

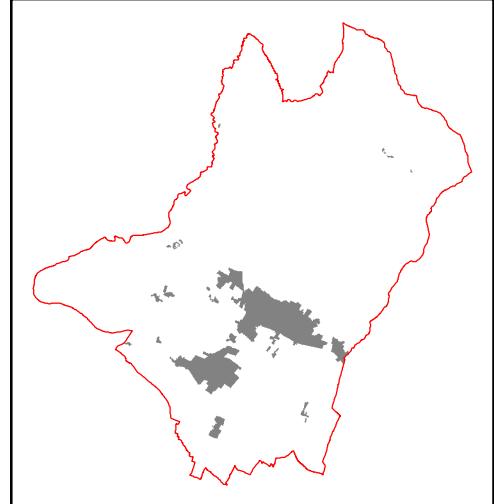
Regolamento Urbanistico

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 trasformazione - TR

Aree di trasformazione produttiva - TRpr



Luglio 2016

Adozione D.C.C. n.62 del 31.05.2014

Approvazione primo stralcio D.C.C. n.41 del 01.04.2015

Approvazione definitiva D.C.C. n. 62 del 25/05/2016

ELABORATO 10.1
costituito da tutte le schede
TR e TRpr approvate nei
due stralci



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 TRASFORMAZIONE	8
TR01* Via Dante Alighieri.....	9
TR02* Villa Nomi	17
TR03 San Casciano	25
TR04 San Casciano.....	32
TR05 Via Capitini	39
TR06 Via della Montagna	47
TR07** Madonna della Legna 2	54
TR08** Madonna della Legna 1	62
TR09 La Valentina.....	69
TR10 Via Boccaccio.....	76
TR11 Viale Osimo	83
TR12 Est Fortezza	90
TR13 Via Campo Sportivo	96
TR14 Palazzetto	103
TR15 Centro servizi per la mobilità	107
TR16 Via Saragat.....	114
TR17* San Gallo.....	120
TR18** San Gallo.....	125
TR19 Le Forche	133
TR21* Via Scarpetti	140
TR22* Bruci	146
TR23* Avio Albergo	153
TR24** Gragnano	160
TR26 Pocaia	169
TR27a Via Alienati	175
TR27b Via Alienati	181
TR28 Via dei Tarlati.....	187
TR29 Via Casa Prato.....	194
TR30** Il Trebbio	200
TR31** Aviosuperficie	209
TR32 Ponte sul Fiume Tevere	214
TR33 via Macchiavelli	219
TR35 Gricignano	224
TR36 Gricignano	228
TR37 Montagna	232
AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	237
TRpr02** Calabresi	238
TRpr03** Senese - Buitoni	245
TRpr04 Ex-Buitoni.....	251
TRpr06* Palazzolo	257
TRpr07** Ciapanella.....	263
TRpr08* Calabresi	270
TRpr09 Via Senese aretina	276

Nota:

TR / TRpr – Scheda approvata con Delibera C.C. n. 41 del 01/04/2015

TR / TRpr – Scheda approvata con Delibera C.C. n. 62 del 25/05/2016

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	SANSEPOLCRO xxxxxx	R	P	C	TR D S
YYYYYY					

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

Arene 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

Arene Boscate

-  Area 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

Arene 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

Arene 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



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 maggiorativo 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 fermando gli obblighi fissati in convenzione circa l'attuazione contemporanea di specifiche parti prescritta nelle schede, degli spazi e opere a standard e della cessione gratuita di aree al comune.

Aree di trasformazione

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO via Dante Alighieri	R	P	C	TR	D	S
TR01* Via Dante Alighieri							

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

Sistema insediativo e infrastrutturale:

- 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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- potenziamento dell'accessibilità urbana da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili;
- 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;
- 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;
- verifica delle prestazioni idrauliche del reticolto drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite da interventi di trasformazione urbanistica ed 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); 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;

- *creazione, laddove possibile, di tratti stradali alternativi alla Tiberina 3 bis, con particolare riferimento alla possibilità di collegare la strada regionale Marecchiese con la via della Cappellina di cui il prolungamento di via Dante Alighieri previsto nella presente TR rappresenta un primo stralcio funzionale;*

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

- *Garantire la coesione sociale, attraverso azioni in grado di superare la segregazione e l'esclusione sociale: non solo il mix sociale e tipologico, ma anche azioni di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici;*
- *garantire quindi standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.*

Azioni di R.U

- *recepimento delle previsioni della Variante al P.R.G. V06.2 approvata con D.C.C. N. 35 DEL 27/04/2012 e modifica ed integrazione delle stesse previsioni tenendo conto degli obiettivi di cui ai successivi punti;*
- *integrazione sia con le politiche residenziali comunali e sovra comunali sia con le altre politiche sociali e di governo del territorio (occupazione, trasporti, ecc.);*
- *realizzazione di espansioni residenziali garantendo al contempo 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;*

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

Area tutela paesaggistica della struttura urbana del capoluogo

Fosso di Belvedere facente parte del reticolo idrografico regionale, vegetazione ripariale e fasce di rispetto di 10 metri per lato dal ciglio di sponda soggette a inedificabilità ai sensi della L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

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)

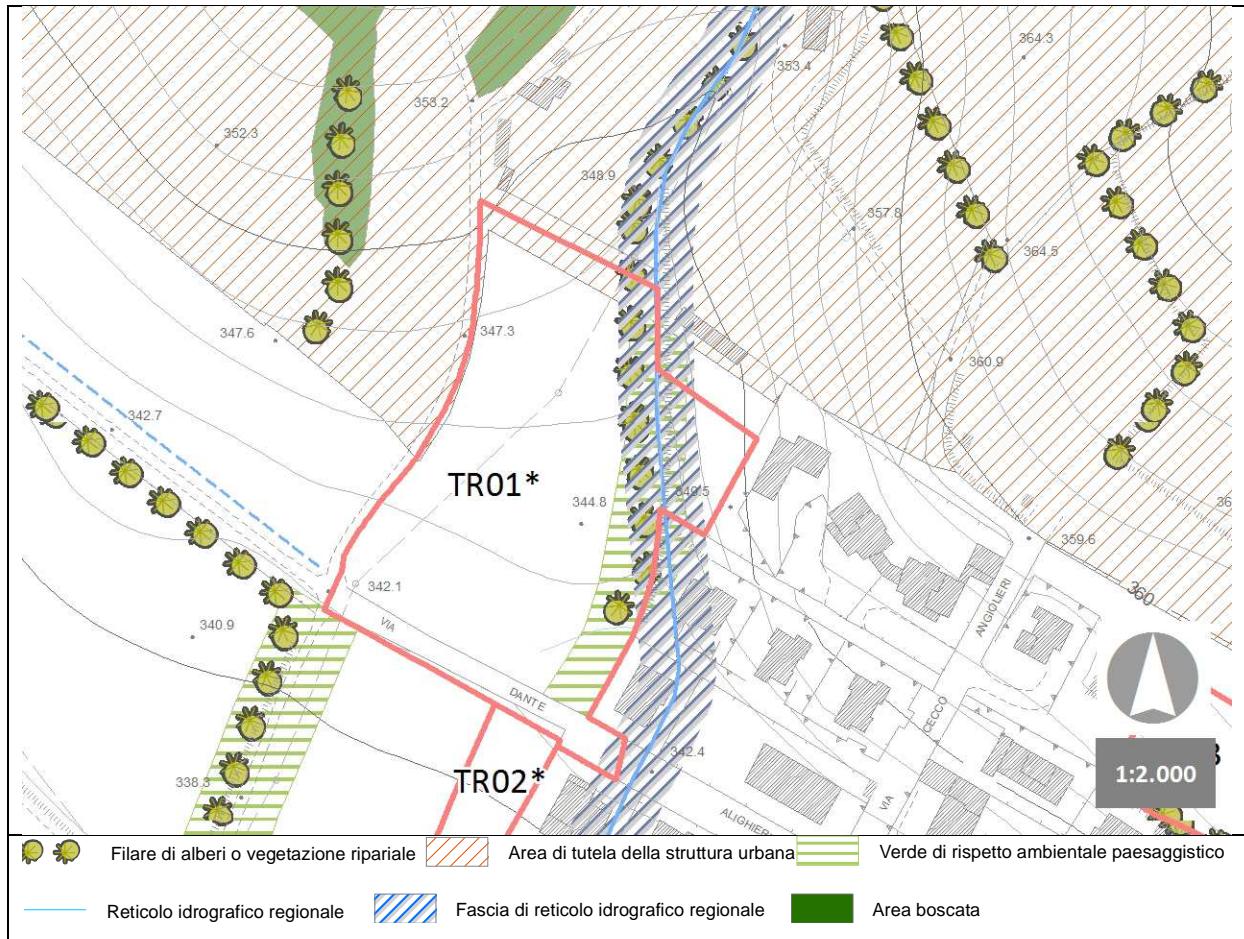
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni), ELEVATA I.3 e MOLTO ELEVATA I4; L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

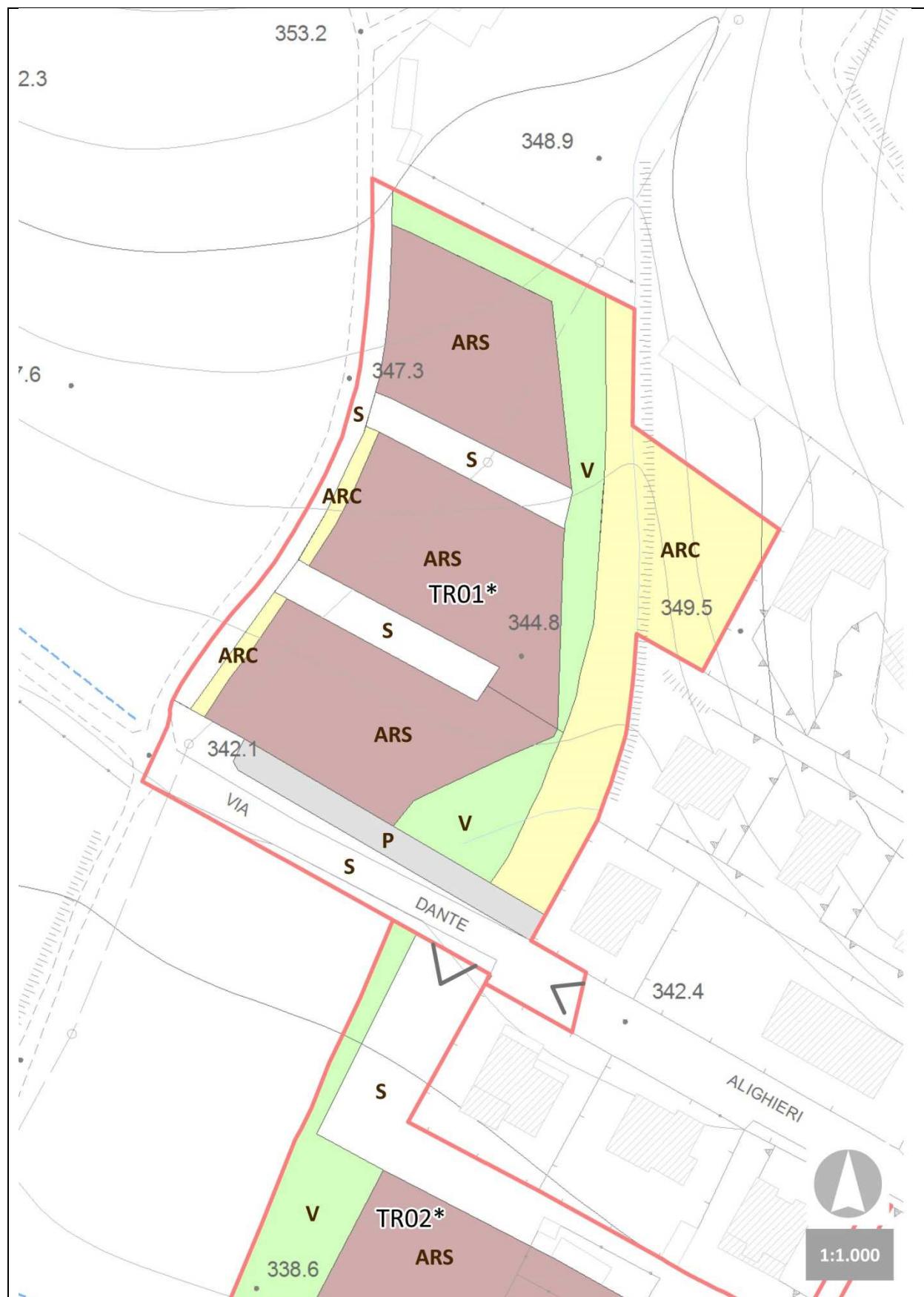


SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione della viabilità di accesso sul prolungamento di via Dante Alighieri e raddoppio della strada interpodale che conduce alla località Sassi Rossi
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Verde pubblico da localizzare a fianco del Fosso di Belvedere con percorso pedonale pubblico lungo fiume e nell'area in sinistra del fosso di Belvedere
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Compartecipazione pro quota alla sistemazione del corso d'acqua denominato Fosso di Belvedere da definire attraverso apposita verifica idraulica in moto permanente che permetta di determinare le caratteristiche geometriche e la pendenza da assegnare al nuovo tracciato (che a valle di via Dante Alighieri dovrà essere mantenuto sul confine nord ovest della particella 1036) in modo tale da garantire il deflusso della portata duecentennale senza dar luogo a esondazioni; la verifica idraulica dovrà essere estesa a valle del tratto oggetto di modifica per una lunghezza idonea, tale da comprendere anche eventuali opere di attraversamento o altre singolarità, così da valutare il non aggravio di rischio idraulico o gli eventuali interventi necessari alla sua mitigazione.
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo. Possibilità di attuazione attraverso unità minime di intervento da ricavare all'interno del perimetro dell'area di trasformazione comunque nel rispetto delle prescrizioni relative alle <i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i> , alle <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> e alle <i>Opere preliminari all'intervento</i>

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



SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ	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	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)
TERRITORIO	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		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. Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della biodiversità	0		Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
TERRITORIO	Riduzione del rischio idrogeologico	-+	X	Realizzazione interventi di potenziamento funzione residenziale nel rispetto dei valori paesaggistici presenti Mantenere le alberature
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo		
		Tutela della qualità paesaggistica	-	

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

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

dei minori				
------------	--	--	--	--

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	65,45	n.
Fabbisogno Idrico	4.109.236,36	Lt/anno
Afflussi fognari	85,61	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	43.200,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	229.852,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Via Dante Alighieri	R	P	C	TR	D	S
TR02* Villa Nomi							



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

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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- potenziamento dell'accessibilità urbana da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili;
- 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;
- 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;
- verifica delle prestazioni idrauliche del reticolto drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite da interventi di trasformazione urbanistica ed 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); 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

- in particolare gli spazi per standards di verde e parcheggio pubblici saranno attestati sui lati della viabilità di accesso con direzione nord-sud in modo da garantire la loro centralità ed effettiva fruibilità all'interno della nuova lottizzazione; sul margine sud-ovest dell'area dovrà essere realizzata una viabilità pedonale pubblica che consenta il collegamento tra l'area della chiesa di Santa Maria ed il verde pubblico esistente in via Macchiavelli

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Garantire la coesione sociale, attraverso azioni in grado di superare la segregazione e l'esclusione sociale: non solo il mix sociale e tipologico, ma anche azioni di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici;
- garantire quindi standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città

Azioni di R.U

- Integrazione sia con le politiche residenziali comunali e sovra comunali sia con le altre politiche sociali e di governo del territorio (occupazione, trasporti, ecc.);

- 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 in una piccola porzione della TR verso sud-est

Il corso d'acqua (fosso di Belvedere) rappresentato nella CTR è in realtà stato deviato e spostato e necessita di una nuova sistemazione da realizzare lungo il confine ovest della presente TR

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)

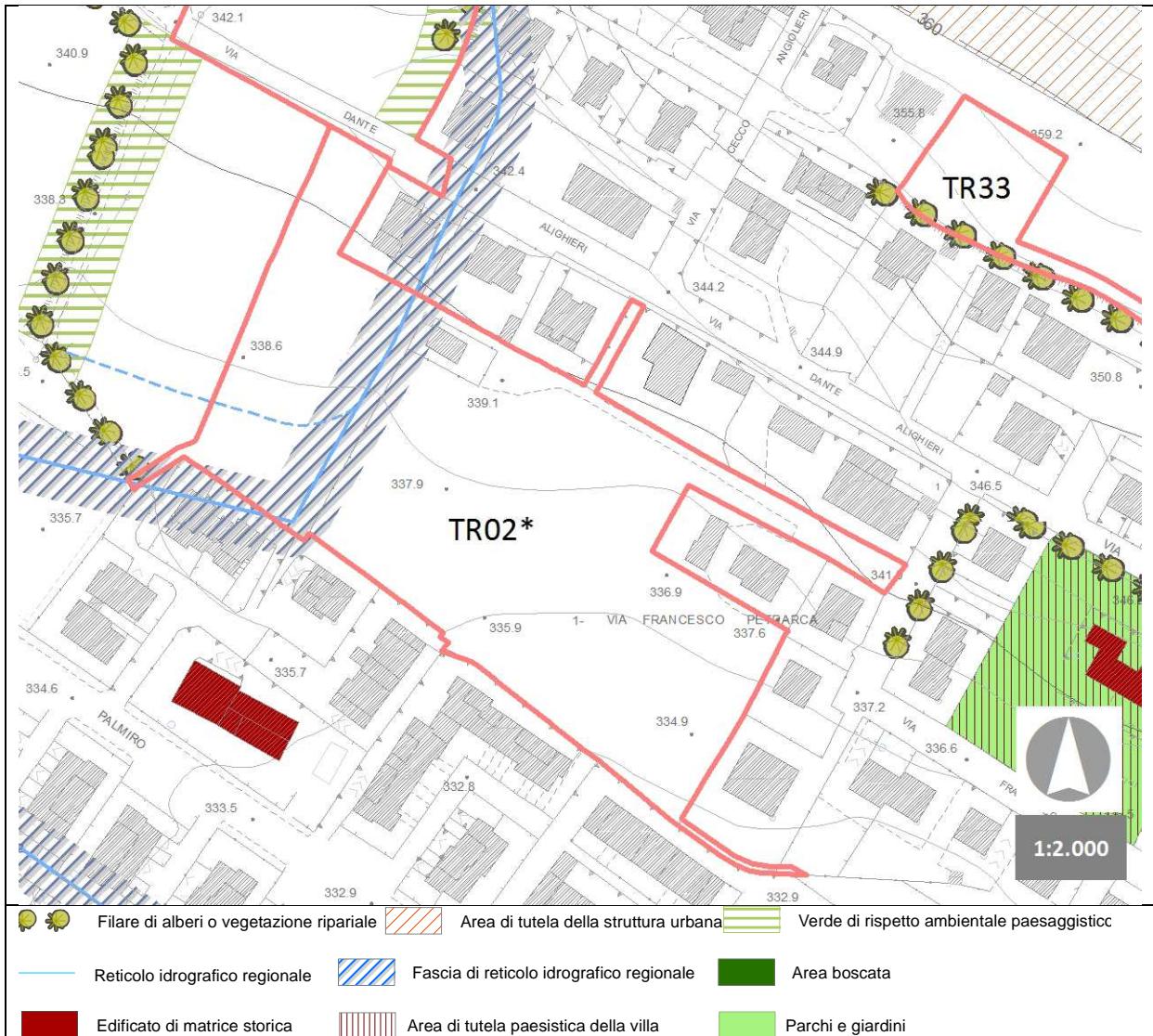
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e I.4 molto elevata; L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



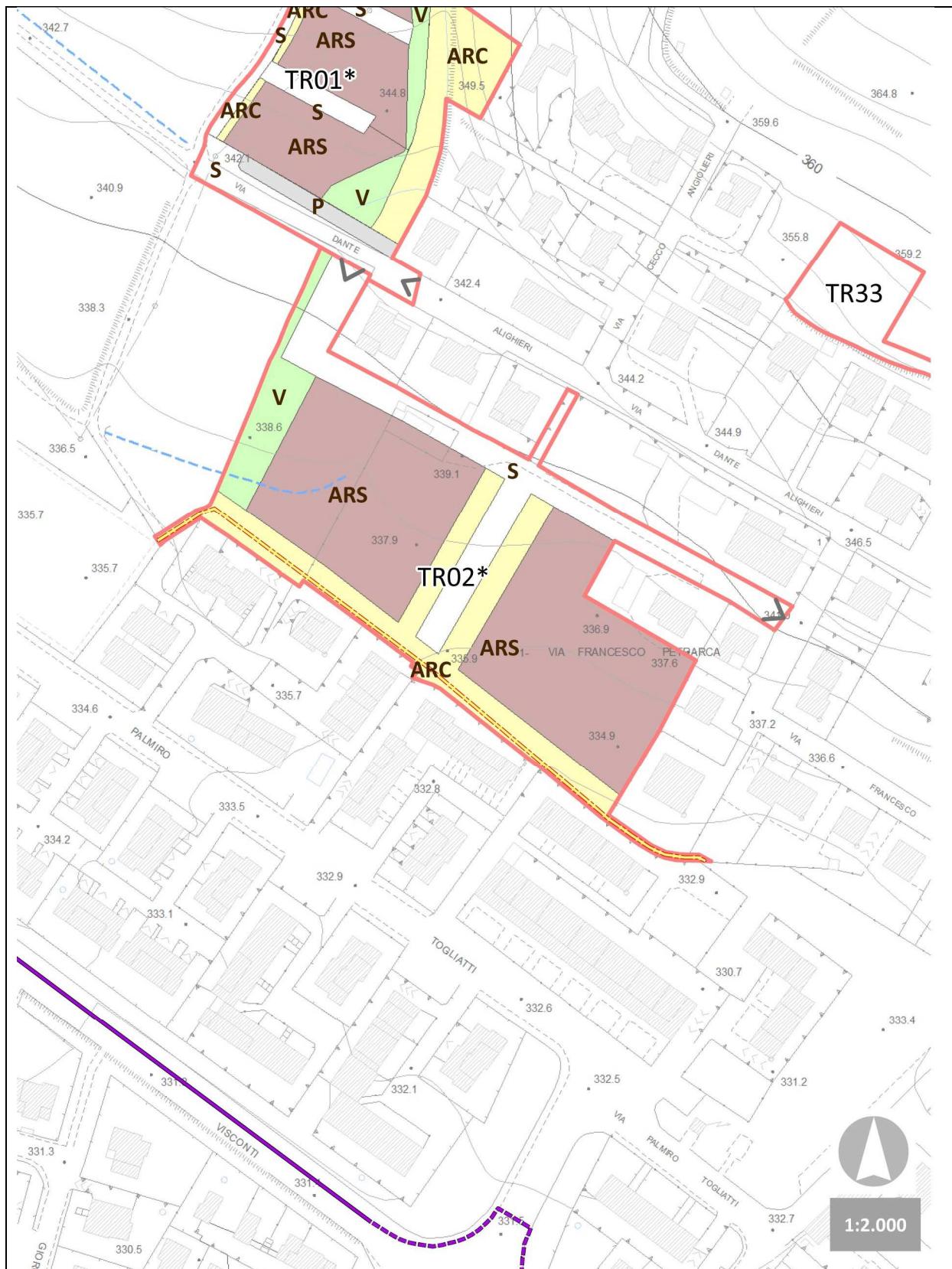
Descrizione	Si tratta di un ambito posto nel quartiere Pieve Vecchia- Cisa, a valle dell'edificato lungo via Dante Alighieri, che ha lo scopo di valorizzare un vuoto urbano intercluso tra i tessuti edilizi esistenti, nel rispetto dei valori paesaggistici e dei condizionamenti legati alle pericolosità idrauliche e geomorfologiche.						
Finalità	Potenziamento della funzione residenziale razionalizzando e gerarchizzando la viabilità (rango urbano, di quartiere e ciclo-pedonale) in modo da armonizzarsi con la morfologia del luogo e con gli altri elementi di pregio da tutelare e valorizzare.						
Superficie territoriale	14.550 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>4.365 mq</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td>40%</td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,3	<i>SUL</i>	4.365 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,3						
<i>SUL</i>	4.365 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%						
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza						
Disposizioni e prescrizioni generali							

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

<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>	32
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono, bifamiliari, in linea
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	15% della SUL pari a mq 435	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione della viabilità di accesso da realizzare a partire da via Francesco Petrarca	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione del verde pubblico nella fascia sud dell'area di trasformazione Realizzazione di un percorso pedonale per il collegamento del verde pubblico posto ad est del comparto con il campo da calcio collocato nella parte ovest dell'area. Realizzazione di un percorso pedonale pubblico di collegamento con via Dante Alighieri	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Compartecipazione pro quota alla sistemazione del corso d'acqua denominato Fosso di Belvedere da definire attraverso apposita verifica idraulica in moto permanente che permetta di determinare le caratteristiche geometriche e la pendenza da assegnare al nuovo tracciato(che a valle di via Dante Alighieri dovrà essere mantenuto sul confine nord ovest della particella 1036) in modo tale da garantire il deflusso della portata duecentennale senza dar luogo a esondazioni; la verifica idraulica dovrà essere estesa a valle del tratto oggetto di modifica per una lunghezza idonea, tale da comprendere anche eventuali opere di attraversamento o altre singolarità, così da valutare il non aggravio di rischio idraulico o gli eventuali interventi necessari alla sua mitigazione.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo. Possibilità di attuazione attraverso unità minime di intervento da ricavare all'interno del perimetro dell'area di trasformazione comunque nel rispetto delle prescrizioni relative alle <i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i> , alle <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> e alle <i>Opere preliminari all'intervento</i>	

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
	percorso pedonale				Accessi



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

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	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 Acquiери	-		Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		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	-	X	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. Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0		Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+	X	
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-		Realizzazione interventi di potenziamento funzione residenziale nel rispetto dei valori paesaggistici presenti
		Tutela della qualità paesaggistica	-	X	
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0		
		Efficienza del sistema insediativo	-+	↑	
		Valorizzazione delle specializzazioni	0		

		funzionali del territorio			
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	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.
		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.
				↑	L'attuazione è vincolata alla realizzazione di una pista ciclabile per collegare la Chiesa e il verde pubblico
	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	-+	↑	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	113,38	n.
Fabbisogno Idrico	7.117.784,42	Lt/anno
Afflussi fognari	148,29	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	74.828,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	262.688,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Viale Galileo Galilei	R	P	C	TR	D	S
TR03* San Casciano							



Obiettivi P.S. (Sistema territoriale “Collina di Sansepolcro” - U.T.O.E. 2 “Pedecolle urbanizzato del capoluogo” e UTOE 3 “Collina delle Ville 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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;*
- *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 contribuire a riqualificare anche 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 preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;*
- *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;*
- *individuazione puntuale dei differenti caratteri delle aree pedecollinari dal punto di vista insediativo e paesaggistico-ambientale al fine di promuoverne la riqualificazione ambientale e paesaggistica con particolare riferimento alle aree che mostrano elementi di criticità e di degrado, anche consentendo modesti incrementi edilizi residenziali che possano comunque distinguersi per un'elevata qualità architettonica da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso*

a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;

- - *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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;*
- *potenziamento dell'accessibilità urbana da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili;*
- *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;*
- *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;*
- *verifica delle prestazioni idrauliche del reticolo drenante e della corretta regimazione delle acque nelle aree investite da interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia*

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

- *Conferma della centralità urbana anche attraverso il potenziamento dello spazio pubblico*
- *Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica*

Azioni di R.U.

- *individuazione di completamento edilizio residenziale con valorizzazione dei servizi e dei caratteri di pregio ambientale e 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 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 di Catolino comprensiva di una porzione in cui il P.S. ha ammesso la possibilità di edificazione a seguito di specifica valutazione di compatibilità urbanistico-paesistica

Filari di alberi

Fosso di Villa Igea che fa parte del reticolo idrografico regionale e relativa vegetazione ripariale, fascia di rispetto del Fosso di Villa Igea ai sensi della L.R. 21/2012 e ss.mm.ii.

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità di valore storico e/o escursionistico

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE: ELEVATA Classe S.3

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

PERICOLOSITÀ IDRAULICA: BASSA I1 e MOLTO ELEVATA I4

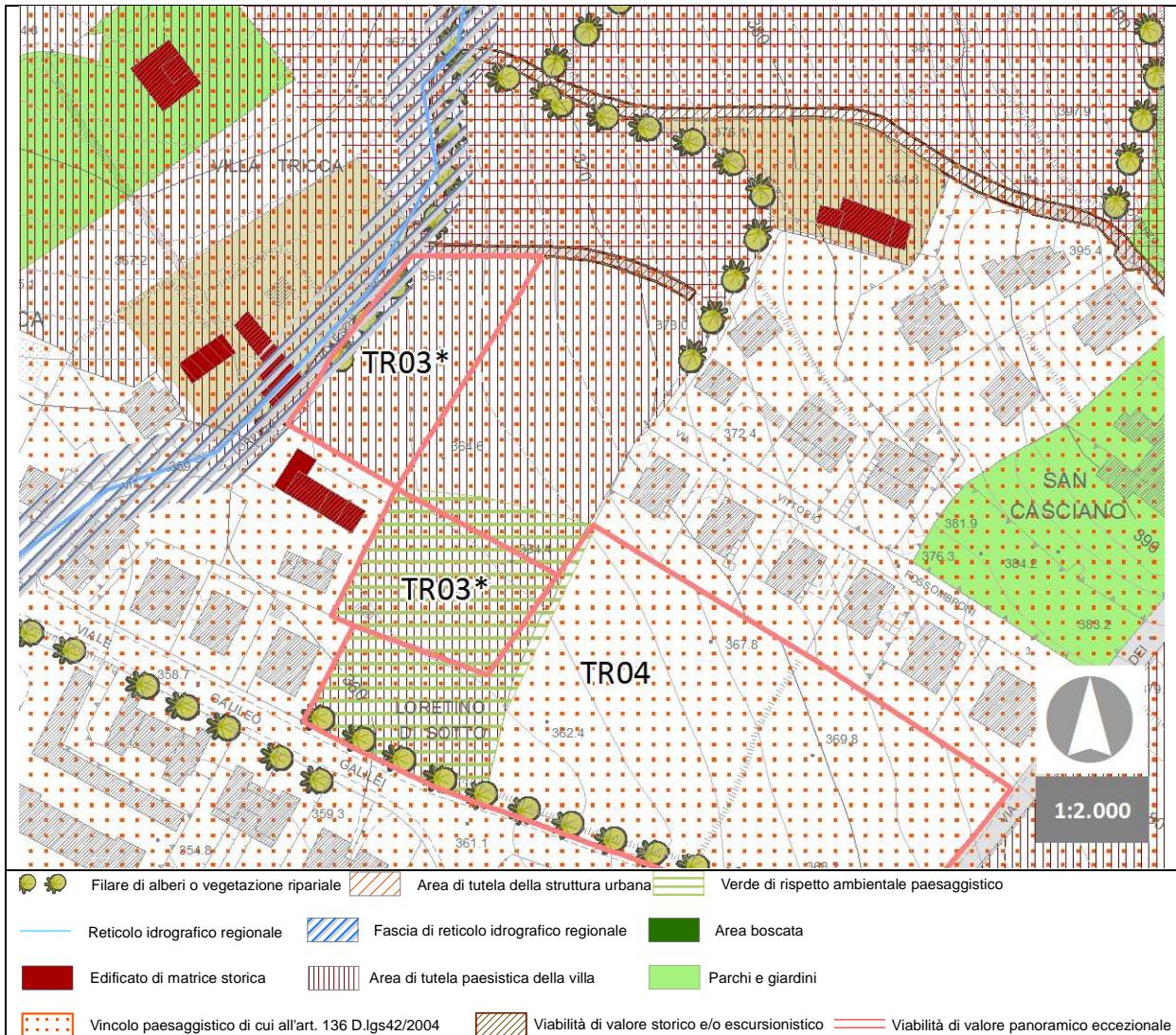
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



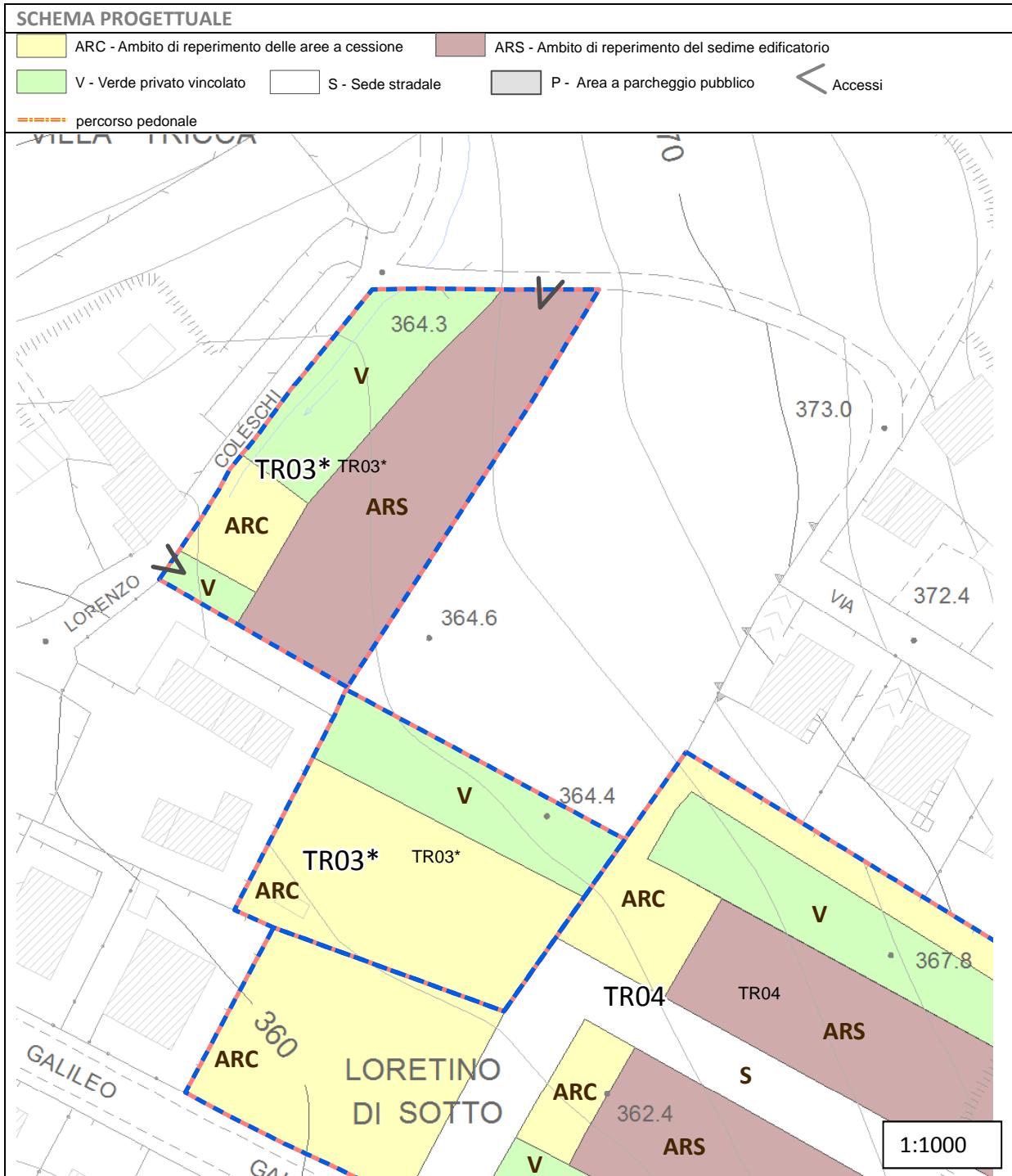
Descrizione	Intervento di completamento edilizio di margine in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale	
Finalità	Coniugare una modesta edificazione con la formazione di un'area a verde pubblico in continuità con i soprastanti coltivi ed aree boscate che costituisca una cesura dell'edificato atta a garantire un'ampia apertura visiva verso il territorio di collina di maggior pregio ambientale e paesaggistico	
Superficie territoriale	4.929 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	600 mq (derivanti da PS)
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	1 piano
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	7
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono, bifamiliari, schiera

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

<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'accesso carrabile all'area di trasformazione sia garantito da via Coleschi in adiacenza al limite dell'edificato esistente sulla stessa e al confine nord dell'area; venga ceduta al Comune l'area che nel P.S. è ricompresa in "ambito di reperimento di parchi urbani" ed alcune propaggini adiacenti.
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Vengano conservati nel loro assetto attuale il percorso di pregio che lambisce a ovest la presente area di trasformazione ed il corso d'acqua con vegetazione ripariale che fiancheggia il lato ovest di tale percorso; gli edifici da realizzare abbiano altezza massima pari ad un piano fuori terra, volumetrie semplici prive di corpi scala esterni, con parapetti delle eventuali terrazze da realizzare con struttura metallica leggera e privilegiando le logge coperte alle terrazze aggettanti; vengano previste soluzioni planimetriche che minimizzino i movimenti di terra e limitino tali interventi alla sola area di sedime dell'edificio, mantenendo l'andamento naturale del terreno nelle pertinenze
<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	-+	X	<p>Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.</p> <p>Misure attive e passive di</p>

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

				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	-	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-	
		Tutela della risorsa idrica	-	X
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+	
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	
		Tutela della qualità paesaggistica	-	X
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	+	
		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	↑	
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	

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					
		R	P	C	TR	D	S
TR04 San Casciano	SANSEPOLCRO Viale Galileo Galilei						

**Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")****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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;*
- *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 contribuire a riqualificare anche 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 preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;*
- *riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;*
- *promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;*
- *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;

- il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi nell'area di potenziamento della residenza individuata dal P.S. a valle del tessuto residenziale esistente su via Fossombroni siano subordinati alla realizzazione di un'area a parco di quartiere che si estenda tra le abitazioni esistenti su via del Filosofi e il previsto ambito di potenziamento della residenza anche al fine di garantire la permanenza del cono visivo verso la Villa di Catolino e le pregevoli sistemazioni dell'area collinare nel suo intorno.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico;*
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica*

Azioni di R.U.

