

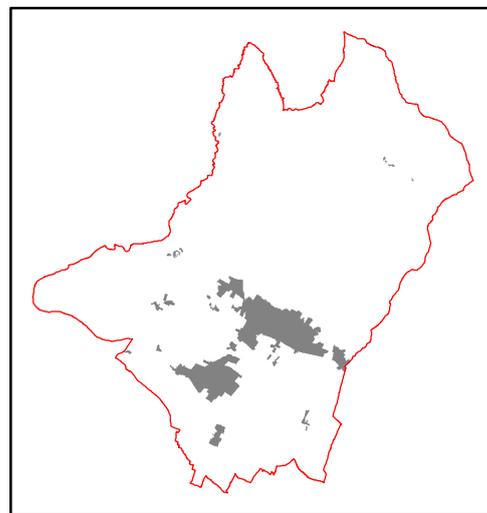
Regolamento Urbanistico

L.R.T. 1/2005, art.55 - L.R.T. 65/2014, art. 231

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS

Aree di riqualificazione - RQ

AGGIORNATE AL 31/12/2022



Aggiornamento a cura di: arch. Maria Luisa Sogli

ELABORATO 10.2



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E

COLLABORAZIONE AL PROGETTO

Arch. Ilaria Calabresi

Arch. Maria Luisa Sogli

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

arch. Silvia Alberti Alberti

GRUPPO DI PROGETTO ESTERNO

PROGETTISTA

Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

CO - PROGETTISTI

Arch. Serena Barlacchi

Arch. Michela Chiti

Arch. Silvia Cusmano

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Michela Chiti

ASPETTI GIURIDICI

Avv. Enrico Amante

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

STUDI IDRAULICI

Ing. Marco Benini

PREMESSA.....	3
AREE DI RIQUALIFICAZIONE.....	8
RQ01 Cappuccini	9
RQ02** Via Fontesecca.....	14
RQ03** Don Ivano Ricci	19
RQ05 Trieste.....	29
RQ06 Via dei Visconti.....	35
RQ07 Via dei Lorena	40
RQ08* Piazza della Repubblica.....	47
RQ09 Via di Violino	54
RQ10 Via di Violino	58
RQ11* Viale Vittorio Veneto	62
RQ12 Via Santa Caterina	68
RQ13** Viale Volta	73
RQ14* Santucce	79
RQ15 Fortezza	85
RQ16* Contratto di Quartiere	91
RQ17* Contratto di quartiere.....	96
RQ18** Viale Pacinotti	102
RQ19 Viale Pacinotti	107
RQ20 Viale Pacinotti	111
RQ21** Porta Romana.....	115
RQ22 Palazzolo.....	121
RQ23.1 Villa di Gricignano.....	128
RQ23.2 Tabaccaia di Gricignano	132
RQ23.3 Ex fungaia di Gricignano.....	136
RQ23.4 Ex abitazione rurale anni'50	141
RQ24 Gricignano.....	156
RQ25 Lorena.....	160
RQ26**Viale Francini.....	165
RQ27* Via dei Montefeltro	170
RQ28 Filosofi	175
RQ29 Brunelleschi	180
RQ30 S. Pietro in Villa	187
RQ31 Stazione	193
RQ32 Viale Osimo	200
RQ33 Via dei Montefeltro	204
RQ34 Palazzo Collacchioni.....	208
RQ35 Viale Vittorio Veneto	213
RQ36 Via dei Malatesta.....	217
RQ37 Gagnano	221
RQ38 Via Barsanti	226
RQ39 via Malatesta.....	233
RQ40 via Malatesta.....	238
RQ41 Piazza Gramsci	243
RQ42 Fonte del Tesoro	248
RQ43 Trebbio	252
RQ44 Viale Michelangelo	258
RQ45 Via Banchetti	263
RQ46 Via Don Ivano Ricci	267
RQ48 via XXV Aprile.....	279
RQ49 Via Scarpetti.....	282
RQ50 via Martiri della Resistenza	282
RQ51 Tiro a volo	289
RQ52 Via Ginna Marcelli	295
RQ53 Le Forche e via delle Santucce.....	301
RQ54 via Scarpetti	309

PREMESSA

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

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

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

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

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE				DESTINAZIONE D'USO
TRXX YYYYYY	SANSEPOLCRO XXXXXX	R	P	C	TR D S

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

Tipologia Intervento	
TR	TRASFORMAZIONE
TRpr	TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
RQ	RIQUALIFICAZIONE

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

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

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

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

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

LEGENDA INVARIANTI

LEGENDA

Aree naturali di pregio

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

Emergenze geologiche

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

Aree Boscate

-  Aree boscate

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

-  Alberature isolate
-  Filari alberati

Reticolo idrografico e vegetazione ripariale

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

Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

-  Edificato di matrice storica

Aree di tutela paesaggistica

-  Aggregato
-  Edificio specialistico
-  Struttura urbana
-  Villa

Pertinenze di edifici monumentali

-  Pertinenze di edifici monumentali

Parchi e giardini

-  Parchi e giardini

Pertinenze di edifici rurali storici

-  Pertinenze

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

-  Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Aree con sistemazioni agrarie storiche

-  Area ciglionata
-  Area ciglionata
-  Area terrazzata

Opere di difesa idraulica

-  Opere di difesa idraulica

Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

-  Viabilità storica e/o di valore escursionistico

Tratti di percorsi panoramici

-  Viabilità di valore panoramico
-  Potenziale panoramico

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

LEGENDA SCHEMI PROGETTUALI

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

RQ31

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

RQ17

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

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

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

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

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
X	INDIRIZZATA
↑	ALTA

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

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

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

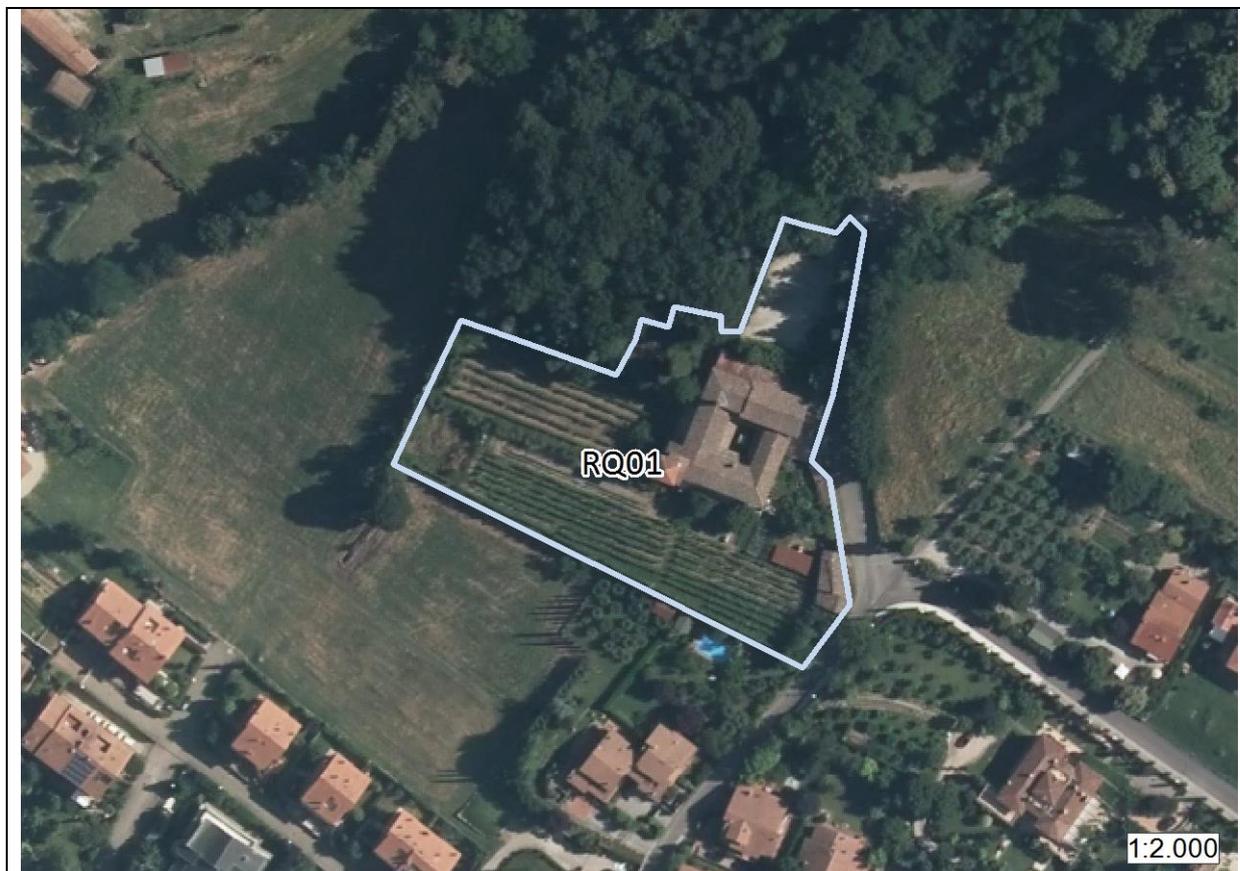
- **Abitante equivalente:** l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti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

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

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

Aree di riqualificazione

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ01 Cappuccini	SANSEPOLCRO Via Don Ivano Ricci	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 3 "Collina delle ville di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- tutela attiva del "patrimonio collinare" comunale sia attraverso un'attenta disciplina che ne salvaguardi il ruolo di bene collettivo di insieme di particolare valore identitario per la comunità locale che, anche, attraverso interventi di recupero e valorizzazione di tutti gli specifici elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale (edifici rurali o ex rurali, edifici specialistici, viali storici, orti e giardini privati di pregio) e di riqualificazione delle aree che presentano più evidenti segni di degrado o di alterazione degli originari valori;
- eventuale riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico;
- Incentivi alla riqualificazione delle strutture ricettive.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

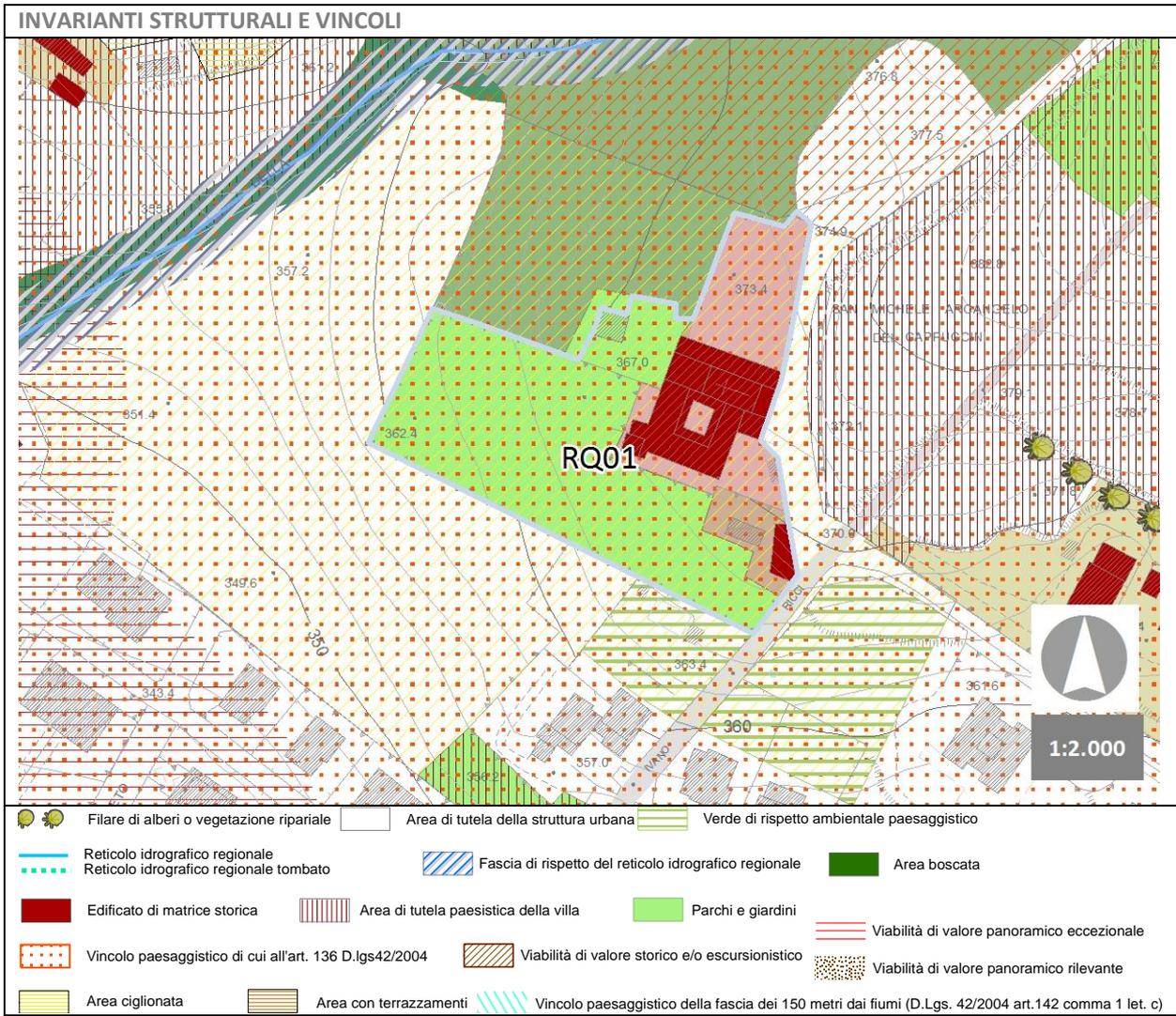
Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)
Complesso edilizio monumentale dell'ex Convento dei Cappuccini e relativa pertinenza

Area di tutela paesistica di tale complesso di edilizia specialistica antica
Parchi e giardini (orto storico del complesso conventuale)
Area boscata a confine

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3
Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto) e una minima parte a nord dell'area in ELEVATA G.3 (aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti)
Pericolosità Idraulica: BASSA I.1

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli e in parte G3 condizionata
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli
FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata



Descrizione	L'ambito ricompreso nella presente RQ Si tratta del complesso religioso del Convento dei Cappuccini
Finalità	Recupero del manufatto edilizio per le funzioni proprie e per eventuali nuove destinazioni d'uso, coerentemente alle caratteristiche originarie del medesimo.
Superficie territoriale	7.660 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	Esistente certificabile
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Turistico ricettivo alberghiero Funzioni religiose, culturali e sociali, centro di ricerca	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Tutelare il complesso, anche nei suoi rapporti paesaggistici in riferimento all'ambito periurbano di riferimento, nel rispetto delle norme generali del R.U. sulla classificazione di valore del patrimonio edilizio esistente e delle aree di pertinenza con particolare riferimento all'orto posto a ovest ed a sud del complesso conventuale	
<i>Modalità di attuazione</i>	Per interventi comportanti il cambio della attuale destinazione d'uso: strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico.	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	0	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			
Tutela della risorsa idrica						
Salvaguardia della natura e	Salvaguardia della biodiversità	0	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche	

	della biodiversità	Riduzione del rischio idrogeologico	-+		geologiche e idrogeologiche.
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	++		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	X	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	-
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	0	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ02** Via Fontesecca	SANSEPOLCRO Via Fontesecca	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Coerenza con azioni R.U.

- riqualificazione di tale porzione di tessuto postbellico con miglioramento dell'innesto viario tra via Malatesta e via del Petreto.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Vincolo ex L. 1497/39 della Collina di Sansepolcro

Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

Fattibilità

Geomorfologia: Deposito colluviale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

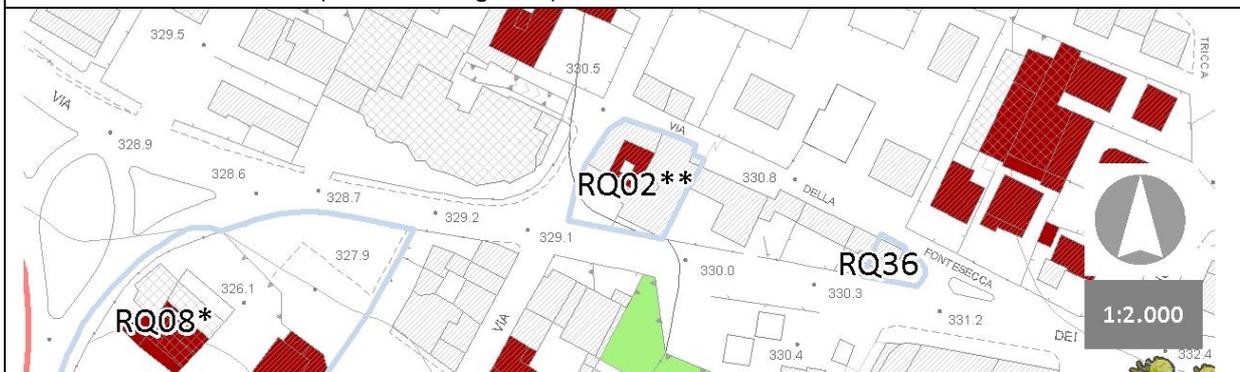
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

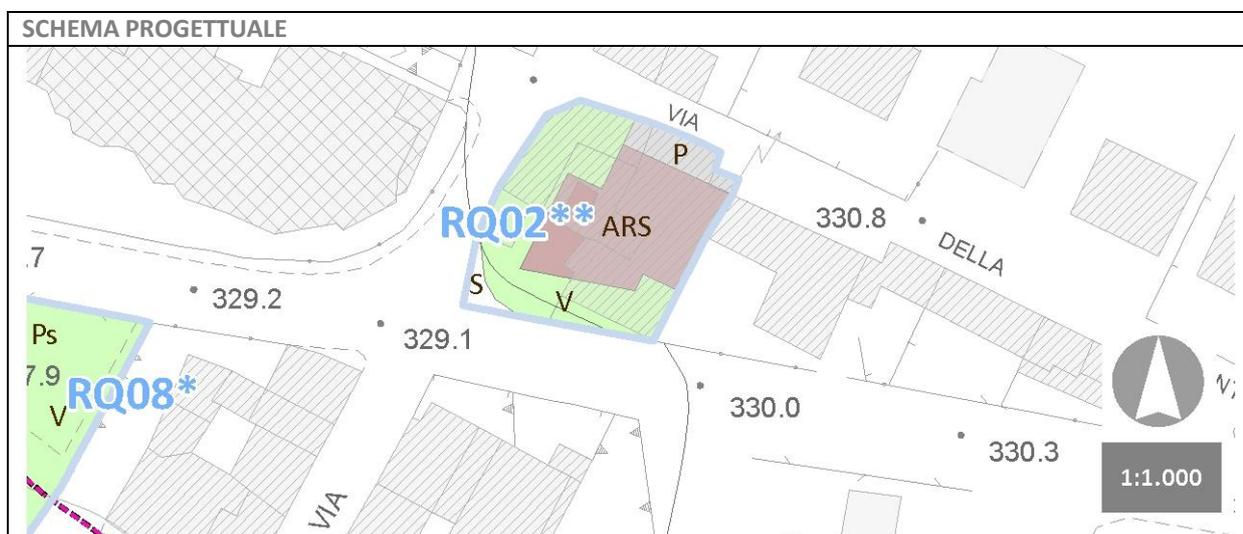
Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta dell'ambito di riqualificazione dell'ex fabbrica di argilla in via Fontesecca a Sansepolcro.	
Finalità	Edificazione a fini residenziali subordinata alla demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'area di intervento e alla riorganizzazione dell'incrocio tra via Malatesta e via del Petreto.	
Superficie territoriale	758 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	780 mq (residenziale) 320 mq (ter/com) Esistente certificabile ricostruibile
	<i>SUL aggiuntivo</i>	
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale e commercio di vicinato e terziario	
Disposizioni e prescrizioni generali	La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla demolizione di tutti i fabbricati esistenti nell'area di intervento ed alla riorganizzazione e ampliamento con incremento della visibilità dell'incrocio tra via Malatesta e via del Petreto. Gli spazi in ampliamento delle sedi stradali dovranno essere cedute al Comune così come l'area a parcheggio pubblico lungo via Fontesecca. La cabina Enel esistente lungo via della Fontesecca dovrà essere ricollocata all'interno dell'edificio	
Disposizioni e prescrizioni	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	

<i>particolari</i>	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	9
	<i>Tipologia insediativa</i>	Plurifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Parcheggi pubblici realizzati lungo via della Fontesecca a prosecuzione di quelli esistenti. I parcheggi per le attività commerciali dovranno essere realizzati al piano interrato e/o seminterrato. Aree a prato con eventuali alberature da realizzarsi lungo Via del Petreto e Via Malatesta	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni</i>		
<i>Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

					potabili
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-	X	La cabina Enel esistente lungo via Fontesecca dovrà essere ricollocata all'interno dell'edificio 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.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	↑
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	↑	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SA LU TE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	20,26	n.
Fabbisogno Idrico	1.271.906,49	Lt/anno
Afflussi fognari	26,50	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	13.371,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	73.881,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ03** Don Ivano Ricci	SANSEPOLCRO Via Don Ivano Ricci	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- riconversione funzionale di alcune aree produttive o ex edifici produttivi dismessi che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità, ecc.;
- miglioramento della dotazione di standards pubblici e servizi e la riqualificazione dell'ambiente urbano mediante progetti mirati al consolidamento dell'immagine urbana, con azioni dirette e indirette sulle urbanizzazioni (viabilità e altri percorsi, alberature e verde di arredo, ecc.), sulle delimitazioni dei lotti, sulle relazioni funzionali;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- *contenimento del consumo di suolo;*
- *incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;*
- *risparmio energetico che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto già a partire dalla progettazione urbanistica d'insieme;*
- *recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in*

particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali;

- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa.

Coerenza con azioni R.U.

- intervento di recupero finalizzato alla riqualificazione anche della sezione del percorso stradale che sale verso l'ex convento dei Cappuccini.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994
Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.(ex-legge n°1497/39)

Fattibilità

Geomorfologia: Deposito colluviale, Corpo di frana quiescente

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z5), Zone suscettibili di instabilità - instabilità di versante quiescente (FR(b))

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2), Pericolosità geologica elevata (G.3)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

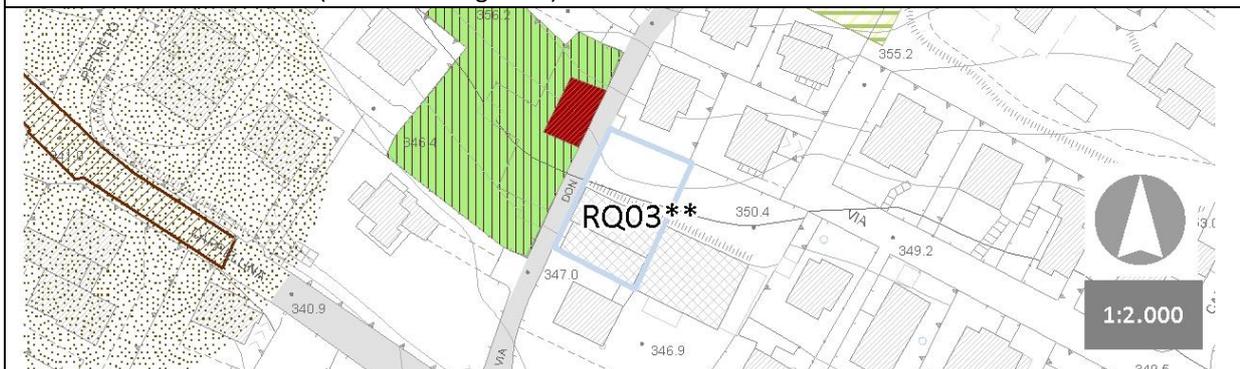
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2, CLASSE G3

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex edificio produttivo (fabbrica della carta) lungo via Don Ivano Ricci.	
Finalità	Recupero e riconversione di aree dismesse e degradate	
Superficie territoriale	1.061 mq.	
Dimensionamento	SUL esistente	690 mq o comunque quella accertata come esistente legittimata
	SUL aggiuntiva	
Destinazione d'uso ammesse	- Riqualificazione e riconversione funzionale dell'area con destinazione residenziale	
Disposizioni e prescrizioni generali	Il progetto con cui si prevede di attuare gli interventi di ricostruzione dovrà quindi essere supportato dalla presentazione delle indagini di cui alla L.R. 25/98, art. 9, comma 3 bis ed alla avvenuta esecuzione delle eventuali opere di bonifica che eventualmente si rendessero necessarie	
Disposizioni e prescrizioni	H max / n. piani fuori terra	3

<i>particolari</i>	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	8
	<i>Tipologia insediativa</i>	Schiera e linea, plurifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
			Tutela della qualità paesaggistica	0		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		Efficienza del sistema insediativo	-+			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0			
		Valorizzazione delle	0			

		risorse culturali e paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-	X	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.
		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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	17,92	n.
Fabbisogno Idrico	1.125.148,05	Lt/anno
Afflussi fognari	23,44	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	11.828,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	65.672,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ04¹ Molino della caduta	SANSEPOLCRO Via Eduino Francini Via dei Filosofi	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- tutela ed il massimo riuso del patrimonio edilizio esistente di antica formazione;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;

Coerenza con azioni R.U.

- riconversione funzionale di un'area precedentemente adibita a funzioni di attrezzatura di interesse collettivo (museali relative all'ex stabilimento Buitoni) che hanno trovato attualmente altra collocazione in un palazzo del centro storico;

Criticità con obiettivi R.U.

¹ Scheda normativa modificata con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.(ex-legge n°1497/39)

Edificato di matrice storica

Sistema del verde per parchi urbani

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z5)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

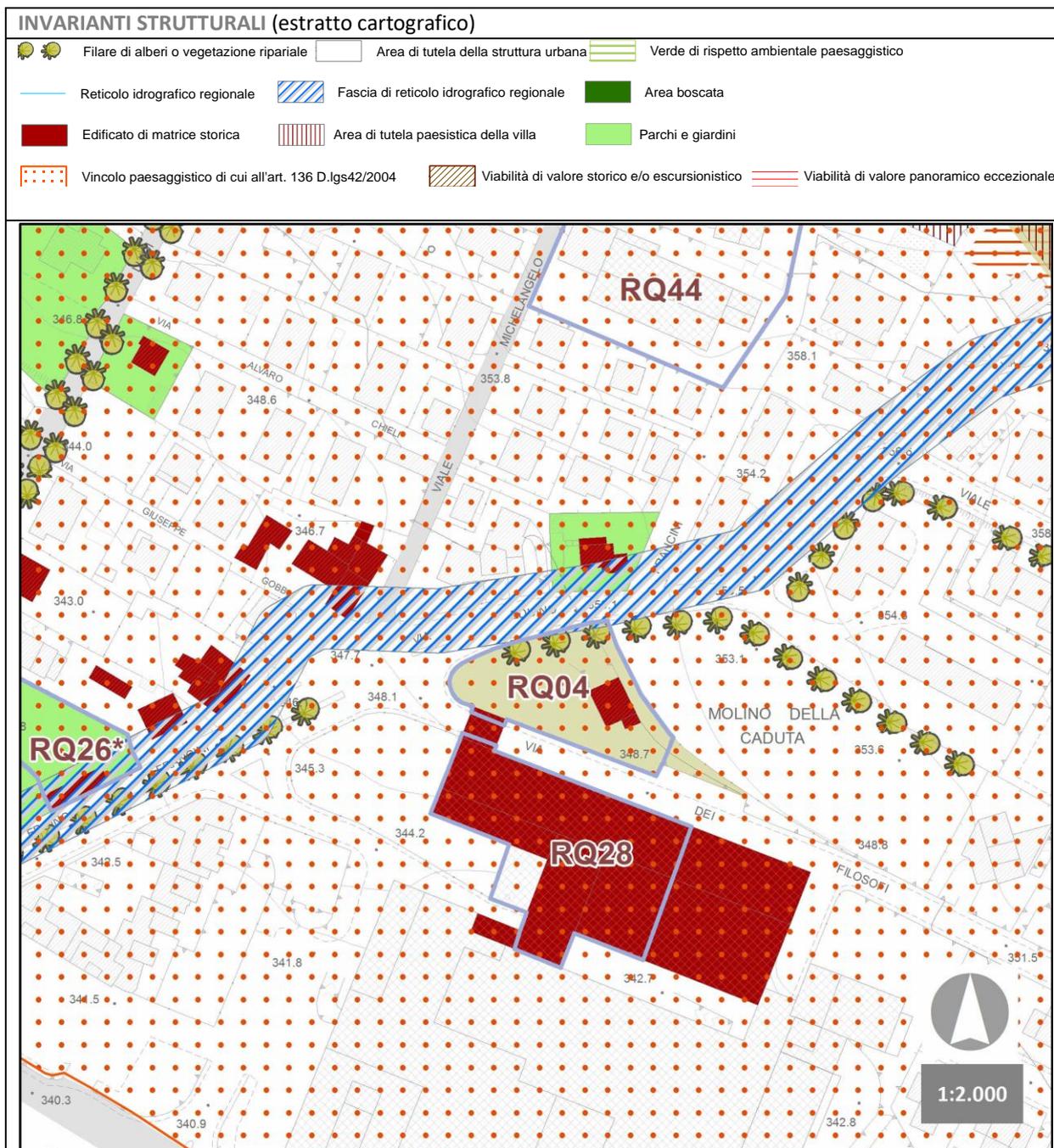
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2



Descrizione	Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) su cui insiste l'edificio storico dell'ex Molino a servizio di tale stabilimento posto tra via Francini e via dei Filosofi.	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - recupero dell'edificio del manufatto storico anche se per funzioni diverse come ricostruibile dalla documentazione fotografica dell'edificio esistente, unitamente alle opere idrauliche di corredo di cui tutelare le tracce persistenti	
Superficie territoriale	1.860 mq	
Dimensionamento	SUL esistente	SUL esistente legittimata

	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	-	Residenziale, turistico –ricettivo e servizi
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Il progetto per la realizzazione degli interventi dovrà corredato da apposita convenzione o atto d'obbligo finalizzato alla cessione al Comune di aree per il miglioramento del sistema della mobilità ciclabile e o pedonale.</p> <p>È ammessa la realizzazione di una tettoia giustapposta al fronte sud-ovest con profondità massima di 3 metri e in corrispondenza della sola lunghezza relativa alla cucina e al soggiorno (lunghezza massima a partire dall'angolo nord di 12,40 metri)</p> <p>Sono ammessi garage o annessi pertinenziali nella misura massima del 20% del volume principale</p>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero posti letto</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	<p>Realizzazione di interventi di miglioramento e potenziamento dell'impianto di pubblica illuminazione nelle zone pubbliche contermini</p> <p>Riqualificazione dei percorsi pedonali pubblici nelle aree contermini</p>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimento delle strutture esistenti di utilizzo dell'energia idraulica facenti parte dell'ex molino; - <i>per eventuali nuovi manufatti dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;</i> - <i>gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa</i> 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	

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.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	Misure attive e passive di risparmio energetico
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
Uso	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici	

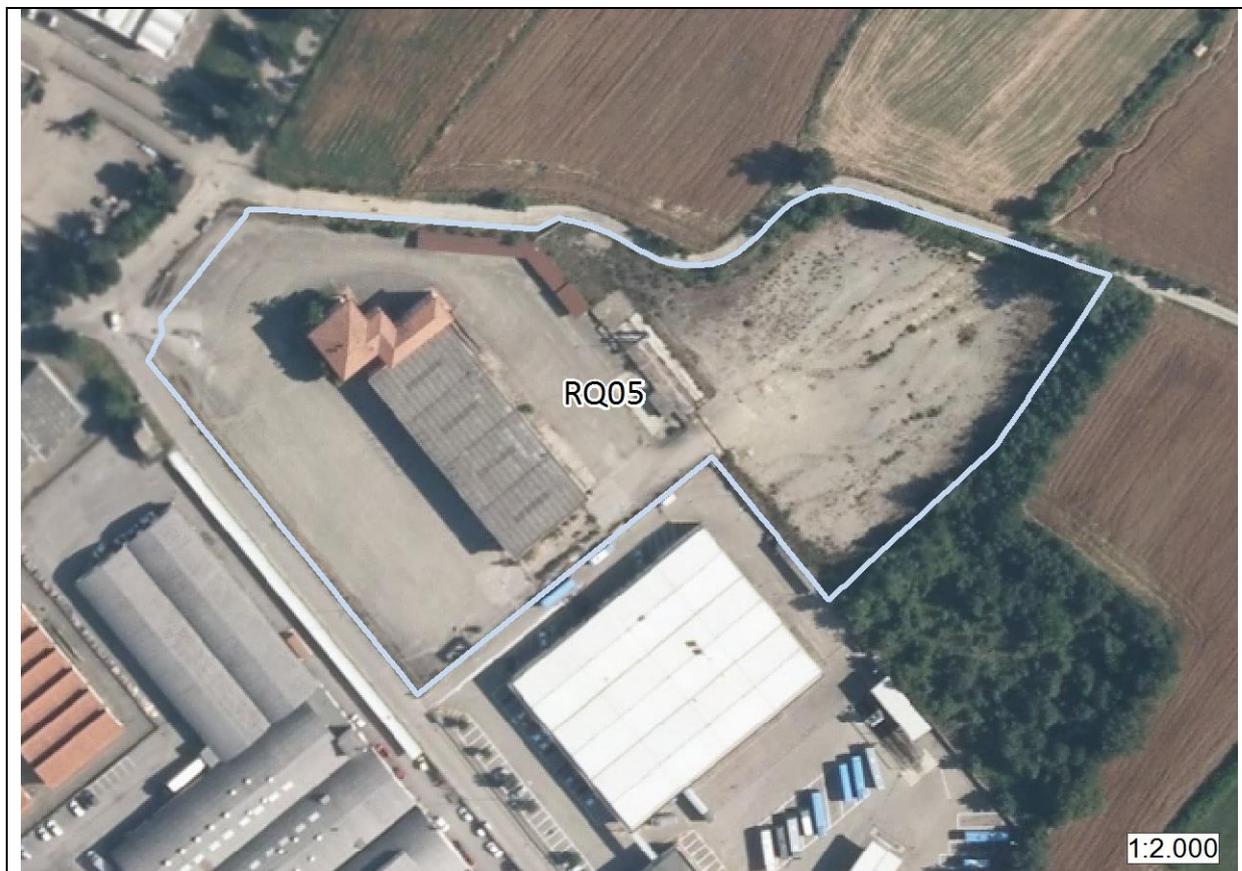
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
	sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-	X	impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0		
		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 dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi.
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
L D	Livello ed	Equità della salute	0	-	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
	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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	22,86	n.
Fabbisogno Idrico	1.434.971,43	Lt/anno
Afflussi fognari	29,90	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	15.085,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	65.672,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ05 Trieste	SANSEPOLCRO Via Ginna – S.V. della Torraccia	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “Collina di Sansepolcro” - U.T.O.E. 2 “Pedecolle urbanizzato del capoluogo”)

Sistema insediativo:

- promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati e, in particolare, delle aree degradate o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico (parte dell'area di cui alla scheda A della “Variante della fascia dei 200 metri”), delle aree occupate da ex capannoni industriali (come quelli presenti negli ambiti urbani n. 13 e 14); riconversione funzionale di alcune aree produttive che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità, ecc.;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale. Si collega a questo obiettivo la promozione della “qualità” come tema fondante del piano strutturale che comprenda interventi di recupero del patrimonio edilizio storico che ne sappiano riqualificare e valorizzare gli specifici caratteri identitari, un'edilizia residenziale pubblica, convenzionata o sovvenzionata di elevato decoro, fino alla sperimentazione di modelli di residenza che si qualifichino per la particolare capacità di armonizzazione con i contesti ambientali paesaggistici, per l'uso accurato dei materiali e delle finiture, evitando di ricorrere alla acritica riproposizione di tipologie tradizionali “rustiche” o vernacolari e connotandosi invece per l'uso di un linguaggio architettonico pienamente moderno;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in

ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;

- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;

Sistema infrastrutturale:

- promozione di forme di mobilità sostenibili, attraverso la riorganizzazione delle aree di sosta e previsioni infrastrutturali che interconnettano in modo efficiente il sistema veicolare, pubblico e privato, e ciclopedonale.

- definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

Sistema ambientale e paesaggistico:

- tutela attiva del "patrimonio collinare" comunale, a partire innanzitutto dal pregevolissimo sistema collinare delle ville storiche di Sansepolcro, già in parte sottoposto al vincolo paesaggistico ex L. 1497/39, sia attraverso un'attenta disciplina di tutela che ne salvaguardi il ruolo di bene collettivo di particolare valore identitario per la comunità locale che, anche, attraverso interventi di recupero e riqualificazione delle aree che presentano più evidenti segni di degrado o di alterazione degli originari valori

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;

- applicazione del concetto di perequazione;

- incremento della mixità funzionale, sociale e tipologica;

- Differenziazione dell'offerta abitativa. Ne deriva così una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata

- Incrementare la qualità e del confort abitativo in relazione alla mixità funzionale e sociale;

- Accesso alla casa per le fasce più deboli della popolazione;

- Risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere;

- Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano

Azioni R.U.

- Realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali coni visivi di elevato valore Paesaggistico;

- Promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente ;

- Valorizzazione dei servizi.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.(ex-legge n°1497/39);

Area di tutela paesaggistica di Villa Giovagnoli alla Torraccia;

Viabilità di valore storico escursionistico con valore panoramico rilevante;
Tratti tombati del reticolo idrografico regionale (fossi della Torraccia) e relative fasce di rispetto di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO (ricade in un'area per la quale sono state rilevate criticità ambientali)

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

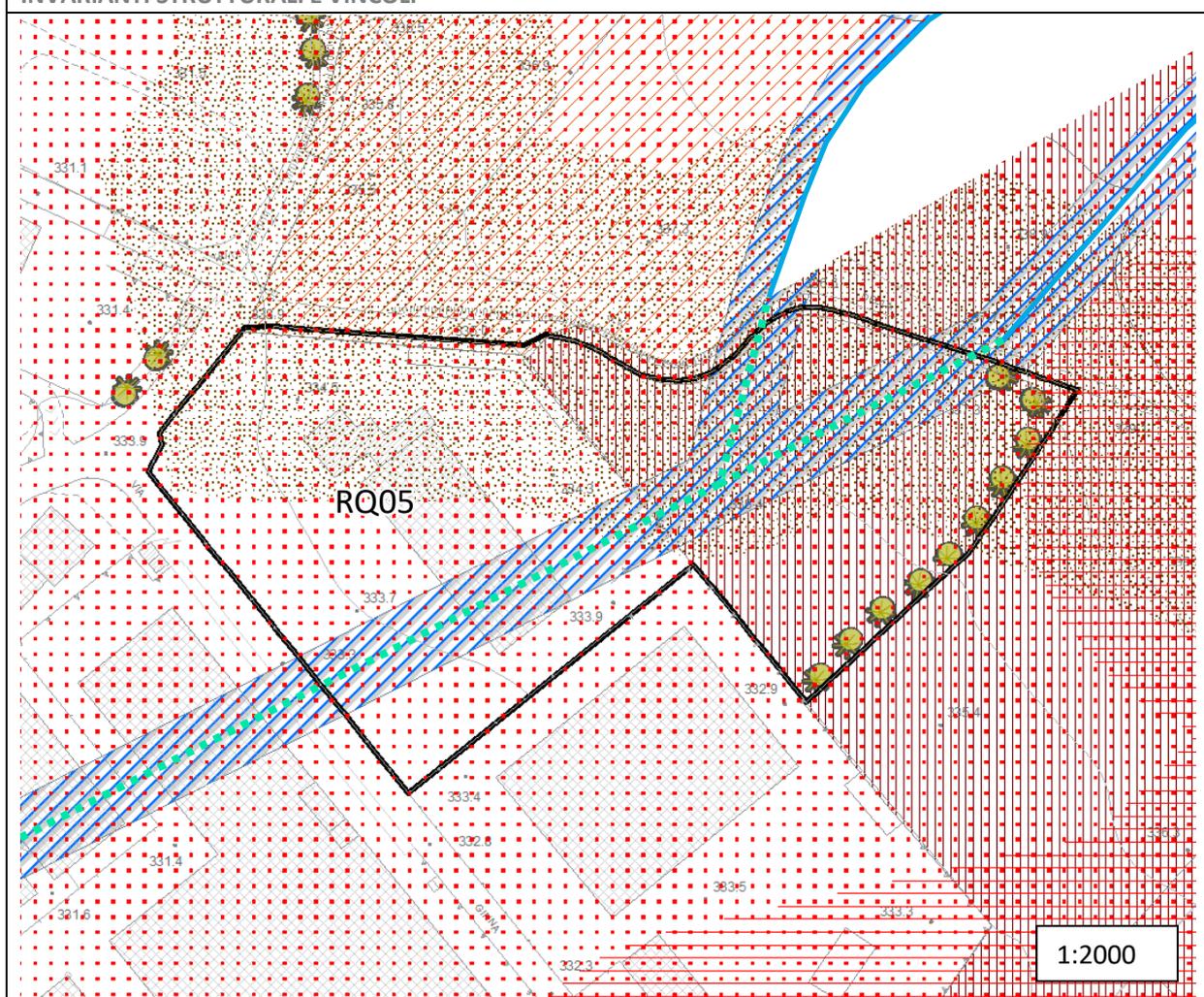
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni); MOLTO ELEVATA I.4; L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Parchi e giardini
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Area ciglionata		Viabilità di valore panoramico rilevante		Viabilità di valore panoramico rilevante
	Area con terrazzamenti		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)		

<i>Descrizione</i>	Si tratta un'area attualmente prevalentemente inutilizzata, in gran parte già
--------------------	---

	ricadente in zona D del previgente PRG e posta sul margine tra la zona industriale Trieste ed il pregevole sistema collinare alle spalle del capoluogo; pertanto il P.S. ha inserito tale ambito nell'area di Intervento strategico n. 06 - "Parco pedecollinare orientale della zona Trieste"	
<i>Finalità</i>	Creazione, in coerenza con il P.S. di un'area residenziale con annesso un parco ai piedi del sistema collinare di notevole pregio paesistico dove si stagliano i complessi edilizi storici di Villa Giovagnoli e La Torracchia.	
<i>Superficie territoriale</i>	19.300 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice</i>	0,30
	<i>SUL</i>	5.790 mq
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza - Commercio di vicinato fino a 500 mq - Direzionale fino a 500 mq 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Si prescrive l'inedificabilità dell'area ricadente all'interno della tutela paesistica delle ville. Il progetto inoltre terrà conto delle fasce di rispetto del reticolo idraulico, sulla base anche di uno studio che rilevi gli effettivi tratti dei corsi d'acqua tombati.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani nella zona a monte 3 piani nella zona a valle
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	64
	<i>Tipologia insediativa</i>	A blocco, in linea o a schiera e mono bifamiliari sul margine nord
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	865 mq	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Gli interventi di nuova costruzione a fini residenziali sono subordinati alla realizzazione, anche per ciò che riguarda l'utilizzo di parte dei relativi oneri di urbanizzazione, del parco urbano pedecollinare previsto dal P.S.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Gli interventi edilizi saranno condizionati alla creazione di un parco di pedecolle sulla testata dei percorsi storici che risalgono i soprastanti versanti collinari che corrisponde all'area ricadente in area di tutela paesaggistica di Villa Giovagnoli	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo.	

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.

TERRITORIO	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	+	X	Prevedere opportune mitigazioni per gli impatti (visivo, acustico) della contigua zona industriale rispetto all'abitato attraverso Inserimento di alberi ad alto e medio fusto lungo la strada sul confine sud della lottizzazione
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	+		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	--	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	++	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	++	X	Gli interventi edilizi saranno condizionati alla creazione di un parco di pedecolle sulla testata dei percorsi storici che risalgono i soprastanti versanti collinari.
		Tutela della qualità paesaggistica	++		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	-+		
Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		++			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico. La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà	
	Efficienza delle reti tecnologiche	-			

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

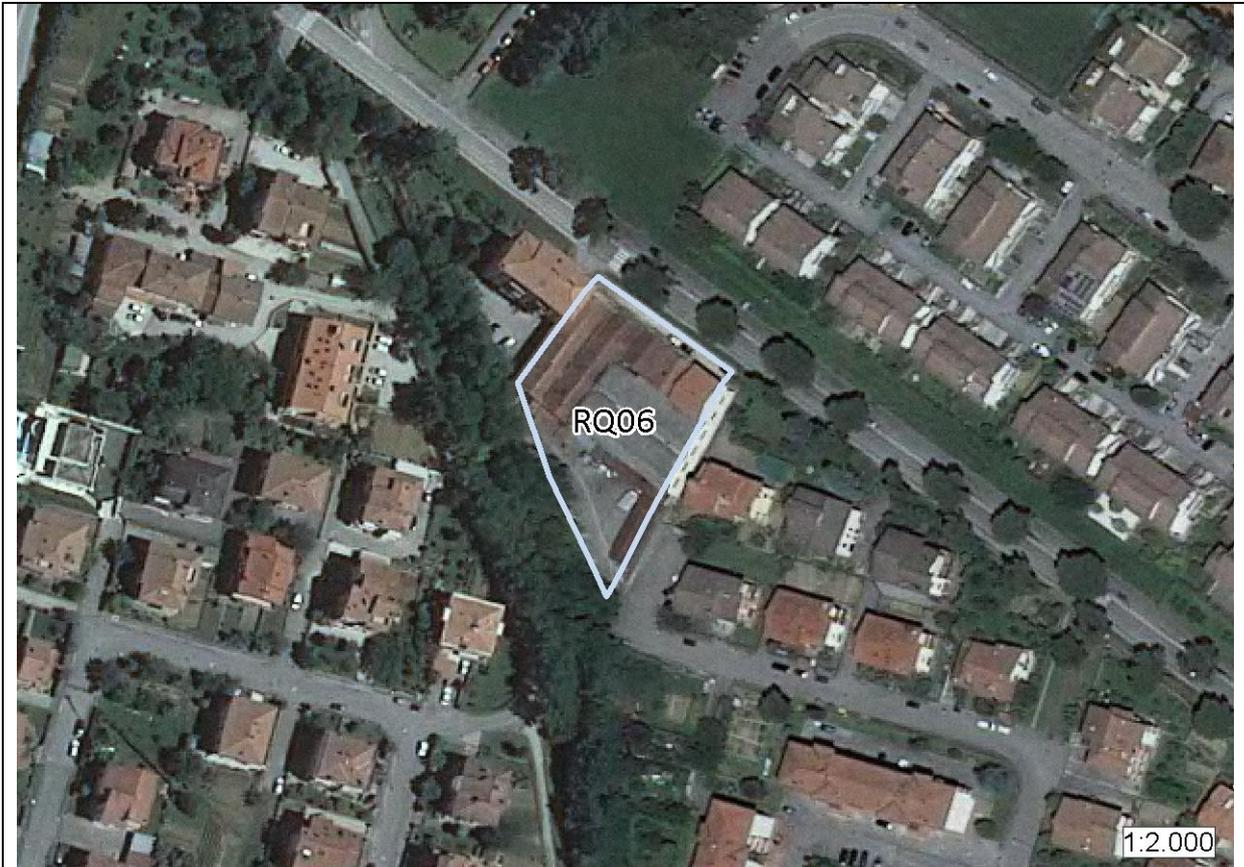
Regolamento urbanistico

					esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	++	-	Realizzazione di 865 mq di ERS
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+ -	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	150,39	n.
Fabbisogno Idrico	9.441.459,74	Lt/anno
Afflussi fognari	196,70	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	99.257,14	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	525.376,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ06 Via dei Visconti	SANSEPOLCRO Via dei Visconti	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- riconversione funzionale di alcune aree produttive o ex edifici produttivi dismessi che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità, ecc.;
- miglioramento della dotazione di standards pubblici e servizi e la riqualificazione dell'ambiente urbano mediante progetti mirati al consolidamento dell'immagine urbana, con azioni dirette e indirette sulle urbanizzazioni (viabilità e altri percorsi, alberature e verde di arredo, ecc.), sulle delimitazioni dei lotti, sulle relazioni funzionali;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica d'insieme.

Coerenza con azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Reticolo idrografico e vegetazione ripariale
Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

Fattibilità

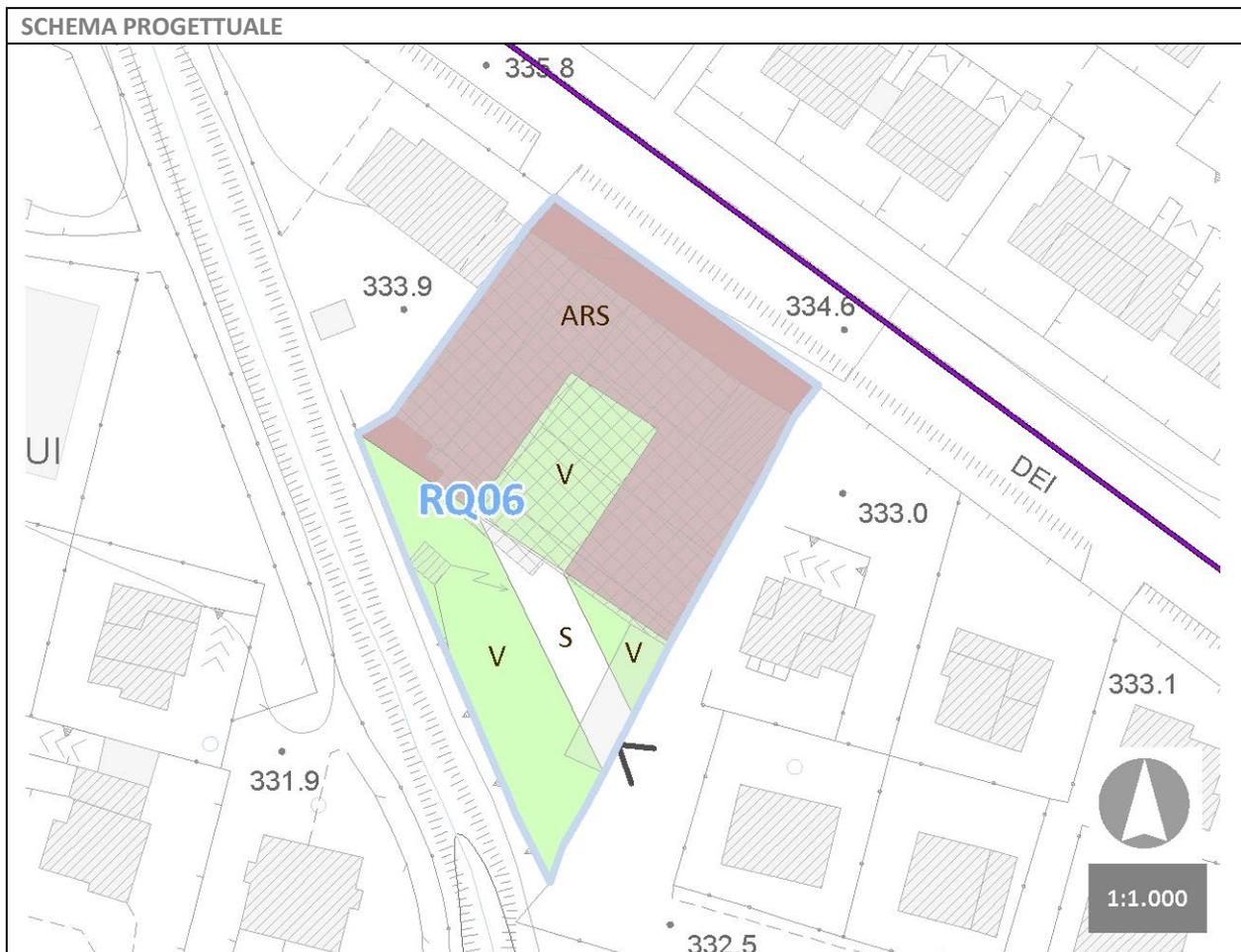
Geomorfologia: Superficie alluvionale, Conoide alluvionale
MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8, Z9, Z10)
Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2), Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)
Fattibilità geologica: CLASSE G2
Fattibilità sismica: CLASSE S2, CLASSE S3
Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Modesta area urbanizzata comprendente alcuni manufatti a destinazioni miste, lungo la strada Statale Tiberina nel quartiere di Triglione.
Finalità	
Superficie territoriale	2.745 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	3000 mq o comunque la SUL esistente certificabile
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> Residenza 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	33
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di accesso carrabile da via Giorgio La Pira e di accesso solo pedonale dalla strada Tiberina; realizzazione di verde e parcheggi pubblici.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Il progetto relativo agli intervento edilizi sarà corredato da apposita convenzione o atto d'obbligo finalizzato alla eventuale cessione al comune di aree per il miglioramento della mobilità ciclabile e pedonale	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
Riduzione del rischio idrogeologico		-+			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	X	Riqualificazione e valorizzazione del corridoio ecologico costituito dal Torrente Fiumicello con l'infittimento della vegetazione ripariale, la realizzazione di una fascia a verde pubblico lungo il corso d'acqua con la previsione di usi compatibili legati alla ricreazione e al tempo libero.
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
Valorizzazione delle risorse culturali e		0			

		paesaggistiche			
Efficienza delle reti		Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	Riqualificazione del corso d'acqua Fiumicello anche attraverso la creazione di un percorso pedonale e ciclabile 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.
		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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	77,92	n.
Fabbisogno Idrico	4.891.948,05	Lt/anno
Afflussi fognari	101,92	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	51.428,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	525.376,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ07² Via dei Lorena	SANSEPOLCRO Via dei Lorena	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- 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 standard
- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso
- riqualificazione degli ambiti urbani in cui è stata rilevata una dequalificante commistione dei caratteri architettonico - urbanistici che producono un'immagine urbana disordinata e di scarsa qualità;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico.

Criticità con obiettivi P.S.

