



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Area di Via Giuliano Da San Gallo in Sansepolcro Zona "C₃P" di P.R.G.

Proprietà delle aree:

COMUNE DI SANSEPOLCRO, Piazza Matteotti – Sansepolcro (AR)
FEPAM S.R.L. Via Vittorio Giordano n° 49 – Terzigno (NA)
Pincardini Renato Via Fossombroni – Sansepolcro (AR)



RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA

Arch. Giuliano Del Teglia

Arch. Elena Chiasserini

Sansepolcro Novembre 2012

STUDIO TECNICO GIULIANO DEL TEGLIA ARCHITETTO

Via Niccolò Aggiunti n° 90 - Tel. e Fax 0575.742275 –52037 - Sansepolcro (Ar)
E mail: info@architettodelteglia.it PEC: architettodelteglia@pec.it P.IVA 01458360516

Indice del Rapporto di Valutazione

1. Coerenza

- 1a. Coerenza esterna
 - 1a.1 Coerenza con il Piano Strutturale
 - 1a.2 Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale
- 1b. Coerenza interna

2. Fattibilità

- 2a. Fattibilità tecnica
- 2b. Fattibilità idrogeologica
- 2c. Fattibilità economico-finanziaria-gestionale
- 2d. Fattibilità sociale
- 2e. Fattibilità giurico-amministrativa

3. Valutazione degli effetti attesi sulle varie componenti ambientali

- 3a. Suolo e sottosuolo
- 3b. Paesaggio (patrimonio storico-ambientale-paesagistico)
- 3c. Acqua
- 3d. Atmosfera
- 3e. Vegetazione, fauna ed ecosistemi
- 3f. Insediamenti ed attività esistenti
- 3g. Mobilità
- 3h. Salute umana e sicurezza

4. Monitoraggio

1. COERENZA

1a. Coerenza Esterna

1a.1 Coerenza con il Piano Strutturale

Il Rapporto di Valutazione del P.A. deve evidenziare i rapporti tra gli obiettivi, le prescrizioni, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni del P.S. recentemente adottato e quelli del Piano Attuativo.

a. Sistema territoriale del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:

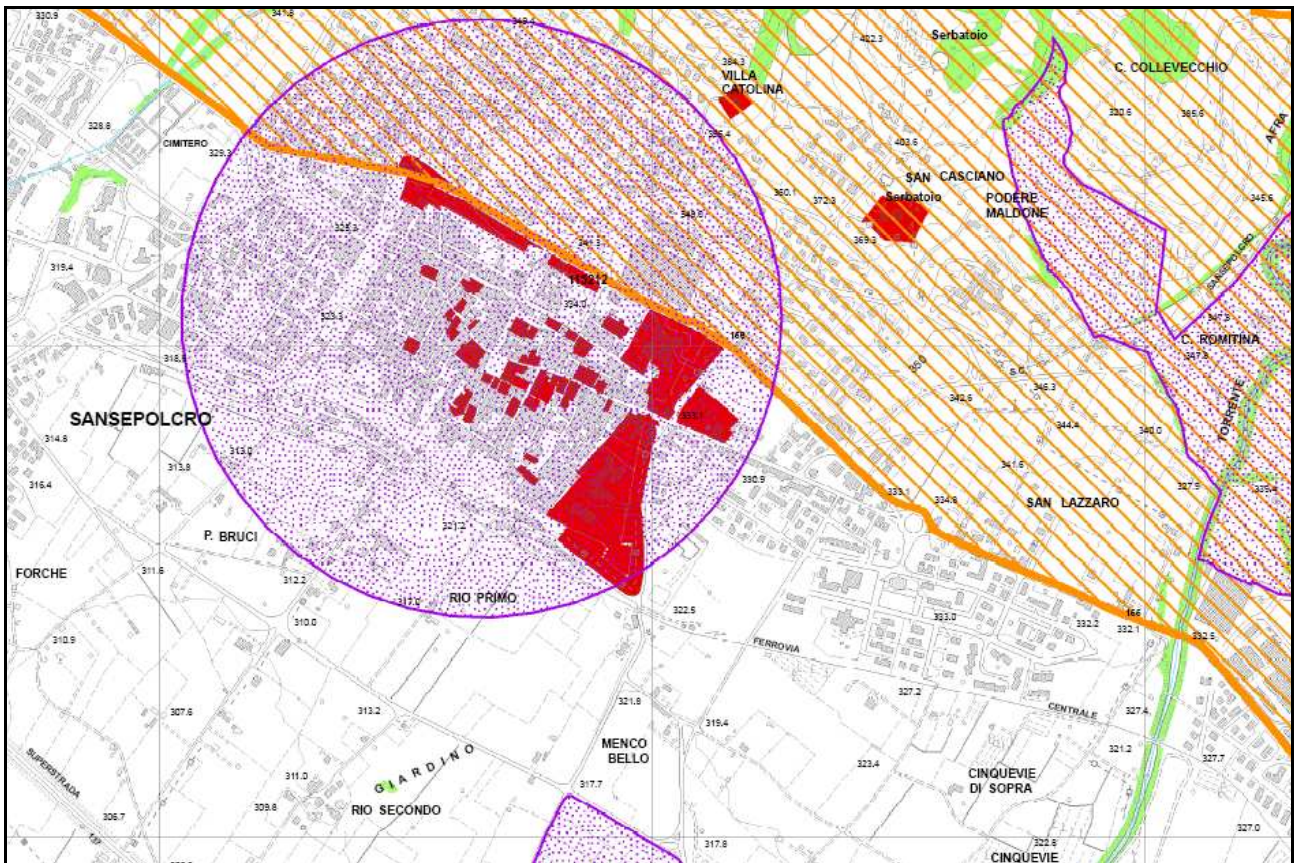
Sistema territoriale "Pianura del Tevere".

b. Unità territoriale organica elementare del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:

U.T.O.E. 01 – "Piana di Sansepolcro".

c. Vincoli che ricadono nell'area interessata dal P.A.:

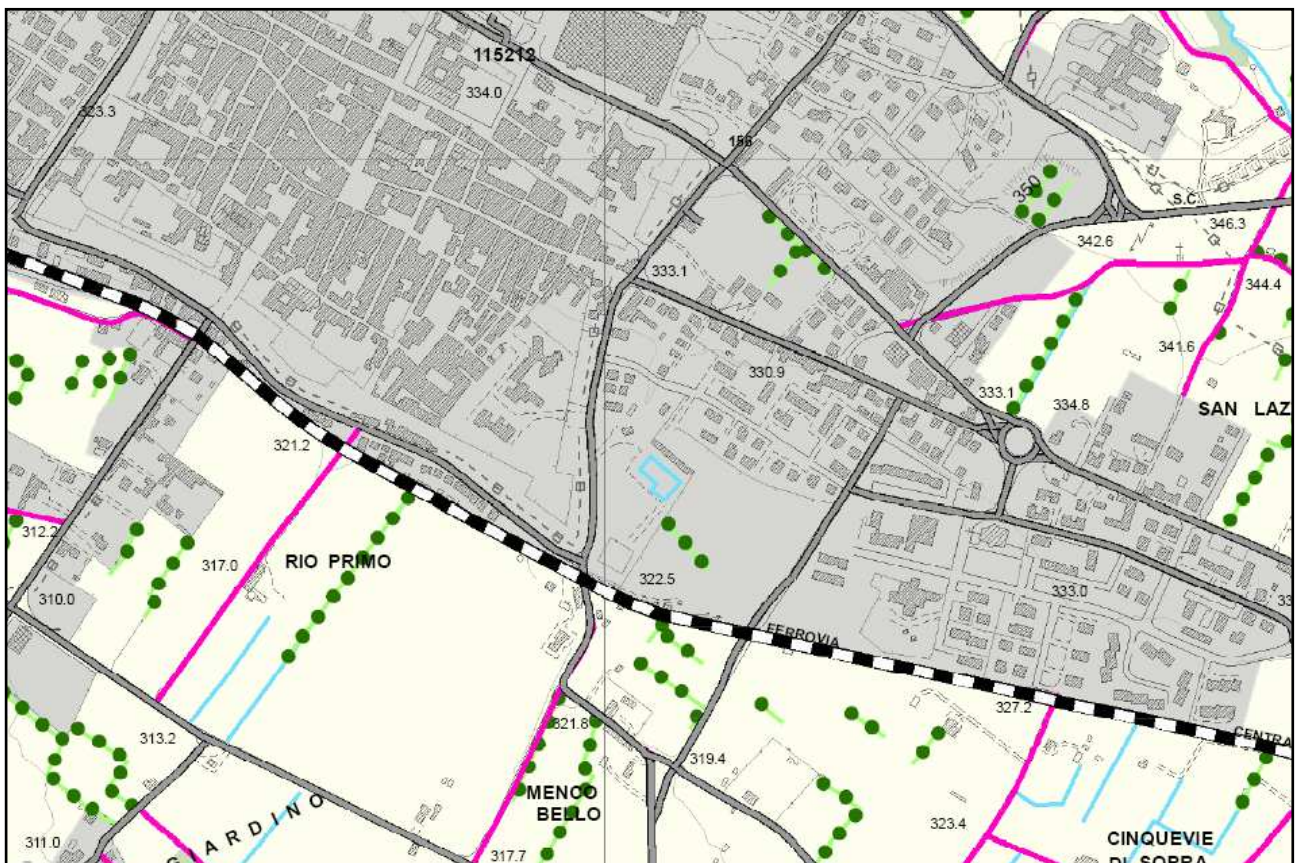
Nell'area interessata dal Piano di Lottizzazione non ricade alcun tipo di vincolo.



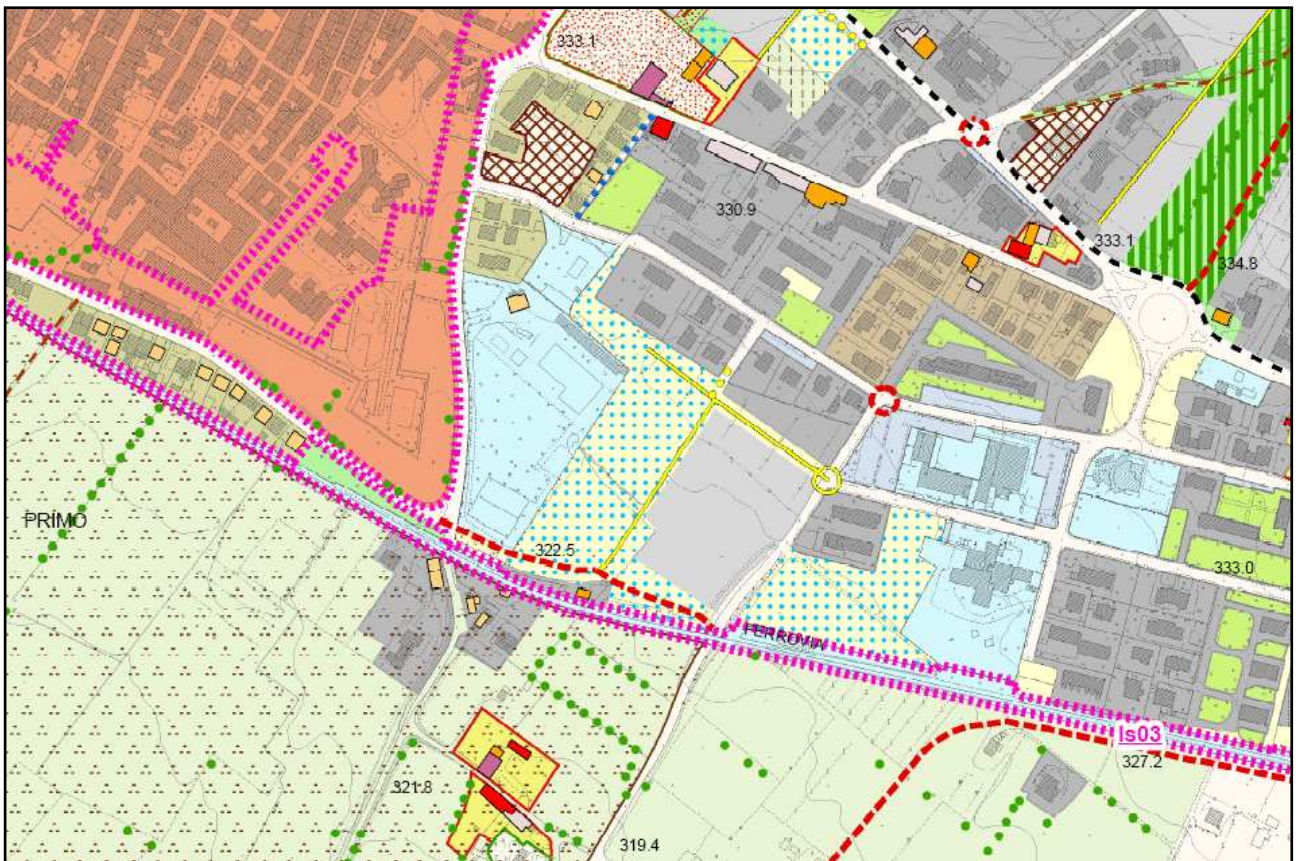
Estratto della tavola 2a del P.S. in cui ricade l'area interessata dal Piano di Lottizzazione

d. Beni di valore naturalistico di cui alla tav. n. 5 ricadenti nell'area interessata dal P.A.:

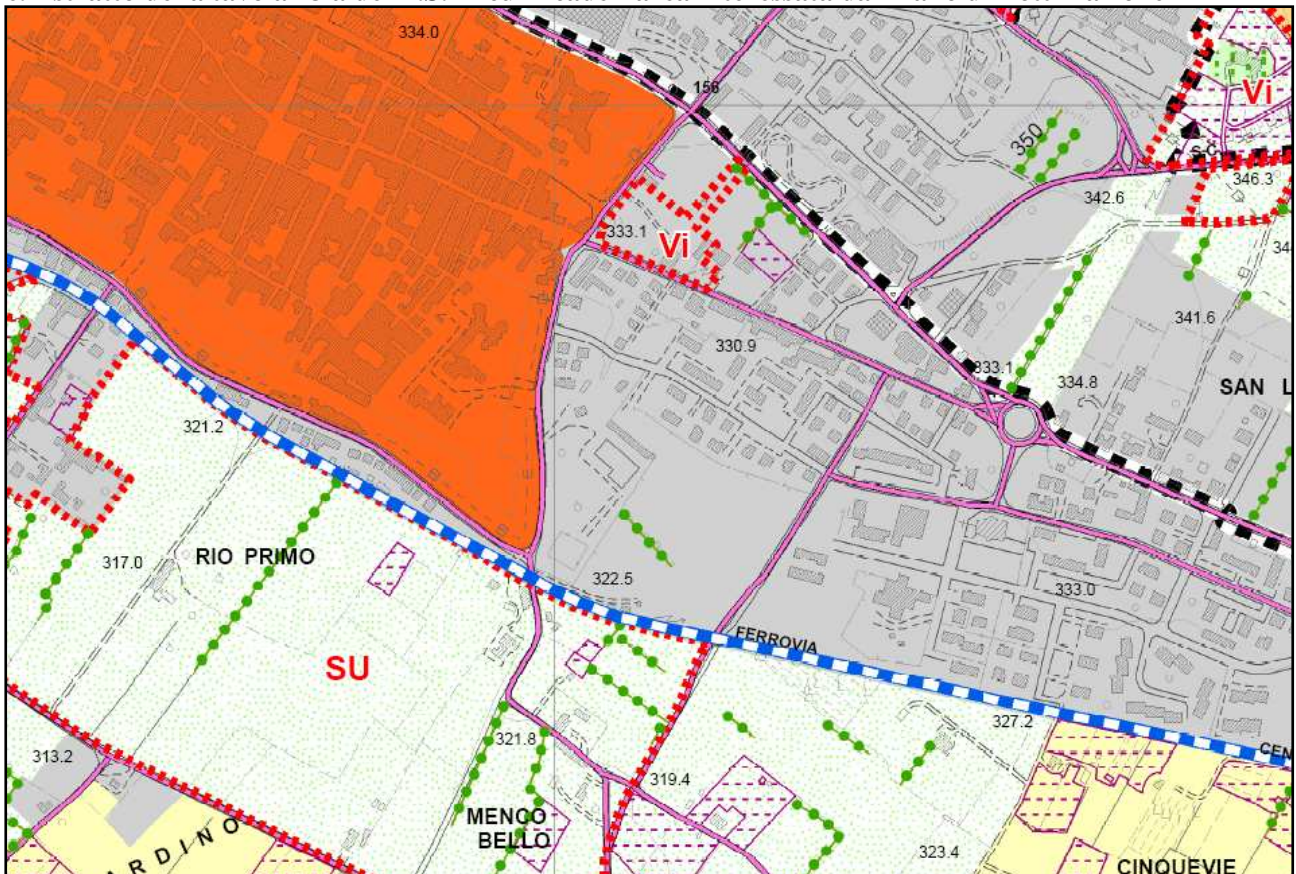
In adiacenza all'area interessata dal Piano di Lottizzazione è presente un corridoio ecologico costituito da "Filari e siepi non colturali", di modeste dimensioni.

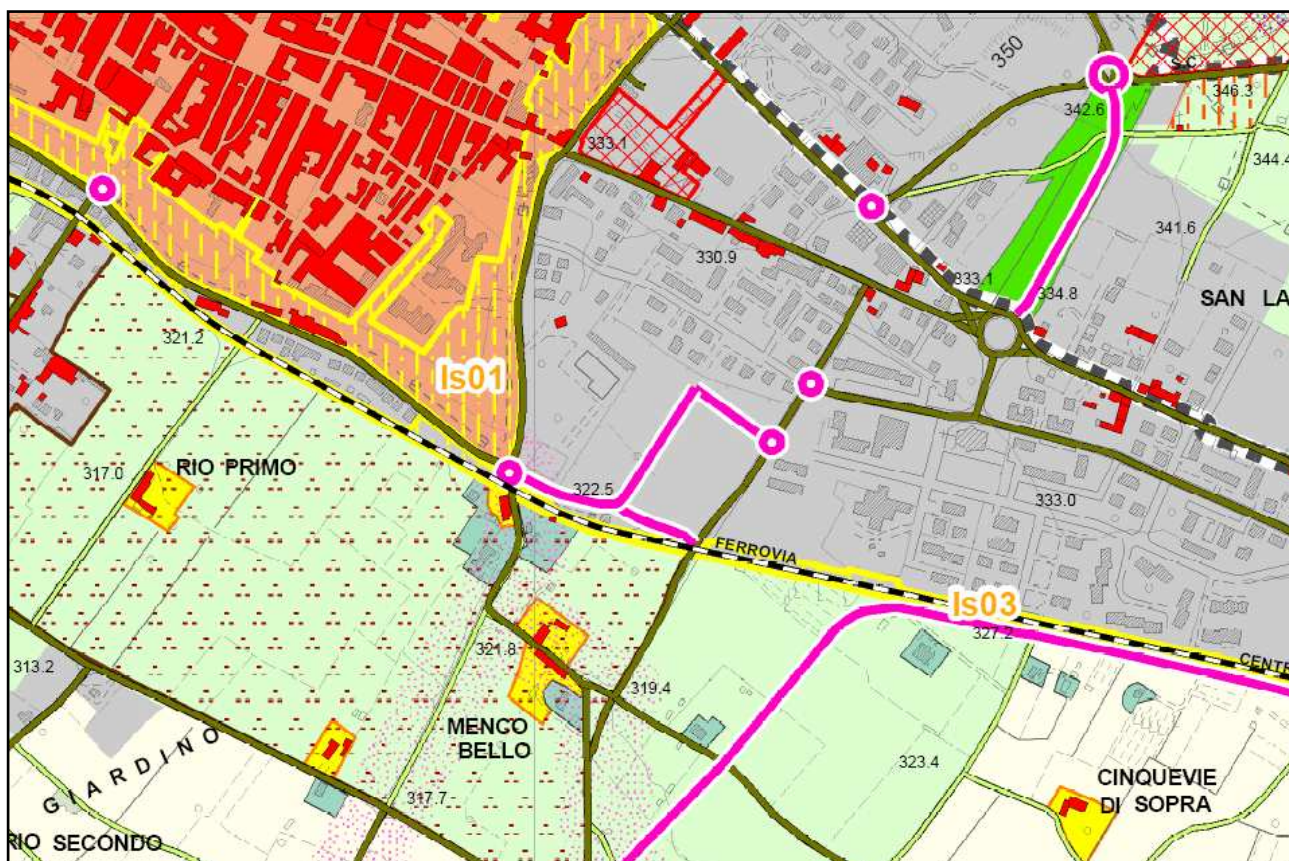


Estratto della tavola 5 del P.S. in cui ricade l'area interessata dal Piano di Lottizzazione



e. Estratto della tavola 13 a del P.S. in cui ricade l'area interessata dal Piano di Lottizzazione





f. Estratti delle tavole 11 b e 12 b del P.S. in cui ricade l'area interessata dal Piano di Lottizzazione

Elementi desumibili dalla tavola 13

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Valori dell'edificato di matrice storica:

E' presente un edificio in prossimità della ferrovia, collocato a sud-ovest rispetto alla lottizzazione, classificato come "Edificio di scarso valore architettonico-ambientale" (SV). Tutta la parte posta al di sotto della ferrovia, invece, è classificata come "Area di tutela paesistica della struttura urbana".

Elementi puntuali, lineari, e areali di pregio paesaggistico e/o funzionale o di criticità ambientale:

Non sono presenti nell'area in esame.

b. CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI E PERIURBANI

Sistema residenziale:

L'area oggetto della lottizzazione è classificata come "Ambito di potenziamento della residenza". A nord e ad est rispetto ad essa sono presenti "Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti".

Sistema produttivo:

Non sono presenti tessuti produttivi nell'ambito in oggetto.

Sistema delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico e dei servizi:

Tutta la zona ad ovest, a sud e parte della zona ad est dell'area di lottizzazione sono classificate come "Ambiti di potenziamento degli standards". In particolare, la fascia posta a sud, a confine con la ferrovia, pur non essendo compresa nella lottizzazione, ne costituisce il completamento del disegno progettuale; la previsione del parcheggio pubblico a disegno trapezoidale funge anche da chiusura e smistamento della viabilità interna di lottizzazione.

Sistema del verde urbano e periurbano:

Nell'ambito specifico in cui è compresa l'area oggetto di lottizzazione non sono presenti aree a verde, né esistente né di progetto. Tutta la parte posta al di sotto della ferrovia, invece, è classificata come "Ambito agricolo di corredo agli insediamenti".

Sistema della mobilità:

L'area, delimitata a sud dalla linea ferroviaria Sansepolcro-Perugia, è interessata nel P.S. da una "Viabilità di rango urbano di progetto" che corre parallelamente ad essa, proseguendo il percorso di Viale Pacinotti ed

innestandosi su Via Giuliano da Sangallo in prossimità del sottopasso ferroviario. Da questa viabilità si distacca verso nord una “*Viabilità di quartiere di progetto*” che va a circondare tutta l’area di lottizzazione, innestandosi, tramite una rotonda, su Via Giuliano da Sangallo.

Da più precise valutazioni eseguite successivamente, ci si è resi conto dell’impossibilità effettiva della realizzazione del nuovo percorso di accesso diretto al sottopasso ferroviario, che è stato quindi trasformato in una viabilità di accesso al parcheggio pubblico posto a termine dell’area di lottizzazione dalla nuova “*Viabilità di quartiere di progetto*”.

Elementi desumibili dalla tavola 11

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Tipi e varianti paesaggio agrario:

L’ambito specifico in cui è compresa l’area oggetto di lottizzazione è classificata come “*Area urbana*”. Tutta la parte posta al di sotto della ferrovia, invece, ricade in territorio agricolo ed è classificata come “*Coltivi del frazionamento periurbano con tessitura agraria a maglia media*”.

Tessitura agraria:

Non classificabile.

Aree terrazzate o ciglionate:

Non sono presenti nell’ambito del Piano di Lottizzazione.

Aree di tutela paesaggistica:

Non sono presenti nell’ambito del Piano di Lottizzazione.

Elementi di valore naturalistico in territorio rurale:

In adiacenza all’area interessata dal Piano di Lottizzazione è presente un filare e siepe di modeste dimensioni.

Elementi di criticità ambientale in territorio rurale:

Non sono presenti nell’ambito del Piano di Lottizzazione.

b. SISTEMA DELLE AREE URBANE O NON AGRICOLE SPARSE IN TERRITORIO RURALE:

Tutta l’area oggetto del Piano di Lottizzazione e le zone limitrofe poste al di sopra della linea ferroviaria sono classificate come “*Area urbana*”.

c. SISTEMA DELLA MOBILITÀ:

L’ambito della lottizzazione è delimitato a sud della presenza della “*Linea ferroviaria F.C.U.*” Sansepolcro-Perugia e ad est dalla “*Viabilità comunale principale*” costituita da Via Giuliano da Sangallo.

Elementi desumibili dalla tavola 12

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Non sono presenti nell’area oggetto di lottizzazione. Tutta la parte posta al di sotto della ferrovia, invece, è classificata come “*Area di tutela paesistica della struttura urbana*”.

b. Aree di Intervento strategico (A.I.S.) e zonizzazioni interne alle A.I.S.:

Tutta la linea ferroviaria è compresa all’interno dell’Area di intervento strategico Is03 “*Riqualificazione dell’area della ferrovia Sanspolcro-Perugia*”, comprendente una serie di interventi coordinati e da concertare con le Amministrazioni interessate, al fine di trasformare tale linea in linea di metropolitana di superficie. E’ stabilita una fascia di rispetto di 30 metri sui due lati della linea ferroviaria.

c. Sistema insediativo sparso e concentrato:

Tutta l’ambito su cui ricade l’area di lottizzazione è classificato come “*Area urbana esistente e di progetto*”.

d. Sistema della mobilità:

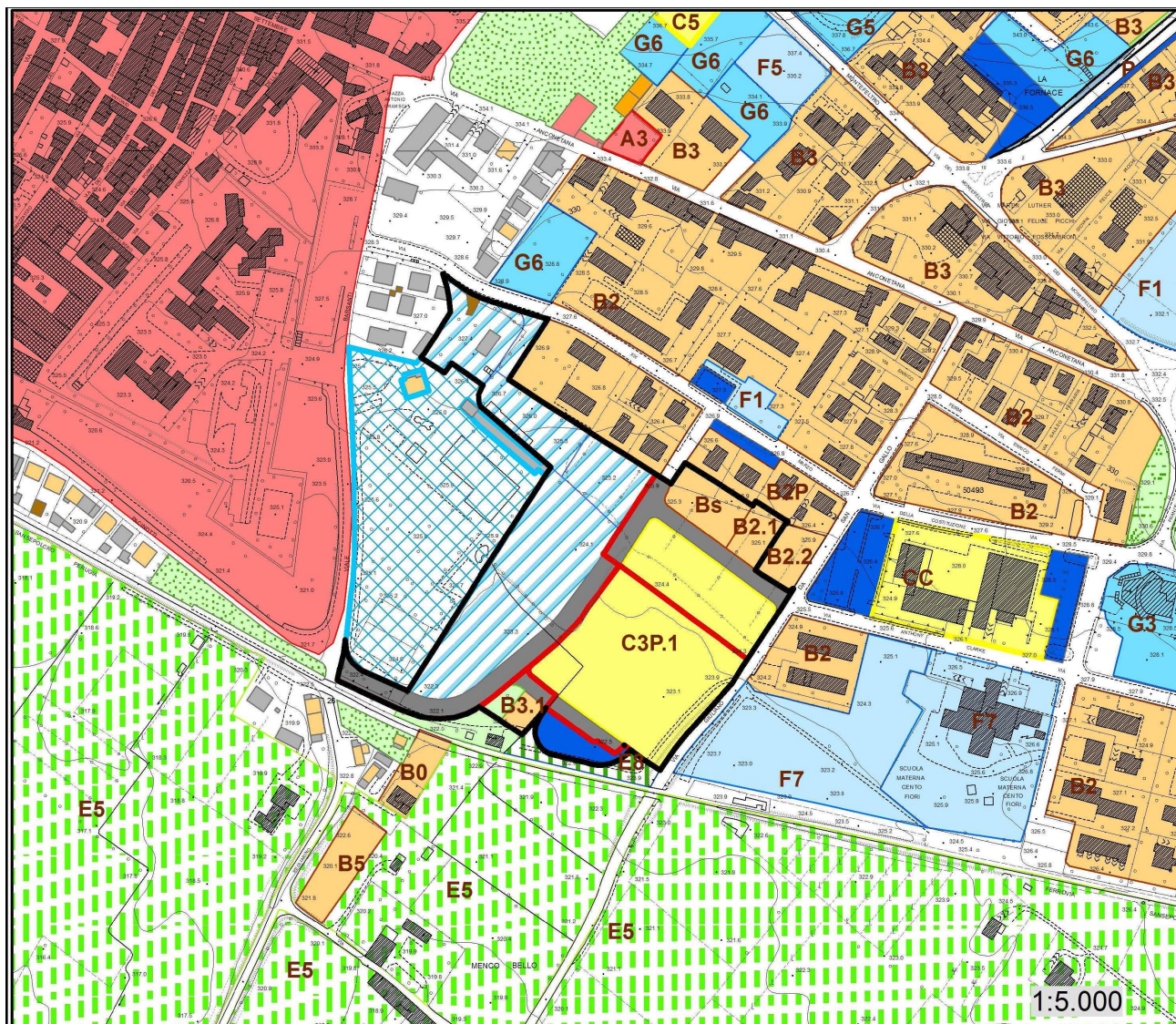
L’ambito della lottizzazione è delimitato a sud della presenza della “*Linea ferroviaria F.C.U.*” Sansepolcro-Perugia e ad est dalla “*Viabilità comunale principale*” costituita da Via Giuliano da Sangallo.

E’ prevista una “*Viabilità principale di progetto*” che corre lungo la ferrovia proseguendo il percorso di Viale Pacinotti e di cui inizialmente si prevedeva l’innesto su Via Giuliano da Sangallo in prossimità del sottopasso ferroviario. Su questa viabilità di progetto è collocata una diramazione verso nord di un secondo percorso che va a circondare tutta l’area di lottizzazione, innestandosi su Via Giuliano da Sangallo in prossimità di Via Anthony Clarke.

LA VARIANTE V06 ED I COMPARTI DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La Variante “V06 – Variante al PRG per modifiche alla perimetrazione di zone C e delle aree contermini”, approvata con D.C.C. n° 35 del 27.04.2012, prevede modifiche alla zonizzazione della zona C3P in Via Giuliano Da Sangallo e aree adiacenti introducendo nuova viabilità di raccordo con la viabilità di zona esistente ed una individuazione di comparti edificatori.

Di seguito è allegata la Planimetria della Variante V06 con evidenziato il perimetro e le destinazioni urbanistiche.



L’area del presente Piano di Lottizzazione, essendo costituita da due proprietà, è stata suddivisa in Comparti ai sensi dell’art. 870 del Codice Civile e all’art. 23 della Legge 1150/1942. I Comparti individuati sono i seguenti:

Sono stati individuati due comparti con i numeri 3 e 4 con una modifica del loro perimetro originario così riassumibile:

- **Comparto “3”** comprendente i lotti n° 1, 2, 3, 4 e parte delle aree pubbliche, è stato ampliato includendo la viabilità di accesso all’area da Via Giuliano Da Sangallo e le zone B2.1 e Bs;
- **Comparto “4”** comprendente i lotti n° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e parte delle aree pubbliche, è stato ampliato includendo il tratto di strada che dovrebbe collegare il parcheggio semicircolare con la nuova strada verso la piscina.

Di seguito è allegata la Planimetria della Variante V06 con evidenziato i Comparti minimi di attuazione unitaria a le specifiche destinazioni delle aree all’interno di ogni comparto.

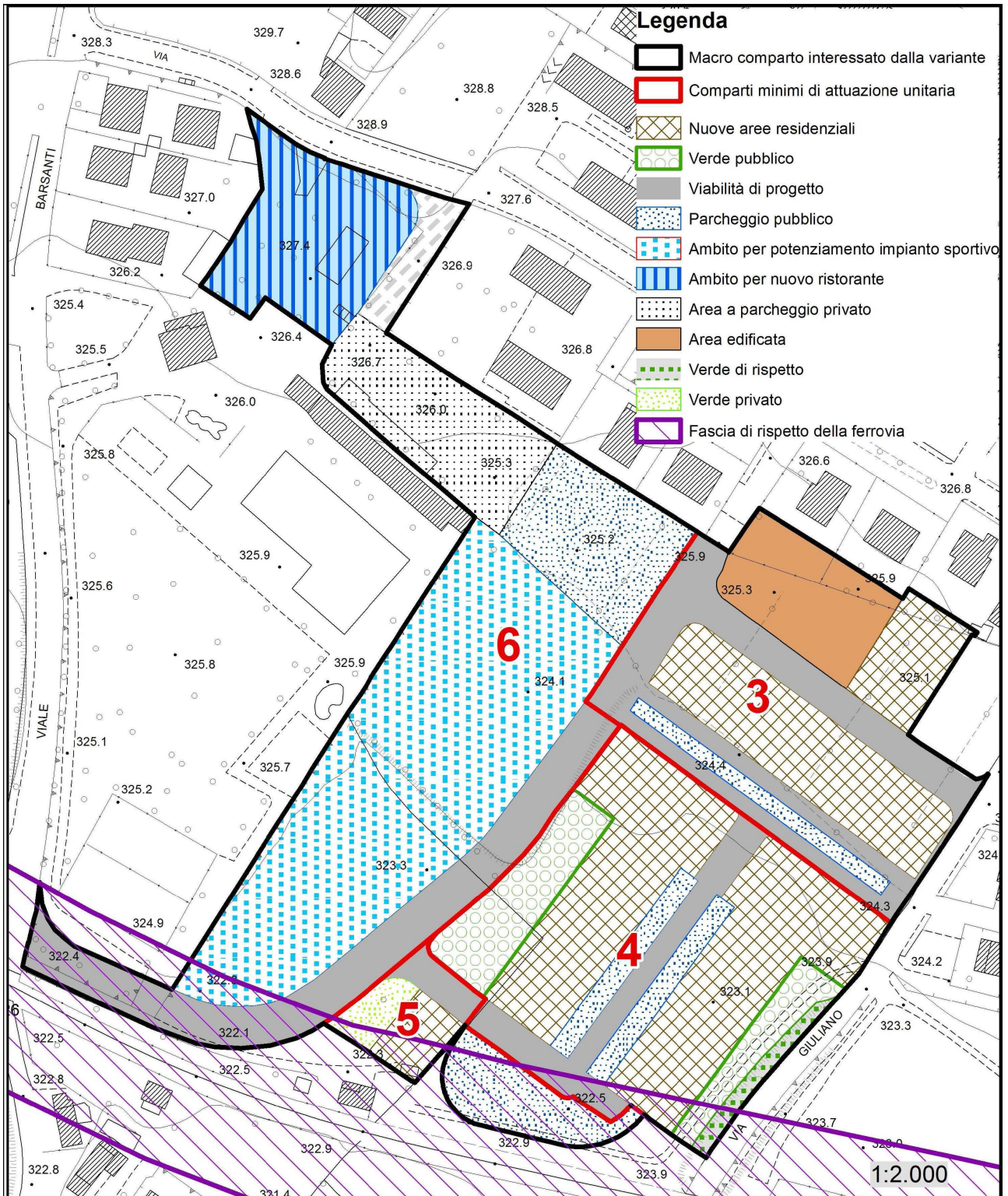






TABELLA DI RAFFRONTO TRA GLI OBIETTIVI DEL P.S. E LORO TRADUZIONE NEGLI ATTINENTI OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO





<p style="text-align: center;"><u>A1</u></p> <p>Obiettivi generali (art. 2 delle N.T.A.), del sistema territoriale (Titolo IV delle N.T.A.), della U.T.O.E. (schede D dell' Elab. 14.1, dell' Elab. 14.2, dell' Elab. 14.3) e dei sistemi funzionali del P.S. (Titolo V delle N.T.A.) in cui ricade l'area interessata dal Piano Attuativo</p>		<p style="text-align: center;"><u>B1</u></p> <p>Obiettivi del Piano Attuativo attinenti quelli della colonna A</p>
<p><u>Obiettivi generali - Art. 2 delle N.T.A.:</u></p> <p>1. Specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente, ricercando nel territorio per gli incrementi edilizi quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico ed 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.</p> <p>2. Offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale.</p> <p>3. Promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti, ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia e recuperando le vecchie regole sull'orientamento solare degli edifici.</p>		<p><u>Obiettivi del Piano Attuativo attinenti all'art. 2 delle N.T.A.:</u></p> <p>1. Per la sua localizzazione in un'area di frangia urbana situata nella parte sud dell'<i>Ambito 08 – Via Anconetana – Piscina</i> dell'U.t.o.e. n.1, la lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo garantisce un basso impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico e costituisce un'occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area in oggetto, che si presenta attualmente come un ambiente agricolo incolto ed abbandonato.</p> <p>2. Il P.R.G. ha classificato l'area in esame come "Zona C3P" a destinazione residenziale, attuabile tramite Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, all'interno della quale deve essere previsto un 30% della volumetria ammissibile da destinare a PEEP. Tale previsione comporta una diversificazione dell'offerta sia per reddito che per fascia di età, grazie anche alle diverse tipologie abitative previste dal Piano, con alloggi di taglio differenziato che coprono le più varie esigenze abitative. La sistemazione delle aree a verde e la presenza di marciapiedi su tutti i lati della lottizzazione contribuiscono a creare un ambiente urbano favorevole ai pedoni e a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici.</p> <p>3. Dal momento che il disegno della lottizzazione è impostato su uno schema simmetrico rispetto all'asse costituito dalla viabilità interna longitudinale di lottizzazione, solo alcuni edifici avranno un'esposizione solare ottimale. L'orientamento della lottizzazione secondo l'asse nord-est / sud-ovest, comunque, risulta ottimale per quanto riguarda l'installazione, sulle falde esposte a sud-ovest della copertura di ogni fabbricato, di impianti a pannelli solari al fine di consentire una migliore efficienza energetica dell'insediamento abitativo.</p>
<p><u>Obiettivi del sistema territoriale - Titolo IV delle N.T.A.:</u></p> <p>1. Riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni.</p>		<p><u>Obiettivi del Piano Attuativo attinenti al Titolo IV delle N.T.A.:</u></p> <p>1. Il nuovo insediamento residenziale previsto con l'attuazione del Piano di lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo costituisce una</p>

<p>2. Riqualificazione e recupero delle parti di territorio soggette a degrado.</p> <p>3. Recupero e completamento delle infrastrutture per la mobilità.</p>		<p>riqualificazione dell'area di frangia urbana del quartiere S. Paolo verso sud-ovest, per la qualità architettonica del disegno urbanistico, di tipologie e materiali e per l'attenzione posta al problema dell'efficienza energetica degli edifici.</p> <p>2. Il Piano di Lottizzazione costituisce un'occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area su cui si colloca, che si presenta attualmente come un ambiente agricolo incolto ed abbandonato.</p> <p>3. E' previsto il prolungamento di Viale Pacinotti mediante la realizzazione di una viabilità che corre parallela alla linea ferroviaria per poi proseguire verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione ed andandosi ad immettere su Via Giuliano da Sangallo; è previsto anche l'innesto diretto di tale viabilità su Via XIX Marzo. Questa nuova arteria, su cui si prevede l'immissione della viabilità interna di lottizzazione, servirà come collegamento più agevole del capoluogo con la frazione Trebbio.</p>
<p><u>Obiettivi della U.T.O.E. – Scheda D dell'Elab. 14.1:</u></p> <p>1. Riqualificazione funzionale dei vari quartieri urbani laddove in particolare si è registrata la carenza di spazi pubblici, sia in termini quantitativi che qualitativi, data la scarsa accessibilità degli spazi o la loro localizzazione marginale e scarsa qualificazione.</p> <p>2. Promozione di un più efficace collegamento tra il Centro storico ed i quartieri più periferici (S. Paolo e Riello ad est, Triglione ad ovest).</p> <p>3. Potenziamento della funzione residenziale, definendo al contempo i corridoi infrastrutturali per la nuova viabilità di servizio alle aree residenziali esistenti e di previsione.</p> <p>4. Localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia e di margine alle aree urbane esistenti e reperimento all'interno di esse di standards e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso dei vari ambiti urbani (anche</p>		<p><u>Obiettivi del Piano Attuativo attinenti alla Scheda D dell'Elab. 14.1:</u></p> <p>1. Il nuovo insediamento residenziale previsto con l'attuazione del Piano di lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo costituisce una riqualificazione dell'area di frangia urbana del quartiere S. Paolo verso sud-ovest, per la qualità architettonica che presenta l'intervento, sia in termini di assetto urbanistico, tipologie, materiali e soluzioni tecnologiche adottate, sia per la nuova dotazione di standards e spazi pubblici che costituiscono un elemento di riqualificazione per l'intera zona.</p> <p>2. Previsione del prolungamento di Viale Pacinotti mediante la realizzazione di una viabilità che corre parallela alla linea ferroviaria per poi proseguire verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione ed andandosi ad immettere su Via Giuliano da Sangallo; è previsto anche l'innesto diretto di tale viabilità su Via XIX Marzo. Questa nuova arteria servirà come collegamento più agevole del capoluogo con il quartiere S. Paolo e con la frazione Trebbio.</p> <p>3. Il nuovo insediamento previsto con l'attuazione del Piano di lottizzazione determina un potenziamento della funzione residenziale e risulta ben servito dalla viabilità di progetto che si distacca da Viale Pacinotti per collegarsi a Via Giuliano da Sangallo.</p> <p>4. L'area oggetto di lottizzazione è collocata in un'area di frangia urbana, situata nella parte sud dell'<i>Ambito 08 – Via Anconetana – Piscina</i> dell'U.t.o.e. n.1 e delimitata inferiormente dal tracciato della ferrovia, per cui garantisce un basso impatto dal punto di vista ambientale e</p>