- individuazione di un'area di espansione di edilizia residenziale prevedendo al contempo una disciplina del territorio aperto correlato con caratteri di multifunzionalità*
- 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)

Parte dell'area di tutela paesaggistica di Villa di Catolino

Filari di alberi e/o siepi

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE: ELEVATA Classe S.3

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

PERICOLOSITÀ IDRAULICA: BASSA I1

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: MEDIA

Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

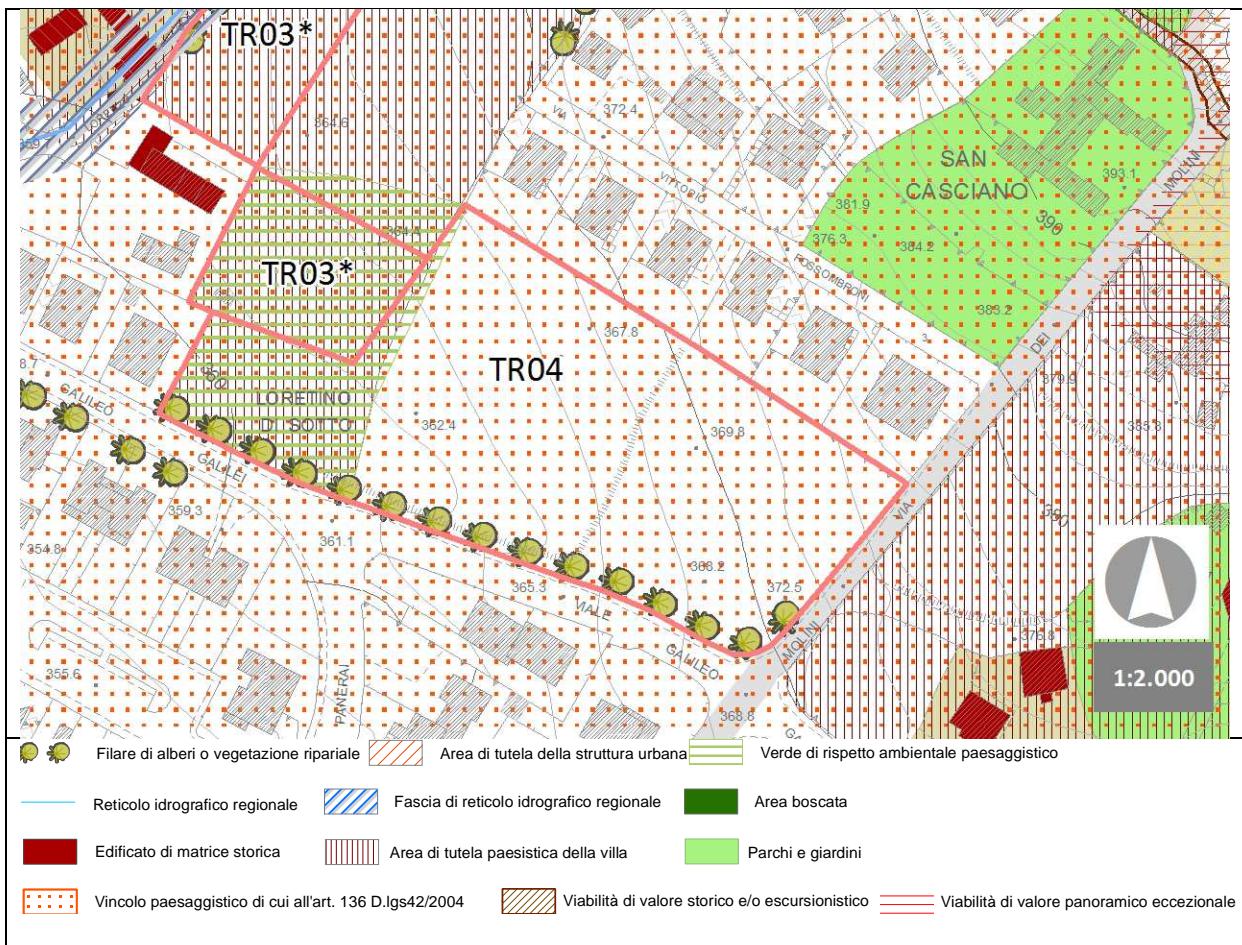
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

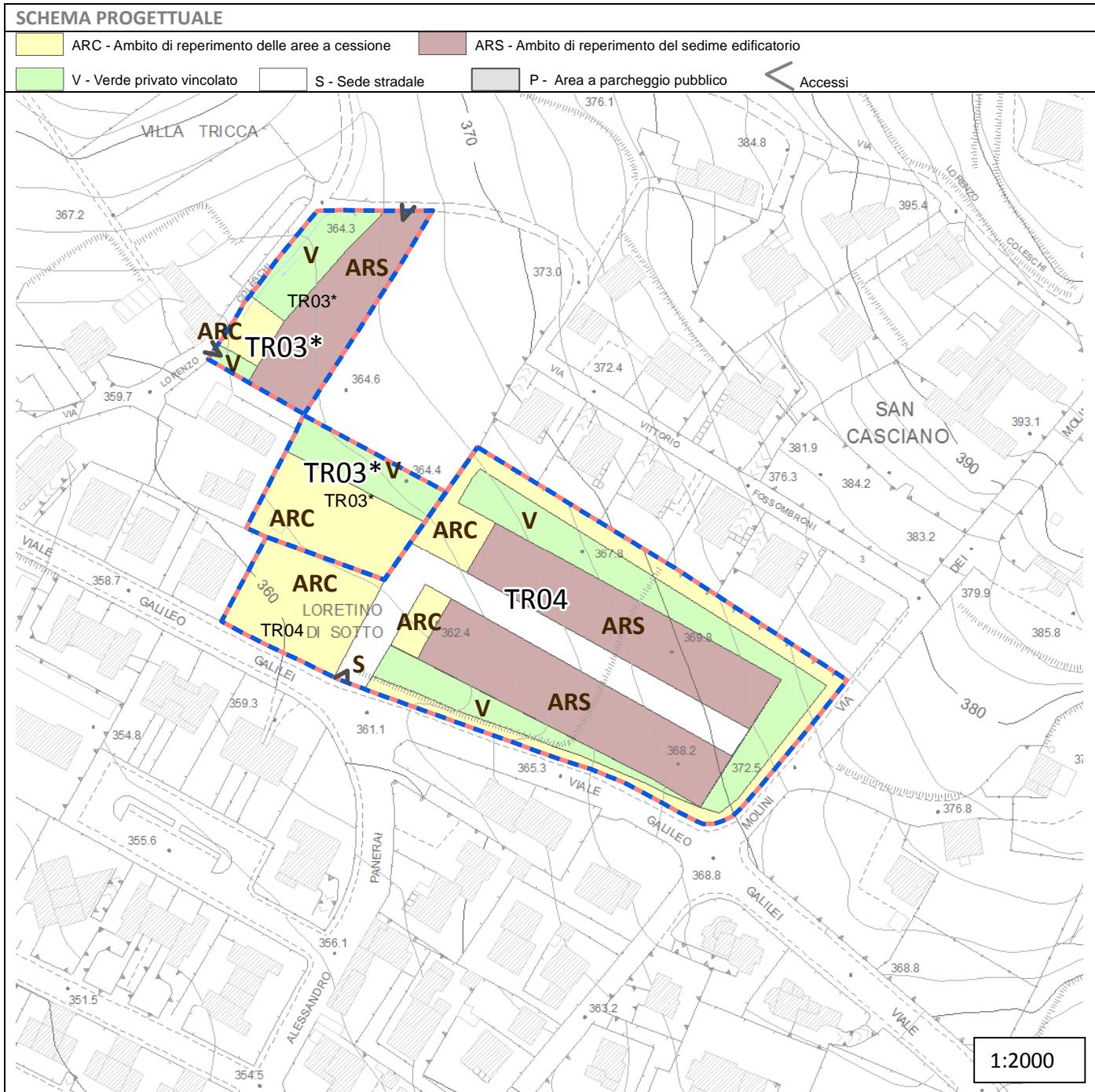


Descrizione	Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutture	
Finalità	Complettamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra edificato e area agricola che formi un cono visivo aperto verso il paesaggio collinare	
Superficie territoriale	11.000 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	2.200 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Garantire la continuità del cuneo ambientale ed il cono visivo verso la collina.	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	24
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari
Edilizia residenziale con finalità sociali	ERS pari al 15%: 330 mq (n. 3 alloggi)	
Opere preliminari all'intervento		
Opere di urbanizzazione:	Percorso pedonale	

<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>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



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

TERRITORIO	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 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	-	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	-		
	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	Equa distribuzione del	0	-	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	sociale	reddito			
	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	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	57,14	n.
Fabbisogno Idrico	3.587.428,57	Lt/anno
Afflussi fognari	74,74	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	37.714,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	197.016,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Via Capitini	R	P	C	TR	D	S
TR05 Via Capitini							



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

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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- 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 contribuire a riqualificare anche 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 preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

Individuazione di completamento edilizio residenziale di margine con contestuale 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 ss.mm.ii. (ex legge n°1497/39)

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

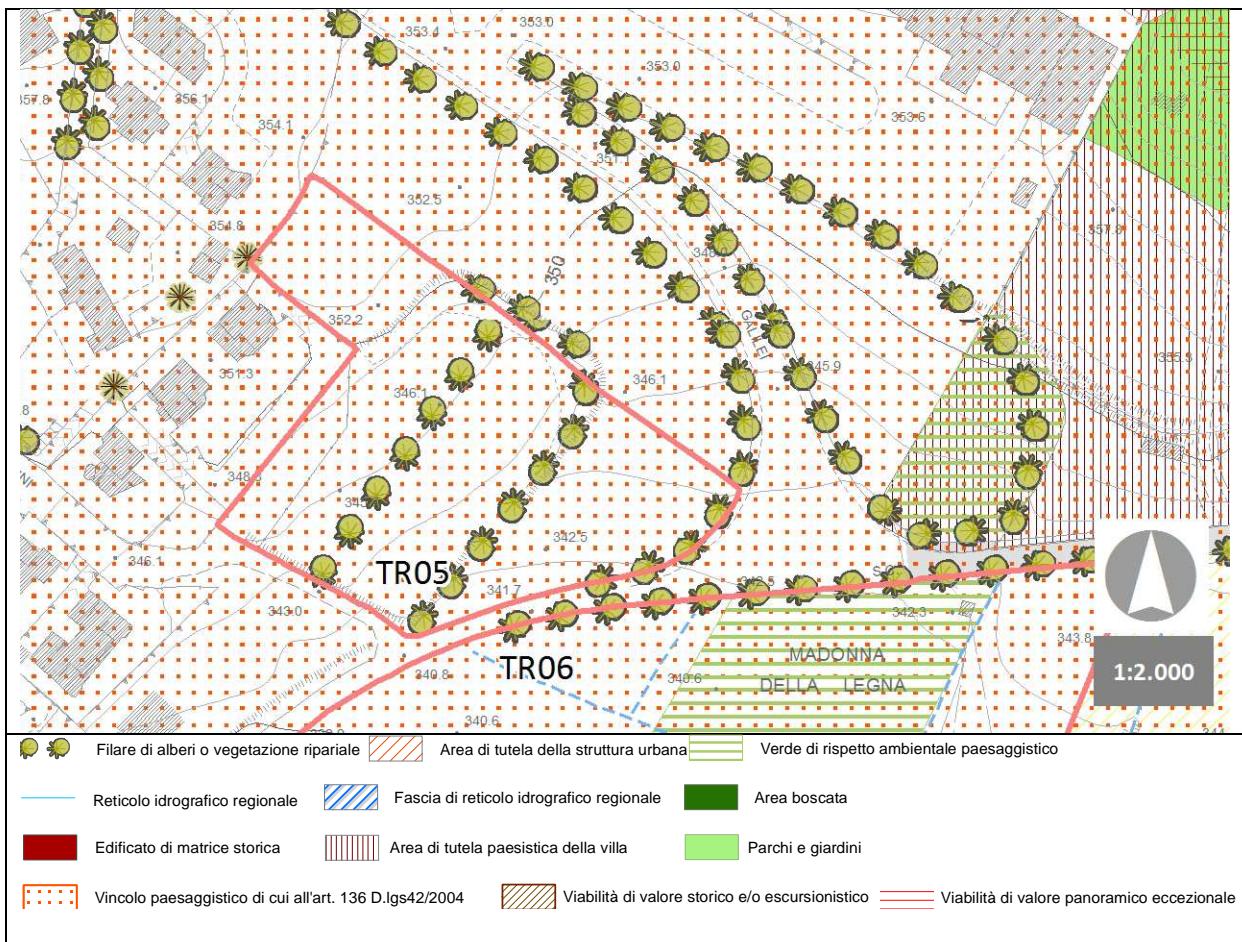
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 co normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli.

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



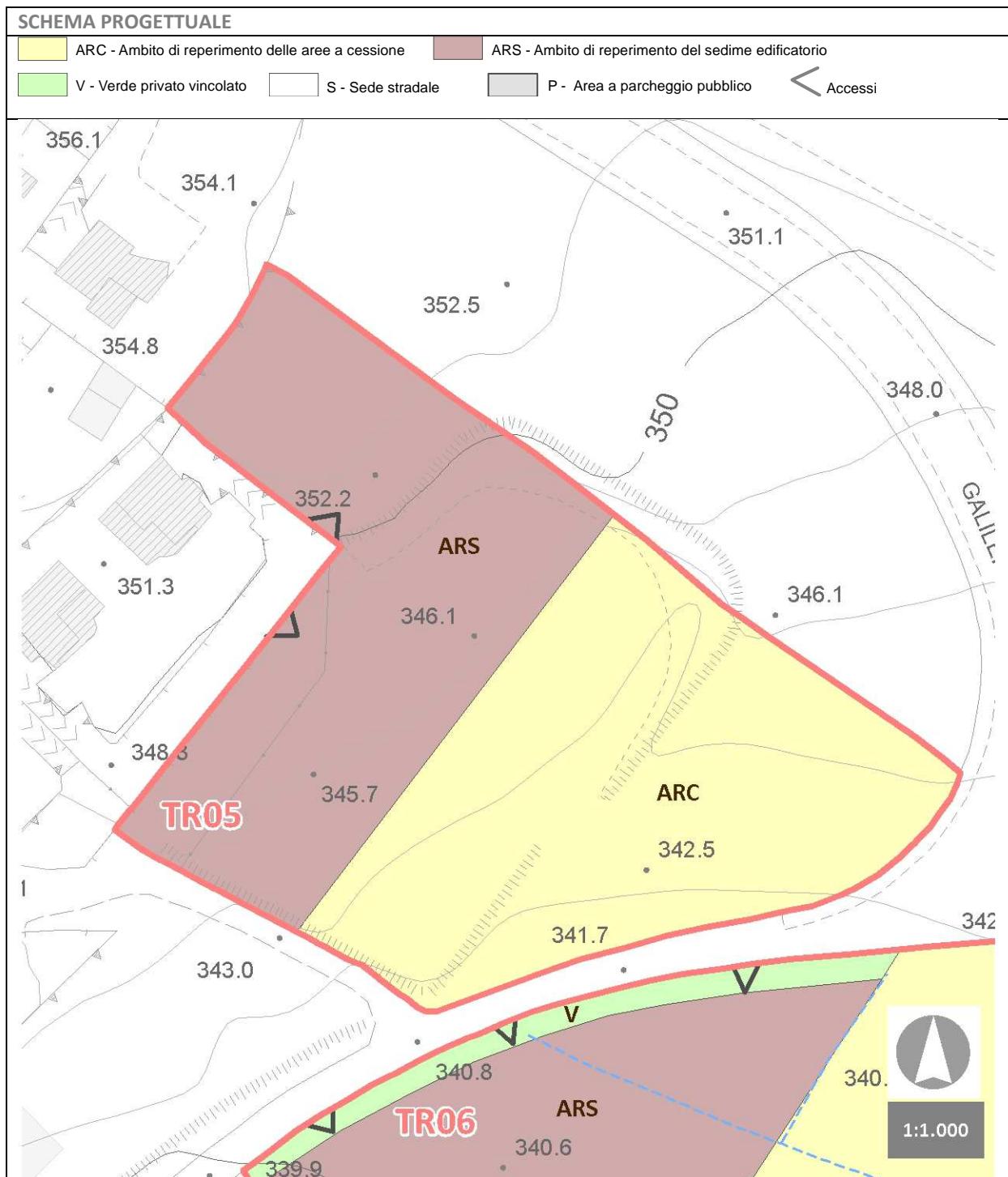
Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale posto nel quartiere Via dei Molini-Ospedale. L'area è ubicata a monte della Statale Tiberina Tre Bis nella zona pedecollinare rimasta libera a sud dell'ospedale. Ambito di potenziamento della residenza del PS.						
Finalità	Completamento residenziale su area urbana di margine a valle dell'Ospedale e dell'area su cui saranno realizzate le nuove sedi locali della Croce Rossa e della Misericordia con creazione contestuale di un'area a verde pubblico lungo la strada comunale della Montagna						
Superficie territoriale	8.430 mq						
Dimensionamento	<table> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td><td>0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)</td></tr> <tr> <td><i>SUL</i></td><td>1.686 mq</td></tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td><td>40%</td></tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)	<i>SUL</i>	1.686 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)						
<i>SUL</i>	1.686 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%						
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza						
Disposizioni e prescrizioni generali							
Disposizioni e prescrizioni particolari	<table> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td><td>2 piani</td></tr> <tr> <td><i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i></td><td>19</td></tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td><td>A schiera, mono, bifamiliari</td></tr> </table>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	19	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani						
<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	19						
<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari						
Edilizia residenziale con finalità sociali	ERS pari al 15%: 247 mq (n. 3 alloggi)						

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune 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>	Realizzazione del verde pubblico a est (vedi PS) e del tratto di pista ciclabile lungo la Strada comunale della Montagna.
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo



SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	<p>Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico.</p> <p>Misure attive e passive di risparmio energetico.</p>
	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 Acquiiferi	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		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	-		<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>
	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	-		Nell'attuazione dell'ambito realizzare tipologie edilizie calibrate in rapporto agli specifici contesti di importanza paesaggistica (limitazioni in altezza
		Tutela della qualità paesaggistica	-		

				massima, semplicità delle configurazioni volumetriche).
	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 0	
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali Efficienza delle reti tecnologiche	-+ -	<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>↑</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>
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL Innovazione e green economy	0 0	
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	
	Livello ed equità salute	Equità della salute Coesione sociale Aumento della qualità ambientale	0 0 0	
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	
	Aumento tutela,	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da	-+	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	parte dei minori e delle famiglie				
--	--------------------------------------	--	--	--	--

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	43,79	n.
Fabbisogno Idrico	2.749.274,81	Lt/anno
Afflussi fognari	57,28	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	28.902,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	155.971,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO	R	P	C	TR	D	S
TR06 Via della Montagna	Strada comunale della Montagna						



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

Sistema insediativo:

- 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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- 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 garantendo 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;
- previsione di un nuovo asse viario di collegamento tra via Redi e la strada Tiberina 3bis, sul margine est di un'area a parco urbano, a servizio del quartiere S. Lazzaro e del tessuto recente sorto lungo la strada che conduce alla Montagna; tale nuovo asse viario consentirà un'adeguata accessibilità alle zone C1*P del vigente P.R.G. non ancora attuate, oltre che a loro eventuali potenziamenti che il R.U. potrà localizzare in continuità con esse;
- individuazione di un'area di reperimento per parchi in corrispondenza dell'area agricola ad ovest del quartiere di San Lazzaro, che potrà assumere anche il ruolo di “cannocchiale” panoramico, dalla strada Tiberina 3bis, verso la collina

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi 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;
- Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ecc.)

Azioni R.U.

- Individuazione di un'area di trasformazione atta a garantire, anche per ciò che riguarda l'utilizzo di parte dei relativi oneri di urbanizzazione, la realizzazione della nuova viabilità prevista dal P.S. di collegamento tra via Redi e la Tiberina oltre che del primo nucleo del parco urbano di connessione tra la strada Tiberina e l'area dell'ospedale previsto dal P.S.

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)

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità di valore storico e/o escursionistico

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

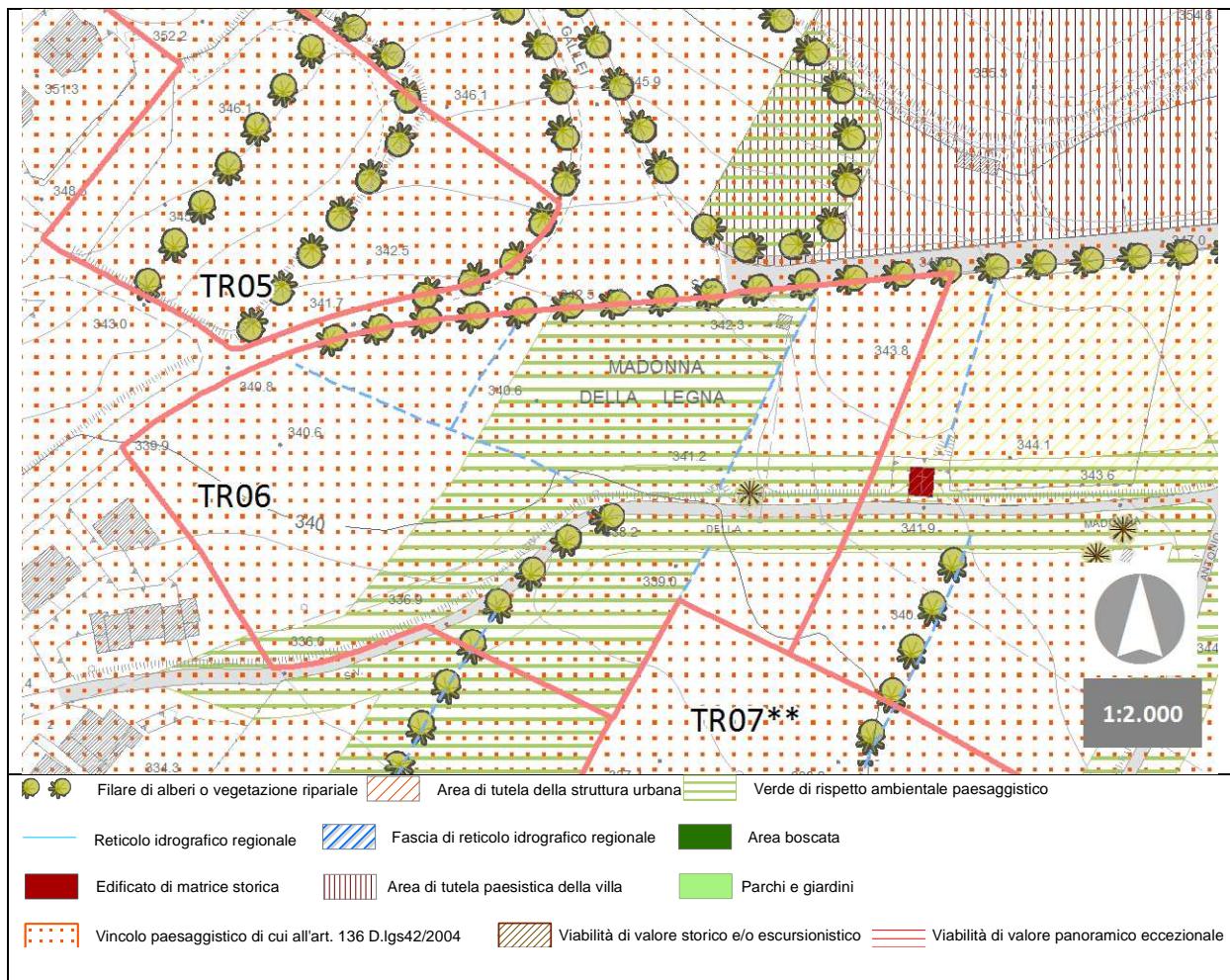
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e una limitata porzione dell'area in oggetto in ELEVATA I3 (con tempi di ritorno tra i 30 e i 200 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli, I3 condizionata e I4 limitata (in corrispondenza dell'area per la compensazione dei volumi esondati)

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



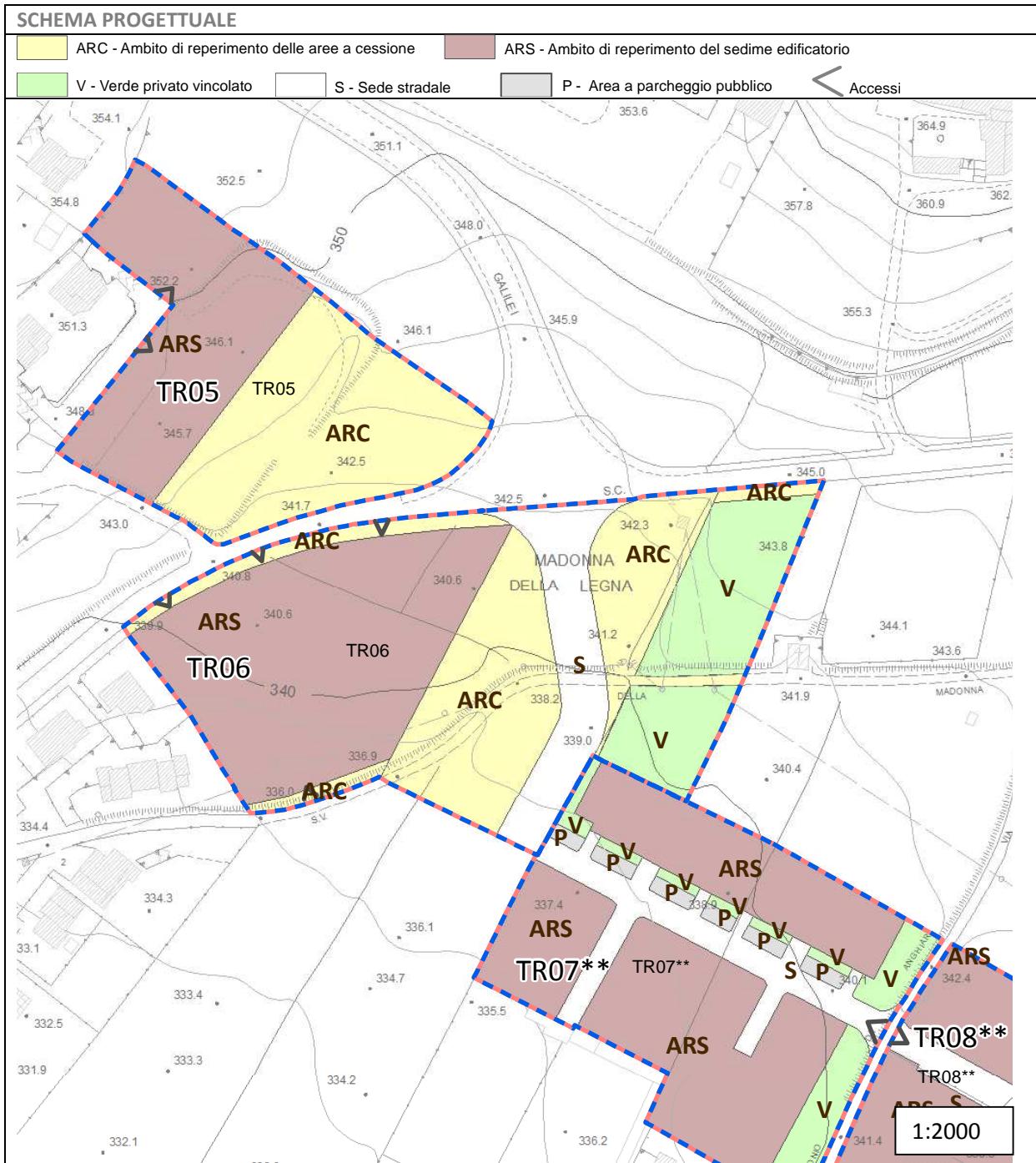
<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale e relative infrastrutture in località San Lazzaro – Madonna della Legna nel capoluogo. L'area è ubicata a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare dell'abitato di San Lazzaro ed è attraversata dalla viabilità di valore storico che conduce alla cappella della Madonna della Legna.						
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: ridefinizione delle aree di frangia dei tessuti edilizi esistenti nel rispetto dei valori paesaggistici; potenziamento delle dotazione di spazi pubblici con realizzazione parco urbano dalla strada Tiberina 3bis, verso la collina. Riordino e completamento viario -						
<i>Superficie territoriale</i>	16.460 mq						
<i>Dimensionamento</i>	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td>0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)</td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>3.290 mq</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td>50%</td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)	<i>SUL</i>	3.290 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)						
<i>SUL</i>	3.290 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%						
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza						
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Tutela della strada storica						
<i>Disposizioni e prescrizioni</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>						

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

<i>particolari</i>	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	37
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono , bifamiliari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS pari al 15%: 510 mq (n. 6 alloggi)	
<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 con Del. CC. n. 155 del 20/12/2012, e accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 19.12.2011.	



DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	In tutti gli edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture. Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione sarà privilegiato l'uso di materiali provenienti da

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

				fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale).
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	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.
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiери	-	
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-	
		Tutela della risorsa idrica	-	X Riduzione superfici impermeabili prevedendo marciapiedi e percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili costituite da elementi grigliati da inerbire e mantenendo una superficie permeabile pari almeno al 25% nei lotti privati.
				Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+	X Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	
		Tutela della qualità paesaggistica	+	X Tutelare la viabilità storica di via Madonna della Legna
TERRITORIO	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	++	↑ Creare nuovo parco urbano ai lati della nuova viabilità mantenendo le alberature evidenziate nel PS.
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+	↑
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-
NO	Solidità della	Incremento PIL	0	-

	crescita economica	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	85,51	n.
Fabbisogno Idrico	5.368.097,66	Lt/anno
Afflussi fognari	111,84	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	56.434,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	303.733,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR07** Madonna della Legna 2	SANSEPOLCRO Via Antonio Anghiari						



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

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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;*
- *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 contribuire a riqualificare anche 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 preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;*
- *riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;*
- *promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica*

degli esempi delle architetture tradizionali;

- 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.

- conferma delle previsioni di espansione residenziale già oggetto di piano attuativo approvato prima dell'adozione del R.U. in recepimento degli indirizzi della Amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta)

Azioni R.U.

- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione residenziale approvato con Del. C.C. n. 155 del 20/12/2012 sul quale è già stato assunto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T. approvato D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con D.C.R. 32 del 16/06/2009.