² Scheda modificata con la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro

- Recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa

- Valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

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

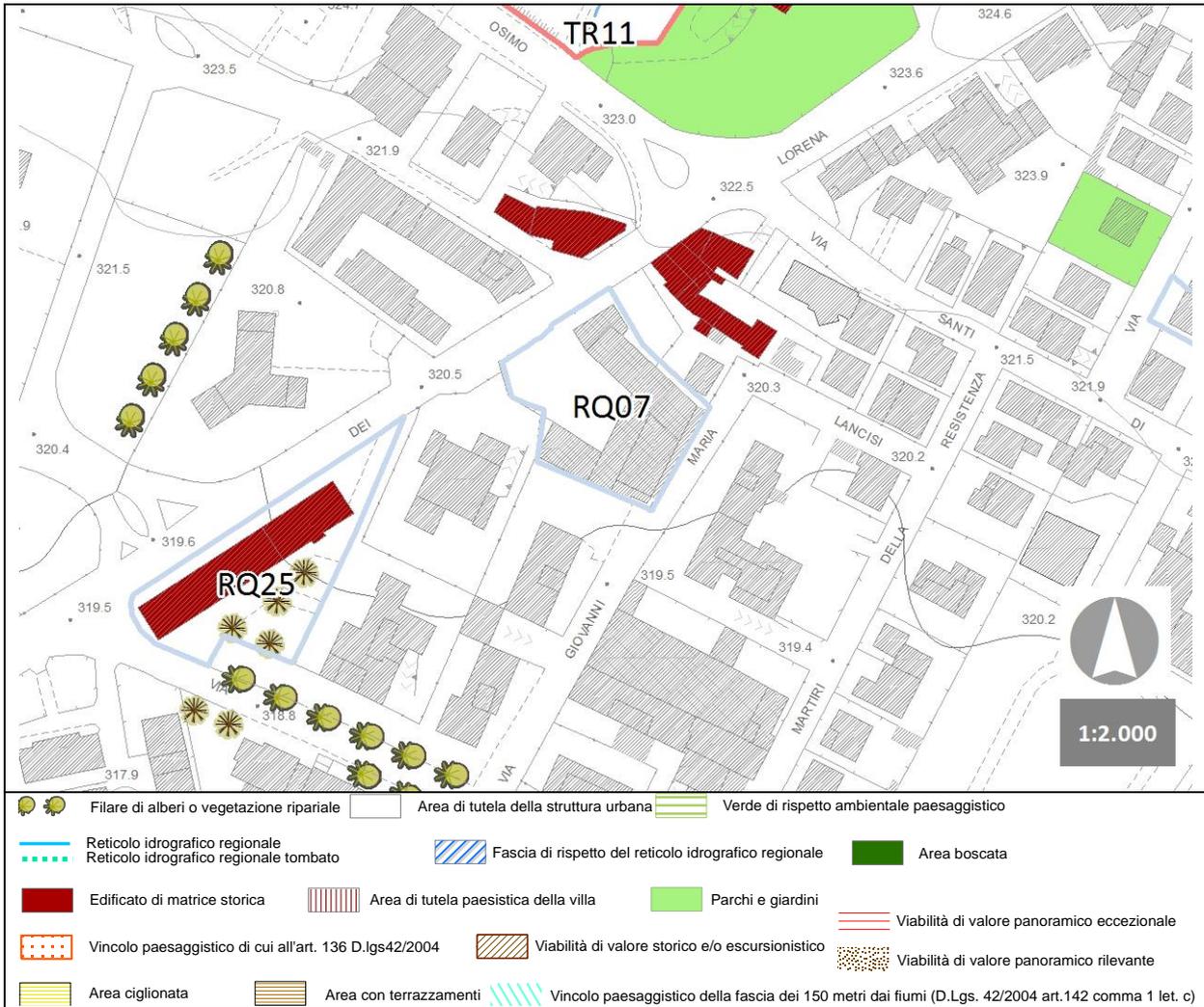
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

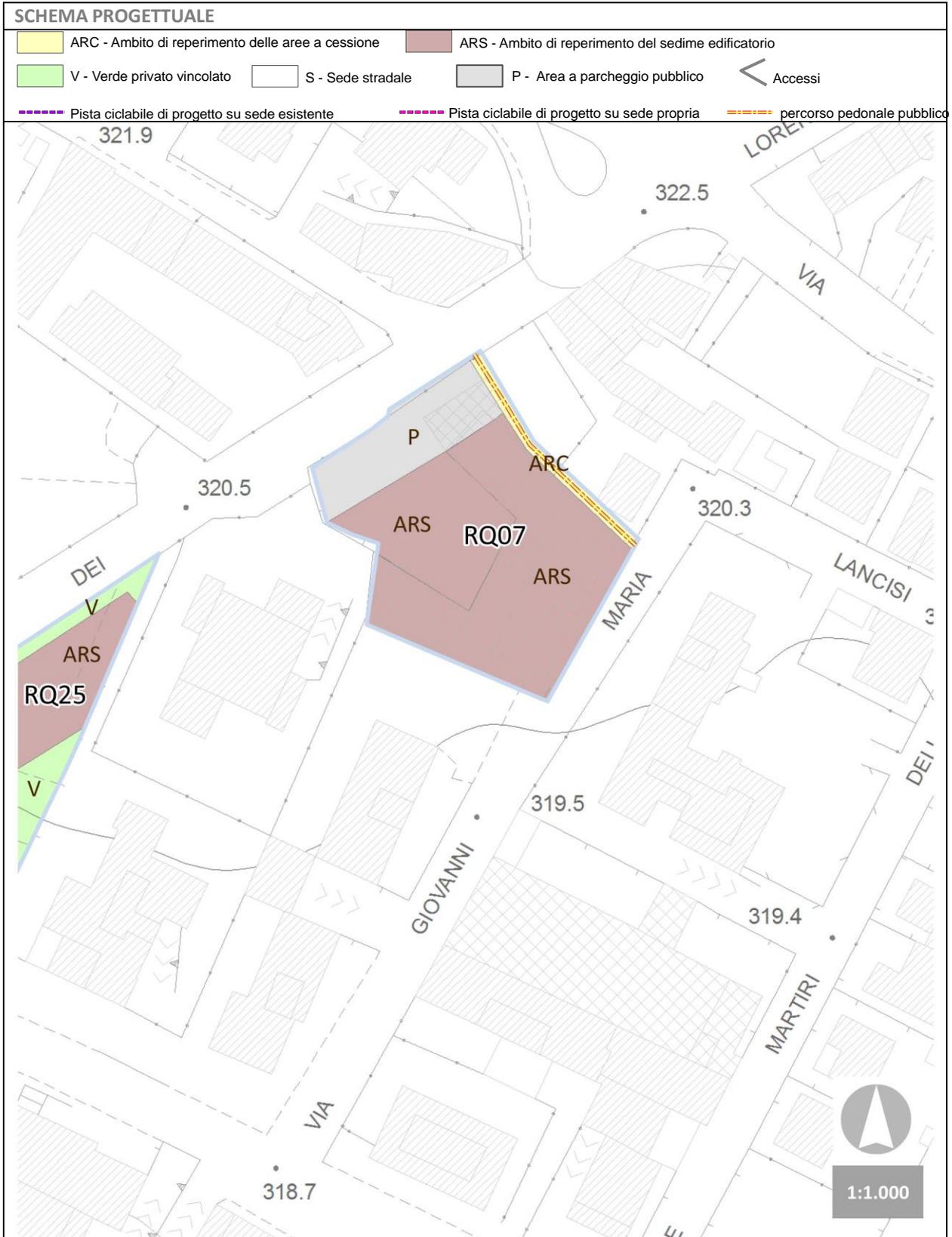
FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Si tratta di un intervento di riqualificazione del patrimonio edilizio consolidato all'esterno delle mura urbane lungo la strada Statale Senese Aretina all'ingresso della città per chi proviene da Arezzo.	
Finalità	Riqualificazione di complessi edilizi incongrui e contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Senese Aretina e di un percorso pedonale pubblico che da tale parcheggio raggiunga i tessuti contigui al centro storico del capoluogo (con particolare riferimento ad alcune aree a servizi come la sede della ASL ed il parco di via XXV Aprile) e lo stesso centro storico.	
Superficie territoriale	2.080 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	Esistente certificabile ricostruibile
	<i>SUL aggiuntiva</i>	924
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Residenza • Commercio di vicinato fino al 50% • Terziario 	
Disposizioni e prescrizioni generali	L'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione garantendo una piccola piazza lungo la strada e un passaggio pubblico o di uso pubblico <i>scoperto o coperto di collegamento</i> con la via retrostante <i>da localizzare come previsto nello Schema progettuale sotto riportato o in altra congrua localizzazione all'interno del perimetro della presente RQ.</i>	

<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>- Realizzazione di un parcheggio pubblico sul fronte lungo via dei Lorena con accesso e uscita separati alle due estremità dell'area a cessione, con marciapiede pari almeno a ml. 1,50 e corsia di servizio pari almeno a ml. 4,50 e stalli obliqui a lisca di pesce; <i>tale parcheggio dovrà essere incrementato della quota di parcheggio pubblico correlata agli interventi ammessi nella RQ 48;</i></p> <p>- Realizzazione di un passaggio pedonale di uso pubblico di collegamento tra Via dei Lorena e via Lancisi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>1) <i>Intervento diretto nel caso di interventi limitati alla ristrutturazione edilizia senza incremento della SUL e senza incremento del carico urbanistico e delle unità funzionali; in tale caso dovrà essere comunque garantito l'uso pubblico del porzione di area da riservare a parcheggio correlata agli interventi ammessi nella RQ 48;</i></p> <p>2) <i>Per interventi diversi dal punto 1: Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente come previsto nel paragrafo "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico".</i></p>	



DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
------------	------------	---------	-------------------------------	--------

AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
	Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-+	X	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.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

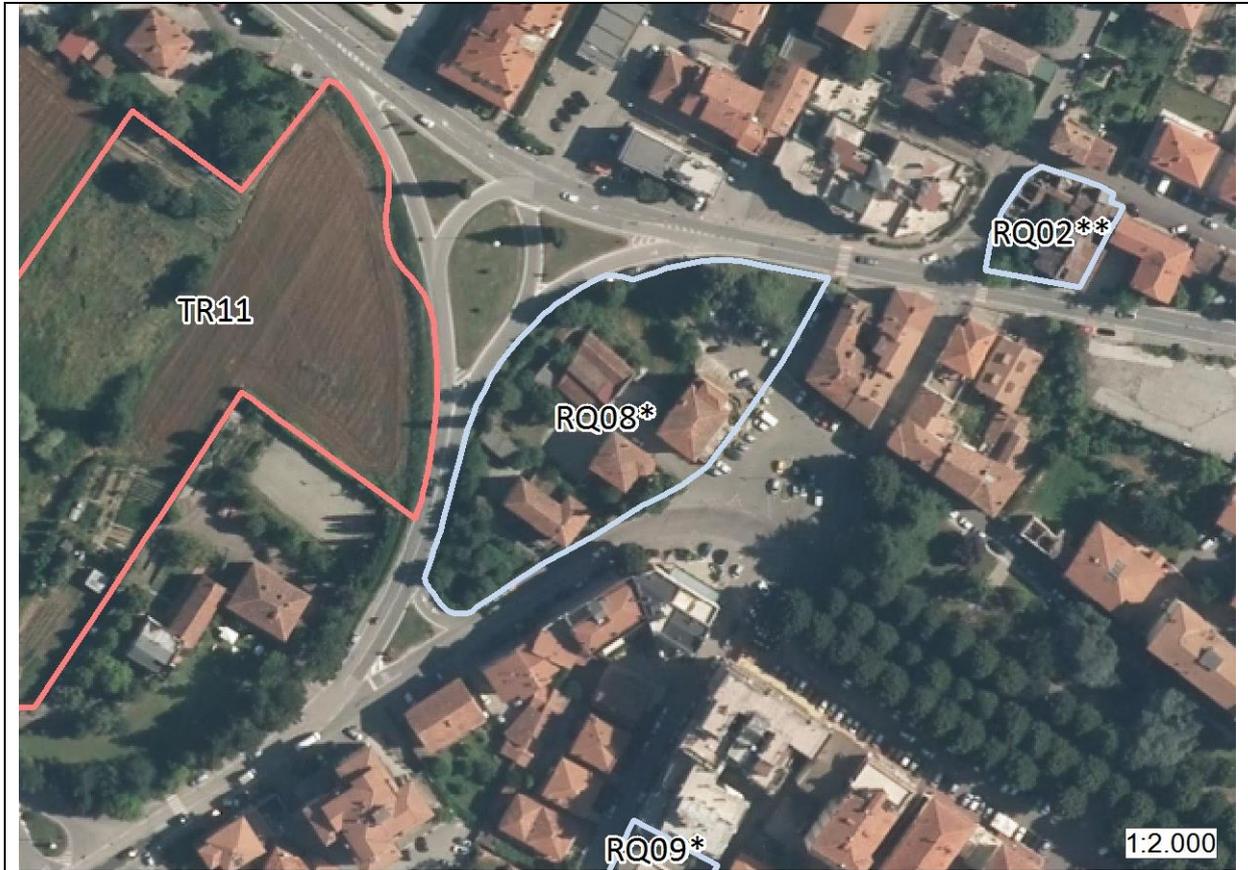
Regolamento urbanistico

	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	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	24,00	n.
Fabbisogno Idrico	1.506.720,00	Lt/anno
Afflussi fognari	31,39	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	15.840,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	525.376,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ08* Piazza della Repubblica	SANSEPOLCRO Piazza della Repubblica	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- 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 standard;
- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città (a partire innanzitutto dal sistema di aree in sequenza dei Giardini di Porta Fiorentina -area dismessa di Piazza della Repubblica, già destinata dal vigente strumento urbanistico ad interventi di ristrutturazione urbanistica non ancora attuati - area verde ad est del cimitero), cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso;
- riqualificazione degli ambiti urbani in cui è stata rilevata una dequalificante commistione dei caratteri architettonico - urbanistici che producono un'immagine urbana disordinata e di scarsa qualità;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- individuazione di un'area soggetta ad Intervento strategico Is02 -"Porta Fiorentina" che correli una serie di

interventi di iniziativa pubblica e privata al fine di perseguire una riqualificazione funzionale ed estetica complessiva riguardante l'area dei giardini di Porta Fiorentina, gli edifici prevalentemente dismessi di Piazza Repubblica, lo snodo tra la strada Senese Aretina e la via Tiberina 3bis, l'area a verde compresa tra tale snodo ed il Cimitero del capoluogo. All'interno di tale area è prevista la riqualificazione formale e funzionale dei Giardini di Porta Fiorentina o del "Piazzone", attraverso la creazione di uno spazio a verde pubblico unitario che preveda solo due assi viari laterali di accesso agli edifici posti sulle cortine edilizie nord-est e sud-ovest, corredati da ampie fasce di parcheggi. Sulla testata ovest di tali giardini saranno realizzati gli interventi di riqualificazione urbanistica nell'area già interessata dalla Scheda progetto "L" della "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura"; il P.S. prevede che le nuove costruzioni ivi previste garantiscano la realizzazione di un percorso pedonale che dalla via Maestra del Centro storico si prolunghi sul nuovo Giardino di Porta Fiorentina e si sviluppi in continuità anche nell'area di cui alla citata Scheda "L", consentendo poi di raggiungere le aree a verde pubblico e a parcheggio presso il Cimitero del capoluogo

Criticità con obiettivi P.S.*Nessuna***Obiettivi R.U.**

- Conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;
- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

Azioni R.U.

- attuazione di parte degli interventi previsti dal P.S. all'interno dell'area di Intervento strategico Is 02 "Porta Fiorentina";
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.*Nessuna***Criticità con azioni R.U.***Nessuna***Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:**

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Edificato di matrice storica privo di significativi caratteri di pregio e quindi assoggettabile ad interventi di demolizione

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

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

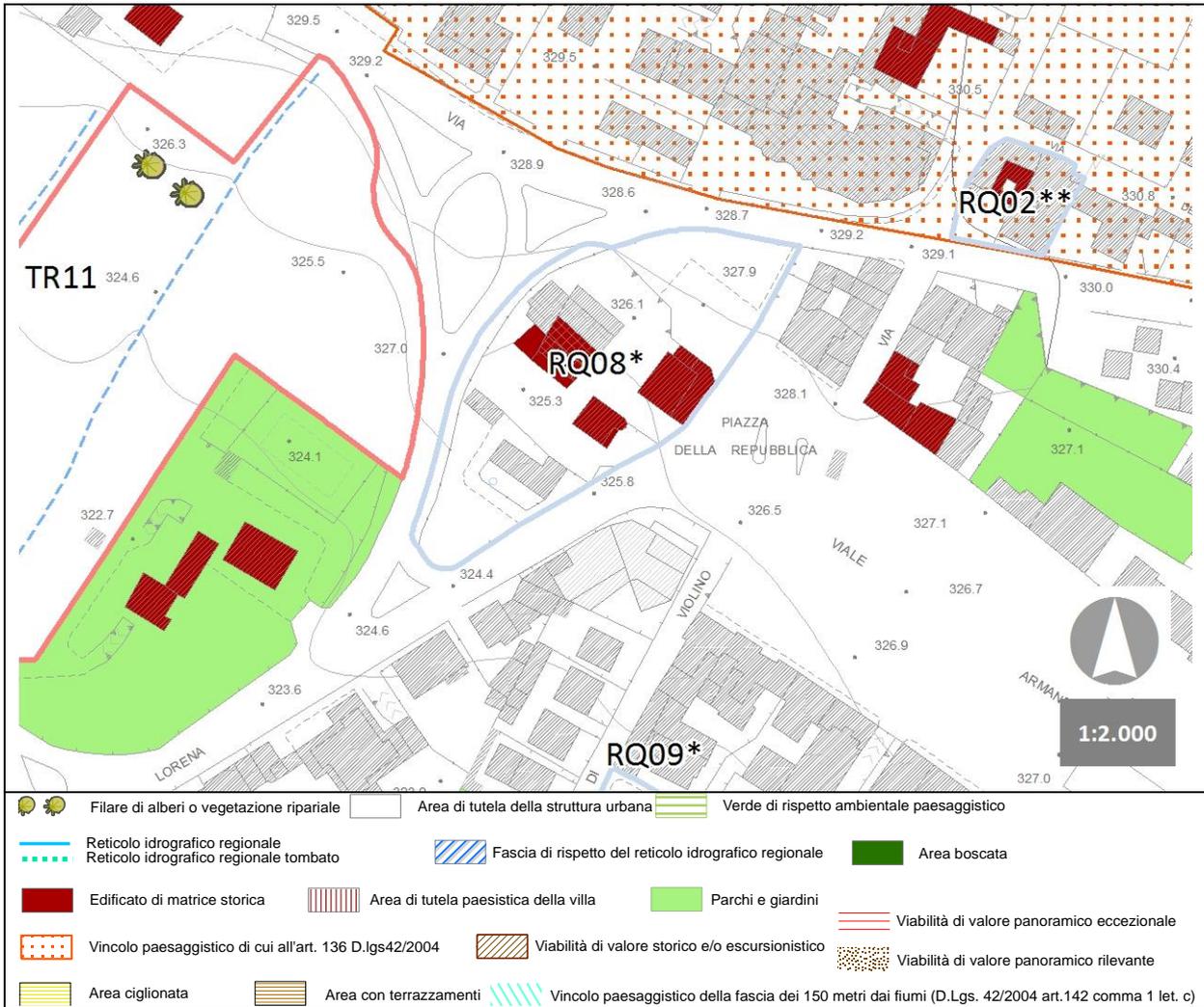
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



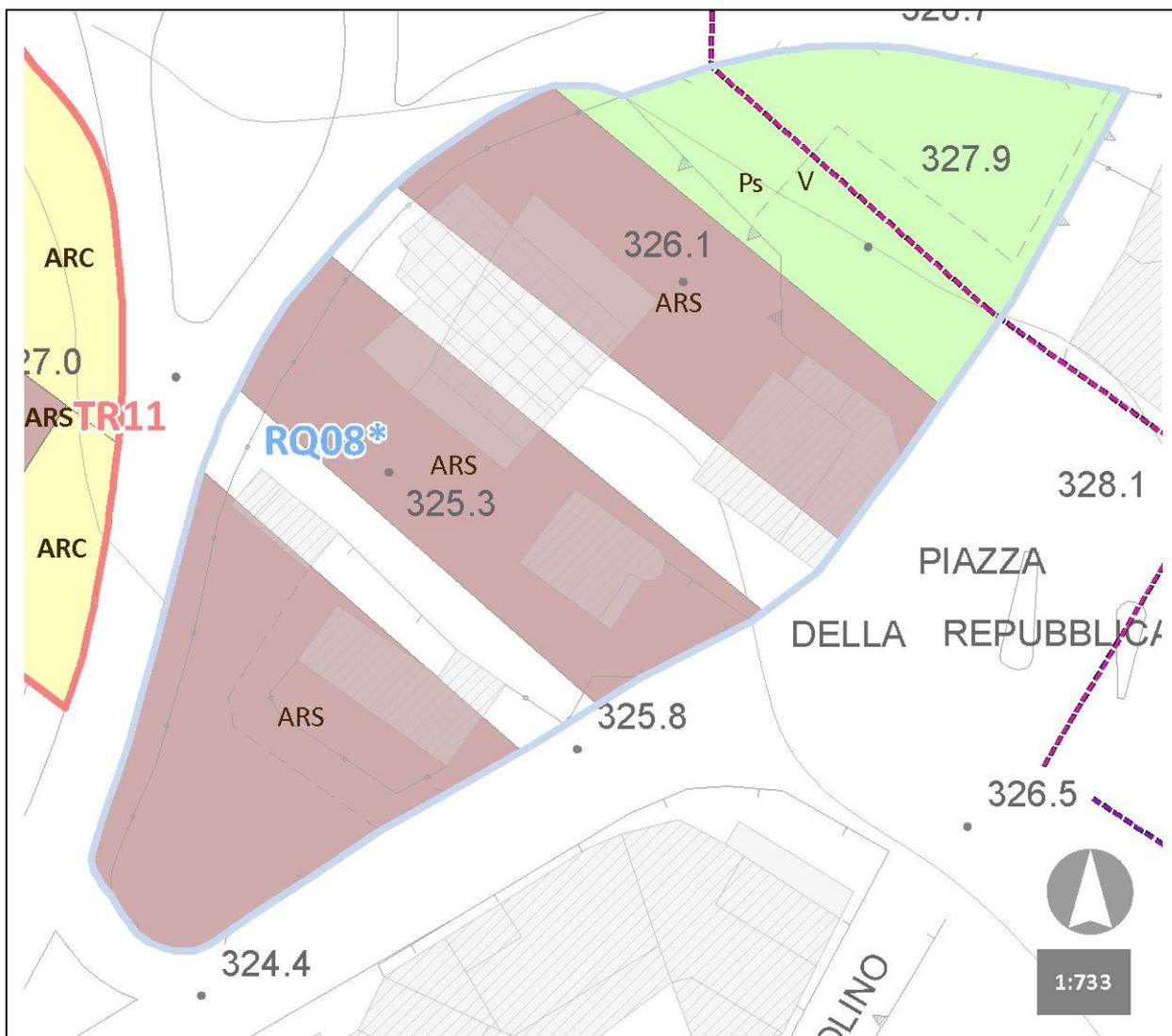
<i>Descrizione</i>	Modesta area urbanizzata comprendente alcuni manufatti a destinazioni miste, caratterizzati da fenomeni di abbandono e degrado adiacente piazza della Repubblica, che rappresenta uno degli ingressi principali al centro cittadino. Svolge insieme all'area di trasformazione TR11 una funzione di riassetto viabilistico strategico.	
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: riassetto viabilistico strategico nell'area interessata contestualmente a quanto previsto nella area di trasformazione TR11 (sistemazione dell'incrocio tra la via Senese Aretina, di collegamento con Arezzo, e la via pedecollinare Tiberina, di collegamento con S. Giustino, Città di Castello verso sud e Pieve S. Stefano verso nord); definizione della forma urbana dell'abitato mediante la riqualificazione degli assetti insediativi esistenti tesa alla riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere; rivitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati. - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per funzioni complementari alla residenza qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e funzionale.	
<i>Superficie territoriale</i>	5.125 mq	
<i>Dimensionamento</i>	SUL	6.660 mq comprensivi dell'esistente pari a 1770 mq.

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza e commercio di vicinato - direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi <p>Residenza e commercio di vicinato così ripartite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano terra: mq. 2420 per commercio di vicinato, servizi e direzionale compatibile con la residenza; - piani primo e secondo m. 1440 per residenza; - terzo piano: 700 mq. per residenza; - quarto e quinto piano: 300 mq. per residenza 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	L'intervento può essere attuato in più UMI da definire in sede di PUC o di SUA garantendo comunque l'attuazione unitaria degli edifici 1 e 2 prospicienti la parte centrale della piazza e del passaggio pubblico tra i due corpi.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3 – 5 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	74
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea e a blocco
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	15% della sul aggiuntiva pari a mq. 600	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Parcheggio interrato (Ps nello schema progettuale)	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Rotatoria, modifica tracciato stradale, riassetto di piazza della Repubblica	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo	

SCHEMA PROGETTUALE		
 ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio	
 V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale	 P - Area a parcheggio pubblico
 Pista ciclabile di progetto su sede esistente	 Pista ciclabile di progetto su sede propria	 percorso pedonale pubblico
		 Accessi



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-+	X	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
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		

					parere gli Enti gestori dei due servizi. Dovrà essere garantita la continuità del percorso pubblico pedonale che dall'arco di Porta Fiorentina attraverserà i giardini per raggiungere l'area verde contigua al cimitero.
	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	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	172,99	n.
Fabbisogno Idrico	10.860.124,68	Lt/anno
Afflussi fognari	226,25	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	114.171,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	525.376,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ09 Via di Violino	SANSEPOLCRO Via di Violino	R	P	C	TR	D	S

**Coerenza con obiettivi P.S.** (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro evoluzione storica, si sono determinati;
- graduazione e diversificazione degli 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.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- *riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica e consolidata;*

Coerenza con azioni R.U.

- *recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

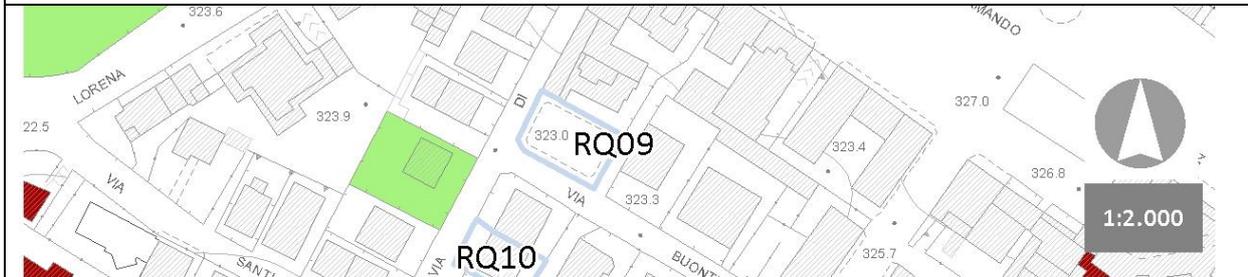
Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8)
 Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)
 Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
 Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)
 Fattibilità geologica: CLASSE G2
 Fattibilità sismica: CLASSE S3
 Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un edificio lungo via di Violino già interessato da una scheda di microintervento già attuato della previgente variante della fascia di 200 metri dalle mura urbane	
<i>Finalità</i>	Ampliamento di edificio esistente a fini residenziali.	
<i>Superficie territoriale</i>	390 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	220 mq. previa dimostrazione dell'effettiva consistenza legittimata dell'immobile
	<i>Sul Aggiuntiva</i>	Sul aggiuntiva per la sopraelevazione di un piano: 150 mq
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Residenziale e tutte le funzioni ammissibili nei tessuti postbellici	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	3
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono - bifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni</i>		
<i>Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	0	X	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.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	

	rurale				
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	7,79	n.
Fabbisogno Idrico	489.194,81	Lt/anno
Afflussi fognari	10,19	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	5.142,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ10 Via di Violino	SANSEPOLCRO Via di Violino	R	P	C	TR	D	S

**Coerenza con obiettivi P.S.** (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso;
- graduazione e diversificazione degli 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.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo;
- risparmio energetico che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto già a partire dalla progettazione urbanistica d'insieme ed architettonica.

Coerenza con azioni R.U.

- modifica della disciplina del patrimonio edilizio esistente per l'edificio in questione contenuta nella previgente Variante della fascia dei 200 metri al fine del miglior perseguimento dei suddetti obiettivi.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

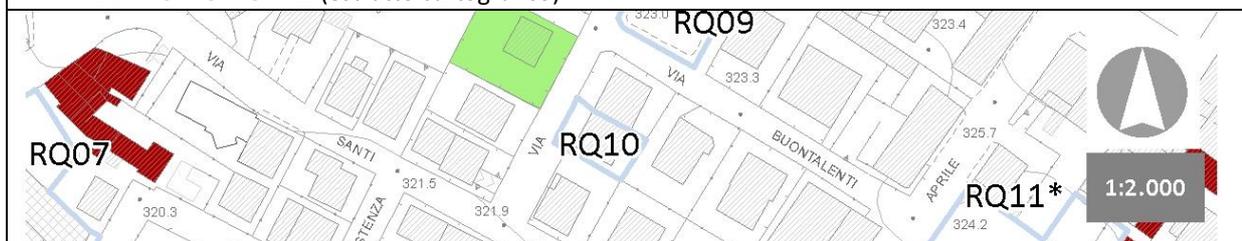
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un edificio lungo via di Violino e ricadente nel tessuto postbellico	
<i>Finalità</i>	Sostituzione edilizia di un edificio esistente per la realizzazione di un manufatto a due piani fuoriterza con ingombro planimetrico e allineamento verso strada uguali a quelli dell'edificio attualmente esistente.	
<i>Superficie territoriale</i>	265 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	120 mq
	<i>SUL aggiuntiva</i>	Sul aggiuntiva pari all'esistente per la sopraelevazione di un piano:120 mq
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Residenziale e commercio di vicinato	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Ricostruzione di un manufatto a volume semplice coperto a padiglione con lo stesso allineamento verso al strada dell'edificio attuale	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	3
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono - bifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse</i>		

<i>pubblico</i>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
			Tutela della qualità paesaggistica	0		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		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	0	X	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

					preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	6,23	n.
Fabbisogno Idrico	391.355,84	Lt/anno
Afflussi fognari	8,15	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	4.114,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ11* Viale Vittorio Veneto	SANSEPOLCRO Viale Vittorio Veneto	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

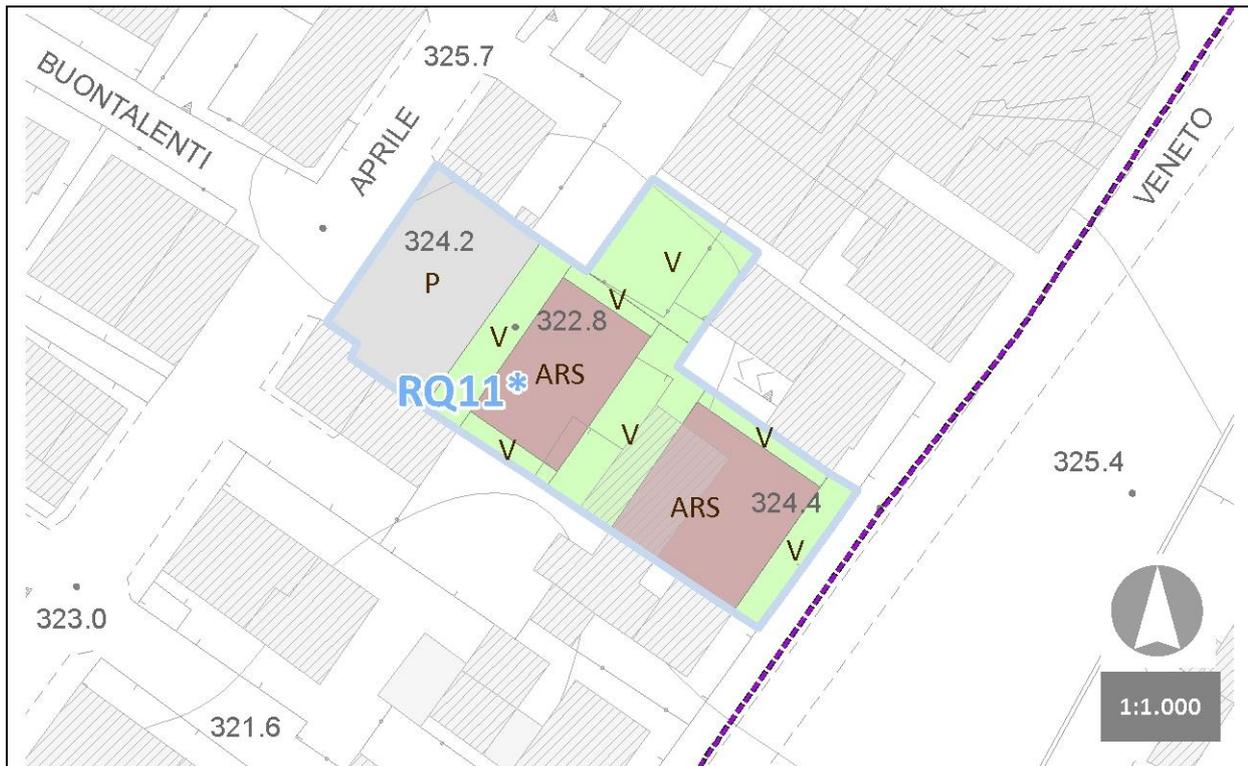
- Incremento della mixité funzionale e sociale e tipologico;
- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un piccolo ambito di riqualificazione con presenza di un tessuto degradato lungo viale Vittorio Veneto che fa parte dei viali di circonvallazione attorno alle mura urbane.	
<i>Finalità</i>	Edificazione ai fini residenziali subordinata alla demolizione dell'edificio esistente e alla ricostruzione di volumetrie con creazione di uno spazio a parcheggio pubblico nell'area posta in fregio a Via XXV Aprile.	
<i>Superficie territoriale</i>	2.000 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	445 mq
	<i>SUL aggiuntiva</i>	1.000 mq
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Riqualificazione e riconversione funzionale dell'area	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale e commercio di vicinato a piano terra 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	4
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	16
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Area a parcheggio nella porzione ovest dell'intervento con almeno 20 posti auto Percorso pedonale pubblico che colleghi Viale Vittorio Veneto con via XXV Aprile.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente	

SCHEMA PROGETTUALE			
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione		ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
	V - Verde privato vincolato		S - Sede stradale
			P - Area a parcheggio pubblico
			Accessi
	Pista ciclabile di progetto su sede esistente		Pista ciclabile di progetto su sede propria
			percorso pedonale pubblico



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico e che garantiscano l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici o termici. Soluzioni architettoniche ispirate ai principi della bioedilizia
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		

TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	-+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	X	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.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	↑
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	↑	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	0	↑	
Equilibrio mercato lavoro		Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	37,53	n.
Fabbisogno Idrico	2.356.288,31	Lt/anno
Afflussi fognari	49,09	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	24.771,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	131.344,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ12 Via Santa Caterina	SANSEPOLCRO Via Santa Caterina	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante;
- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero "legante" naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica;
- riqualificazione estetica e funzionale degli edifici dismessi all'interno del centro storico;
- riqualificazione degli spazi aperti interni al tessuto urbanistico del Centro storico estendendo così, a scala urbana, i criteri e le azioni di salvaguardia e tutela già poste in essere dal previgente Piano del Centro Storico per i singoli manufatti architettonici; in particolare la riqualificazione del Sistema del verde sugli spalti delle mura urbane;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- conferma e sviluppo della corrispondenza tra centro storico e centro della città;
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati e nel centro storico;
- conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico;

Coerenza con azioni R.U.

- recupero estetico e funzionale di un'area attualmente dismessa e sua riqualificazione anche ambientale con possibilità di creare un percorso pubblico che da via Santa Caterina consenta l'accesso al sistema del verde pubblico sugli spalti delle mura.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Corretto inserimento degli interventi previsti nelle presente scheda rispetto al contesto del tessuto antico del capoluogo e del contiguo sistema del verde sugli spalti delle mura urbane

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

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Centro storico del capoluogo

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Fattibilità

Geomorfologia: Deposito colluviale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

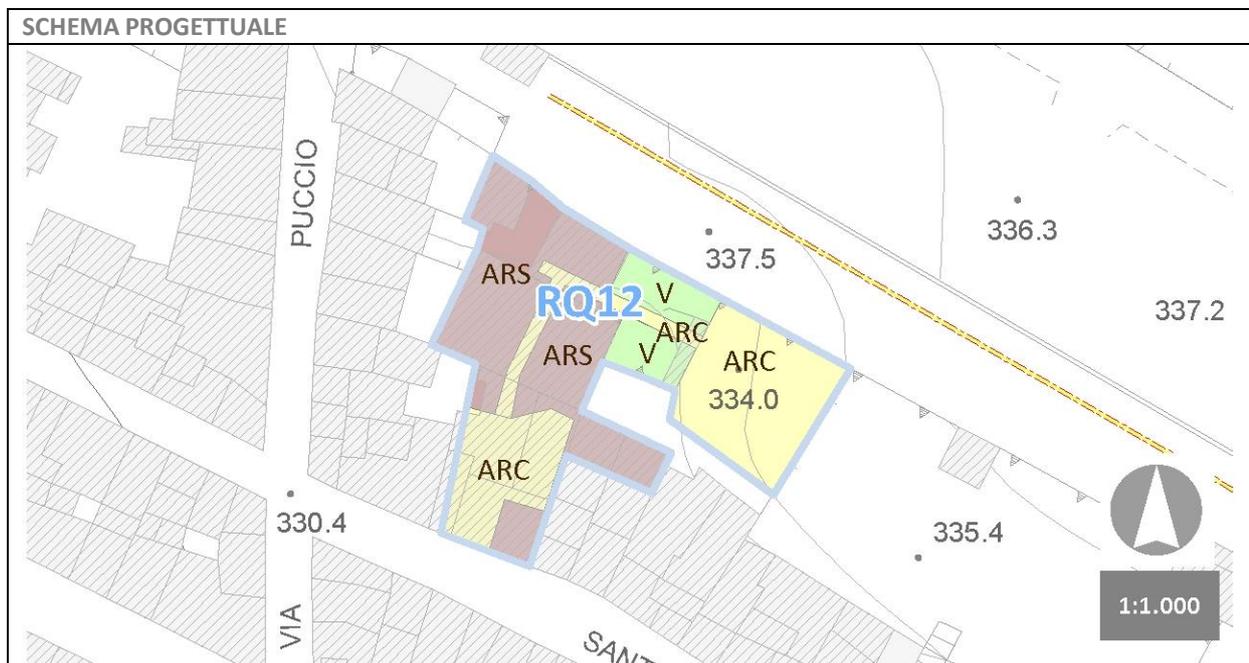
Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un ambito connotato da degrado urbanistico corrispondente ad un ex officina dismessa e posto tra le mura urbane e via Santa Caterina.
Finalità	Riqualificazione di tale ambito in localizzazione strategica all'interno del tessuto urbano del centro storico del capoluogo.
Superficie territoriale	1.400 mq

Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	840 mq
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
Destinazione d'uso ammesse	Residenza SUL totale ricostruibile 600 mq. Funzioni integrative compatibili con la residenza: artigianato, commercio di vicinato, botteghe artistiche e spazi espositivi per attività di coworking, fablab, start upper.	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2, salvo maggiori altezze esistenti
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	9
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono - bifamiliare
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari all'intervento	Bonifica del sito	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Collegamento con la fascia del verde sugli spalti delle mura urbane attraverso un percorso interno tra via Santa Caterina ed il contiguo verde pubblico sugli spalti delle mura che dovrà essere poi ceduto al Comune	
Opere pubbliche esterne		
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni		
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo.	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico e che garantiscano l'utilizzo di

	climatico				pannelli solari fotovoltaici o termici. Soluzioni architettoniche ispirate ai principi della bioedilizia
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-+	X	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.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	15,58	n.
Fabbisogno Idrico	978.389,61	Lt/anno
Afflussi fognari	20,38	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	10.285,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	73.881,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ13** Viale Volta	SANSEPOLCRO Viale A. Volta	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma e sviluppo della corrispondenza tra centro storico e centro della città;
- Risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;

- recepimento delle previsioni della Variante al P.R.G. "V03 e V03 bis - Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane" approvata con Del.C.C. n. 152 del 22/12/2011

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

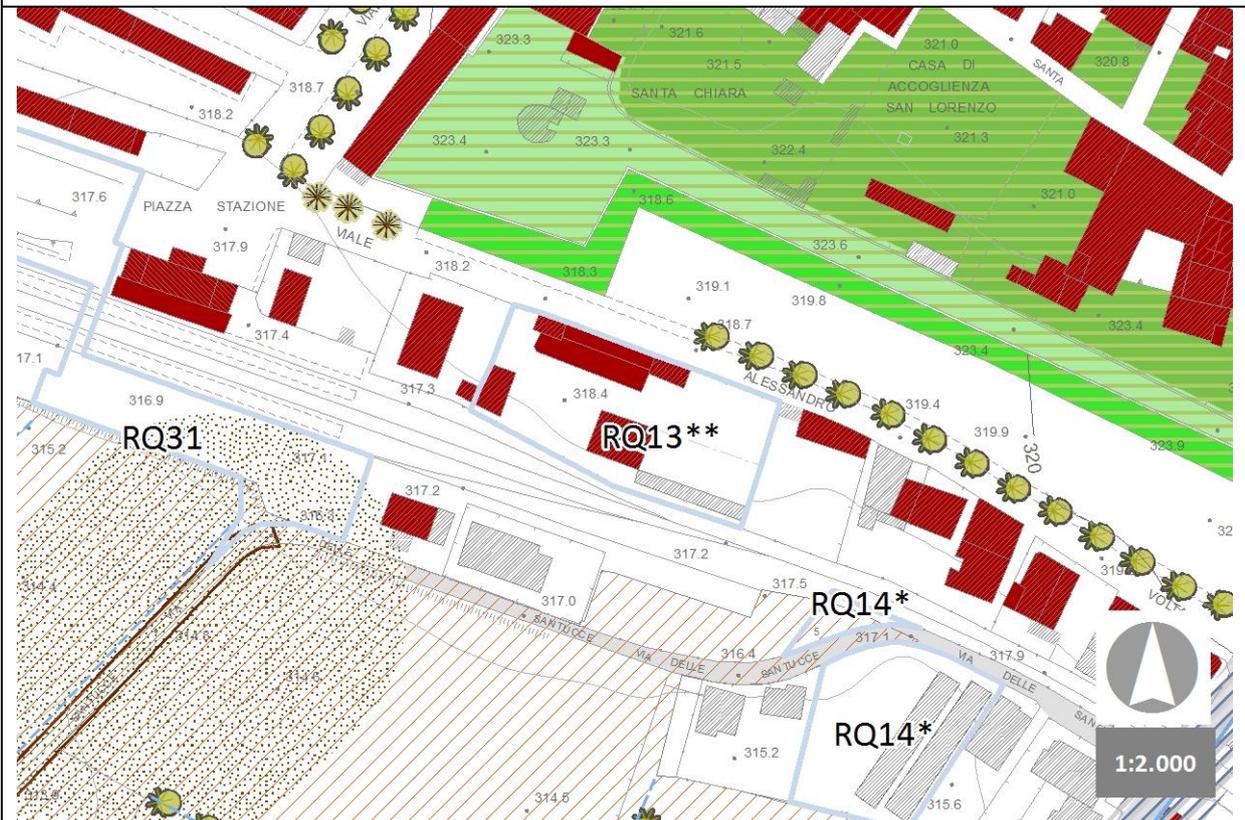
Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:

Edificato e sistemazioni esterne (muro di cinta verso via Volta) di matrice storica
Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994
Fascia di rispetto della ferrovia

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2
Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti)
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

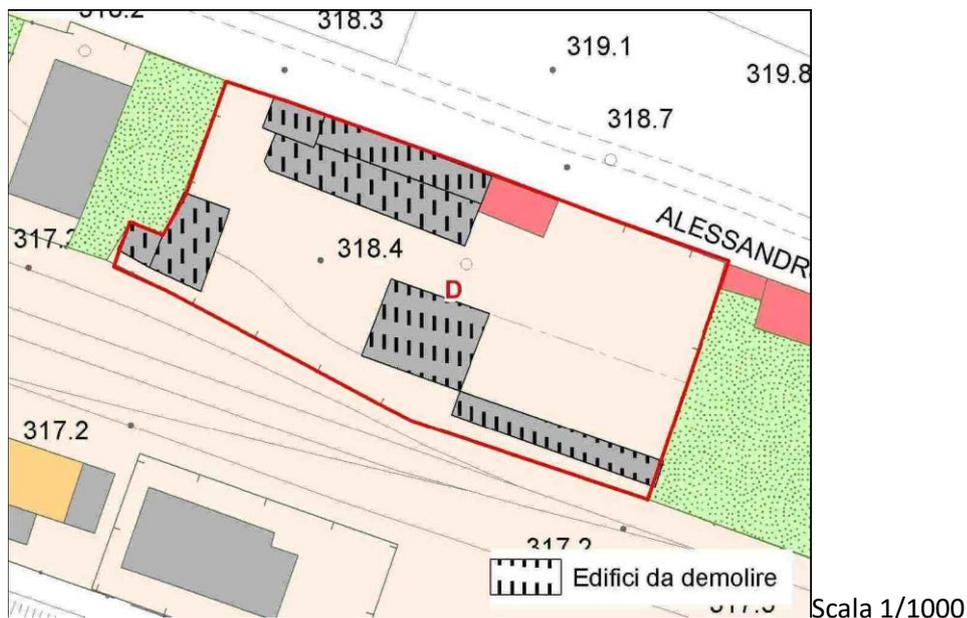
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

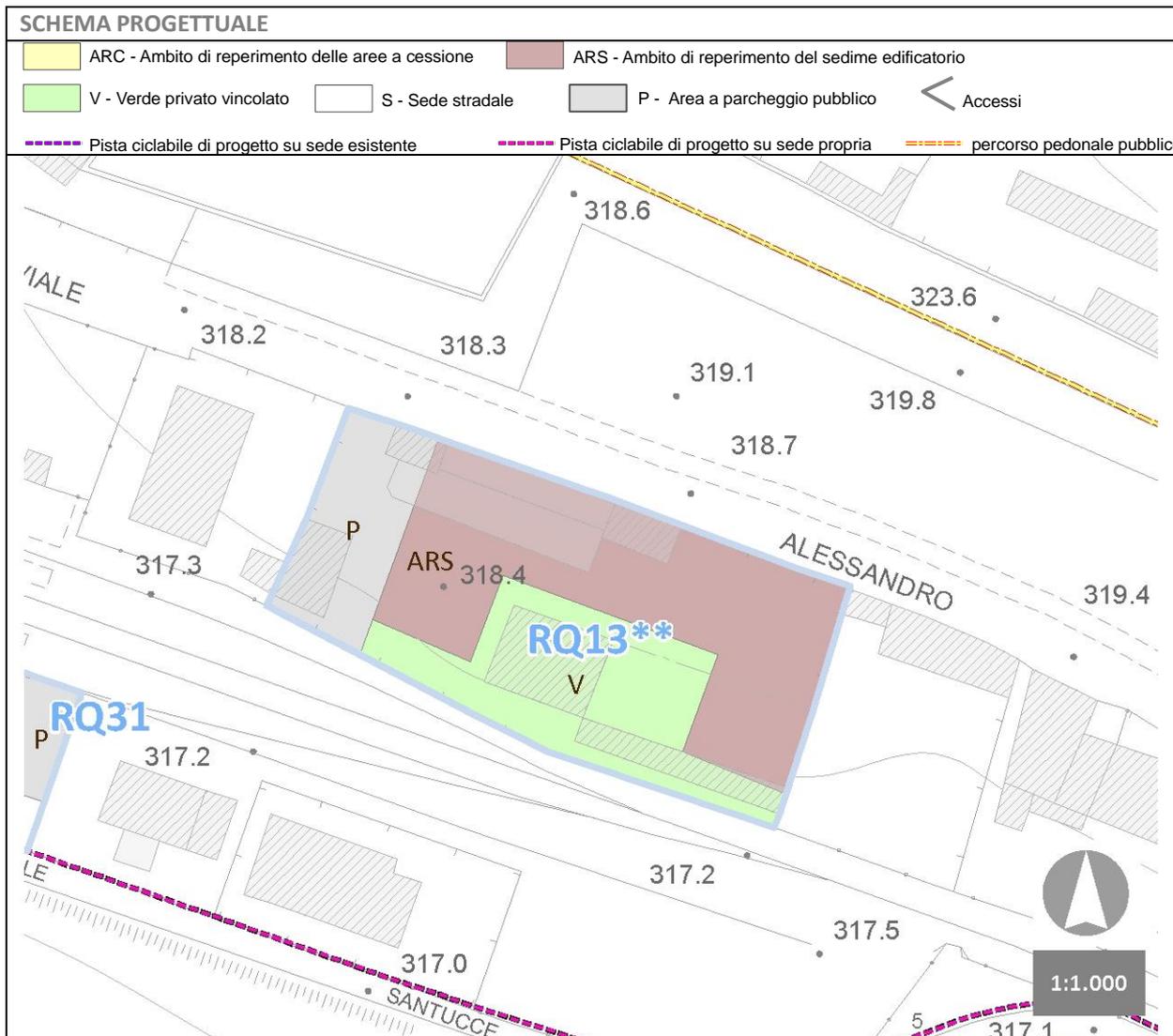


	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Reticolo idrografico regionale tombato		Edificato di matrice storica		Parchi e giardini
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Area di tutela paesistica della villa		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Area cigionata		Area con terrazzamenti		Viabilità di valore panoramico rilevante
			Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)		

Descrizione	Si tratta di un ambito di riqualificazione corrispondente al complesso di una ex segheria posizionato lungo via Alessandro Volta e affacciato verso il lato sud
--------------------	---

	delle mura del centro storico del capoluogo.	
<i>Finalità</i>	Edificazione ai fini residenziali subordinata alla demolizione di alcune costruzioni degradate e fatiscenti (individuate come "edifici da demolire" nell'estratto riportato di seguito desunto dalla scheda D stato modificato della previgente variante V03 approvata con D.C.C. n. 152 del 22/12/2011), al restauro dell'edificio di valore architettonico (classe 2) e del muro di cinta lungo Viale A. Volta oltre che alla creazione di uno spazio a standard di parcheggi sulla porzione nord-ovest dell'area di intervento.	
<i>Superficie territoriale</i>	2.628 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	1465 mq
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	L'incrocio su Viale Volta dovrà essere realizzato in modo da garantire la massima visibilità.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2, salvo maggiori altezze esistenti
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	16
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono, bifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Sulla porzione ovest dell'area dovrà essere sistemato uno spazio pubblico della larghezza minima di 13 metri e profondità di metri 30 da destinare a parcheggio pubblico e viabilità di accesso carrabile al nuovo complesso residenziale, e in parte a verde pubblico.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente	





DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico Soluzioni architettoniche ispirate ai principi della bioedilizia
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
Uso sostenibile delle risorse	Salvaguardia Acquiferi	-+	X		
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			

	naturali e gestione dei rifiuti	Tutela della risorsa idrica	-+		permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-	X	Gli interventi dovranno rispettare per la parte confinante con la ferrovia tutte le norme del D.P.r. 753/80 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.
		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	0	↑	
	Equilibrio mercato	Incremento tasso di occupazione	0	↑	

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	lavoro				
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	38,05	n.
Fabbisogno Idrico	2.388.901,30	Lt/anno
Afflussi fognari	49,77	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	25.114,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	131.344,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ14* Santucce	SANSEPOLCRO Via delle Santucce	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali coni visivi di elevato valore paesaggistico

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- recepimento delle previsioni della Variante al P.R.G. "V03 e V03 bis - Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200

metri dalle mura urbane” approvata con Del.C.C. n. 152 del 22/12/2011

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Fascia di rispetto ferroviario

Aree di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Piccola porzione di area di tutela della struttura urbana