<p>se per gli standards del quartiere S. Paolo si registrano prestazioni soddisfacenti, sia in termini di superfici che di localizzazione e di arredo urbano).</p> <p>5. Promozione, integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria Sansepolcro-Perugia, in vista di una sua trasformazione in linea metropolitana di superficie, e definizione di interventi che perseguano una maggiore permeabilità di tale infrastruttura, attraverso la previsione di nuovi sottopassi pedonali e/o carrabili e l'incremento del numero delle fermate nel territorio comunale.</p>		<p>paesaggistico. Gli standards urbanistici sono dimensionati in base a quanto prevede il D.M. 1444/68 e l'art.20 delle N.T.A. del P.R.G. e risultano più che sufficienti a soddisfare le necessità del nuovo insediamento.</p> <p>5. Il Piano di lottizzazione può consentire l'adeguamento dei percorsi pedonali previsti all'interno del verde pubblico per un eventuale collegamento tra la viabilità esistente e di progetto e l'area su cui sarà realizzata la nuova fermata.</p>
<p><u>Obiettivi dei sistemi funzionali – Titolo V delle N.T.A.:</u></p> <p>1. Potenziamento del carico urbanistico dei centri abitati in termini complessivi e mirati per le singole loro parti.</p> <p>2. Miglioramento della qualità ambientale urbana in tutti i suoi aspetti: funzionale, ambientale, morfologico. In particolare si dovrà prevedere la riqualificazione morfologica delle aree non sufficientemente strutturate, anche mediante incremento del carico urbanistico.</p> <p>3. Nei tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti (edificati a partire dagli anni '70 fino ai giorni nostri) si dovranno realizzare eventuali interventi di completamento in rapporto alle criticità evidenziate e si dovrà puntare alla riqualificazione complessiva degli spazi pubblici, promuovendo l'attuazione delle aree a standards già previste e non ancora attuate e la riorganizzazione del sistema viario.</p> <p>4. In relazione all'Area di Intervento Strategico Is 03 "Riqualificazione dell'area ferroviaria Sansepolcro-Perugia", si dovrà incrementare il numero delle fermate dei treni prevedendo la creazione di una nuova fermata per il quartiere S. Paolo e riqualificando e valorizzando quelle esistenti.</p>		<p><u>Obiettivi del Piano Attuativo attinenti al Titolo V delle N.T.A.:</u></p> <p>1. Il nuovo insediamento previsto con l'attuazione del Piano di lottizzazione determina un potenziamento della funzione residenziale; si prevede l'insediamento di circa 130 abitanti nel quartiere S. Paolo.</p> <p>2. L'attuazione del Piano di lottizzazione e la realizzazione del nuovo insediamento residenziale determina un evidente miglioramento della qualità ambientale urbana, grazie alla riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area in oggetto, che si presenta attualmente come un ambiente agricolo incolto ed abbandonato.</p> <p>3. La realizzazione del nuovo insediamento previsto con il Piano di lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo garantisce anche l'attuazione delle aree a parcheggio pubblico previste nel P.R.G. e non ancora attuate, oltre che la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il capoluogo ed il quartiere S. Paolo e la frazione Trebbio; assicura inoltre una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici posti a contorno del nuovo insediamento, fruibili dalla nuova popolazione insediata e di quartiere.</p> <p>4. La previsione di una nuova fermata per il quartiere S. Paolo può essere facilmente recepita dal Piano di lottizzazione che nella sistemazione delle aree a verde pubblico di contorno all'insediamento prevede dei percorsi pedonali che potranno essere opportunamente prolungati per consentire il collegamento tra la viabilità esistente e di progetto e l'area su cui sarà realizzata la nuova fermata.</p>



Modalità di recepimento delle prescrizioni di tutela delle invarianti strutturali

<p><u>A2</u></p> <p>Prescrizioni del P.S. riguardanti Invarianti strutturali (Titolo III delle N.T.A.) ricadenti nell'area interessata dal Piano Attuativo</p>		<p><u>B2</u></p> <p>Tutele conseguenti introdotte nel P.A.</p>
<p>Prescrizioni riguardanti le invarianti strutturali relative alle risorse naturali:</p>		<p>Tutele introdotte nel P.A. riguardanti le invarianti strutturali relative alle risorse</p>

<p>Presenza di filari di alberi e/o siepi e alberature isolate, da salvaguardare anche se ricadono all'interno dei perimetri dei centri abitati, in quanto costituiscono garanzia della presenza di elementi di naturalità all'interno delle superfici prevalentemente urbanizzate ed impermeabilizzate degli insediamenti concentrati.</p>		<p>naturali: Non è necessario introdurre particolari tutele a riguardo, in quanto è presente un unico filare di alberi, ma nell'area posta ad ovest rispetto a quella su cui è localizzato il nuovo insediamento residenziale.</p>
<p>Prescrizioni riguardanti le invariati strutturali relative alla risorsa città e sistema degli insediamenti: Presenza di edifici di valore architettonico-ambientale per i quali il R.U. dovrà prevedere le categorie e le modalità di intervento, codici dei materiali e delle tecniche ammesse, funzioni compatibili in rapporto alle tipologie. In particolare, per gli edifici classificati SV sono da conservare gli elementi architettonici originari di pregio ancora presenti.</p>		<p>Tutele introdotte nel P.A. riguardanti le invariati strutturali relative alla risorsa città e sistema degli insediamenti: Non è necessario introdurre particolari tutele a riguardo, in quanto è presente un unico edificio di valore architettonico-ambientale, classificato come SV e situato in prossimità della linea ferroviaria al di sotto dell'area di lottizzazione, quindi al di fuori degli interventi di trasformazione della zona.</p>
<p>Prescrizioni riguardanti le invariati strutturali relative alla risorsa paesaggio e documenti della cultura materiale: Non presenti nell'ambito del Piano di lottizzazione.</p>		<p>Tutele introdotte nel P.A. riguardanti le invariati strutturali relative alla risorsa paesaggio e documenti della cultura materiale: Non sono necessarie particolari tutele.</p>
<p>Prescrizioni riguardanti le invariati strutturali relative alla risorsa sistemi infrastrutturali: Non presenti nell'ambito del Piano di lottizzazione.</p>		<p>Tutele introdotte nel P.A. riguardanti le invariati strutturali relative alla risorsa sistemi infrastrutturali: Non sono necessarie particolari tutele.</p>




Modalità di recepimento delle prescrizioni riguardanti i sistemi funzionali

<u>A3</u> Prescrizioni del P.S. riguardanti i sistemi e sub sistemi funzionali ricadenti nell'area interessata dal Piano Attuativo (Titolo V delle N.T.A.)		<u>B3</u> Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.
<p>Sub sistema delle aree con funzioni prevalentemente residenziali all'interno del Sistema funzionale degli insediamenti concentrati e sparsi: 1. Sono considerate compatibili le seguenti funzioni: residenza, attività commerciali, attività artigianali che non arrechino disturbo al vicinato e non insalubri, servizi di interesse comune, attività turistico-ricettive, attrezzature sportive, secondo un mix funzionale integrato, anche a livello architettonico, tale da superare uno zoning di tipo monofunzionale pur garantendo la conservazione dell'attuale prevalenza della funzione residenziale. 2. Nei tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti (edificati a partire dagli anni '70 fino ai giorni nostri) si dovranno realizzare eventuali interventi di completamento in rapporto alle criticità evidenziate, puntando alla riqualificazione</p>		<p>Azioni di piano introdotte nel P.A. relative al Sub sistema delle aree con funzioni prevalentemente residenziali all'interno del Sistema funzionale degli insediamenti concentrati e sparsi: 1. Il Piano di Lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo prevede al suo interno le seguenti funzioni: residenziale, uffici, locali ed esercizi pubblici, negozi, autorimesse, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose o moleste. 2. Contestualmente alla realizzazione del nuovo insediamento previsto con il Piano di lottizzazione, si favorirà anche l'attuazione delle aree a parcheggio pubblico previste nel P.R.G. e non ancora attuate, oltre che la realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra il capoluogo</p>

<p>complessiva degli spazi pubblici, promuovendo l'attuazione delle aree a standards già previste e non ancora attuate e la riorganizzazione del sistema viario.</p>		<p>ed il quartiere S. Paolo e la frazione Trebbio; si avrà inoltre una riqualificazione complessiva degli spazi pubblici posti a contorno del nuovo insediamento, fruibili dalla nuova popolazione insediata e di quartiere.</p>
<p>Sub sistema della mobilità all'interno del Sistema funzionale infrastrutturale:</p> <p>1. Sottosistema ferroviario: In relazione all'Area di Intervento Strategico Is 03 "Riqualificazione dell'area ferroviaria Sansepolcro-Perugia", si dovrà incrementare il numero delle fermate dei treni prevedendo la creazione di una nuova fermata per il quartiere S. Paolo e riqualificando e valorizzando quelle esistenti.</p> <p>2. Sottosistema viario: La "viabilità di quartiere di progetto" corrisponde agli assi viari principali previsti dal P.S. per la distribuzione alle eventuali aree di espansione edilizia; tali assi sono da considerare di valore indicativo per il R.U., sono invece da considerarsi prescrittivi i punti di innesto con la viabilità esistente e gli estremi iniziale e finale da collegare mediante tali tratti viari di progetto.</p>		<p>Azioni di piano introdotte nel P.A. relative al Sub sistema della mobilità all'interno del Sistema funzionale degli insediamenti concentrati e sparsi:</p> <p>1. La previsione di una nuova fermata per il quartiere S. Paolo può essere facilmente recepita dal Piano di lottizzazione che nella sistemazione delle aree a verde pubblico di contorno all'insediamento prevede dei percorsi pedonali che potranno essere opportunamente prolungati per consentire il collegamento tra la viabilità esistente e di progetto e l'area su cui sarà realizzata la nuova fermata.</p> <p>2. La "viabilità di quartiere di progetto" si dirama dalla "viabilità di rango urbano di progetto" prevista come prolungamento di Viale Pacinotti lungo il tracciato della ferrovia, e prosegue verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione per poi andarsi ad immettere ad est su Via Giuliano da Sangallo, all'altezza di Via Anthony Clarke. Su questo nuovo collegamento si prevede l'immissione della viabilità interna di lottizzazione in corrispondenza sia del parcheggio pubblico posto a sud della lottizzazione, sia del parcheggio di P.R.G. posto a divisione dei due Comparti Edificatori.</p>
<p>Sub sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico all'interno del Sistema funzionale infrastrutturale:</p> <p>Aree su cui dovrà avvenire la localizzazione di nuovi standards a verde pubblico, parcheggi pubblici ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.</p>		<p>Azioni di piano introdotte nel P.A. relative al Sub sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico all'interno del Sistema funzionale degli insediamenti concentrati e sparsi:</p> <p>Tutta l'area che circonda ad est, a sud e ad ovest l'ambito della lottizzazione è classificata come "Ambito di potenziamento degli standards", su cui le indicazioni progettuali ritengono opportuno localizzare attrezzature di interesse collettivo. La realizzazione del parcheggio di forma trapezoidale, posto a conclusione dell'area di lottizzazione (ma esternamente ad essa) ne costituisce il completamento del disegno progettuale e funge anche da chiusura e smistamento della viabilità interna di lottizzazione.</p>


Traduzione delle azioni di piano del P.S. nel Piano Attuativo




<p style="text-align: center;"><u>A4</u></p> <p>Azioni di piano per la U.t.o.e. di cui alle schede D contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S.</p>		<p style="text-align: center;"><u>B4</u></p> <p>Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.</p>
<p><u>Azione di piano 11 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Razionalizzazione della viabilità all'interno di</p>		<p><u>Azione di piano introdotta nel P.A.:</u> La realizzazione della nuova viabilità che si distacca da Viale Pacinotti, corre lungo il tracciato</p>