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)

Accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 19.12.2011

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

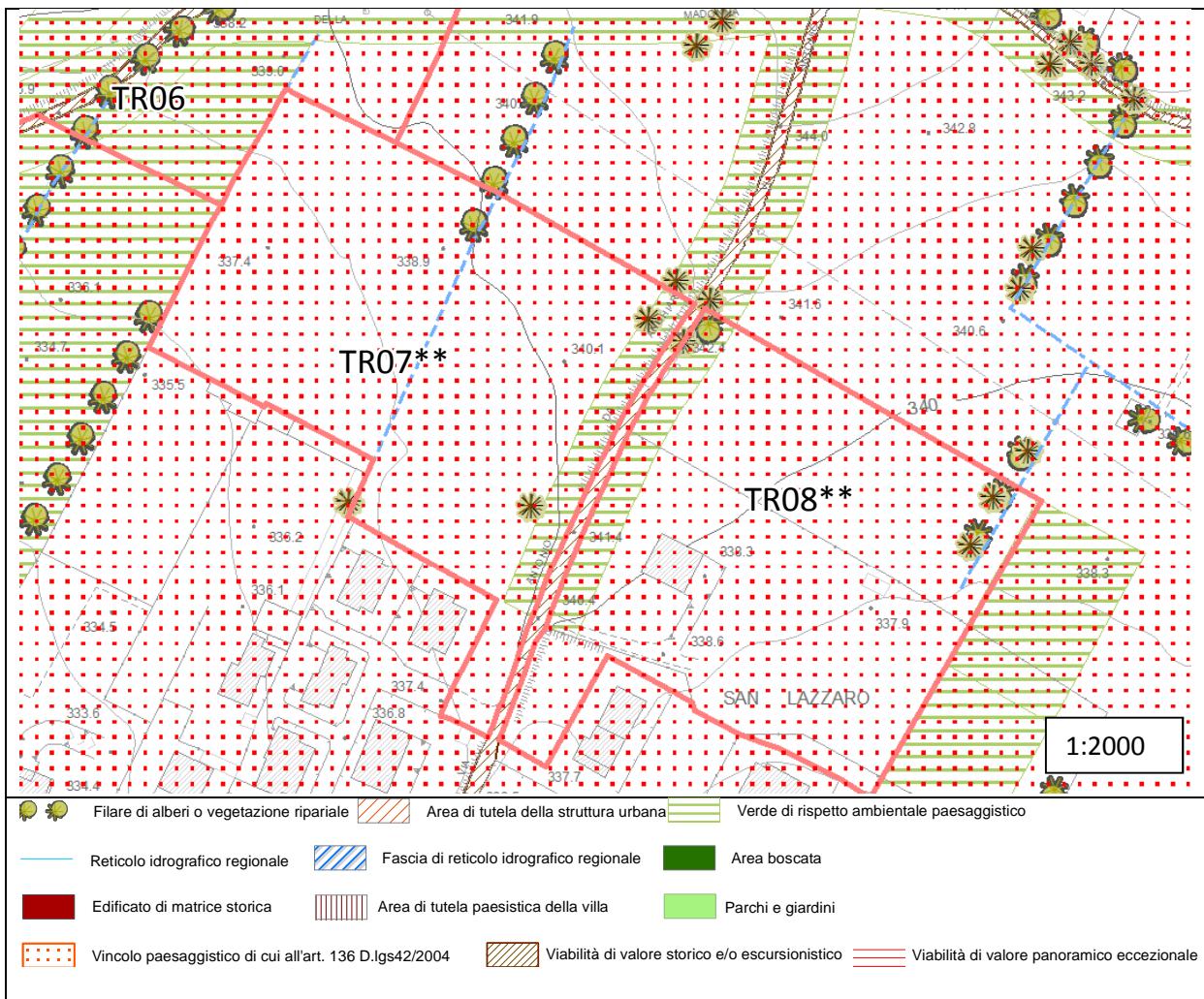
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e una limitata porzione dell'area in oggetto in ELEVATA I3 (con tempi di ritorno tra i 30 e i 200 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite nel piano attuativo approvato con Del. C.C. n. 155 del 20/12/2012

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale e relative infrastrutture in località San Lazzaro – Madonna della Legna nel capoluogo. L'area è ubicata a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare posta tra l'abitato di San Lazzaro e la strada storica della Madonna Della Legna e sul lato ovest di via Antonio d'Anghiari. Si tratta di una conferma di un'area di espansione del previgente PRG con strumento urbanistico attuativo approvato.						
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un'addizione residenziale; definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti realizzazione di edilizia residenziale sociale -						
Superficie territoriale	10.900 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>3.706 mq (da PA approvato)</td> </tr> <tr> <th><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></th> <th></th> </tr> </tbody> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<i>SUL</i>	3.706 mq (da PA approvato)	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
<i>SUL</i>	3.706 mq (da PA approvato)						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>							

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Da strumento urbanistico attuativo: - Residenza privata - ERS (30% della cubatura)	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<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>	41
	<i>Tipologia insediativa</i>	Monofamiliare, quadrifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	1.111 mq	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione e cessione dell'area a parcheggio sulla estremità sud del comparto	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Realizzazione pro quota con la TR08** della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 155 del 20/12/2012, e accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 19.12.2011	

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

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico



DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	In tutti gli edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture.

					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 Gli impianti di illuminazione pubblica devono essere progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici.
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		Prevedere mantenimento superfici permeabili pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria, sia per gli spazi pubblici che privati.
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			Pavimentare parcheggi pubblici con elementi a grigliato da inerbire.
	Tutela della risorsa idrica	-			Risparmio e recupero delle risorse idriche naturali per le irrigazioni dei giardini pubblici e privati Prevedere il posizionamento di un isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	X		Visto la vicinanza alla zona pedecollinare prevedere interventi di mitigazione, rinaturalizzazione e compensazione ambientale finalizzati sia a mantenere un buon livello di naturalità sia a contenere l'aumento della temperatura dell'aria.
	Riduzione del rischio idrogeologico	-			Realizzazione di un muretto di 50 cm lungo il limite nord dell'area per

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

					far defluire l'acqua verso valle lungo la banchina della nuova viabilità prevista nell'area.
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-		Prevedere la realizzazione di una fascia di verde pubblico alberato di larghezza 10 m lungo la viabilità storica Antonio da Anghiari.
		Tutela della qualità paesaggistica	+	X	Prevedere un indice minimo di piantumazione pari ad 1 albero e due arbusti ogni 100 m di superficie.
					Prevedere per quanto possibile il mantenimento dei filari di alberature e gli esemplari isolati posti sul perimetro dell'area.
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0		
		Efficienza del sistema insediativo	+	↑	
EFFICIENZA		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+		Prevedere interventi per migliorare il deflusso delle acque meteoriche con accorgimenti tecnici volti alla mitigazione dei sovraccarichi generati dalle cosiddette acque di prima pioggia (cisterne interrate a deflusso controllato).
ECONOMIA	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0		
	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0		
		Innovazione e green economy	0	-	
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	++	X	Il Piano attuativo prevede un 30% di ERS prevalentemente indirizzate alle giovani coppie.
	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	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	96,26	n.
Fabbisogno Idrico	6.043.186,49	Lt/anno
Afflussi fognari	125,90	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	63.531,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	303.733,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR08** Madonna della Legna 1	SANSEPOLCRO Via Antonio Anghiari						

**Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “Collina di Sansepolcro”, U.T.O.E. 2 “Pedecolle urbanizzato del capoluogo”)****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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- 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 contribuire a riqualificare anche 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 preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;

- 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.

- conferma delle previsioni di espansione residenziale già oggetto di piano attuativo approvato prima dell'adozione del R.U. in recepimento degli indirizzi della Amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta)

Azioni R.U.

- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione residenziale approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012 sul quale è già stato assunto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T. approvato D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con D.C.R. 32 del 16/06/2009

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) Accertamento di Compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050.

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità di valore storico ed escursionistico

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

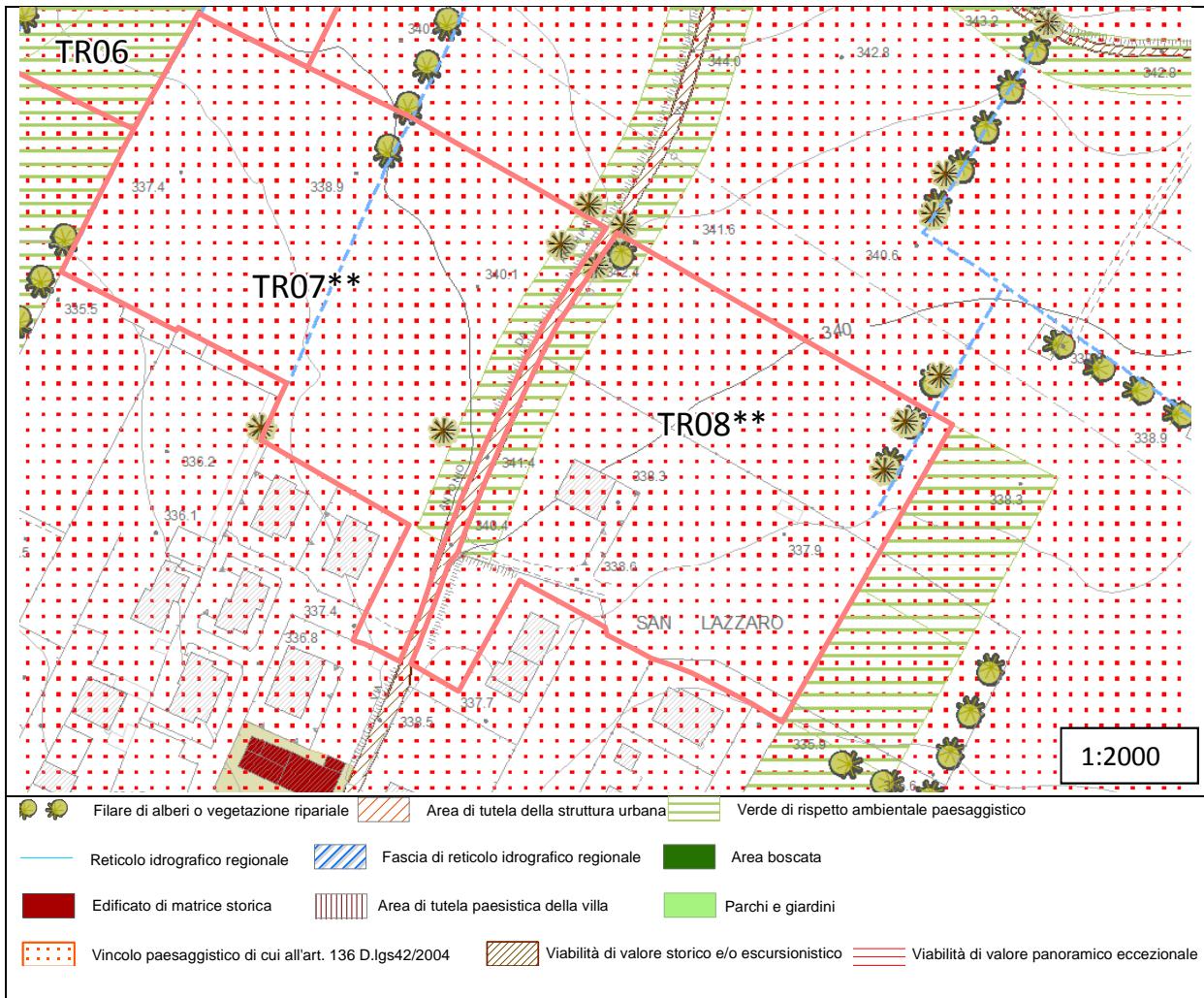
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e una limitata porzione dell'area in oggetto in ELEVATA I3 (con tempi di ritorno tra i 30 e i 200 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite nel piano attuativo approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

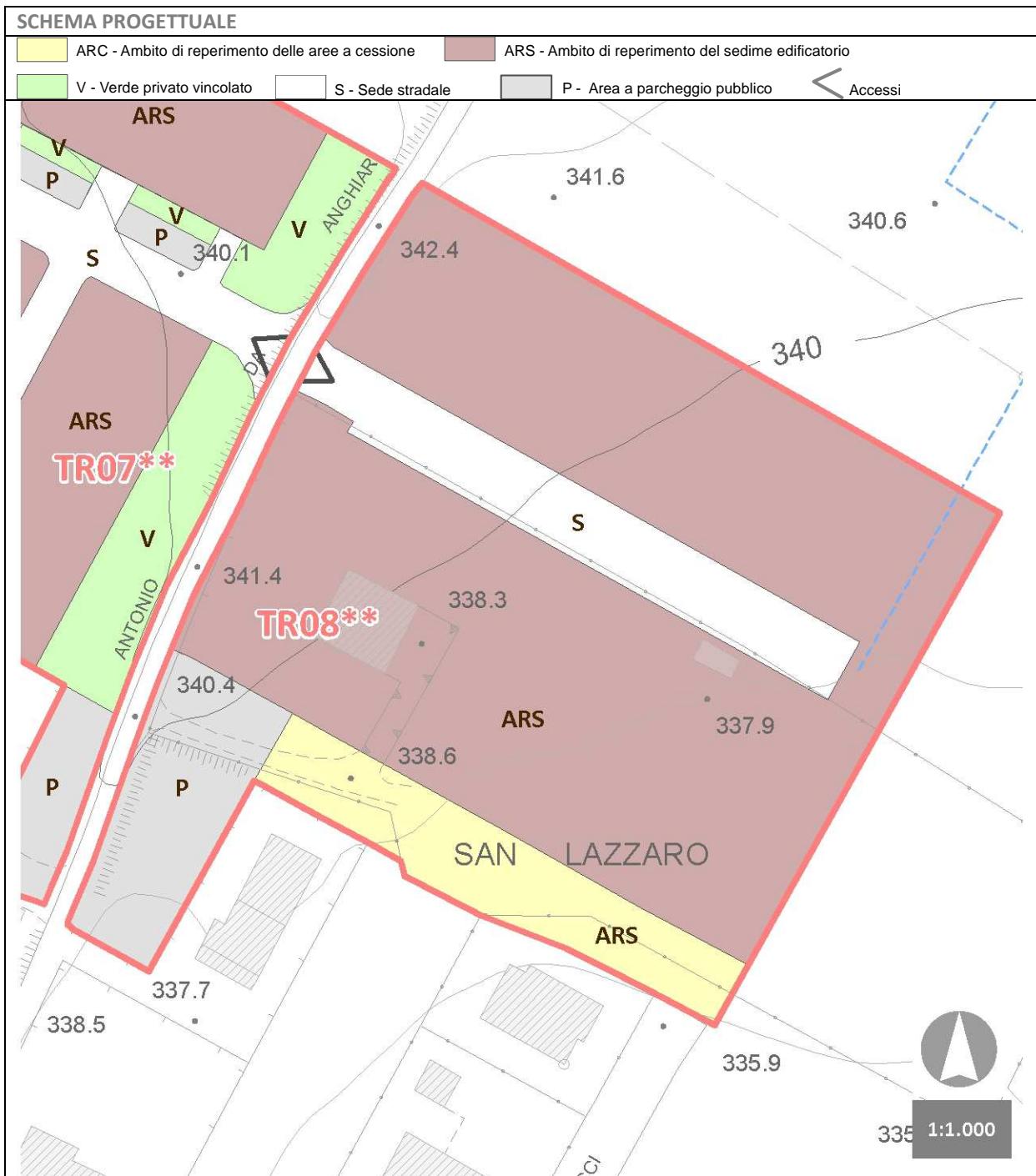


Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale e relative infrastrutture in località San Lazzaro – Madonna della Legna nel capoluogo. L'area è ubicata a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare posta tra l'abitato di San Lazzaro e la strada storica della Madonna Della Legna e sul lato est di via Antonio d'Anghiari. Si tratta di una conferma di un'area di espansione del previgente PRG con strumento urbanistico attuativo approvato						
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; realizzazione di nuova edificazione residenziale; potenziamento delle dotazioni di spazi pubblici anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.						
Superficie territoriale	10.650 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUL</td> <td>3.394 mq (da PA approvato)</td> </tr> <tr> <th><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></th> <th></th> </tr> </tbody> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		SUL	3.394 mq (da PA approvato)	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
SUL	3.394 mq (da PA approvato)						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>							
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza privata - ERS (nel PA è previsto un PEEP per 1000 mq di sul) 						

<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numeri medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	38
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS (nel PA era previsto un PEEP per 1.000 mq di sul)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione e cessione dell'area a parcheggio sulla estremità sud del comparto	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Realizzazione pro quota con la TR07** della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 e accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050.	

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	In tutti gli edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture. Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione sarà

					privilegiato l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale).
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.
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-+			
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X		Riduzione superfici impermeabili prevedendo marciapiedi e percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili costituite da elementi grigliati da inerbire e mantenendo una superficie permeabile pari almeno al 25% nei lotti privati.
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	+			Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	Tutela della risorsa idrica	-			
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	X		Prevedere la realizzazione di un muretto in c.a. di contenimento di 50 cm, con relativo fosso per la creazione di un volume di compenso nella parte nord-est della lottizzazione, come intervento di mitigazione del rischio idraulico
	Riduzione del rischio idrogeologico	-			
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Tutelare la viabilità storica di via Antonio di Anghiari con una fascia di rispetto di inedificabilità di 10,00 mt ed un percorso pedonale di 3,00 mt, con alberature di alto fusto (mantenendo anche quelle evidenziate nel P.S.)
		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		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	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	++	X Prevedere un 30% di ERS prevalentemente indirizzate alle giovani coppie.
	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 +	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	88,16	n.
Fabbisogno Idrico	5.534.423,90	Lt/anno
Afflussi fognari	115,30	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	58.182,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	246.270,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Viale Osimo	R	P	C	TR	D	S
TR09 La Valentina							



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

Sistema insediativo:

- 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;
- 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 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.
- localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia e di margine alle aree urbane esistenti e reperimento all'interno di esse di standards e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato negli ambiti urbani (in particolare si è registrata una carenza pregressa di aree a verde pubblico e a parcheggi, sia in termini puramente quantitativi che, soprattutto qualitativi e di localizzazione, in ambiti quali il quartiere Triglione);
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;
- promozione di 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.

- 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;
- Ricostituzione e valorizzazione dei legami culturali ed identitari con il territorio agricolo attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ecc.)

Azioni R.U.

Individuazione di un'area di trasformazione con zona centrale a standard pubblici servita da viabilità parallela a viale Osimo che potrà essere eventualmente prolungata per servire eventuali future espansioni in coerenza con il P.S.; la viabilità di valore storico escursionistico dovrà essere invece tutelata con adeguata fascia di rispetto

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

Verde di rispetto ambientale

Filare di alberi

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

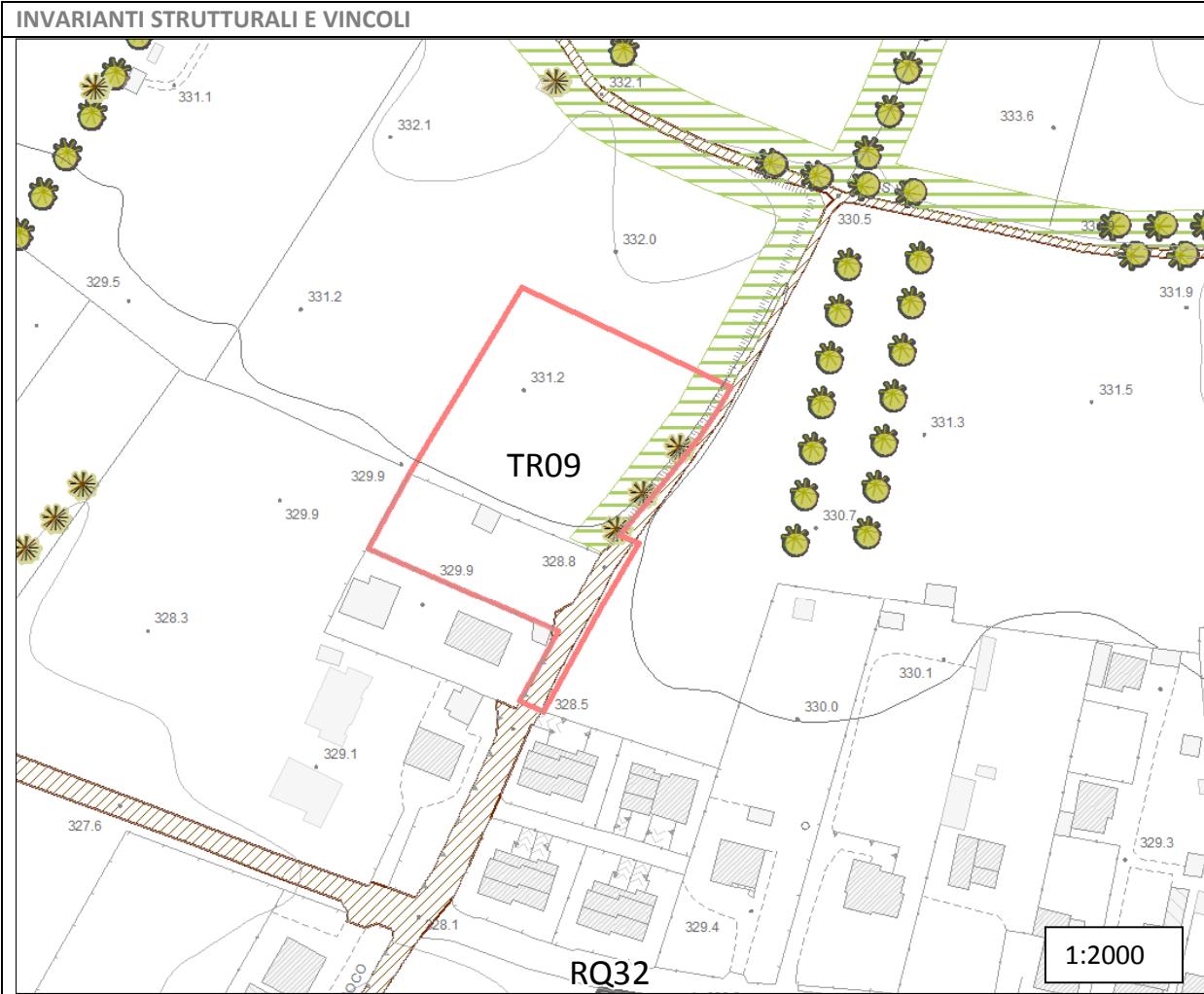
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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



Descrizione	Si tratta di un ambito di limitate dimensioni posto in un'area di frangia di Sansepolcro nel quartiere Triglione	
Finalità	Potenziamento della funzione residenziale attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti delle aree di frangia e la localizzazione di aree a standards in posizione centrale in modo da migliorare le condizioni anche dei tessuti urbani esistenti.	
Superficie territoriale	5.130 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL Totale</i>	1.026 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenziale	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	8
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliare
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari	Realizzazione di un tratto di strada di accesso	

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

<i>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.

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



DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE				
Lotta ai processi di cambiamento	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	climatico			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 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	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. La
	Efficienza delle reti tecnologiche	-		

					progettazione dello smaltimento dei reflui dovrà migliorare o quantomeno non peggiorare la situazione del contesto.
	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	26,65	n.
Fabbisogno Idrico	1.673.046,23	Lt/anno
Afflussi fognari	34,86	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	17.588,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	65.672,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR10 Via Boccaccio	SANSEPOLCRO Via Boccaccio	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia o vuoti presenti all'interno delle aree urbane esistenti e reperimento all'interno di esse di standards e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato negli ambiti urbani;
- riqualificazione funzionale dei vari quartieri urbani presenti nella U.t.o.e. laddove in particolare si è registrata la carenza di spazi pubblici, sia in termini puramente quantitativi che qualitativi, data la scarsa accessibilità degli spazi o la loro localizzazione marginale e la scarsa qualificazione quando presenti;
- 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 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;
- 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 reimpegno delle acque reflue;
- 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.

- *Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica*

Azioni R.U.

- *applicazione della perequazione al fine del perseguitamento degli obiettivi di P.S. e di R.U. e quindi al fine di creare un vasto parco urbano in fregio al torrente Fiumicello.*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Torrente Fiumicello, facente parte del reticolo idrografico regionale, e relativa vegetazione ripariale con fascia di rispetto di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii. (il tratto di corso d'acqua tombato che la Regione Toscana ha individuato sul limite est della presente risulta ad oggi funzionante solo come fognatura in quanto il fosso di Belvedere è stato convogliato verso il Torrente Fiumicello presso la chiesa di S. Maria).

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e pericolosità idraulica MOLTO ELEVATA I4 (nel tratto lungo il torrente Fiumicello)

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

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

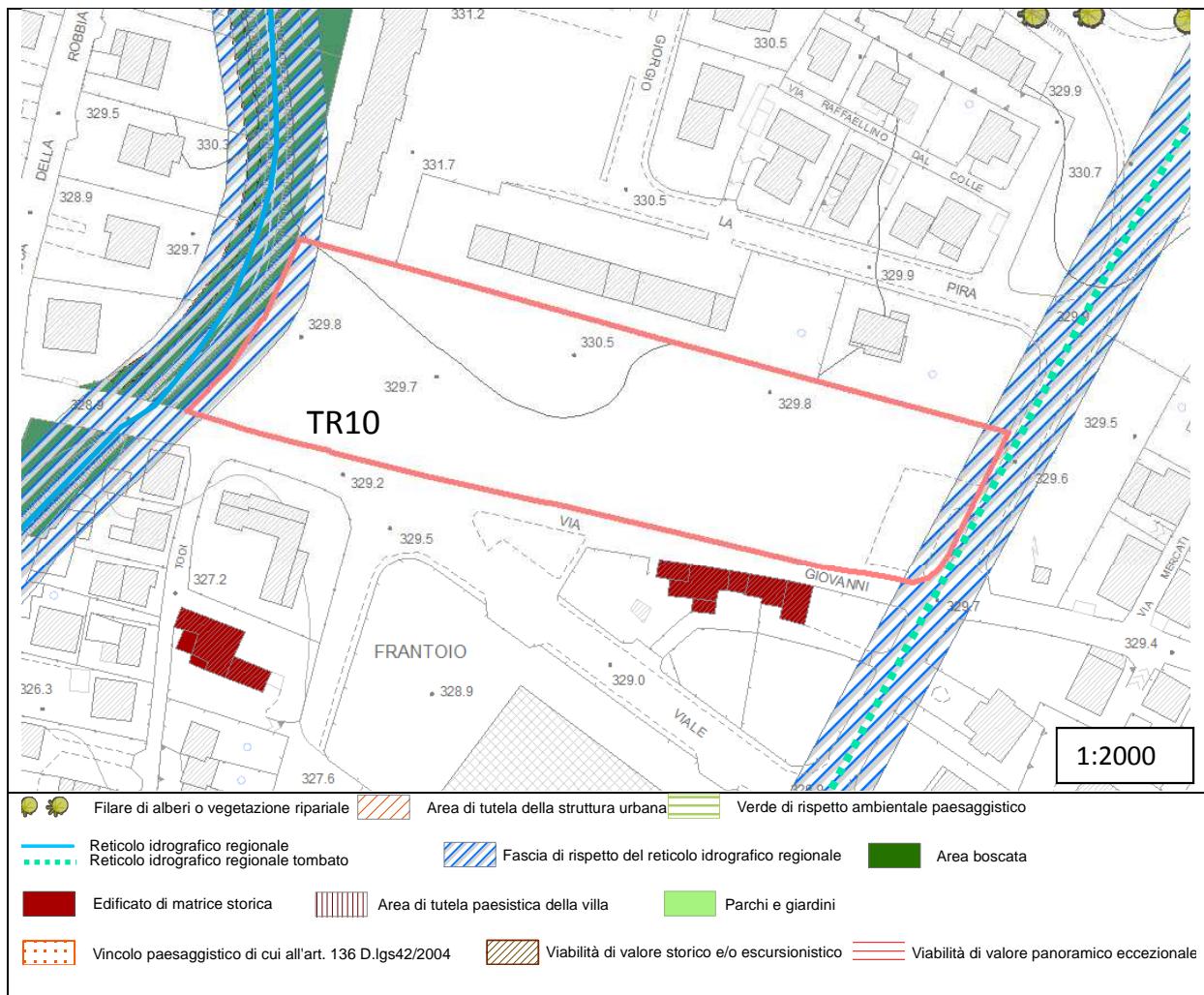
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli e S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



Descrizione	Comparto costituito da una vasta area inedificata nella parte occidentale dell'abitato di Sansepolcro lungo via Boccaccio.						
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: realizzazione di ampio parco in continuità con il verde lungo il corso d'acqua e parcheggio con valore di parco urbano centrale al quartiere di Triglione - riqualificazione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata.						
Superficie territoriale	10.300 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td><i>SUL Totale</i></td> <td>3.090 mq</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td>50%</td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30	<i>SUL Totale</i>	3.090 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30						
<i>SUL Totale</i>	3.090 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%						
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza - ERS 						
Disposizioni e prescrizioni generali							
Disposizioni e prescrizioni particolari	<table border="1"> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td> <td>2 – 3 piani</td> </tr> <tr> <td><i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i></td> <td>34</td> </tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td> <td>In linea o a schiera a blocco</td> </tr> </table>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	34	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco
<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani						
<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	34						
<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco						
Edilizia residenziale con finalità sociali	15% della SUL pari a mq 463,5						

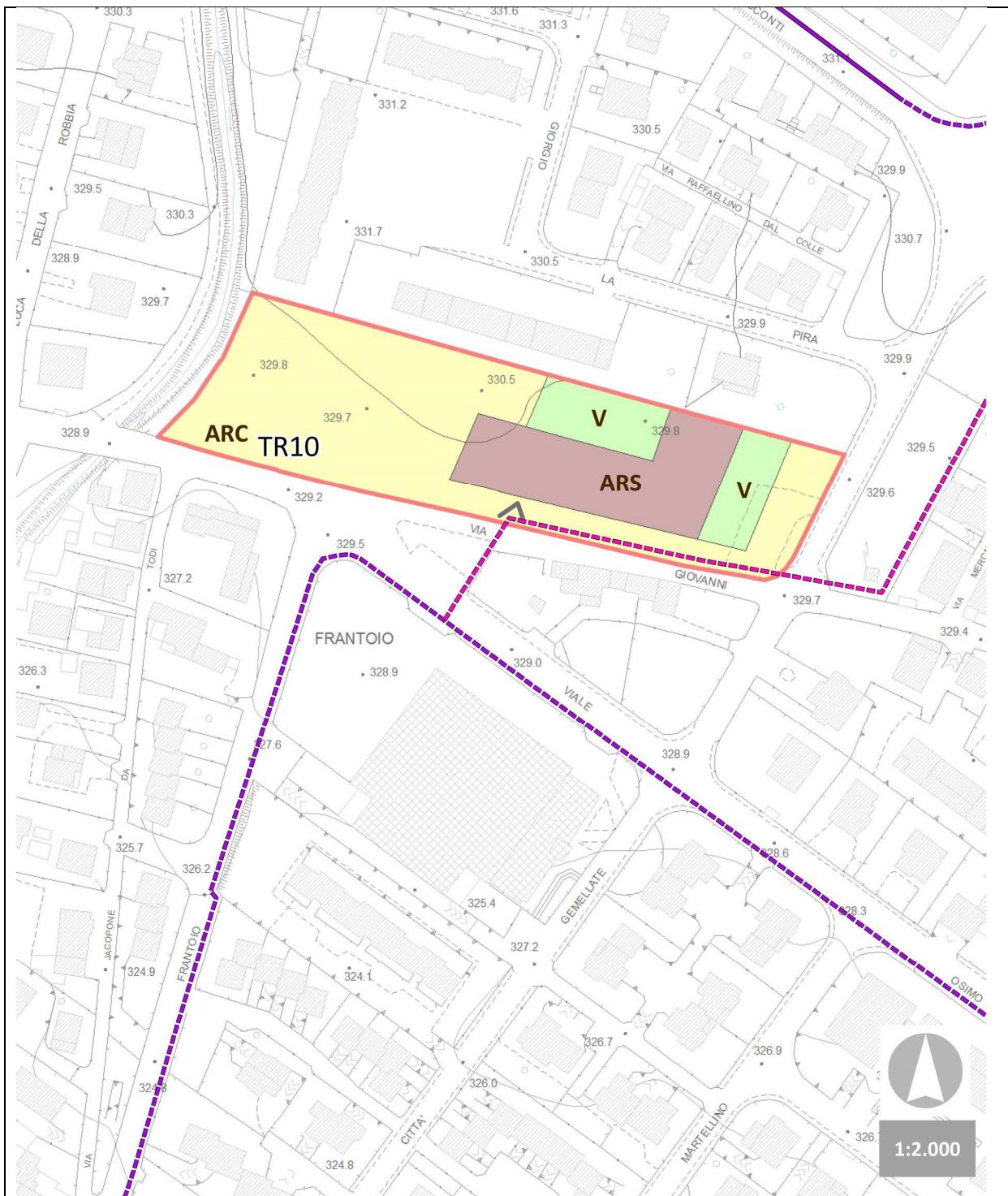
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di parcheggio pubblico nell'area a cessione, in posizione baricentrica del comparto e del verde pubblico nella estremità ovest
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o 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
	Accessi

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico



DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	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	-+		
Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	X	<p>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.</p> <p>L'attuazione dell'ambito è legata alla cessione dell'area per la realizzazione di un parco urbano per colmare il deficit di aree verdi pubbliche registrato nel quartiere Triglione.</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	0		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	Riqualificazione del corso d'acqua Fiumicello anche attraverso la creazione di un percorso pedonale e ciclabile
	Efficienza delle reti tecnologiche	-		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

					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	+	-	1300 mq di alloggi da destinare ad edilizia ERS
		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	80,26	n.
Fabbisogno Idrico	5.038.706,49	Lt/anno
Afflussi fognari	104,97	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	52.971,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	279.106,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Viale Osimo	R	P	C	TR	D	S
TR11 Viale Osimo							



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

Sistema insediativo ed infrastrutturale:

- localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia o vuoti presenti all'interno delle aree urbane esistenti e reperimento all'interno di esse di standard e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato negli ambiti urbani
- riqualificazione funzionale dei vari quartieri urbani presenti nella U.t.o.e. laddove in particolare si è registrata la carenza di spazi pubblici, sia in termini puramente quantitativi che qualitativi, data la scarsa accessibilità degli spazi o la loro localizzazione marginale e la scarsa qualificazione quando presenti;
- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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 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;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;
- promozione di 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