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

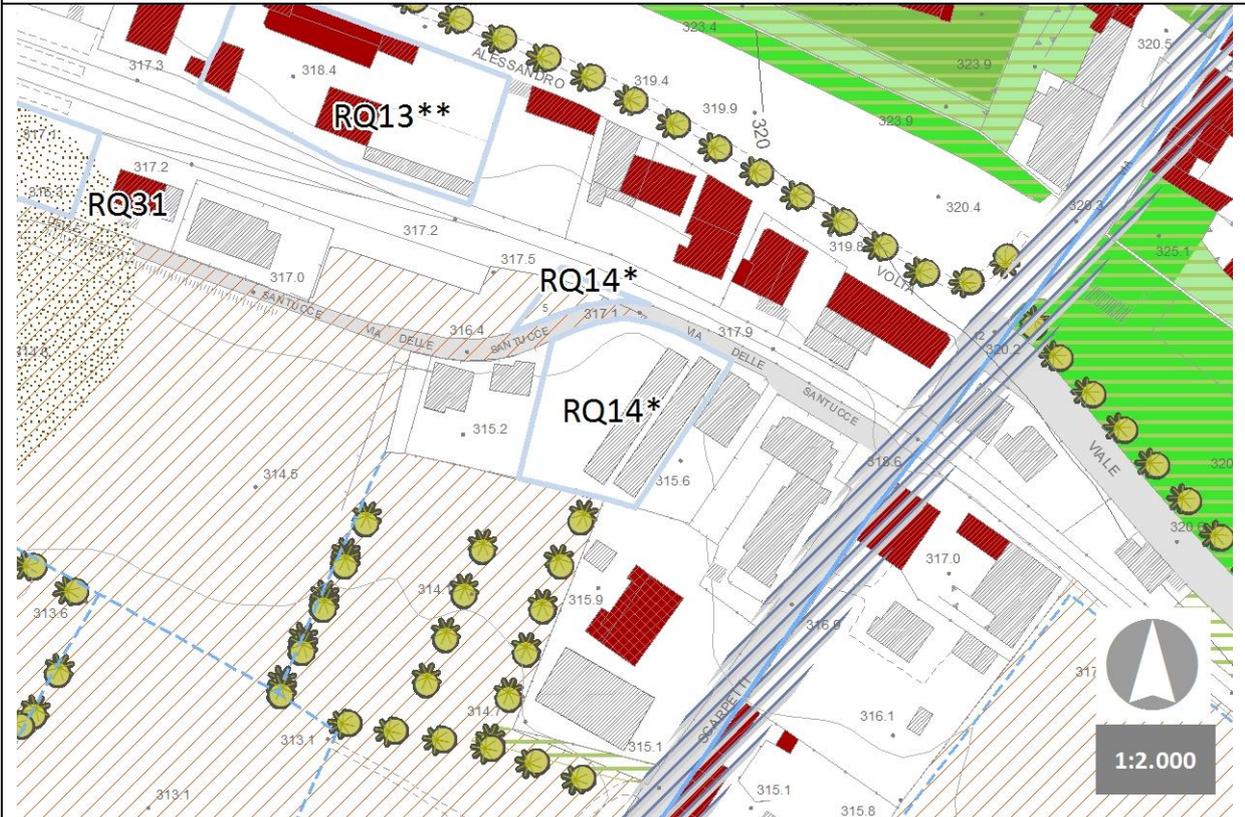
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



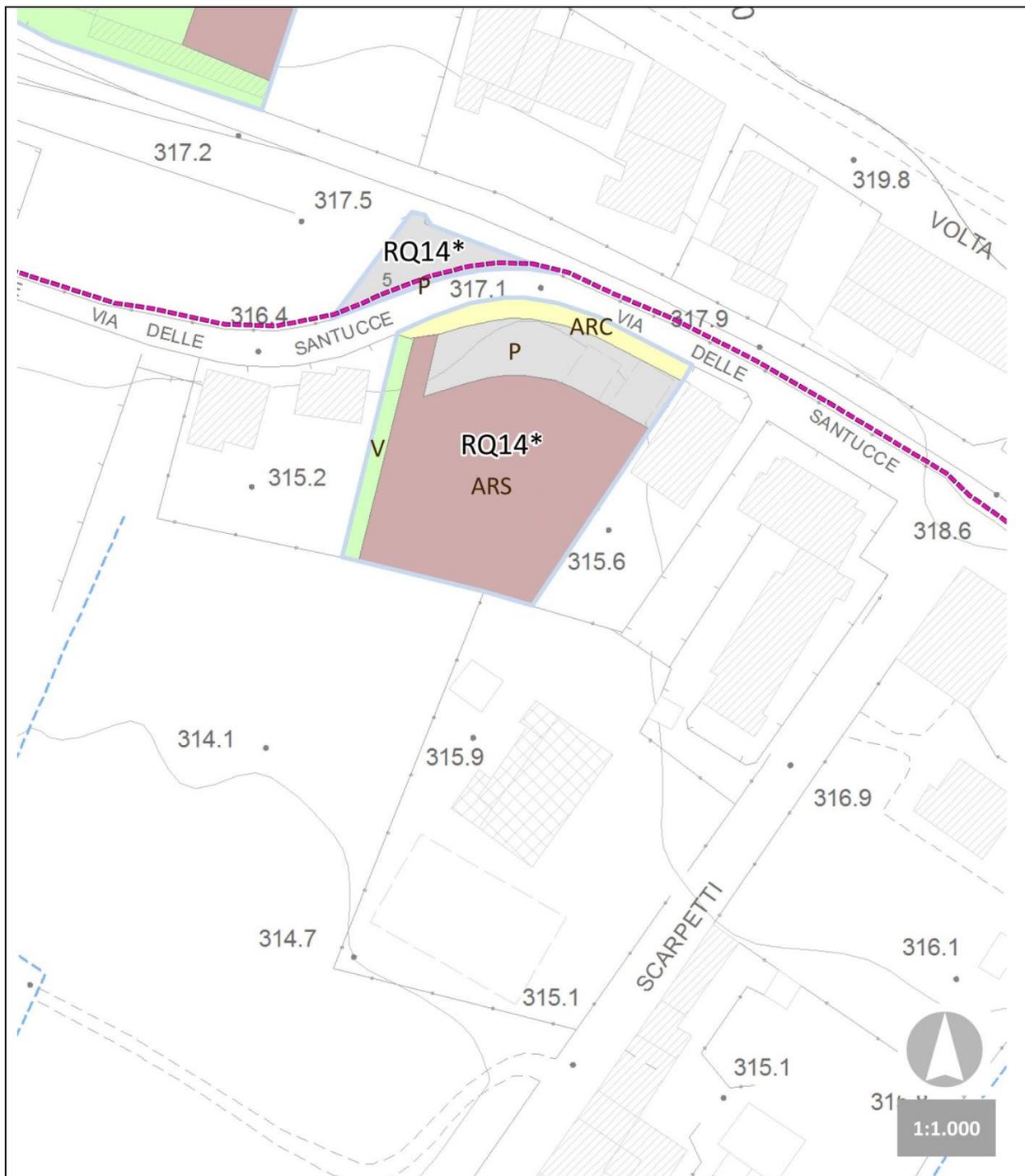
Descrizione	Si tratta di un ambito di riqualificazione in parte occupato da serre e in gran parte corrispondente ad un vuoto intercluso ad edificato esistente posto
--------------------	--

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

	immediatamente a valle della ferrovia Sansepolcro – Perugia.	
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale; - potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti con adeguamento della sezione stradale di via delle Santucce	
<i>Superficie territoriale</i>	1.800 mq	
	SUL	600 mq (Da piano della fascia dei 200m)
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	L'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione dei manufatti esistenti.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	7
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di un parcheggio pubblico della dimensione minima di 130 mq. Dovrà essere realizzata una nuova viabilità con sezione trasversale minima di 6 metri parallela al confine ovest dell'area. Tra la strada di previsione e il confine potrà essere sistemata una fascia a verde pubblico con larghezza minima di 2,5 mt. Dovrà essere verificata la possibilità di creare una nuova viabilità sul lato sud di collegamento con il sottostante ambito di potenziamento alla residenza lungo via Scarpetti.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato	

SCHEMA PROGETTUALE		
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
	V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale
		 P - Area a parcheggio pubblico
		 Accessi
	Pista ciclabile di progetto su sede esistente	 Pista ciclabile di progetto su sede propria
		 percorso pedonale pubblico



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 con soluzioni architettoniche ispirate alla tradizione dell'architettura storica del luogo con volumi semplici e materiali tradizionali.
TERRITORIO	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Si dovrà prevedere la piantumazione di nuovi alberi al confine ovest dell'area tra le abitazioni e la nuova viabilità di progetto. Nelle aree a giardino è ammessa l'introduzione di nuove essenze arboree e arbustive autoctone.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
Efficienza del sistema insediativo		-+			
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0			
Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		0			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-	X	Le trasformazioni su tale ambito comportano al contestuale realizzazione di interventi di miglioramento della viabilità di accesso esistente (allargamento della sezione e individuazione di un'area a parcheggi sul margine nord	
	Efficienza delle reti tecnologiche	-			

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

					<p>Gli interventi dovranno rispettare, per la parte ricadente nella fascia di rispetto della ferrovia, tutte le norme del D.P.R. 753/80</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà prevedere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui si dovranno esprimere preventivamente con parere gli Enti gestori dei servizi.</p>
	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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	15,58	n.
Fabbisogno Idrico	978.389,61	Lt/anno
Afflussi fognari	20,38	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	10.285,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	57.463,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ15 Fortezza	SANSEPOLCRO-FORTEZZA Via dei Montefeltro –Viale Barbanti – Via Niccolò Aggiunti	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante;
- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo (quali ad esempio la destinazione ad attività culturali di Palazzo Alberti in collaborazione con il Museo del Bargello di Firenze; la promozione di iniziative per giungere ad una utilizzazione pubblica della Fortezza Malatestiano-Medicea, per fini museali o per manifestazioni culturali in genere);
- sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- *mantenimento, il ripristino e l'incremento della natura sistemica dello spazio pubblico della città storica, costruito e non, di pietra e verde, quale valore durevole. Centralità, multidimensionalità, significatività formale intrinseca e ruolo morfogenetico nei confronti della città, rapporto visibile, funzionale e ambientale con il contesto paesaggistico prossimo, sono i principali attributi dello spazio pubblico inteso come insieme di luoghi preordinati all'esercizio di una pluralità di pratiche di vita sociale, economica, culturale e religiosa, e, più in generale, dei diritti operanti di cittadinanza;*
- *conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;*
- *conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico;*
- *riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica;*
- *sostegno alle politiche di integrazione della città multiculturale.*

Coerenza con azioni R.U.

- *creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità;*
- *incentivazione alla riqualificazione o alla creazione di strutture ricettive con un'ampia offerta molto differenziata.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Bene culturale di cui all'art.10 c.3 lett.a) e f)

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Complesso monumentale di rilevante valore architettonico ambientale

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale - Rilevato stradale, ferroviario, arginale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z5, Z8, Z12)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2), Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

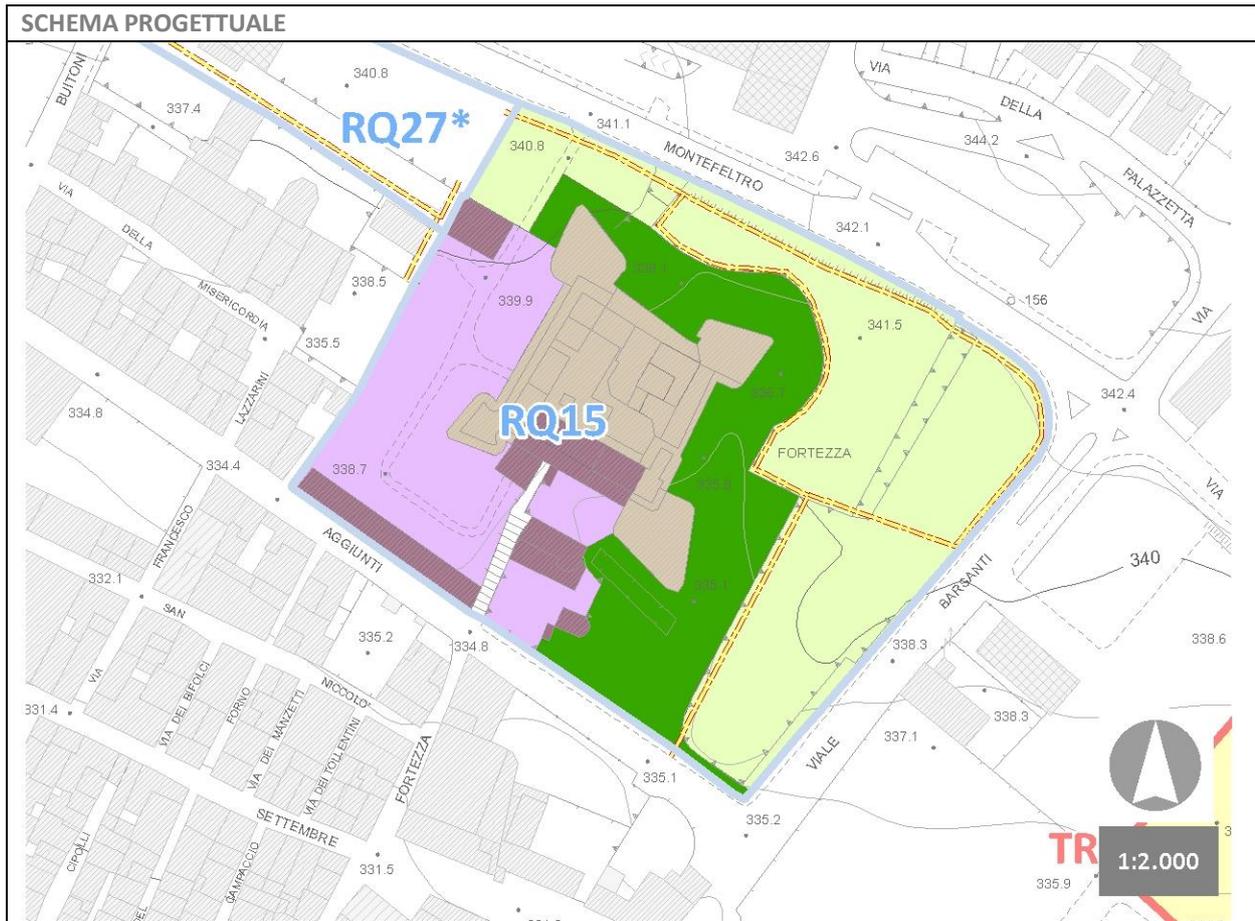
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2, CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

	<ul style="list-style-type: none"> - ambito per verde non attrezzato (pubblico); - è comunque fatta salva la destinazione residenziale nell'edificio attualmente adibito a tale destinazione 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Ferma restando l'unitarietà del piano di recupero e del relativo progetto che deve interessare tutta l'area soggetta ad RQ, il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti sui vari immobili è subordinato alla preventiva esecuzione delle opere di risanamento conservativo della Fortezza stessa, alla cessione al Comune dell'area indicata come "verde" nello schema planimetrico allegato oltre alla formalizzazione di un comodato d'uso a vantaggio del Comune dell'area indicata come "verde per manifestazioni" per eventuali spettacoli all'aperto. È comunque fatto salvo il mantenimento della funzione residenziale esistente indipendentemente al piano unitario sopracitato.</p> <p>L'indicazione della localizzazione della quantità di SUL aggiuntiva e la ubicazione delle destinazioni d'uso ammesse previste nello schema progettuale sono da ritenersi indicative; la suddetta quantità potrà essere comunque impiegata esclusivamente per spazi integrativi e accessori alle funzioni ammesse senza dar luogo a nuove edificazioni nell'area di pertinenza.</p>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero posti letto</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	↑	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-+		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	0	↑	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		

	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	Riqualificazione del sistema delle aree verdi sugli spalti delle mura medicee e quelle comprese tra le mura e i viali Alberature di pregio da mantenere
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
TERRITORIO	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	++	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	++		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	Efficienza delle reti tecnologiche	+	↑	Percorso pedonale esterno alle mura da prevedere
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-		
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	-	
		Innovazione e green economy	+		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	-	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	-+	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ16* Contratto di Quartiere	SANSEPOLCRO Via Giovanni Buitoni – Via dell'Amazzatoio – Via Madonna dell'Albero	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante;
- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero "legante" naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica. All'interno di questa prospettiva strategica troveranno compimento:

a.1) i progetti previsti nell'ambito del "Contratto di Quartiere II"

a.2) il riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo

- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico

- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale. Si collega a questo obiettivo la promozione della "qualità" come tema fondante del piano strutturale che comprenda interventi di recupero del patrimonio edilizio storico che ne sappiano riqualificare e valorizzare gli specifici caratteri identitari, un'edilizia residenziale pubblica, convenzionata o sovvenzionata di elevato decoro, fino alla sperimentazione di modelli di residenza che si qualificano per la particolare capacità di armonizzazione con i contesti ambientali paesaggistici, per l'uso

<i>Descrizione</i>	Si tratta di una porzione ricadente nel settore nord del complesso della ex manifattura tabacchi posto all'interno del centro storico del capoluogo. Tale porzione del complesso edilizio, di proprietà comunale, risulta già stata interessata Variante n. 64.2 denominata "Contratto di quartiere II" approvata con D.C.C. 139/2008 le cui previsioni vengono confermate nell'ambito del R.U.	
<i>Finalità</i>	Intervento di recupero del complesso edilizio sulla base delle classi di valore attribuite ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3 finalizzate alla creazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica con spazi integrativi da adibire a funzioni compatibili di interesse pubblico.	
<i>Superficie territoriale</i>	1.970 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	1.800 mq
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> • ERP • Attrezzature di interesse collettivo tra cui spazi per magazzino ad integrazione dell'area contigua già destinata a Centro studi del quaternario, attività di botteghe artigiane, spazi espositivi per attività di coworking e start upper 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Le strutture di archeologia industriale attualmente presenti al piano terra dovranno essere conservate quali testimonianze dell'originario opificio	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	20
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

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	Riduzione	0	↑	

	dell'ambiente e della salute	dell'inquinamento atmosferico			
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	-	X	L'attuazione dell'ambito è garantita previa realizzazione delle opere di bonifica dell'area in oggetto. Le strutture di archeologia industriale attualmente presenti al piano terra dovranno essere conservate quali testimonianze dell'originario opificio
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	X	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico. La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		

					servizio fognario.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	++	X	Realizzazione 20 alloggi di ERS
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+ -	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	46,75	n.
Fabbisogno Idrico	2.935.168,83	Lt/anno
Afflussi fognari	61,15	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	30.857,14	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	164.180,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ17* Contratto di quartiere	SANSEPOLCRO Via Giovanni Buitoni – Via dell’Ammazzatoio – Via Madonna dell’Albero	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 “Piana di Sansepolcro”)

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante;
- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica. All’interno di questa prospettiva strategica troveranno compimento:

a.1) i progetti previsti nell’ambito del “Contratto di Quartiere II”;

a.2) il riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo;

- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;

- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d’energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell’edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull’orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere

la realizzazione della bio-architettura, anche attraverso l'adeguamento del Regolamento edilizio comunale alle nuove disposizioni in merito alle certificazioni energetiche degli edifici (D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni).

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali;
- conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano
- incremento della mixité funzionale e sociale e tipologico;
- risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere;
- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità

5.3 Coerenza con azioni R.U.

- strategia di riqualificazione e integrazione il potenziamento della città pubblica articolata in luoghi, edifici e contesti connotati dalla loro natura di spazio pubblico. Tale strategia può essere assunta anche come motivazione pubblica e determinante morfologica nelle azioni di recupero o rigenerazione delle parti ex industriali della città densa. Il ricorso sistematico alla perequazione consente di trovare le risorse e gli spazi per questa politica mediante il recupero di una quota del maggior valore delle trasformazioni prodotto dal piano;
- potenziamento e diversificazione dell'offerta di strutture ricettive.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Centro storico

Edificato di matrice storica

Bene culturale ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Tratto delle mura urbane storiche sul confine sud

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

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

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

TERRITORIO	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
Efficienza del sistema insediativo		-+			
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		+			
Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		+			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	X	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.	
	Efficienza delle reti tecnologiche	-		La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.	

	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+ -	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+ -	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	51,95	n.
Fabbisogno Idrico	3.261.298,70	Lt/anno
Afflussi fognari	67,94	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	34.285,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	164.180,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ18** Viale Pacinotti	SANSEPOLCRO Viale Pacinotti	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- divieto o forte limitazione all'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale;
- conseguente promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- recupero, rifunionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

-Coerenza con azioni R.U.

- differenziazione dell'offerta abitativa e diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Fascia di rispetto della ferrovia Sansepolcro - Perugia

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

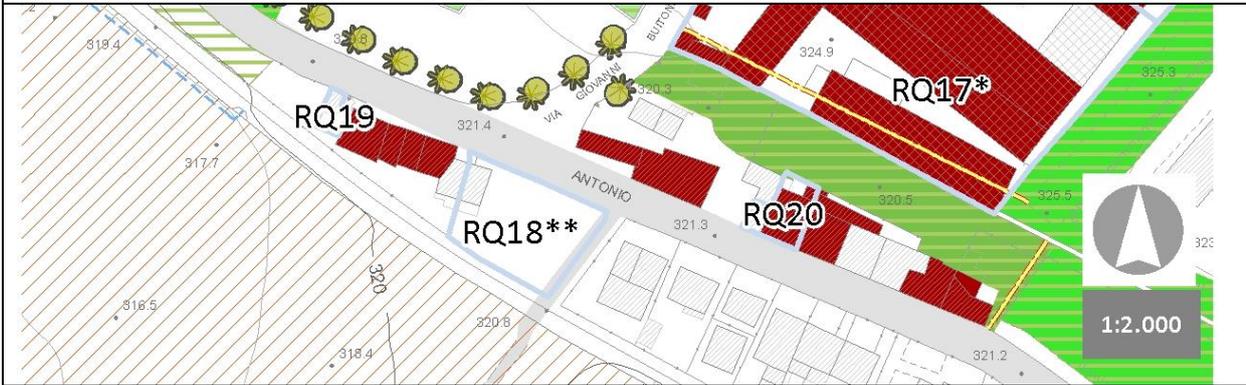
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

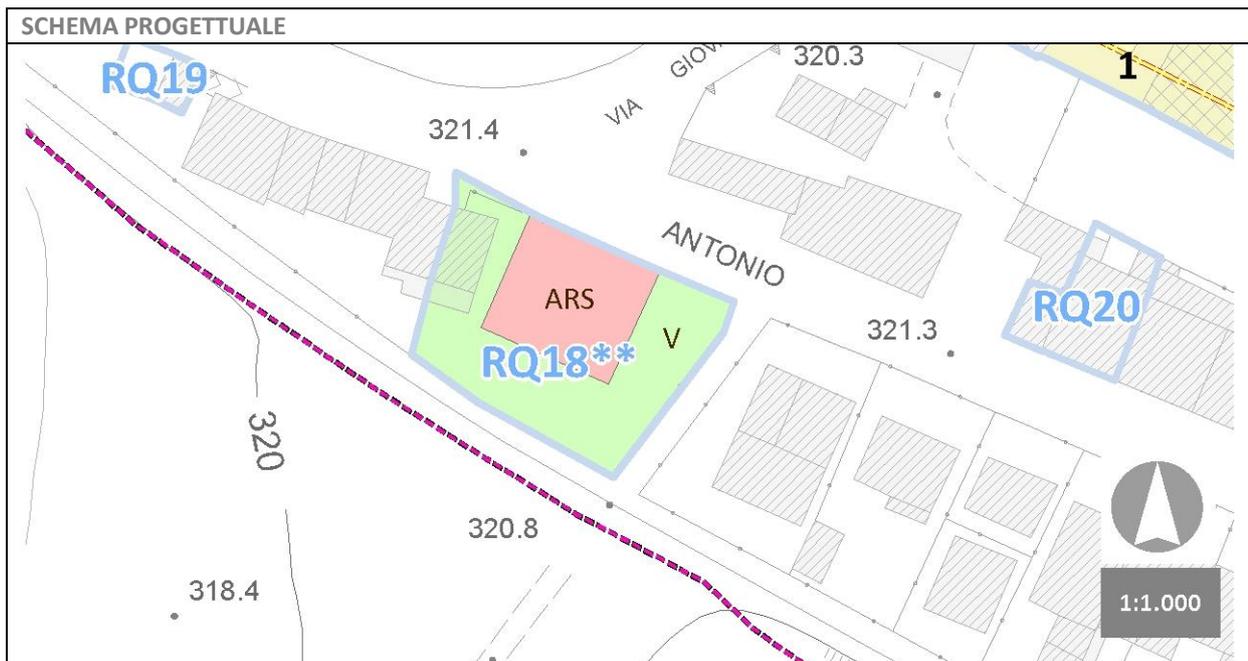
Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di intervento di completamento residenziale lungo via Pacinotti collegato alla demolizione alcuni annessi in contrasto presenti nell'area di intervento	
Finalità	Edificazione ai fini residenziali subordinata alla demolizione degli annessi in contrasto e successiva ricomposizione edilizia con realizzazione di un edificio isolato da localizzare su resede .	
Superficie territoriale	930 mq	
	SUL esistente	252 mq
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	L'edificio residenziale da realizzare dovrà essere allineato con quelli posti a sud-est dell'area di intervento	
Disposizioni e prescrizioni particolari	H max / n. piani fuori terra	2, salvo maggiori altezze esistenti
	Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)	3
	Tipologia insediativa	Mono - bifamiliare
Edilizia residenziale con		

<i>finalità sociali</i>	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di un marciapiede con larghezza minima di 1,5 mt lungo viale Pacinotti e lungo la strada di accesso carrabile posta sul confine est dell'area di intervento
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico Soluzioni architettoniche ispirate ai principi della bioedilizia
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		

	rifiuti				Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-	X	Gli interventi dovranno rispettare per la parte confinante con la ferrovia tutte le norme del D.P.R. 753/80 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.
		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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
L U	Livello ed	Equità della salute	0	-	

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	6,55	n.
Fabbisogno Idrico	410.923,64	Lt/anno
Afflussi fognari	8,56	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	4.320,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ19 Viale Pacinotti	SANSEPOLCRO Viale Pacinotti	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- divieto o forte limitazione all'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale;
- conseguente promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- recupero, rifunionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Coerenza con azioni R.U.

- differenziazione dell'offerta abitativa e diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Fascia di rispetto della ferrovia Sansepolcro - Perugia

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

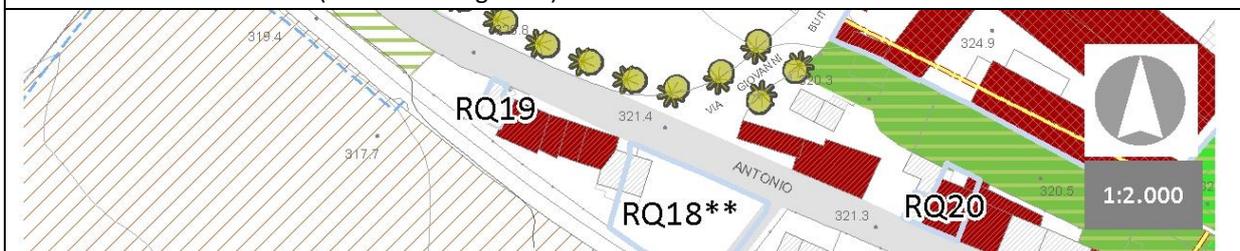
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un edificio lungo via Pacinotti con copertura in quota sulla strada di cui si prevede la sopraelevazione.	
<i>Finalità</i>	Edificazione ai fini residenziali subordinata alla eventuale demolizione dell'esistente e cambio di destinazione d'uso a residenziale.	
<i>Superficie territoriale</i>	69 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	28 mq
	<i>SUL progetto</i>	28 mq
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	1
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono - bifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		

<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
			Tutela della qualità paesaggistica	0		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		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	-	X	Gli interventi dovranno rispettare per la parte confinante con la ferrovia tutte le norme del D.P.R.	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			

					753/80 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 e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	1,45	n.
Fabbisogno Idrico	91.316,36	Lt/anno
Afflussi fognari	1,90	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	960,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	8.209,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ20 Viale Pacinotti	SANSEPOLCRO Viale Pacinotti	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- divieto o forte limitazione all'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale;
- conseguente promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- recupero, rifunionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Coerenza con azioni R.U.

- differenziazione dell'offerta abitativa e diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

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

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un edificio lungo viale Pacinotti identificato di valore nullo nella disciplina del C.S. nel P.S. e corrispondente ad un ex garage/officina dismesso.	
Finalità	Edificazione ai fini residenziali subordinata alla eventuale demolizione dell'esistente e cambio di destinazione d'uso a residenziale e servizi commerciali di vicinato a piano terra.	
Superficie territoriale	221 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	210 mq
	<i>SUL progetto</i>	325 mq
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3 piani fuori terra con altezza totale pari o inferiore a quella dell'edificio posto a est
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	4
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono – bifamiliare, plurifamiliare
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari all'intervento		
Opere di urbanizzazione:		

<i>opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
			Tutela della qualità paesaggistica	0		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		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	0	X	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario e del sistema di	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

					approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	2,08	n.
Fabbisogno Idrico	130.451,95	Lt/anno
Afflussi fognari	2,72	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	1.371,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	8.209,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ21** Porta Romana	SANSEPOLCRO Porta Romana	R	P	C	TR	D	S

**Coerenza con obiettivi P.S.** (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- divieto o forte limitazione all'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale;
- conseguente promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixité funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa
- recupero, rifunionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Coerenza con azioni R.U.

- differenziazione dell'offerta abitativa e diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze.

- *Recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa anche per garantirne una migliore accessibilità*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale, Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8, Z12)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2), Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

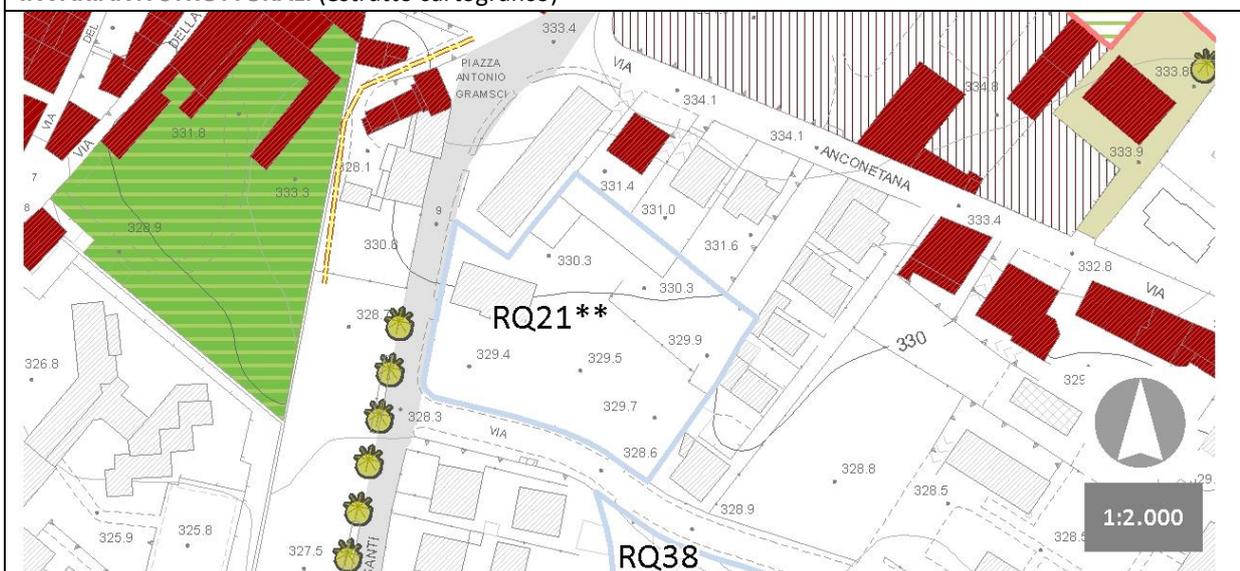
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2, CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Si tratta di un piccolo ambito di riqualificazione con presenza di un tessuto degradato lungo Viale Barsanti nelle vicinanze del centro storico.	
Finalità	Piccola area degradata presente all'interno del tessuto edilizio esistente del capoluogo individuata dal R.U. al fine di renderne possibile la riqualificazione formale e funzionale	
Superficie territoriale	4.180 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	600 mq (umi B2: 600 mq)
	<i>SUL aggiuntiva</i>	911 mq (umi B2: 350 mq, umi B1: 561 mq)
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Residenza (umi B1) • Garages privati (umi B2) 	
Disposizioni e prescrizioni generali	Realizzazione della strada di accesso sul lato est con una fascia di parcheggi nella umi B1. Allineamento degli edifici lungo strada nella UMI B1	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90</i>	16

	<i>mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo per ciascuna umi. L'ambito è attuabile con due unità minime di intervento che tengono conto delle due diverse proprietà che insistono nell'area.	

SCHEMI PROGETTUALI



UMI B1
scala 1:1.000



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		

TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-+	X	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.
		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	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	12,99	n.
Fabbisogno Idrico	815.324,68	Lt/anno
Afflussi fognari	16,99	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	8.571,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	49.254,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ22 Palazzolo	SANSEPOLCRO Via di Palazzolo	R	P	C	TR	D	S

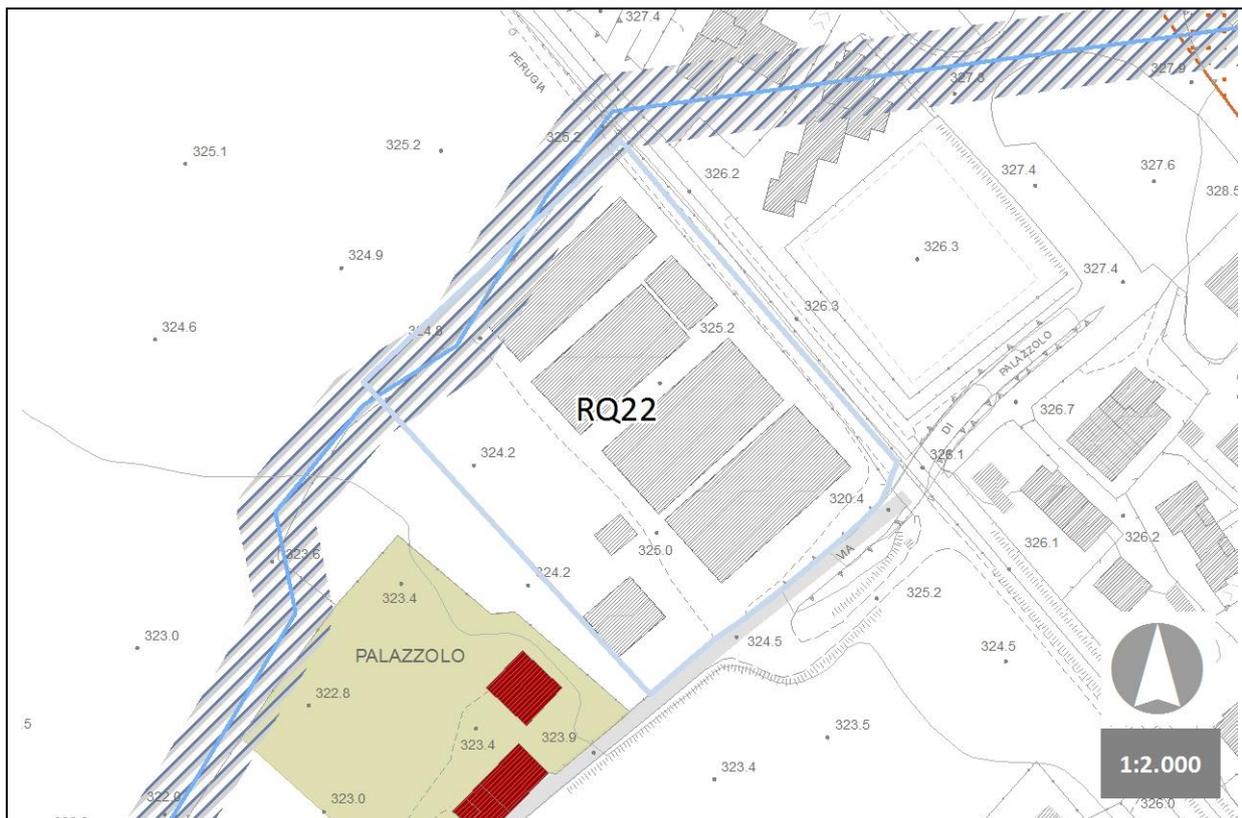


Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- 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 standard;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale. Si collega a questo obiettivo la promozione della "qualità" come tema fondante del piano strutturale che comprenda interventi di recupero del patrimonio edilizio storico che ne sappiano riqualificare e valorizzare gli specifici caratteri identitari, un'edilizia residenziale pubblica, convenzionata o sovvenzionata di elevato decoro, fino alla sperimentazione di modelli di residenza che si qualifichino per la particolare capacità di armonizzazione con i contesti ambientali paesaggistici, per l'uso accurato dei materiali e delle finiture, evitando di ricorrere alla acritica riproposizione di tipologie tradizionali "rustiche" o vernacolari e connotandosi invece per l'uso di un linguaggio architettonico pienamente moderno;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in

<p><i>ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture;</i></p> <p><i>- la 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</i></p> <p>Criticità con obiettivi P.S.</p> <p><i>Nessuna</i></p>
<p>Obiettivi R.U.</p> <p><i>- differenziazione della offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati); ne deriva così una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata</i></p> <p><i>- garanzia di standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città;</i></p> <p><i>- accesso alla casa per le fasce più deboli della popolazione;</i></p> <p><i>- risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere.</i></p> <p>Azioni R.U.</p> <p><i>- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro</i></p> <p>Criticità con obiettivi R.U.</p> <p><i>Nessuna</i></p> <p>Criticità con azioni R.U.</p> <p><i>Nessuna</i></p>
<p>Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:</p> <p>Fascia di rispetto ferroviario</p> <p>Reticolo idrografico regionale con relativa fascia di rispetto di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii. che, nella realtà, non è presente se non nella forma di scolina campestre</p> <p>Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3</p> <p>Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO</p> <p>Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)</p> <p>Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)</p> <p>FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli</p> <p>FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli</p> <p>FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata</p> <p>INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI</p>



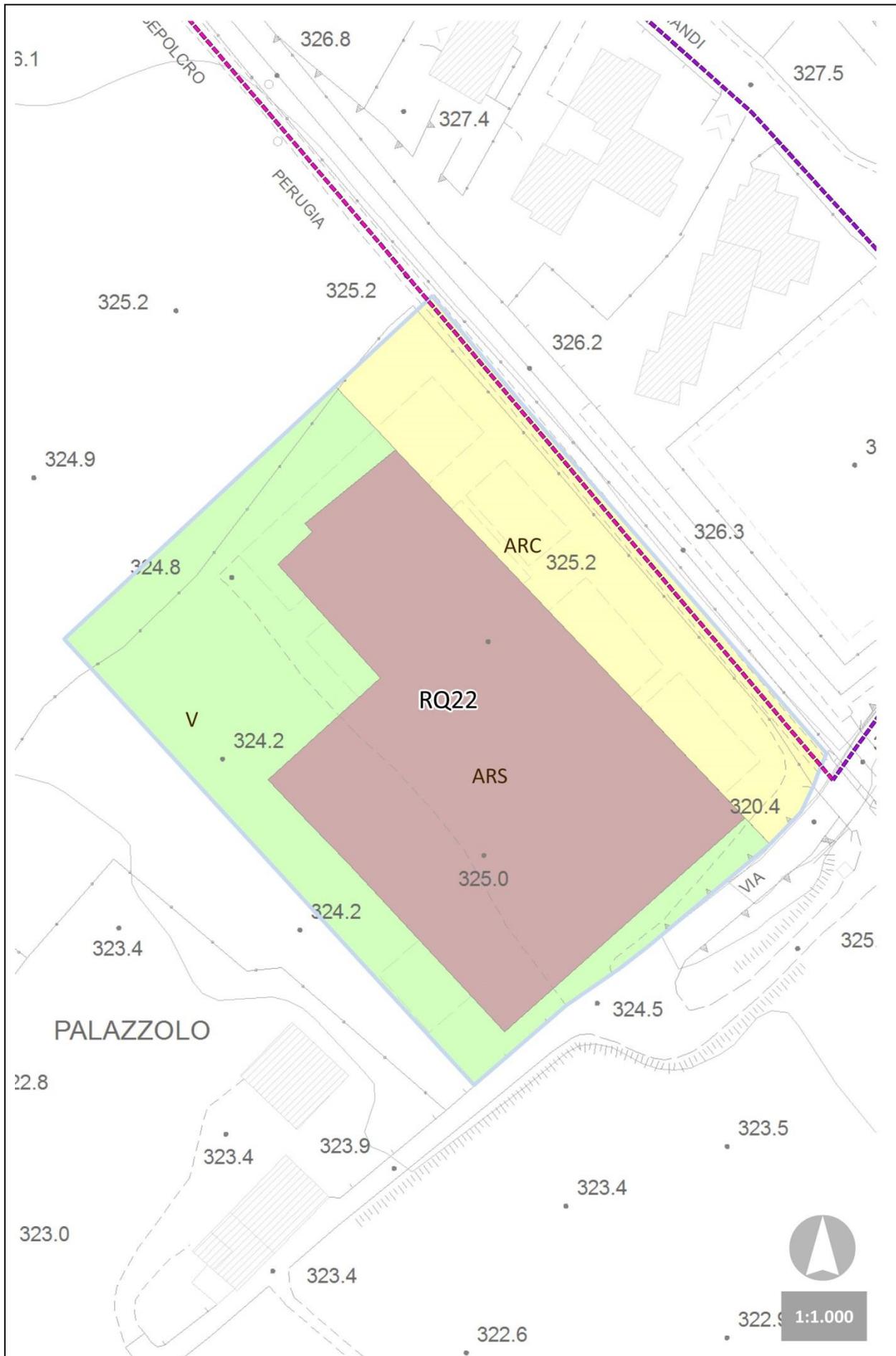
	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Parchi e giardini
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs.42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Area ciglionata		Area con terrazzamenti		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)

Descrizione	Area in adiacenza all'infrastruttura ferroviaria in località Palazzolo, occupata da manufatti produttivi insistenti su area già classificata come zona produttiva di completamento D1 dal previgente PRG.	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: riqualificazione dell'area, mediante l'introduzione di nuove funzioni e usi comprensivi di edilizia residenziale sociale; - realizzazione di una pista ciclo pedonale a valle e parallela al tracciato ferroviario.	
Superficie territoriale	10.430 mq	
Dimensionamento	<i>Indice</i>	0,30
	<i>SUL</i>	3.129 mq
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza - ERS per 780 mq di residenza pari al 15% del totale della residenza 	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	23
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera
Edilizia residenziale con finalità sociali		

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALEComune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente

SCHEMA PROGETTUALE	
 ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
 V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale
	 P - Area a parcheggio pubblico
	 Accessi
 Pista ciclabile di progetto su sede esistente	 Pista ciclabile di progetto su sede propria
	 percorso pedonale pubblico



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	↑	
			Tutela della qualità paesaggistica	0		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		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	-+	X	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della	
		Efficienza delle reti	-			

		tecnologiche			adeguatezza del sistema fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	X	15% di residenza da destinare ad ERS
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	-+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	81,27	n.
Fabbisogno Idrico	5.102.301,82	Lt/anno
Afflussi fognari	106,30	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	53.640,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	188.807,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ23.1³ Villa di Gricignano	GRICIGNANO Via Giuseppe di Vittorio	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")

Sistema insediativo:

- *riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora, contestualmente alla rivitalizzazione e riqualificazione funzionale di tutti gli insediamenti concentrati presenti nella U.t.o.e. n. 12 anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);*
- *accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;*
- *valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (tra cui è da segnalare innanzitutto il pregevolissimo aggregato di Santa Croce) che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali e delle ville-fattorie (Villa - fattoria di Gricignano e Villa - fattoria Il Guerriero);*
- *riqualificazione di situazioni di degrado puntuale presenti nella U.t.o.e. (attività di recupero inerti di Falcigiano, attività di produzione dei funghi a Gricignano, attività estrattive a cui non sono seguiti congrui interventi di riqualificazione ambientale);*
- *individuazione di un'area di intervento strategico Is 10 - "Riqualificazione dell'area della Fungai" che consenta la riqualificazione e riorganizzazione dell'area secondo più elevati standard qualitativi, la riqualificazione*

³ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS RQ23 "VILLA DI GRICIGNANO" approvata con D.C.C. n. 107 del 23/10/2019

contestuale dell'area a sud della Gavina e la creazione di un'area a standard (per parcheggi e verde pubblico);

Sistema infrastrutturale:

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

Sistema ambientale paesaggistico:

- individuazione di aree agricole che si caratterizzano per la tipicità e redditività delle produzioni oltre che per gli intrinseci valori paesaggistico – ambientali (nei diversi sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna) in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica); tali caratteri intrinseci rappresentano elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);

- Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;

- Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico)

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Complesso della villa fattoria di Gricignano con relativi annessi facenti parte del patrimonio edilizio esistente di antica formazione;

Parco della villa

Area di tutela paesistica della Villa fattoria di Gricignano;

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

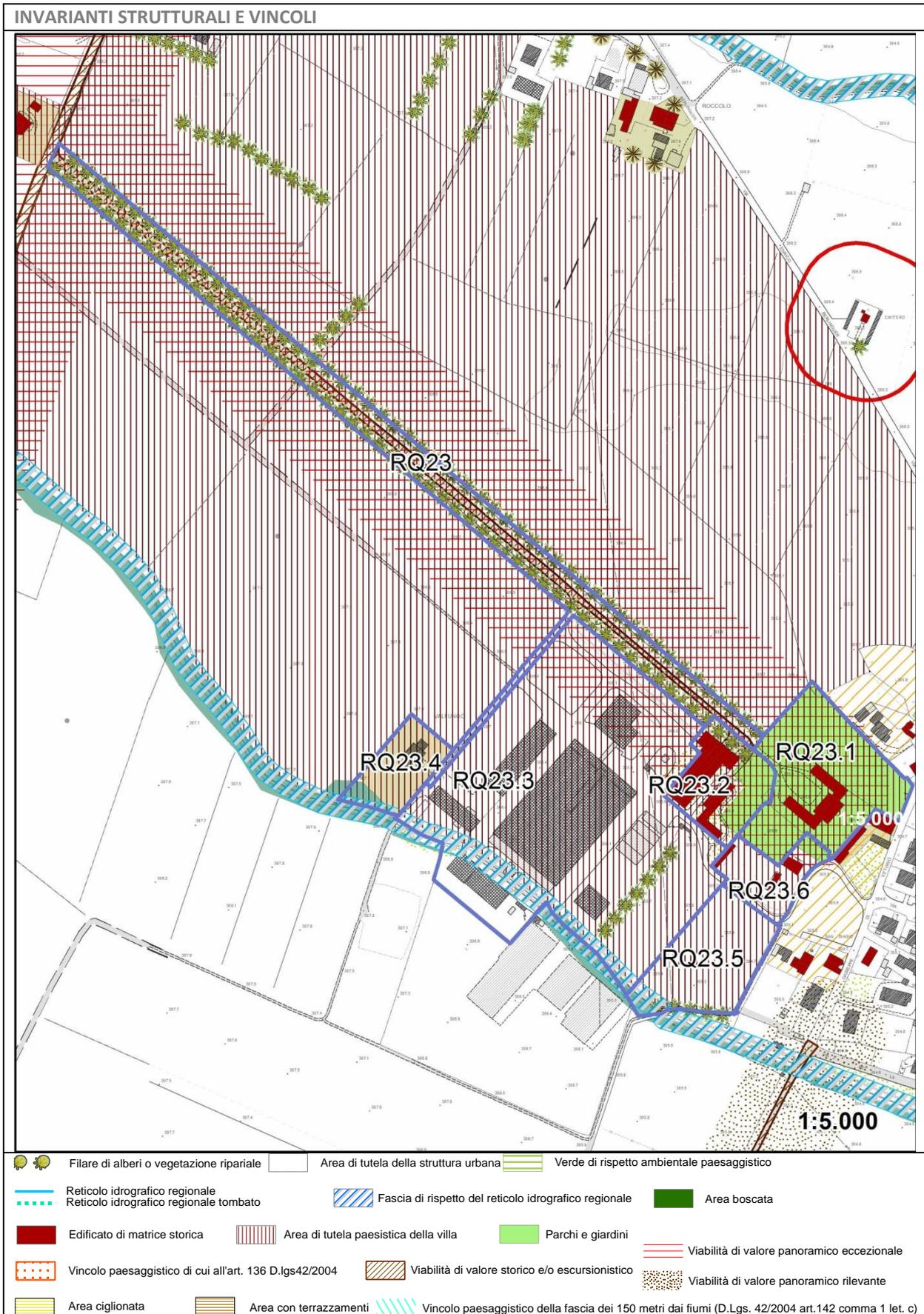
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 e MOLTO ELEVATA I4 e L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata, L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli



<i>Descrizione</i>	L'area comprende il complesso storico della villa fattoria di Gricignano con il parco della villa circostante. L'insieme dell'area si caratterizza per uno stato avanzato di abbandono e degrado.	
<i>Finalità</i>	Riqualificazione generale dell'edificio di pregio della Villa/fattoria attraverso interventi di restauro, consolidamento strutturale, risanamento conservativo e riutilizzo funzionale e riqualificazione della contigua area a parco	
<i>Superficie territoriale</i>	13.226 mq. da CTR e 13.290 da catastale	
<i>Dimensionamento</i>	SUL o SE	quella esistente legittimata di circa 2.950 mq (da verificare in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi)
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Agricola - Turistico – ricettivo; - Direzionale e servizi di interesse pubblico 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi sul patrimonio edilizio esistente limitati al restauro conservativo; - Riqualificazione e valorizzazione del parco esistente 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>		
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Dovranno essere garantiti, in relazione a ciascuna effettiva destinazione proposta ed insediata, gli standards previsti dalle norme generali in materia e dalla loro specificazione nelle N.T.A. del R.U.; tali standards potranno essere reperiti anche all'interno della RQ23.5	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	I proprietari della presente RQ dovranno farsi carico, per la loro quota parte, della manutenzione del viale storico di accesso alla villa di cui alla RQ23	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con eventuale atto d'obbligo connesso all'attuazione e cessione di standards pubblici	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ23.2⁴ Tabaccaia di Gricignano	GRICIGNANO Via Giuseppe di Vittorio	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")

Sistema insediativo:

- riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora, contestualmente alla rivalutazione e riqualificazione funzionale di tutti gli insediamenti concentrati presenti nella U.t.o.e. n. 12 anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (tra cui è da segnalare innanzitutto il pregevolissimo aggregato di Santa Croce) che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali e delle ville-fattorie (Villa - fattoria di Gricignano e Villa - fattoria Il Guerriero);
- riqualificazione di situazioni di degrado puntuale presenti nella U.t.o.e. (attività di recupero inerti di Falcigiano, attività di produzione dei funghi a Gricignano, attività estrattive a cui non sono seguiti congrui interventi di riqualificazione ambientale);

⁴ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS RQ23 "VILLA DI GRICIGNANO" approvata con D.C.C. n. 107 del 23/10/2019

- individuazione di un'area di intervento strategico Is 10 - "Riqualificazione dell'area della Fungaia" che consenta la riqualificazione e riorganizzazione dell'area secondo più elevati standard qualitativi, la riqualificazione contestuale dell'area a sud della Gavina e la creazione di un'area a standard (per parcheggi e verde pubblico);

Sistema infrastrutturale:

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

Sistema ambientale paesaggistico:

- individuazione di aree agricole che si caratterizzano per la tipicità e redditività delle produzioni oltre che per gli intrinseci valori paesaggistico – ambientali (nei diversi sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna) in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica); tali caratteri intrinseci rappresentano elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);

- Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità o per servizi

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;

- Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico)

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Annessi facenti parte del patrimonio edilizio esistente di antica formazione del complesso della villa fattoria di Gricignano;

Parco della villa

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate (viale di accesso alla villa)

Area di tutela paesistica della Villa fattoria di Gricignano;

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

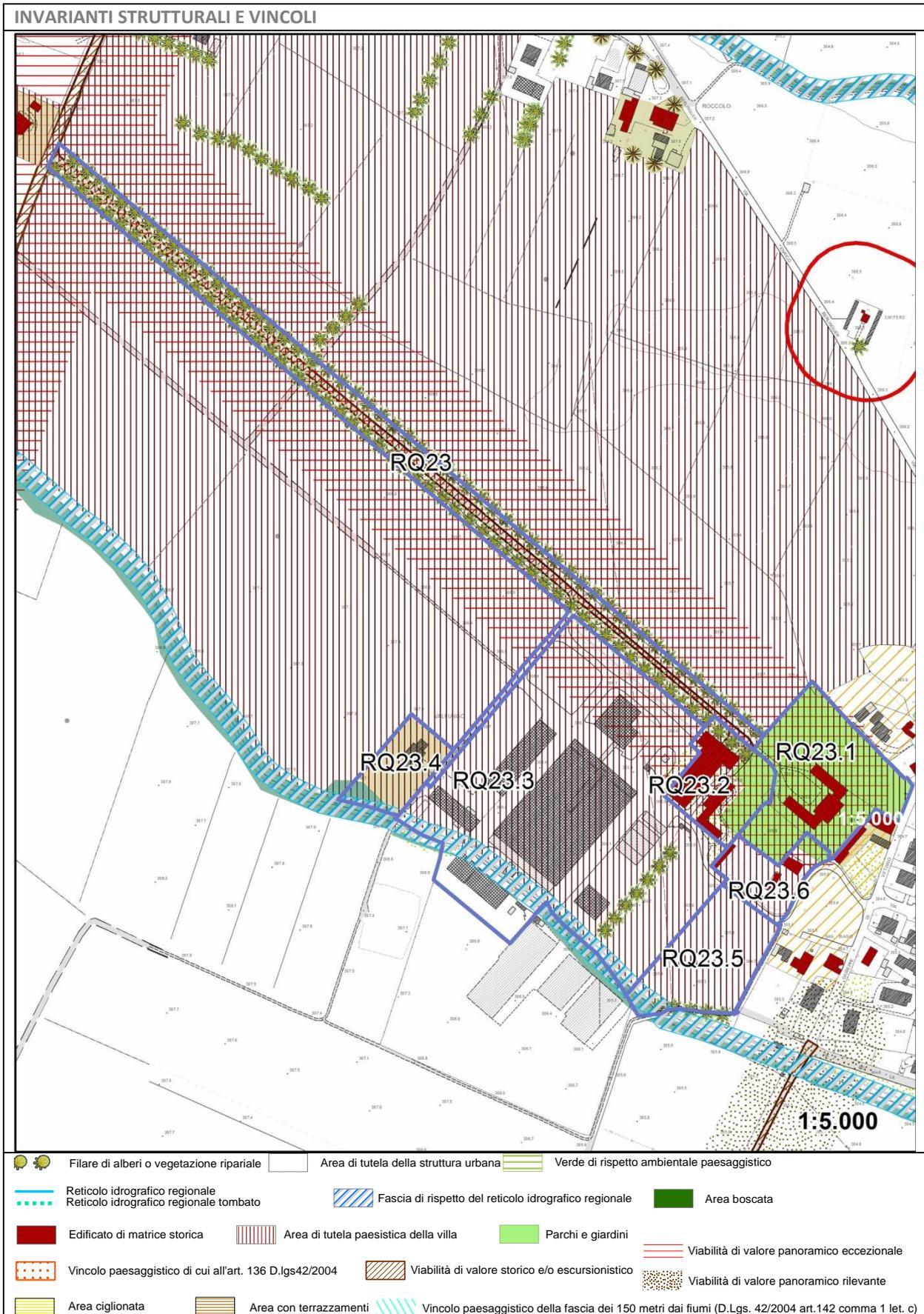
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 e MOLTO ELEVATA I4 e L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata, L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli



<i>Descrizione</i>	Il pregevole edificio della tabaccaia e altri annessi di matrice storica contigui con la relativa area di pertinenza	
<i>Finalità</i>	Interventi di bonifica nell'area in questione e recupero e riqualificazione strutturale, estetica e funzionale degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza	
<i>Superficie territoriale</i>	6.310 mq. da CTR	
<i>Dimensionamento</i>	SUL o SE	quella esistente legittimata da verificare in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Agricola - Turistico – ricettivo; - Direzionale e servizi di interesse pubblico (quali ad esempio anche attrezzature museali nel complesso dell'ex tabaccaia) 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi sul patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di valore e delle prescrizioni di cui alla scheda Ambito 12 – 18 A 1 dell'elaborato 6H del RU; - Riqualificazione e valorizzazione della porzione di parco esistente che ricade nel presente ambito; 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>		
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Bonifica completa dell'area	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Dovranno essere garantiti, in relazione a ciascuna effettiva destinazione proposta ed insediata, gli standards previsti dalle norme generali in materia e dalla loro specificazione nelle N.T.A. del R.U.; tali standards potranno essere reperiti anche nella RQ23.5	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	Restauro e valorizzazione del viale alberato di accesso alla fattoria che la collega con l'ex complesso rurale di Casa Bianca con il contributo dei proprietari delle aree ricadenti nelle RQ23.1, RQ23.3 e RQ23.4	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con eventuale atto d'obbligo connesso all'attuazione e cessione di standards pubblici	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ23.3⁵ Ex fungaia di Gricignano	GRICIGNANO Via Giuseppe di Vittorio	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")

Sistema insediativo:

- riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora, contestualmente alla rivitalizzazione e riqualificazione funzionale di tutti gli insediamenti concentrati presenti nella U.t.o.e. n. 12 anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (tra cui è da segnalare innanzitutto il pregevolissimo aggregato di Santa Croce) che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali e delle ville-fattorie (Villa - fattoria di Gricignano e Villa - fattoria Il Guerriero);
- riqualificazione di situazioni di degrado puntuale presenti nella U.t.o.e. (attività di recupero inerti di Falcignano, attività di produzione dei funghi a Gricignano, attività estrattive a cui non sono seguiti congrui interventi di riqualificazione ambientale);

⁵ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS RQ23 "VILLA DI GRICIGNANO" approvata con D.C.C. n. 107 del 23/10/2019

- individuazione di un'area di intervento strategico Is 10 - "Riqualificazione dell'area della Fungaia" che consenta la riqualificazione e riorganizzazione dell'area secondo più elevati standard qualitativi, la riqualificazione contestuale dell'area a sud della Gavina e la creazione di un'area a standard (per parcheggi e verde pubblico);

Sistema infrastrutturale:

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

Sistema ambientale paesaggistico:

- individuazione di aree agricole che si caratterizzano per la tipicità e redditività delle produzioni oltre che per gli intrinseci valori paesaggistico – ambientali (nei diversi sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna) in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica); tali caratteri intrinseci rappresentano elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);

- Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità o per servizi

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;

- Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico)

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate (via di accesso alla villa)

Area di tutela paesistica della Villa fattoria di Gricignano;

Reticolo idrografico regionale (Fosso Gavina) con relativa vegetazione ripariale e fascia di rispetto ai sensi della L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

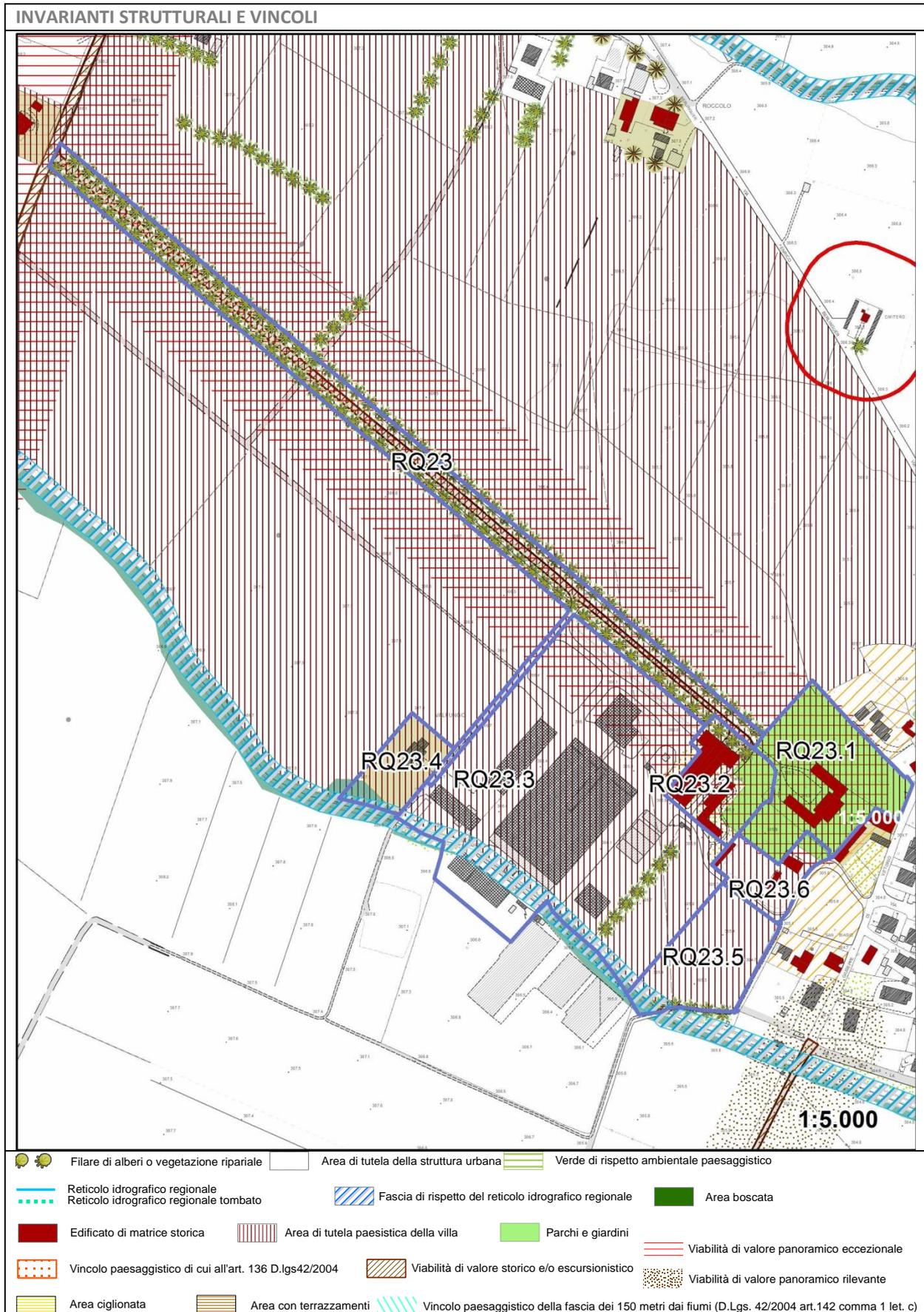
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 e MOLTO ELEVATA I4 e L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

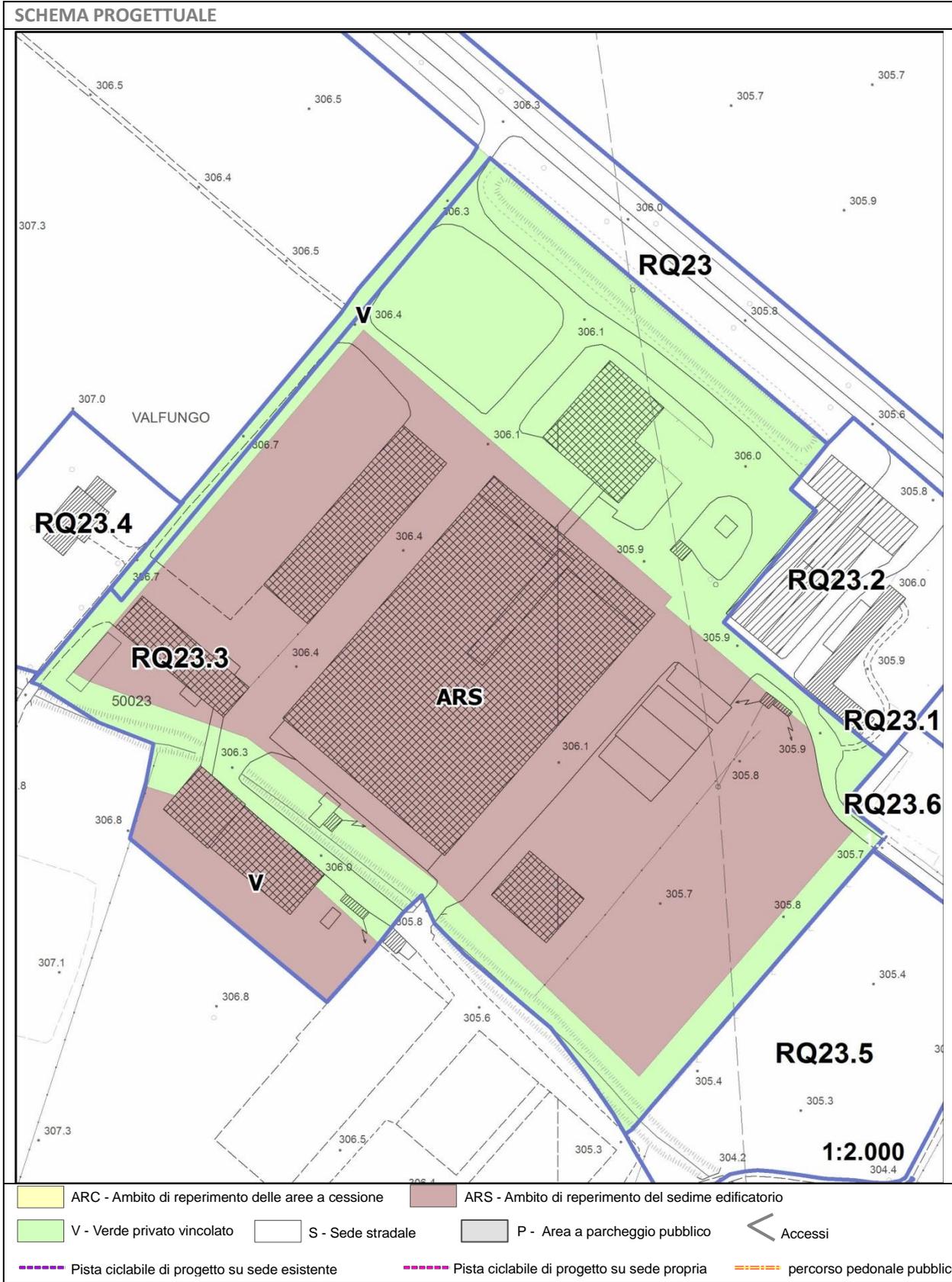
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata, L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli



<i>Descrizione</i>	L'area comprende il complesso degli edifici di recente edificazione della ex fungaia e le relative aree di pertinenza. L'insieme dell'area si caratterizza per uno stato avanzato di abbandono e degrado.	
<i>Finalità</i>	Interventi di bonifica nell'area in questione e recupero e riqualificazione strutturale, estetica e funzionale degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza per destinazioni di tipo agricolo e destinazioni ad esse riconducibili	
<i>Superficie territoriale</i>	54.615 mq. da CTR (Fg. 81 part. 553, 518, 519, 520 e fg. 88 part. 199_parte e 253_parte)	
<i>Dimensionamento</i>	SUL o SE	quella esistente legittimata di circa 15.926,45 mq (da verificare in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi); non sono computati come SUL i volumi tecnici a servizio della attività produttiva agricola insediata nella RQ23.3 relativi a cabine elettriche, centrali termica ed idrica, impiantistica antincendio, forni di essiccazione
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Destinazioni di tipo agricolo e quelle ad esse riconducibili	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia conservativa, di demolizione senza ricostruzione o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva da realizzare all'interno dell'area che nello schema progettuale allegato è individuata come area di reperimento del sedime o ARS.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva dovranno rispettare quale altezza massima la altezza massima degli edifici preesistenti all'interno della RQ23.3; - Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva potranno, fino ad un massimo del 7% della SUL attribuita alla presente RQ, essere ricollocati nella RQ23.5; - Piantumazione di cortina vegetazionale di alberi e siepe di essenze vegetazionali autoctone a sud-est e a nord-ovest del comparto, con funzione di schermatura verso l'abitato della frazione di Gricignano e verso le zone agricole prospicienti la via Senese Aretina; - Dovrà essere assicurata una fascia inedificabile di 10 metri dall'argine o sponda del Fosso Gavina con interventi di potenziamento della relativa vegetazione ripariale 	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	-	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	- Bonifica completa dell'area	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	L'utilizzo dell'intero comparto dovrà essere progettata garantendo adeguata viabilità di scorrimento e movimentazione interna e di ingresso-uscita, in posizione laterale rispetto al comparto stesso, utilizzando a tal fine la viabilità di bordo esistente a nord- ovest dello stesso. Dovranno essere garantiti adeguati spazi per verde e parcheggi, commisurati quest'ultimi, sia al parco mezzi circolante e stazionante che al numero di dipendenti e visitatori previsti, tali spazi dovranno essere localizzati prevalentemente nell'area individuata con la sigla V nello schema progettuale allegato	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	I proprietari della presente RQ dovranno farsi carico, per la loro quota parte, della manutenzione del viale storico di accesso alla villa di cui alla RQ23e della ulteriore viabilità di accesso alla RQ23.4	

<i>Disciplina dei beni</i>	
<i>Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ23.4⁶ Ex abitazione rurale anni'50	GRICIGNANO Via Giuseppe di Vittorio	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")

Sistema insediativo:

- riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora, contestualmente alla rivitalizzazione e riqualificazione funzionale di tutti gli insediamenti concentrati presenti nella U.t.o.e. n. 12 anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (tra cui è da segnalare innanzitutto il pregevolissimo aggregato di Santa Croce) che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali e delle ville-fattorie (Villa - fattoria di Gricignano e Villa - fattoria Il Guerriero);
- riqualificazione di situazioni di degrado puntuale presenti nella U.t.o.e. (attività di recupero inerti di Falcignano, attività di produzione dei funghi a Gricignano, attività estrattive a cui non sono seguiti congrui interventi di riqualificazione ambientale);

⁶ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS RQ23 "VILLA DI GRICIGNANO" approvata con D.C.C. n. 107 del 23/10/2019

- individuazione di un'area di intervento strategico Is 10 - "Riqualificazione dell'area della Fungaia" che consenta la riqualificazione e riorganizzazione dell'area secondo più elevati standard qualitativi, la riqualificazione contestuale dell'area a sud della Gavina e la creazione di un'area a standard (per parcheggi e verde pubblico);

Sistema infrastrutturale:

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

Sistema ambientale paesaggistico:

- individuazione di aree agricole che si caratterizzano per la tipicità e redditività delle produzioni oltre che per gli intrinseci valori paesaggistico – ambientali (nei diversi sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna) in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica); tali caratteri intrinseci rappresentano elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);

- Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;

- Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico)

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Edificio residenziale ex rurale post 1940 ma con caratteri di pregio;

Area di tutela paesistica della Villa fattoria di Gricignano;

Reticolo idrografico regionale (Fosso Gavina) con relativa vegetazione ripariale e fascia di rispetto ai sensi della L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

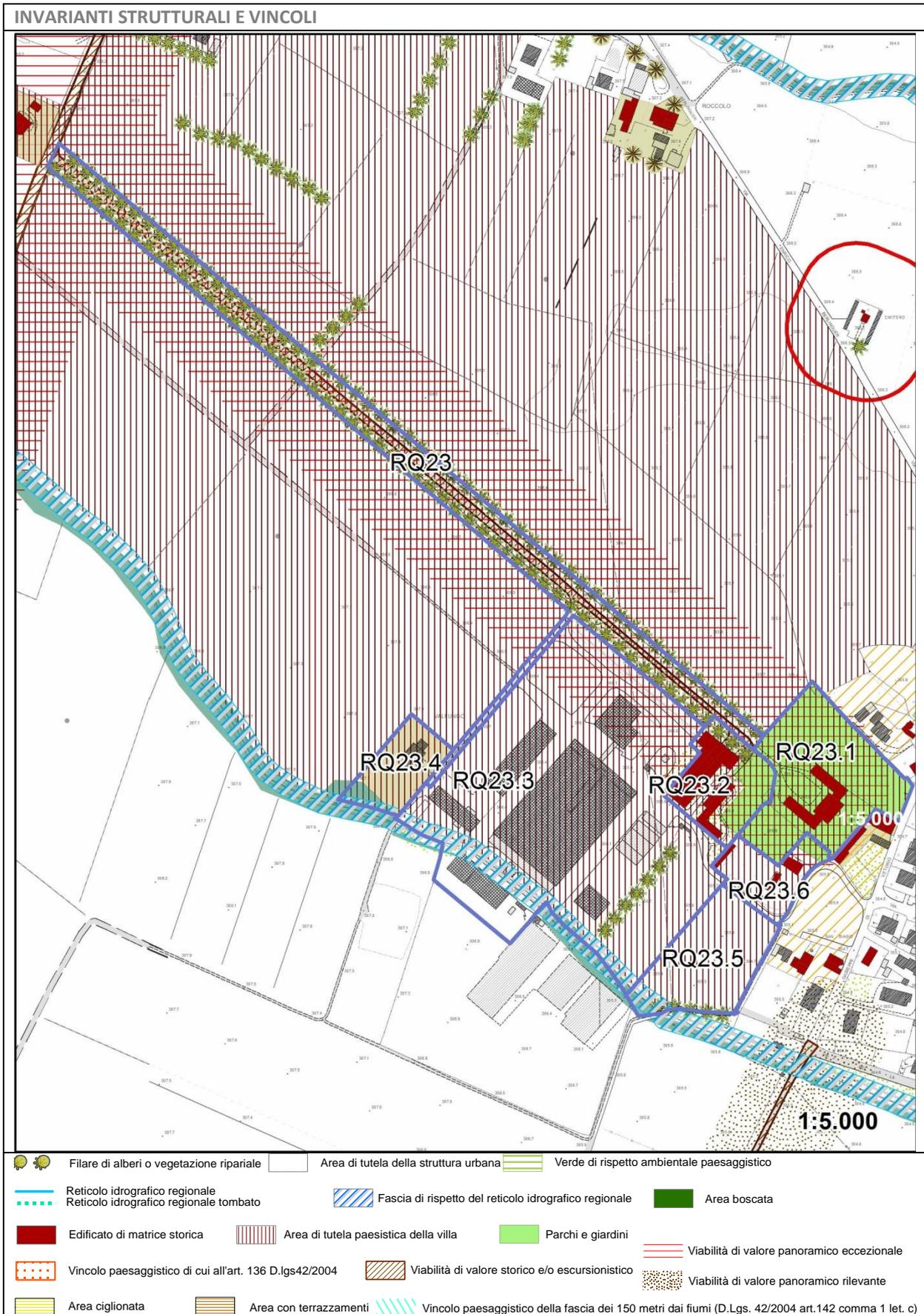
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 e MOLTO ELEVATA I4 e L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata, L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli



<i>Descrizione</i>	L'area comprende un complesso edilizio ex rurale realizzato successivamente al 1940, con edificio principale che presenta con caratteri architettonici di un certo pregio e la relativa area di pertinenza.	
<i>Finalità</i>	Riqualificazione dell'edificio di pregio e della relativa area di pertinenza	
<i>Superficie territoriale</i>	4.360 mq. da CTR	
<i>Dimensionamento</i>	SUL o SE	quella esistente legittimata da verificare in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Agricola - Turistico – ricettivo; - Direzionale e servizi di interesse pubblico 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi sul patrimonio edilizio esistente: <ul style="list-style-type: none"> a) per ciò che riguarda l'ex abitazione rurale gli interventi saranno limitati alla ristrutturazione edilizia conservativa garantendo comunque il mantenimento della sagoma e dei caratteri architettonici esterni; b) per ciò che riguarda la rimessa attualmente presente gli interventi eventuali, previa verifica dello stato legittimato dell'immobile, saranno limitati alla ristrutturazione edilizia conservativa; saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva al solo fine di garantire la riqualificazione e valorizzazione dell'area di pertinenza; 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	L'edificio dell'ex abitazione rurale, pur essendo di edificazione successiva al 1940, è riconducibile al valore SV (scarso valore architettonico e ambientale) o classe 3.	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Dovranno essere garantiti, in relazione a ciascuna effettiva destinazione proposta ed insediata, gli standards previsti dalle norme generali in materia e dalla loro specificazione nelle N.T.A. del R.U.	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	I proprietari della presente RQ dovranno farsi carico per la loro quota parte della manutenzione del viale storico di accesso alla villa di cui alla RQ23 e della viabilità che si stacca da tale viale ortogonalmente allo stesso	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con eventuale atto d'obbligo connesso all'attuazione e cessione di standards pubblici	



L'edificio ex rurale in questione visto da nord est



La facciata principale dell'edificio ex rurale in questione

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ23.5 ⁷ area ad ovest della scuola materna	GRICIGNANO Via Giuseppe di Vittorio	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")

Sistema insediativo:

- riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora, contestualmente alla rivitalizzazione e riqualificazione funzionale di tutti gli insediamenti concentrati presenti nella U.t.o.e. n. 12 anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (tra cui è da segnalare innanzitutto il pregevolissimo aggregato di Santa Croce) che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali e delle ville-fattorie (Villa - fattoria di Gricignano e Villa - fattoria Il Guerriero);
- riqualificazione di situazioni di degrado puntuale presenti nella U.t.o.e. (attività di recupero inerti di Falcigiano, attività di produzione dei funghi a Gricignano, attività estrattive a cui non sono seguiti congrui interventi di riqualificazione ambientale);

⁷ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS RQ23 "VILLA DI GRICIGNANO" approvata con D.C.C. n. 107 del 23/10/2019

- individuazione di un'area di intervento strategico Is 10 - "Riqualificazione dell'area della Fungaia" che consenta la riqualificazione e riorganizzazione dell'area secondo più elevati standard qualitativi, la riqualificazione contestuale dell'area a sud della Gavina e la creazione di un'area a standard (per parcheggi e verde pubblico);

Sistema infrastrutturale:

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

Sistema ambientale paesaggistico:

- individuazione di aree agricole che si caratterizzino per la tipicità e redditività delle produzioni oltre che per gli intrinseci valori paesaggistico – ambientali (nei diversi sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna) in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica); tali caratteri intrinseci rappresentano elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);

- Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;

- Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico)

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di tutela paesistica della Villa fattoria di Gricignano;

Reticolo idrografico regionale (Fosso Gavina) con relativa vegetazione ripariale e fascia di rispetto ai sensi della L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

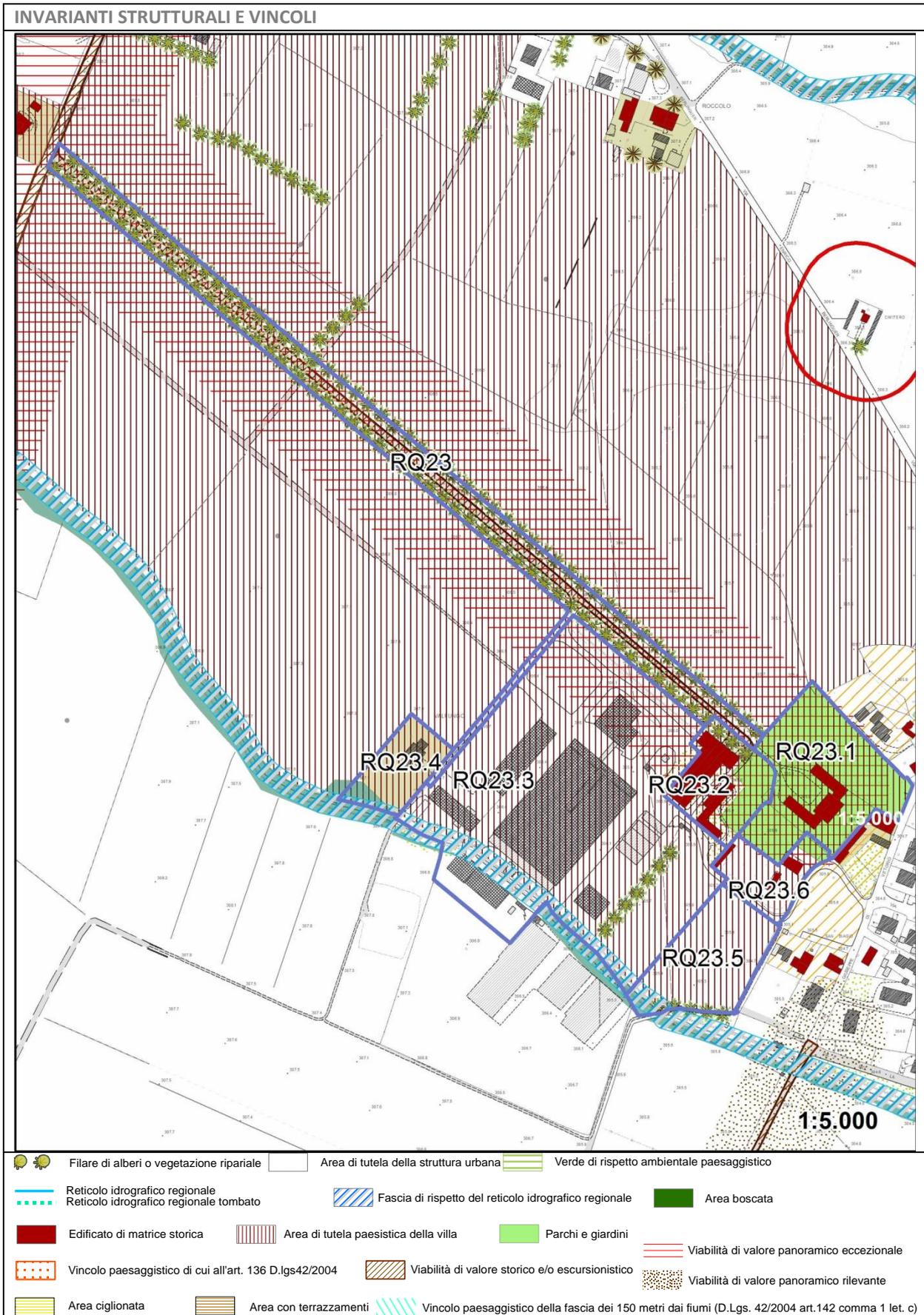
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 e MOLTO ELEVATA I4 e L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata, L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli



<i>Descrizione</i>	L'area comprende una zona agricola inedificata sul margine ovest della frazione di Gricignano.	
<i>Finalità</i>	Area senza autonoma capacità edificatoria in cui potrà eventualmente essere ricollocata parte della Sul attribuita alla RQ23.3 e/o gli standards pubblici necessari agli interventi previsti nelle RQ23.1 ed RQ23.2	
<i>Superficie territoriale</i>	Mq. 8.780 da CTR	
<i>Dimensionamento</i>	SUL o SE	Possibile ricollocazione di un massimo del 7% della SUL attribuita alla RQ23.3
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Agricola - Standards pubblici 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	- Dovrà essere assicurata una fascia inedificabile di 10 metri dall'argine o sponda del Fosso Gavina con interventi di potenziamento della relativa vegetazione ripariale	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con eventuale atto d'obbligo connesso all'attuazione e cessione di standards pubblici degli interventi previsti nelle RQ23.1 ed RQ23.2	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ23.6⁸ area a sud della Villa Fattoria	GRICIGNANO Via Giuseppe di Vittorio	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")

Sistema insediativo:

- riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora, contestualmente alla rivitalizzazione e riqualificazione funzionale di tutti gli insediamenti concentrati presenti nella U.t.o.e. n. 12 anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- valorizzazione del patrimonio edilizio storico di antica formazione che ancora conserva caratteri di pregio sia all'interno dei tessuti storici degli insediamenti concentrati (tra cui è da segnalare innanzitutto il pregevolissimo aggregato di Santa Croce) che negli insediamenti sparsi dei complessi rurali ed ex rurali e delle ville-fattorie (Villa - fattoria di Gricignano e Villa - fattoria Il Guerriero);
- riqualificazione di situazioni di degrado puntuale presenti nella U.t.o.e. (attività di recupero inerti di Falcigiano, attività di produzione dei funghi a Gricignano, attività estrattive a cui non sono seguiti congrui interventi di riqualificazione ambientale);

⁸ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS RQ23 "VILLA DI GRICIGNANO" approvata con D.C.C. n. 107 del 23/10/2019

- individuazione di un'area di intervento strategico Is 10 - "Riqualificazione dell'area della Fungaia" che consenta la riqualificazione e riorganizzazione dell'area secondo più elevati standard qualitativi, la riqualificazione contestuale dell'area a sud della Gavina e la creazione di un'area a standard (per parcheggi e verde pubblico);

Sistema infrastrutturale:

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

Sistema ambientale paesaggistico:

- individuazione di aree agricole che si caratterizzano per la tipicità e redditività delle produzioni oltre che per gli intrinseci valori paesaggistico – ambientali (nei diversi sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna) in rapporto strutturale e funzionale con gli insediamenti di antica formazione (centro storico, tessuti storici delle frazioni ed aggregati minori, edilizia rurale sparsa storica); tali caratteri intrinseci rappresentano elementi identitari del paesaggio valtiberino da conservare e valorizzare

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);

- Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;

- Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico)

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Edificato di matrice storica

Vegetazione di pregio

Area di tutela paesistica della Villa fattoria di Gricignano;

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

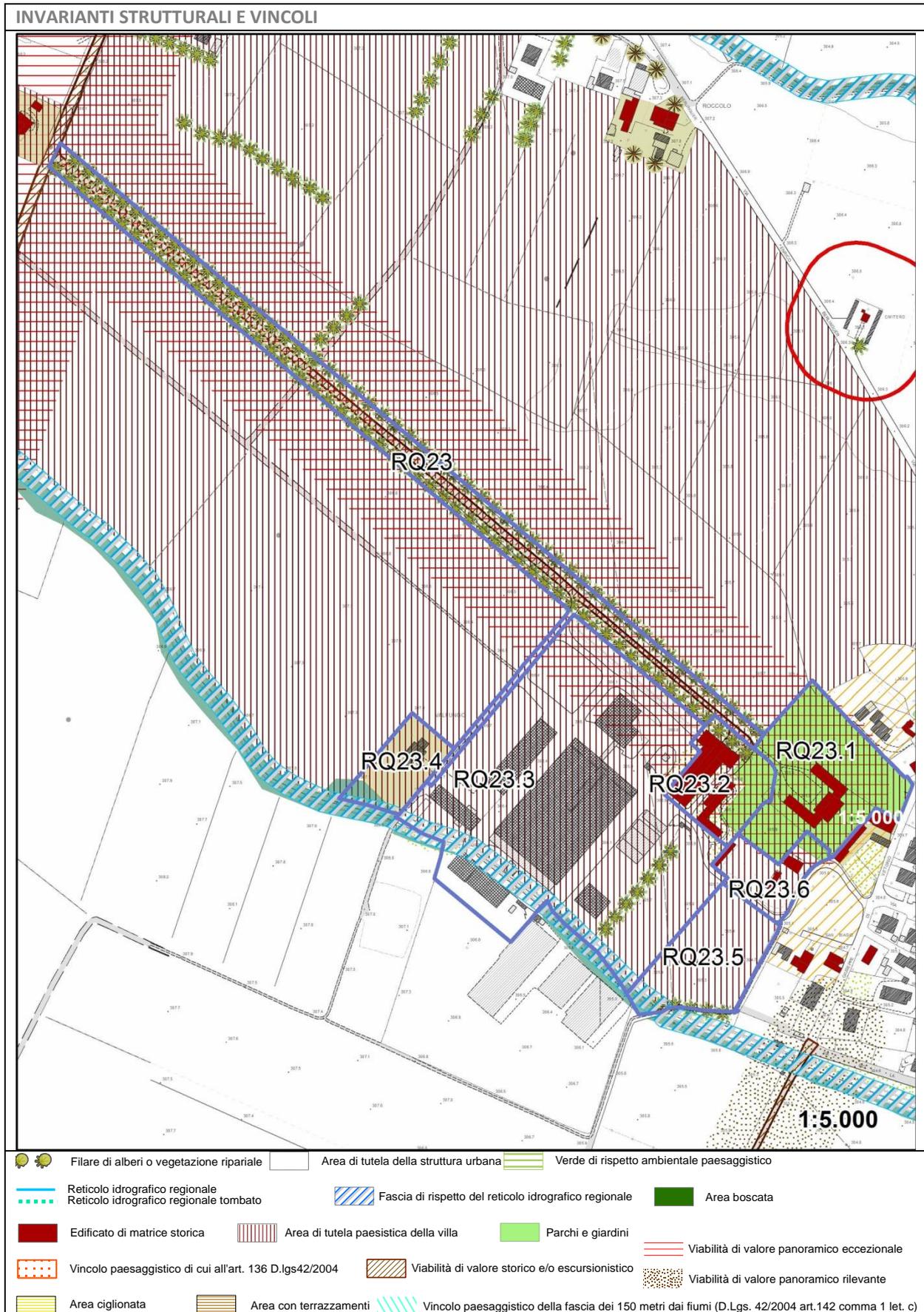
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 e MOLTO ELEVATA I4 e L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata, L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli



<i>Descrizione</i>	L'area comprende una zona agricola inedificata sul margine ovest della frazione di Gricignano.	
<i>Finalità</i>	Area senza autonoma capacità edificatoria in cui potrà eventualmente essere ricollocata parte della Sul attribuita alla RQ23.3 e/o gli standards pubblici necessari agli interventi previsti nelle RQ23.1 ed RQ23.2	
<i>Superficie territoriale</i>	4.206 mq. da CTR	
<i>Dimensionamento</i>	SUL o SE	Quella esistente legittimata
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale - Turistico-Ricettiva - Direzionale - Servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	- gli interventi sul patrimonio edilizio dovranno rispettare quanto previsto consentito dal RU in base alle classi di valore attribuiti di cui alla schedatura contenuta nell'elaborato 6H del RU Ambito 12 – 19R16 ed alle relative prescrizioni particolari	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con eventuale atto d'obbligo connesso all'attuazione e cessione di standards pubblici	

TABELLE RIASSUNTIVA DI VAS RIFERITA ALLE AREE RQ23.1, RQ23.2, RQ23.3, RQ23.4

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	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+		Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
Riduzione del rischio idrogeologico		-+			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+		Riqualificazione del tratto di fosso della Gavina compreso all'interno dell'area con l'infittimento della vegetazione ripariale, realizzazione di una fascia a verde pubblico lungo il corso d'acqua. Eliminare le opere di tombamento del corso d'acqua e potranno essere realizzati solo ponticelli di collegamento tra le due sponde Tutela delle alberature presenti
		Tutela della qualità paesaggistica	+		

	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+		
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	++		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+		Riqualficazione del corso d'acqua della Gavina anche attraverso la creazione di un percorso pedonale e ciclabile e la dotazione di spazi per la sosta.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-		
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+		
		Innovazione e green economy	+		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0		
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+		
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	++		
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+		
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+		

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ24 Gricignano	GRICIGNANO Via Enrico Berlinguer Via Pio la Torre	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")

Sistema insediativo:

- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati;
- 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;
- valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo del suolo.

Coerenza con azioni R.U.

- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;

- differenziazione dell'offerta abitativa.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

nessuno

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z17)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

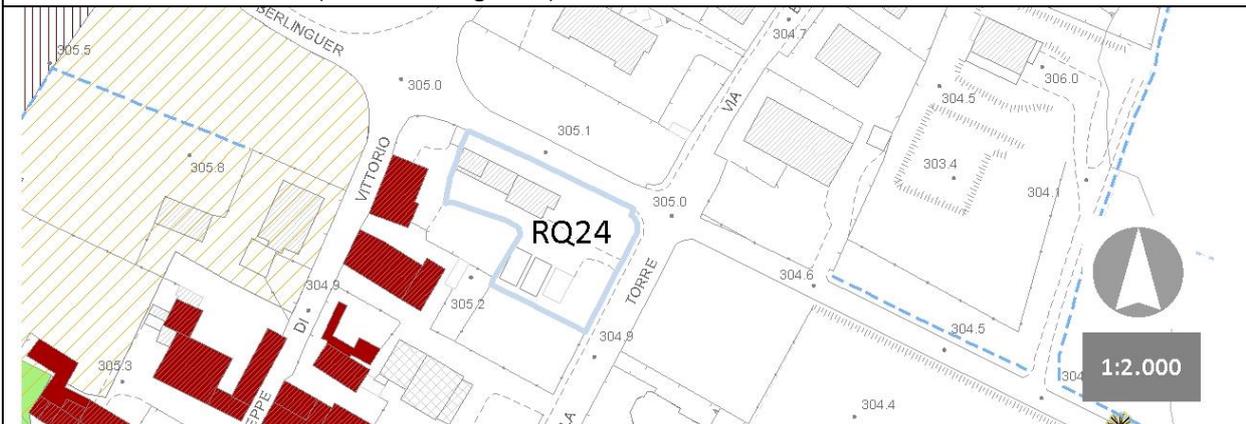
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un'area degradata e dismessa situata in località Gricignano lungo via Berlinguer.	
Finalità	Riqualificazione formale e funzionale di un'area posta nel centro della frazione di Gricignano	
Superficie territoriale	1.400 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	300 mq
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
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>	3
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono, bifamiliari

<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto

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	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-+	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
			Tutela della qualità paesaggistica	+		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		Efficienza del sistema insediativo	-+			
		Valorizzazione delle	0			

		specializzazioni funzionali del territorio			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	+	↑	
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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	7,79	n.
Fabbisogno Idrico	489.194,81	Lt/anno
Afflussi fognari	10,19	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	5.142,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ25 Lorena	SANSEPOLCRO Via dei Lorena	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo: C, C bis, F, J, P

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

3.2, 4.1, 5.6,

Coerenza con azioni R.U.

1.1, 4.1, 4.2

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

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

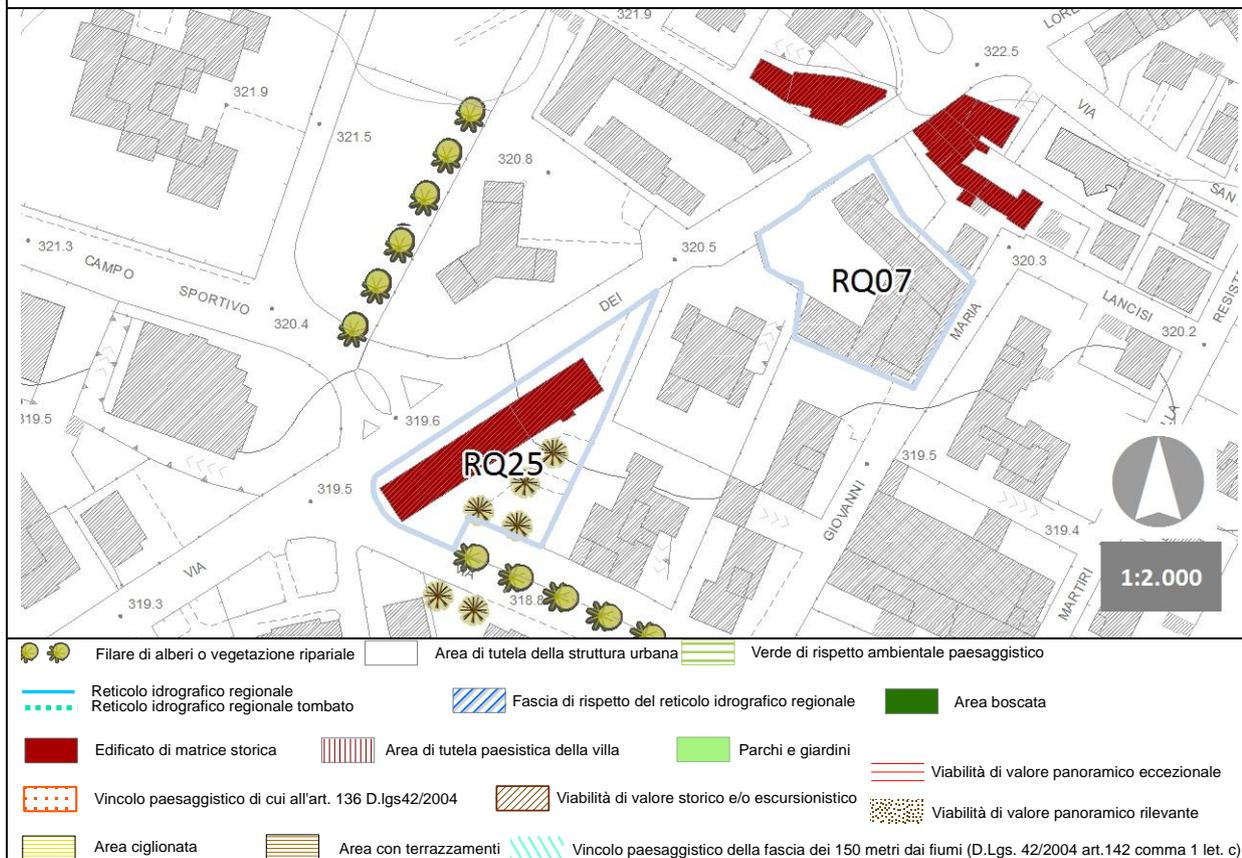
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

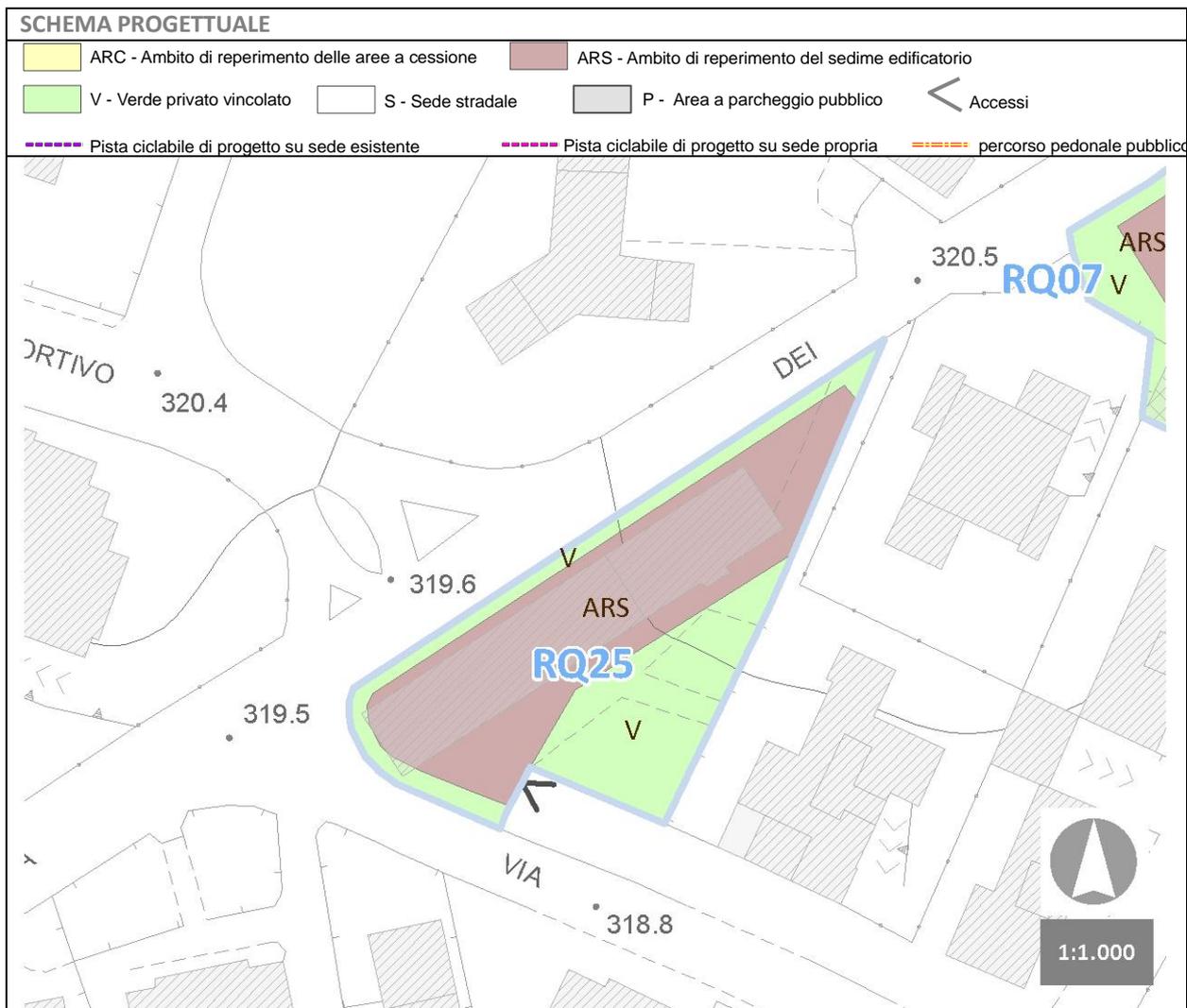
FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Si tratta di un intervento di riqualificazione del patrimonio edilizio consolidato all'esterno delle mura urbane lungo la strada Statale Senese Aretina prima della zona di Porta Fiorentina.	
Finalità	Recupero, consolidamento statico di edilizia sociale	
Superficie territoriale	2.020 mq	
Dimensionamento	SUL esistente	
	SUL aggiuntiva	400 mq
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> Residenza ERS 	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	H max / n. piani fuori terra	esistente
	Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)	4
	Tipologia insediativa	Linea
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 (contributo di sostenibilità)	
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni	
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
					Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.

	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑
Tutela della qualità paesaggistica			0		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-+	X	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.
		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	-+	↑	

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	10,39	n.
Fabbisogno Idrico	652.259,74	Lt/anno
Afflussi fognari	13,59	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	6.857,14	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	32.836,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ26** Viale Francini	SANSEPOLCRO Viale Francini	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- 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;
- divieto o forte limitazione all'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale;
- conseguentemente promuovere gli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo del suolo.

Coerenza con azioni R.U.

- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)

Parchi e giardini privati

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale, Deposito colluviale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

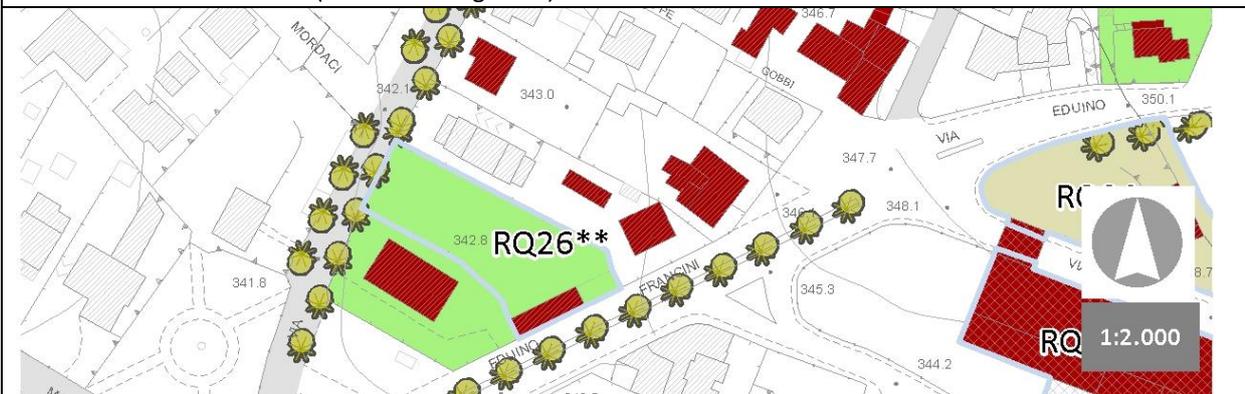
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) collocato lungo Viale Francini e all'interno di un giardino di pertinenza di un edificio di matrice storica	
Finalità	Edificazione di un edificio residenziale condizionata alla preventiva demolizione del fabbricato esistente lungo via Francini (avente superficie utile lorda di circa mq. 180 e volumetria di circa mc. 700)	
Superficie territoriale	495 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	180 mq
	<i>SUL aggiuntiva</i>	220 mq
Destinazione d'uso ammesse	Residenza ed uffici	
Disposizioni e prescrizioni generali	<ul style="list-style-type: none"> • riconfigurazione di un corpo di fabbrica unitario con altezza massima di 2 piani ; • allineamento del fronte principale a filo con quello dell'edificio posto a monte (a nord-est) e anch'esso affacciato su via Francini; 	

	<ul style="list-style-type: none"> • fronte principale unitario e simmetrico, con eventuale piccolo terrazzo centrale; • copertura a quattro falde, con altezza massima in gronda non superiore a quella corrispondente dell'edificio posto a nord-est; • eventuali terrazze in forma di loggia sono realizzabili sul fronte posteriore; • caratteri architettonici e finiture analoghe con l'edificio posto a nord-est. <p>Lo spazio indicato come "verde" nello schema progettuale dovrà essere conservato come giardino senza recinzioni al suo interno e con possibilità di realizzare sole elementi leggeri di arredo come gazebi in struttura metallica. La estensione minima di tale area individuata come "verde di interesse ambientale" non potrà essere inferiore a quanto indicato nella planimetria riportata a fianco (dimensioni minime di metri 20,60, nel senso parallelo a viale Fatti, e di metri 37, nel senso ortogonale a viale Fatti).</p> <p>Potrà essere realizzata una recinzione verso via Francini con muretto e soprastante struttura metallica dal disegno semplice.</p> <p>Dovrà essere conservato il filare di alberi attualmente presente a filo strada lungo via Francini.</p>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	3
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	L'intervento è inoltre condizionato alla realizzazione di un marciapiede della profondità minima di 1,5 metri lungo viale Francini secondo lo schema indicato.	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni</i>		
<i>Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo.	

SCHEMA PROGETTUALE



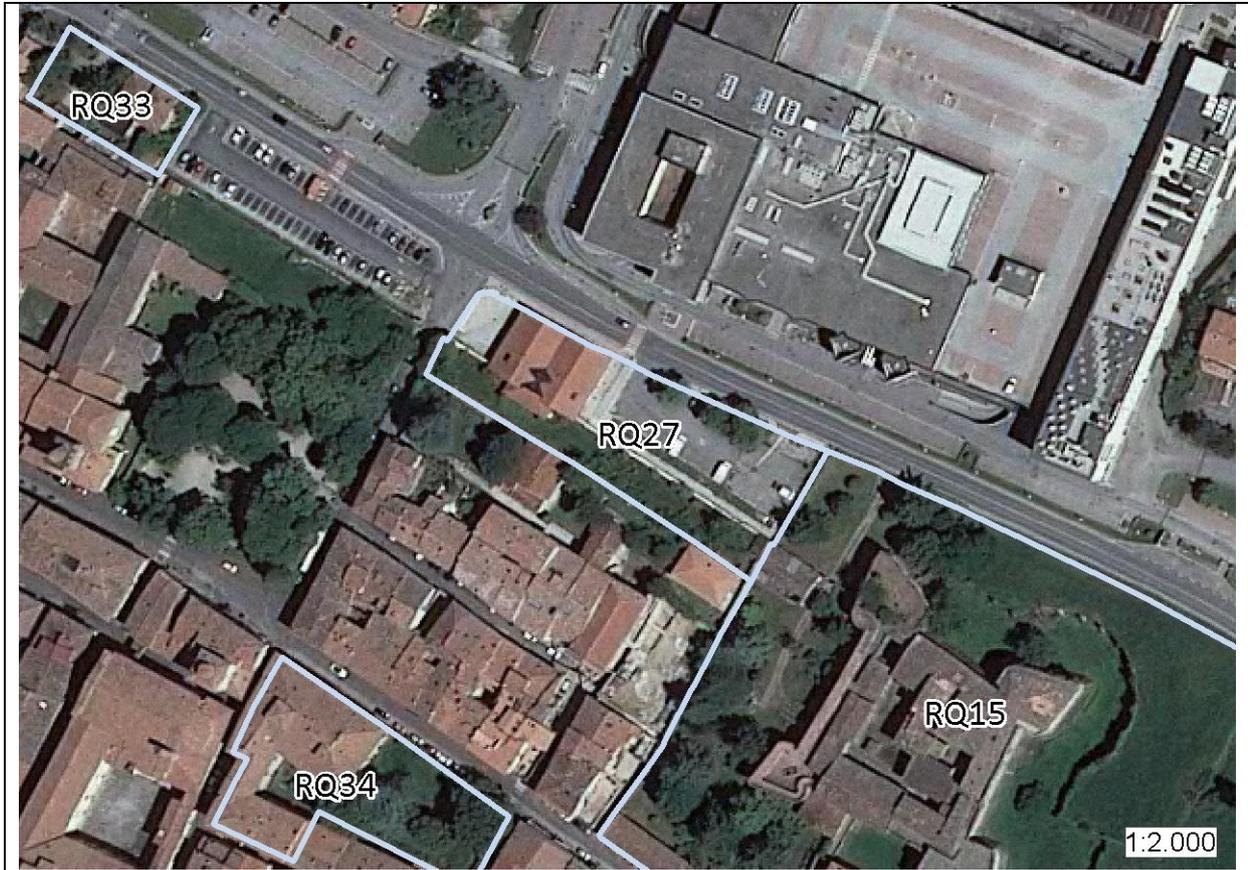
DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	0	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	Dovrà essere conservato il filare di alberi attualmente presente a filo strada lungo via Francini. Lo spazio destinato a verde di valore ambientale intorno all'edificio dovrà essere conservato come giardino unitario senza recinzioni al suo interno.
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	0	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		

					preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi.
	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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	7,79	n.
Fabbisogno Idrico	489.194,81	Lt/anno
Afflussi fognari	10,19	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	5.142,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ27* Via dei Montefeltro	SANSEPOLCRO Via dei Montefeltro	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 “Piana di Sansepolcro”)

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico attraverso il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero “legante” naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica;
- riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo;
- riqualificazione ed implementazione degli spazi a verde pubblico a servizio del fitto tessuto del Centro storico, innanzitutto a partire dal sistema delle aree verdi sugli spalti delle mura medicee e di quelle comprese tra le mura ed i viali;
- sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all’abbattimento delle barriere architettoniche;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- conferma e sviluppo della corrispondenza tra centro storico e centro della città;
- conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;
- conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico;
- riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico.