<p>quegli ambiti urbani che presentano situazioni critiche dal punto di vista della sicurezza degli incroci sulla viabilità principale, con particolare riferimento ai quartieri Riello, S. Paolo, Le Forche.</p>		<p>della ferrovia, prosegue verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione per poi andarsi ad immettere su Via Giuliano da Sangallo all'altezza di Via Anthony Clarke, e su cui si innesta la viabilità interna di lottizzazione, determina un collegamento più agevole con il quartiere S. Paolo e con la frazione Trebbio. Il punto di innesto tra questa nuova viabilità e Via Giuliano da Sangallo dovrà essere opportunamente adeguato visto il prevedibile aumento della portata di traffico. Tale incrocio diventerà infatti il punto di smistamento dei flussi di traffico rispettivamente verso il capoluogo, verso il quartiere S. Paolo e verso la frazione Trebbio.</p>
<p><u>Azione di piano 12 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Individuazione di aree per il potenziamento della funzione residenziale e funzioni miste (residenziali, commerciali, direzionali) nelle aree di frangia e sul margine dei tessuti esistenti e che comprendono anche le zone B o C non attuate del P.R.G. e confermate dal P.S.. All'interno degli <i>ambiti di potenziamento della residenza</i> ricadenti nella U.t.o.e. n. 01 il P.S. prevede schemi direttori per la viabilità di progetto, di rango urbano e di quartiere, di servizio oltre che l'eventuale indicazione della localizzazione delle aree per standards e servizi.</p>		<p><u>Azione di piano introdotta nel P.A.:</u> Il Piano di lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo costituisce l'attuazione della "Zona C3P" a destinazione residenziale, prevista dal P.R.G. e riconfermata dal P.S.. Gli schemi per la viabilità di progetto, di rango urbano e di quartiere, sono quelli ampiamente descritti nel punto precedente. Tutta l'area circostante l'ambito della lottizzazione ad est, a sud e ad ovest è classificata come "Ambito di potenziamento degli standards".</p>
<p><u>Azione di piano 16 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Individuazione dell'area di Intervento strategico Is 03 – "Riqualificazione dell'area della ferrovia Sansepolcro-Perugia" al fine di una sua valorizzazione funzionale che, in conformità alle strategie della F.C.U. di una ristrutturazione della linea ferroviaria che porti alla graduale sostituzione dei treni a gasolio con treni elettrici, si ponga l'obiettivo di trasformare l'attuale linea ferroviaria in linea metropolitana di superficie a servizio dei pendolari tra i vari centri della Valtiberina toscana e umbra. A tal fine si propongono nuove fermate nel territorio comunale di Sansepolcro, ad integrazione di quelle esistenti (oltre alle fermate esistenti per il polo scolastico del Campaccio e della stazione ferroviaria, si propongono una nuova fermata a servizio del quartiere S. Paolo e la riqualificazione della fermata presso Palazzolo a servizio del quartiere Riello).</p>		<p><u>Azione di piano introdotta nel P.A.:</u> La previsione di una nuova fermata per il quartiere S. Paolo può essere facilmente recepita dal Piano di lottizzazione che nella sistemazione delle aree a verde pubblico di contorno all'insediamento prevede dei percorsi pedonali che potranno essere opportunamente prolungati per consentire il collegamento tra la viabilità esistente e di progetto e l'area su cui sarà realizzata la nuova fermata.</p>

Modalità di recepimento delle condizioni alle trasformazioni

<p style="text-align: center;">A5</p> <p>Condizioni alle trasformazioni di cui alle</p>		<p style="text-align: center;">B5</p> <p>Modalità di recepimento nel P.A.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------

<p>schede D contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S.</p>		
<p><u>Condizione alle trasformazioni 01 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia saranno definiti nel rispetto dei condizionamenti derivanti dalle classi di pericolosità idraulica, geomorfologia e sismica e dalle conseguenti classi di fattibilità nell'ambito del R.U..</p>		<p><u>Modalità di recepimento nel P.A.:</u> Per la valutazione della pericolosità idraulica, geomorfologia e sismica si rimanda alla relazione geologica in corso di elaborazione.</p>
<p><u>Condizione alle trasformazioni 02 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Le previsioni di nuovi insediamenti nell'ambito del R.U. dovranno essere oggetto di specifico parere di compatibilità dei possibili impatti sul sistema acquedottistico e fognario da richiedere all'Ente gestore; il R.U. dovrà inoltre prescrivere che i Piani Attuativi contengano la verifica del sistema fognario e di approvvigionamento idrico esistente, e conseguenti adeguate integrazioni degli stessi, atte a garantire l'allacciamento dei nuovi insediamenti al collettore fognario principale, collegato al depuratore comprensoriale esistente, ed un'adeguata modalità di approvvigionamento idrico per uso idropotabile, rendendo possibile, per altri usi, anche il ricorso ad acque di minor pregio. Il R.U. dovrà prevedere che tali verifiche e previsioni dei Piani Attuativi siano anch'esse sottoposte al parere dell'ente gestore.</p>		<p><u>Modalità di recepimento nel P.A.:</u> La rete fognaria e quella idrica relative al nuovo insediamento, sono state progettate su schema ed i particolari esecutivi sono stati concordati con i competenti uffici di zona della società Nuove Acque. La rete fognaria sarà di tipo separato: una per la raccolta e lo smaltimento delle acque nere e l'altra per le acque bianche; la rete idrica di lottizzazione sarà allacciata alla linea acquedotto esistente sulla strada prevista dal P.R.G. sul confine nord dell'area di lottizzazione. Il progetto esecutivo delle reti fognanti ed idrica sono stati sottoposti all'approvazione della società Nuove Acque, che ha espresso parere favorevole. Analogamente, il progetto esecutivo della rete di distribuzione del gas è stato sottoposto all'approvazione della società COINGAS, che ha espresso parere favorevole; il progetto esecutivo delle reti elettrica e telefonica sono stati sottoposti all'approvazione di ENEL e TELECOM, che hanno espresso parere favorevole.</p>
<p><u>Condizione alle trasformazioni 03 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Dovranno essere messe in atto tutte le misure per la riduzione dell'inquinamento acustico, nel rispetto dei condizionamenti derivanti dal Piano di classificazione acustica, che sarà definitivamente approvato a seguito della adozione del P.S..</p>		<p><u>Modalità di recepimento nel P.A.:</u> Per la valutazione dell'inquinamento acustico derivante dal nuovo insediamento si rimanda al Piano comunale di classificazione acustica in corso di approvazione.</p>
<p><u>Condizione alle trasformazioni 07 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Le previsioni nel R.U. di nuovi insediamenti comportanti l'incremento del carico urbanistico dovranno garantire l'efficienza delle prestazioni del sistema della mobilità garantendo una viabilità di servizio che permetta: a) una fluidificazione del traffico in modo da non aggravare le condizioni della mobilità sulla viabilità principale esistente o di progetto; b) la creazione di piste ciclopedonali fiancheggianti le corsie carrabili; c) la permeabilità e migliore accessibilità dei nuovi insediamenti che eviti le situazioni di "cul de sac" estremamente diffuse nei quartieri residenziali esistenti. Il R.U. dovrà inoltre prescrivere, per l'attuazione della</p>		<p><u>Modalità di recepimento nel P.A.:</u> La viabilità interna di lottizzazione, costituita da due assi viari perpendicolari disposti a "T", consente un agevole smistamento del traffico che interessa l'area dell'insediamento; la presenza, a conclusione dell'area di lottizzazione, del parcheggio di forma trapezoidale, funge da chiusura e smistamento della viabilità interna, evitando la diffusa e fastidiosa situazione di "cul de sac". Il collegamento con tale parcheggio può avvenire anche direttamente dalla nuova viabilità di progetto (di rango urbano e di quartiere) prevista dal P.S. che si distacca da Viale Pacinotti, corre lungo il tracciato della ferrovia, prosegue verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione e si va ad immettere su Via Giuliano da Sangallo all'altezza di Via Anthony Clarke;</p>

<p>pianificazione attuativa dei nuovi insediamenti, che la nuova viabilità di servizio a tali insediamenti venga realizzata anteriormente ai singoli interventi edilizi.</p>		<p>essa determina un collegamento più agevole con il quartiere S. Paolo e con la frazione Trebbio, e di conseguenza una fluidificazione del traffico urbano. Una pista ciclabile di progetto in sede propria è prevista affiancata a Via Giuliano da Sangallo, proprio in corrispondenza dell'area di lottizzazione, per poi proseguire ad est verso Via Anthony Clarke e a sud verso la frazione Trebbio. I parcheggi in linea situati lungo la nuova viabilità che si distacca da Viale Pacinotti potranno essere eliminati e trasformati anch'essi in pista ciclabile.</p>
<p><u>Condizione alle trasformazioni 09 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Il R.U. dovrà prescrivere, per la pianificazione attuativa dei nuovi insediamenti comportanti l'incremento del carico urbanistico, una progettazione degli spazi pubblici che, nel rispetto dei parametri quantitativi stabiliti nelle N.T.A. del P.S., ne costituisca anche il fulcro e il principale elemento di qualificazione urbana, prevedendo localizzazioni centrali degli spazi per standards, progettazione accurata degli spazi comuni e del loro arredo urbano, comprensiva di approfondimenti relativi ai più congrui arredi vegetazionali ed elementi di finitura.</p>		<p><u>Modalità di recepimento nel P.A.:</u> La progettazione degli spazi pubblici scaturisce dal disegno urbanistico del nuovo insediamento residenziale, impostato su due assi viari perpendicolari disposti a “T”, attorno a cui sono inseriti gli edifici. I parcheggi pubblici, sia quelli previsti dal P.R.G., sia quelli di lottizzazione, sono tutti localizzati in posizione centrale lungo le strade interne di lottizzazione; il parcheggio di forma trapezoidale previsto centralmente a conclusione dell'area di lottizzazione funge da chiusura e smistamento della viabilità interna. Le aree a verde pubblico sono poste a contorno dell'edificio e la loro sistemazione prevede la messa a dimora di alberi ed arbusti classificabili tra le specie vegetali tradizionali del luogo.</p>
<p><u>Condizione alle trasformazioni 10 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> L'attuazione delle azioni di piano del P.S. che comportino nuovo impegno di suolo dovranno garantire il rispetto della disciplina di tutela delle invarianti strutturali definita dal P.S. riguardante i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale, le aree di tutela paesaggistica di ville, di edifici specialistici antichi, aggregati e struttura urbana, le aree definite “verde di rispetto ambientale” e “parchi e giardini”, le aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta, le formazioni vegetazionali (i filari di alberi, siepi e alberature isolate), la viabilità storica e di valore escursionistico ed i “percorsi di pregio”.</p>		<p><u>Modalità di recepimento nel P.A.:</u> Non sono state introdotte particolari tutele al riguardo, in quanto sono presenti come invarianti strutturali solo un filare di alberi ed un edificio di valore architettonico-ambientale classificato come SV, entrambi però al di fuori dell'area interessata direttamente dal Piano di lottizzazione.</p>
<p><u>Condizione alle trasformazioni 11 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1:</u> Per le aree di espansione edilizia il R.U. dovrà prevedere parametri urbanistici e tipologie architettoniche, tipologie delle recinzioni che, nel rispetto dei valori paesaggistici individuati dal P.S., si armonizzino con i caratteri dei diversi contesti interessati.</p>		<p><u>Modalità di recepimento nel P.A.:</u> L'intervento si caratterizza per la sua qualità architettonica, sia in termini di assetto urbanistico, sia in termini di tipologie, materiali e soluzioni tecnologiche adottate, che ben si armonizzano con i caratteri del contesto interessato.</p>

Modalità di recepimento delle salvaguardie per le previsioni non attuate del P.R.G. vigente

<p style="text-align: center;">A6</p> <p>Condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente di cui alle</p>		<p style="text-align: center;">B6</p> <p>Modalità di recepimento nel P.A.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------

schede D contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S.		
Salvaguardia 04 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1: Per tutte le aree soggette a Piano Attuativo valgono le prescrizioni riportate nell’Allegato A alle N.T.A. in merito agli elaborati ed ai contenuti della Relazione di Valutazione integrata al fine di garantire la coerenza del piano attuativo con il P.S.. In particolare le zone C ricomprese negli <i>ambiti di potenziamento della residenza</i> sono confermate dal P.S. nel rispetto delle condizioni enunciate successivamente.	⇒	Modalità di recepimento nel P.A.: Il P.R.G. ha classificato l’area in esame come “Zona C3P” a destinazione residenziale, attuabile tramite Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, all’interno della quale deve essere previsto un 30% della volumetria ammissibile da destinare a PEEP. Tale classificazione è stata riconfermata dal P.S., che ha previsto la redazione della Relazione di Valutazione integrata per garantire la coerenza del Piano di lottizzazione con il P.S..
Salvaguardia 05 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1: Gli interventi previsti nella zona F2 ad est del complesso della Piscina e nella contigua zona C3P ancora non attuata, possono essere attuati alle seguenti condizioni: 1) venga rispettata una fascia inedificabile di almeno 10 metri per lato dall’asse della viabilità di progetto prevista dal P.S. per collegare direttamente i viali attorno alle mura con il sottopasso carrabile esistente lungo la strada di collegamento con la frazione Trebbio e con il quartiere S. Paolo; 2) gli interventi previsti nella zona F2 siano subordinati alla realizzazione di un parcheggio pubblico con superficie pari almeno a 2500 mq oltre a quelli richiesti a servizio delle attività da insediare nella suddetta zona F2.	⇒	Modalità di recepimento nel P.A.: La realizzazione del nuovo insediamento residenziale previsto con l’attuazione del Piano di lottizzazione rispetta le distanze stabilite dall’asse della viabilità di progetto (10 metri). Lungo tale viabilità si prevede l’inserimento di una serie di parcheggi in linea sul lato opposto rispetto all’ambito della lottizzazione, mentre un altro parcheggio verrà ricavato nell’area di forma trapezoidale collocata a nord-ovest rispetto al nuovo insediamento; tali parcheggi avranno una superficie complessiva pari a circa 2500 mq.
Salvaguardia 06 - U.t.o.e. n° 1 – Elab. 14b.1: Gli assi viari di progetto individuati come “viabilità di collegamento intercomunale di progetto” e “viabilità di rango urbano di progetto” comportano fasce di salvaguardia rispettivamente di 20 e 10 metri per lato; in tali fasce sono da inibire tutti gli interventi di nuova edificazione ammessi nelle zone omogenee B, D, F del vigente P.R.G. e confermate dal P.S..	⇒	Modalità di recepimento nel P.A.: La realizzazione del nuovo insediamento residenziale previsto con l’attuazione del Piano di lottizzazione rispetta le distanze stabilite dalla “viabilità di rango urbano di progetto” (10 metri).