- individuazione conseguente di un'area soggetta ad Intervento strategico Is02 - "Porta Fiorentina" che correla 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 "Piazzzone. 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 consentendo poi di raggiungere le aree a verde pubblico e a parcheggio ed il Cimitero del capoluogo.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Valorizzazione del centro storico quale centro nevralgico della città
- 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

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: ELEVATA Classe S.3 e MEDIA 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)

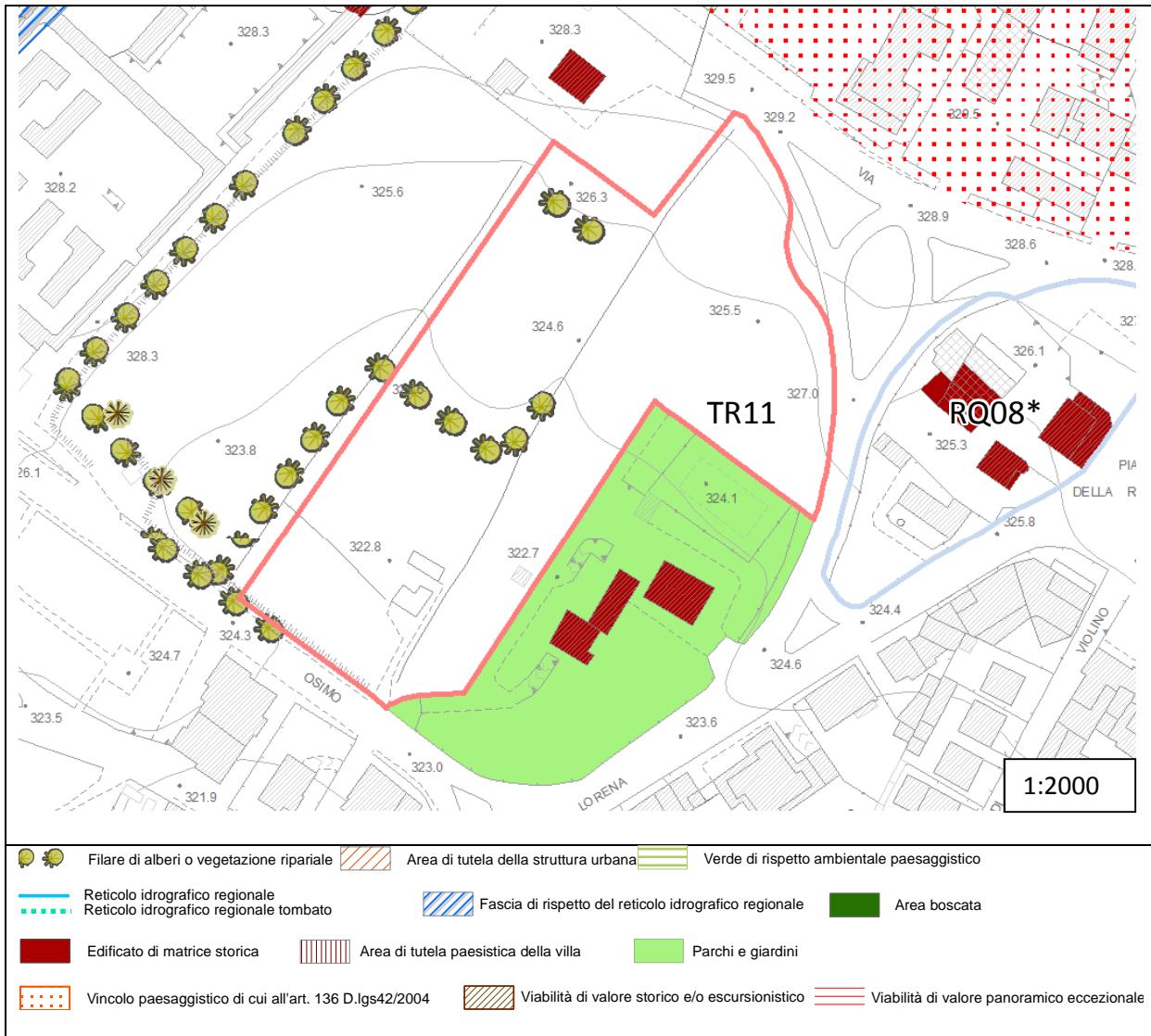
PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli e S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



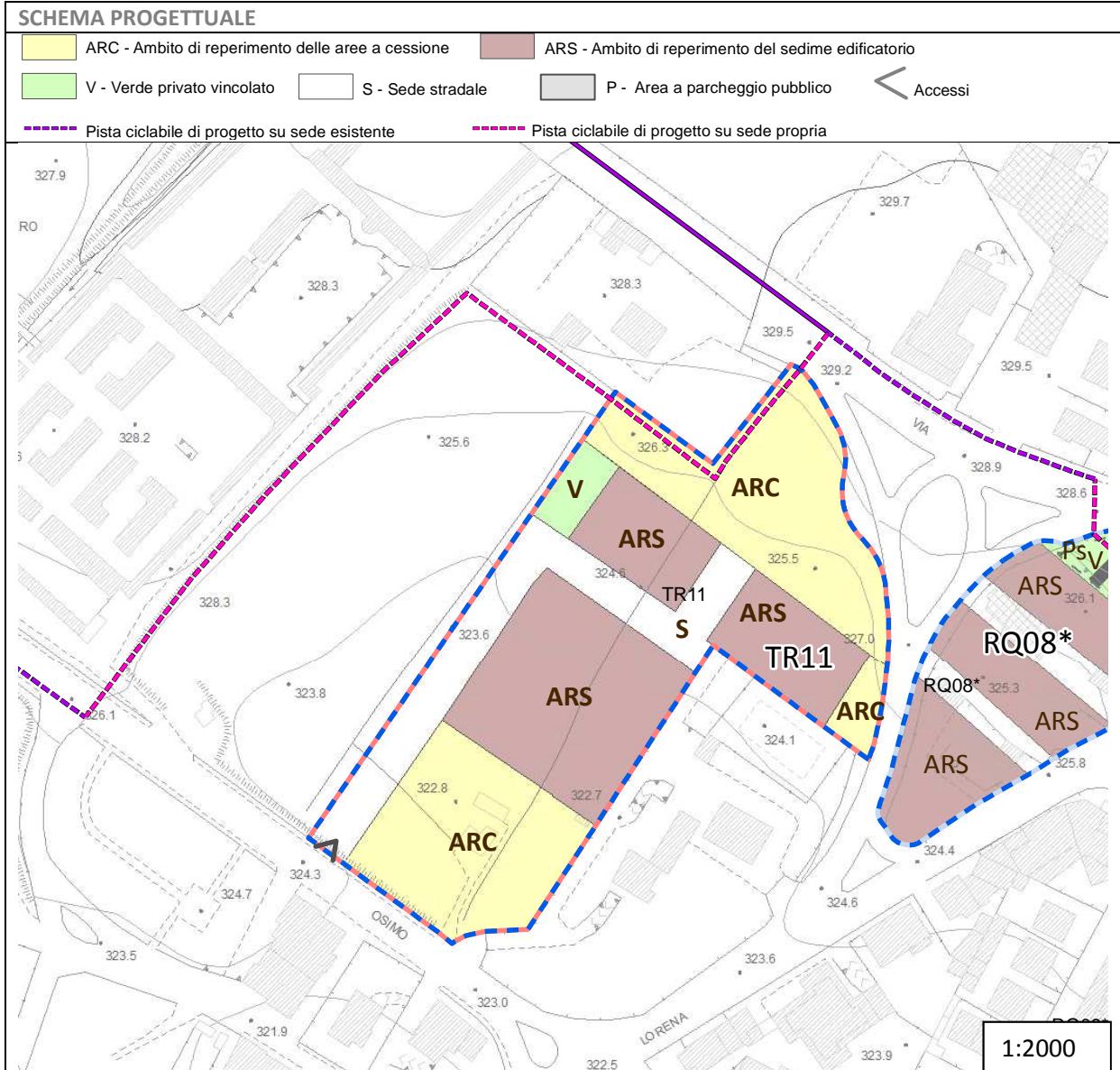
Descrizione	Area inedificata compresa tra viale Osimo e via dei Visconti in prossimità dell’area cimiteriale, in adiacenza alle pertinenze di due edifici ex rurali storici; la sua localizzazione fa assumere all’area compresa nella presente TR un ruolo significativo per gli interventi di riassetto viabilistico strategico di ingresso alla città.						
Finalità	L’intervento, che è ricompreso all’interno della più vasta area di Intervento strategico n. 02 di Porta Fiorentina individuato dal P.S., persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti viabilistici nell’area interessata; definizione della forma urbana dell’abitato mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale; - definizione degli assetti insediativi tesa alla riqualificazione di uno spazio urbano di relazione del quartiere.						
Superficie territoriale	13.750 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>4.125 mq</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td>50%</td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30	<i>SUL</i>	4.125 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30						
<i>SUL</i>	4.125 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%						
Destinazione d’uso ammesse	- Residenza						

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	- direzionale compatibile, artigianale compatibile, servizi	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	46 alloggi
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS pari al 15%: 570 mq (n. 6 alloggi)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Creazione di un parco urbano nella zona a nord dell'ambito Realizzazione pro quota con la RQ08* della rotatoria Realizzazione percorso pedonale in continuità con quello previsto per l'accesso ai giardini di Porta Fiorentina Realizzazione di pista ciclabile nel tratto di competenza	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Riorganizzazione della viabilità di accesso alla città e della sua connessione con la Tiberina tre bis attraverso la realizzazione di una rotatoria.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.	



DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	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	-	X	Misure attive e passive di risparmio energetico
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
	Uso sostenibile delle risorse	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	naturali e gestione dei rifiuti	Tutela della risorsa idrica	-		Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali, piste ciclabili e marciapiedi favorendo 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	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	Dovrà essere garantito la conservazione delle alberature presenti nell'area (cipressi)
		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	0		
ECONOMIA	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
SALUTE	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	-+	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	-	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
SOCIALE	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
	Livello ed equità salute	Equità della salute	+	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0	-	
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento	Fruibilità degli spazi	+	X	

tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie			
--	---	--	--	--

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	107,14	n.
Fabbisogno Idrico	6.726.428,57	Lt/anno
Afflussi fognari	140,13	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	70.714,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	344.778,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Via dei Montefeltro	R	P	C	TR	D	S
TR12 Est Fortezza							

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

- localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia o vuoti presenti all'interno delle aree urbane esistenti e reperimento all'interno di esse di standards e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato negli ambiti urbani
- riqualificazione funzionale dei vari quartieri urbani presenti nella U.t.o.e. laddove in particolare si è registrata la carenza di spazi pubblici, sia in termini puramente quantitativi che qualitativi, data la scarsa accessibilità degli spazi o la loro localizzazione marginale e la scarsa qualificazione quando presenti;
- 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;
- 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.**

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

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:

Area di tutela paesistica di Villa Collacchioni al Castagno (comprensiva dell'originario viale di ingresso da nord)

Filari di alberi e/o siepi

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

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

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)

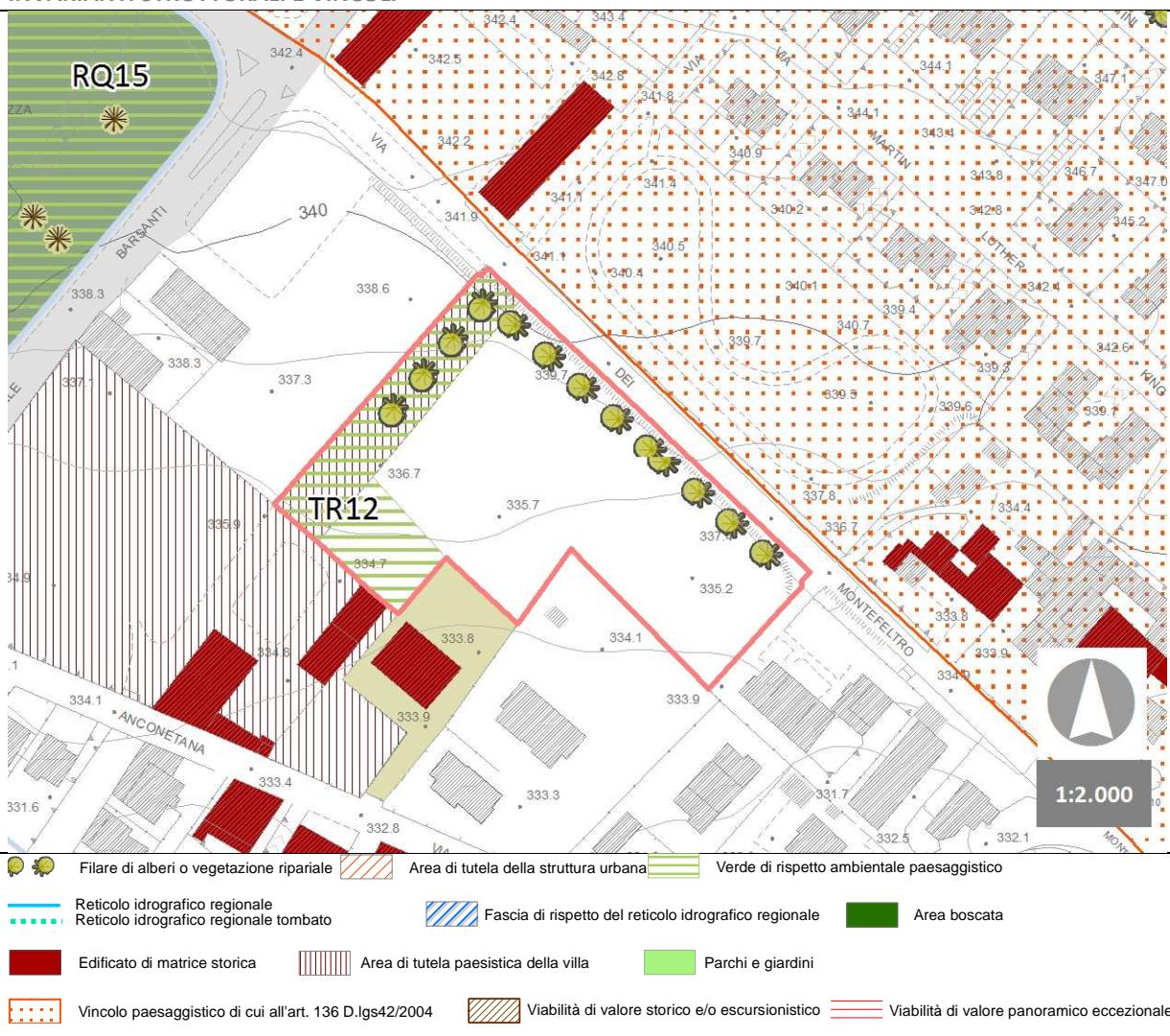
PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un vuoto urbano a confine con il parcheggio pubblico di via dei Molini a nord-ovest, recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione nell'ambito del programma "Contratto di Quartiere II", il complesso di Villa Collacchioni al Castagno a sud-ovest, via dei Montefeltro a nord-est e i tessuti edilizi più recenti a sud-est.	
<i>Finalità</i>	Edificazione di completamento con destinazione mista, residenziale ai piani sopra il pian terreno e commerciale con tipologia integrativa e complementare alle funzioni commerciali del centro storico; realizzazione contestuale di un'area a parco in continuità con il sottostante parco privato di Villa Collacchioni al Castagno e di un percorso ciclopedinale pubblico fiancheggiante via Montefeltro	
<i>Superficie territoriale</i>	7.800 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	2.340 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza oltre commercio di vicinato fra il 10 e il 30% - Commercio per media distribuzione di vendita per una superficie non superiore a 950 mq, subordinato al trasferimento di altra struttura, localizzata nell'UTOE n. 1 di almeno pari superficie a quella ammessa. 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	La previsione per media struttura di vendita è ammessa solo nel caso di trasferimento di altra media struttura, localizzata nell'UTOE n.1 e 2 di superficie almeno pari a quella prevista	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	26
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS pari al 15%: 345 mq (n. 4 alloggi)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Nella superficie a cessione, formazione di una ampia area a giardini sul lato (corrispondente all'ambito di reperimento delle aree a cessione di cui alla presente scheda) ovest del lotto che con il verde privato di Villa costituisca un setto verde consistente e comprendente il segno storico del viale di accesso alla villa stessa.</p> <p>Percorso pedonale parallelo alla strada</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Integrazione delle alberature mancanti sui filari del viale storico di accesso alla Villa	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.	

SCHEMA PROGETTUALE

Legend:

- 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

Labels and Features:

- RQ15**: Located in the top left corner, near a green shaded area.
- TR12**: Located in the center-left area, within a yellow shaded zone labeled **ARC**.
- V**: Located in the center-right area, within a green shaded zone labeled **ARS**.
- ARS**: Red shaded area representing the area of reclamation for construction material.
- ARC**: Yellow shaded area representing the area of reclamation for land transfer.
- V**: Green shaded area representing privately owned protected green space.
- RQ21****: Located in the bottom left corner, near a blue line.
- RQ38**: Located at the bottom left corner.
- Accessi**: Indicated by a blue line with arrows.
- Pista ciclabile di progetto su sede esistente**: Purple dashed line indicating a proposed cycle path on an existing site.
- Pista ciclabile di progetto su sede propria**: Red dashed line indicating a proposed cycle path on its own site.
- North Arrow**: Located in the bottom right corner.
- Scale Bar**: 1:2.000, located in the bottom right corner.

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

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	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	-	-	
		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	-	X	
		Tutela della risorsa idrica	-	X	
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	+-	X	
TERRITORIO	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;
		Tutela della qualità paesaggistica	-	X	Il progetto di trasformazione dell'area sarà sottoposto alle procedure previste dal D.Lgs 42/2004 per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.
	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
		Efficienza delle reti	+-	↑	

		tecnologiche			adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio.
	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	↑	
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	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	60,78	n.
Fabbisogno Idrico	3.815.719,48	Lt/anno
Afflussi fognari	79,49	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	40.114,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	213.434,00	kWh/ utente anno

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR13 Via Campo Sportivo	SANSEPOLCRO Via del Campo Sportivo						



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

Sistema insediativo ed infrastrutturale:

- localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia e di margine alle aree urbane esistenti e reperimento all'interno di esse di standards e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato negli ambiti urbani (in particolare si è registrata una carenza pregressa di aree a verde pubblico e a parcheggi, sia in termini puramente quantitativi che, soprattutto qualitativi e di localizzazione);
- consolidamento del ruolo di "cittadella dello sport e del tempo libero" già svolto dall'ambito urbano definito dal P.S. "Cimitero - Stadio-Borgo Hotel" all'interno del quale promuovere il potenziamento delle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- 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.
- 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.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica;

Azioni R.U.

Applicazione del principio della perequazione al fine di ottenere la cessione di aree attualmente di proprietà privata poste all'interno della TR14 e la sistemazione dell'incrocio tra via Pertini e via del Frantoio.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Sul confine est dell'area presenza di fascia di rispetto dei 10 metri dal fosso Infernaccio o di Seleto che, in questo ambito urbano, risulta tombato

Filari di alberi e/o siepi o alberature isolate

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

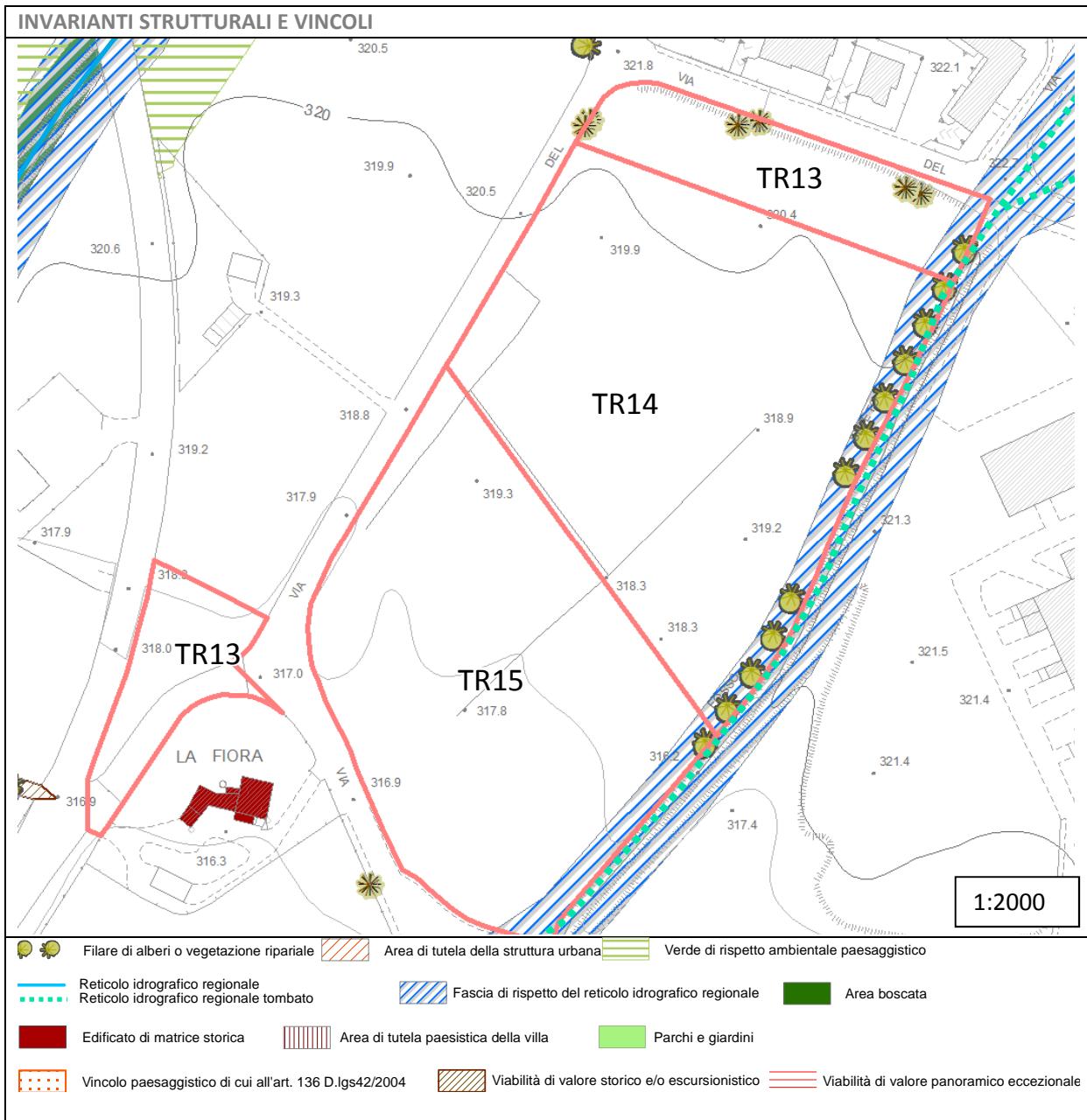
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni), ELEVATA I3 e MOLTO ELEVATA I4; 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: S2 con normali vincoli



Descrizione	Area di trasformazione composta da due aree di cui una corrispondente ad un modesto ambito inedificate lungo via del Campo Sportivo e l'altra, di superficie inferiore posta interposta tra Via del frantoio e via Pertini (circonvallazione sud-ovest del capoluogo che collega la via senese Aretina alla strada Marecchiese)
Finalità	L'area assume, insieme alle aree di trasformazione adiacenti, valenza strategica per la definizione degli assetti insediativi dell'area già definita dal P.S. "cittadella dello sport e del tempo libero" mediante un insieme sistematico di opere e di destinazioni d'uso diverse e complementari. L'intervento persegue le seguenti specifiche finalità: definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi, tesa alla trasformazione di uno spazio urbano da integrare nel quartiere, riorganizzando al contempo la viabilità e consentendo una migliore accessibilità ai quartieri a ovest del centro storico dalla circonvallazione sud-ovest del capoluogo; - attivare gli strumenti perequativi necessari all'acquisizione di aree strategiche da destinare a funzioni pubbliche

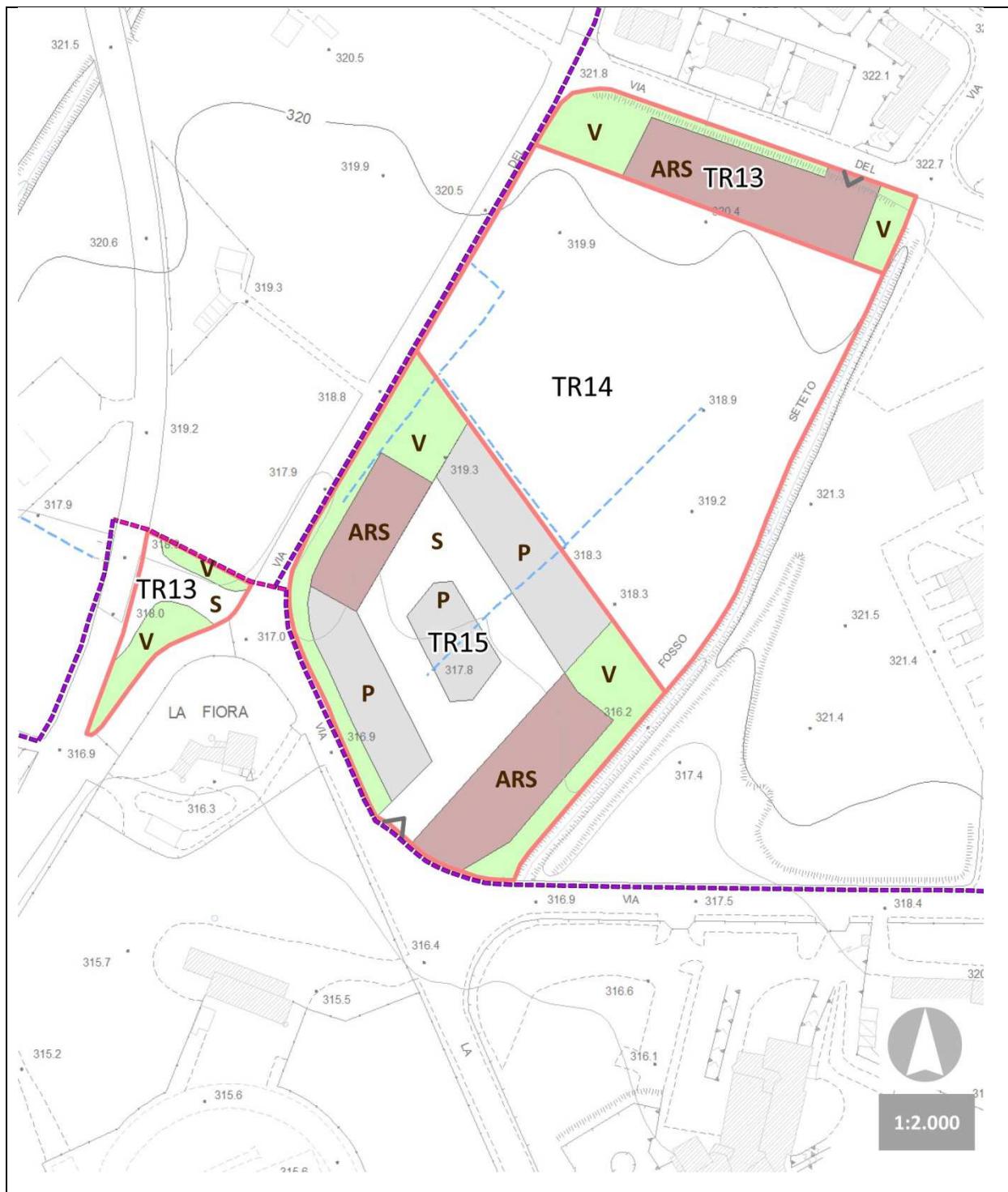
<i>Superficie territoriale</i>	1.204 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	361 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 - 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	4
	<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>	L'attuazione dell'area avverrà previa cessione dell'area compresa tra via Pertini e via del Frantoio per la realizzazione del collegamento tra le due strade.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Area pubblico privata Cessione gratuita della quota parte della particella 141 rientrante nella TR14 al comune. L'area entra a far parte della superficie territoriale della scheda TR14	

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

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	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	-	X	

	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		Misure attive e passive di risparmio energetico.
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	0		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	↑	
	Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
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	0	↑	
SA LU TF	Livello ed equità salute	0	-	
	Coesione sociale	0		

SCHEDE NORMATIVE E 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	0	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	9,38	n.
Fabbisogno Idrico	588.664,42	Lt/anno
Afflussi fognari	12,26	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	6.188,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	32.836,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO	R	P	C	TR	D	S
TR14 Palazzetto	Via del Campo Sportivo						

**Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")****Sistema insediativo ed infrastrutturale:**

- miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport , aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- consolidamento del ruolo di "cittadella dello sport e del tempo libero" già svolto dall'ambito urbano definito dal P.S. "Cimitero - Stadio-Borgo Hotel" all'interno del quale promuovere il potenziamento delle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- 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.**

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

Azioni R.U.

Applicazione del principio della perequazione al fine di ottenere la cessione di aree attualmente di proprietà privata poste all'interno della presente TR.

Criticità con obiettivi R.U.**Nessuna****Criticità con azioni R.U.****Nessuna**

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

Sul confine est dell'area presenza di fascia di rispetto dei 10 metri (LR21/2012 e ss.mm.ii.) del fosso Infernaccio o di Seleto che, in questo ambito urbano, risulta tombato
Filari di alberi e/o siepi o alberature isolate

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

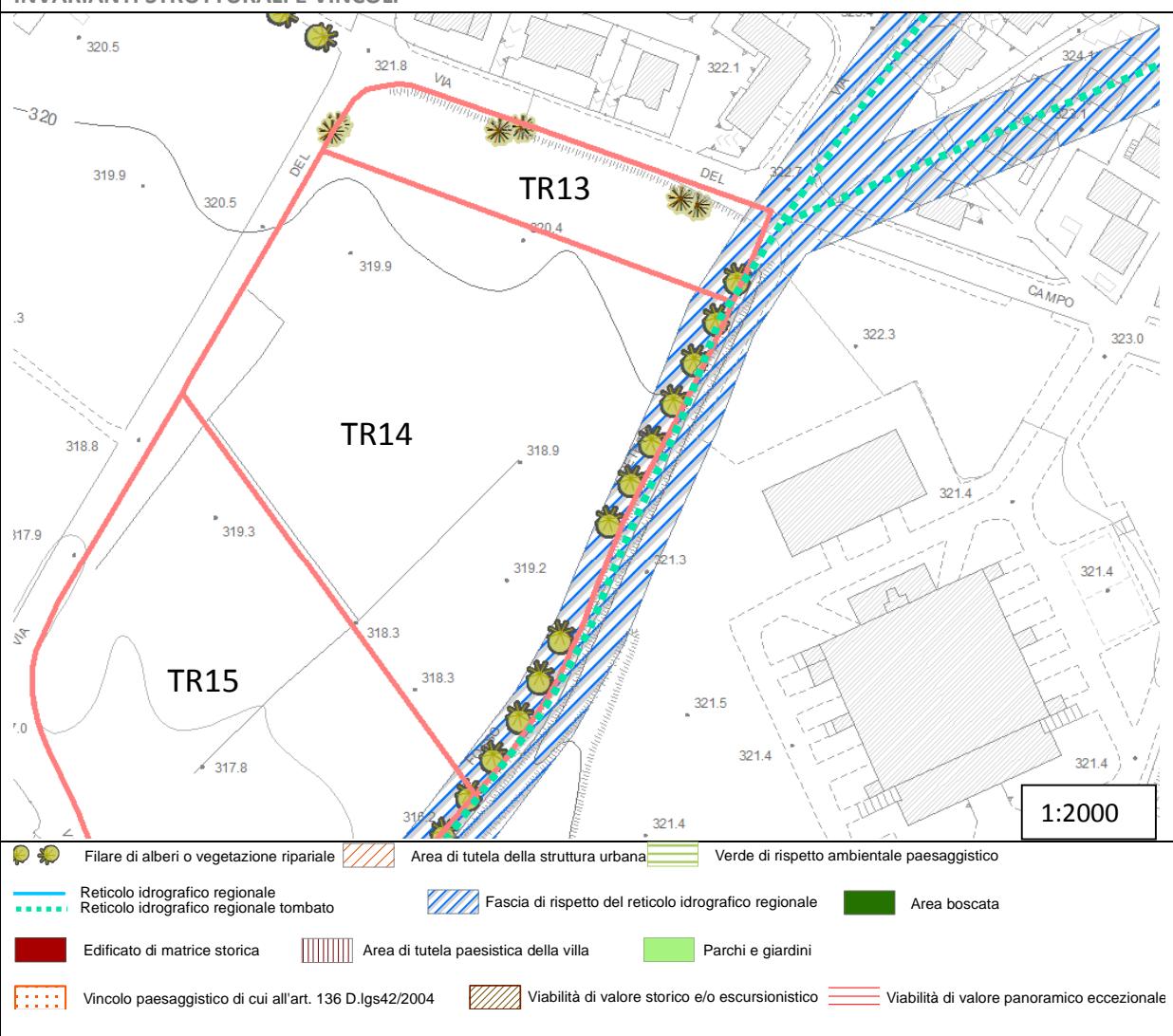
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e MOLTO ELEVATA I4; 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: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

Descrizione	Vasta area inedificata compresa tra l'area già occupata dall'esistente Palazzetto dello Sport e via del Frantoio.
Finalità	L'area assume, insieme alle aree di trasformazione adiacenti, valenza strategica per la definizione degli assetti insediativi dell'area già definita dal P.S.