Coerenza con azioni R.U.

- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- valorizzazione dei servizi;
- valorizzazione degli spazi verdi sopra e contigui alle le mura e promozione della loro fruizione pubblica.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Mura urbane bene culturale di cui alla del D.lgs.42/2004;

Verde di pregio ambientale sugli spalti delle mura urbane

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

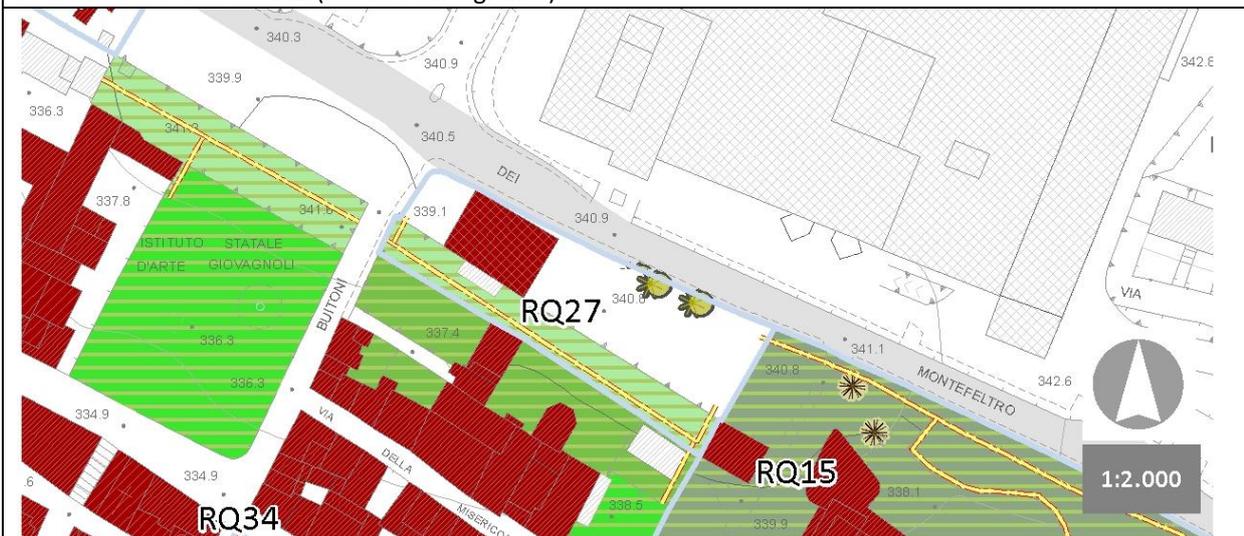
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione collocato ad ovest della Fortezza di Sansepolcro ed a ridosso delle mura urbane lungo via Dei Montefeltro.
Finalità	Completamento e potenziamento degli spazi con fruizione pubblica quali il

	parcheggio lungo via Montefeltro e lo spazio da adibire a verde pubblico sulle mura urbane.	
<i>Superficie territoriale</i>	3.218 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	958 mq. di cui 500 a residenza
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Edificio terziario commerciale a piano terra e per attrezzature pubbliche, terziario o residenziale al primo piano (SUL massima 500 mq).	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Stipula di una nuova convenzione con il Comune che preveda il completamento del parcheggio lungo via Montefeltro e la sua cessione al Comune come condizione prioritaria per la successiva esecuzione di tutti gli altri interventi ammessi ai punti successivi; - l'edificio principale avrà le seguenti destinazioni: al piano terreno terziario e/o commerciale e terziario; al primo piano residenziale o attività di interesse pubblico; - vengano sistemati e ceduti al Comune il parcheggio e la piazzetta verso via Giovanni Buitoni al piano terreno dell'edificio principale esistente; - il verde sugli spalti venga destinato a verde pubblico e ceduto al Comune; - venga risistemato come accesso pubblico l'esistente accesso al verde sugli spalti dalla piazzetta verso via Giovanni Buitoni; - gli edifici della limonaia e del pollaio sul limite sud-est del verde sugli spalti siano destinati a funzioni di servizio a corredo del previsto verde pubblico 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	2
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Parcheggio lungo via Montefeltro, piazzetta e percorso pedonale pubblico da rendere accessibile anche ai disabili, verde sugli spalti da destinare a verde pubblico.	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>Intervento diretto convenzionato.</p> <p>Le destinazioni proposte dalla presente scheda per l'edificio dell'ex spaccio Buitoni potranno essere insediate a condizione che venga presentata una nuova istanza di permesso di costruire che sia subordinata al rinnovo della convenzione con il Comune.</p> <p>Tale convenzione dovrà prevedere la seguente tempistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - preventiva ultimazione dei lavori sul parcheggio e adeguamento del percorso pedonale pubblico al fine di renderlo completamente accessibile anche ai disabili; - successiva presentazione di inizio lavori per destinare l'edificio dell'ex spaccio alle nuove funzioni previste; - cessione al Comune del parcheggio, del percorso pedonale pubblico da rendere accessibile anche ai disabili della piazzetta, del verde sugli spalti degli edifici dell'ex limonaia e pollaio; - presentazione agibilità dell'edificio dell'ex spaccio sono a seguito della avvenuto rispetto delle prescrizioni precedenti. 	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	0	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	0	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	5,54	n.
Fabbisogno Idrico	347.980,57	Lt/anno
Afflussi fognari	7,25	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	3.658,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	16.418,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ28 Filosofi	SANSEPOLCRO Via dei Filosofi	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico (parte dell'area di cui alla scheda A della "Variante della fascia dei 200 metri"), delle aree occupate da ex capannoni industriali; riconversione funzionale di alcune aree produttive che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità, ecc.;

- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;

- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Incremento della mixité funzionale e sociale e tipologico

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;

- Recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.(ex-legge n°1497/39)

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Edificato di matrice storico ante 1940 (strutture dell'ex stabilimento Buitoni)

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

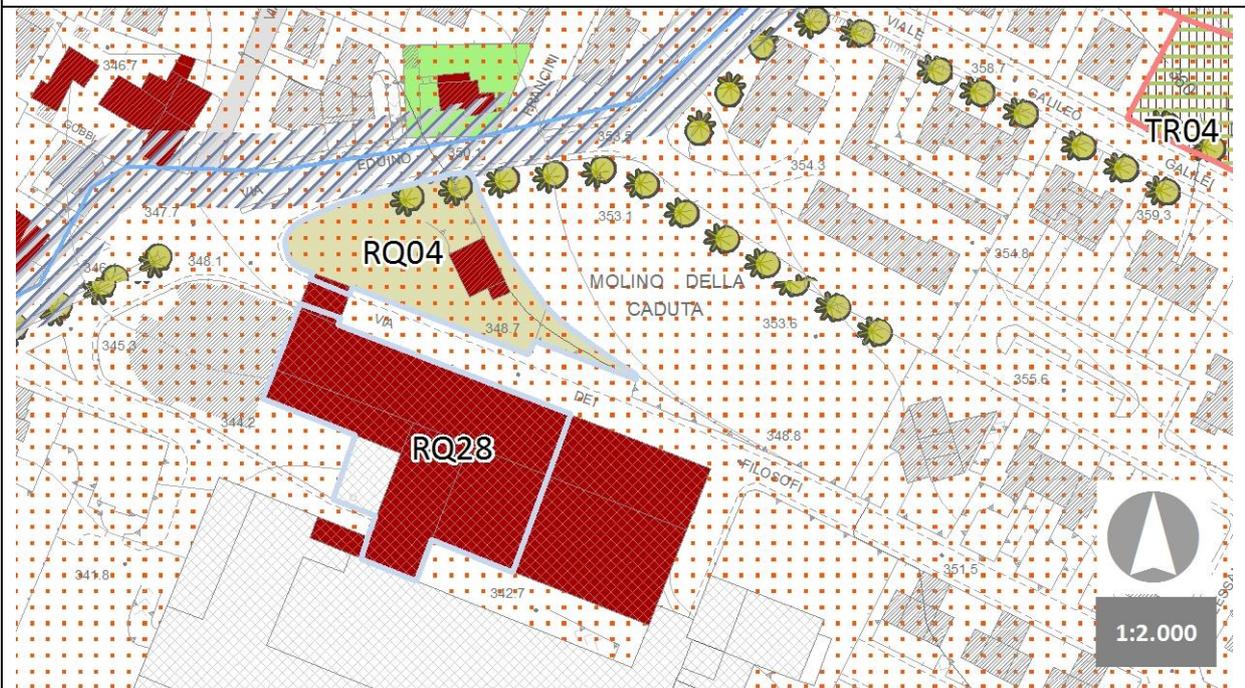
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Reticolo idrografico regionale tombato		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale
	Area boscata		Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa
	Parchi e giardini		Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs.42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico
	Viabilità di valore panoramico eccezionale		Viabilità di valore panoramico rilevante		Area cigionata
	Area con terrazzamenti		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)		

Descrizione	Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione posto a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) e di fronte all'ex Molino e corrispondente ad una porzione di edificio che faceva parte dell'ex stabilimento Buitoni attualmente in avanzato stato di degrado.	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: recupero di edificio degradato ex industriale per residenza sociale pubblica (ERP) o ERS, destinazioni a funzioni sociali compreso co-housing e funzioni culturali.	
Superficie territoriale	3.110 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	2.850 mq (Esistente certificabile ricostruibile)
	<i>SUL aggiuntiva</i>	fino al 20%
Destinazione d'uso ammesse		
Disposizioni e prescrizioni generali	Si prescrive il mantenimento dell'impianto plano altimetrico esistente e gli allineamenti con la parte già ristrutturata. Gli interventi di recupero dovranno rispettare i caratteri architettonici dell'ex edificio industriale e dovranno essere omogenei a quelli realizzati nella parte già ristrutturata.	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3/4 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	38
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea, a blocco
Edilizia residenziale con finalità sociali	100%	
Opere preliminari all'intervento		
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico		
Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)		
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni	Conservazione della ciminiera e del corpo centrale del complesso edilizio con orientamento nord – sud con copertura a botte.	
Modalità di attuazione	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente	

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	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-+	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi.
		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		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	88,83	n.
Fabbisogno Idrico	5.576.820,78	Lt/anno
Afflussi fognari	116,18	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	58.628,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	16.418,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ29 Brunelleschi	SANSEPOLCRO Via Filippo Brunelleschi	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “ Collina di Sansepolcro” - U.T.O.E. 2 “Piana di Pedecolle urbanizzato del capoluogo”)

Sistema insediativo:

- promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nelle aree occupate da ex capannoni in alcune aree produttive che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità, ecc.
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- la promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di

riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture;

- 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.

- priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare del recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;

- risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere

Azioni R.U.

- realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali coni visivi di elevato valore paesaggistico;

- valorizzazione dei servizi.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3 e MEDIA S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

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

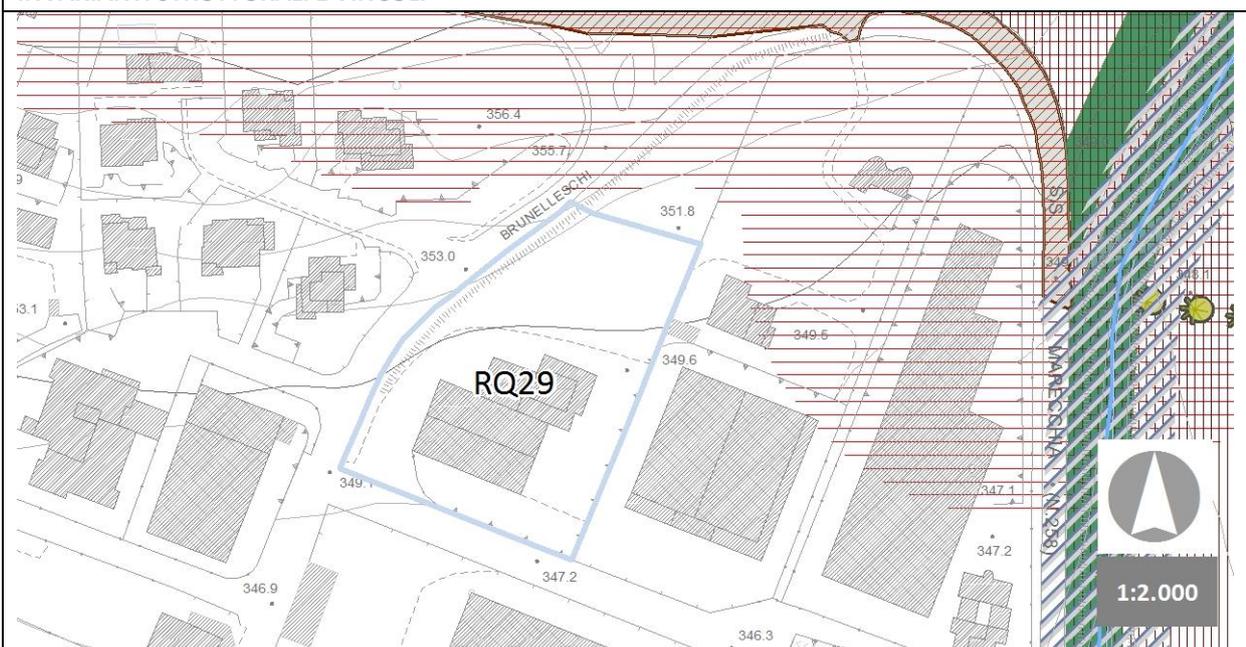
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



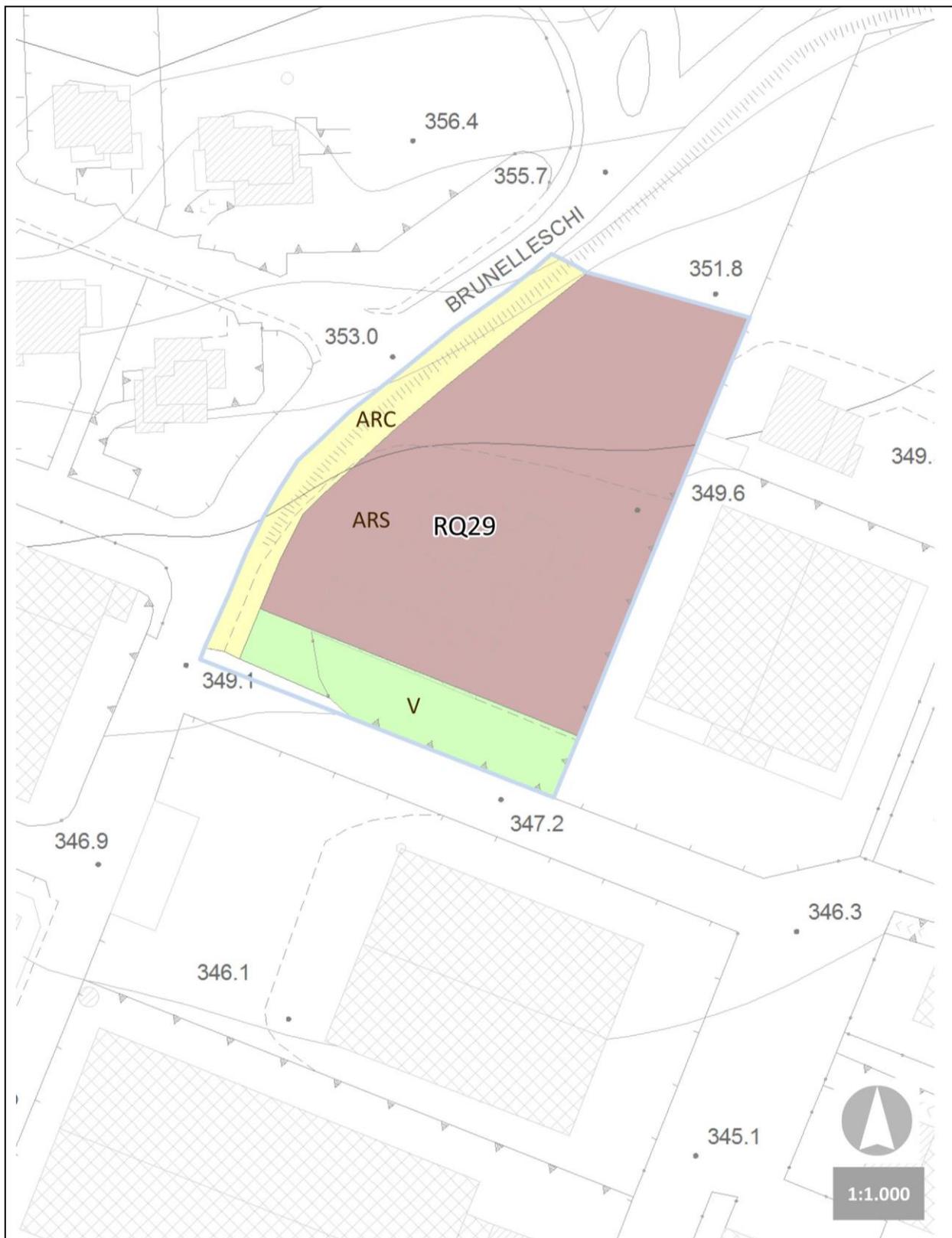
SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Reticolo idrografico regionale tombato		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale
	Area boscata		Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa
	Parchi e giardini		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore panoramico rilevante		Area cigionata
	Area con terrazzamenti		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)		

Descrizione	Area posta sul margine nord-ovest della zona industriale Fiumicello sede di un'attività produttiva ora non più attiva; l'area confina a ovest con il quartiere residenziale del Melello.	
Finalità	Riqualificazione insediativa della ex area produttiva con caratteri compatibili con lo specifico contesto in cui è inserita (tessuti residenziali a ovest e sistema collinare di pregio paesaggistico a nord)	
Superficie territoriale	4.960 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,3
	<i>SUL</i>	1.488 mq
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la creazione di una fascia di verde privato adeguatamente profonda sui margini sud e est per distanziare i nuovi edifici residenziali dall'area produttiva Melello-Fiumicello; verso via Brunelleschi dovrà essere prevista una fascia della profondità di almeno 5 metri per la creazione di un marciapiede e di una pista ciclabile. Dovrà essere inoltre prevista la compartecipazione da parte dei proprietari della presente RQ alla sistemazione a parco dell'area di proprietà comunale soprastante.	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2-3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	6
	<i>Tipologia insediativa</i>	Schiera, a blocco, mono, bifamiliare
Edilizia residenziale con finalità sociali	ERP	
Opere preliminari all'intervento	Demolizione ed eventuale bonifica	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico		
Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)		
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni		
Modalità di attuazione	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente	

SCHEMA PROGETTUALE				
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione		ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio	
	V - Verde privato vincolato		S - Sede stradale	
				Accessi
	Pista ciclabile di progetto su sede esistente		Pista ciclabile di progetto su sede propria	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
M BI EN	Lotta ai processi di	Efficienza energetica e sviluppo energie	+	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da

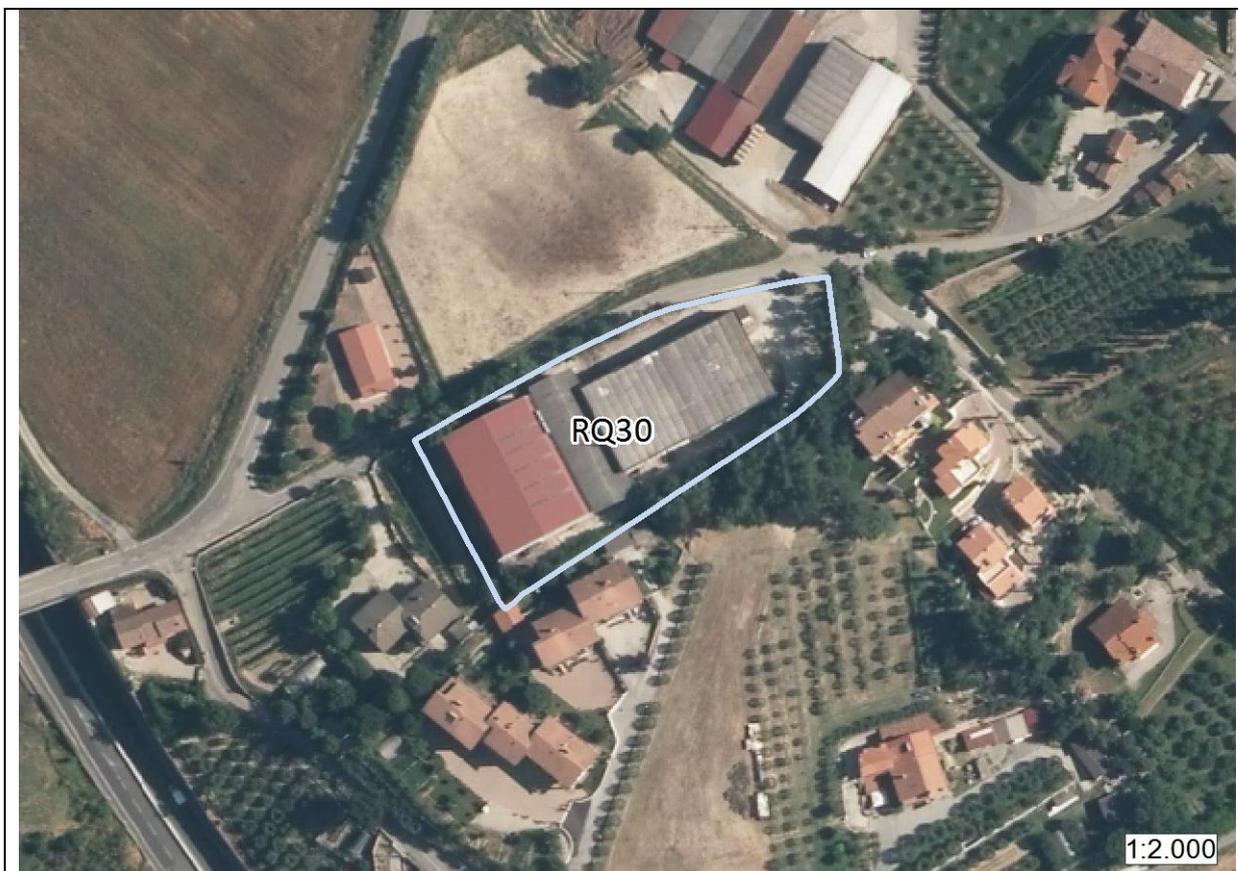
	cambiamento climatico	rinnovabili			poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico. Misure attive e passive di risparmio energetico.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	<p>Realizzazione interventi di potenziamento funzione residenziale nel rispetto dei valori paesaggistici presenti</p> <p>Mantenere le alberature presenti</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
Efficienza del sistema		-+			

	insediamenti	insediativo			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	-+	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	37,09	n.
Fabbisogno Idrico	2.328.567,27	Lt/anno
Afflussi fognari	48,51	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	24.480,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	32.836,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ30 S. Pietro in Villa	SANSEPOLCRO San Pietro in Villa	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 4 "Alta Collina di Sansepolcro e bassa Val dell'Afra")

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 standard e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale)
- promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nelle aree occupate da ex capannoni in alcune aree produttive che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità;
- la promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture;

- 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;

- riqualificazione architettonico - urbanistica del nucleo abitato di San Pietro in Villa attraverso una migliore armonizzazione delle tipologie edilizie delle costruzioni, la riqualificazione formale e funzionale dell'area a destinazione produttiva attualmente esistente in posizione baricentrica alla frazione;

- individuazione di un'area definita tessuto produttivo vocato alla riconversione residenziale in corrispondenza di una zona D1 del P.R.G. vigente che, per la sua attuale natura di area produttiva isolata, per la sua localizzazione baricentrica rispetto alla frazione, lungo la viabilità di accesso all'abitato, presenta una particolare vocazione alla riconversione funzionale sia per funzioni residenziali che per attività turistico ricettive, data la prossimità dell'abitato di San Pietro in Villa all'area di Montedoglio, che il P.S. si propone di valorizzare appunto a fini turistici

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare del recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;

- risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate

- realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali con visivi di elevato valore paesaggistico;

- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;

- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo paesaggistico relativo alla fascia dei 300 m. dal lago di Montedoglio ai sensi dell'art.142 c.1 lett.b (Beni di cui al D.Lgs. 42/2004 parte III);

Aree con vincolo idrogeologico di cui al R.D. n.3267/1923 e succ.mod;

Viabilità di valore storico escursionistico

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G2

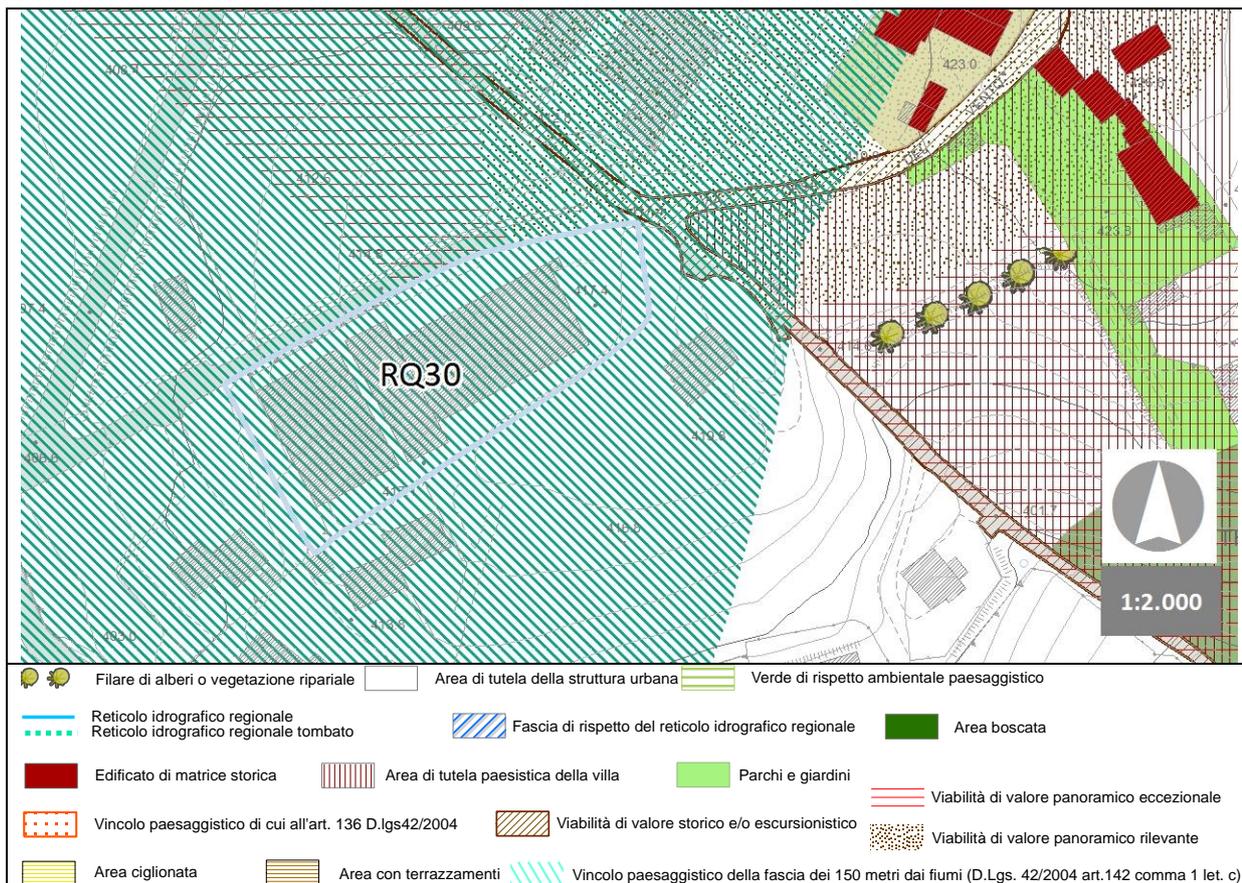
Pericolosità Idraulica: BASSA I1

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

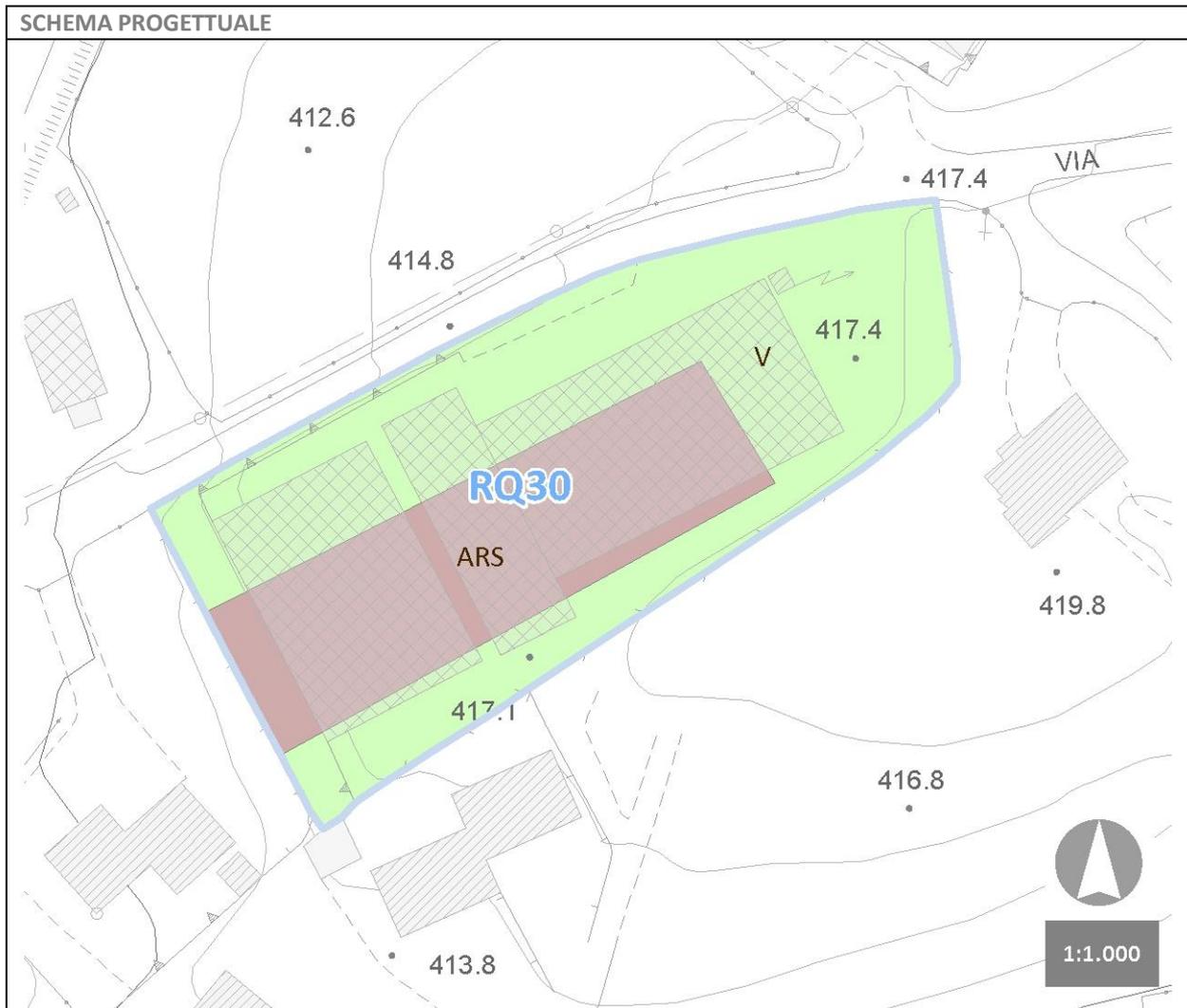
FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Ex area produttiva attualmente inutilizzata posta alla quota più elevata dell'aggregato di S. Pietro in Villa	
Finalità	Riqualificazione di area ex produttiva (a seguito di eventuali interventi di bonifica, se ritenuti necessari da piani di caratterizzazione da redigersi, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nei casi previsti dallo stesso decreto) al fine di offrire opportunità di nuova residenza senza impegno di nuovo suolo oltre a quote da destinare a funzioni turistico ricettive data la localizzazione dell'aggregato di S. Pietro al lago di Montedoglio	
Superficie territoriale	4.790 mq	
Dimensionamento	<i>Indice</i>	0,30
	<i>SUL</i>	1.437 mq
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza - Turistico ricettivo 	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	16
	<i>Tipologia insediativa</i>	Linea, blocco, schiera
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari all'intervento		
Opere di urbanizzazione:		

<i>opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente



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	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	<p>Realizzazione interventi di potenziamento funzione residenziale nel rispetto dei valori paesaggistici presenti</p> <p>Mantenere le alberature presenti</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0			
Valorizzazione delle		+			

		risorse culturali e paesaggistiche			
Efficienza delle reti		Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico. La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale		Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+/-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	-+	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	37,32	n.
Fabbisogno Idrico	2.343.243,12	Lt/anno
Afflussi fognari	48,82	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	24.634,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	131.344,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ31 Stazione	Sansepolcro Statale Senese Aretina	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico anche attraverso la regolamentazione del traffico, dei parcheggi e dei mercati, delle zone di sosta degli autobus turistici e degli usi delle aree pubbliche, il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali ecc.;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico;
- completamento dei progetti di pavimentazione delle strade e piazze del Centro Storico, al fine di privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile anche in funzione della valorizzazione della funzione di "Centro Commerciale Naturale" del centro storico;

Sistema infrastrutturale:

- promozione, integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria Sansepolcro-Perugia, gestita dalla Ferrovia Centrale Umbra, in vista di una sua trasformazione in linea metropolitana di superficie, anche a seguito della prevista elettrificazione della linea, 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
- individuazione dell'area di Intervento strategico Is03 – "Riqualificazione dell'area della ferrovia Sansepolcro-Perugia" al fine di una sua valorizzazione funzionale, da concordare con l'ente gestore o Ferrovia Centrale Umbra e con la Regione Toscana (proprietaria dell'area ferroviaria) che, facendo tesoro delle attuali strategie di F.C.U. (ristrutturazione della linea ferroviaria in funzione dell'utilizzo di treni elettrici che sostituiranno gradualmente tutti gli odierni treni a gasolio), 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; la proposta di valorizzazione della infrastruttura ferroviaria esistente si pone poi l'ulteriore obiettivo di

incrementare la presenza turistica nel nostro territorio attraverso un sistema di mobilità che permetta anche la percezione delle peculiarità dei paesaggi e dei contesti urbani attraversati. Gli interventi di valore strategico da attivare per la citata area comporteranno inoltre: a) la verifica di tutte le intersezioni della infrastruttura con la viabilità esistente, con l'obiettivo di renderla più permeabile rispetto alla situazione attuale, aumentando il numero di sottopassi carrabili, e soprattutto, ciclopedonali; b) il recupero degli spazi, di notevole estensione, che si estendono dalla Stazione alla strada statale n. 73 Senese Aretina, al fine di riutilizzare le aree attualmente sottoutilizzate come superfici per parcheggi e/o per nuova viabilità. All'interno di tali spazi potrà essere collocata anche un'area di servizio per lo scambio tra il sistema di mobilità ferroviario e quello degli autobus del trasporto pubblico locale e di collegamento con i centri toscani della Valtiberina e con Arezzo e Firenze); tale area di scambio tra le diverse modalità di mobilità di trasporto pubblico potrà configurarsi come nuova autostazione o come nuova fermata attrezzata per tali mezzi. L'auspicato riuso di parte delle superfici attualmente occupate dalla linea ferroviaria sarà da mettere in relazione al contemporaneo depotenziamento del ruolo di trasporto merci della ferrovia, data anche la difficoltà di accesso alla stazione ferroviaria per i mezzi pesanti

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;

Azioni R.U.

- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Edificato di matrice storica

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Fascia di rispetto ferroviaria

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2

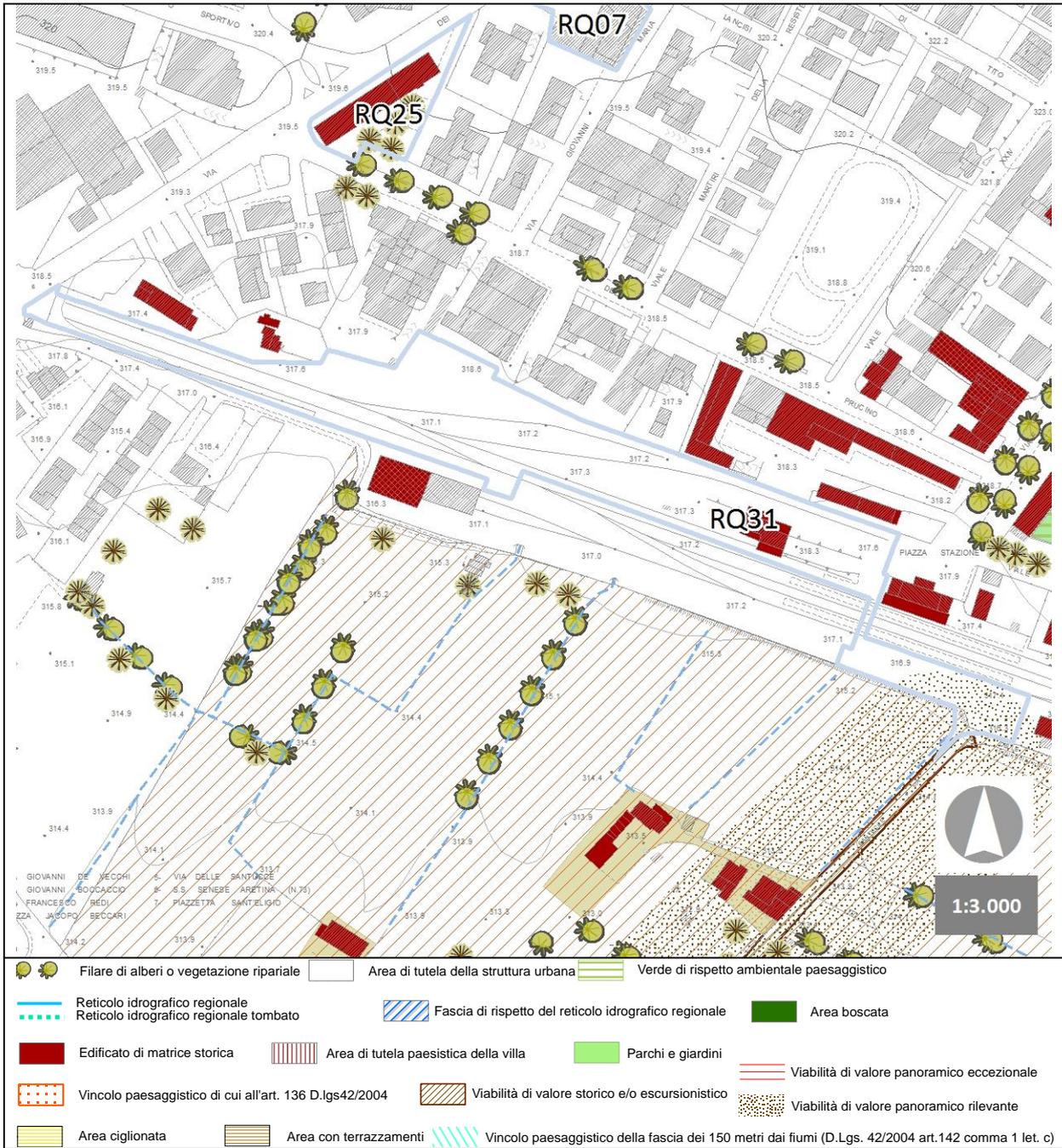
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



<p>Descrizione</p>	<p>Si tratta di un ambito di riqualificazione dell'area sulla testata della linea ferroviaria Sansepolcro – Perugia che confina con la strada Senese Aretina a ovest. L'area si trova in posizione strategica per il collegamento tra i tessuti residenziali, il centro storico e la stazione ferroviaria, e per tale motivo riveste valenza strategica per la definizione degli aspetti insediativi e viabilistici del quadrante territoriale di riferimento.</p>
<p>Finalità</p>	<p>L'intervento è finalizzato a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero dell'area di sedime ferroviario sottoutilizzato per la realizzazione di una viabilità di accesso che si stacchi dalla strada Senese – Aretina; - realizzazione di un parcheggio scambiatore e di una ciclo stazione di 140 mq.;

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	- realizzazione della stazione degli autobus	
<i>Superficie territoriale</i>	14.265 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice</i>	
	<i>SUL Totale</i>	mq 140 (ciclo stazione)
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo a seguito di apposita intesa con tutti gli enti coinvolti (Regione Toscana, Regione Umbria, enti gestori della Ferrovia Centrale Umbra) e accordo di pianificazione con la Regione Toscana	

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

 ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
 V - Verde privato vincolato, Vp - Verde pubblico	 S - Sede stradale
 Pista ciclabile di progetto su sede esistente	 Pista ciclabile di progetto su sede propria
 P - Area a parcheggio pubblico	 percorso pedonale pubblico
 Accessi	
1 Stazione ferroviaria 2 Servizi all'autostazione e punto informazione 3 Autostazione 4 Ciclostazione di nuova costruzione 5 Passerella pedonale in ferro	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico Soluzioni architettoniche ispirate ai principi della bioedilizia
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-	X	Gli interventi dovranno rispettare per la parte confinante con la ferrovia tutte le norme del D.P.r. 753/80
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		

					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 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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ32 Viale Osimo	Sansepolcro Viale Osimo	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 “Piana di Sansepolcro”)

Sistema insediativo:

- 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;
- promozione di una migliore efficienza energetica e la riduzione del fabbisogno di risorsa idrica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d’energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell’edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull’orientamento solare degli edifici;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell’ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- risparmio energetico;

Coerenza con azioni R.U.

- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città. Tali considerazioni permettono di delineare una visione prospettica dei bisogni abitativi e di dimensionare il fabbisogno futuro di edilizia residenziale.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Tessitura agraria a maglia fitta sul margine sud

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z11)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

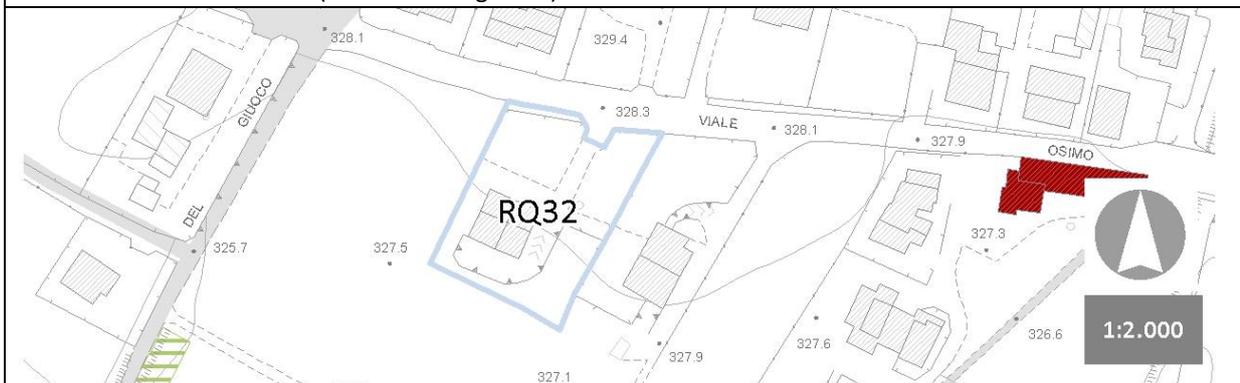
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Trattasi di edificio residenziale con ampia area di pertinenza. L'area si trova ai margini dell'abitato di Sansepolcro lungo la direttrice che conduce verso l'abitato di Pocaia, in un tessuto di margine sfrangiato, a confine con il territorio rurale.	
Finalità	Ampliamento per rispondere a esigenze familiari	
Superficie territoriale	2.040 mq	
Dimensionamento		
	<i>SUL aggiuntiva</i>	Mq. 200
Destinazione d'uso ammesse	residenziale	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2

<i>particolari</i>	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

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	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in un'area ecologica. Recupero acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati ai fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici.	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRE TORI	Salvaguardia risorse naturali e	Minimizzazione del consumo di suolo	-	-	
			Tutela della qualità	0		

	paesaggistiche del territorio	paesaggistica			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	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.
		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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	-	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	5,19	n.
Fabbisogno Idrico	326.129,87	Lt/anno
Afflussi fognari	6,79	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	3.428,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	65.672,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ33 Via dei Montefeltro	SANSEPOLCRO Via dei Montefeltro	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico attraverso il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero "legante" naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- conferma e sviluppo della corrispondenza tra centro storico e centro della città;
- recupero o rigenerazione delle parti della città densa;

Coerenza con azioni R.U.

- differenziazione dell'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);
- garanzia di standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.

Criticità con obiettivi R.U.

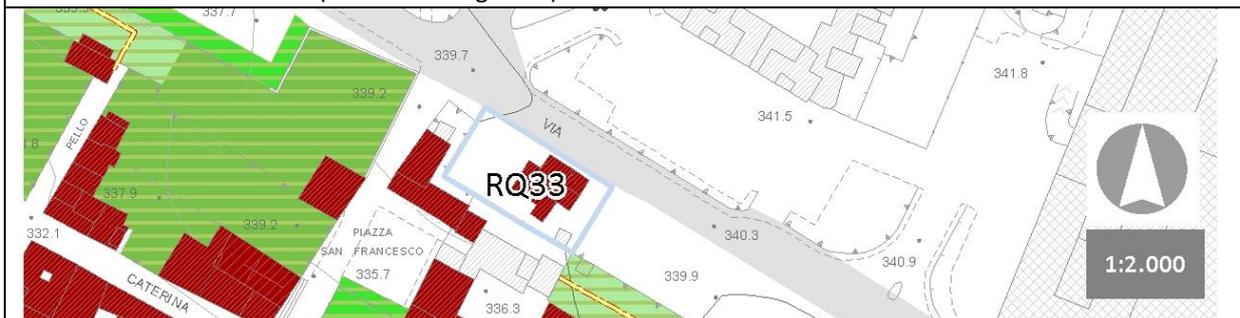
Nessuna
Criticità con azioni R.U.
Nessuna

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

Area contigua alle mura urbane soggetta alla tutela di cui alla Parte II del D.lgs. 42/2004;
Edificato di matrice storica
Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale
MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8)
Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)
Fattibilità geologica: CLASSE G2
Fattibilità sismica: CLASSE S3
Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

<i>Descrizione</i>	Trattasi di edificio residenziale storico situato nella fascia compresa tra le mura storiche di Sansepolcro ed i viali con classe di valore architettonico 4 cui è giustapposto un ampliamento tergale ad un piano coperto a terrazza realizzato negli anni '90 del 900 ed in classe 6.	
<i>Finalità</i>	Ampliamento della porzione di edificio in classe 6 per rispondere a esigenze di tipo familiare anche in aderenza alla porzione di edificio classificato in classe 4.	
<i>Superficie territoriale</i>	841 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	Quella documentata come legittima nel progetto da presentare per l'attuazione delle previsioni della presente scheda
	<i>SUL aggiuntiva</i>	60 mq. o comunque fino ad un massimo del 20% della SUL legittima esistente
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	L'ampliamento dovrà essere realizzato nell'area tergale comunque nel rispetto dell'esistente distanza minima tra il corpo edilizio coperto a terrazzo di classe 6 e le mura del centro storico del capoluogo. Per l'edificio di classe 7 (ex cabina	

	Enel) ricadente nell'area in questione si applica la disciplina di cui all'art. 58 delle N.T.A. del R.U.; la soluzione architettonica di tale ampliamento dovrà essere concordata con la Soprintendenza.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	-
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	0	X		
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X		Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑		
		Tutela della qualità paesaggistica	0			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		Efficienza del sistema insediativo	-+			
		Valorizzazione delle	0			

		specializzazioni funzionali del territorio			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	++	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	++	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	1,56	n.
Fabbisogno Idrico	97.838,96	Lt/anno
Afflussi fognari	2,04	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	1.028,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	16.418,00	kWh/ utente anno

RQ34 Palazzo
Collacchioni

SANSEPOLCRO
Via Niccolò Aggiunti

R

P

C

TR

D

S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante attraverso il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio della città antica;
- riuso dei grandi contenitori architettonici del centro storico per funzioni di interesse collettivo;
- sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- conferma e sviluppo della corrispondenza tra centro storico e centro della città attraverso il mantenimento e il rafforzamento delle funzioni di pregio e rappresentative dal punto di vista culturale, sociale e istituzionale;
- conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;
- riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica;
- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità.

Coerenza con azioni R.U.

- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- valorizzazione dei servizi;
- individuazione di incentivi alla riqualificazione e potenziamento delle strutture ricettive.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Palazzo Collacchioni vincolato ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004
 Edifici storici di rilevante valore architettonico ambientale
 Parchi e giardini privati di pregio
 Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale
 MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12)
 Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)
 Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)
 Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)
 Fattibilità geologica: CLASSE G2
 Fattibilità sismica: CLASSE S2
 Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Trattasi di complesso architettonico storico di pregio in parte vincolato ex L. 1089/39, già oggetto di Piano di Recupero, avviato con Del. G.C. n.285 del 19/10/2009. Fanno parte del complesso anche un cortile, all'interno del quale si trovano alcuni reperti archeologici ed un giardino storico con muro di cinta e arredo vegetazionale di pregio architettonico e ambientale.	
Finalità	Recupero e riqualificazione del complesso con recupero funzionale a fini turistico-ricettivi di qualità	
Superficie territoriale	2.166 mq	
Dimensionamento	SUL esistente	Quella documentata nel progetto da presentare per l'attuazione delle previsioni della presente scheda

	<i>SUL aggiuntiva</i>	Quella derivante dalla copertura del cortile in cui sono presenti i reperti archeologici sopra descritti; tale copertura è consentita nel rispetto delle <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i> sotto riportate
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Turistico-ricettiva di qualità	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Oltre a quanto contenuto nella disciplina generale delle N.T.A. del R.U. per i palazzi gentilizi del tessuto antico del capoluogo valgono nel caso specifico le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è ammessa la copertura del cortile centrale a protezione dei reperti archeologici; tale copertura dovrà essere realizzata con una struttura leggera in gran parte vetrata; il vano sottostante potrà essere utilizzato per funzioni a servizio della struttura turistico ricettiva; in caso di cessazione di tale attività la struttura di copertura dovrà essere rimossa ripristinando l'originale cortile scoperto; la quota della copertura dovrà essere coerente con quelle delle aperture (finestre e porte) esistenti nei prospetti dell'edificio affacciati sul cortile e non superare di più di 2 metri la quota dell'adiacente giardino - è altresì ammesso l'inserimento di un numero massimo di 4 lucernari sulle falde del tetto, complanari alle falde stesse, per l'illuminazione ed aereazione dei vani dell'ultimo piano qualora risultassero carenti in merito al rapporto aereo - illuminante che comunque negli edifici di pregio storico-architettonico come quello in oggetto potrà essere ridotto fino ad 1/12; - è consentita inoltre la realizzazione di un manufatto in ferro e vetro a corredo del giardino che non potrà occupare più del 5% della superficie del giardino stesso e dovrà essere localizzata a ridosso del fronte sud-est del palazzo fermo restando il rispetto della disciplina generale di tutela delle sistemazioni degli orti e giardini del centro storico definita dal R.U.. 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Tutela del complesso, anche nei suoi rapporti con l'ambito del tessuto antico in cui tale complesso ricade. Tutela del giardino facente parte del complesso secondo la disciplina di cui agli articoli 41 e 49 delle N.T.A. del R.U.	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato	

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
------------	------------	---------	-------------------------------	--------

AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	↑	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-+		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	0	↑	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
	Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	++	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	0		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	++		
	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	+	-
Innovazione e green economy			+		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	+	↑	
Equilibrio mercato		Incremento tasso di occupazione	-+	↑	

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	lavoro				
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	-+	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ35 Viale Vittorio Veneto	SANSEPOLCRO Viale Vittorio Veneto	R	P	C	TR	D	S

**Coerenza con obiettivi P.S.** (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- promozione di attività artigianali compatibili con la residenza nelle aree prossime al centro storico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- Incremento della mixité funzionale e sociale e tipologico;

Coerenza con azioni R.U.

- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Edificato di matrice storica

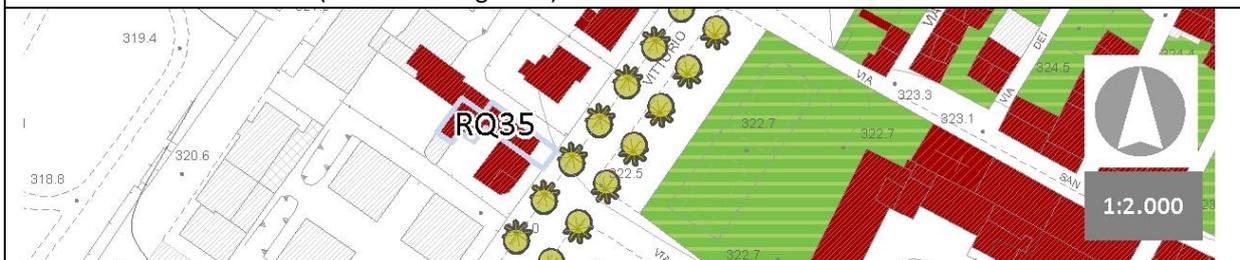
Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12)
 Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)
 Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)
 Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)
 Fattibilità geologica: CLASSE G2
 Fattibilità sismica: CLASSE S2
 Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



<i>Descrizione</i>	Trattasi di edificio destinato ad attività commerciale e laboratorio.	
<i>Finalità</i>	Modesto ampliamento volumetrico per permettere l'ampliamento del locale laboratorio annesso alla pasticceria esistente.	
<i>Superficie territoriale</i>	223 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	Quella documentata nel progetto da presentare per l'attuazione delle previsioni della presente scheda
	<i>SUL aggiuntiva</i>	86 mq
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	E' ammessa la sopraelevazione, fino ad una altezza di due piani abitabili totali fuori terra, della porzione adibita a laboratorio sulla parte tergale dell'edificio in modo che la stessa non risulti visibile da Viale Vittorio Veneto	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni</i>		
<i>Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico e che garantiscano l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici o termici. Soluzioni architettoniche ispirate ai principi della bioedilizia	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
			Tutela della qualità paesaggistica	0		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		Efficienza del sistema insediativo	-+			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	-+			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0			
Efficienza delle reti		Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	X	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			

					preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	2,23	n.
Fabbisogno Idrico	140.235,84	Lt/anno
Afflussi fognari	2,92	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	1.474,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	131.344,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ36 Via dei Malatesta	SANSEPOLCRO Via dei Malatesta	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico attraverso il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero "legante" naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica;

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- conferma e sviluppo della corrispondenza tra centro storico e centro della città;
- recupero o rigenerazione delle parti della città densa;

Coerenza con azioni R.U.

- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

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

Vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004

Edificato di matrice storica

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Deposito colluviale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

<i>Descrizione</i>	Trattasi di edificio residenziale recente, con caratteristiche architettoniche prive di valore testimoniale, situato nel tessuto postbellico contiguo alle mura storiche di Sansepolcro.	
<i>Finalità</i>	Ampliamento per rispondere a esigenze di tipo familiare	
<i>Superficie territoriale</i>	148 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL aggiuntiva</i>	32 mq
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	L'ampliamento del fabbricato dovrà essere realizzato come prolungamento dell'edificio esistente verso sud-est con dimensioni e copertura analoghe a quelle della porzione di edificio esistente.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni</i>		

<i>Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere il recupero delle acque piovane per usi non potabili	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0			
		Tutela della risorsa idrica	-+			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
			Tutela della qualità paesaggistica	0		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
		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	-	X	La cabina Enel esistente lungo via Fontesecca dovrà essere ricollocata all'interno dell'edificio La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

					fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	0,83	n.
Fabbisogno Idrico	52.180,78	Lt/anno
Afflussi fognari	1,09	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	548,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	73.881,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ37⁹ -Gragnano	SANSEPOLCRO Gragnano	R	P	€	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST – Piana del Tevere, U.T.O.E. 9 “Piana di Gragnano e Pocaia”)

Sistema insediativo:

- 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;
- valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

⁹ Area di riqualificazione eliminata con Variante semplificata n. 2 al RU – Modifiche puntuali: via Don Ivano Ricci, Gragnano approvata con D.C.C. n. 138 del 19/09/2016

Coerenza con obiettivi R.U.

– contenimento del consumo del suolo;

Coerenza con azioni R.U.

– recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;
– differenziazione dell'offerta abitativa.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z14)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

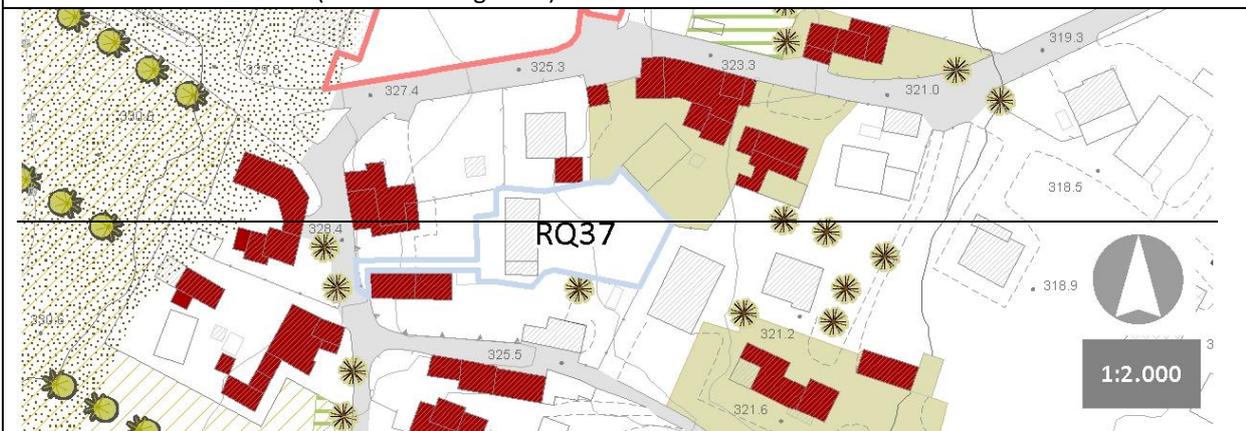
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un ambito degradato con struttura precaria incongrua all'interno dell'abitato di Gragnano.	
Finalità	Riqualificazione dell'area tramite demolizione della struttura incongrua e densificazione dei tessuti esistenti tramite modesto completamente residenziale.	
Superficie territoriale	1.200 mq	
Dimensionamento	<i>SUL totale massima</i>	380 mq.
Destinazione d'uso ammesse	residenziale	

<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	La realizzazione della prevista SUL residenziale è condizionata alla previa demolizione del manufatto attualmente esistente nell'area	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono-bifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

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; Si prevede la possibilità l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture di tutti gli edifici. Contenimento dei consumi energetici per gli impianti di illuminazione pubblica attraverso l'utilizzo di lampade ad alta efficienza del tipo cut-off e dispositivi automatici di regolazione e spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'uso degli spazi aperti.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	+	X	Adeguamento degli edifici a quanto previsto nel D.P.C.M. 5 dicembre 1997 in merito alla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici. Previste schermature
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		

					vegetali per l'attenuazione dei rumori verso le residenze lungo la Strada Comunale di Gragnano e San Martino
Use sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+		X	<p>Prescrizione di mantenere per ogni lottizzazione almeno il 25% di area permeabile con la riduzione di superfici impermeabili attraverso marciapiedi e percorsi pedonali con pavimentazioni costituite da elementi grigliati da inerbire. Inoltre nei lotti privati si prevede la realizzazione di giardini inerbiti e pavimentazioni a grigliato permeabili.</p> <p>Inserimento lungo la viabilità di penetrazione di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p> <p>Recupero acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati ai fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici</p>
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
	Tutela della risorsa idrica	-			
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0		X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
	Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	<p>Previste misure di mitigazione dell'impatto visivo della nuova edificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> — obbligo per i privati di rispettare un indice minimo di densità arborea pari ad un albero e due arbusti ogni 100 mq. di superficie fondiaria. — Lasciare una fascia di rispetto di 30 m dalla viabilità storica a nord e sud dell'area con la messa in opera di siepi miste di arbusti e alberature a parziale schermatura
		Tutela della qualità paesaggistica	+		

					e mitigazione visiva dell'intervento, mantenendo la vegetazione presente.	
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	X		Gli edifici deve essere adeguato a quanto disposto dal D.Lgs 192/2005, dal D.Lgs 311/2006 e dalla normativa regionale in materia di risparmio energetico (L.R. 39/2005 e s.m.i).	
	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	-	↑			
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	-		
		Innovazione e green economy	+			
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	++	X		Prevedere un 30% di edilizia a ERS prevalentemente indirizzate alle giovani coppie.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑		
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+	↑			
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑		
		Coesione sociale	+			
		Aumento della qualità ambientale	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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-		

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ38 ¹⁰ via Barsanti	SANSEPOLCRO Via Barsanti	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso;

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche

¹⁰ Scheda normativa modificata con la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 14 PER MODIFICHE ALLA SCHEDA DI RIQUALIFICAZIONE RQ38 SU VIALE BARSANTI approvata con D.C. C. n. 160 del 28/12/2021

attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili;

- promozione, integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria extraregionale Sansepolcro-Perugia, gestita dalla Ferrovia Centrale Umbra, in vista della sua trasformazione in metropolitana di superficie, anche a seguito dell'elettrificazione della linea; 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;

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale al centro storico; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuno

Coerenza con obiettivi R.U.

- incremento della mixité funzionale e sociale e tipologico;

- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità;

Coerenza con azioni R.U.

- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filare di alberi e/o siepi e alberature isolate

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale - Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12, Z18, Z26)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

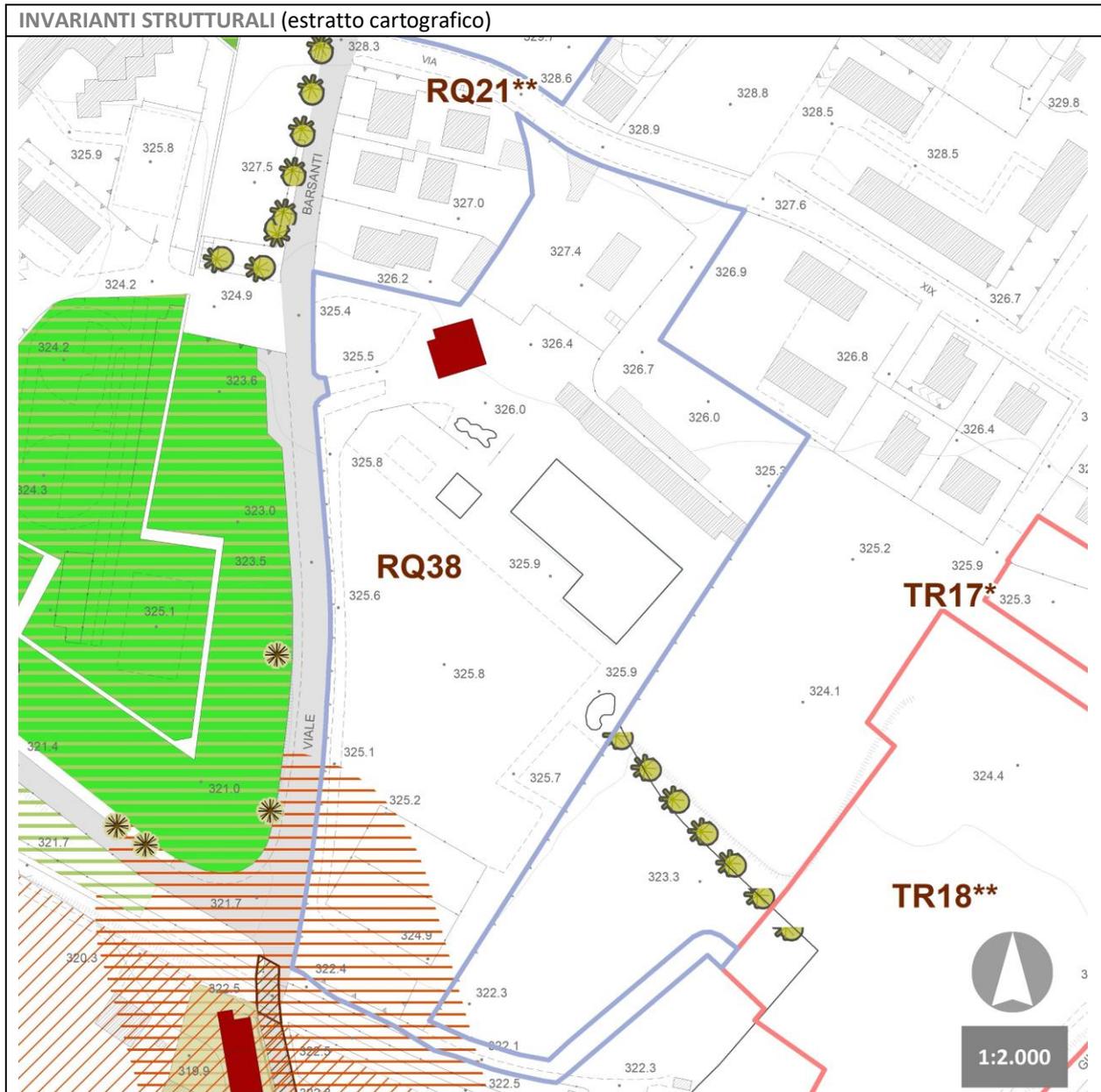
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2), Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

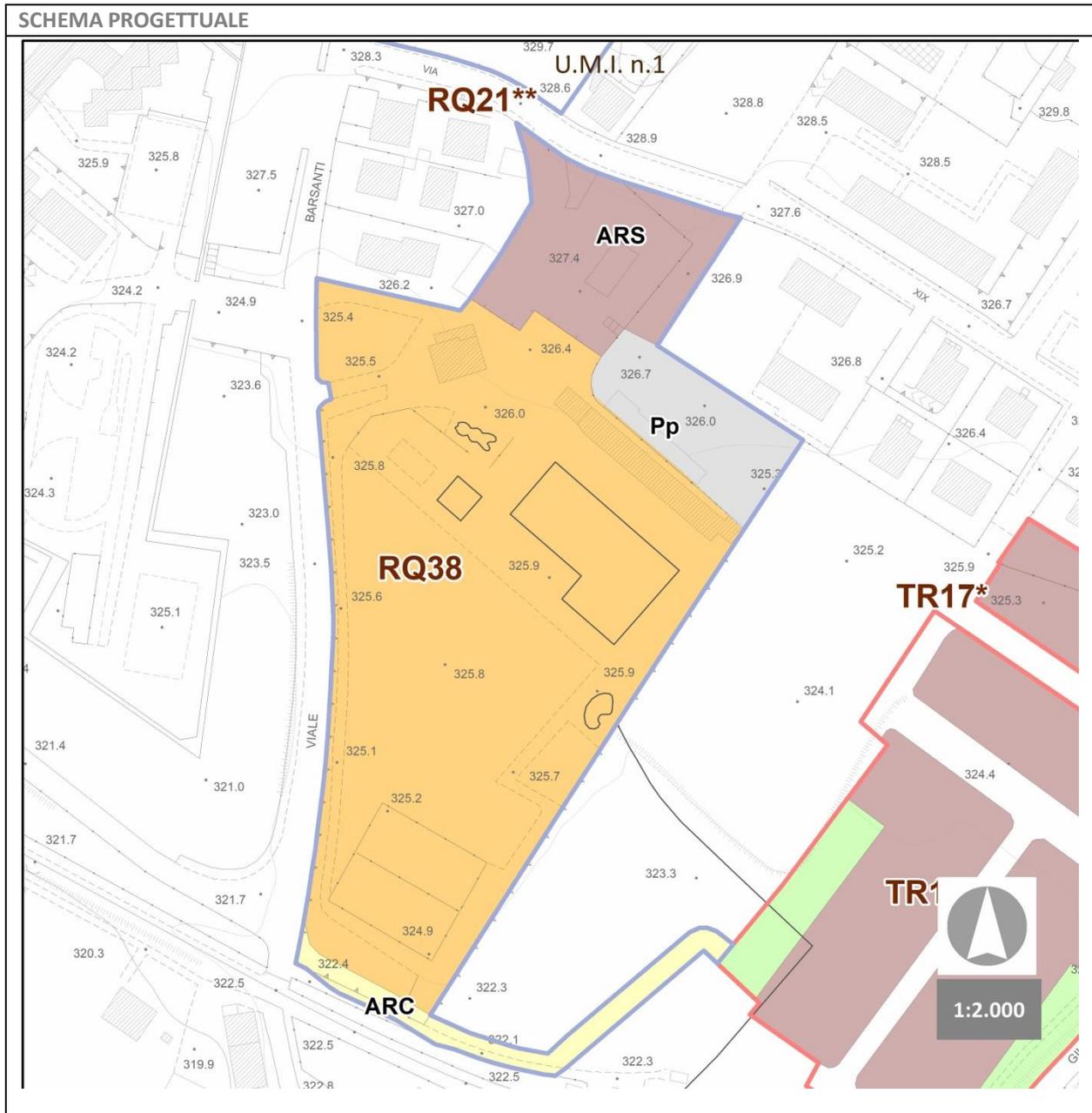
Fattibilità sismica: CLASSE S2, CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2



<i>Descrizione</i>	Si tratta di un complesso sportivo a servizio dell'abitato di Sansepolcro, che svolge un ruolo di aggregazione e tempo libero per la popolazione il cui potenziamento era stato definito con la Variante al P.R.G. V06.1 approvata con D.C.C. N. 35 DEL 27/04/2012 che il R.U. intende confermare	
<i>Finalità</i>	Potenziamento e diversificazione dei servizi offerti dal complesso sportivo	
<i>Superficie territoriale</i>	23.672 mq.	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL totale massima</i>	<i>mq. 200 per il ristorante mq. 200 per servizi di corredo agli impianti sportivi oltre agli edifici esistenti</i>
	<i>H massima</i>	6,5
<i>Destinazione d'uso</i>	Ristorazione, servizi alla persona e attrezzature di servizio all'impianto sportivo	

<i>ammesse</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Nell'area a nord est è consentita previa demolizione dei manufatti edilizi esistenti (ovvero quelli presenti presso la ex pista da pattinaggio e da ballo), la realizzazione di un nuovo manufatto edilizio da adibire a ristorante.</p> <p>L'edificio dovrà avere volumetria semplice, in muratura intonacata, con copertura a capanna o a padiglione; la struttura di copertura sarà realizzata in legno. La pertinenza dell'edificio dovrà prevalentemente essere sistemata come superficie permeabile a prato. È ammessa la realizzazione di locali interrati.</p> <p>All'interno della stessa zona dovranno inoltre essere ricavati idonei spazi per parcheggi privati e/o pubblici.</p> <p>Per gli interventi eventualmente previsti nella fascia di rispetto della ferrovia esistente Sansepolcro – Perugia dovrà essere acquisito apposito parere favorevole o nulla osta dall'ente gestore della ferrovia.</p> <p><i>Tutti gli interventi di trasformazione consentiti dalla presente scheda dovranno garantire la massima permeabilità delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, degli eventuali loro ampliamenti e delle nuove costruzioni, limitando le aree impermeabilizzate solo ad eventuali marciapiedi; sia gli stalli dei parcheggi che la viabilità interna dovranno essere realizzati con sistemazioni permeabili.</i></p> <p><i>L'arredo arboreo dell'impianto sportivo non potrà essere ridotto o manomesso rispetto alla situazione attuale; gli interventi di trasformazione che comportino eventualmente la rimozione di alberi potranno essere realizzati solo a condizione che gli alberi rimossi vengano ripiantumati in diversa localizzazione sempre all'interno o sui margini della RQ 38.</i></p> <p><i>Le eventuali nuove costruzioni dovranno avere altezza massima di 3,50 in gronda per i servizi e 6,5 metri per l'eventuale ristorante; tali nuove costruzioni dovranno essere collocate sul settore est dell'area RQ38, a confine con l'area individuata come "verde privato vincolato" o nell'area dell'ex pista da ballo in modo da ridurre il più possibile l'impatto visivo verso Viale Barsanti.</i></p> <p><i>Gli eventuali manufatti temporanei o gazebo a servizio delle attività sportive dovranno essere collocati sul settore est dell'area RQ38, a confine con l'area individuata come "verde privato vincolato" o nelle immediate pertinenze e degli edifici esistenti. Tali manufatti temporanei o gazebo dovranno avere altezza massima di 3,5 metri.</i></p>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Cessione delle aree per una nuova viabilità che da viale Barsanti dovrà riconnettersi a via Sangallo	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	<i>Intervento diretto subordinato alla cessione dell'area individuata come "ambito di reperimento delle aree a cessione" finalizzata alla realizzazione di una viabilità pubblica con sezione trasversale di 7 metri che connetta viale Barsanti con le aree di proprietà comunale della TR 18</i>	



ARS: ambito di reperimento del sedime dei nuovi impianti sportivi o costruzioni

ARC: ambito di reperimento delle aree a cessione

Pp: parcheggio privato o pubblico

Area campita in arancio: impianto sportivo esistente

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 Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda

					sanitaria che soddisfino il 100% del fabbisogno annuale. Gli impianti di illuminazione pubblica saranno 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.
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X		Inserimento di alberi ad alto e medio fusto nelle aree verdi pubbliche e private lungo anche la strada longitudinale di lottizzazione per mitigare l'assorbimento del rumore e dei gas nocivi e delle micro polveri
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	++	X		La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in due aree ecologiche. Sono previsti sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di parcheggi e di vialetti di accesso alle rampe in pavimentazione drenante. Previsto raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
	Tutela della risorsa idrica	-			
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X		Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
	Riduzione del rischio idrogeologico	++			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	0	-	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema	+		

	insediamenti	insediativo			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	Previsione di realizzare una fermata localizzata in questa zona nella trasformazione della ferrovia in linea metropolitana di superficie.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	X	Previsto 30% della volumetria ammissibile da destinare ad edilizia ERP: è prevista una diversificazione dell'offerta sia per reddito che per fascia di età grazie alle diverse tipologie abitative con alloggi di taglio differenziato che coprono le più varie esigenze abitative.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	-	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<p>RQ39 via Malatesta</p>	<p>SANSEPOLCRO Via Malatesta</p>	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- 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;
- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Coerenza con azioni R.U.

- differenziazione dell'offerta abitativa e diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Deposito colluviale, Corpo di frana quiescente

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8), Zone suscettibili di instabilità - instabilità di versante quiescente (FR(b))

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2), Pericolosità geologica elevata (G.3)

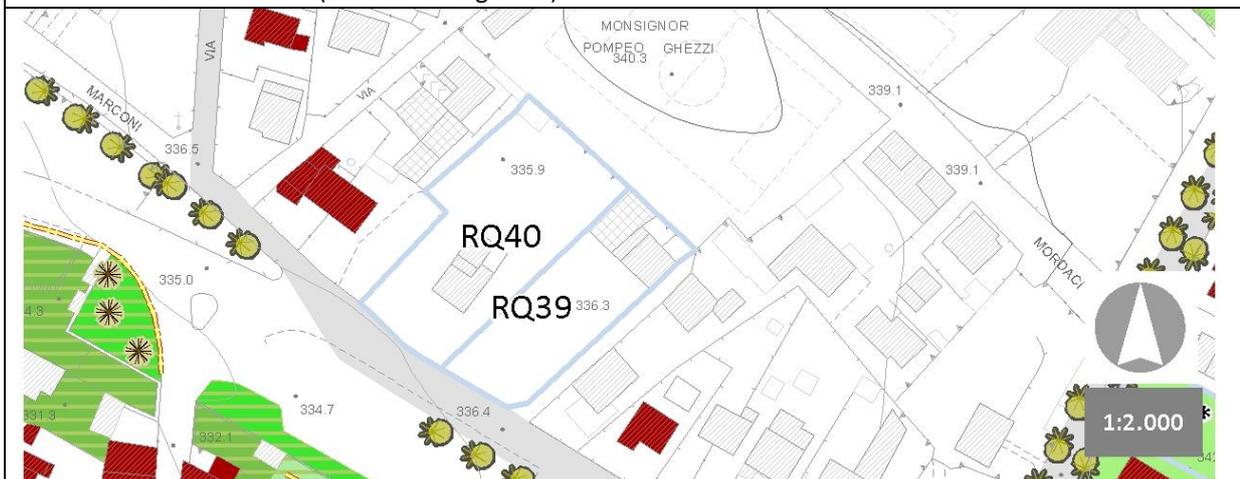
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2, CLASSE G3

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Trattasi di lotto parzialmente edificato con un edificio a destinazione residenziale e un edificio a destinazione artigianale.	
Finalità	Riqualificazione dell'area tramite demolizione dell'edificio artigianale, non più utilizzato e riconfigurazione complessiva all'interno del lotto	
Superficie territoriale	1.542 mq	
Dimensionamento	SUL totale massima	1.004 mq.

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	La realizzazione della prevista SUL residenziale è condizionata alla previa demolizione dell'edificio artigianale. La recinzione verso via Malatesta dovrà essere realizzata in ferro su muretto e pilastri di sostegno in muratura	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono-bifamiliare con copertura della abitazione da realizzare in forma tradizionale (padiglione)
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	0	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
Riduzione del rischio idrogeologico		-+			
TERRITORI O	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	Dovrà essere conservato il filare di alberi attualmente presente a filo strada lungo via Francini.
		Tutela della qualità paesaggistica	+		

					Lo spazio destinato a verde di valore ambientale intorno all'edificio dovrà essere conservato come giardino unitario senza recinzioni al suo interno.
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
	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	0	↑		La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi.
	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	0	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	26,08	n.
Fabbisogno Idrico	1.637.171,95	Lt/anno
Afflussi fognari	34,11	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	17.211,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<p>RQ40 via Malatesta</p>	<p>SANSEPOLCRO Via Malatesta</p>	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- 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;
- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Coerenza con azioni R.U.

- differenziazione dell'offerta abitativa e diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Deposito colluviale, Corpo di frana quiescente

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8), Zone suscettibili di instabilità - instabilità di versante quiescente (FR(b))

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2), Pericolosità geologica elevata (G.3)

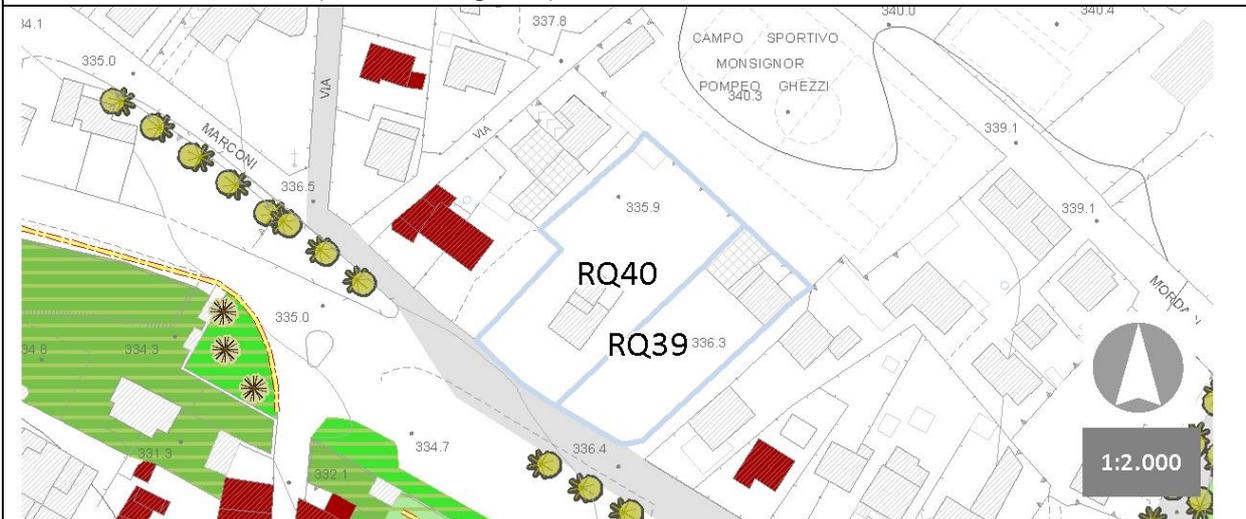
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2, CLASSE G3

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Trattasi di lotto parzialmente edificato in ambito urbano e dotato di tutte le urbanizzazioni	
Finalità	Riqualificazione dell'area e ampliamento dell'esistente	
Superficie territoriale	2334 mq	
Dimensionamento	SUL totale massima	490 mq + 30 per superfici accessorie

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>La realizzazione della prevista SUL residenziale è condizionata alla previa demolizione degli annessi esistenti.</p> <p>L'ampliamento dovrà essere localizzato sul retro dell'edificio esistente-in forma di un corpo edilizio a due piani con disegno delle aperture, materiali e finiture analoghi a quelli dell'edificio abitativo esistente e copertura a padiglione prolungando verso nord quella esistente .</p> <p>E' ammessa la realizzazione di un annesso con superficie massima di 30 mq in aderenza con l'edificio principale.</p>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono-bifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	0	X	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
RR IT CR	Salvaguardia risorse	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	

	naturali e paesaggistiche del territorio	Tutela della qualità paesaggistica	+		presente a filo strada lungo via Francini. Lo spazio destinato a verde di valore ambientale intorno all'edificio dovrà essere conservato come giardino unitario senza recinzioni al suo interno.
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	0	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi.
		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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle	0	-	

SCHEDA NORMATIVA DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

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

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

<i>ELEMENTI</i>	<i>QUANTITA'</i>	<i>UNITA' DI MISURA</i>
Abitanti Equivalenti	12,73	n.
Fabbisogno Idrico	799.018,18	Lt/anno
Afflussi fognari	16,65	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	8.400,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ41 Piazza Gramsci	SANSEPOLCRO Porta Romana	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 “Piana di Sansepolcro”)

Sistema insediativo:

- rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante anche attraverso il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo;
- sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all’abbattimento delle barriere architettoniche;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico.
- armonizzazione delle scelte urbanistiche e di quelle di settore per il “Centro storico del Capoluogo” che sia finalizzata al rilancio delle attività artistiche tradizionali (come arte orafa, merletto, tessuti, restauro del mobile antico);
- individuazione dei complessi architettonici abbandonati da riqualificare, le attrezzature con funzioni pubbliche o di interesse pubblico da tutelare e delle piazze e slarghi da riqualificare in via prioritaria quali ad esempio le aree presso S. Marta e Piazza Gramsci.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- conferma e sviluppo della corrispondenza tra centro storico e centro della città;
- conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel centro e la rilevanza storico-architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;
- conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico;
- riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica;

Coerenza con azioni R.U.

- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- valorizzazione dei servizi e rivitalizzazione del quartiere di Porta Romana.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Edificato di matrice storica

Limite ovest dell'area costituito dal paramento delle mura urbane vincolate dalla Parte II del D.Lgs. 42/2004

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale - Rilevato stradale, ferroviario, arginale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z8, Z12)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2), Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2, CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un complesso edilizio storico, compreso fra Piazza Gramsci e un'area a verde accessibile da via Aggiunti, per il quale è previsto un intervento di riqualificazione architettonica e funzionale finalizzato alla localizzazione di negozi e botteghe artigiane affacciate su una piazzetta interna, con area a verde pubblico a monte, che possa costituire elemento di rivitalizzazione del quartiere di Porta Romana.
Finalità	Riqualificazione dell'area come polo multifunzionale
Superficie territoriale	632 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL totale massima</i>	Quella documentata come esistente al 1940 da ricostruire
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Uffici, botteghe artigiane, commercio di vicinato, studi professionali, bar, servizi, botteghe artistiche e spazi espositivi per attività di coworking, fablab, start upper.	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	La realizzazione degli interventi di recupero dei manufatti edilizi è condizionata: <ul style="list-style-type: none"> - alla creazione di una piazzetta interna che funzioni come corte centrale su cui si affaccino i tre corpi edilizi perpendicolari tra loro che costituiscono il complesso edilizio; - alla sistemazione dell'area a verde a monte situato nella particella catastale 1222 del foglio 71 come area a verde pubblico o di uso pubblico 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	Altezza massima degli edifici attualmente esistenti
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con atto unilaterale d'obbligo per la sistemazione e utilizzazione pubblica dell'area fuori comparto (part. 1222 del foglio 71) come verde pubblico o ad uso pubblico	

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	-		
Uso	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Captazione e riutilizzo	

	sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere inserimento verde pubblico nell'area corrispondente al verde di rispetto ambientale e paesaggistico; Il progetto di trasformazione dell'area sarà sottoposto alle procedure previste dal D.Lgs 42/2004 per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
TERRITORIO	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	+		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑		La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio.
	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	-	

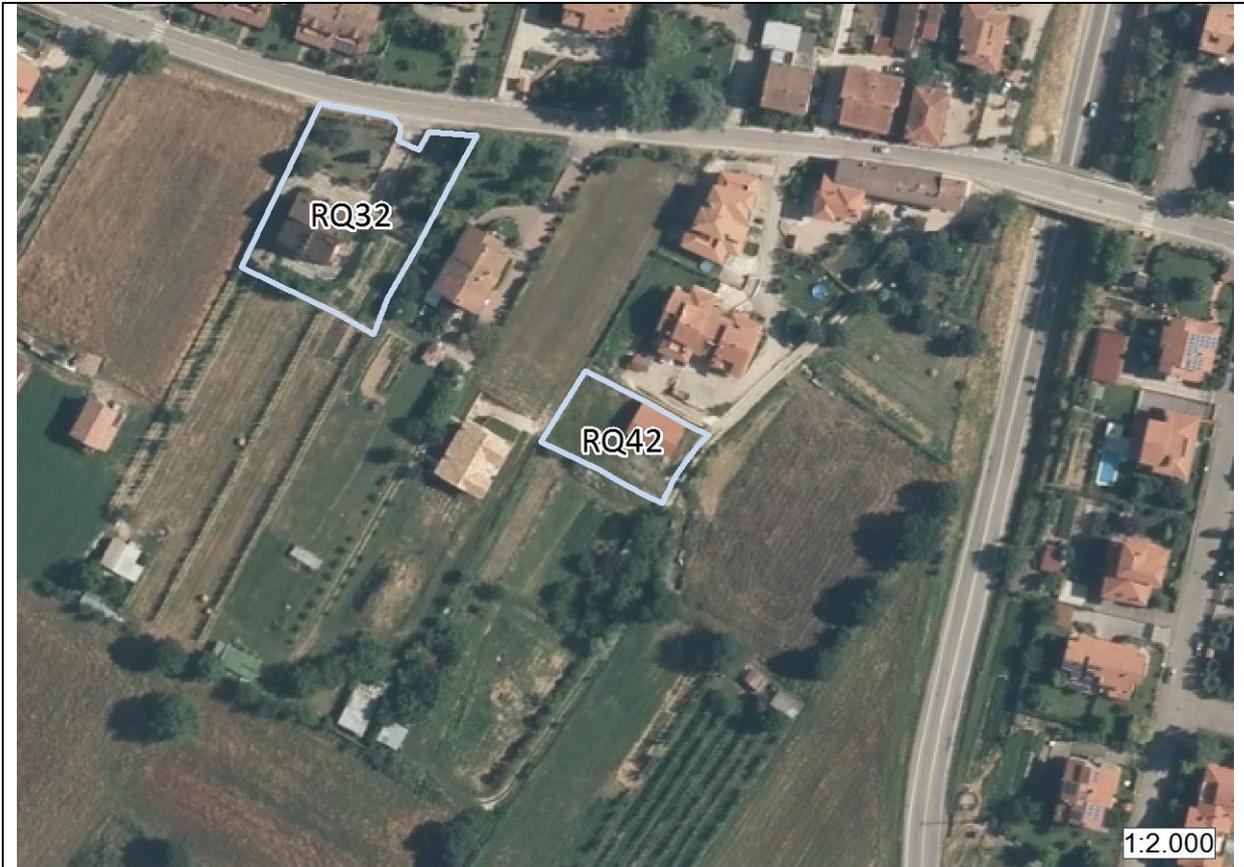
SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	
		Coesione sociale	+		
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	X	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ42 Fonte del Tesoro	SANSEPOLCRO Fonte del Tesoro	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente 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;

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Azioni R.U.

- individuazione di modesta area di riqualificazione a fini residenziali su area di frangia urbana.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.
Nessuna

Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:
Viabilità di valore storico e/o escursionistico

Pericolosità geologica: MEDIA (G.2)
Pericolosità idraulica: MEDIA (I.2)
Pericolosità sismica locale: MEDIA (S.2)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli
FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Reticolo idrografico regionale tombato		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale
	Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Parchi e giardini
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs.42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Area ciglianata		Area con terrazzamenti		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)
	Area boscata		Viabilità di valore panoramico rilevante		

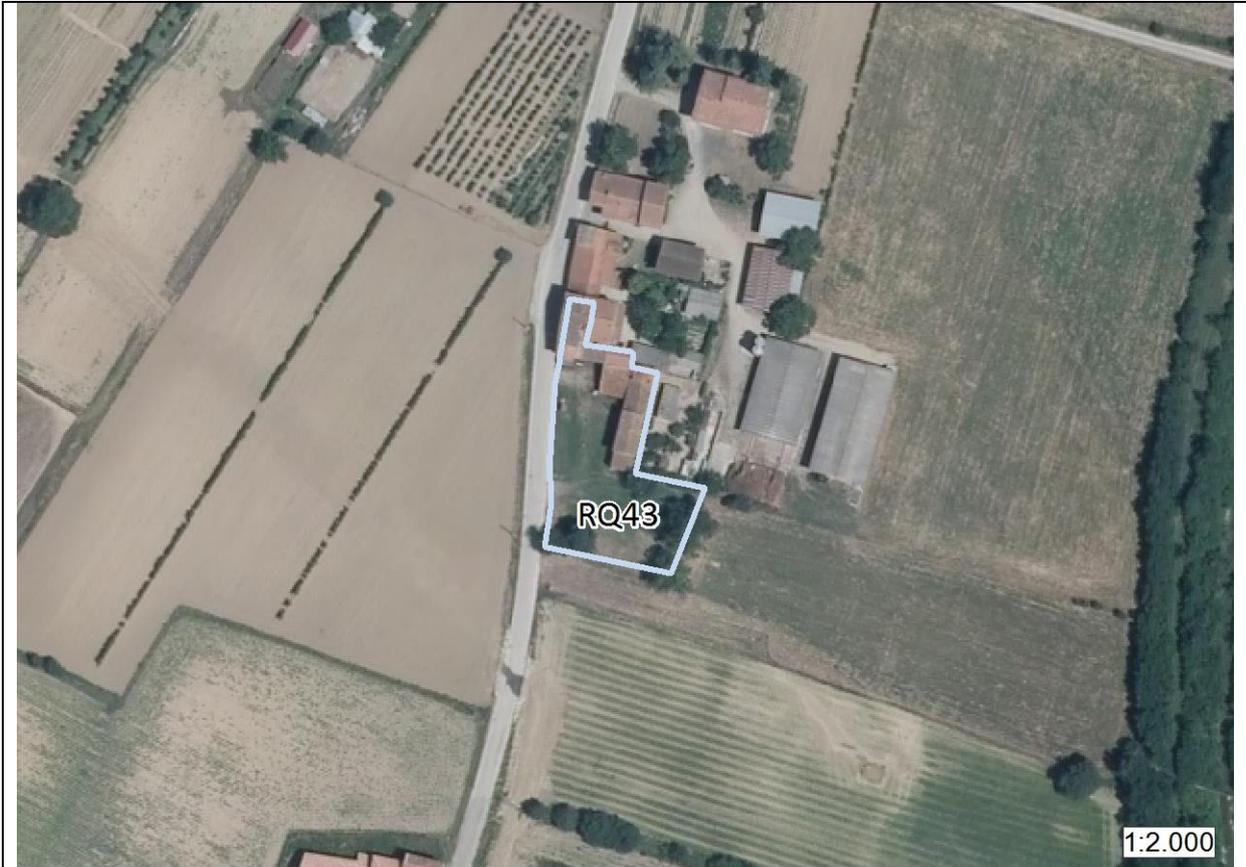
Descrizione	Si tratta di un'area in cui insistono fabbricati esistenti destinati ad annessi agricoli non più utilizzati su area di frangia urbana a sud del tessuto di margine presente lungo Viale Osimo .	
Finalità	Edificazione a fini residenziali attraverso interventi di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti.	
Superficie territoriale	731 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	Esistente certificabile
	<i>SUL aggiuntiva</i>	35% dell'esistente
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale 	
Disposizioni e prescrizioni generali		

<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
TEK TORI C 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	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in un'area ecologica. Recupero acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati ai fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	Salvaguardia risorse naturali	Minimizzazione del consumo di suolo	-	-	

	e paesaggistiche del territorio	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	-+	↑	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.
		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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	-	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ43 Trebbio	SANSEPOLCRO Trebbio	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

Azioni R.U.

- riqualificazione del complesso edilizio rurale di matrice storica abbandonato in località Bardinelli

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Patrimonio edilizio esistente di matrice storica e relativa pertinenza

Area di tutela paesistica dell'aggregato de Il Trebbio

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Viabilità di valore storico e/o escursionistico con valore panoramico rilevante

Alberature isolate e a filari

Pericolosità geologica: MEDIA (G.2)

Pericolosità sismica locale: MEDIA (S.2)

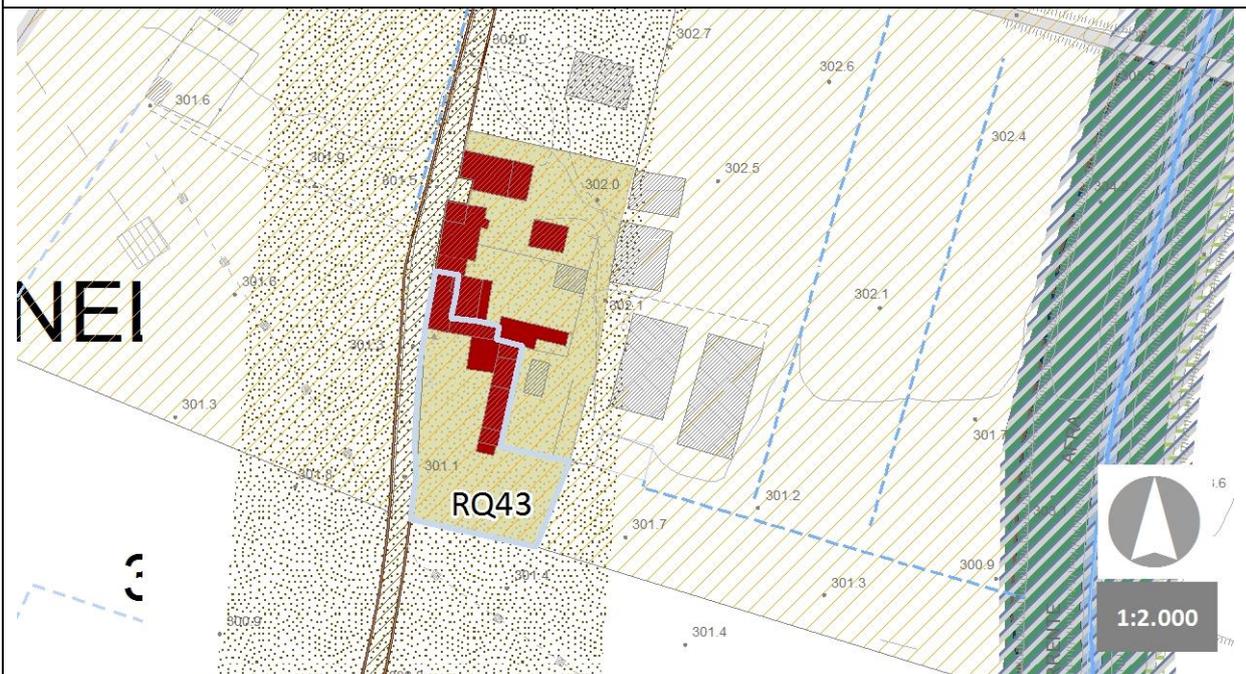
Pericolosità idraulica: MEDIA (I.2); Fascia C del PAI e P1 – bassa probabilità (alluvioni rare di estrema intensità) del P.G.R.A.

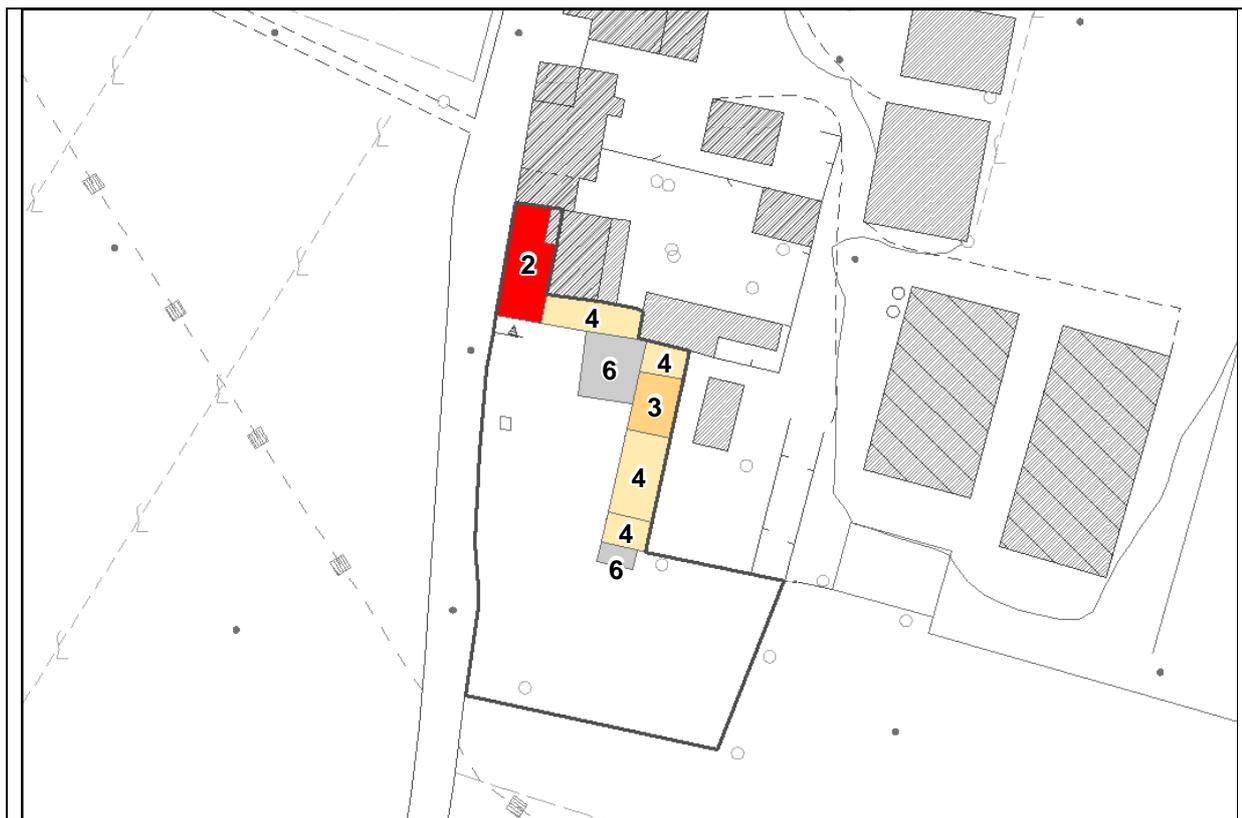
FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: Fascia C del PAI e P1 – bassa probabilità (alluvioni rare di estrema intensità) del P.G.R.A.

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI





RICLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO RICADENTE NELLA RQ43 A SEGUITO DI AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un complesso edilizio rurale abbandonato già schedato nell'ambito della "Variante per l'edificato di matrice storica" posto sul margine sud dell'aggregato del II Trebbio lungo la strada comunale che conduce oltre il confine verso il territorio umbro del Comune di San Giustino.	
<i>Finalità</i>	Recupero e riqualificazione di un complesso edilizio di matrice storica che presenta caratteri di pregio architettonico ambientale e aspetti di degrado dovuti ad abbandono non recente.	
<i>Superficie territoriale</i>	1.700 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	Esistente certificabile ricostruibile per i soli edifici di valore nullo
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	È ammesso il recupero e riqualificazione con interventi relativi alle classi di valore attribuiti (come rivisti nell'aggiornamento della schedatura di cui all'estratto sopra riportato); per la parte di fienile di classe 4 è ammessa la demolizione della sopraelevazione al di sopra del primo piano da considerare di classe 6. La SUL esistente legittimata delle porzioni di edifici di classe 6 incrementata del 20% potrà essere ricostruita, con altezza massima di due piani, in aderenza al fronte sud dell'edificio del fienile di classe 4 o perpendicolarmente a tale edificio e con la stessa profondità del fienile di classe 4 in modo da conservare l'attuale assetto ad L o assumere una configurazione a C attorno all'aia	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	Pari all'esistente
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	

	Tipologia insediativa
Edilizia residenziale con finalità sociali	
Opere preliminari all'intervento	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	
Opere pubbliche esterne	
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni	Mantenimento dei caratteri di ruralità (quali ad esempio gli elementi di finitura a grigliato in mattoni dei fienili originari); è prescritto inoltre il mantenimento dell'area di pertinenza con le alberature e la sistemazione a prato naturale. L'eventuale recinzione verso la strada dovrà avvenire solo con siepe di essenze arbustive autoctone. Nell'area di pertinenza non potranno essere eseguite sistemazioni impermeabilizzanti ad eccezione dei marciapiedi che non potranno avere profondità maggiore di 1,20 metri.
Modalità di attuazione	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	↑	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 La rete per la pubblica illuminazione risponderà ai criteri di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso notturno.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Per la riduzione dell'inquinamento prodotto dall'E45 si deve prevedere la realizzazione di barriere verdi per l'abbattimento degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti su tutto il lato fronteggiante l'E45
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
Uso sostenibile delle risorse	Salvaguardia Acquiferi	--	-	X	La frazione di Trebbio non è provvista di rete idrica per le abitazioni. Al fine
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			

	naturali e gestione dei rifiuti	Tutela della risorsa idrica	--		<p>della razionalizzazione dell'uso e della tutela della risorsa idropotabile dovrà prevedersi un unico pozzo con una rete di distribuzione ai lotti privati.</p> <p>Prevedere operazioni per la raccolta differenziata dei rifiuti durante tutte le operazioni di urbanizzazione e di costruzione.</p> <p>Prevedere il sistema di captazione e recupero acque piovane.</p> <p>Prevedere una percentuale di terreni, sia pubblici che privati, permeabili >25%</p>
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	0		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Tutelare i rapporti percettivi e funzionali fra il nucleo della frazione ed il suo intorno agricolo.
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	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	↑	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ44 ¹¹ Viale Michelangelo	SANSEPOLCRO Viale Michelangelo	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;
- recupero, rifunionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali.

¹¹ Area di riqualificazione inserita con Variante semplificata n. 1 al primo stralcio di RU approvata con D.C.C. n. 49 del 22/04/2016

Azioni R.U.

- riqualificazione di tale porzione di tessuto postbellico con incremento della dotazione di standard.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella deliberazione del Consiglio provinciale n.30/1994

Vincolo ex L. 1497/39 della Collina di Sansepolcro

Viabilità di valore storico (Viale Michelangelo)

Pericolosità geologica: MEDIA (G.2)

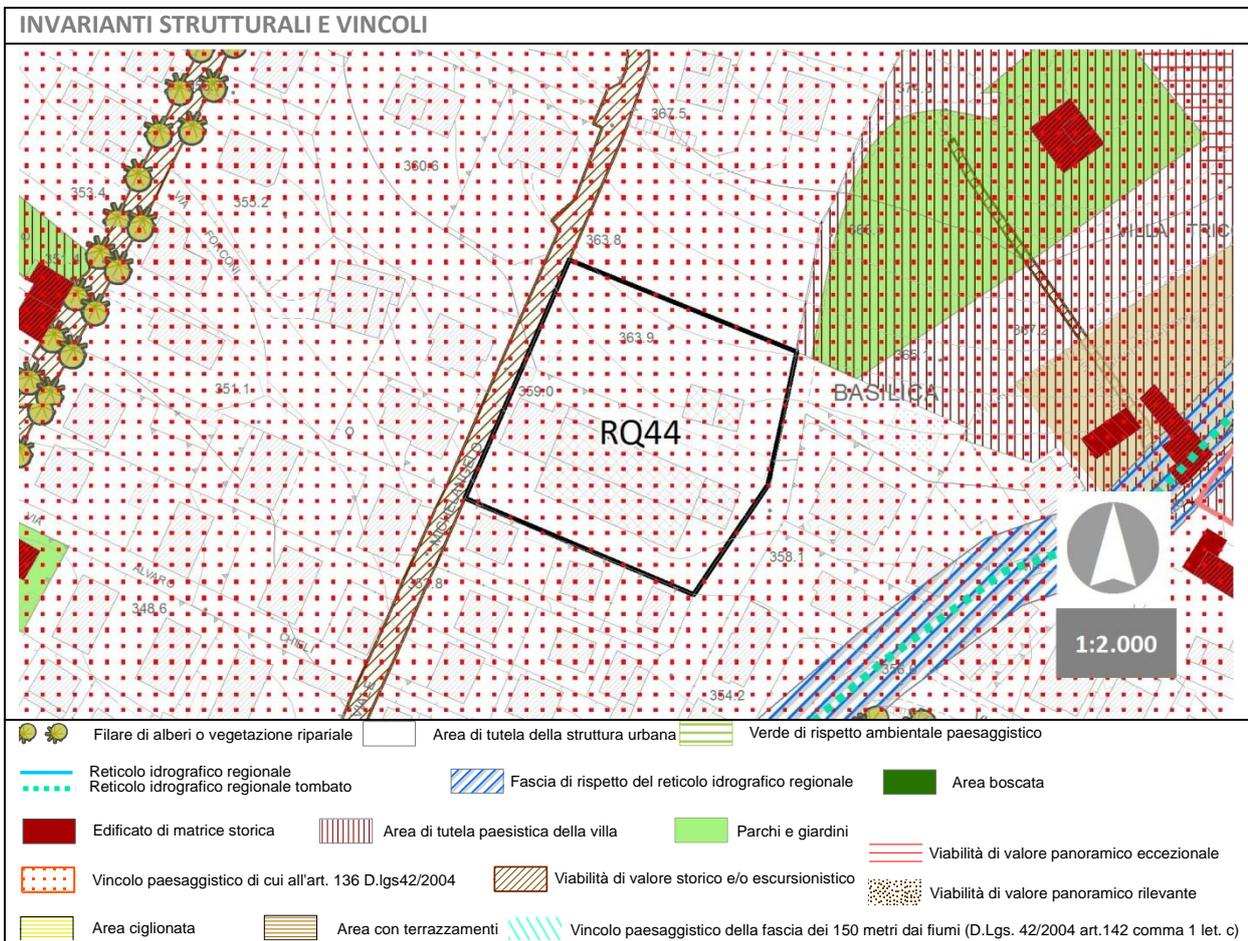
Pericolosità idraulica: MEDIA (I.2)

Pericolosità sismica locale: ELEVATA (S.3)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata



Descrizione	Area inutilizzata corrispondente dell'ex fabbrica Inghirami posta lungo l'asse viario storico di viale Michelangelo con un'ampia zona a verde a nord
Finalità	Edificazione a fini residenziali subordinata all'eventuale demolizione dei fabbricati esistenti nell'area di intervento e alla ricostruzione con creazione di aree a standard e mantenimento dell'area a verde verso nord quale cono visivo

	verso Villa di Catolino.	
<i>Superficie territoriale</i>	4.747 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	Esistente certificabile ricostruibile
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Si prescrive il mantenimento dell'area a verde inedificata a nord della presente RQ.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	Pari all'esistente
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Tutela del parco esistente a nord della presente RQ quale apertura visiva verso la contigua Villa di Catolino ed il sistema collinare di maggiore pregio ambientale e paesaggistico.	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo.	