La valutazione sintetica della coerenza esterna con il P.S., sulla base di quanto riportato nelle precedenti tabelle, può essere schematizzata nel modo che segue:

1a.1.1) Coerenza degli obiettivi del Piano Attuativo con gli obiettivi generali, di sistema territoriale, di U.T.O.E. e di sistema funzionale del P.S.:

Sì	No	In parte.....
-----------	-----------	----------------------

1a.1.2) Coerenza delle azioni di piano del Piano Attuativo con le prescrizioni, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni e le salvaguardie specifiche:

Sì	No	In parte.....
-----------	-----------	----------------------

1a.2 Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale

Considerato che il contenuto del P.S. del Comune di Sansepolcro è coerente con il P.I.T. regionale, di cui il P.S. assume le indicazioni, le direttive e le prescrizioni quali elementi condivisi nella strategia di sviluppo sostenibile del territorio comunale (art. 19), e visto che il Piano di lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo risulta redatto in coerenza con il P.S., è direttamente conseguente la coerenza di tale Piano di lottizzazione con il Piano di Indirizzo Territoriale regionale.

1b. Coerenza interna

<i>Obiettivi del P.A.</i>	→	<i>Azioni del P.A.</i>
<i>Ob 1:</i> Riqualficazione urbanistica e funzionale di un'area di frangia urbana che si presenta attualmente come un ambiente agricolo incolto ed abbandonato.	→	<i>Az 1:</i> Realizzazione di un insediamento residenziale che determina un miglioramento della qualità urbana dell'ambito su cui si colloca, per le peculiarità del disegno urbanistico, per la qualità architettonica di tipologie, materiali e soluzioni tecnologiche adottate e per l'attenzione posta al problema dell'efficienza energetica degli edifici.
<i>Ob 2:</i> Fornire un'ampia gamma di opportunità abitative per una popolazione diversificata; dare un'offerta mista per reddito e fascia di età.	→	<i>Az 2:</i> La "Zona C3P" è attuabile tramite Piano di lottizzazione di iniziativa privata, all'interno del quale deve essere previsto un 30% della volumetria ammissibile da destinare a PEEP. Tale previsione comporta una diversificazione dell'offerta sia per reddito che per fascia di età, grazie anche alle diverse tipologie abitative previste dal Piano (edifici bifamiliari e multifamiliari), con alloggi di taglio differenziato che coprono le più varie esigenze abitative.
<i>Ob 3:</i> Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti.	→	<i>Az 3:</i> E' prevista l'installazione, sulle falde esposte a sud-ovest della copertura di ogni fabbricato, di impianti a pannelli solari al fine di consentire una migliore efficienza energetica dell'insediamento abitativo.
<i>Ob 4:</i> Inserimento e collegamento del nuovo insediamento residenziale nel tessuto esistente.	→	<i>Az 4:</i> La viabilità interna di lottizzazione andrà a collegarsi alla nuova viabilità di progetto del P.S.. Questa è costituita dal prolungamento di Viale Pacinotti parallelamente al tracciato della ferrovia, che poi prosegue verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione e si va ad immettere su Via Giuliano da Sangallo; è previsto anche l'innesto diretto di tale viabilità su Via XIX Marzo. Questa nuova arteria servirà come collegamento più agevole del capoluogo con il quartiere S. Paolo e la frazione Trebbio.
<i>Ob 5:</i> Attuazione delle aree a standards già previste nel P.R.G. e non ancora attuate.	→	<i>Az 5:</i> Contestualmente alla realizzazione del nuovo insediamento previsto con il Piano di lottizzazione, si favorirà anche l'attuazione delle aree a parcheggio pubblico previste nel P.R.G. e non ancora attuate. Sarà realizzato anche il parcheggio di forma trapezoidale a conclusione dell'area di lottizzazione. Lungo la viabilità di progetto che si distacca da Viale Pacinotti si prevede l'inserimento di una serie di parcheggi in linea sul lato opposto rispetto all'ambito della lottizzazione, mentre un altro parcheggio verrà ricavato nell'area di forma trapezoidale collocata a nord-ovest rispetto al nuovo insediamento, per una superficie complessiva pari a circa 2500 mq.

Dalla analisi di questi rapporti potrà desumersi, nell'ambito della Relazione di Sintesi, il giudizio sulla valutazione di coerenza interna del P.S. con la possibilità: **si**.

2. FATTIBILITÀ

La fattibilità è uno degli aspetti da analizzare nell'ambito degli elaborati a corredo di un piano attuativo, anche nel rispetto dell'art. 67 comma 2 della L.R. 1/05.

Tale argomento generale si articola nel modo che segue:

2a. Fattibilità tecnica

Il Piano di lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo costituisce il completamento dell'edificazione nella parte di città posta a collegamento tra la fascia edificata attorno alle mura ed il quartiere S. Paolo, determinando un miglioramento della qualità urbana dell'ambito su cui si colloca (che si presenta

attualmente come un ambiente agricolo incolto ed abbandonato), per le peculiarità del disegno urbanistico, per la qualità architettonica di tipologie, materiali e soluzioni tecnologiche adottate e per l'attenzione posta al problema dell'efficienza energetica degli edifici.

L'assetto urbanistico scaturisce dall'impostazione delle infrastrutture che costituiscono l'ossatura portante dell'insediamento. La posizione baricentrica del parcheggio di P.R.G. e la sua forma allungata che taglia in due l'area, ha portato a prevedere un ampio viale centrale su cui si disimpegnano tutti i lotti del Comparto 1 e parte del Comparto 2; questo costituisce l'infrastruttura principale della lottizzazione. Il posizionamento di un secondo parcheggio pubblico di forma trapezoidale al termine dell'area prevista per l'insediamento, nella zona classificata nel PS adottato come *Ambito di potenziamento degli standards*, ha determinato l'esigenza di prevedere una viabilità secondaria che collega il viale centrale con il parcheggio semicircolare e serve i lotti del Comparto 2. Il verde pubblico è stato posizionato a completamento del nuovo edificio, tutto attorno ai lotti del Comparto 2 ed in continuità con la zona F2 di P.R.G..

Il nuovo insediamento sarà direttamente collegato al centro attraverso la nuova viabilità prevista nel P.S., costituita dal prolungamento di Viale Pacinotti parallelamente al tracciato della ferrovia, che poi prosegue verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione e si immette su Via Giuliano da Sangallo.

Saranno realizzati due ingressi/uscite sulla nuova strada prevista, entrambi collocati di fronte alla zona classificata F2 dal P.R.G., uno in corrispondenza del viale posto a divisione dei due Comparti, l'altro a collegamento con il parcheggio pubblico a sud dell'area di lottizzazione.

2b. Fattibilità idrogeologica

Per quanto riguarda l'analisi delle componenti relative all'idrogeologia, agli aspetti problematici del sito e alle modalità previste nel progetto per superare tali problematiche si rimanda alla relazione geologica allegata al Piano di Lottizzazione.

2c. Fattibilità economico-finanziaria-gestionale

Il Piano di lottizzazione interessa la porzione di territorio adiacente a Via Giuliano da Sangallo, classificata come "zona C3P" nel P.R.G. e di proprietà parte del signor Pincardini Renato, parte del Comune di Sansepolcro; in particolare i lotti di proprietà Pincardini sono i n° 1-2-3-4, compresi nel Comparto 1, per una superficie totale pari a 3370.00 mq, mentre i lotti di proprietà comunale sono i n° 5-6-7-8-9-10-11-12, compresi nel Comparto 2, per una superficie totale di 9355.00 mq.

L'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. prevede che in tale zona siano previste aree per Edilizia Economica e Popolare per una volumetria pari al 30% del volume costruibile nell'intera zona, quindi una volumetria pari a mc 3960.00 del nuovo insediamento dovrà essere destinata a tale scopo; in particolare saranno parte dei lotti n° 9-10-11-12 ad essere vincolati a PEEP, secondo quanto stabilito dalla *Relazione tecnica di stima immobiliare* redatta dal Comune di Sansepolcro nel dicembre 2007, e pertanto la cessione degli appartamenti dovrà avvenire secondo quanto prevedono le norme vigenti in merito alla cessione di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Infine, le norme di Piano consentono la realizzazione della lottizzazione anche per stralci funzionali, corrispondenti ai due Comparti individuati, in modo da poter rendere subito operativo il piano attuativo. Per realizzare l'attuazione per stralci dovrà essere garantito che lo stralcio che parte per primo abbia la piena funzionalità delle infrastrutture a rete e della viabilità di accesso e collegamento con la viabilità principale di zona.

2d. Fattibilità sociale

Il nuovo insediamento previsto con l'attuazione del Piano di lottizzazione determina un potenziamento della funzione residenziale nel quartiere S. Paolo, con l'insediamento di circa 130 abitanti.

La "Zona C3P" è attuabile tramite Piano di lottizzazione di iniziativa privata, all'interno del quale deve essere previsto un 30% della volumetria ammissibile da destinare a PEEP. Tale previsione comporta una diversificazione dell'offerta sia per reddito che per fascia di età, grazie anche alle diverse tipologie abitative previste dal Piano (edifici bifamiliari e multifamiliari), con alloggi di taglio differenziato che coprono le più varie esigenze abitative.

Nei lotti n° 1-2-3-4 di proprietà Pincardini si potranno realizzare 2 diverse tipologie bifamiliari con alloggi duplex aventi S.U.L. pari a circa 105.00 mq. Nei lotti n° 5-6-7-8 di proprietà comunale saranno realizzati edifici bifamiliari con alloggi posti su 2/3 livelli, aventi S.U.L. pari a circa 108.00 mq. Infine nei lotti n° 9-10-11-12 di proprietà comunale e vincolati a PEEP potranno realizzarsi edifici multifamiliari, ciascuno comprendente 6 alloggi di taglio vario: 4 alloggi aventi S.U.L. di 83.00 mq e 2 alloggi aventi S.U.L. di 68.00 mq.

Le tipologie bifamiliari costituiscono un'edilizia di pregio destinata per lo più a famiglie di medie dimensioni e comprese in una fascia di reddito medio-alta. La varietà di soluzioni abitative proposte consentirà

comunque l'insediamento di famiglie di varie dimensioni e fasce di reddito, di giovani coppie e di singles. Tale pluralità di offerta sarà garantita in particolar modo dagli alloggi realizzati nei lotti PEEP; in questo caso la vendita degli appartamenti dovrà avvenire secondo quanto previsto dalle norme vigenti in merito alla cessione di edilizia residenziale pubblica convenzionata, e pertanto a prezzi calmierati.

2e. Fattibilità giuridico amministrativa

L'approvazione del Piano di lottizzazione segue la procedura di uno strumento urbanistico, secondo quanto stabilito dall'art. 69 della L.R. n. 1/2005. Dopo l'adozione da parte del Comune, il piano attuativo è trasmesso in copia alla Provincia ed è depositato in Comune (oltre ad essere pubblicato sul proprio sito internet) per 45 giorni, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni. Decorsi i termini, il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate. Il piano diventa efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione. Con l'approvazione della lottizzazione vengono istituiti due Comparti, l'uno comprendente l'area di proprietà Pincardini, l'altro comprendente l'area di proprietà comunale. Da questo momento la realizzazione della lottizzazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, corrispondenti ai due Comparti individuati, in modo da poter rendere subito operativo il piano attuativo. Per realizzare l'attuazione per stralci dovrà essere garantito però che lo stralcio che parte per primo abbia la piena funzionalità delle infrastrutture a rete e della viabilità di accesso e collegamento con la viabilità principale di zona.

I dati relativi alla fattibilità possono essere sintetizzati in una matrice che riporta gli Elementi di Forza, le Opportunità in una colonna e gli Elementi di Debolezza e le Criticità in un'altra colonna.

ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA
2a. L'insediamento determina un miglioramento della qualità urbana dell'ambito su cui si colloca, che si presenta attualmente come un ambiente agricolo incolto ed abbandonato.	2a. L'insediamento produrrà un aumento del carico urbanistico, con particolare riferimento ai flussi di traffico nella zona interessata.
2b.	
2c. Potenziamento della funzione residenziale nel quartiere S. Paolo, con l'insediamento di circa 130 abitanti.	
2d. La cessione degli appartamenti realizzati nei 4 lotti vincolati a PEEP dovrà avvenire secondo quanto prevedono le norme vigenti in merito alla cessione di edilizia residenziale pubblica convenzionata, e pertanto a prezzi calmierati.	2b. 2c. 2d.
2e. Vengono istituiti due Comparti, l'uno comprendente l'area di proprietà Pincardini, l'altro comprendente l'area di proprietà comunale, e la realizzazione della lottizzazione potrà avvenire per stralci funzionali, corrispondenti ai Comparti individuati, in modo da poter rendere subito operativo il piano attuativo.	2e.
2a. Potenziamento degli standards.	2a.
2b.	2b.
2c. Si ottiene un basso costo di gestione degli edifici residenziali.	2c.
2d. Si permette l'insediamento di famiglie di varie dimensioni e fasce di reddito, di giovani coppie e di singles.	2d.
2e.	2e.
OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ

Bilancio complessivo della fattibilità del Piano Attuativo:

ELEMENTI DI FORZA – OPPORTUNITÀ': 7

ELEMENTI DI DEBOLEZZA – CRITICITÀ': 2

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE VARIE COMPONENTI AMBIENTALI

Compito della Valutazione Integrata è quello di ausilio e controllo interno della progettazione allo scopo di raggiungere obiettivi di sostenibilità delle azioni.

Gli effetti attesi saranno valutati con i seguenti giudizi:

++ : effetti molto positivi;

+ : effetti positivi;

- +/-: neutri o nulli;
 - : effetti negativi;
 -- : effetti molto negativi.