	“cittadella dello sport e del tempo libero” mediante un insieme sistematico di opere e di destinazioni d’uso diverse e complementari. L’intervento persegue le seguenti specifiche finalità: - - Ampliamento degli impianti sportivi esistenti e delle attrezzature pubbliche complementari o compatibili con la destinazione sportiva.	
<i>Superficie territoriale</i>	14.650 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d’uso ammesse</i>	- Impianti sportivi	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Sul confine est deve essere considerato un distacco di 10 metri di distanza di rispetto del fosso tombato.	
<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>	specialistico
<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 del parcheggio a servizio degli impianti sportivi	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto	

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ	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	-	
		Riduzione dell’inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	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	-	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	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	0		
		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	-+	-	
		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	+	-	
		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					
	SANSEPOLCRO Via la Fiora	R	P	C	TR	D	S
TR15 Centro servizi per la mobilità							

**Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")****Sistema insediativo ed infrastrutturale:**

- miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport , aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- consolidamento del ruolo di "cittadella dello sport e del tempo libero" già svolto dall'ambito urbano definito dal P.S. "Cimitero - Stadio-Borgo Hotel" all'interno del quale promuovere il potenziamento delle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- 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;
- regolamentazione del traffico, dei parcheggi e dei mercati, delle zone di sosta degli autobus turistici e degli usi delle aree pubbliche

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

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica
- Creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità

Azioni R.U.

- recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città anche attraverso la riqualificazione delle aree degradate o inutilizzate di margine;
- 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:**

Sul confine est dell'area presenza di fascia di rispetto dei 10 metri (LR21/2012 e ss.mm.ii.) del fosso Infernaccio o di Seleto che, in questo ambito urbano, risulta tombato

Filari di alberi e/o siepi o alberature isolate

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

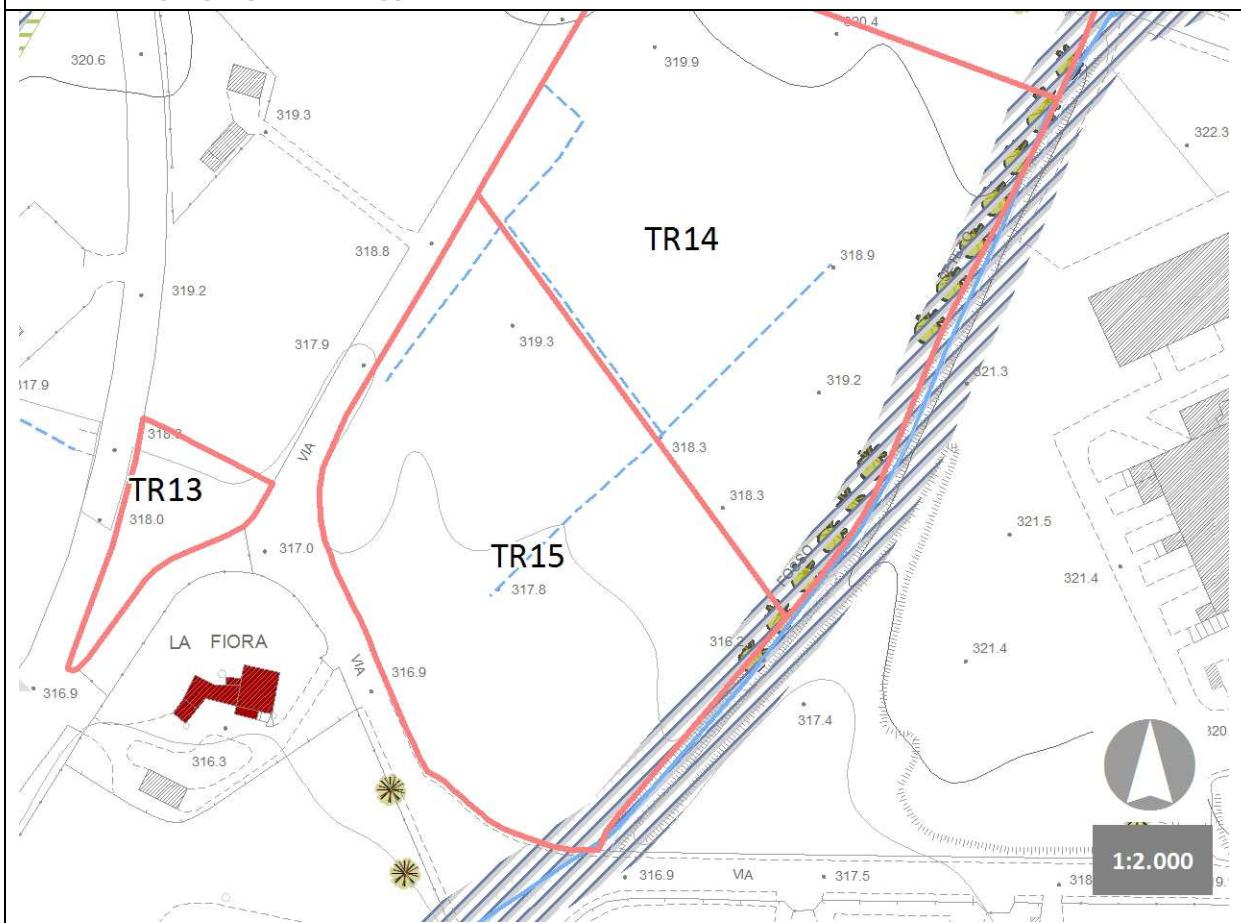
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

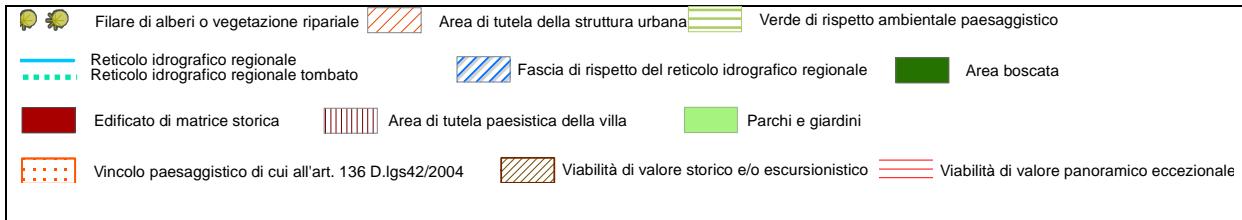
PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e MOLTO ELEVATA I4; L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Area inedificata posta tra via del Frantoio e via la Fiora e confinante a sud-est con gli impianti sportivi del tennis.						
Finalità	L'area assume, insieme alle aree di trasformazione adiacenti, valenza strategica per la definizione degli assetti insediativi dell'area già definita dal P.S. “cittadella dello sport e del tempo libero” mediante un insieme sistematico di opere e di destinazioni d'uso diverse e complementari. In particolare l'area per la sua vicinanza al sistema infrastrutturale statale rappresenta un polo di interscambio e sosta per gli autotrasporti. L'intervento persegue le specifiche seguenti finalità: inserimento di funzioni specialistiche quali una struttura a foresteria di adeguate dimensioni e qualità sotto il profilo ricettivo, e/o per attività private di servizio. - attrezzare un'area per attività di servizio e di assistenza all'autotrasporto con guardiana;						
Superficie territoriale	11.900 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>2.500 mq</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td></td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<i>SUL</i>	2.500 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
<i>SUL</i>	2.500 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>							
Destinazione d'uso ammesse	- Nuova edificazione con destinazione d'uso turistico-ricettiva (motel) (1.500 mq) e servizi (1.000 mq) di cui 60 mq. massimi da destinare a guardiana legata alle strutture di servizio						
Disposizioni e prescrizioni generali							
Disposizioni e prescrizioni particolari	<table border="1"> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><i>Numero posti letto</i></td> <td>50</td> </tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td> <td></td> </tr> </table>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3	<i>Numero posti letto</i>	50	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3						
<i>Numero posti letto</i>	50						
<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	Tratto di pista ciclabile						
Opere pubbliche esterne							
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni							
Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.						

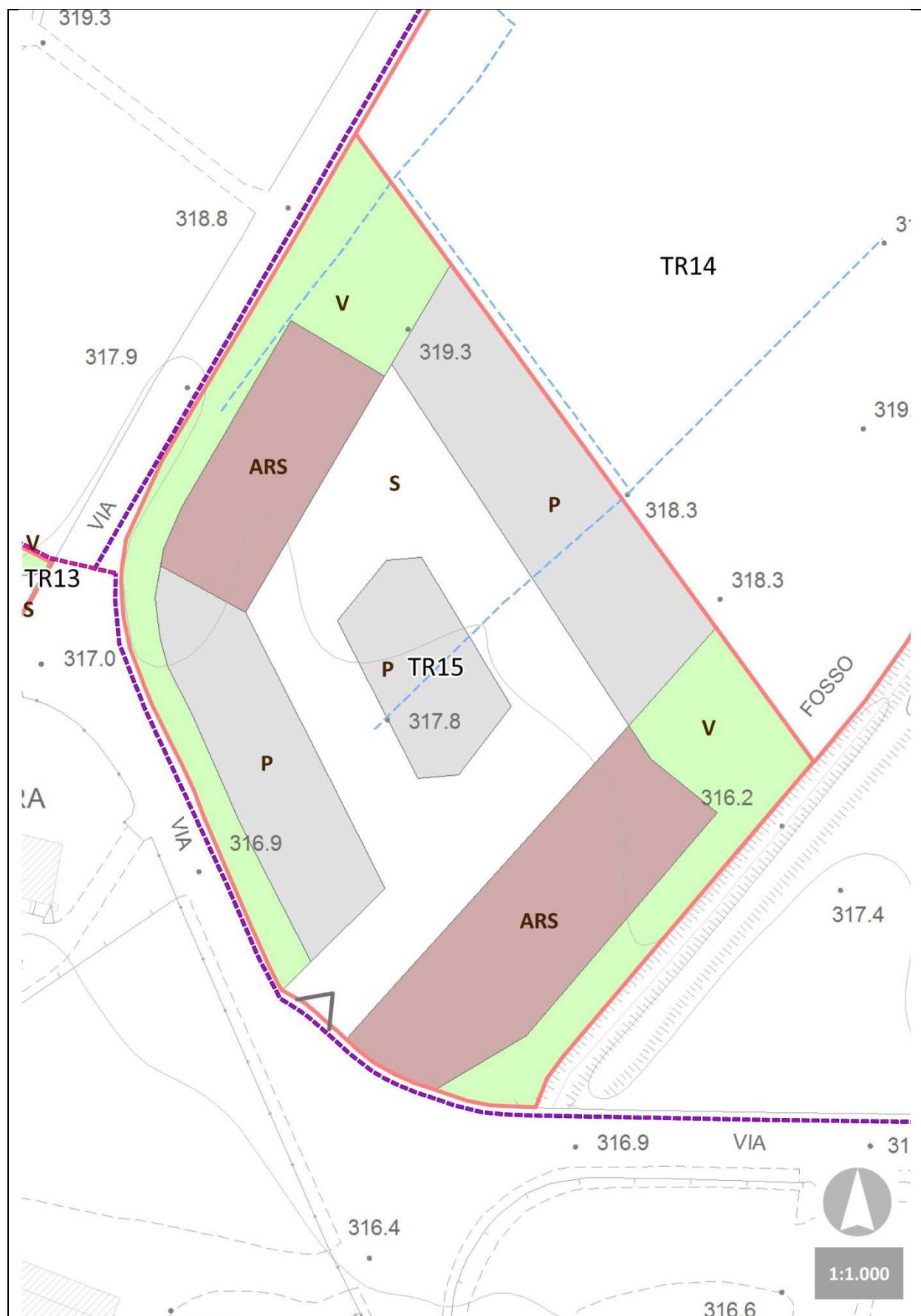
SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

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		



SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ	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	--	-	
		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);
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		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	-+		
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	0		
		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	Incremento PIL	+	-	
NOVITÀ		Innovazione e green	0		

	economica	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	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
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					
TR16 Via Saragat	SANSEPOLCRO Via Giuseppe Saragat	R	P	C	TR	D	S

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

Sistema insediativo ed infrastrutturale:

- *specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente cercando di graduare e diversificare gli incrementi edili, 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;*
- *miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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;*
- *riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della rete stradale extraurbana ed urbana, a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest;*
- *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;*
- *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.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica,
- Incremento della qualità e del confort abitativo in relazione alla mixità funzionale e sociale

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico;
- 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:

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

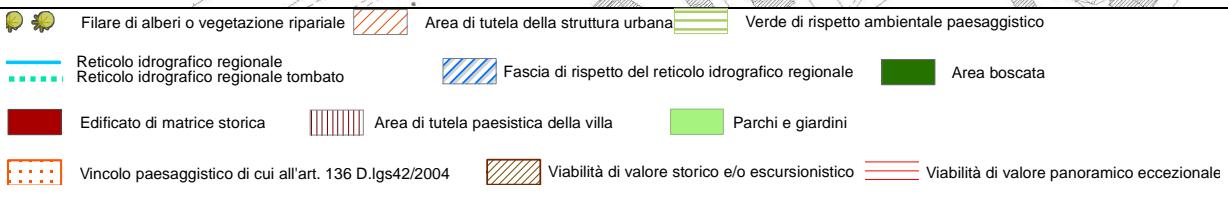
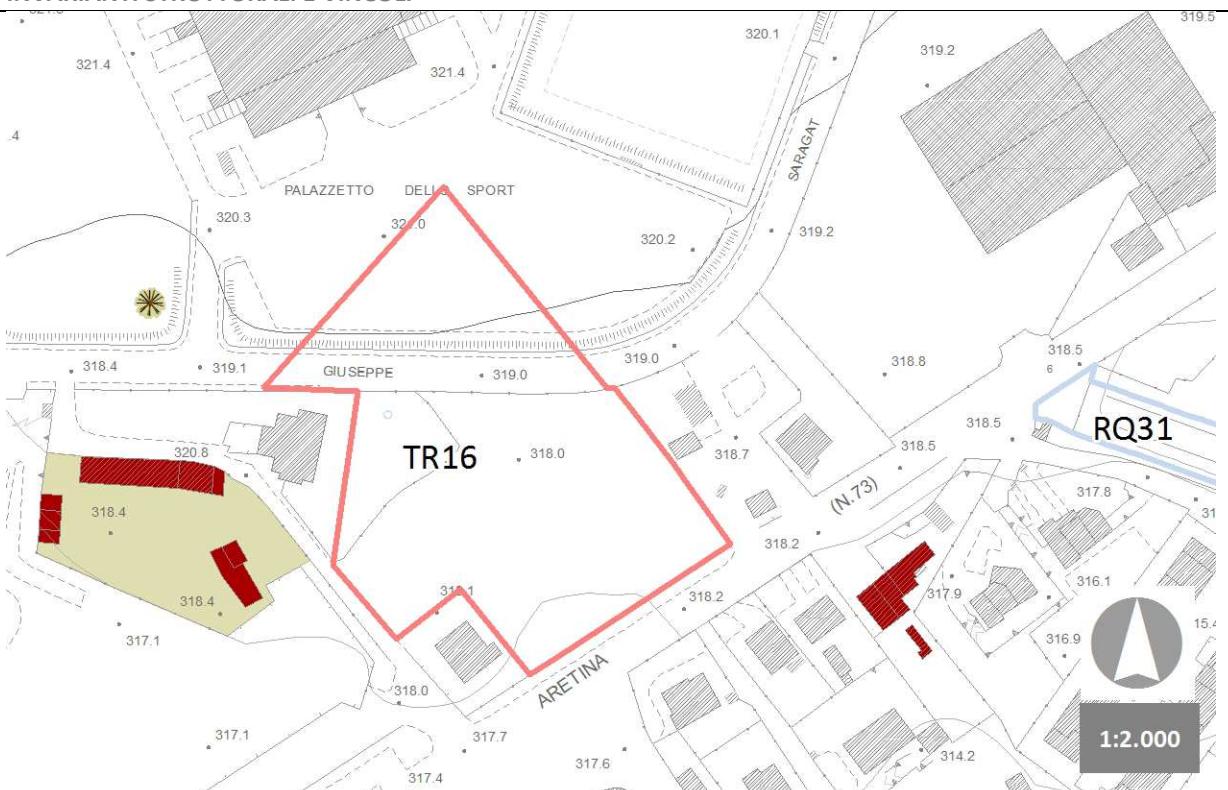
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

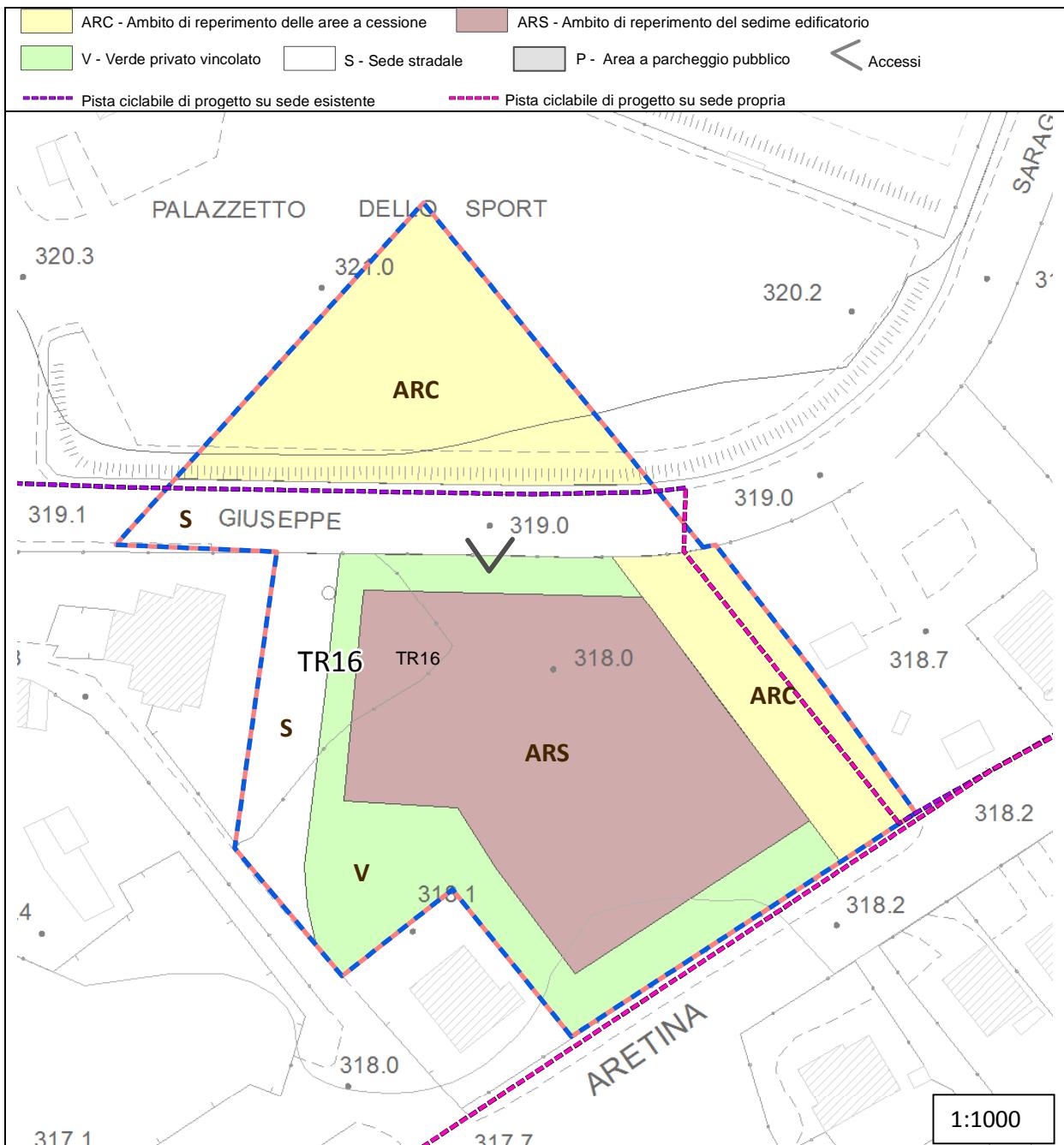
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

<i>Descrizione</i>	Area inedificata interposta tra via Saragat e via Senese-Aretina. L'area si trova in posizione baricentrica tra le principali attrezzature pubbliche della zona e il tessuto consolidato prevalentemente residenziale, e per tale motivo riveste valenza strategica per la definizione degli assetti insediativi del quadrante territoriale di riferimento.						
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi, tesa alla riqualificazione di uno spazio che si configura attualmente come vuoto urbano; realizzazione di nuova edificazione residenziale; riorganizzazione della viabilità consentendo un idoneo collegamento tra la strada Senese - Aretina e via Saragat e l'area della "cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo; individuazione di un percorso ciclopeditonale che dalla chiesa delle Forche conduca alla cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.						
<i>Superficie territoriale</i>	7.880 mq						
<i>Dimensionamento</i>	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td><td>0,30</td></tr> <tr> <td><i>SUL</i></td><td>2.364 mq</td></tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td><td>40%</td></tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30	<i>SUL</i>	2.364 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30						
<i>SUL</i>	2.364 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%						
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza						
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Prima dell'approvazione del piano attuativo deve essere concordata l'ufficializzazione formale della proprietà pubblica della particella individuata con n.1089 del foglio 57 e n.1090 del foglio n.57						
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<table border="1"> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td><td>3</td></tr> <tr> <td><i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i></td><td>26</td></tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td><td>In linea o a schiera, mono e bifamiliari</td></tr> </table>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	26	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari
<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3						
<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	26						
<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari						
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS pari al 15%: 354 mq (n. 4 alloggi)						
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Cessione della porzione a nord del comparto						
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di verde pubblico nell'area antistante la via Senese Aretina e in una porzione a confine con il distributore carburanti esistente Realizzazione di strada di collegamento tra la viabilità proveniente dalla rotatoria esistente delle Forche e via Saragat Percorso ciclopeditonale che colleghi il quartiere delle Forche con l'area del Palazzetto.						
<i>Opere pubbliche esterne</i>							
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>							
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.						

SCHEMA PROGETTUALE



	DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	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	-	X		Misure attive e passive di risparmio energetico
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
Uso	Salvaguardia Acquefi	-	X	Captazione e riutilizzo	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Ottimizzazione gestione dei rifiuti Tutela della risorsa idrica	- -		delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali, piste ciclabili e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (almeno 25%di superficie permeabile)
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità Riduzione del rischio idrogeologico	0 -+	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche 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 Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0 -+ 0 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 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 Coesione sociale Aumento della qualità ambientale	-+ + 0	-	
SOCI ALE	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	61,40	n.
Fabbisogno Idrico	3.854.855,06	Lt/anno
Afflussi fognari	80,31	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	40.525,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	82.090,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO	R	P	C	TR	D	S
TR17* San Gallo	Via Giuliano da San Gallo						

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

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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;
- Differenziazione dell'offerta abitativa.

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico

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

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

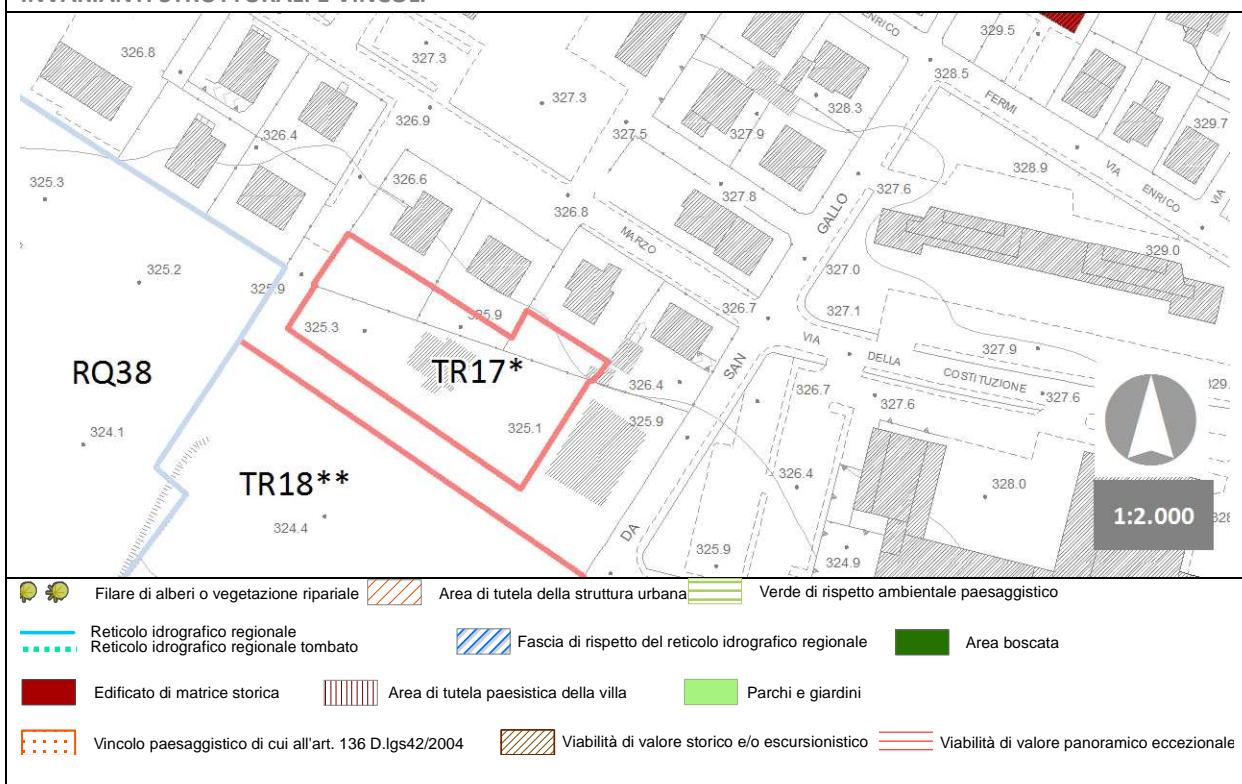
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

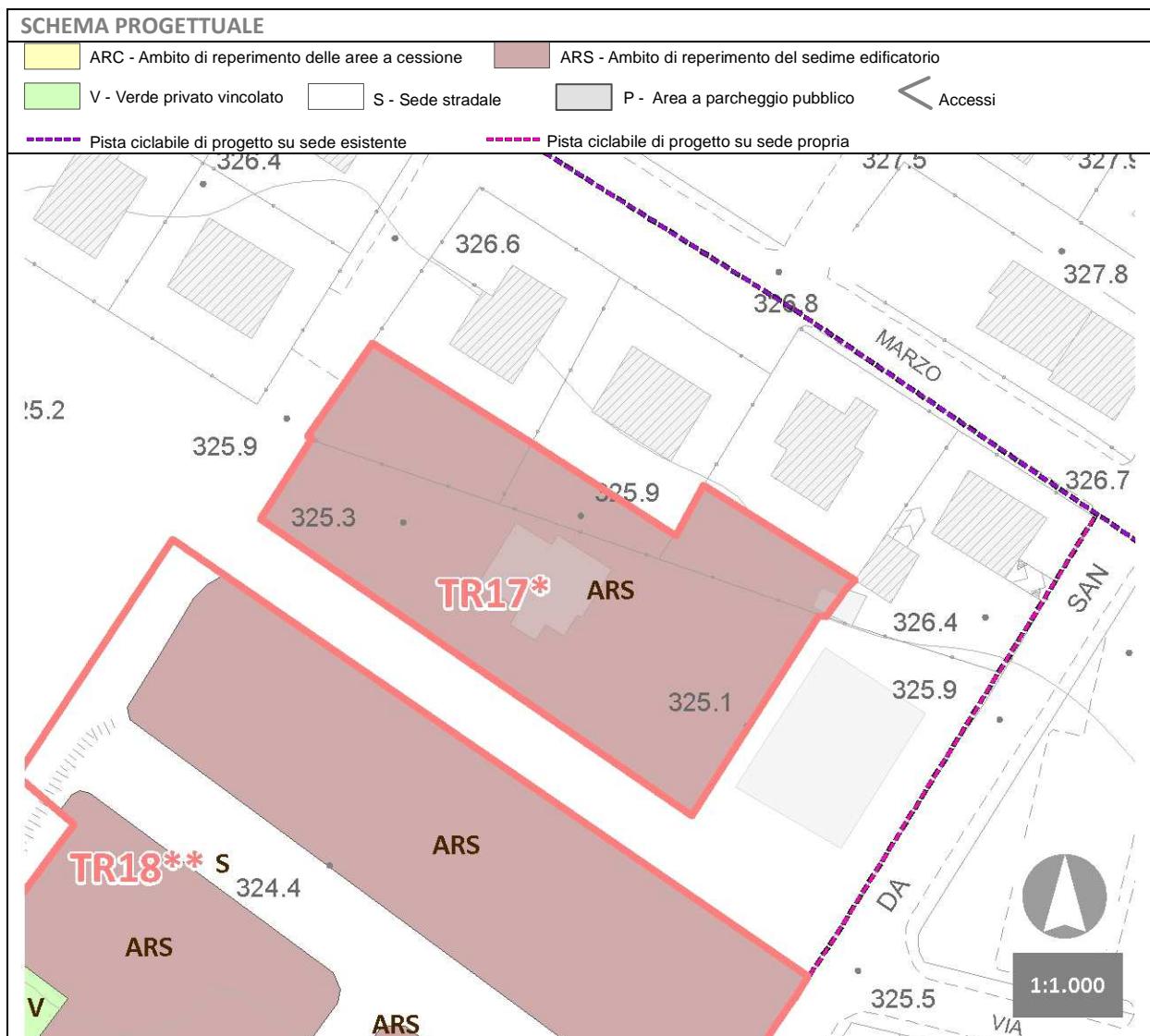
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

Descrizione	Ambito di frangia urbana situata nell'area tra la ferrovia Sansepolcro-Perugia ed i tessuti edificati recenti attestati su via XIX Marzo.						
Finalità	Riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area su cui si colloca con: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; realizzazione di nuova edificazione residenziale; - realizzazione di una viabilità ortogonale a via Sangallo che serva anche la sottostante TR18.						
Superficie territoriale	2.540 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUL</td> <td>1.400 mq (da PA volume totale di lottizzazione 4.200 mc)</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td></td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		SUL	1.400 mq (da PA volume totale di lottizzazione 4.200 mc)	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
SUL	1.400 mq (da PA volume totale di lottizzazione 4.200 mc)						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>							
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza						

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<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>	16
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono, bifamiliari, 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>	Strade interne di lottizzazione	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Contributo di sostenibilità in quota parte con la TR18** per la realizzazione della strada adiacente.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ	AZIONI
	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
AMBIENTE	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	-		
AMBIENTE	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in casonetti disposti in due aree ecologiche.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		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.
		Tutela della risorsa idrica	-		Previsto raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane
TERRITORIO	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 insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	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	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	0		
		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	0	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	36,36	n.
Fabbisogno Idrico	2.282.909,09	Lt/anno
Afflussi fognari	47,56	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	24.000,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	131.344,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO	R	P	C	TR	D	S
TR18** San Gallo	Via Giuliano da San Gallo						



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

Sistema insediativo e infrastrutturale:

- *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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;*
- *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);*
- *miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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; la 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;

- 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.

- Perequazione e housing sociale*
- Incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;*
- 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*

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;*
- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione residenziale già approvato con Del.C.C. n. 43 del 04/04/2013.*

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

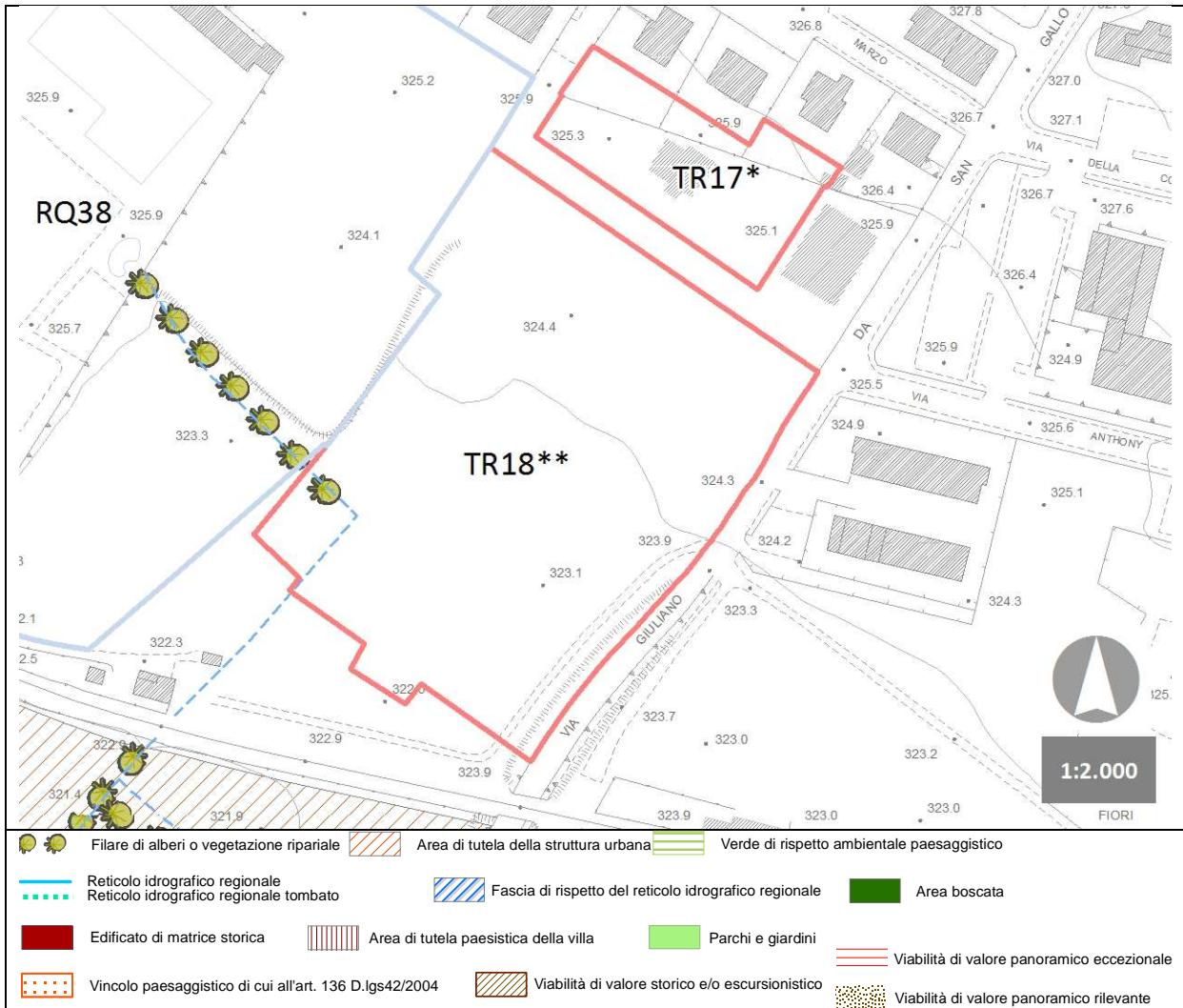
Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

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, IDRAULICA e SISMICA già definite dal piano attuativo approvato con Del. CC. n. 43 del 04/04/2013.