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	-			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			

					l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere inserimento verde pubblico nell'area corrispondente al verde di rispetto ambientale e paesaggistico. Il progetto di trasformazione dell'area sarà sottoposto alle procedure previste dal D.Lgs 42/2004 per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
TERRITORIO	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	+		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑		La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio.
	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	↑	

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	↑
		Coesione sociale	+		
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	X	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ45 ¹² Via Banchetti	SANSEPOLCRO Via Banchetti	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “Pianura del Tevere” - U.T.O.E. 1 “Piana di Sansepolcro”)

Sistema insediativo:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- *Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*
- *contenimento del consumo di suolo;*

Azioni R.U.

- *consolidamento e potenziamento di una attività esistente con funzione da inquadrare come produttivo compatibile con le attività agricole essendo tale area posta sul margine del centro abitato su via Scarpetti/Banchetti.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

¹² Area di riqualificazione inserita con Variante semplificata n. 1 al primo stralcio di RU approvata con D.C.C. n. 49 del 22/04/2016

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

Viabilità di interesse storico e di valore panoramico rilevante
Reticolo idrografico regionale e relativa fascia di rispetto di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Pericolosità geologica: MEDIA (G.2)

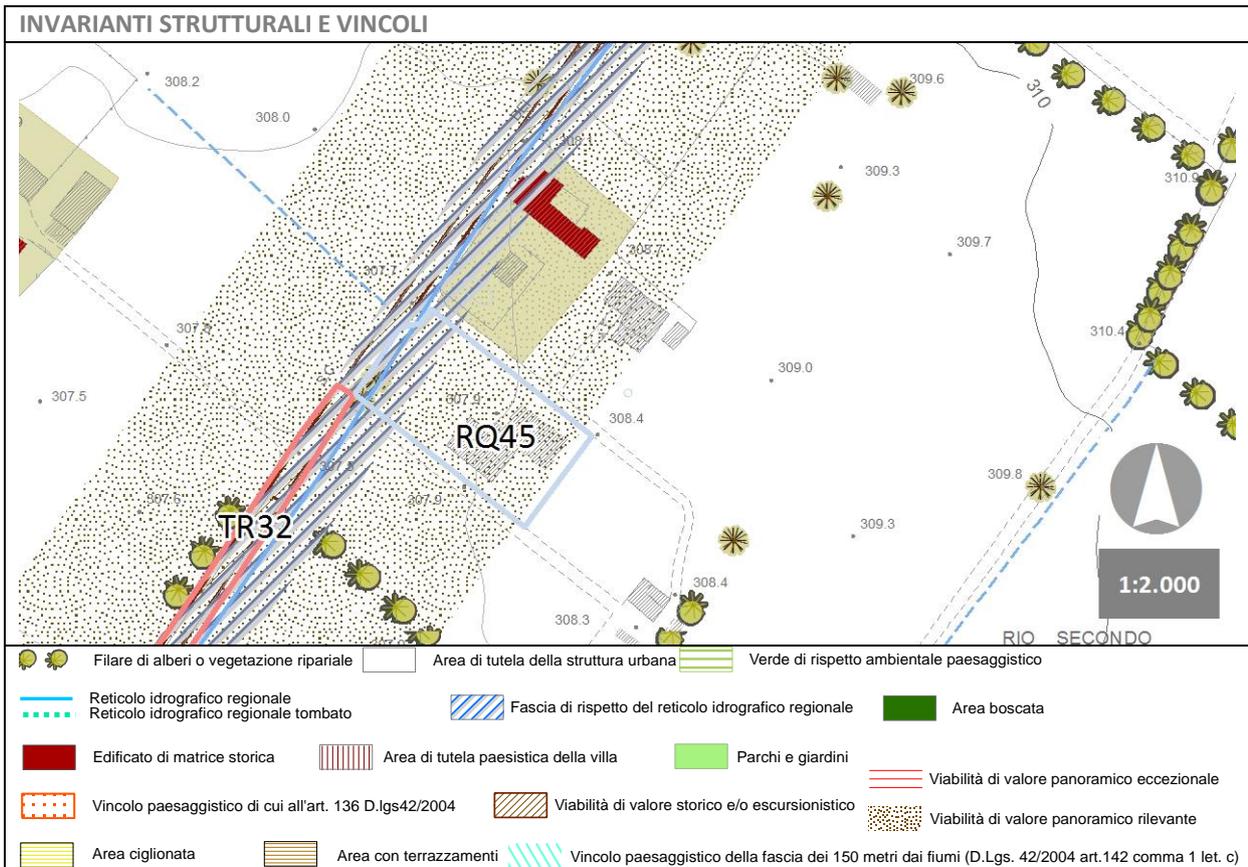
Pericolosità idraulica: MEDIA (I.2) e MOLTO ELEVATA I4, L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

Pericolosità sismica locale: MEDIA (S.2)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 e I4 limitata; L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli



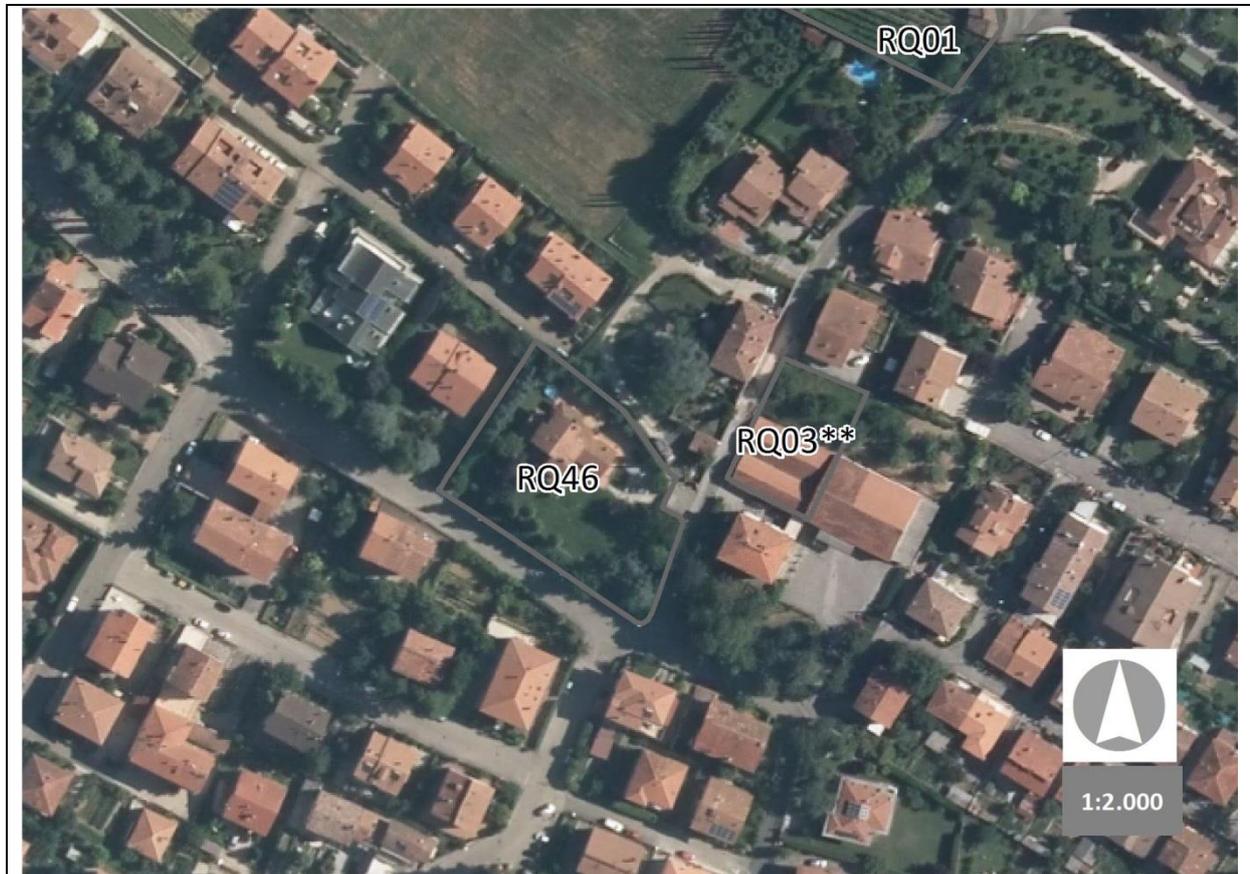
Descrizione	Si tratta di un'area posta lungo la via dei Banchetti che dal centro storico conduce al Tevere in cui insiste un edificio destinato a deposito e commercializzazione del legname	
Finalità	Possibilità di realizzare un ampliamento di 20 mq. a servizio e per il potenziamento dell'attività esistente.	
Superficie territoriale	1.694 mq	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	Esistente certificabile
	<i>SUL aggiuntiva</i>	200 mq
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> Attività produttive connesse con quelle agricole 	
Disposizioni e prescrizioni generali	L'intervento prevede la possibilità di un ampliamento della struttura stoccaggio della legna da ardere legata alla presente attività di commercio della legna	
Disposizioni e prescrizioni	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	6 ml.

<i>particolari</i>	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	

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	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	L'attuazione dell'ambito non dovrà compromettere gli obiettivi di tutela dell'area paesistica della struttura urbana riguardanti la tutela dei conii visivi verso il centro storico e la tutela dei brani di agricoltura tradizionale ancora esistenti.
			Tutela della qualità paesaggistica	-		

	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	↑	Il recupero dell'edificato dovrà prevedere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui si dovranno esprimere preventivamente con parere gli Enti gestori dei servizi.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ46¹³ Via Don Ivano Ricci	SANSEPOLCRO Via Don Ivano Ricci	R	P	C	TR	D	S



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

- 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;
- promozione di una migliore efficienza energetica e la riduzione del fabbisogno di risorsa idrica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

¹³ Area di riqualificazione inserita con Variante semplificata n. 2 al RU – Modifiche puntuali: via Don Ivano Ricci, Gragnano approvata con D.C.C. n. 138 del 19/09/2016

Obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- risparmio energetico;

Azioni R.U.

- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città. Tali considerazioni permettono di delineare una visione prospettica dei bisogni abitativi e di dimensionare il fabbisogno futuro di edilizia residenziale.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994
 Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.(ex-legge n°1497/39)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2.)

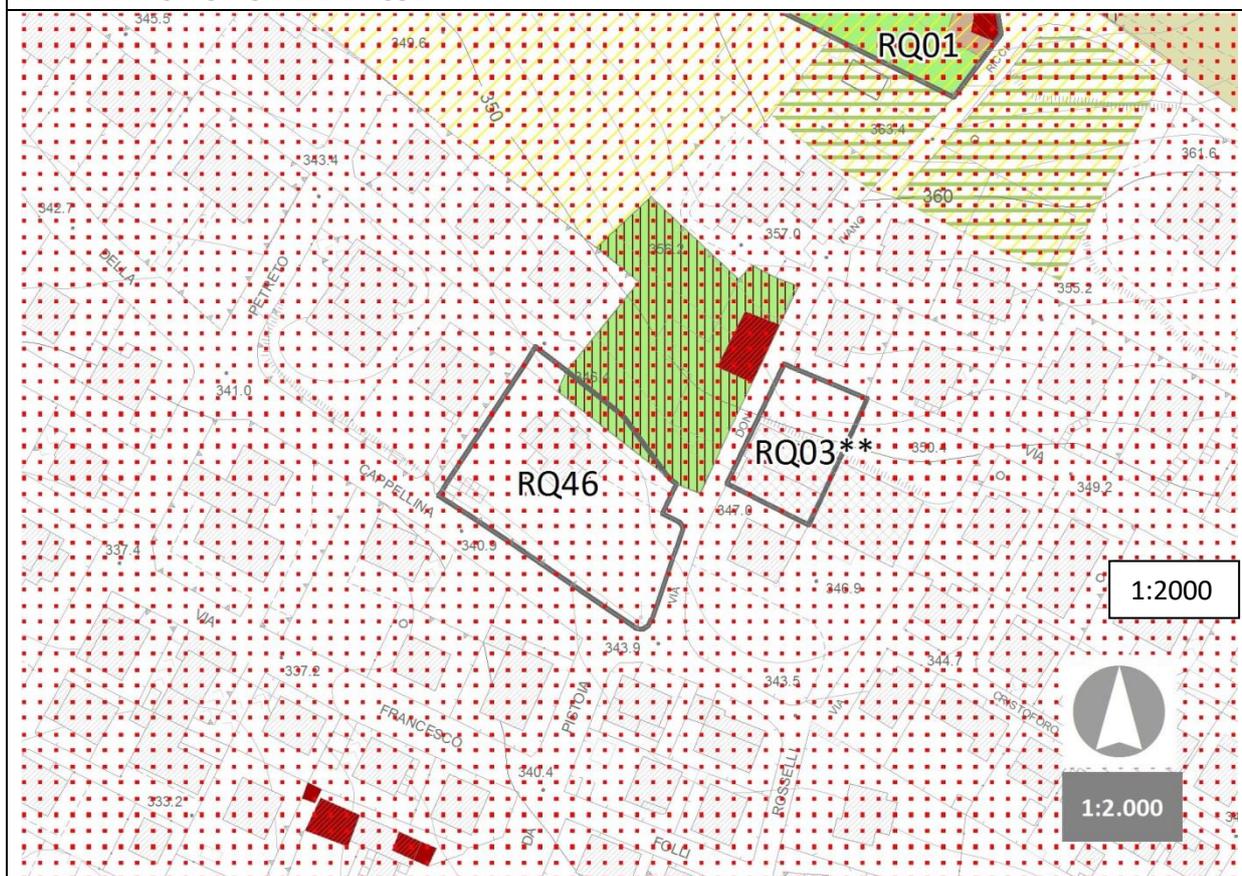
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

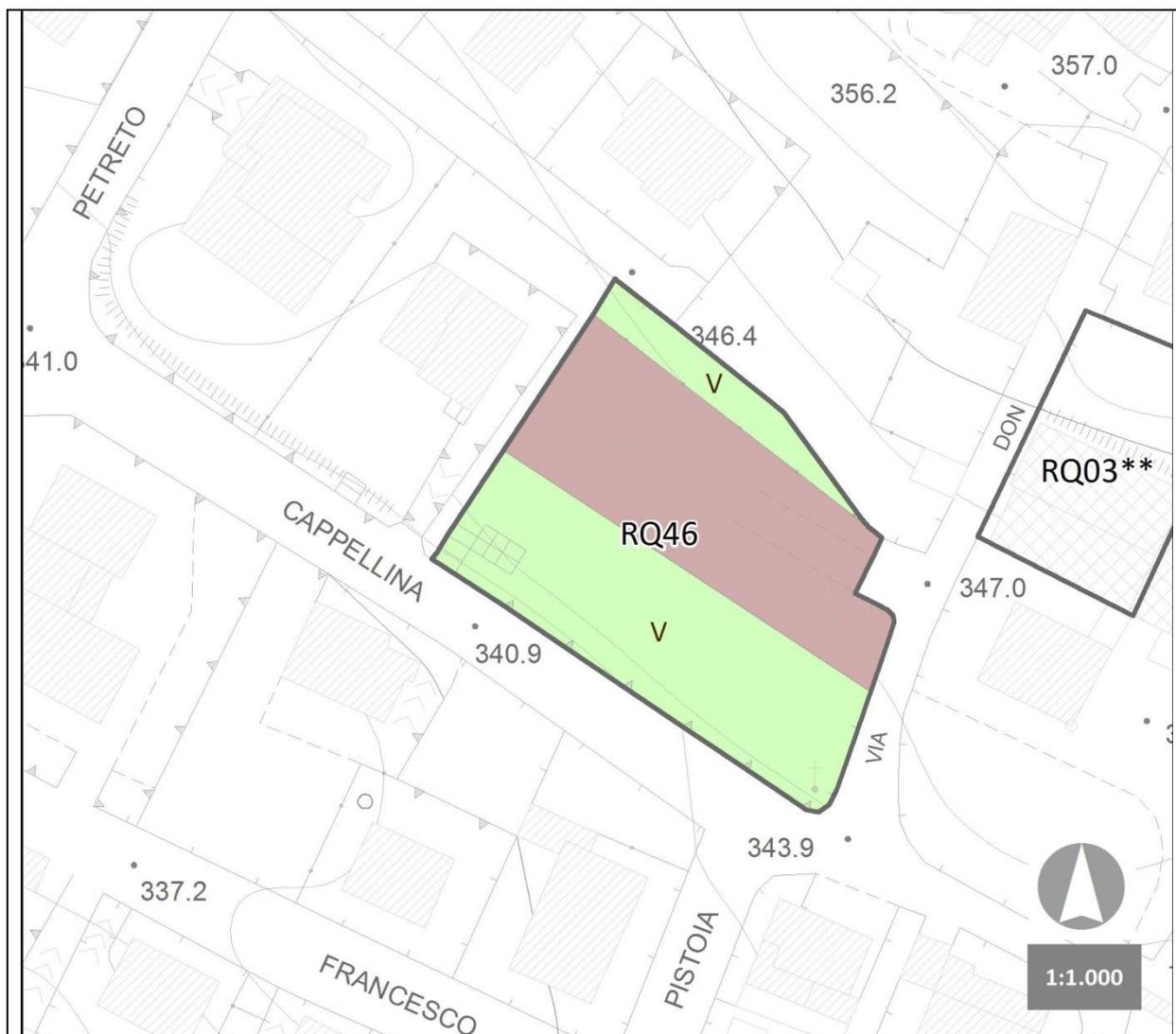
SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Reticolo idrografico regionale tombato		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale
	Area boscata		Edificato di matrice storica		Parchi e giardini
	Area di tutela paesistica della villa		Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs.42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico
	Area cigionata		Area con terrazzamenti		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)
	Viabilità di valore panoramico eccezionale		Viabilità di valore panoramico rilevante		

Descrizione	Si tratta di un'area in cui insiste un fabbricato esistente già destinato a residenza co una ampia pertinenza facente parte dei tessuti consolidati del pedecolle urbanizzato	
Finalità	Potenziamento della esistente destinazione residenziale	
Superficie territoriale	Mq. 2544	
Dimensionamento	<i>SUL esistente</i>	Esistente certificabile
	<i>SUL aggiuntiva</i>	250 mq.
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale 	
Disposizioni e prescrizioni generali	L'edificazione di completamento dovrà rispettare l'allineamento consolidato lungo via della Cappellina costituito dal limite sud-ovest dell'area di reperimento del sedime rappresentata nello schema progettuale riportato di seguito.	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
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	Intervento diretto	

SCHEMA PROGETTUALE					
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione		ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio		V - Verde privato vincolato
	S - Sede stradale		P - Area a parcheggio pubblico		Accessi
	Pista ciclabile di progetto su sede esistente		Pista ciclabile di progetto su sede propria		



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	0		
		Tutela della risorsa idrica	-+		

	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		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	-	X	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.
		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	0	↑	
Equilibrio mercato lavoro		Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		

SCHEDA NORMATIVA DI INDIRIZZO PROGETTUALE

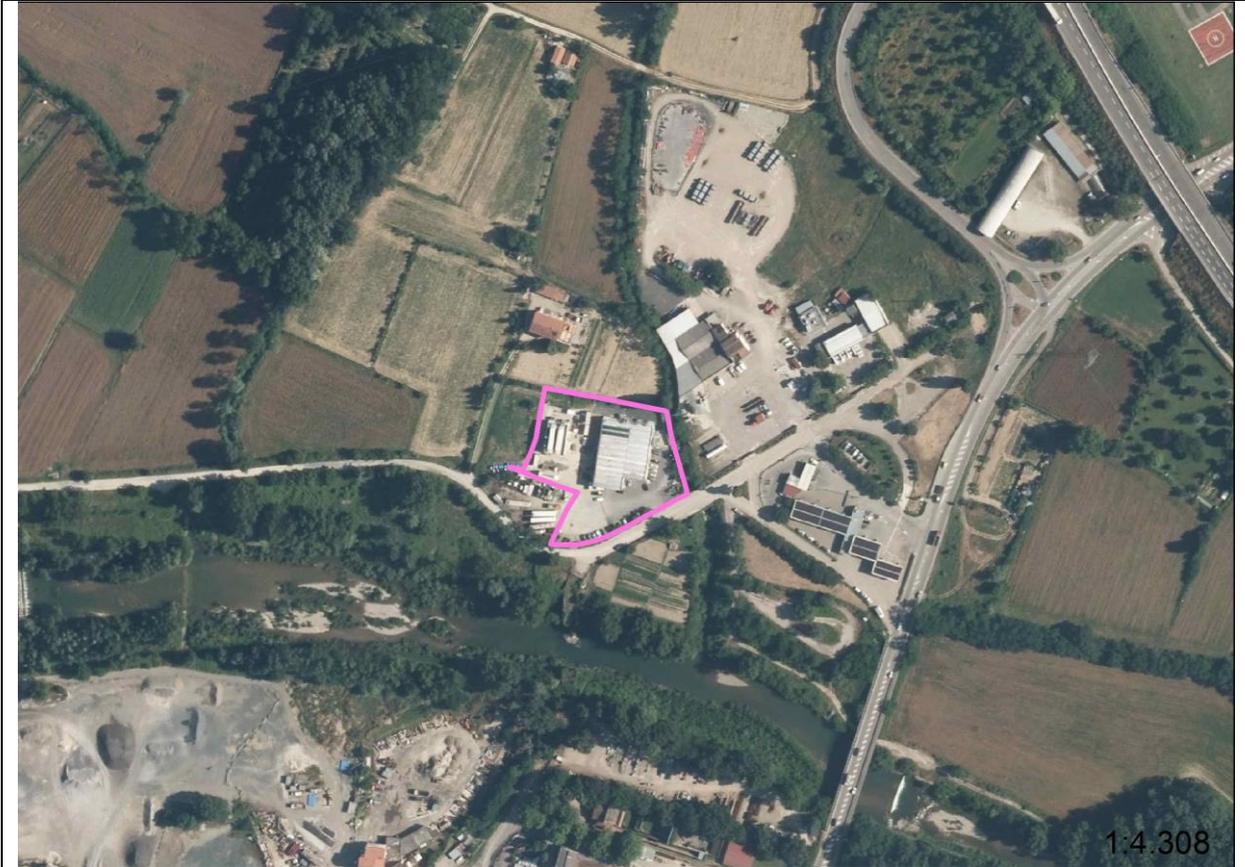
Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	5,19	n.
Fabbisogno Idrico	326.129,87	Lt/anno
Afflussi fognari	6,79	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	3.428,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	65.672,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ47¹⁴ Via del Tevere	SANSEPOLCRO Via del Tevere	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 9 "Piana di Gragnano e Pocaia")

Sistema insediativo:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori,.
- promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo;
- la promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia;
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture);
- miglioramento delle modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

¹⁴ Scheda introdotta con la VARIANTE N. 08.TER/b AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA approvata con D.C.C. n. 14 del 01/02/2019

Obiettivi R.U.

- *Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*
- *Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate)*
- *priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare del recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;*
- *risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere;*

Azioni R.U.

- *Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate;*
- *realizzazione di eventuali espansioni garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi con il ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico evitando così la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate e garantendo anche eventuali con visivi di elevato valore paesaggistico;*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

- Vincolo paesaggistico relativo alla fascia dei 150 m. dal fiume Tevere ai sensi dell'art.142 c.1 lett. c (Beni di cui al D.Lgs. 42/2004 parte III);
- Fascia dei 10 metri di tutela assoluta dai corsi d'acqua - fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale
- Opere di difesa idraulica di cui al R.D. 523/1904
- Vegetazione ripariale del torrente Fiumicello
- Viabilità di valore storico escursionistico

Pericolosità sismica locale: (vedi Relazione geologica)

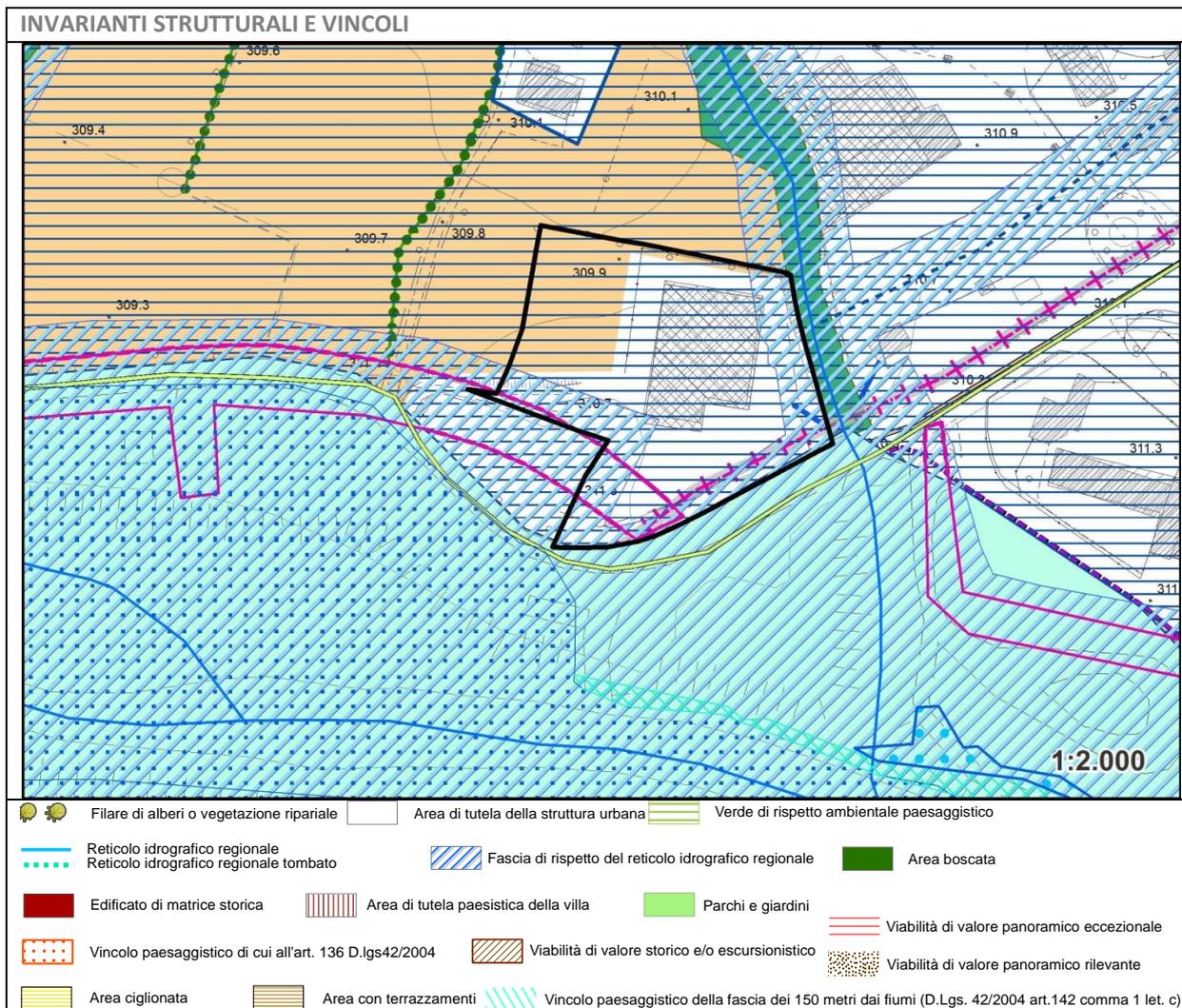
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G2

Pericolosità Idraulica: BASSA I.1 e, in minima parte, MEDIA I.2 ed ELEVATA I.3

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: (vedi Relazione geologica)

FATTIBILITÀ IDRAULICA: (vedi Relazione geologica)

FATTIBILITÀ SISMICA: (vedi Relazione geologica)



Descrizione	Area produttiva esistente posta alla confluenza tra il torrente Fiumicello ed il fiume Tevere presso la località Ponte del Tevere	
Finalità	Realizzazione di interventi di potenziamento dell' attività esistente con previsione di razionalizzazione e conseguente riassetto delle attività svolte negli edifici esistenti, come previsto nel progetto allegato alla autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 su cui hanno espresso parere favorevole sia la Commissione del Paesaggio del Comune che la Soprintendenza.	
Superficie territoriale	5.449 mq.	
Dimensionamento	SUL massima totale	1.785 mq. (comprensiva della SUL esistente pari a mq. 1227,5)
Destinazione d'uso ammesse	- Carrozzeria ed attività connesse ed accessorie alla carrozzeria	
Disposizioni e prescrizioni generali	- Gli interventi da realizzare dovranno rispettare quanto già previsto nel progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017. Gli interventi edilizi saranno realizzati contestualmente alle opere di difesa idraulica sul torrente Fiumicello richieste dalla Autorità idraulica competente. - Poiché le carrozzerie risultano attività insalubri di prima classe, prima del	

	<p>rilascio dei titoli abilitativi edilizi degli interventi di ampliamento previsti, dovranno essere acquisite le necessarie autorizzazioni ambientali (alle emissioni in atmosfera, agli scarichi, ecc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nel caso in cui gli interventi urbanistico-edilizi comportassero la modifica della morfologia dei luoghi, dovrà essere comunicata la data di inizio almeno 60 giorni prima della stessa data. Resta, comunque, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di evidenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela; - a seguito della entrata in esercizio delle attività conseguenti all'intervento di ampliamento dovrà essere effettuata un'attività di monitoraggio legata alle emissioni sonore con particolare riferimento al recettore individuato nella Relazione sugli impatti; gli esiti di tale attività di monitoraggio dovranno essere comunicati al Servizio Ambiente del Comune al fine di mettere in atto le eventuali ulteriori misure di mitigazione dell'eventuale impatto sonoro negativo 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	<i>Le altezze massime delle varie parti del complesso edilizio dovranno rispettare quelle previste nel progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.</i>
	<i>Tipologia insediativa</i>	Come risultante dal progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 2017
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	-	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	.	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Per le superfici di pertinenza degli edifici dovranno essere adottate pavimentazioni drenanti prevedendo che almeno il 25% della superficie della RQ sia mantenuta permeabile; dovrà essere prevista una piantumazione arborea ed arbustiva di essenze autoctone (es. pioppi cipressini) lungo il confine ovest dell'area che funzioni da schermatura verso le aree agricole circostanti	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto nel rispetto del progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 2017 e delle "Disposizioni e prescrizioni generali" sopra riportate	

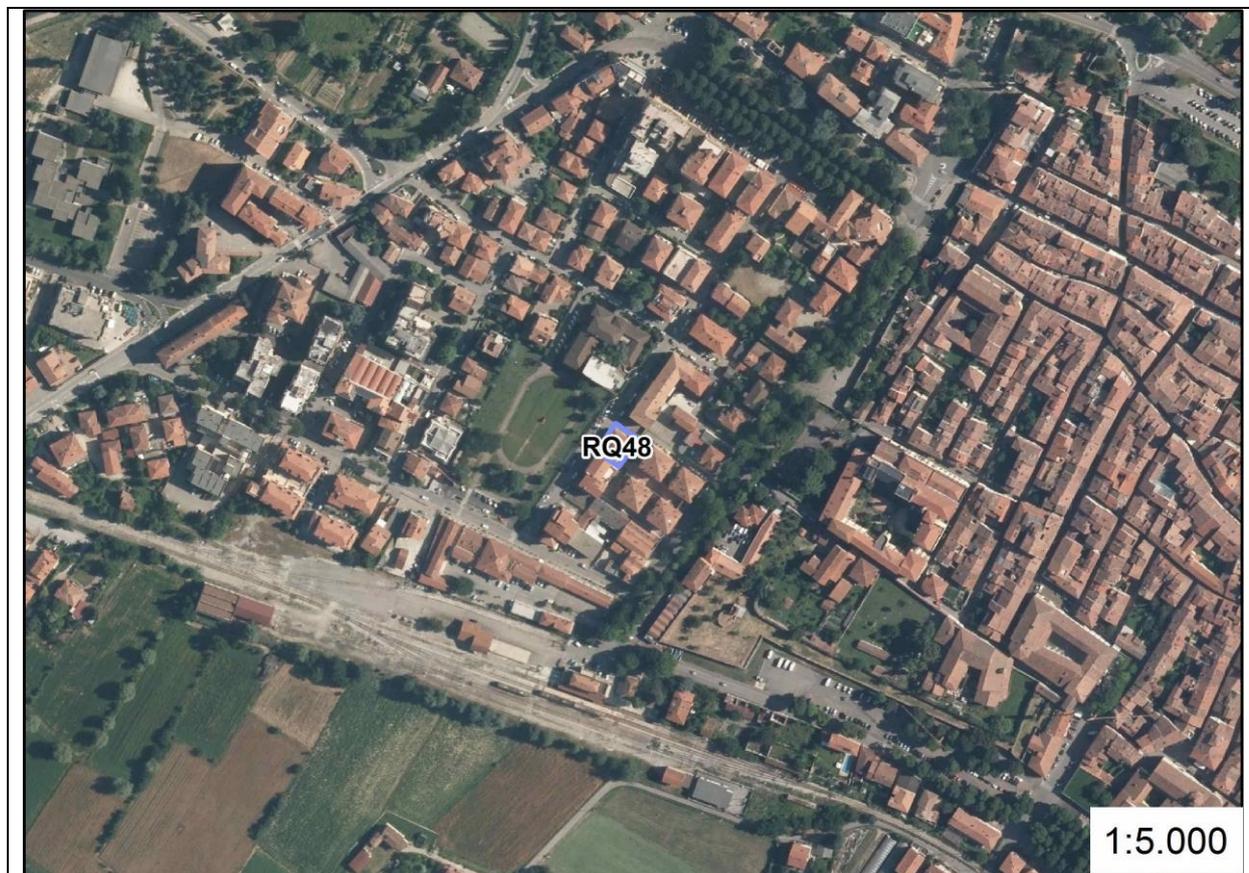
SCHEMA PROGETTUALE

Si rimanda a quanto previsto nel progetto allegato alla pratica di autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 con le ulteriori prescrizioni contenute nella presente scheda (paragrafi *Disposizioni e prescrizioni generali e Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni*).

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	0	↑		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile) Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Realizzazione delle opere di difesa idraulica sul torrente Fiumicello richieste dalla Autorità idraulica competente .	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Realizzazione interventi di potenziamento nel rispetto dei valori paesaggistici presenti e delle norme per la tutela idraulica. Mantenere le alberature presenti
			Tutela della qualità paesaggistica	-		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑		
		Efficienza del sistema	-+			

	insediamenti	insediativo			
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti	infrastrutturali	+	↑	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
		tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	-+	↑	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ48¹⁵ via XXV Aprile	CAPOLUOGO Via XXV aprile	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- promozione di attività artigianali compatibili con la residenza nelle aree prossime al centro storico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- Incremento della mixité funzionale e sociale e tipologico;

Coerenza con azioni R.U.

- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

¹⁵ Scheda introdotta con la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019

Nessuna

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

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici e disciplina di tutela di invarianti strutturali

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

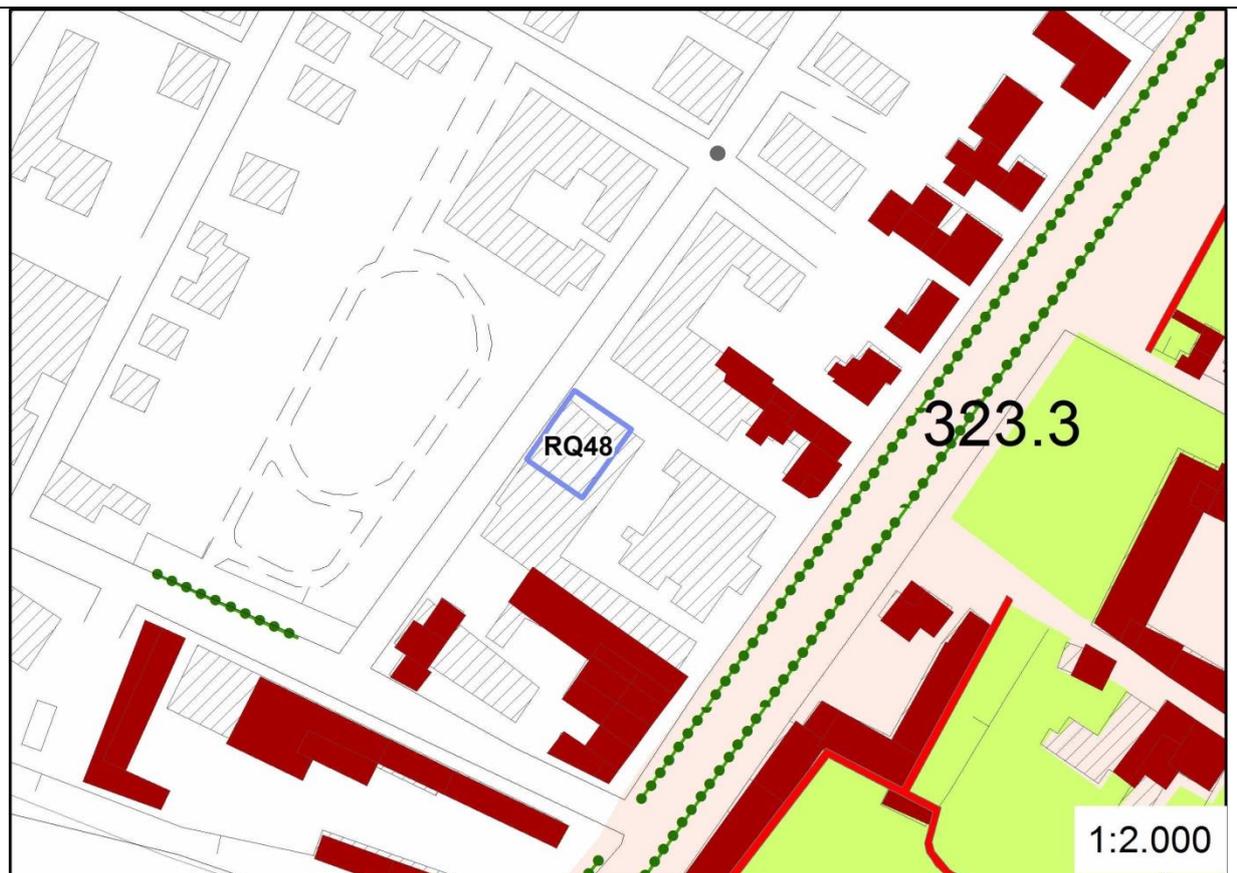
Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica

FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica

FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Filare di alberi o vegetazione ripariale	Area di tutela della struttura urbana	Verde di rispetto ambientale paesaggistico
Reticolo idrografico regionale	Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale	Area boscata
Reticolo idrografico regionale tombato	Area di tutela paesistica della villa	Parchi e giardini
Edificato di matrice storica	Viabilità di valore storico e/o escursionistico	Viabilità di valore panoramico eccezionale
Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004	Viabilità di valore storico e/o escursionistico	Viabilità di valore panoramico rilevante
Area ciglionata	Area con terrazzamenti	Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)

<i>Descrizione</i>	Edificio ubicato in via dei Lorena in cui la previgente variante della Fascia dei 200 metri dalle mura prevedeva la possibilità di sopraelevazione di un piano	
<i>Finalità</i>	Conferma delle possibilità di trasformazione previste dalla previgente Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane	
<i>Superficie territoriale</i>	400 mq. da CTR	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL in sopraelevazione</i>	212 mq.
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	È ammesso un intervento di sopraelevazione di un piano che dovrà essere realizzato con materiali, finitura, tinteggiatura omogenea alla parte esistente; la copertura dovrà essere realizzata con forma e materiali uguali a quelli della copertura attuale	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>		
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Gli standards di parcheggio pubblico derivanti dagli interventi previsti nella presente scheda saranno reperiti all'interno del perimetro della RQ07	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con monetizzazione degli standards di verde pubblico alle condizioni previste nell'art. 12bis delle NTA del RU, i cui proventi saranno utilizzati per opere di manutenzione e valorizzazione del parco di via XXV Aprile	

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	6	n
Fabbisogno idrico	376.680	Lt/anno
Afflussi fognari	7,85	Lt/Secondo per anno
Produzione RSU	3.960	Kg/ab per anno
Energia elettrica	16.418	kWh/utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ49¹⁶ Via Scarpetti	CAPOLUOGO Via Scarpetti	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- 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,
- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso
- riqualificazione degli ambiti urbani in cui è stata rilevata una dequalificante commistione dei caratteri architettonico - urbanistici che producono un'immagine urbana disordinata e di scarsa qualità;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

¹⁶ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.f PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 34 del 12/05/2020

Obiettivi R.U.

- Conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel patrimonio edilizio esistente e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro
- Recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa
- Valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

Giardino di pregio nella corte

Area di interesse archeologico segnalato di cui alla D.C.P. 30/1994

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

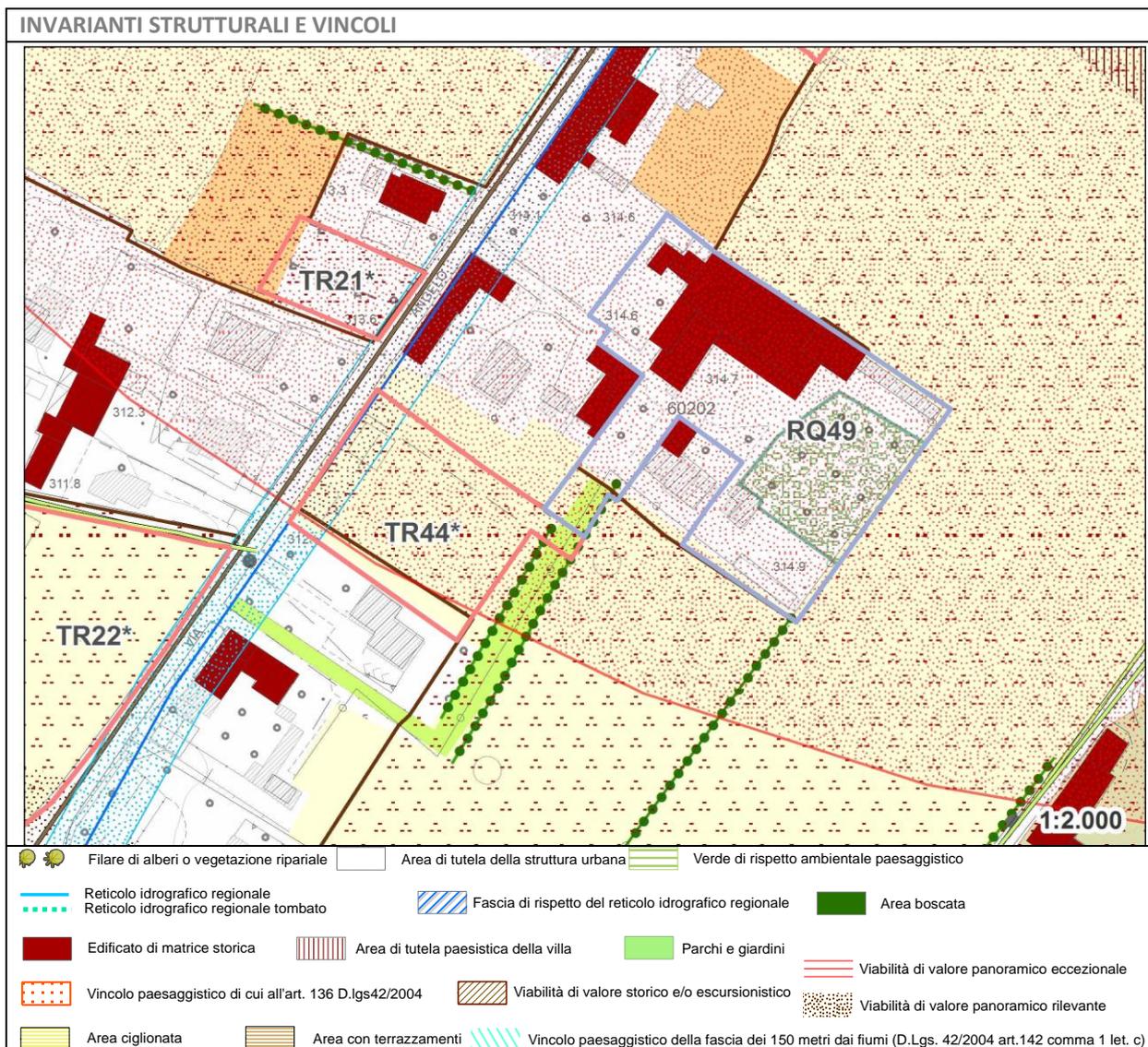
Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU

FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU

FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU



Descrizione	L'area comprende un complesso di edifici di matrice storica di proprietà privata disposti ad L a limitare una corte, aperta sul lato est verso la adiacente area agricola, in cui è presente un pregevole giardino. Il complesso comprende una ex casa padronale e adiacenti annessi che erano adibiti a essiccazione e lavorazione del tabacco fino agli anni '70 e che, attualmente, sono in parte inutilizzati, in parte adibiti a residenza e in parte, nel piano terreno, ospitano l'archivio comunale.	
Finalità	Interventi recupero, riqualificazione e valorizzazione estetica e funzionale degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza	
Superficie territoriale	6.200 mq.	
Dimensionamento	SUL o SE	quella esistente legittimata
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Destinazioni di tipo agricolo e quelle ad esse riconducibili; - Residenza; - Turistico-ricettivo; - Direzionale e servizi di interesse pubblico 	
Disposizioni e prescrizioni	Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi sulla base della classificazione di	

<i>generali</i>	valore attribuita secondo le classi di valore individuate nella tavola n. 6 del RU. Eventuali ulteriori tipologie di intervento potranno essere ammesse solo a seguito della approvazione di uno studio di dettaglio in cui vengano documentati i caratteri architettonici delle singole parti di immobile e l'eventuale presenza di immobili di valore minore o nullo, ovvero con classi di valore inferiore rispetto a quelle attualmente attribuite.
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere oggetto di particolare attenzione il trattamento del prospetto nord-est del complesso in stretto rapporto visivo con la strada di circoscrizione sud del centro storico del capoluogo; - Dovrà comunque essere conservato e valorizzato il giardino presente sulla corte;
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	-
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Nel caso in cui l'immobile in questione venga destinato a funzioni diverse da quelle agricole e diverse da quelle attuali, ovvero turistico ricettive, terziario, servizi e attività private di interesse pubblico, dovranno essere reperiti gli standards necessari e dovrà essere verificata una congrua soluzione di accesso viario rispetto alla situazione attuale (stretta strada privata che si stacca da Via Scarpetti)
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	Nel caso in cui l'immobile in questione venga destinato a funzioni diverse da quelle agricole e diverse da quelle attuali, ovvero turistico ricettive, terziario, servizi e attività private di interesse pubblico sarà necessario garantire una nuova viabilità di accesso carrabile al di fuori del perimetro della RQ, come prevista nell'area TR44* (limite nord)
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Intervento diretto per opere realizzate nel rispetto delle classi di valore attuale e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso con incremento del carico urbanistico; 2) Progetto unitario convenzionato contenente lo studio di dettaglio sopra menzionato, nel caso di interventi diversi da quelli di cui al punto 1 con introduzione di nuove destinazioni (turistico-ricettivo, direzionale e servizi di interesse pubblico); in questo caso dovrà essere garantito un accesso carrabile all'area dalla viabilità di nuova realizzazione prevista all'interno dell'area di trasformazione TR44* indipendentemente dalla attuazione o meno di quanto altro previsto all'interno dell'area TR44*. Il progetto unitario convenzionato potrà prevedere più stralci attuativi a cui dovranno essere associate le correlate opere di urbanizzazione e assicurando comunque, nell'ambito del primo stralcio attuativo, la realizzazione della suddetta nuova viabilità di accesso prevista all'interno dell'area di trasformazione TR44*

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ50¹⁷ via Martiri della Resistenza	CAPOLUOGO Via Martiri della Resistenza	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- promozione di attività artigianali compatibili con la residenza nelle aree prossime al centro storico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- Incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;

Coerenza con azioni R.U.

- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

¹⁷ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Edificio di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Parchi e giardini
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico eccezionale

<i>Descrizione</i>	Edificio ubicato in via Martiri della Resistenza in area già interessata dalla variante della Fascia dei 200 metri dalle mura	
<i>Finalità</i>	Consentire una possibilità di incremento garantendo comunque il mantenimento degli elementi di qualificazione del manufatto	
<i>Superficie territoriale</i>	575 mq. da CTR	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL in sopraelevazione</i>	108 mq.
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	È ammessa la sopraelevazione di 1,80 metri dell'ultimo piano della porzione di fabbricato non comprendente la torretta e il terrazzo affacciati sul fronte ovest la cui facciata dovrà rimanere inalterata. Tale sopraelevazione dovrà quindi riguardare la parte di fabbricato coperto a tre falde ed essere realizzata con materiali, finitura, tinteggiatura omogenea alla parte esistente. A seguito di tale sopraelevazione la copertura dovrà avere forma, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli attualmente presenti.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>		
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con monetizzazione degli standards di verde pubblico e parcheggi alle condizioni previste nell'art. 12bis delle NTA del RU	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	3	n
Fabbisogno idrico	188.340	Lt/anno
Afflussi fognari	3,92	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	1.980	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	8.209	kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ51 ¹⁸ Tiro a volo	SANSEPOLCRO Le Forche	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- tutela ed il massimo riuso del patrimonio edilizio esistente;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico ed occupate da ex capannoni industriali;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;

Coerenza con azioni R.U.