In merito alla risorsa paesaggio l'impatto sarà quantificato con un numero il cui valore potrà essere sotto la soglia di rilevanza, o sopra la soglia di rilevanza ma sotto quella di tolleranza, o sopra la soglia di tolleranza.

3a. Suolo e sottosuolo: Sulla base del confronto tra gli specifici elaborati del P.A. che analizzano gli usi del suolo ed il grado di antropizzazione, allo stato attuale e in seguito alla realizzazione del P.A., è possibile predisporre questa tabella per la valutazione dei consumi di suolo:

Superficie territoriale dell'area interessata dal P.A.	Mq.			
USO DEL SUOLO	PERCENTUALE SUL TOTALE		GRADO DI ANTROPIZZAZIONE	
	Attuale	Attesa	Attuale	Atteso
Agricolo	0%	0%		
Verde fluviale	0%	0%		
Strade e parcheggi	0%	20.93%		
Urbano (costruito)	0%	60.37%		medio
Urbano (verde)	100%	18.70%	assente	
Altri usi:	0%	0%		

Effetti delle azioni di piano attuativo: ++ effetti molto positivi

Il Rapporto di Valutazione, in relazione alla valutazione degli effetti attesi sulla **risorsa suolo**, deve poi evidenziare:

- se le scelte progettuali operate consentono di limitare il consumo di suolo contenendo al massimo le superfici impermeabilizzate (anche attraverso il recupero di edifici esistenti) esplicitando il calcolo delle superfici permeabili e dimostrando che esse sono uguali o superiori a quelle previste per legge;
- se gli interventi previsti rispondono pienamente alle classi di fattibilità geologica in cui il Piano ricade, secondo quanto previsto dalla Relazione Geologica allegata;
- se il P.A. prevede interventi mitigativi in risposta alle criticità individuate anche attraverso interventi di ingegneria naturalistica.

Rapporto di Valutazione degli effetti attesi sulla **risorsa suolo**

Calcolo delle superfici permeabili:

Sup. permeabile Lotto 1: Mq 175.85

Sup. permeabile Lotto 2: Mq 176.18

Sup. permeabile Lotto 3: Mq 219.53

Sup. permeabile Lotto 4: Mq 204.24

Sup. permeabile Lotto 5: Mq 161.70

Sup. permeabile Lotto 6: Mq 165.48

Sup. permeabile Lotto 7: Mq 165.73

Sup. permeabile Lotto 8: Mq 164.34

Sup. permeabile Lotto 9: Mq 151.33

Sup. permeabile Lotto 10: Mq 151.33

Sup. permeabile Lotto 11: Mq 151.33

Sup. permeabile Lotto 12: Mq 151.33

Sup. permeabile Totale Lotti:..... Mq 2038.37

Sup. permeabile Verde Pubblico:Mq 1320.00

Sup. permeabile Verde Attrezzato:Mq 813.00

Sup. permeabile Parcheggi:..... Mq 477.00

Sup. permeabile Totale:Mq 4648.37 = 35.21% di 13200 > 25%

Le scelte progettuali consentono di mantenere una superficie permeabile elevata nell'area oggetto di lottizzazione.

Per quanto riguarda la rispondenza degli interventi previsti alle classi di fattibilità geologica in cui ricade il Piano, le criticità emerse e gli eventuali interventi mitigativi previsti, si rimanda alla Relazione Geologica allegata.

Non sono necessari interventi di bonifica preventiva del suolo, dal momento che il terreno da ormai molti anni si presenta incolto ed abbandonato.

L'utilizzo di materiali recuperati o riciclati è previsto solo per la realizzazione dei sottofondi stradali e per la sistemazione ed il livellamento del terreno.

La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti come previsto nella Tav. 8 del Piano di Lottizzazione; lo smaltimento sarà poi eseguito ad opera dell'Ente gestore competente.

I rifiuti prodotti durante le operazioni di costruzione saranno smaltiti tramite il conferimento in impianti autorizzati e specializzati.

Sostenibilità in merito alla componente ambientale "suolo"

Attualmente l'area in oggetto si presenta come un ambiente incolto ed abbandonato, per cui la realizzazione dell'insediamento contribuirà a risanare le condizioni di degrado presenti.

Gli interventi di impermeabilizzazione del suolo saranno contenuti entro i limiti stabiliti per legge.

Gli interventi di mitigazione ambientale previsti sono essenzialmente costituiti dalla tradizionale sistemazione a verde delle aree pubbliche e dei resede privati, attraverso la piantumazione di essenze arboree ed arbustive classificabili tra le specie vegetali tradizionali del luogo, tra cui cipresso toscano, leccio, tiglio, pioppo bianco, sorbo montano, platano, robinia, carpino bianco, noce, acero riccio, etc..

Sono inoltre previsti sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di parcheggi e di vialetti di accesso alle rampe in pavimentazione drenante.

3b. Paesaggio



Modi di valutazione

1. Sistemico

L'area oggetto di Piano di lottizzazione fa parte dell'Unità di Paesaggio del P.T.C. denominata *Collina di Anghiari e Piana del Tevere*, del Sistema Territoriale del P.S. denominato *Pianura del Tevere*, in particolare dell'U.t.o.e. n° 1 *Piana di Sansepolcro*.

Tale porzione di territorio all'interno dell'U.t.o.e. n° 1 non presenta un particolare interesse morfologico, naturalistico e storico-insediativo, in quanto costituisce un'area residua collocata tra la fascia edificata attorno alle mura ed il quartiere S. Paolo. Essa si presenta attualmente allo stato abbandonato ed incolto, senza tracce della tessitura agraria preesistente o di filari di alberi o di siepi di pregio, è edificata sui tre lati rivolti a nord, ad est e ad ovest e confinante a sud con il territorio agricolo della Piana del Tevere.

L'area non presenta al suo interno invarianti strutturali individuate dal P.S. e si pone in continuità con un tessuto edilizio non avente caratteri tipologici e linguistici di particolare pregio.

2. Vedutistico

Il nuovo insediamento residenziale realizzato con il Piano di lottizzazione, localizzandosi in una zona pianeggiante posta ai limiti del territorio agrario comunale e confinante con la linea ferroviaria, non costituirà un'interferenza con punti di vista panoramici; infatti la sua vista complessiva sarà possibile solo dal territorio agricolo a sud della ferrovia, ma senza andare ad interferire con lo skyline generale di zona, dal momento che l'altezza degli edifici risulta contenuta entro i limiti imposti dall'edificazione circostante. Essendo poi tale terreno un'area residua all'interno del tessuto edilizio esistente, la sua percepibilità sarà ridotta alle zone direttamente limitrofe al nuovo insediamento.

3. Simbolico

L'area di lottizzazione non appartiene ad un ambito dotato di elevata notorietà e non interferisce con luoghi simbolici della cultura locale.

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

Sensibilità paesistica molto bassa (1)

Sensibilità paesistica bassa (2)

Sensibilità paesistica media (3)

Sensibilità paesistica alta (4)

Sensibilità paesistica molto alta (5)

*Valutazione qualitativa della classe di sensibilità paesistica del sito: **Sensibilità paesistica bassa (2)***

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione secondo la seguente articolazione.

Criterio di valutazione

1. Incidenza morfologica e tipologica

- Coerenza del progetto rispetto alle forme naturali del suolo, alle regole morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti circostanti.
- Conservazione dei caratteri morfologici del luogo.
- Adozione di tipologie costruttive affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali.

2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori

- Indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale.
- Coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato.

3. Incidenza visiva

- Ingombro visivo non rilevante.
- Contrasto cromatico non rilevante.
- Alterazione dei profili e dello skyline assente, in quanto l'altezza degli edifici risulta contenuta entro i limiti imposti dall'edificazione circostante.
- Occultamento di visuali rilevanti assente.
- Prospetto del lato ovest dell'insediamento sulla zona per attrezzature pubbliche F2 definita dal P.R.G., limitrofa alla nuova viabilità che si distacca da Viale Pacinotti, prosegue parallelamente alla ferrovia e costeggia il nuovo insediamento.

4. Incidenza ambientale

- Non c'è alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale.

5. Incidenza simbolica

- Buona capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo.

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza paesistica del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

Incidenza paesistica molto bassa (1)

Incidenza paesistica bassa (2)

Incidenza paesistica media (3)

Incidenza paesistica alta (4)

Incidenza paesistica molto alta (5)

*Valutazione qualitativa del grado di incidenza paesistica del progetto: **Incidenza paesistica molto bassa (1)***

Nel Rapporto di Valutazione dovranno essere comparate la Classe di sensibilità del sito con l'Incidenza paesistica delle diverse opzioni al fine di determinare l'impatto paesistico del piano attuativo. L'impatto paesistico è determinato moltiplicando il valore della classe di sensibilità con il valore del grado di incidenza. Tali valori, da 1 a 5, in entrambi i casi sono assegnati partendo dal giudizio "molto bassa" al giudizio "molto alta". Nella seguente tabella sono riportati i valori dell'impatto paesistico con l'evidenziazione delle soglie di tolleranza e di rilevanza.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto						
		Grado di incidenza del progetto				
		1	2	3	4	5
Classe di sensibilità del sito	5	5	10	15	20	25
	4	4	8	12	16	20
	3	3	6	9	12	15
	2	2	4	6	8	10
	1	1	2	3	4	5

Per valori inferiori a 5 gli interventi si considerano sotto la soglia di rilevanza e quindi dal punto di vista paesistico l'impatto è considerato trascurabile. Per valori superiori a 15 gli interventi sono considerati al di sopra della soglia di tolleranza.

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

Impatto paesistico del progetto = 2 Sotto la soglia di rilevanza

3c. Acqua

La rete fognaria e quella idrica sono state progettate su schema e i particolari esecutivi concordati con i competenti uffici zonali della società Nuove Acque.

La rete fognaria sarà di tipo separato: una per la raccolta e lo smaltimento delle acque nere e l'altra per le acque bianche. La fognatura delle acque bianche prevede lo spostamento di un collettore esistente che attraversa l'area dei lotti del Comparto 2. Il nuovo collettore sarà realizzato del diametro di ml 1.00, come l'esistente.

La rete idrica di lottizzazione sarà allacciata alla linea acquedotto esistente sulla strada di P.R.G.; è stata prevista una rete di distribuzione completa anche di due idranti antincendio soprasuolo e di una fontanella per l'acqua potabile localizzata nel verde attrezzato.

Il progetto esecutivo delle reti fognaria e idrica sono stati sottoposti all'approvazione di Nuove Acque che ha espresso Parere Favorevole con nota del 27.09.02 Prot. n° 462.

Non sono previste particolari azioni per il risparmio e la tutela della risorsa idrica.

*Effetti delle azioni di piano attuativo: +/- **effetti neutri o nulli***

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale “acqua”

Non sono previsti sistemi naturali di smaltimento e depurazione biologica in loco delle acque di rifiuto; è previsto l'allacciamento della rete idrica e fognaria di progetto alle reti esistenti che poi confluiscono nel depuratore di zona.

3d. Atmosfera, energia ed inquinamento elettromagnetico

Non è prevista l'introduzione di sorgenti di inquinamento atmosferico; tuttavia un accrescimento dell'inquinamento atmosferico della zona può essere causato dall'aumento del traffico veicolare.

La presenza dell'area a verde pubblico localizzata tutta attorno alla parte sud dell'insediamento con la sistemazione di essenze arboree ed arbustive, contribuirà a creare una barriera verso qualsiasi tipo di inquinamento, sia esso atmosferico che acustico.

Il disegno urbanistico della lottizzazione è impostato su uno schema simmetrico rispetto all'asse costituito dalla viabilità interna longitudinale di lottizzazione, che ha direzione nord-est/sud-ovest. Di conseguenza l'esposizione degli edifici risulta ottimale per l'installazione di impianti a pannelli solari sulle falde esposte a sud-ovest della copertura di ogni fabbricato. Sarà consentita così una migliore efficienza energetica dell'insediamento abitativo.

Per quanto riguarda la valutazione dell'inquinamento acustico si rimanda al Piano comunale di classificazione acustica in corso di approvazione.

Relativamente all'illuminazione pubblica, verrà adottato un sistema con riduzione di potenza generalizzato a tutti i punti luce; verranno installate lampade dotate di deflettore per orientare la luce a terra, conformemente alle vigenti norme CEI. Sarà così consentito il controllo dell'inquinamento luminoso.

Nella zona interessata non sono presenti campi magnetici ad alta o bassa frequenza.

Effetti delle azioni di piano attuativo: + effetti positivi

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale “atmosfera”

L'orientamento nord-est/sud-ovest degli edifici risulta ottimale per l'installazione di impianti a pannelli solari sulle falde esposte a sud-ovest della copertura di ogni fabbricato. Sarà consentita così una migliore efficienza energetica dell'insediamento abitativo.

Gli impianti di illuminazione pubblica sono progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici, grazie all'utilizzo di lampade ad alta efficienza e di dispositivi automatici di regolazione e spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'uso degli spazi aperti.

Le aree a verde pubblico, localizzate attorno alla parte sud dell'insediamento, sono facilmente raggiungibili a piedi ed in bicicletta da parte di tutti i residenti e non, dal momento che i percorsi interni consentono il collegamento con le aree esterne; questi collegamenti sono necessari vista anche la presenza della ferrovia che, con la previsione di trasformazione in linea metropolitana di superficie, dovrà dotarsi di un'ulteriore fermata localizzata proprio in questa zona. Tali percorsi consentono quindi anche il collegamento diretto con i parcheggi esterni all'area di lottizzazione.

Data la capacità della vegetazione di mitigare gli sbalzi termici ed aumentare l'assorbimento dei gas nocivi e delle micro polveri, è previsto l'inserimento di alberi ad alto e medio fusto nelle aree verdi pubbliche e private ed anche lungo i bordi della strada longitudinale di lottizzazione.