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	L'attuazione di questo ambito costituisce una riqualificazione dell'area di frangia urbana situata nella parte sud dell'Ambito 08 – Via Anconetana – Piscina dell'Utoe n.1 e delimitata inferiormente dal tracciato della ferrovia, determinando un miglioramento della qualità urbana dell'ambito su cui si colloca.						
Finalità	L'attuazione di questo ambito costituisce una riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area di frangia urbana su cui si colloca e consente di: definire gli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; potenziare le dotazioni di spazi pubblici e di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento; incrementare l'offerta abitativa con una percentuale significativa di edilizia residenziale sociale; - valorizzare il rapporto con la ferrovia in vista anche della riqualificazione della fermata esistente a servizio del liceo scientifico anche con eventuale spostamento a sud della presente TR.						
Superficie territoriale	13.770 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUL</td> <td>4.400 mq (da PA volume totale di lottizzazione 13.200 mc)</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td></td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		SUL	4.400 mq (da PA volume totale di lottizzazione 13.200 mc)	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
SUL	4.400 mq (da PA volume totale di lottizzazione 13.200 mc)						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>							

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza - ERP (1320 mq) 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<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>	49
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERP (1320 mq)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Strade interne di lottizzazione, verde pubblico attrezzato, parcheggi di lottizzazione.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Contributo di sostenibilità per la realizzazione della strada adiacente.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 43 del 04/04/2013	

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	TE				
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

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

					illuminazione che per fotovoltaico
					Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria che soddisfino il 100% del fabbisogno annuale.
					È previsto la realizzazione di 4 edifici "casa clima in classe B" certificata dall'Agenzia Casa clima di Bolzano.
					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 casonetti disposti in due aree ecologiche.
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
	Tutela della risorsa idrica	-			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
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità Riduzione del rischio idrogeologico	0 -+	X Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo Tutela della qualità paesaggistica	0 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 + 0 0	-
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali Efficienza delle reti tecnologiche	-+ -+	↑ Previsione di realizzare una fermata localizzata in questa zona nella trasformazione della ferrovia in linea metropolitana di superficie.
	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	-
SA LU TF	Livello ed equità salute	Equità della salute Coesione sociale	0 -+	↑

SCHEDE NORMATIVE E 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	+ +	↑ ↑	
	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	114,29	n.
Fabbisogno Idrico	7.174.857,14	Lt/anno
Afflussi fognari	149,48	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	75.428,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	402.241,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Comparto A Via Dionisio Roberti Comparto B Via Bartolomeo La Gatta	R	P	C	TR	D	S
TR19 Le Forche							



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 e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- 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;
- 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.

- *Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica*
- *Perequazione e housing sociale*

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;*
- *. Realizzazione di 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*

Criticità con obiettivi R.U.

02.1

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

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)

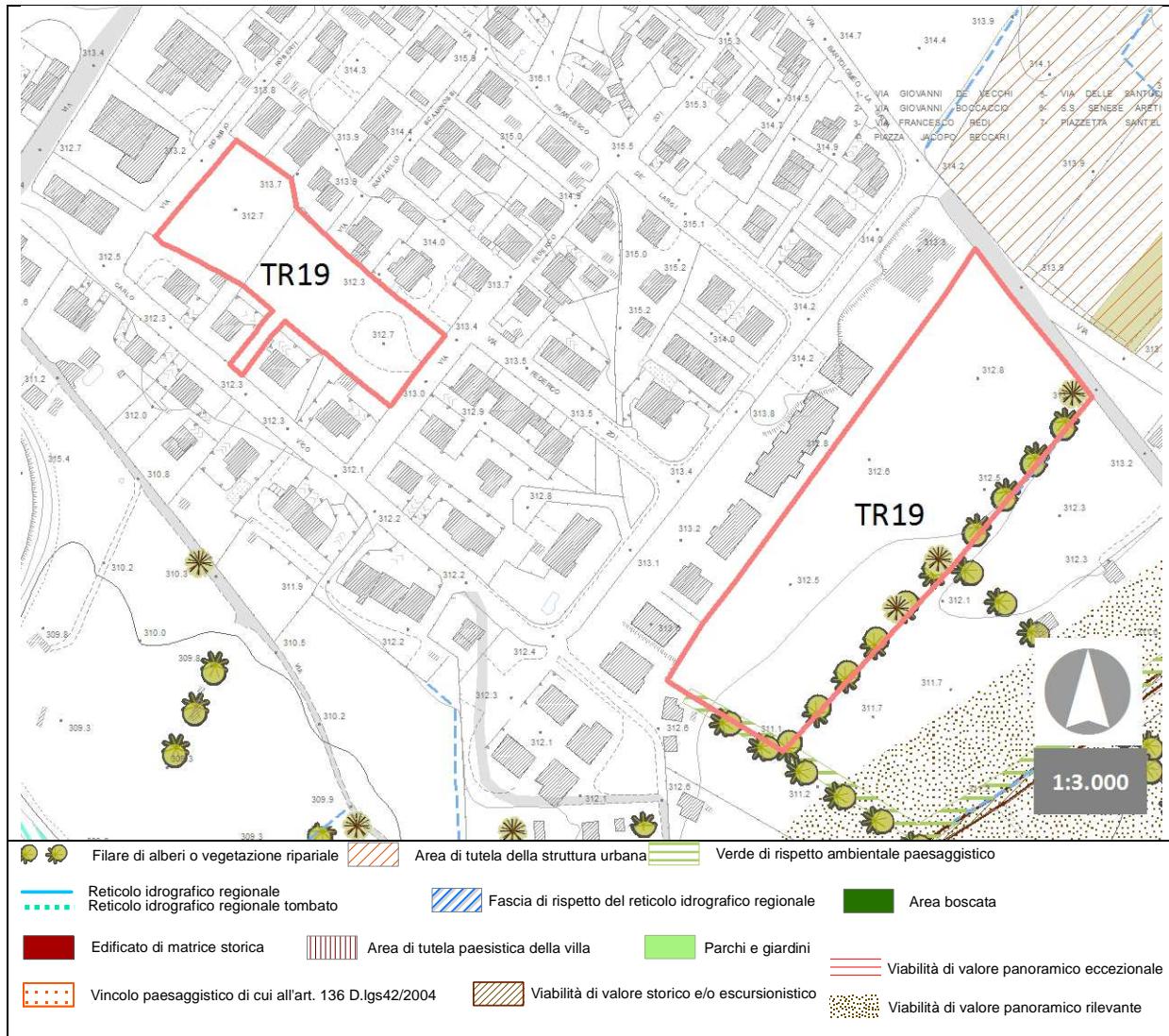
PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

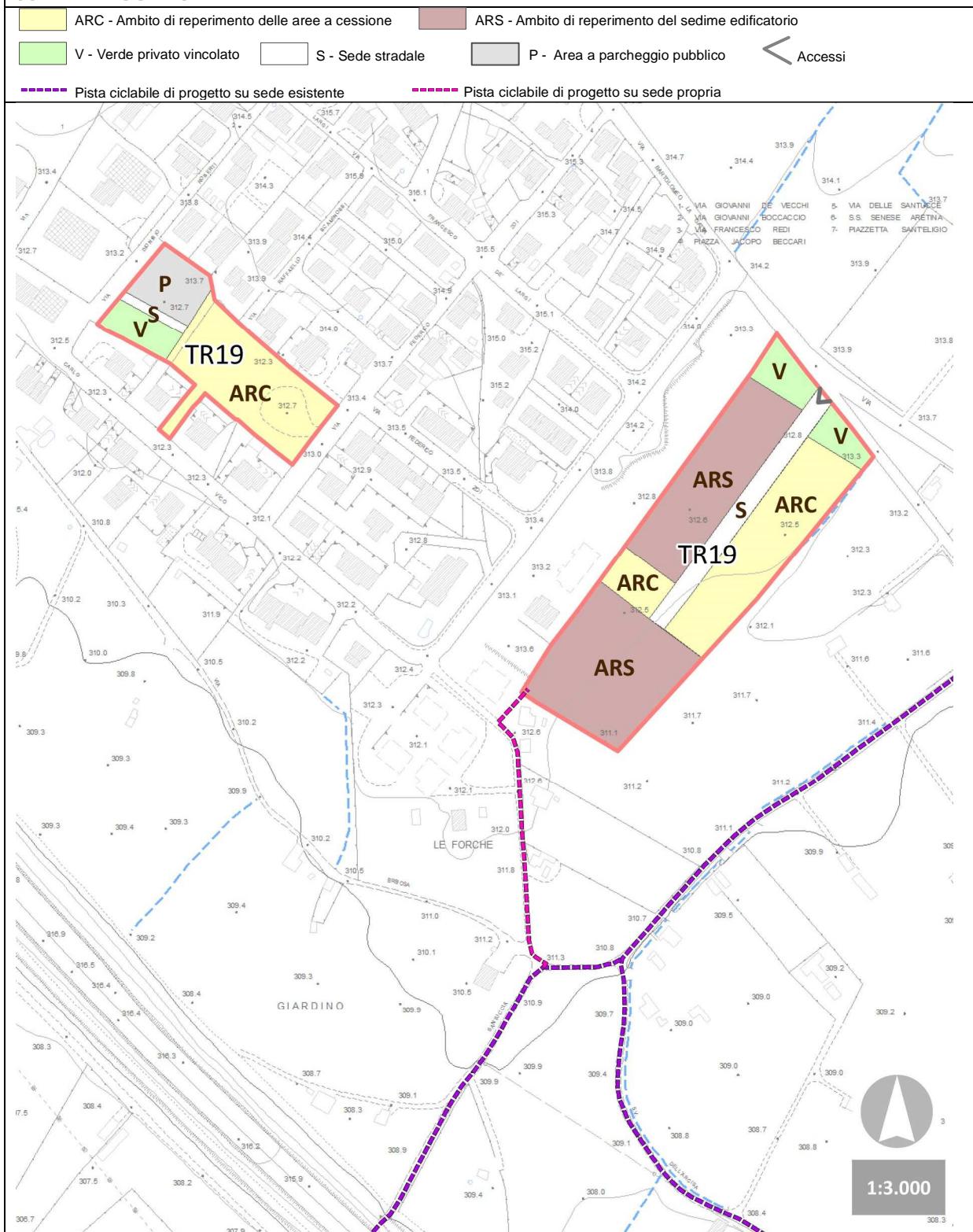


Descrizione	Comparto costituito da due aree disgiunte: un vuoto urbano all'interno del tessuto postbellico e una vasta area inedificata immediatamente adiacente al margine sud orientale dell'abitato del quartiere Le Forche compreso tra la via Senese – Aretina e l'area agricola a valle del centro storico.	
Finalità	Comparto edificatorio unitario i cui interventi edificatori dovranno comportare la realizzazione del parco pubblico centrale servito da parcheggi pubblici e la loro cessione dell'area al Comune. L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale; - potenziamento delle dotazioni di spazi pubblici anche a servizio del tessuto postbellico del quartiere de Le Forche caratterizzato da un tessuto episodico carente delle necessarie aree a standards pubblici	
Superficie territoriale	<i>Superficie Comparto A</i>	5.130 mq
	<i>Superficie Comparto B</i>	14.340 mq
	<i>Superficie Totale</i>	19.470 mq
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale Comparto A</i>	0,30
	<i>Indice di utilizzazione territoriale Comparto B</i>	0,20

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	<i>SUL Comparto A</i>	1.539 mq
	<i>SUL Comparto B</i>	2.868 mq
	<i>SUL Totale</i>	4.407 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Il verde urbano di nuova realizzazione deve garantire: - la riqualificazione dell'area esistente delle Forche con il completamento di un'area a giardino - le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine - Con eventuale previsione di due UMI sul lato nord e sul lato sud individuato come individuato nell'elaborato grafico. Nell'area posta a sud è da trasferire la capacità edificatoria generata dal comparto A.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	49
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	Almeno il 15% della superficie utile lorda (Sul) realizzata deve essere riservata ad alloggi ERS: 651 mq (7 alloggi)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di un percorso pedonale di accesso dalla zona sud all'area da destinarsi a parco pubblico. Realizzazione di tratti di pista ciclabile interni alla nuova rea residenziale. Realizzazione di una struttura per il noleggio e la riparazione bici lungo i tratti di percorsi ciclabili che si collegano al Tevere e alla ciclo-stazione prevista presso la stazione ferroviaria	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	- Realizzazione di verde pubblico e di area a parcheggio; - tratti di pista ciclabile	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo con eventuale previsione di due UMI sul lato nord e sul lato sud individuato come . Nell'area posta a sud è da trasferire la capacità edificatoria generata dal comparto A.	

SCHEMA PROGETTUALE

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+-	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	climatico				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	-	X	Prevedere in via Bartolomeo della Gatta, in corrispondenza del quartiere delle Forche, opere per la riduzione della velocità e di attraversamenti pedonali protetti per raggiungere le aree residenziali con i servizi.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-		Prevedere la realizzazione di una fascia di verde pubblico alberato di larghezza 10 m lungo la viabilità poderale esistente sul limite sud-est dell'area
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Conservazione delle alberature esistenti
		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	-+		
		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	+	↑	Prevedere almeno un 20% di edilizia 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	113,77	n.
Fabbisogno Idrico	7.142.244,16	Lt/anno
Afflussi fognari	148,80	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	75.085,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	402.241,00	kWh/ utente anno

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR21* Via Scarpetti	SANSEPOLCRO Via Angelo Scarpetti						



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

Sistema insediativo:

- 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;
- 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Differenziazione dell'offerta abitativa. Ne deriva così una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze.
- Incremento della qualità e del confort abitativo in relazione alla mixità funzionale e sociale

Azioni R.U.

- individuazione di modesti completamenti edilizi su aree di frangia già servite da opere di urbanizzazione.
- 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

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo in cui è stata individuata dal P.S. un'area di completamento edilizio a seguito di apposita valutazione di compatibilità urbanistico paesistica rispetto al P.T.C.;

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

Fascia di rispetto del fosso in realtà tombato (anche se rappresentato come non tombato nel database della Regione Toscana) lungo via Scarpetti di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii. facente parte del reticolo idrografico regionale.

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 una limitata porzione dell'area in oggetto in MOLTO ELEVATA I4.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

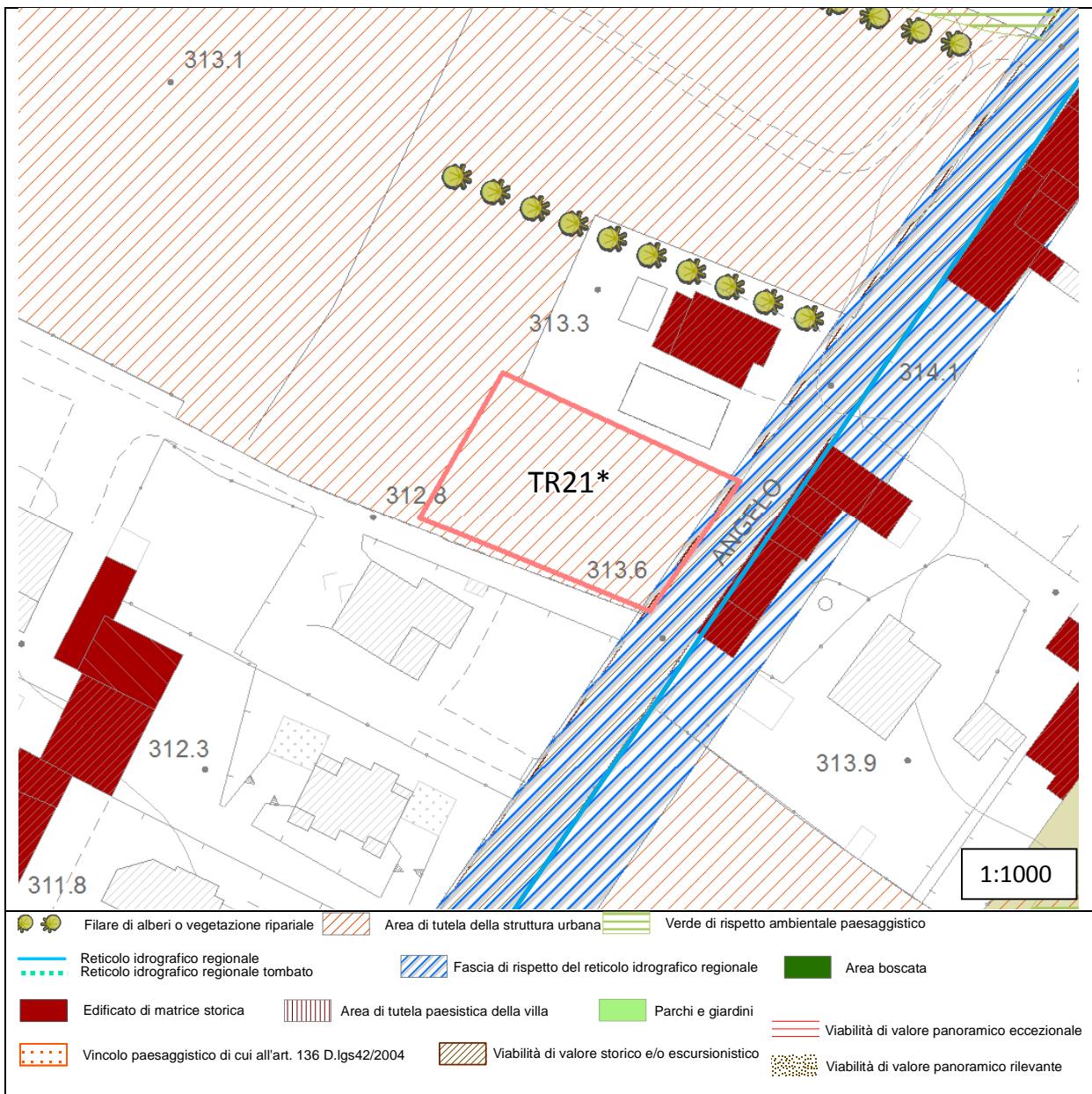
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di un modesto completamento residenziale lungo l'asse viario storico di Via Scarpetti di collegamento tra il Centro Storico e il fiume Tevere.						
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale.						
Superficie territoriale	895 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>400 mq (quantità assegnata dal PS)</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td></td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<i>SUL</i>	400 mq (quantità assegnata dal PS)	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
<i>SUL</i>	400 mq (quantità assegnata dal PS)						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>							
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza						
Disposizioni e prescrizioni generali	Allineamento della nuova edificazione con l'edificio residenziale esistente posto immediatamente a nord						
Disposizioni e prescrizioni	<i>H max / n. piani fuori terra</i>						
	2 piani						

<i>particolari</i>	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	5
	<i>Tipologia insediativa</i>	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</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato	

SCHEMA PROGETTUALE

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico. Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	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	Salvaguardia della	0	X Si rimanda alle eventuali

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	della natura e della biodiversità	biodiversità			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 coni 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		
ECONOMIA		Efficienza delle reti tecnologiche	-+	↑	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.
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0		
		Innovazione e green economy	0	↑	
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
SALUTE	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
	Livello ed equità salute	Equità della salute	0		
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0	-	
SOCI ALI	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	41.045,00	kWh/ utente anno

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO				
TR22* Bruci	SANSEPOLCRO Strada vicinale dei Bruci	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 standards;*
- *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;*
- *il miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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;*
- *riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue*

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Differenziazione dell'offerta abitativa. Ne deriva così una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze.
- Incremento della qualità e del confort abitativo in relazione alla mixità funzionale e sociale

Azioni R.U.

- individuazione di modesti completamenti edilizi su aree di frangia già servite da opere di urbanizzazione con .
- 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

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo in cui è stata individuata dal P.S. un'area di completamento edilizio a seguito di apposita valutazione di compatibilità urbanistico paesistica rispetto al P.T.C.;

Fascia di rispetto del fosso in realtà tombato (anche se rappresentato come non tombato nel database della Regione Toscana) lungo via Scarpetti di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii. facente parte del reticolo idrografico regionale

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Area tutela paesaggistica

Tipi del paesaggio agrario

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 una limitata porzione dell'area in oggetto in MOLTO ELEVATA I4.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

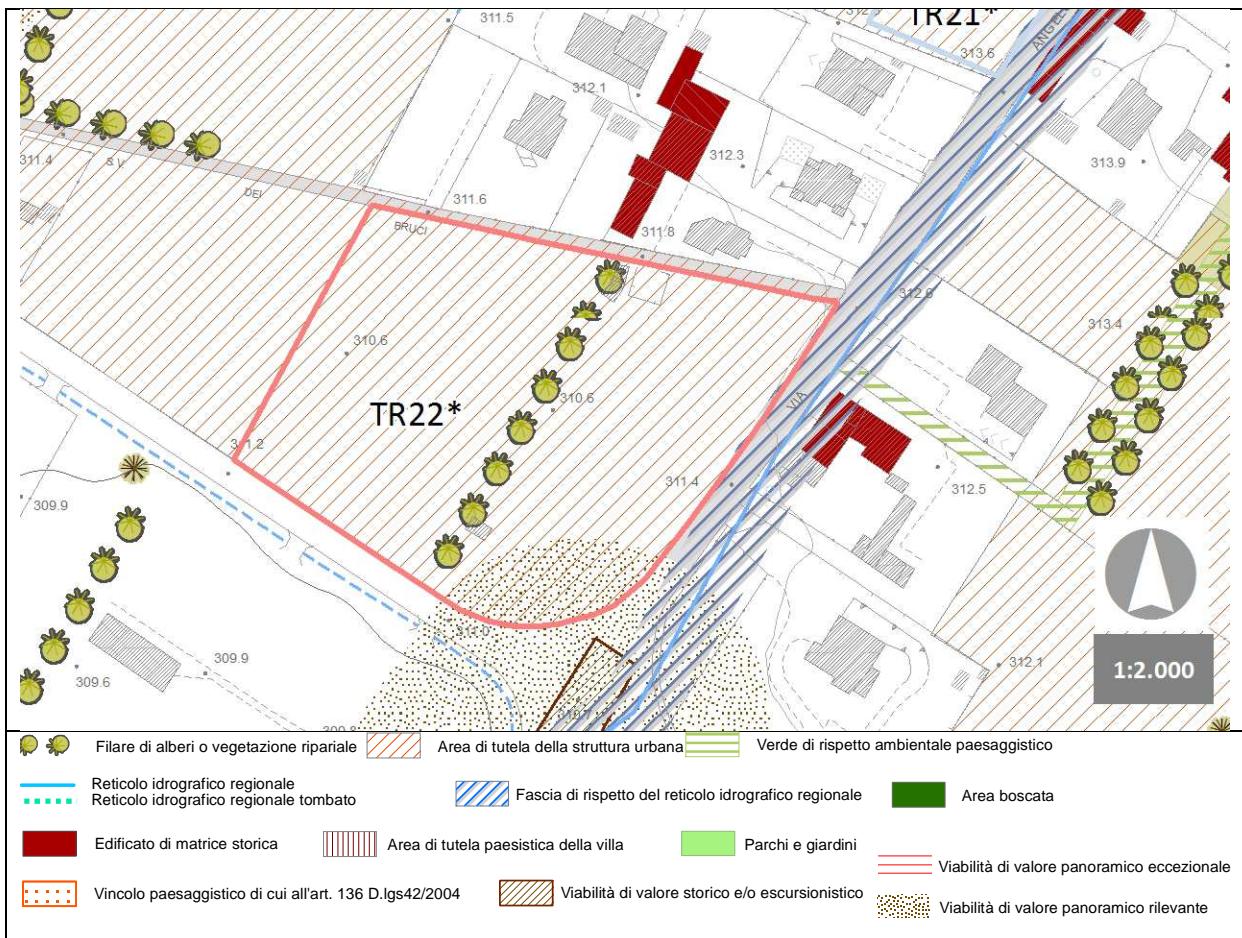
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

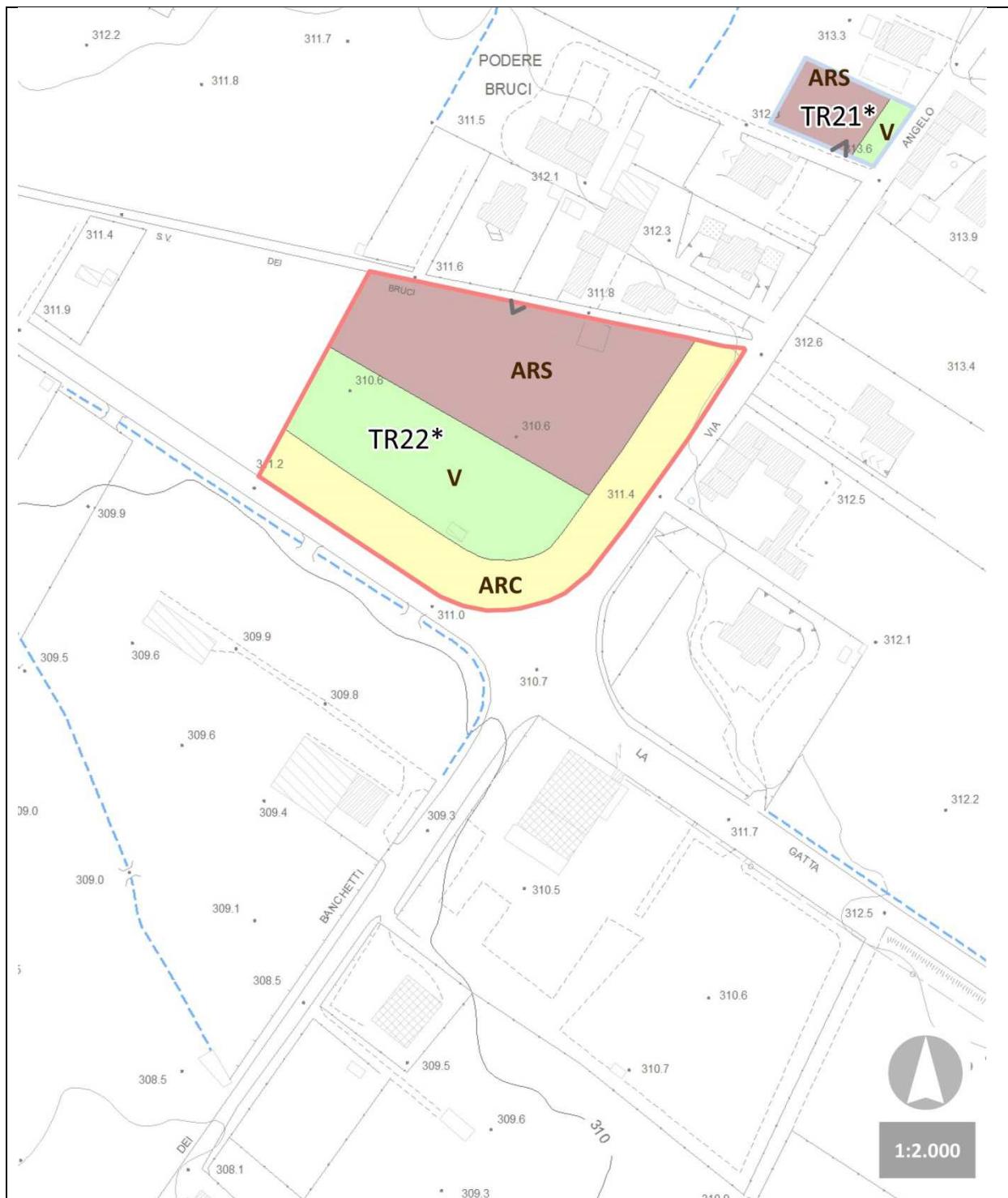
Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di completamento residenziale lungo la strada vicinale dei Bruci già individuato dal Piano Strutturale come modesto scostamento dalle previsioni del P.T.C. nell'area di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo.						
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale; - cessione di un'area per la realizzazione di un percorso pedonale e/o ciclabile lungo via Bartolomeo della Gatta e via Scarpetti						
Superficie territoriale	10.922 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>1.100 mq</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td></td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<i>SUL</i>	1.100 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
<i>SUL</i>	1.100 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>							
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza						
Disposizioni e prescrizioni generali	Si prescrive che: - l'accesso alle nuove costruzioni venga garantito dalla viabilità esistente a nord - venga ceduta un'area perimetrale finalizzata alla realizzazione di un percorso pedonale e/o ciclabile lungo via Bartolomeo della Gatta e via Scarpetti						
Disposizioni e prescrizioni particolari	<table border="1"> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td> <td>2 piani</td> </tr> <tr> <td><i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i></td> <td>6</td> </tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td> <td>Mono, bifamiliari</td> </tr> </table>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	6	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono, bifamiliari
<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani						
<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	6						
<i>Tipologia insediativa</i>	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>	Realizzazione marciapiedi sulla viabilità a nord, di marciapiede e fascia di verde di rispetto stradale lungo vi Bartolomeo della Gatta e via Scarpetti comprensiva di pista ciclabile
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<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	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.

				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 Acquiiferi	-	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata 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	Conservazione delle alberature esistenti
	Tutela della qualità paesaggistica	-		L'attuazione dell'ambito non dovrà compromettere gli obiettivi di tutela dell'area paesistica della struttura urbana riguardanti la tutela dei coni visivi verso il centro storico e la tutela dei brani di agricoltura tradizionale ancora esistenti.
		-		Allineare le costruzioni lungo la viabilità a nord consentendo così di attestare in direzione di via Bartolomeo della Gatta le superfici a verde privato e a giardino di pertinenza.
Qualità e competitività	Protezione dei sistemi urbani e degli	0	-	Si potrà adeguare la viabilità di accesso all'area a nord a condizione che vengano conservate e ripiantumate le alberature di aceri esistenti su suoi fianchi nel tratto più prossimo a via delle Santucce.

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

dei sistemi urbani e insediamenti	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			
	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	1.100,00	n.
Fabbisogno Idrico	69.058.000,00	Lt/anno
Afflussi fognari	1.438,71	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	726.000,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	49.254,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR23* Avio Albergo	PALAZZOLO Via di Palazzolo						



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

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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 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;
- potenziamento dell'attrezzatura privata di interesse pubblico dell'aviosuperficie in località Palazzolo;
- nell'area contigua all'aviosuperficie individuazione di un ambito per servizi connessi a tale infrastruttura all'interno del quale il R.U. potrà prevedere la localizzazione di aree per attrezzature sportive e turistico ricettive, strutture per lo sport ed il gioco, scuola di volo, reception ecc.; il P.S. ha anche individuato una "attrezzatura per impianti sportivi", corrispondente alla zona occupata dall'esistente campo da golf, che di cui viene confermata la destinazione in quanto compatibile con i caratteri dell'area integrativa al citato ambito per servizi connessi all'aviosuperficie

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);
- incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità;

Azioni R.U.

- Disciplina del territorio aperto con caratteri di multifunzionalità

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Verde di rispetto ambientale lungo il viale di accesso al complesso edilizio di matrice storica di Palazzolo

Filare di alberi e/o siepi

Fosso della Torraccia facente parte del reticolto idrografico regionale e relativa fascia di rispetto; tale fosso è stato oggetto di studio idraulico di approfondimento nell'ambito del R.U. che ne ha modificato il tracciato che nella realtà non interesserebbe l'area della presente TR.