- riconversione funzionale di manufatti precari;

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

¹⁸ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.f PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 87 del 30/09/2020

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

Filari di alberi

Fattibilità

Geomorfologia: MOPS: : si rimanda alle indagini geologiche

Pericolosità geologica: : si rimanda alle indagini geologiche

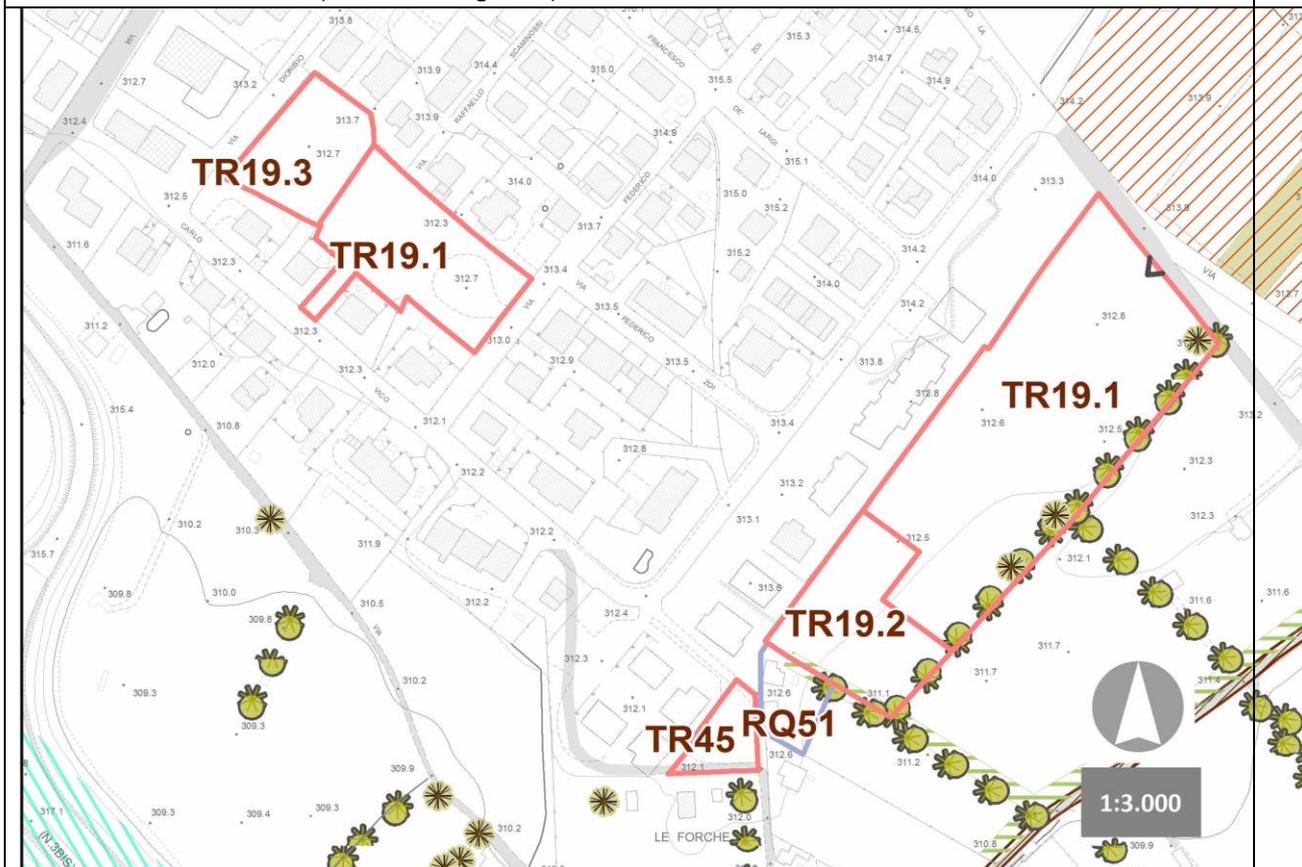
Pericolosità sismica locale: si rimanda alle indagini geologiche

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media : si rimanda alle indagini geologiche

Fattibilità geologica: : si rimanda alle indagini geologiche

Fattibilità sismica: : si rimanda alle indagini geologiche

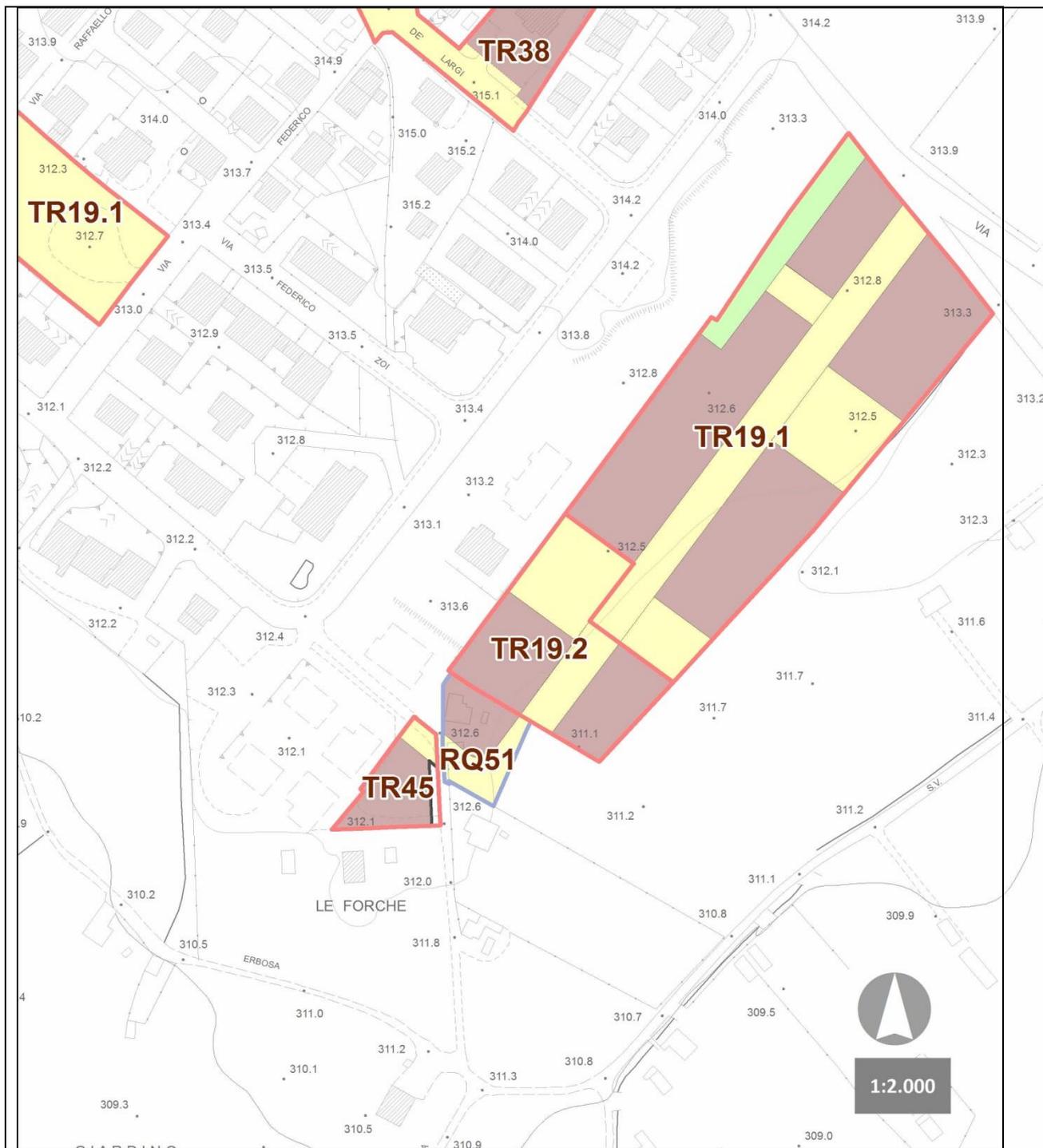
Fattibilità idraulica: si rimanda alle indagini geologiche

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un'area di margine interessata dalla presenza di manufatti destinati a magazzini che possono essere recuperati a fini residenziali coerentemente con quanto previsto nelle contigue TR19.1 e TR 19.2	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - recupero e riqualificazione delle volumetrie esistenti e connessa cessione di aree da destinare ad una nuova viabilità pubblica che costituirà il prolungamento di via Carlo Vigo verso est	
Superficie territoriale	809 mq	
Dimensionamento	SUL	91 mq. ovvero quella esistente legittimata con possibilità di addizione volumetrica fino ad un massimo del 20% della SUL.
Destinazione d'uso ammesse	- Residenziale, servizi	
Disposizioni e prescrizioni	Demolizione dei manufatti esistente e ricostruzione di edificio residenziale e/o	

<i>generali</i>	a servizi a condizione che venga ceduta gratuitamente al Comune l'area che nello schema progettuale è individuata come area a cessione insieme ad un'altra fascia di terreno, sempre ricadente nella particella 919 del foglio 67, della profondità di almeno 10 metri dal confine sud-est della RQ51, al fine di consentire la realizzazione del prolungamento di via Carlo Vigo verso est. La superficie utile di cui sopra potrà in alternativa essere trasferita all'interno della adiacente TR19. 2 o TR19.1 nel rispetto di quanto disposto dall'art. 124 delle NTA del RU in merito ai trasferimenti di volumetrie	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero posti letto</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono familiare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Cessione gratuita al Comune dell'area che, nello schema progettuale, è individuata come area a cessione, insieme ad un'altra fascia di terreno, sempre ricadente nella particella 919 del foglio 67, della profondità di almeno 10 metri dal confine sud-est della RQ51, al fine di consentire la realizzazione del prolungamento di via Carlo Vigo verso est	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	In attesa della realizzazione del prolungamento di Via Carlo Vigo, l'accesso alla RQ51 potrà realizzarsi sulla viabilità privata esistente che si stacca da via delle Santucce e che raggiunge l'area in questione.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	

SCHEMA PROGETTUALE	
 ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
 V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale
 P - Area a parcheggio pubblico	 Accessi
 Pista ciclabile di progetto su sede esistente	 Pista ciclabile di progetto su sede propria



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.

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
					Misure attive e passive di risparmio energetico
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑		
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X		Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
	Tutela della risorsa idrica	-+			
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X		Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
	Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑		
	Tutela della qualità paesaggistica	0			
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑		
	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	-+	↑		La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi. Le fasce di rispetto da rispettare per gli elettrodotti sono di norma di 27 metri per lato o da calcolare comunque nel
	Efficienza delle reti tecnologiche	-			

TERRITORIO

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
					rispetto del D.P.C.M. 08/07/2003
	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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		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)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ 52¹⁹ Via Ginna Marcelli	Zona industriale Trieste	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento

¹⁹ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE N. 08.Septies (già nonies) AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA IN VIA GINNA MARCELLI approvata con D.C.C. n. 24 del 30/04/2022

differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;

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

Sistema infrastrutturale:

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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

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

Azioni R.U.

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

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2

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

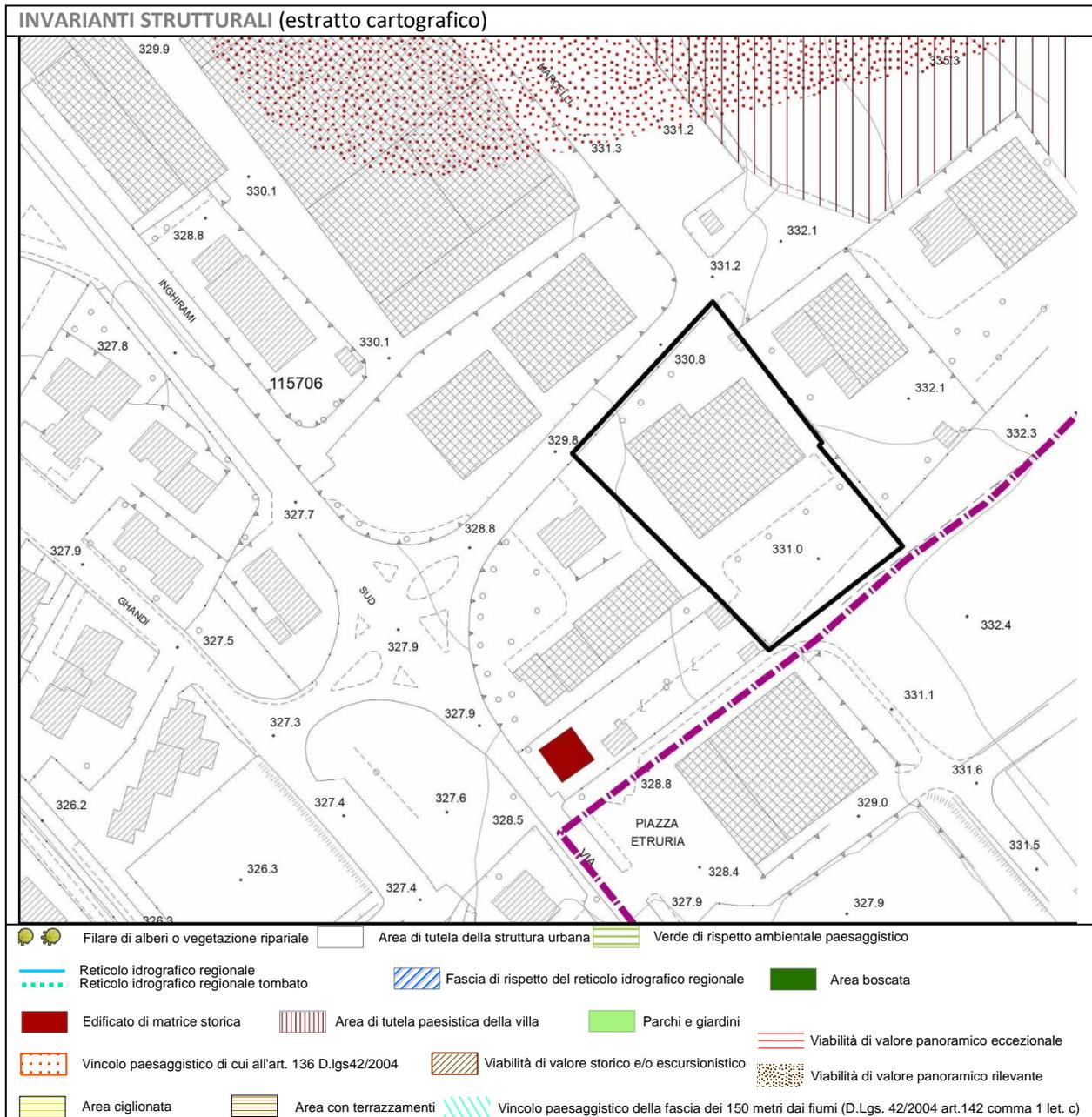
Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.3

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

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

Fattibilità sismica: F.S.3 – fattibilità condizionata



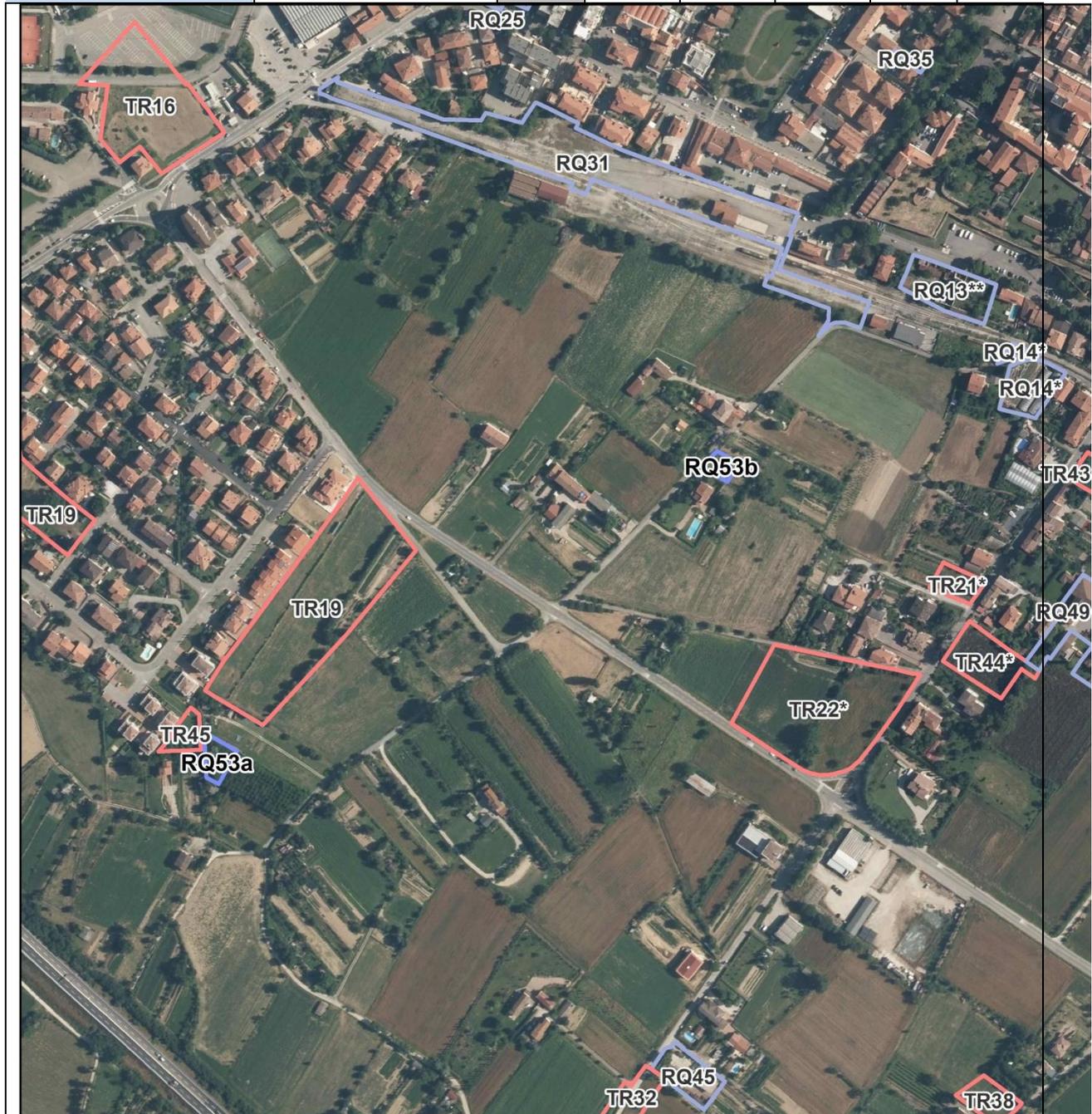
Descrizione	L'area in questione si configura come lotto intercluso parzialmente ineditato all'interno della zona industriale "Trieste"	
Finalità	Realizzazione di intervento di completamento e potenziamento dell'edificio esistente su area a destinazione produttiva al fine di soddisfare esigenze insediative di aziende esistenti in area già dotata di opere di urbanizzazione	
Superficie territoriale	4.441,94 (di cui solo 1.552 mq. interessata da interventi di ampliamento)	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	SUL	1.100 mq. massimi in aggiunta alla Sul dell'edificio esistente.
	Superficie territoriale a cessione gratuita	
Destinazione d'uso ammesse	- Produttivo	

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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.	
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</p> <p>Sono da prevedere sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di almeno 25% di superficie permeabile sia per le aree pubbliche che per quelle private</p> <p>Prevedere raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane</p>	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+			
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere l'ampliamento tergale in allineamento con l'edificio esistente.
			Tutela della qualità paesaggistica	-		
Qualità e competitività		Protezione dei sistemi urbani e degli	0	-		

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

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<p>RQ53²⁰ Le Forche (53.a) e via delle Santucce (53.b)</p>	<p>CAPOLUOGO</p>	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")
Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")
 Sistema insediativo:
 - riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e

²⁰ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE AL R.U. N. 11h.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE approvata con D.C.C. n. 33 del 24/03/2021

recupero del tessuto edilizio;
 - promozione di attività artigianali compatibili con la residenza nelle aree prossime al centro storico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- *Incremento della mixité funzionale e sociale e tipologico;*

Coerenza con azioni R.U.

- *recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;*
 - *riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.*
 - *ridisegno di margini urbani*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

L'area RQ53a è lambita sul suo margine nord-ovest dalla strada delle Santucce che presente valore panoramico rilevante e ricade nell'area di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo, per la quale il vigente PS prevede la possibilità di interventi di nuova edificazione negli ambiti definiti "*ambiti di potenziamento delle residenze in area di tutela paesistica*"; l'area RQ53.b corrisponde all'ambito n. 06 individuato dal PS all'interno della UTOE n. 1

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

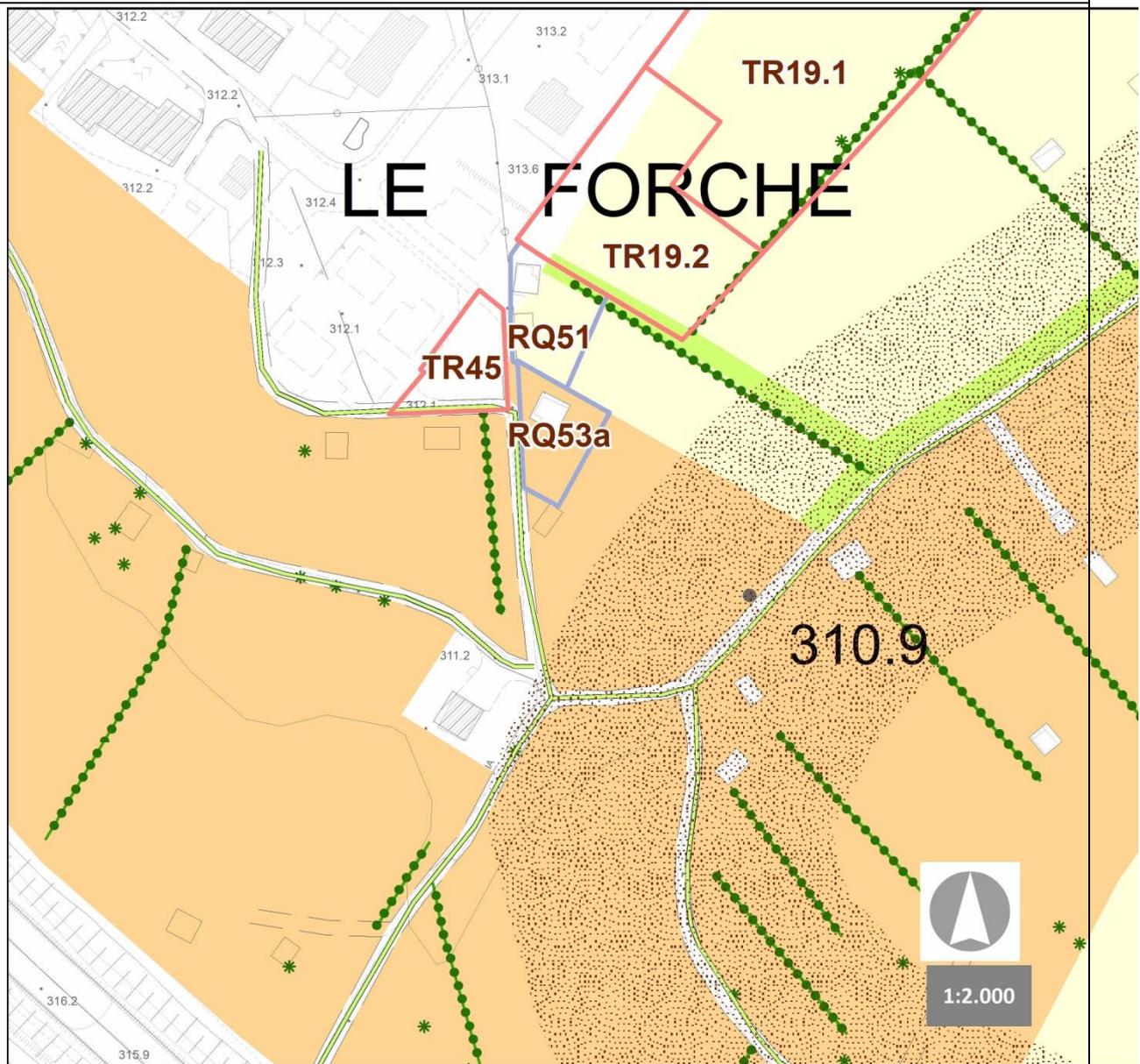
Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica

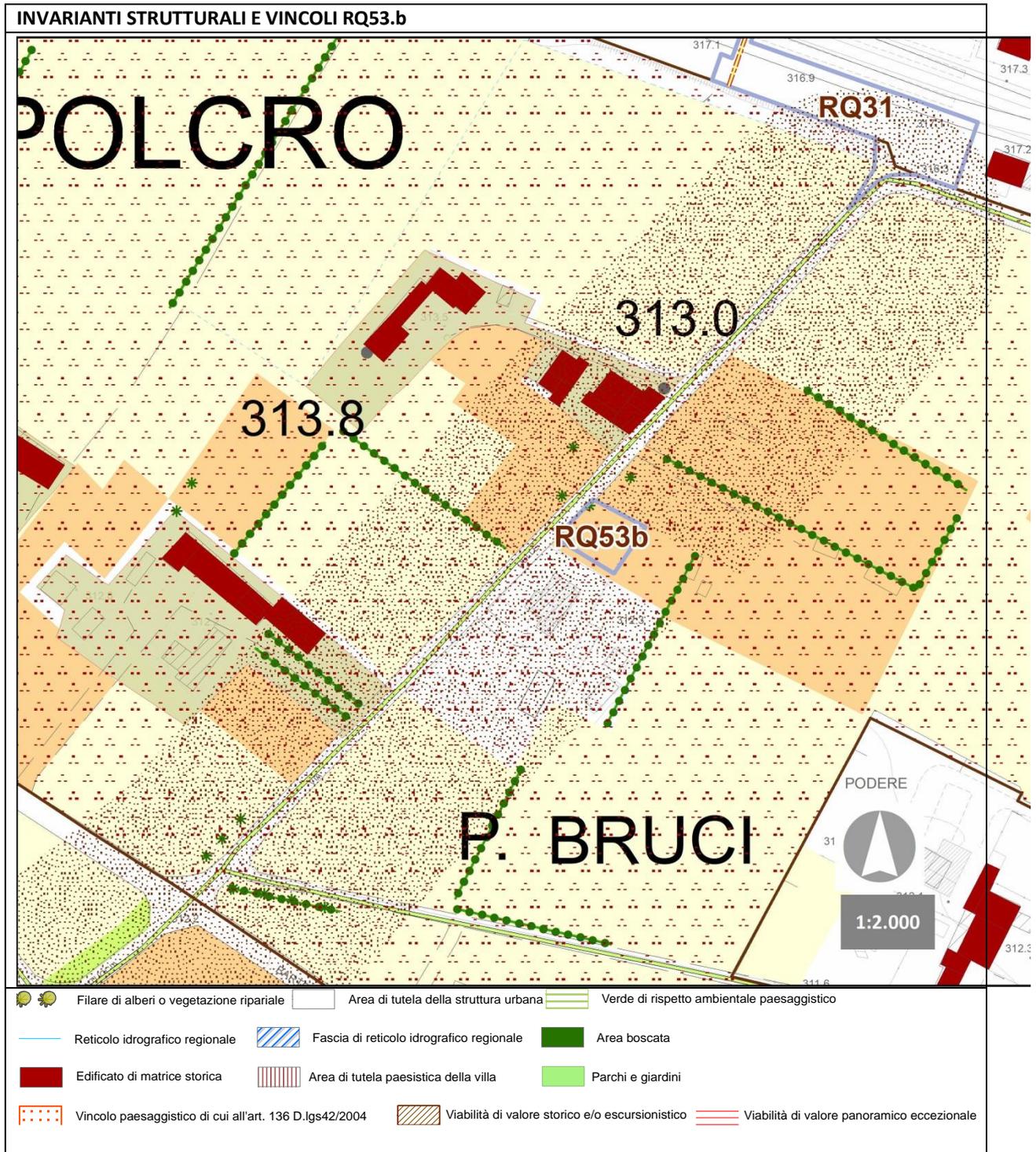
FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica

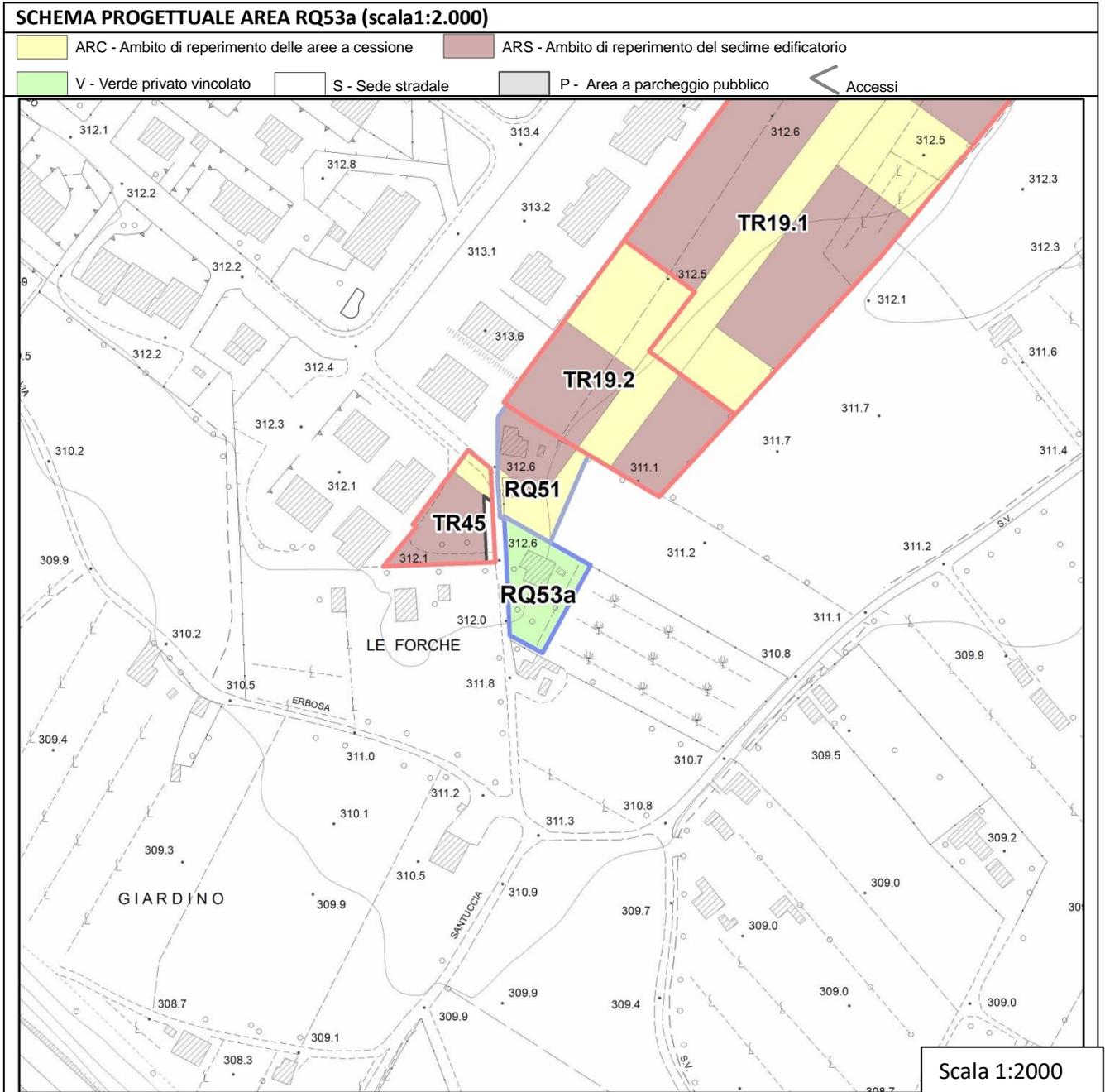
FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica

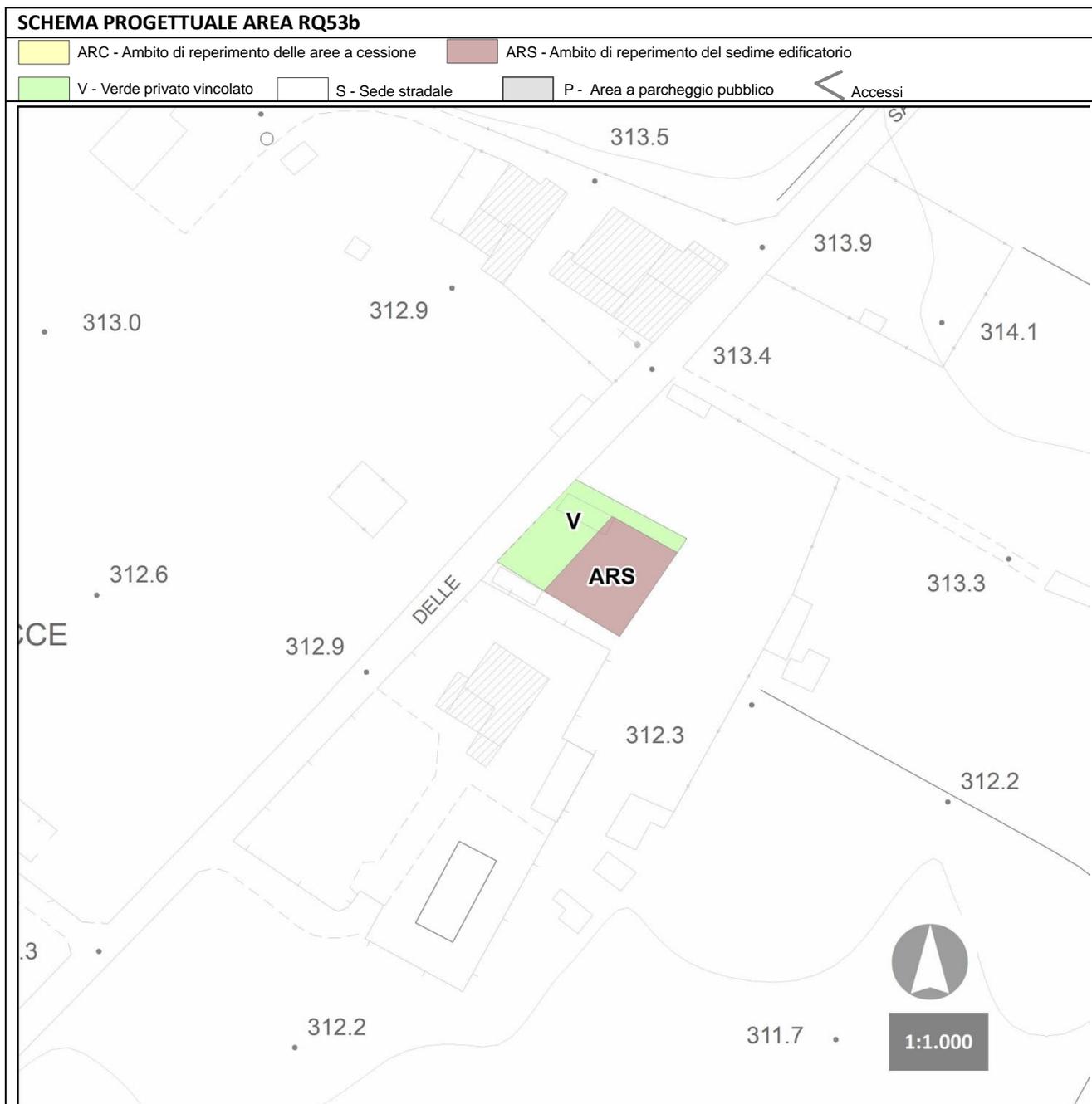
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI RQ53.a



	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Parchi e giardini
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico eccezionale







<i>Descrizione</i>	<p>La presente area di riqualificazione RQ53 interessa due piccole aree non contigue ma entrambe localizzate nella pianura a sud-ovest del centro storico del capoluogo di cui la prima, RQ53.a, sul limite sud del tessuto urbanizzato residenziale del quartiere delle Forche e la seconda, RQ53.b, configurantesi ad oggi come appezzamento libero da edificato lungo la strada vicinale de “Le Santucce”, a nord e a sud degli edifici residenziali esistenti dell’omonimo nucleo abitato</p>
<i>Finalità</i>	<p>Recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la previa demolizione di volumetrie edilizie esistenti (superficie da condono dichiarata mq. 82,56) in un’area (RQ52.a) che viene riqualificata come verde privato o area agricola; - la ricostruzione delle volumetrie precedentemente demolite di cui sopra nell’area RQ53.b

<i>Superficie territoriale</i>	1128 mq. da CTR (di cui la RQ53.a: 704 mq. e la RQ53.b: 424mq.)	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL massima</i>	140 mq.
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Destinazione agricola nella RQ53.a; - Residenziale nella RQ53.b 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Gli interventi di riqualificazione previsti dalla presente scheda dovranno attuarsi nel rispetto delle seguenti fasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a- demolizione dell'edificio esistente nella RQ53.a, distinta catastalmente al foglio 67, partt. 915 e 916; b- Ricostituzione del suolo agricolo nella RQ53.a quale parte della matrice agro-eco-sistemica della pianura in area periurbana con piantumazione di siepe di essenze autoctone sui confini dell'area; c- solo a seguito della presentazione della fine lavori degli interventi di cui ai punti a) e b) potrà essere presentato il permesso di costruire dell'edificio previsto nella RQ53.b, distinta catastalmente al foglio 67, part. 87; la nuova costruzione dovrà essere localizzata nell'ambito di reperimento del sedime come previsto nello schema progettuale sopra riportato 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<p>1) L'intervento di cui al precedente c) dovrà rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> - prima della fine lavori degli interventi di cui al precedente punto c) dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune della porzione della particella n. 87 del foglio 67 che, nella Carta Tecnica Regionale, ricade già nella sezione stradale di via delle Santucce come allargamento della stessa strada; <p>2) L'edificio residenziale da realizzare dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avere il medesimo orientamento dell'edificio residenziale posto a sud-ovest della RQ53.b; - avere distanza minima di 10 metri dal confine catastale con la via delle Santucce; - comportare un incremento di superficie impermeabilizzata non superiore a 170 mq.; - avere altezza massima di due piani ed essere realizzato con volumetria semplice, logge in alternativa alle terrazze aggettanti, copertura semplice a capanna o a padiglione, facciate ad intonaco tinteggiato con colori terrosi, finiture in pietra o in mattoni; marciapiedi con larghezza massima di 1,5 metri da realizzare in pietra, finta pietra o calcestruzzo architettonico; <p>3) Nella restante parte del lotto, ovvero esternamente ai 170 mq. massimi di superficie impermeabilizzata, il suolo dovrà essere mantenuto permeabile a prato con eventuali percorsi imbrecciati.</p> <p>4) Dovrà essere conservata ed incrementata con essenze analoghe la vegetazione arborea ed arbustiva presente sul limite nord-est e sul limite est della particella 87 ricostituendo verso nord ovest la continuità della maglia agraria e degli elementi vegetali lineari presenti;</p> <p>5) La recinzione del lotto verso via delle Santucce dovrà essere realizzata con modalità analoghe a quelle del lotto residenziale posto a sud; verso sud, nord ed est la recinzione dovrà essere invece realizzata con muretto basamentale non superiore a 30 cm., soprastanti pali metallici o lignei e rete a maglia sciolta</p>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		

<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Si veda quanto riportato nelle <i>“Disposizioni e prescrizioni particolari”</i>
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto nel rispetto delle fasi di cui al precedente paragrafo <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i> e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni definite dalla presente scheda

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	4	n
Fabbisogno idrico	251.120	Lt/anno
Afflussi fognari	5,23	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	2.640	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	8.209	kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<p>RQ54²¹ Via Scarpetti</p>	<p>CAPOLUOGO</p>	<p>R</p>	<p>P</p>	<p>C</p>	<p>TR</p>	<p>D</p>	<p>S</p>



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")

Sistema insediativo:

- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- promozione di attività artigianali compatibili con la residenza nelle aree prossime al centro storico.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

²¹ Scheda normativa introdotta con la VARIANTE SEMPLIFICATA n. 16 AL R.U. IN VIA SCARPETTI approvata con D.C.C. n. 74 del 13/09/2022

Coerenza con obiettivi R.U.

- Incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;

Coerenza con azioni R.U.

- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;

- riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

- ridisegno di margini urbani

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

L'area è interessata, verso Via Scarpetti, dalla fascia di rispetto di un fosso tombato facente parte del reticolo idrografico regionale di cui alla di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79, disciplinato dalla L.R. 41/2018

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

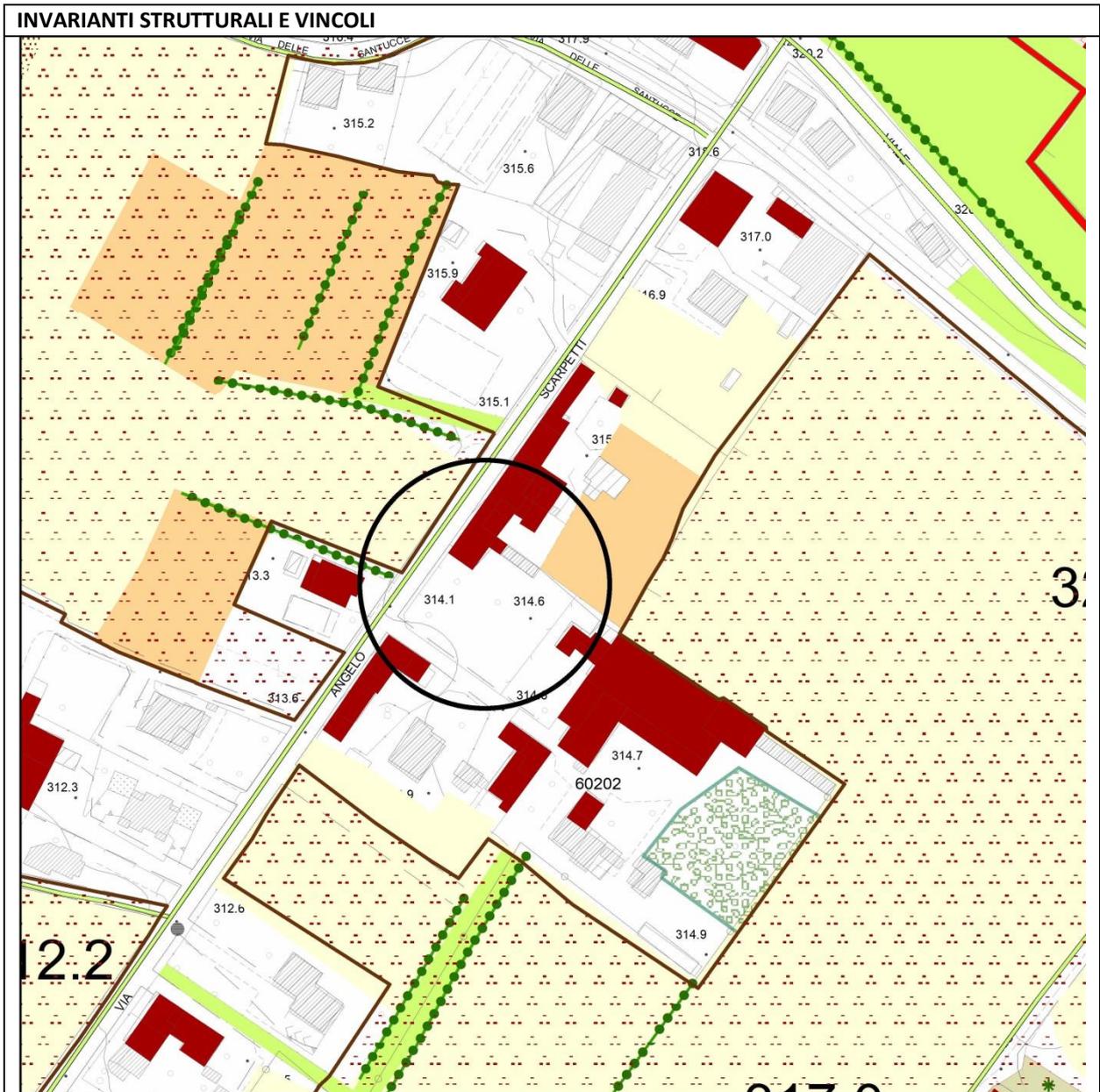
Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica

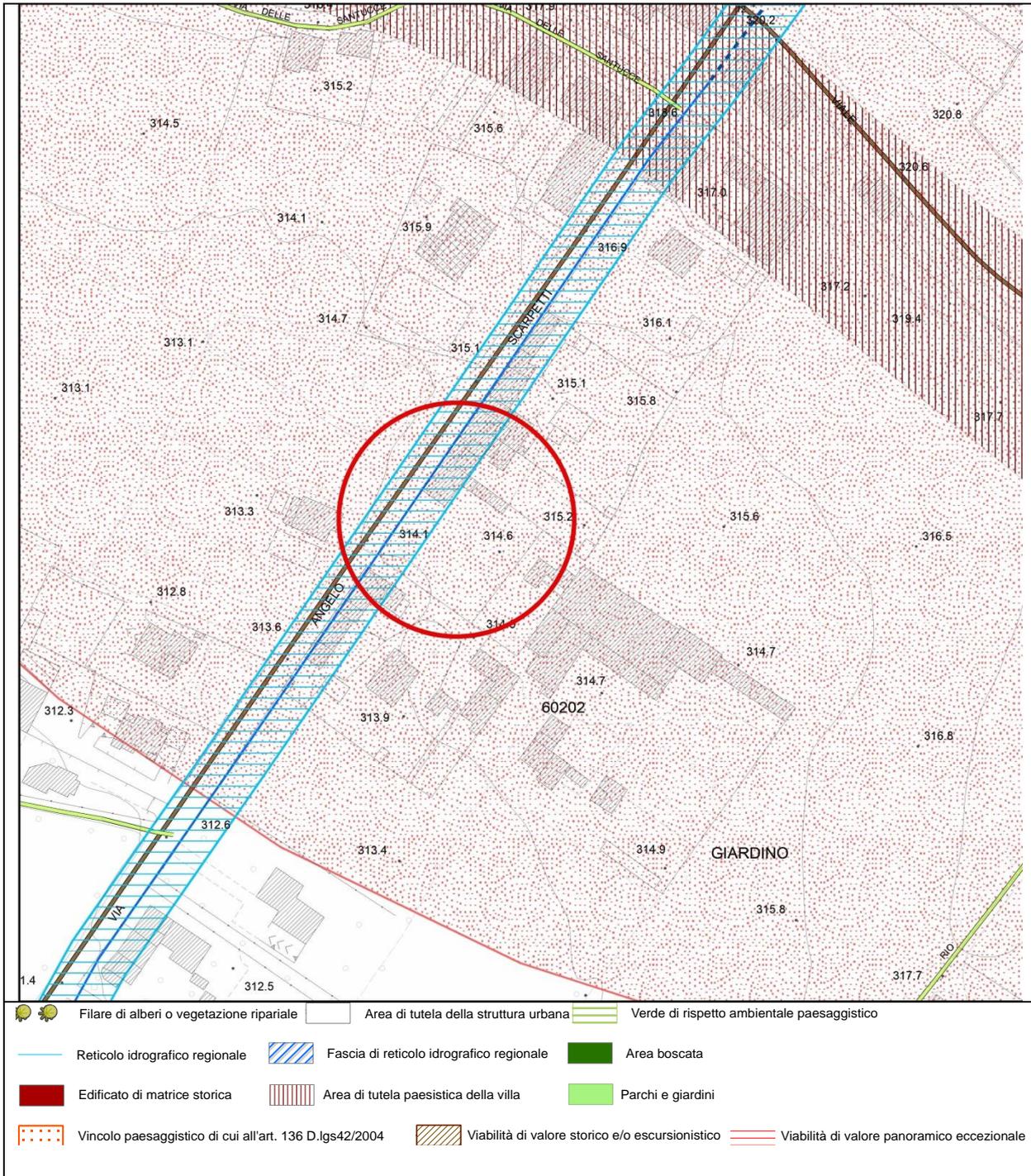
FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica

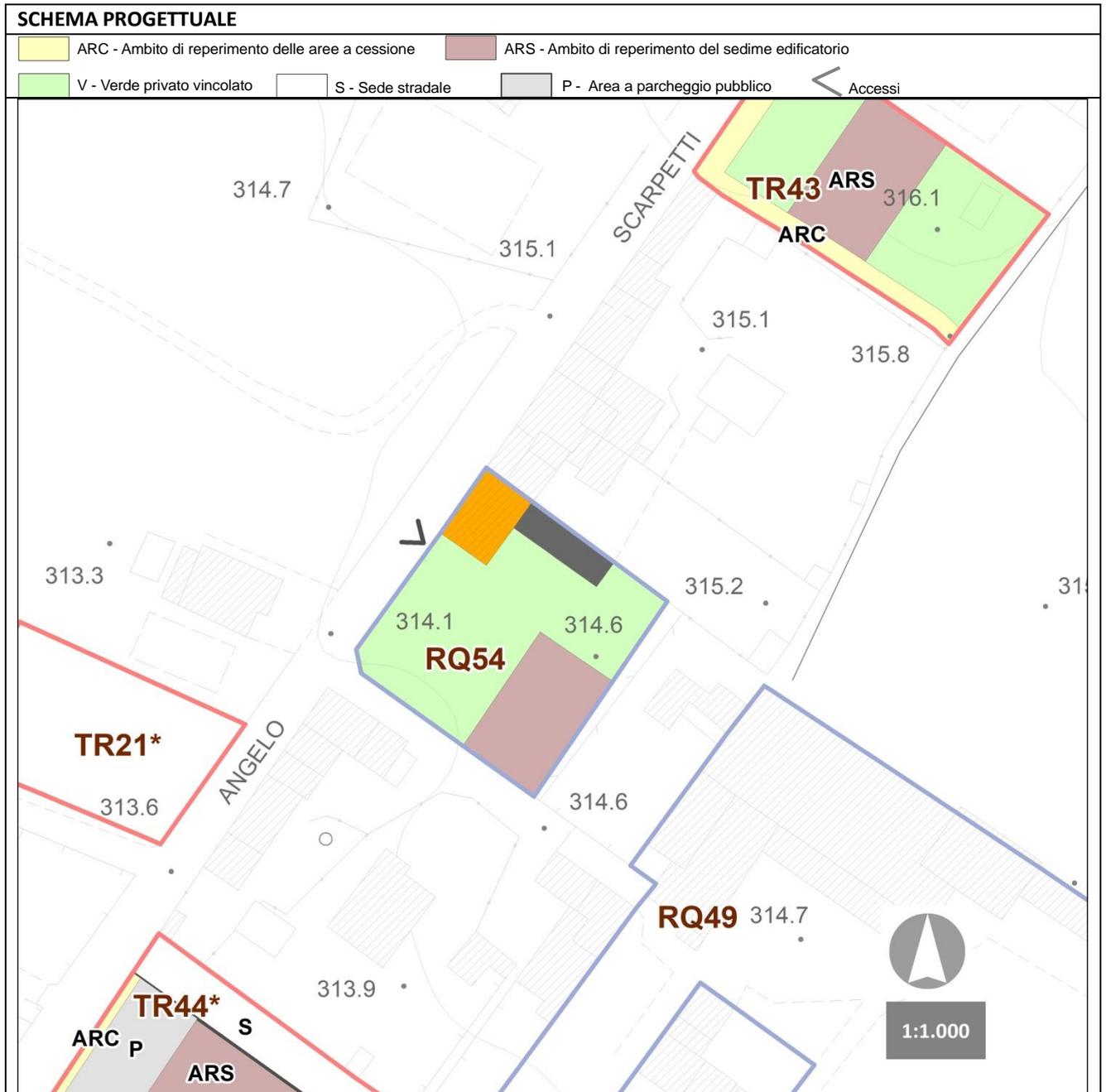
FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica



SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico





<i>Descrizione</i>	La presente area di riqualificazione RQ54 è posta lungo via Scarpetti (strada dalle mura sud-ovest del centro storico di Sansepolcro in corrispondenza di Porta del Ponte conduce al fiume Tevere) su terreno pianeggiante (piana a sud della linea ferroviaria Sansepolcro- Perugia) e all'interno di un tessuto urbano lineare di prevalente matrice storica.	
<i>Finalità</i>	Modesto intervento di completamento residenziale nel rispetto dei valori del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e dello spazio verde di pertinenza dello stesso	
<i>Superficie territoriale</i>	1.732,5 mq.	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL massima</i>	200 mq. oltre alla SUL esistente legittimata
<i>Altezza massima</i>	- 2 piani e comunque non oltre i mt. 6,5 totali dal livello del terreno attuale	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>La disciplina della presente scheda sostituisce quella dettata dal RU per i "Tessuti di margine" di cui all'art. 45 delle NTA del RU</p> <p>Gli interventi di riqualificazione previsti dalla presente scheda dovranno attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di nuova edificazione comprensivi delle sistemazioni a terra che indicano impermeabilizzazione del suolo potranno avvenire esclusivamente all'interno dell'ambito di reperimento del sedime come previsto nello schema progettuale allegato alla presente scheda; - dovrà essere mantenuta nello stato attuale la recinzione dell'area di riqualificazione e, pertanto, per l'accesso carrabile al nuovo edificio residenziale dovrà essere utilizzato l'accesso carrabile esistente; - lo spazio aperto di pertinenza, individuato come verde privato vincolato, dovrà essere considerato come spazio unitario all'interno del quale non sono ammessi frazionamenti fisici di ogni genere; in tale spazio non potrà essere incrementata in alcun modo la superficie impermeabilizzata ad eccezione dell'eventuale prolungamento del vialetto di accesso carrabile dall'accesso su via Scarpetti fin all'area del nuovo edificio; tale vialetto potrà essere realizzato in ghiaietto, in lastre di pietra di forma regolare o in calcestruzzo architettonico; - in tutta l'area non è ammessa la realizzazione di interrati (garage o cantine) 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<p>1) L'edificio residenziale da realizzare dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - avere configurazione planivolumetrica semplice parallelepipedica allungata con fronti corti (che avranno dimensione massima di perpendicolari a via Scarpetti e quindi fronti lunghi paralleli a via Scarpetti e senza porticati o terrazze aggettanti; - ospitare al massimo due alloggi; - avere altezza massima di due piani, copertura a capanna con colmo parallelo a via Scarpetti, manto di copertura in coppi e tegole invecchiate; - le aperture dovranno avere forma rettangolare con dimensioni analoghe a quelle dell'edificio esistente, con forma rettangolare e dimensione minore in larghezza; - l'edificio dovrà essere intonacato e tinteggiato con colori terrosi che dovranno essere concordati con il Servizio Urbanistica/paesaggio e Sviluppo e finiture mattoni di laterizio o in pietra (davanzali finestre, ecc.); - i marciapiedi dovranno avere larghezza massima di 1,5 metri ed essere realizzati in pietra, finta pietra o calcestruzzo architettonico. <p>2) Agli edifici esistenti si applica la vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente sulla base della classificazione di valore attribuita: classe 3 per l'edificio residenziale esistente, classe 6 per gli annessi esistenti che dovranno essere eventualmente</p>	

	oggetto di intervento solo con obbligo del mantenimento del sedime.
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	In fase di progettazione esecutiva degli interventi e comunque prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere valutate insieme a Centria Reti gas soluzioni tecniche idonee all'eventuale risoluzione delle interferenze che si venissero a creare con la rete gas metano di VII specie ivi presente al fine di evitare inconvenienti durante le fasi di lavorazione. Eventuali interventi che si rendessero necessari saranno a carico del richiedente
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Si veda quanto riportato nelle "Disposizioni e prescrizioni generali" e nelle "Disposizioni e prescrizioni particolari"
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con monetizzazione da realizzare nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12 bis, commi 1, lettere a) e b), 1ter, 1 quater e 3 delle NTA del RU (come modificato con la Variante n. 9 al RU approvata con D.C.C. n. 139 del 26/09/2017).

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	5	n
Fabbisogno idrico	313.900	Lt/anno
Afflussi fognari	6,54	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	3.300	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	16.418	kWh/utente x anno