Non sono presenti nelle vicinanze dell'area linee aeree ad alta e media tensione, per cui non sussiste il problema dell'esposizione degli abitanti a campi elettromagnetici.

3e. Vegetazione, fauna ed ecosistemi

La lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo è collocata su un'area residua situata tra la fascia edificata attorno alle mura ed il quartiere S. Paolo, che si presenta attualmente come un ambiente agricolo incolto ed abbandonato, senza tracce della tessitura agraria preesistente o di filari di alberi o di siepi di pregio. Per questo motivo, l'intervento previsto determinerà una riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area, garantendo un basso impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico e dando luogo ad un aumento della dotazione di standards fruibili anche dalla popolazione non direttamente insediata.

Effetti delle azioni di piano attuativo: ++ effetti molto positivi

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale “vegetazione, fauna ed ecosistemi”

Per quanto riguarda la vegetazione, per le nuove piantumazioni saranno utilizzate specie arboree ed arbustive autoctone e storicizzate, come cipresso toscano, leccio, tiglio, pioppo bianco, sorbo montano, platano, robinia, carpino bianco, noce, acero riccio, etc..

3f. Insediamenti ed attività esistenti

Il Piano di lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo si colloca su un'area residua situata tra la fascia edificata attorno alle mura ed il quartiere S. Paolo, determinando un miglioramento della qualità urbana dell'ambito su cui insiste, che si presenta attualmente come un ambiente agricolo incolto ed abbandonato. Il collegamento con le aree circostanti è consentito grazie alla nuova viabilità di progetto prevista dal P.S.. Essa è costituita dal prolungamento di Viale Pacinotti lungo il tracciato della ferrovia, che prosegue verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione per andarsi ad immettere ad est su Via Giuliano da Sangallo, all'altezza di Via Anthony Clarke. Su questo nuovo collegamento si prevede l'immissione della viabilità interna di lottizzazione, tramite due ingressi/uscite sulla nuova strada prevista, collocati di fronte alla zona classificata F2 dal P.R.G..

QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI: Le aree a verde pubblico, localizzate attorno alla parte sud dell'insediamento, sono facilmente raggiungibili a piedi ed in bicicletta da parte di tutti i residenti e non, dal momento che i percorsi interni consentono anche il collegamento con le aree esterne; questi collegamenti sono necessari vista anche la presenza della ferrovia che, con la previsione di trasformazione in linea metropolitana di superficie, dovrà dotarsi di un'ulteriore fermata localizzata proprio in questa zona. Riguardo alla vegetazione, per le nuove piantumazioni saranno utilizzate specie arboree ed arbustive autoctone e storicizzate. Sarà previsto un adeguato arredo urbano delle aree verdi e l'inserimento di una fontanella per l'acqua potabile e di due idranti antincendio soprasuolo. Vedi Tav. 8 e Tav. 10 del Piano di lottizzazione.

QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: La viabilità di lottizzazione si integra con quella di zona prevedendo due ingressi/uscite sulla nuova strada individuata dal P.S.. La sezione delle carreggiate stradali sarà di ml 7.00, escludendo la striscia di parcheggi posti centralmente, quando presenti. I marciapiedi avranno larghezza pari a ml 1.50, provvisti di raccordi a raso per essere percorribili con carrozzelle e saranno previsti sia interni che esterni su tutti i lati della lottizzazione, creando un ambiente urbano favorevole ai pedoni e a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici. I parcheggi (sia quelli di lottizzazione che quelli previsti da P.R.G.), così come i vialetti di accesso alle rampe, saranno realizzati in pavimentazione drenante per consentire l'infiltrazione e lo smaltimento superficiale delle acque. Una pista ciclabile di progetto in sede propria è prevista dal P.S. affiancata a Via Giuliano da Sangallo, proprio in corrispondenza dell'area di lottizzazione, per poi proseguire ad est verso Via Anthony Clarke e a sud verso la frazione Trebbio. Analogamente, la striscia di parcheggi in linea che fiancheggiano la nuova strada prevista come proseguimento di Viale Pacinotti, potranno essere opportunamente eliminati e trasformati in pista ciclabile, dal momento che l'ampiezza della corsia lo consente (ml 2.50). Vedi Tav. 8 del Piano di lottizzazione.

QUALITÀ DELLA EDIFICAZIONE: L'intervento si caratterizza per la sua qualità architettonica, sia in termini di assetto urbanistico, sia in termini di tipologie, materiali e soluzioni tecnologiche adottate, che ben si armonizzano con i caratteri del contesto interessato. Il disegno urbanistico della lottizzazione, orientato secondo l'asse nord-est/sud-ovest, determina un orientamento degli edifici ottimale per l'installazione di impianti a pannelli solari sulle falde esposte a sud-ovest della copertura di ogni fabbricato; tale aspetto consentirà una migliore efficienza energetica dell'insediamento abitativo.

Effetti delle azioni di piano attuativo: ++ effetti molto positivi

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale "insediamenti ed attività esistenti"

QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI: Le aree a verde pubblico sono localizzate all'esterno, principalmente attorno alla parte sud dell'insediamento e proprio per questo motivo sono facilmente raggiungibili ed accessibili da pedoni, ciclisti ed autoveicoli, da residenti ed abitanti di quartiere. L'edificazione prospiciente su tali aree verdi si caratterizza per qualità architettonica in termini di tipologie, materiali e soluzioni tecnologiche adottate. La sistemazione del verde utilizza specie arboree ed arbustive autoctone e storicizzate, che creano un'opportuna barriera acustica ed atmosferica.

QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: La viabilità di lottizzazione si integra con quella di zona prevedendo due ingressi/uscite sulla nuova strada individuata dal P.S., che sarà opportunamente fiancheggiata da alberature nel tratto di collegamento con Viale Pacinotti, per consentire un miglior inserimento paesistico. I parcheggi (sia quelli di lottizzazione che quelli previsti da P.R.G.), così come i

violetti di accesso alle rampe, saranno realizzati in pavimentazione drenante per consentire l'infiltrazione e lo smaltimento superficiale delle acque; tutti parcheggi saranno di complesso e non di singolo edificio. I marciapiedi avranno tutti sezione sufficientemente ampia e creeranno un ambiente urbano favorevole ai pedoni. In corrispondenza dell'area di lottizzazione lungo Via Giuliano da Sangallo, è prevista dal P.S. una pista ciclabile in sede propria, che poi proseguirà ad est verso Via Anthony Clarke e a sud verso la frazione Trebbio.

QUALITÀ DELLA EDIFICAZIONE: Le altezze massime degli edifici non dovranno superare i ml 10.50.

La distanza minima tra edifici non potrà essere inferiore a ml 10.00, e comunque ogni edificio dovrà distare dal confine almeno ml 5.00.

Le tipologie edilizie di riferimento sono: edifici bifamiliari duplex di altezza fuori terra pari a 2/3 piani (tipologie A1, A2 e B) ed edifici multifamiliari di altezza analoga (tipologia C); la destinazione d'uso è esclusivamente residenziale.

La copertura, a capanna o a padiglione, dovrà prevedere l'inserimento di impianti a pannelli solari. Le tipologie A1 ed A2 presentano copertura del loggiato a piano primo sorretta da pilastri in c.a. e capriata lignea.

Le aree scoperte, ad eccezione dei resede delle abitazioni sistemati a verde, sono localizzate principalmente nella fascia sud tutto attorno all'insediamento. Tali aree sono attrezzate a verde pubblico e presentano all'interno percorsi ciclopedonali e spazi di ritrovo che ne consentono l'utilizzazione da parte di tutti gli abitanti di quartiere. I parcheggi pubblici, realizzati in pavimentazione drenante per consentire l'infiltrazione e lo smaltimento superficiale delle acque, sono distribuiti lungo le due vie attorno a cui si articola tutto l'insediamento, sia centralmente alla carreggiata, sia lateralmente; il parcheggio trapezoidale a sud dell'area di lottizzazione è fiancheggiato da un'ampia zona verde e da una barriera arborea che lo isola dalla limitrofa ferrovia.

L'inserimento del nuovo insediamento nel contesto urbano-territoriale è garantito dall'utilizzo di tipologie che ben si armonizzano con il tessuto esistente per conformazione, dimensioni, altezza, materiali utilizzati, e garantiscono un'ampia offerta di tipi residenziali differenti. Ai fini dell'efficienza energetica dell'insediamento è previsto l'inserimento sulla copertura degli edifici di impianti a pannelli solari.

3g. Mobilità

Il disegno urbanistico del nuovo insediamento residenziale è impostato su due assi viari perpendicolari disposti a "T", attorno a cui sono inseriti gli edifici. Tale viabilità interna di lottizzazione si va ad innestare sulla nuova viabilità di progetto del P.S., costituita dal prolungamento di Viale Pacinotti parallelamente al tracciato della ferrovia, che poi prosegue verso nord costeggiando tutta l'area di lottizzazione e si va ad immettere su Via Giuliano da Sangallo all'altezza di Via Anthony Clarke; è previsto l'innesto diretto di tale viabilità anche su Via XIX Marzo. Questa nuova arteria introdotta dal P.S. avrà la funzione principale di collegamento più agevole del capoluogo con il quartiere S. Paolo e la frazione Trebbio. L'inserimento della viabilità interna di lottizzazione su quella di progetto del P.S. dovrà avvenire tramite due ingressi/uscite sulla nuova strada prevista, collocati di fronte alla zona classificata F2 dal P.R.G..

Questo nuovo sistema viabilistico sarà in grado di assorbire l'aumento dei flussi di traffico generato dalla realizzazione del nuovo insediamento.

Infine, una pista ciclabile di progetto in sede propria è prevista dal P.S. affiancata a Via Giuliano da Sangallo, proprio in corrispondenza dell'area di lottizzazione, per poi proseguire ad est verso Via Anthony Clarke e a sud verso la frazione Trebbio; i parcheggi in linea che fiancheggiano la nuova viabilità di progetto che si distacca da Viale Pacinotti potranno essere eliminati e trasformati anch'essi in pista ciclabile. A tali collegamenti potranno congiungersi i percorsi ciclopedonali presenti nelle aree a verde pubblico attorno al nuovo insediamento residenziale.

Effetti delle azioni di piano attuativo: ++ effetti molto positivi

3h. Salute umana e sicurezza

La valutazione degli effetti attesi sulla salute umana e sulla sicurezza è in stretto rapporto con quanto analizzato precedentemente, in particolare relativamente agli effetti sulla risorsa atmosfera, alla qualità degli spazi aperti di uso pubblico ed alla qualità insediativa in genere, alle caratteristiche ed alle prestazioni della mobilità. Visto che le azioni di piano attuativo relative a tali componenti producono esclusivamente effetti positivi o molto positivi, è evidente che anche la salute umana e la sicurezza ne subiranno esclusivamente conseguenze positive, in particolare per quanto riguarda il tema della qualità insediativa e della mobilità.

Effetti delle azioni di piano attuativo: ++ effetti molto positivi

4. MONITORAGGIO

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI DEL PIANO ATTUATIVO PER IL MONITORAGGIO	
Oggetto del Piano Attuativo: Piano di Lottizzazione di Via Giuliano da Sangallo	
TIPO	Piano di Lottizzazione
PROMOTORI	<ul style="list-style-type: none"> • Comune di Sansepolcro Via Matteotti, 1 52037 Sansepolcro (AR) • FEPAM s.r.l. Via Vittorio Giordano n° 49 Terzigno (NA)
TECNICO PROGETTISTA	Arch. Giuliano Del Teglia Via Niccolò Aggiunti, 90 52037 Sansepolcro (AR)
ADOZIONE (estremi)	
APPROVAZIONE (estremi)	
CONVENZIONE (estremi)	
SUPERFICIE AREA di intervento del P.di L.	Mq 15312.00
SUPERFICIE TERRITORIALE "ZONA C3P"	Mq 13200.00
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO 3	Mq 3375.00
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPARTO 4	Mq 9825.00
SUPERFICIE UTILE LORDA	Mq 4125.00
INDICE TERRITORIALE	1.00 Mc/Mq
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale
DESTINAZIONI D'USO ACCESSORIE	Uffici, locali ed esercizi pubblici, negozi, autorimesse, laboratori artigianali compatibili con la residenza. La dimensione di tali destinazioni non può superare il 30% della S.U. totale dell'edificio
NUMERO DI ABITANTI INSEDIABILI	147 abitanti
STANDARD DI PARCHEGGI	Mq 954 > DI 367.50 di cui al D.M. 1444/'68
STANDARD DI VERDE PUBBLICO	Mq 1320 < DI 1764 di cui al D.M. 1444/'68
STANDARD VERDE PER ATTREZZATURE	Mq 813 < DI 955.50 di cui al D.M. 1444/'68
TOTALE STANDARD D.M. 1444/'68	Mq. 3087 = 3087 di cui al D.M. 1444/'68
STANDARD MONETIZZATI	Da decidere in fase attuativa
OPERE PREVISTE NEI COMPARTI	Strade interne di lottizzazione; verde pubblico attrezzato; parcheggi di lottizzazione.
OPERE PREVISTE EXTRA COMPARTI	Parcheggio di P.R.G. posto a divisione dei 2 Comparti; parcheggio trapezoidale posto a sud dell'area di lottizzazione e verde di contorno; parcheggi per un totale di Mq 2500.00 a servizio degli impianti del Centro Sportivo Pincardini.
FIDEJUSSIONE IMPORTO	
FIDEJUSSIONE NUMERO E SCADENZA	
NOTE	L'area in oggetto è classificata come "Zona C3P" attuabile tramite Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblico-privata, all'interno della quale deve essere previsto un 30% della volumetria ammissibile da destinare a PEEP.

Arch. Giuliano Del Teglia

Arch. Elena Chiasserini