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)

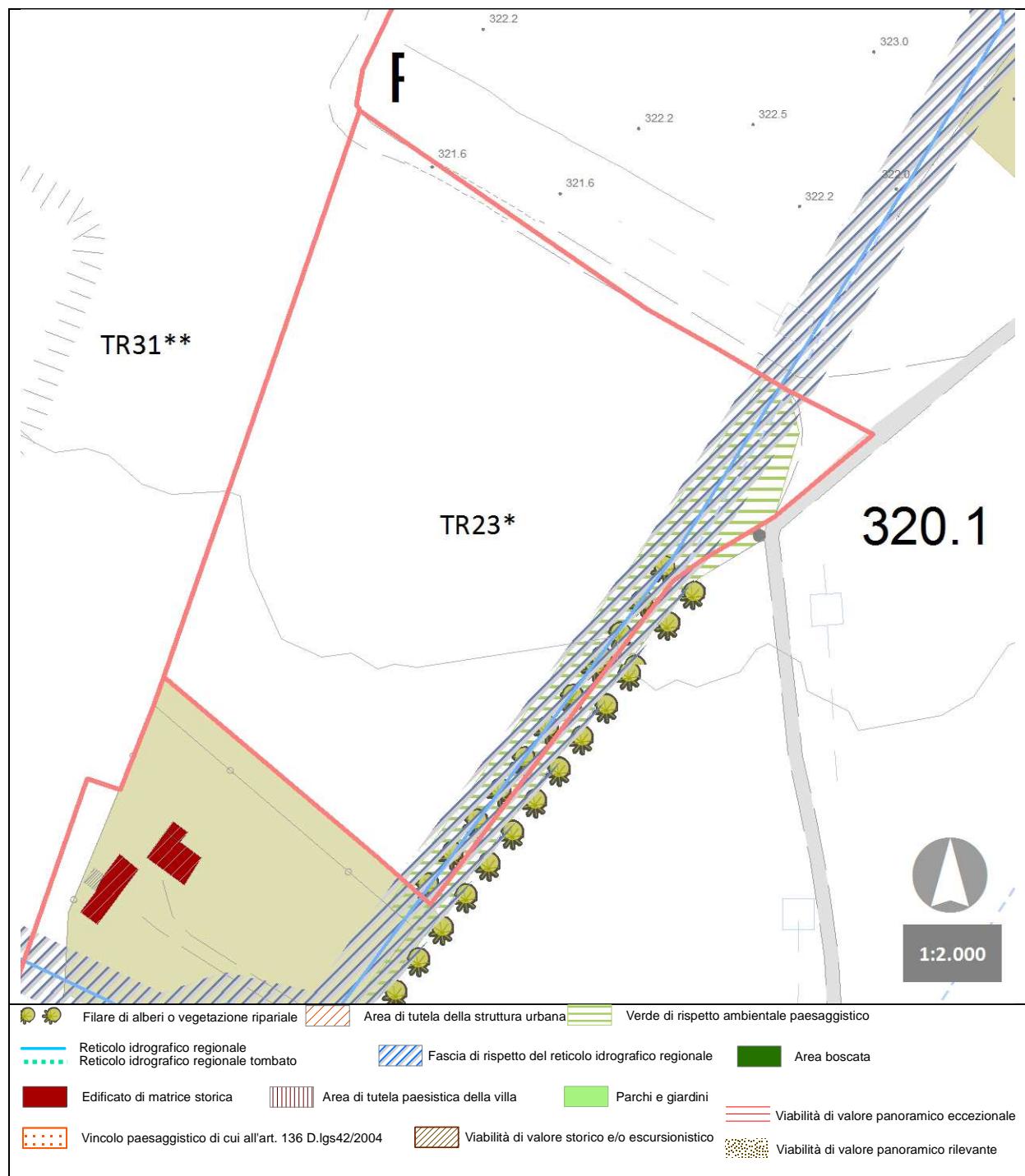
PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

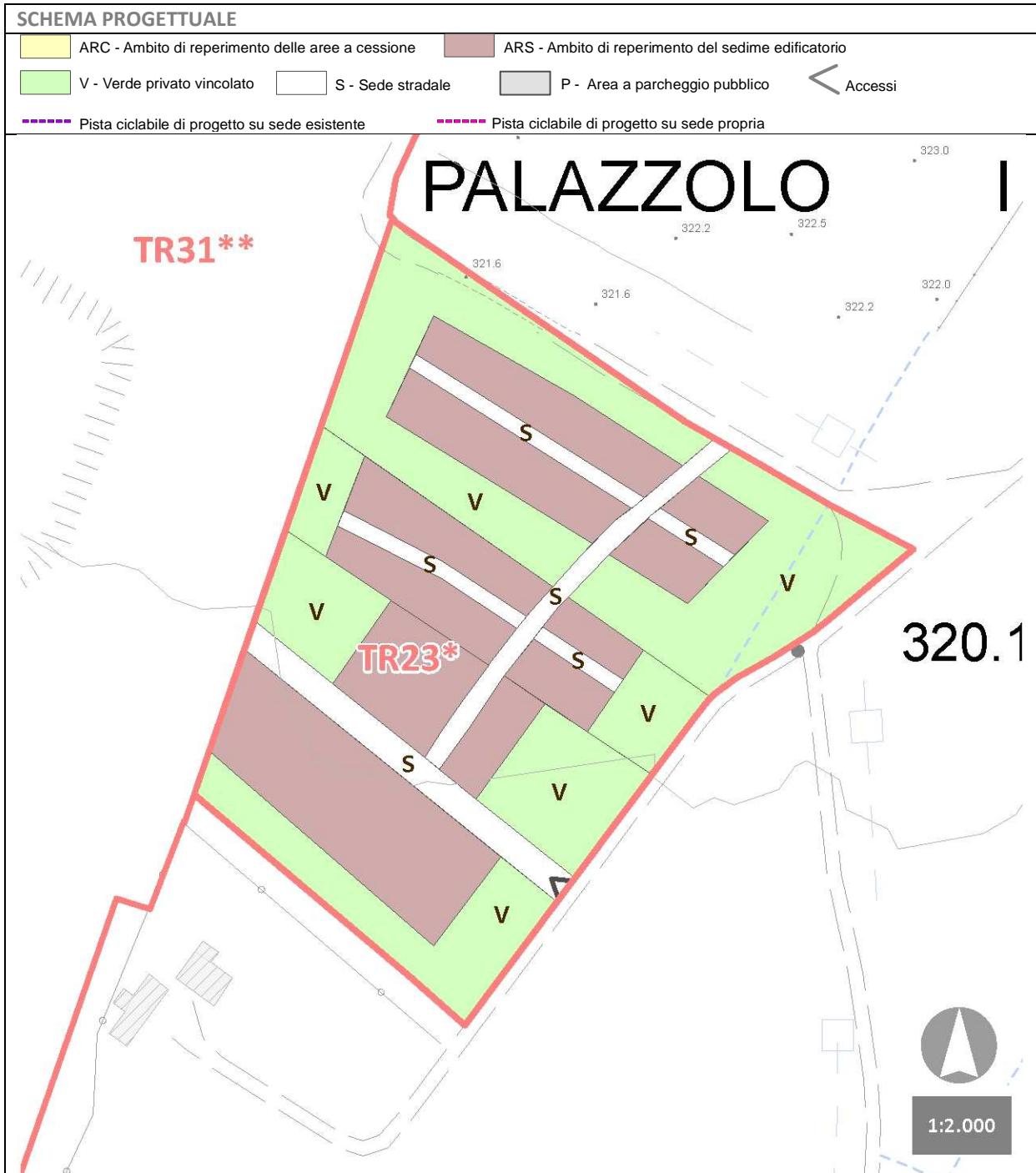
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

<i>Descrizione</i>	Area in fregio alla esistente aviosuperficie Lotto funzionale alla realizzazione di struttura a destinazione turistico ricettiva a servizio degli impianti afferenti all'aviosuperficie posta lungo il torrente Afra.							
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - inserimento di funzioni specialistiche di supporto alla contigua all'aviosuperficie tra cui una struttura turistico ricettiva e/o per attività private di servizio.							
<i>Superficie territoriale</i>	28.040 mq							
<i>Dimensionamento</i>	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>3.000</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td></td> </tr> </table>		<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<i>SUL</i>	3.000	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>								
<i>SUL</i>	3.000							
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>								
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso turistico-ricettiva (100 posti letto) 							
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>La realizzazione degli interventi ammessi dovrà garantire la conservazione, nel suo attuale assetto, del complesso edilizio storico presente nella zona, del suo viale di accesso e della sua area di pertinenza. Dovrà essere quindi conservata un'area di rispetto a verde per dare enfasi ai filari alberati lungo il citato viale di accesso.</p>							
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<table border="1"> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><i>Numero posti letto</i></td> <td>100</td> </tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td> <td></td> </tr> </table>		<i>H max / n. piani fuori terra</i>	1	<i>Numero posti letto</i>	100	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>H max / n. piani fuori terra</i>	1							
<i>Numero posti letto</i>	100							
<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>	Adeguamento della strada di accesso fino al sottopassaggio ferroviario							
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>								
<i>Modalità di attuazione</i>	<p>Strumento urbanistico attuativo. La presentazione del piano è subordinato all'attuazione delle previsioni contenuta nella TR31 concernenti il potenziamento e l'adeguamento dell'aviosuperficie, cui la previsione della struttura ricettiva è strettamente collegate, prevedendo un vincolo di destinazione d'uso per le strutture previste che non potranno essere recuperate per altre funzioni</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.
AMBIENTE	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	-	
		Riduzione dell'inquinamento	0		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	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);
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
	Tutela della risorsa idrica	-		Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo 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	-	↑	
	Tutela della qualità paesaggistica	-		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
	Efficienza del sistema insediativo	0		
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	++		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	↑	
	Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
ECONOMIA	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	0		

		ambientale			
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					
TR24**	SANSEPOLCRO Strada Comunale dei Mauri	R	P	C	TR	D	S
Gragnano							



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

Sistema insediativo:

- valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- 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;
- l'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; 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);

- 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Differenziazione dell'offerta abitativa. Ne deriva così una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze

- 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

- recepimento delle previsione del piano di lottizzazione residenziale già approvato dalla Amministrazione Comunale con Del.C.C. n. 98 del 31/08/2011

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

Verde di rispetto ambientale

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Viabilità di valore storico e/o escursionistico

Tratti di fossi facenti parte del reticolo idrografico regionale con relative fasce di rispetto di cui alla L.R.T. 21/2012 e ss.mm.ii. Tali fossi non corrispondono in gran parte alla situazione effettiva dei tracciati come documentato nelle indagini idrauliche indicate al R.U.

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

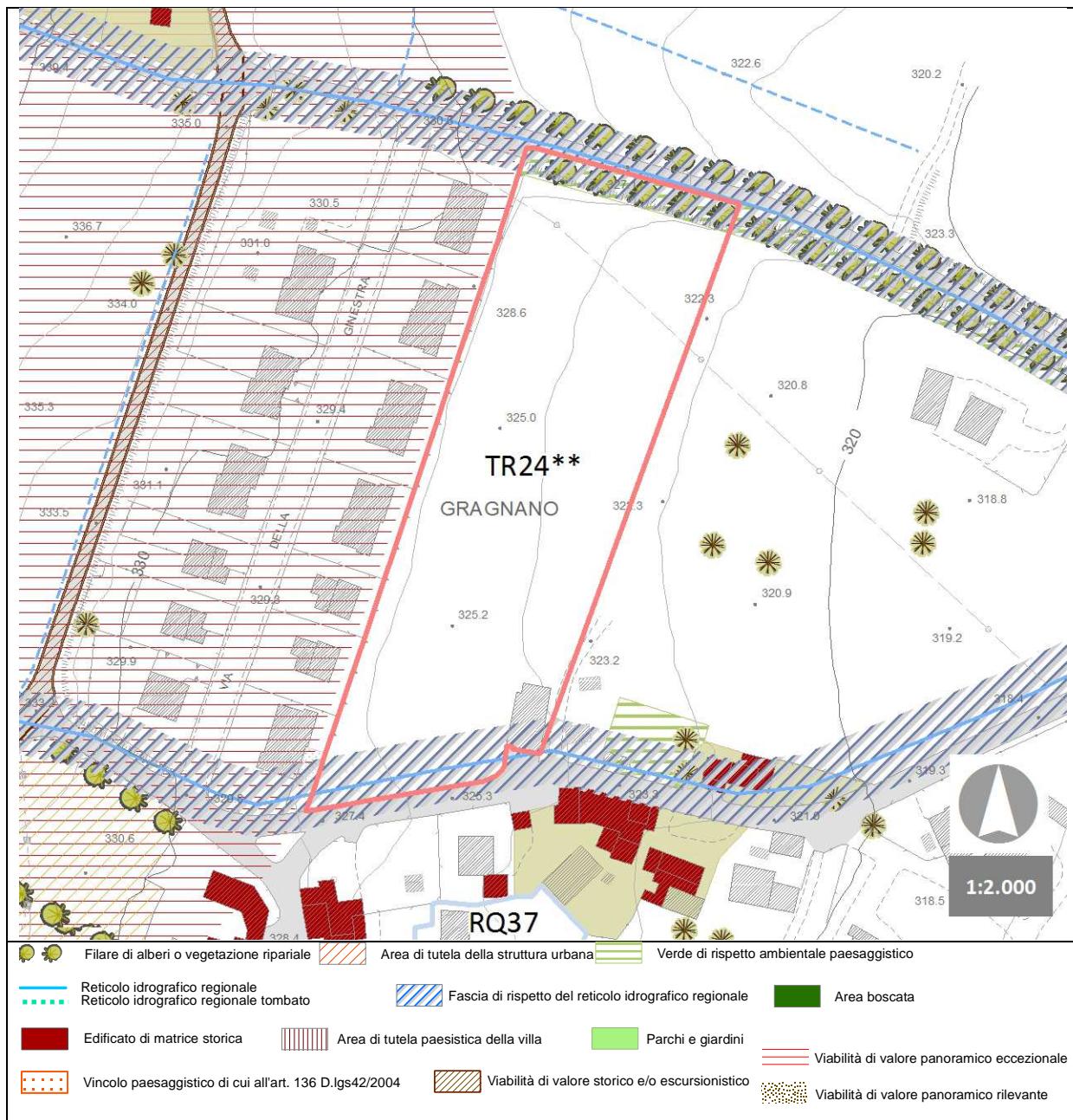
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite dal piano approvato con Del. CC. n. 98 del 31/08/2011

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



Descrizione	L'area in oggetto è ubicata nella zona collinare ad ovest della città di Sansepolcro, precisamente tra la strada Comunale dei Mauri, la strada Comunale di San Martino in Montedoglio e la lottizzazione denominata "La Ginestra". Si tratta di un ambito posto in posizione centrale rispetto ad un circostante tessuto prevalentemente urbanizzato a destinazione residenziale	
Finalità	Potenziamento della residenza con la realizzazione di un'area residenziale, con dotazione di standard di verde, parcheggi e viabilità a servizio non solo dell'ambito ma dell'intera frazione. Coerentemente con quanto già previsto nel piano di lottizzazione residenziale già approvato con Del.C.C. n. 98 del 31/08/2011	
Superficie territoriale	12.230 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	3.700 mq (da PA indicazione di un volume pari a 11.208 mc diviso la h da PA di 3,2 m).

	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza e commercio di vicinato - ERS (nel PA è previsto 30%di edilizia PEEP) 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<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>	41
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	30% di ERS	
<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 approvato con Del. CC. n. 98 del 31/08/2011	

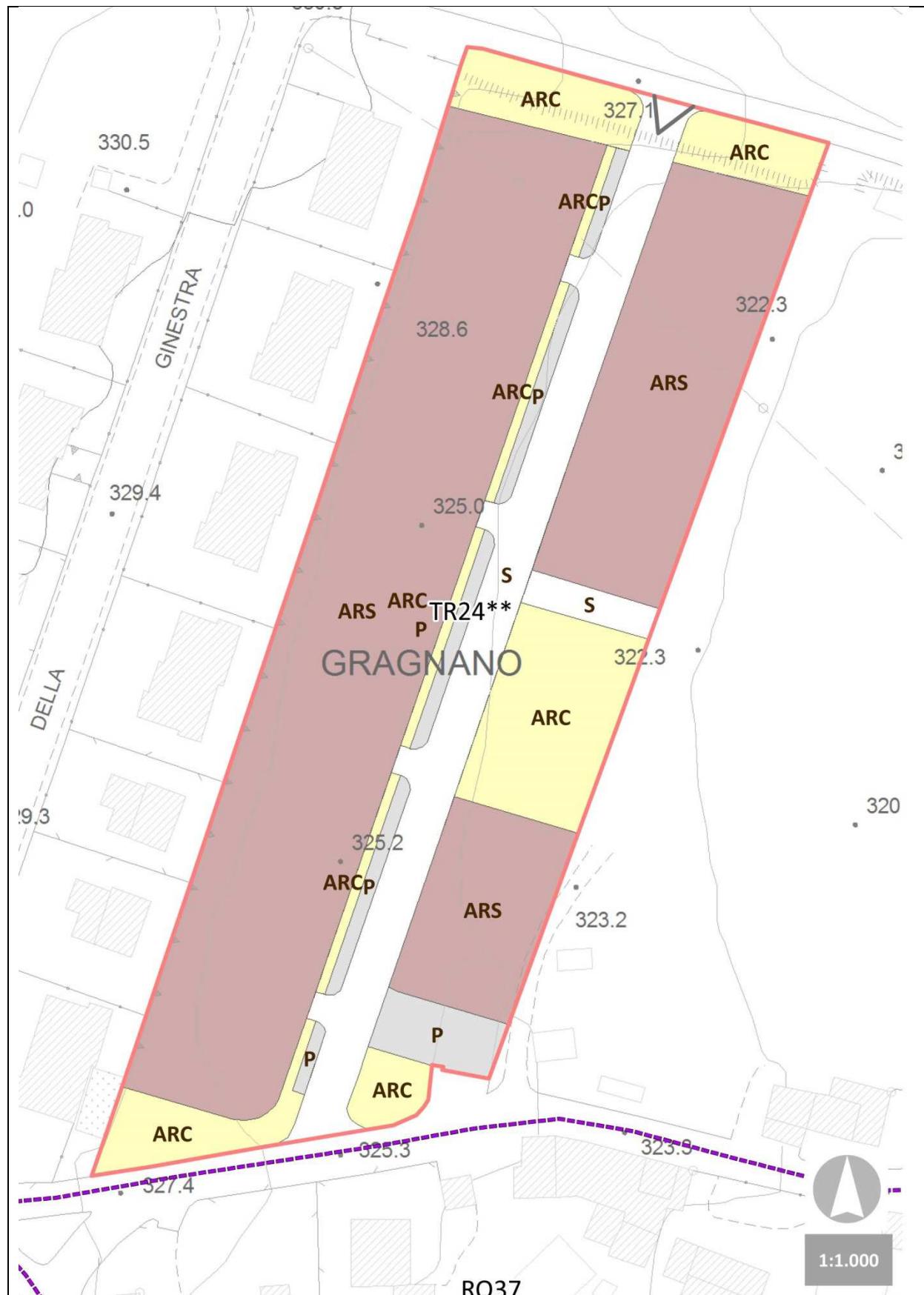
SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

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		



SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	<p>Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico;</p> <p>Si prevede la possibilità l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture di tutti gli edifici.</p> <p>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.</p>
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.
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		Previste schermature vegetali per l'attenuazione dei rumori verso le residenze lungo la Strada Comunale di Gragnano e San Martino
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	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.
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
	Tutela della risorsa idrica	-		

AMBIENTE

					Inserimento lungo la viabilità di penetrazione di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
					Recupero acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati ai fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici
	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	Previste misure di mitigazione dell'impatto visivo della nuova edificazione: - 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 e mitigazione visiva dell'intervento , mantenendo la vegetazione presente.
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	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	+		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	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

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	96,10	n.
Fabbisogno Idrico	6.033.402,60	Lt/anno
Afflussi fognari	125,70	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	63.428,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	336.569,00	kWh/ utente anno

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



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

Sistema insediativo:

- valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);

- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards; nelle previsioni di nuovi insediamenti è da evitare l'apertura di nuovi fronti edilizi in territorio rurale così come la localizzazione di aree di espansione lungo le direttive nazionali, regionali e provinciali;

- potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Pocaia garantendo comunque un dimensionamento commisurato al suo carattere di piccolo centro rurale ed evitando l'incremento degli accessi diretti sulla viabilità di accesso principale all'aggregato, costituita dalla strada comunale che dal quartiere Triglione del capoluogo raggiunge Gragnano; riqualificazione funzionale della frazione, anche attraverso l'incremento della dotazione di standards;

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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

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

Azioni R.U.

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

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO ed ELEVATO

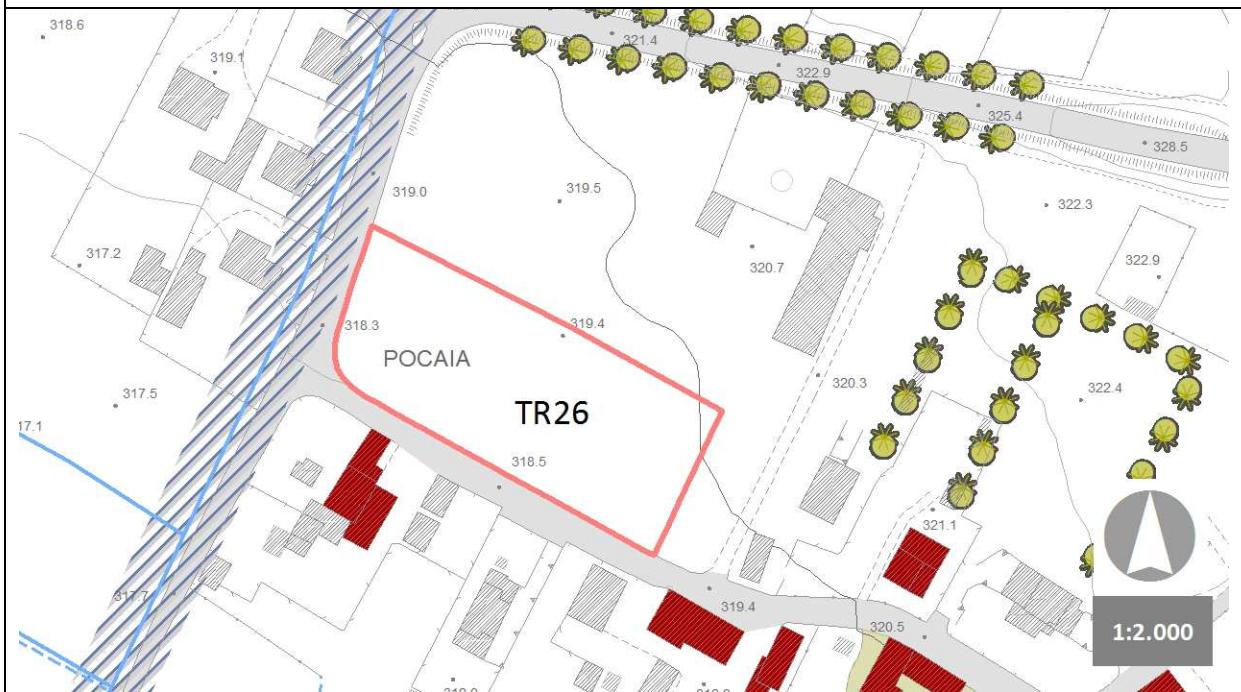
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

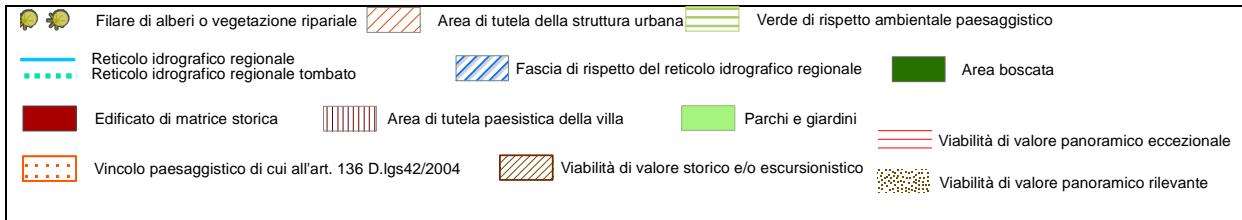
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

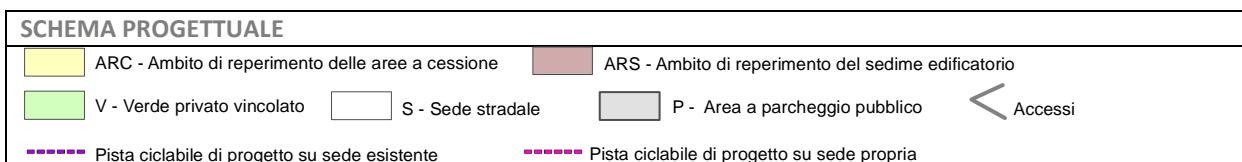
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

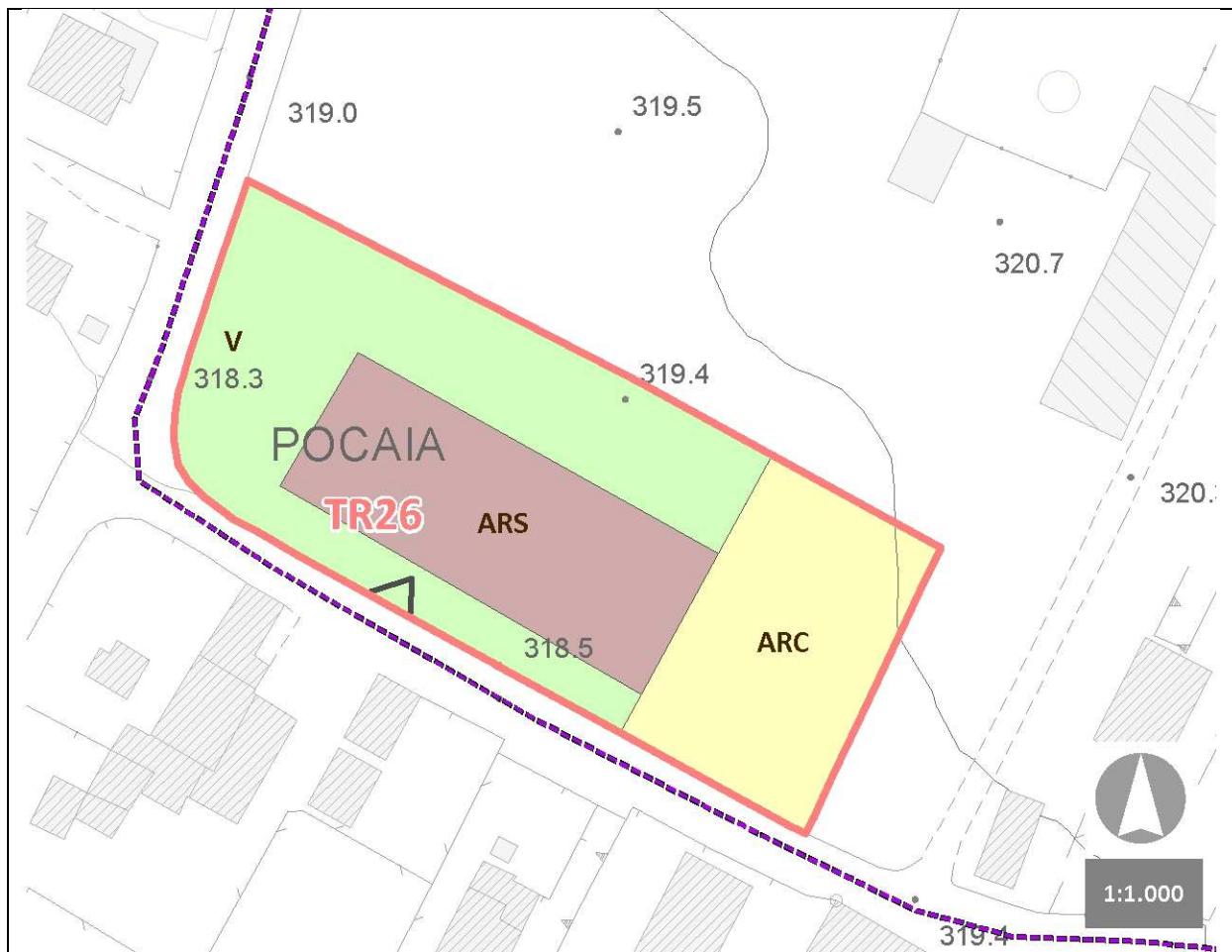


<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito di limitate dimensioni posto nell'aggregato di Pocaia lungo la Strada vicinale Pocaia la Fiora.						
<i>Finalità</i>	Potenziamento della funzione residenziale dell'aggregato di Pocaia attraverso la occupazione parziale di un vuoto urbano in posizione centrale rispetto all'insediamento esistente le cui aree a standard di parcheggi e verde pubblico potranno essere utilizzati anche dagli attuali residenti						
<i>Superficie territoriale</i>	4.240 mq						
<i>Dimensionamento</i>	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td><td>0,20</td></tr> <tr> <td><i>SUL Totale</i></td><td>848 mq</td></tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td><td>30%</td></tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20	<i>SUL Totale</i>	848 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20						
<i>SUL Totale</i>	848 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%						
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- residenziale						
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>							
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<table border="1"> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td><td>2</td></tr> <tr> <td><i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i></td><td>9</td></tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td><td>A schiera, mono, bifamiliari</td></tr> </table>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	9	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2						
<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	9						
<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari						
<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.						



SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
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	-	X		L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di adeguate opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45, anche in vista di un possibile potenziamento della superstrada
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
Uso sostenibile	Salvaguardia Acquiferi	-+	X		La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta
	Ottimizzazione	-			

TERRITORIO	delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	gestione dei rifiuti			differenziata in cassonetti disposti in un'area ecologica.
		Tutela della risorsa idrica	-		Recupero acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati ai fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Minimizzazione del consumo di suolo	-	-	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
		Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0		
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
	Efficienza delle reti	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0	↑	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.
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
ECONOMIA	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	-	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-		
	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	-	
	Livello ed	Equità della salute	0	-	

SCHEDE NORMATIVE E 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	22,03	n.
Fabbisogno Idrico	1.382.790,65	Lt/anno
Afflussi fognari	28,81	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	14.537,14	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	73.881,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANTA FIORA Via Pasquale Alienati	R	P	C	TR	D	S
TR27a Via Alienati							

**Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")****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);
- la specializzazione ed il 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;
- riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;
- riqualificazione dell'area centrale del campo sportivo e della scuola materna, attraverso la individuazione di specifici ambiti per il potenziamento degli standard e, in particolare, per parcheggi pubblici.

Criticità con obiettivi P.S.**Nessuna**

Obiettivi R.U.

- Contenimento del consumo del suolo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati;
- 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: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

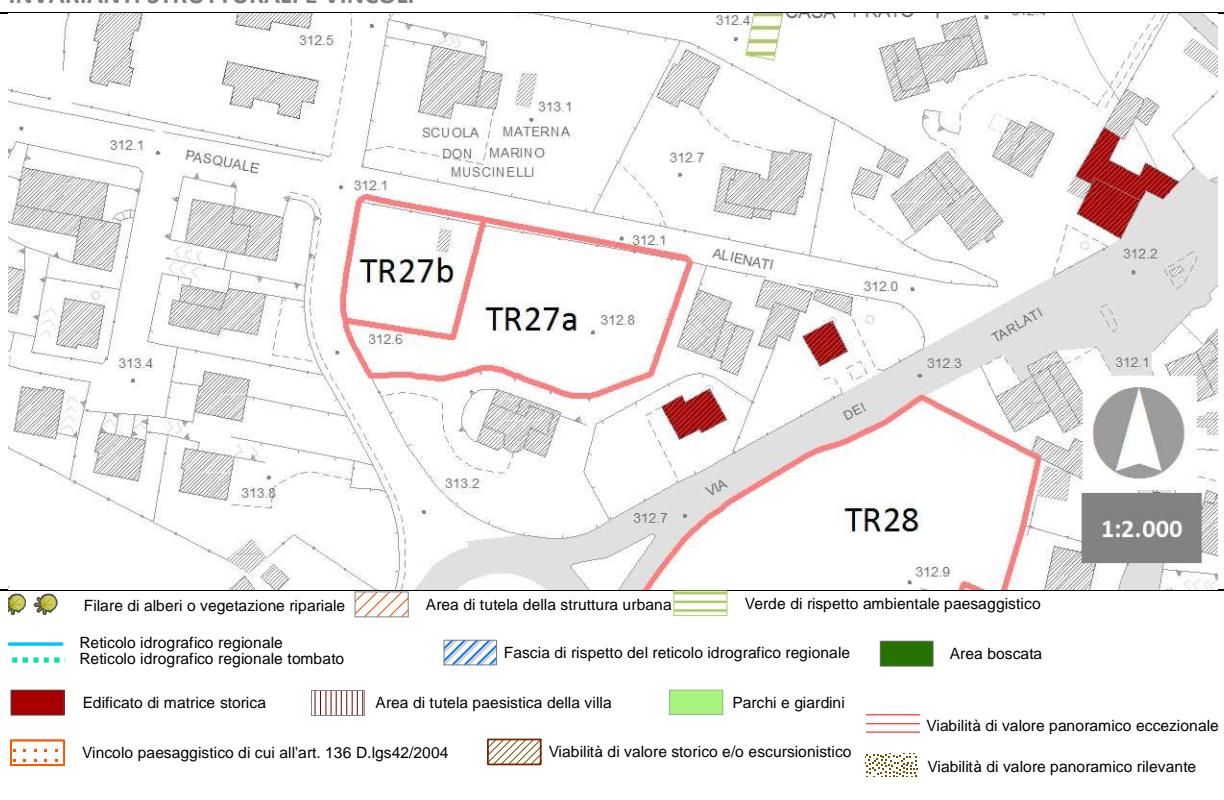
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

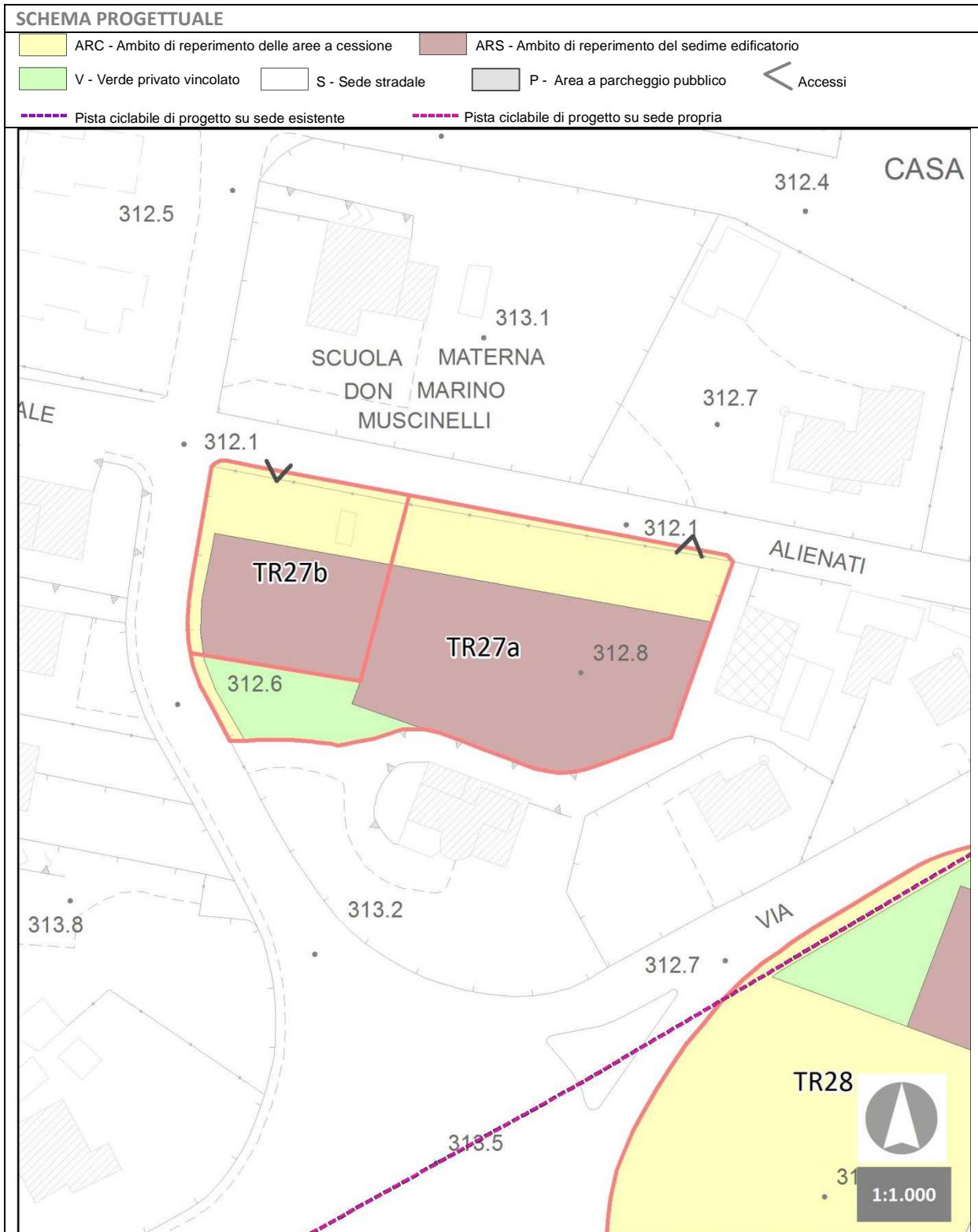
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

Descrizione	Modesta area inedificata posta lungo via Alienati interna ai tessuti consolidati prevalentemente residenziali all'interno del centro abitato di Santa Fiora e prospiciente la scuola materna.
--------------------	---

<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. - possibilità di realizzare nell'area a cessione un parcheggio pubblico utile anche per la presenza della scuola materna sull'altro alto di via Alienati e per integrare il deficit di standard della frazione.	
<i>Superficie territoriale</i>	2.412 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	724 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 - 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	8
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono e 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>	Realizzazione di un parcheggio lungo via Alienati che sarà realizzato in continuità con quello previsto nella TR 27b.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato	

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+-	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo

	climatico			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	0 0	-
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi Ottimizzazione gestione dei rifiuti Tutela della risorsa idrica	- - -	X
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità Riduzione del rischio idrogeologico	0 -+	X
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 -+ 0 0	↑
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali Efficienza delle reti tecnologiche	-+ -	↑
				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

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

				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	-	-
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	+-	↑
	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	18,81	n.
Fabbisogno Idrico	1.180.590,13	Lt/anno
Afflussi fognari	24,60	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	12.411,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	82.090,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANTA FIORA Via Pasquale Alienati	R	P	C	TR	D	S
TR27b Via Alienati							

**Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")****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);
- la specializzazione ed il 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;
- riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;
- riqualificazione dell'area centrale del campo sportivo e della scuola materna, attraverso la individuazione di specifici ambiti per il potenziamento degli standard e, in particolare, per parcheggi pubblici.

