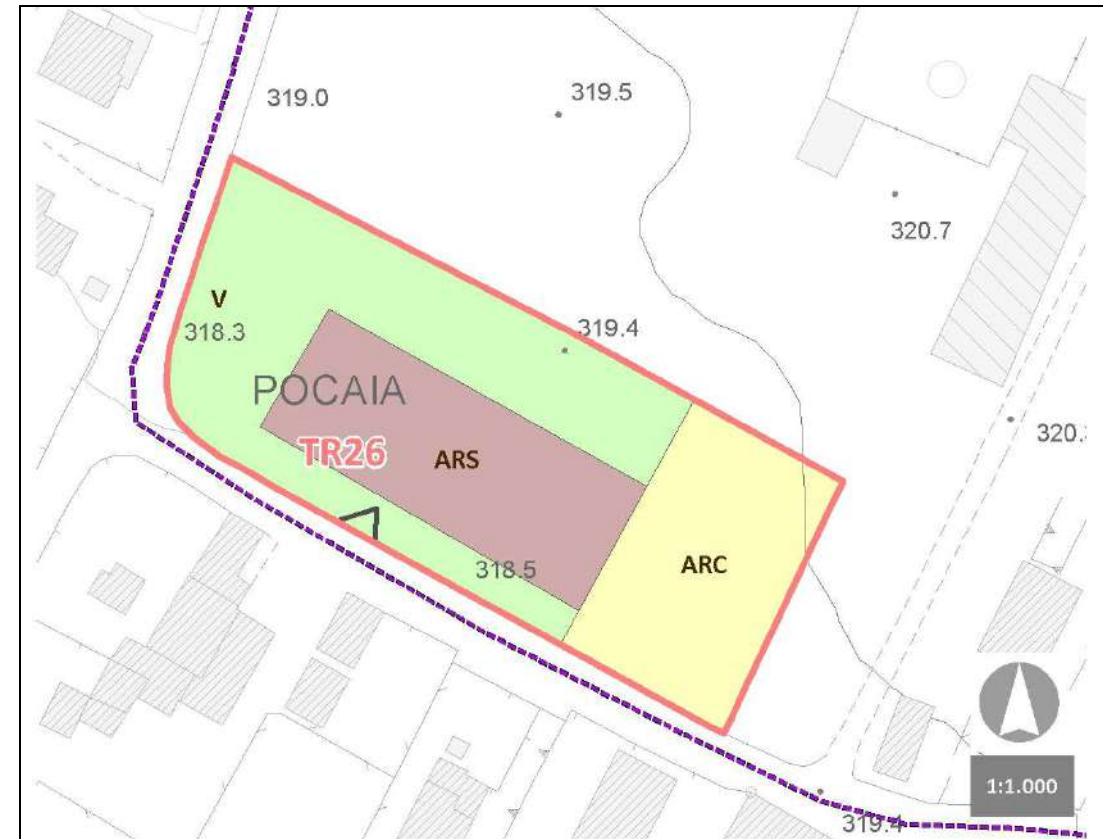
FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli



PROGETTISTA: ARCHITETTO GIANLUCA MARI	PROGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26 CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.			PAGINA: 03/05	SCALA:
DATA:	COMMITTENTE: SANTUCCI MARIO	CONTENUTO TAVOLA: REGOLAMENTO URBANISTICO (TAV. 10.1)	LOCALITÀ: SANSEPOLCRO (AR) FRAZIONE VANNOCCCHIA		

Descrizione	Si tratta di un ambito di limitate dimensioni posto nell'aggregato di Pocaia lungo la Strada vicinale Pocaia la Fiora.	
Finalità	Potenziamento della funzione residenziale dell'aggregato di Pocaia attraverso la occupazione parziale di un vuoto urbano in posizione centrale rispetto all'insediamento esistente le cui aree a standard di parcheggi e verde pubblico potranno essere utilizzati anche dagli attuali residenti	
Superficie territoriale	4.240 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL Totale</i>	848 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
Destinazione d'uso ammesse	- residenziale	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	9
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
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		
Disciplina dei beni		
Paesaggistici: prescrizioni		
Modalità di attuazione	Strumento urbanistico attuativo.	

SCHEMA PROGETTUALE			



	DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	X	L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di adeguate opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45, anche in vista di un possibile potenziamento della superstrada
	Uso sostenibile	Salvaguardia Acquiferi Ottimizzazione	+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta

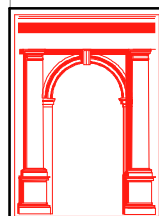
	PROGETTISTA : ARCHITETTO GIANLUCA MARI	PROGETTO : PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26 CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.			PAGINA	04/05	SCALA :
	DATA	COMMITTENTE: SANTUCCI MARIO	CONTENUTO TAVOLA : REGOLAMENTO URBANISTICO (TAV. 10.1)	LOCALITA' : SANSEPOLCRO (AR) FRAZIONE VANNOCCCHIA			

	delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	gestione dei rifiuti		-	differenziata in cassonetti disposti in un'area ecologica.
		Tutela della risorsa idrica			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Recupero acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati ai fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici. 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	-	-	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	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	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑		
	Efficienza delle reti tecnologiche	-			
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	-	
		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	0	-	
10	Livello ed	Equità della salute	0	-	

	equità salute	Coesione sociale	0	↑	
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
		Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	0		

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	22,03	n.
Fabbisogno Idrico	1.382.790,65	Lt/anno
Afflussi fognari	28,81	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	14.537,14	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	73.881,00	kWh/ utente anno



PROGETTISTA :
ARCHITETTO GIANLUCA MARI

DATA

PROGETTO :
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26
CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.**

COMMITTENTE:
SANTUCCI MARIO

CONTENUTO TAVOLA :
**REGOLAMENTO URBANISTICO
(TAV. 10.1)**

LOCALITA' :
**SANSEPOLCRO (AR)
FRAZIONE VANNOCCIA**

PAGINA

05/05

SCALA :