Criticità con obiettivi P.S.**Nessuna**

Obiettivi R.U.

- Contenimento del consumo del suolo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati;
- 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: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

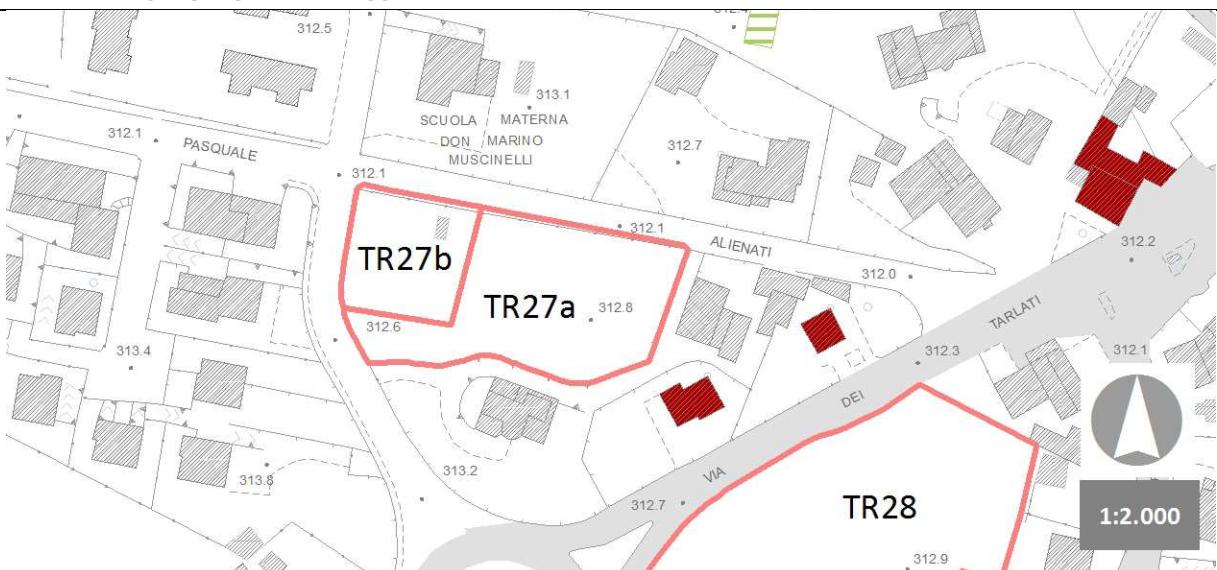
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

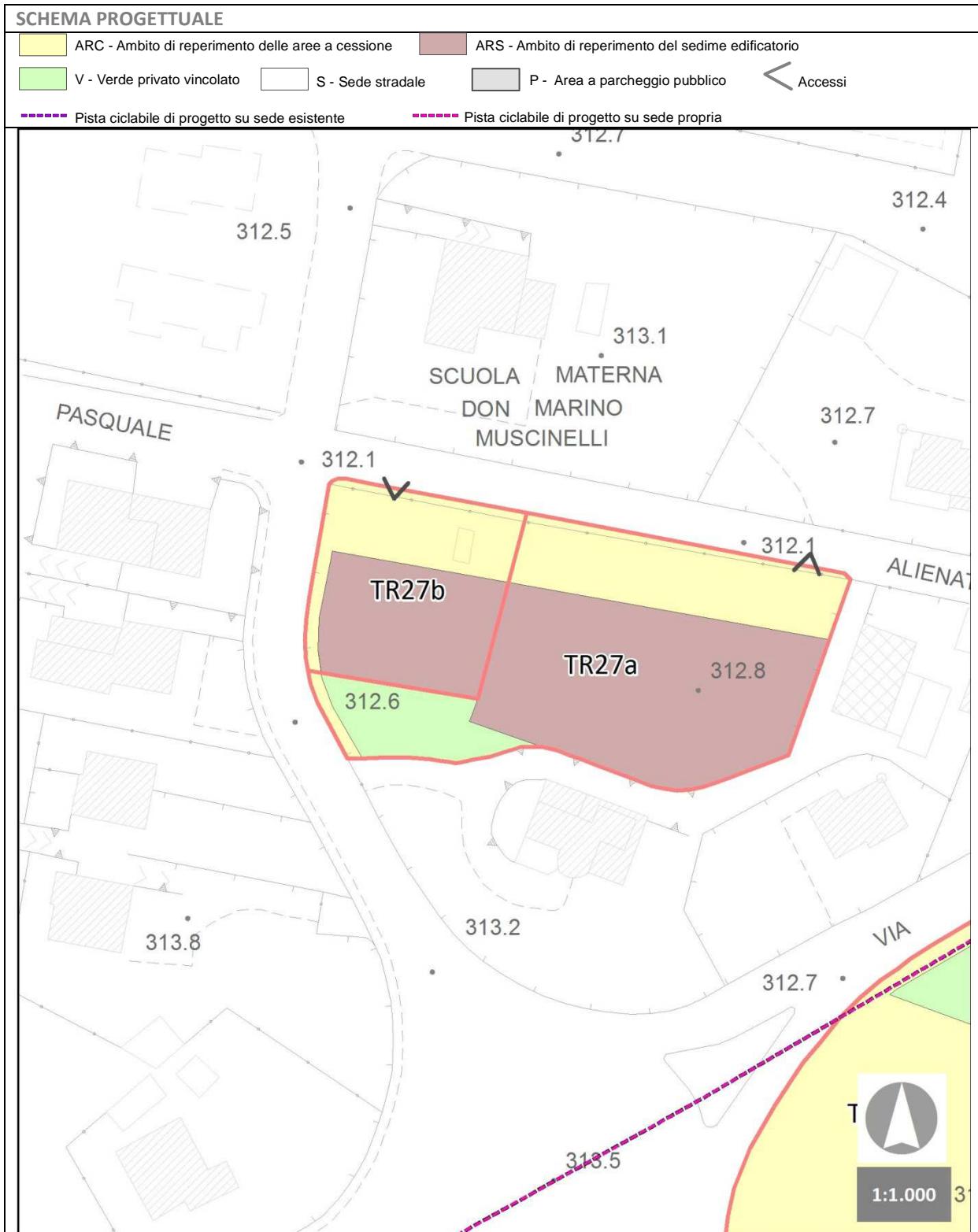
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

Descrizione	Modesta area inedificata posta lungo via Alienati interna ai tessuti consolidati prevalentemente residenziali all'interno del centro abitato di Santa Fiora e prospiciente la scuola materna.
--------------------	---

<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. - possibilità di realizzare nell'area a cessione un parcheggio pubblico utile anche per la presenza della scuola materna sull'altro alto di via Alienati e per integrare il deficit di standard della frazione.	
<i>Superficie territoriale</i>	1.037 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	311 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 - 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	3
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono e 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>	Realizzazione di un parcheggio lungo via Alienati che sarà realizzato in continuità con quello previsto nella TR 27a.	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato	

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



1:1.000 312.1

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+-	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo

	climatico			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	0 0	-
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi Ottimizzazione gestione dei rifiuti Tutela della risorsa idrica	- - -	X
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità Riduzione del rischio idrogeologico	0 -+	X
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 -+ 0 0	↑
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali Efficienza delle reti tecnologiche	-+ -	↑
				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

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

				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	-	-
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	+-	↑
	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	8,08	n.
Fabbisogno Idrico	507.131,95	Lt/anno
Afflussi fognari	10,57	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	5.331,43	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	82.090,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR28 Via dei Tarlati	SANTA FIORA Via dei Tarlati e via Casa Prato						

**Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")****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);
- la specializzazione ed il 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;
- 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 funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;
- individuazione di un'area di intervento strategico Is 09 – “Parco di Casa Prato” al fine di legare gli interventi di nuova edificazione a scopo residenziale alla realizzazione contestuale di un parco per il nucleo di Casa – Prato nell'area affacciata sulla rotatoria, accessibile dalla strada interna al nucleo

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Contenimento del consumo del suolo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati;
- Valorizzazione dei servizi
- 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

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

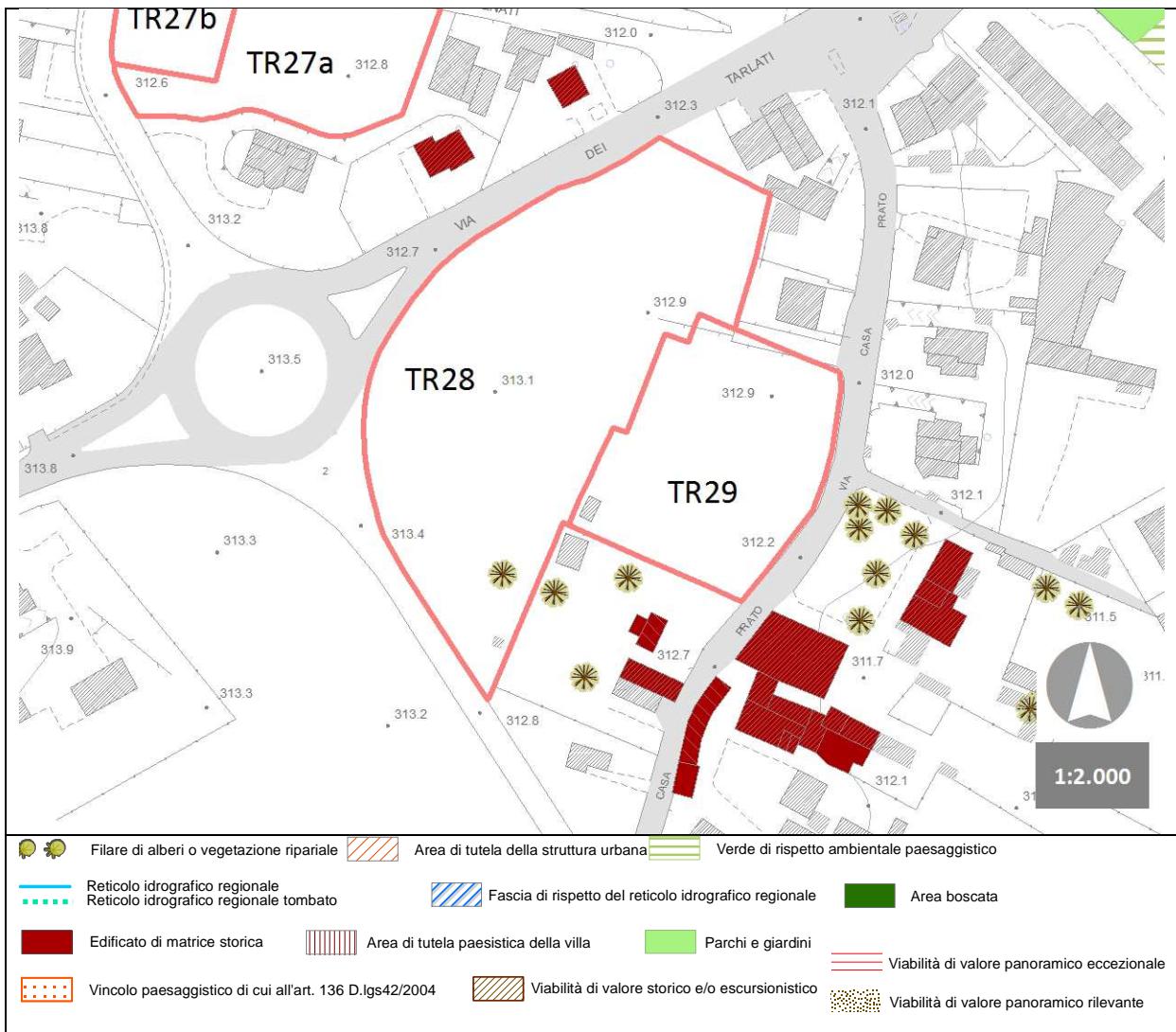
PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



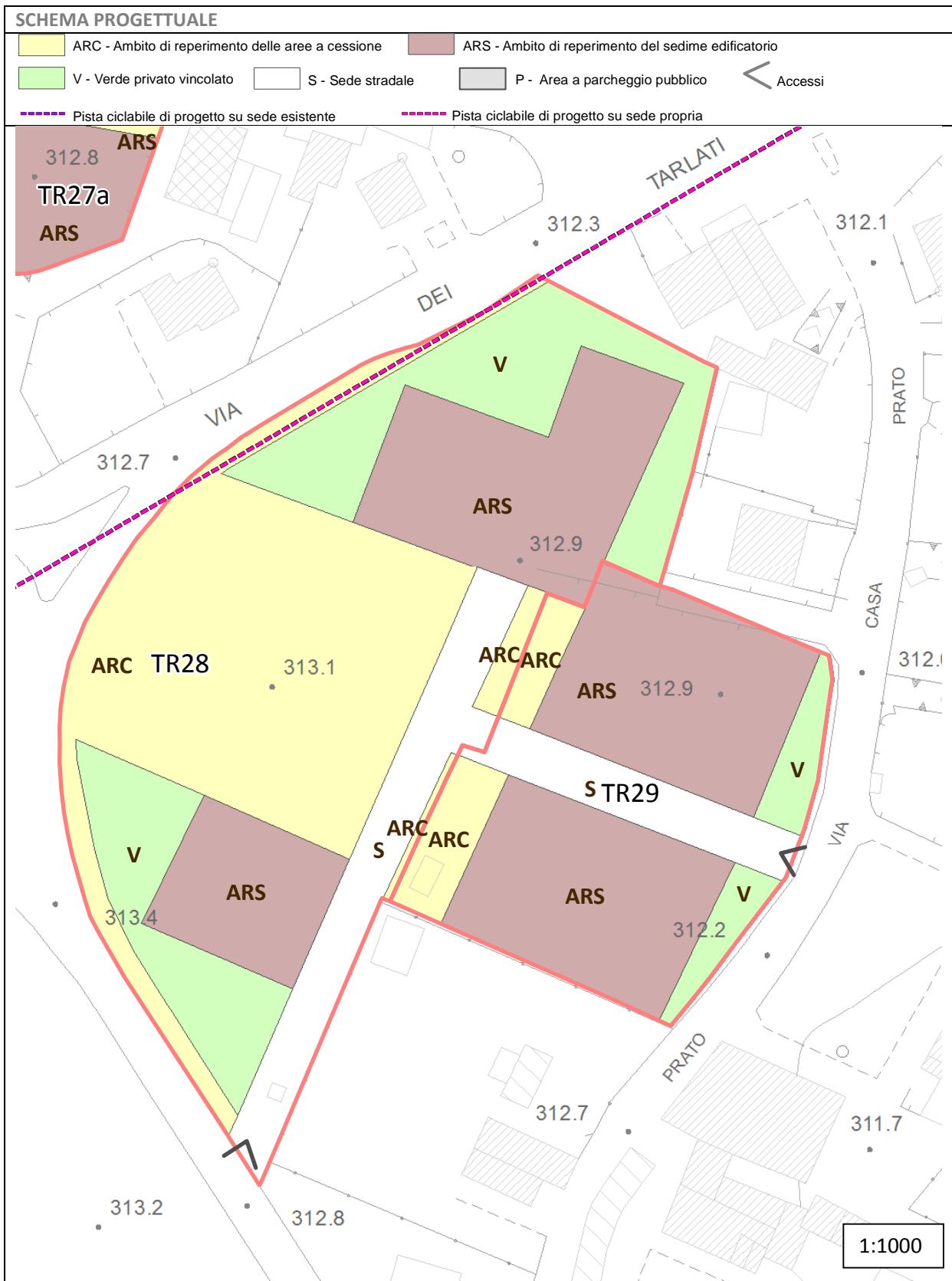
Descrizione	Modesta area inedificata immediatamente adiacente al margine sud occidentale del centro abitato di Santa Fiora.						
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale. - Realizzazione contestuale nuova edificazione a scopo residenziale alla realizzazione di un parco per il nucleo di Casa –Prato, nell'area affacciata sulla rotatoria, accessibile da una strada di progetto interna al nucleo o dalla strada comunale ad ovest della TR						
Superficie territoriale	8.656 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td>SUL</td> <td>2.597 mq</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td>40%</td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30	SUL	2.597 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30						
SUL	2.597 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%						
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza						
Disposizioni e prescrizioni generali	Si può prevedere l'attuazione degli interventi di trasformazione a scopo residenziale esclusivamente alla condizione che vengano contestualmente realizzate un'area a parco e un'area a parcheggio pubblico.						
Disposizioni e prescrizioni	<i>H max / n. piani fuori terra</i> 2 - 3 piani						

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

<i>particolari</i>	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	28 alloggi
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono e bifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS pari al 15%: 375 mq (n. 4 alloggi)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Parco pubblico, prossimo alla rotatoria e un'area a parcheggio pubblico accessibili da una nuova viabilità che si staccherà da via Casa Prato principale allineandosi sul margine sud est dell'area. Una volta realizzata la viabilità pubblica interna l'area TR29, è trasformata in viabilità ciclopedinale di accesso al parco	
<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 COMPATIBILITÀ'	AZIONI
------------	------------	---------	-------------------------------	--------

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

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	+		Prevedere opportune mitigazioni per gli impatti (visivo, acustico) della contigua zona industriale rispetto all'abitato.
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	+	X	
		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)
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	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	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	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.
		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	-	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL Innovazione e green economy	0 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	67,45	n.
Fabbisogno Idrico	4.234.796,36	Lt/anno
Afflussi fognari	88,22	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	44.520,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	229.852,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR29 Via Casa Prato	SANTA FIORA Via Casa Prato						

**Obiettivi P.S. (ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 12“Piana di Gricignano e Santa Fiora”)****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);
- la specializzazione ed il 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;
- 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 funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;
- individuazione di un'area di intervento strategico Is 09 – “Parco di Casa Prato” al fine di legare gli interventi di nuova edificazione a scopo residenziale alla realizzazione contestuale di un parco per il nucleo di Casa – Prato nell'area affacciata sulla rotatoria, accessibile dalla strada interna al nucleo

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna**Coerenza con obiettivi R.U.**

- Contenimento del consumo del suolo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento dello spazio pubblico

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati;
- Valorizzazione dei servizi
- 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

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

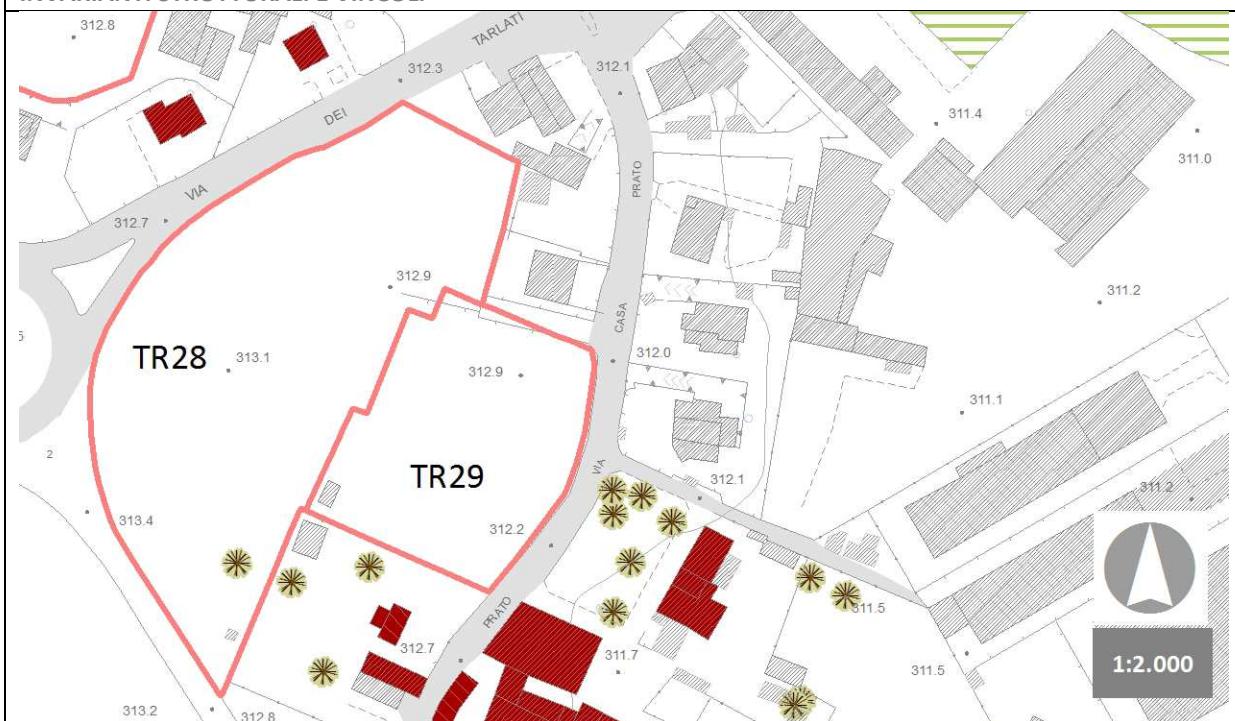
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

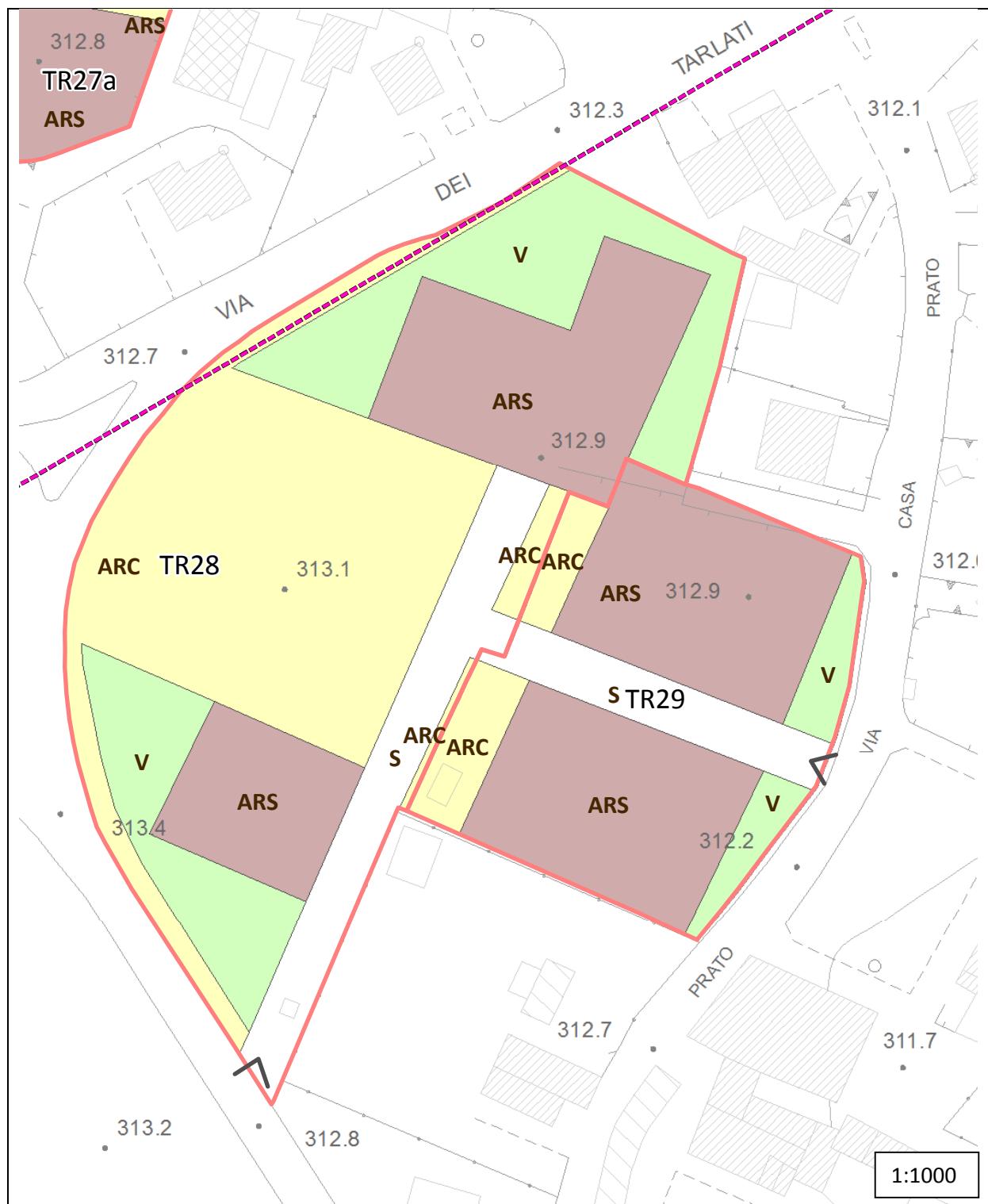
Descrizione	Modesta area inedificata immediatamente adiacente al margine sud occidentale del centro abitato di Santa Fiora.
--------------------	---

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

<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. - Realizzazione contestuale nuova edificazione a scopo residenziale alla realizzazione di un parco per il nucleo di Casa –Prato, nell'area affacciata sulla rotatoria, accessibile da una strada di progetto interna al nucleo.	
<i>Superficie territoriale</i>	3.755 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	1.126 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Si può prevedere l'attuazione degli interventi di trasformazione a scopo residenziale esclusivamente alla condizione che vengano contestualmente realizzate un'area a parco e un'area a parcheggio pubblico.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	13
	<i>Tipologia insediativa</i>	Linea o schiera, mono e 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>	La strada di distribuzione interna funge da collegamento con la TR28	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o 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
	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.

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

					Misure attive e passive di risparmio energetico.
	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.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	+		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiiferi	-		
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-	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)
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0		
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-		Conservare le alberature esistenti
		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	-+		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	-	-	
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	↑	
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	29,25	n.
Fabbisogno Idrico	1.836.111,17	Lt/anno
Afflussi fognari	38,25	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	19.302,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	106.717,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Via Trebbio	R	P	C	TR	D	S
TR30** II Trebbio							

**Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 10 "Piana del Trebbio")****Sistema insediativo:**

- valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali, anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici (adeguati luoghi di aggregazione, comprensivi di percorsi e spazi aperti per il gioco, lo sport, aiuole, marciapiedi, parcheggi, arredo vegetazionale);
- specializzazione ed il 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;
- riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno, con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora anche attraverso l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue;
- promozione di 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;

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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 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;
- qualificazione funzionale ed urbanistica della frazione del Trebbio attraverso il potenziamento della funzione residenziale e la creazione di spazi pubblici differenziati;

Criticità con obiettivi P.S.

Sistema infrastrutturale: tenuto conto del progetto di ANAS di potenziamento della strada di grande comunicazione E45 per la sua trasformazione in autostrada potrebbero configurarsi criticità per gli impatti causati da tale previsione; a tal fine vengono previste nella presente scheda interventi di mitigazione (come già anche recepito nel piano di lottizzazione residenziale già approvato con Del.C.C. n. del) dei possibili impatti presenti e futuri; altri interventi di mitigazione sono stati richiesti nel parere espresso dal Comune di Sansepolcro nell'ambito del procedimento di VIA di competenza statale in merito al citato progetto di ANAS.

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;
- valorizzazione dei servizi;
- conferma delle previsioni di espansione residenziale già oggetto di piano attuativo approvato prima dell'adozione del R.U. in recepimento degli indirizzi della Amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta)

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati;
- Valorizzazione dei servizi
- 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;
- recepimento della previsioni del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 118 del 31/07/2013

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

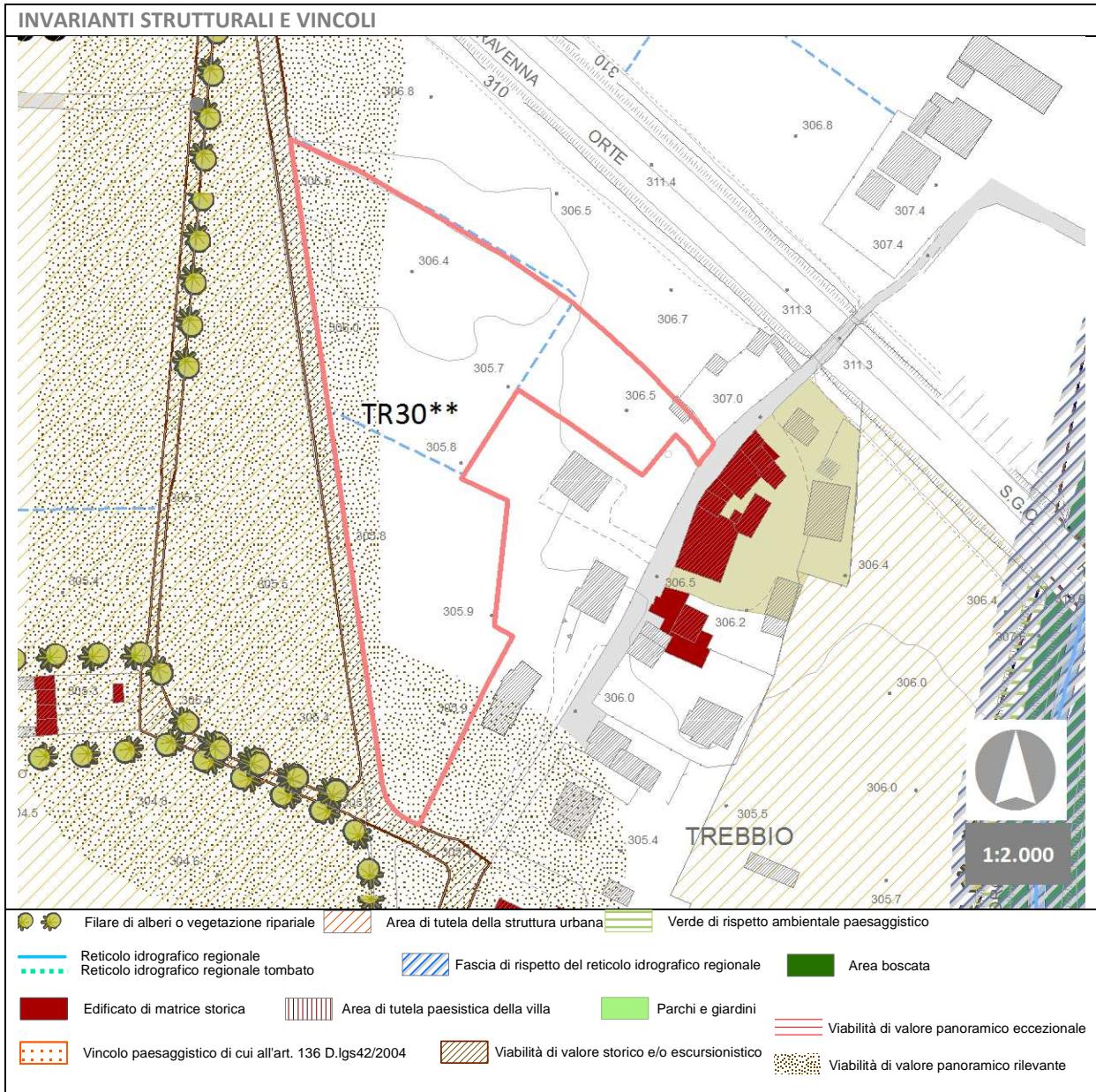
Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

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, IDRAULICA e SISMICA già definite nel piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 118 del 31/07/2013



Descrizione	L'area in questione si configura quale ambito inedificato posto ad ovest dell'aggregato storico del Trebbio compresa tra il vecchio abitato e la strada Comunale di accesso, a sud della superstrada E-45. L'area risulta accessibile attualmente sul lato ovest, dalla strada comunale che dal quartiere S. Paolo raggiunge l'abitato del Trebbio. Sul margine est dell'area sono già presenti tre edifici residenziali su zone omogenee che fronteggiano il tessuto edilizio lineare storico dell'aggregato
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un modesto intervento di sviluppo ad uso residenziale; - sviluppo dei servizi a vantaggio delle nuove quote di residenza ma anche di tutto l'edificato esistente nell'aggregato ovvero: previsione sul margine ovest della TR, a fianco della viabilità comunale, di un percorso ciclabile ed di una fascia di parcheggi pubblico oltre che di un'area a verde pubblico a sud in continuità con il verde antistante la chiesa.
Superficie territoriale	10.034 mq

<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	2.300 mq (da PA)
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza e commercio di vicinato	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<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>	26
	<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>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Contributo di sostenibilità	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 118 del 31/07/2013.	

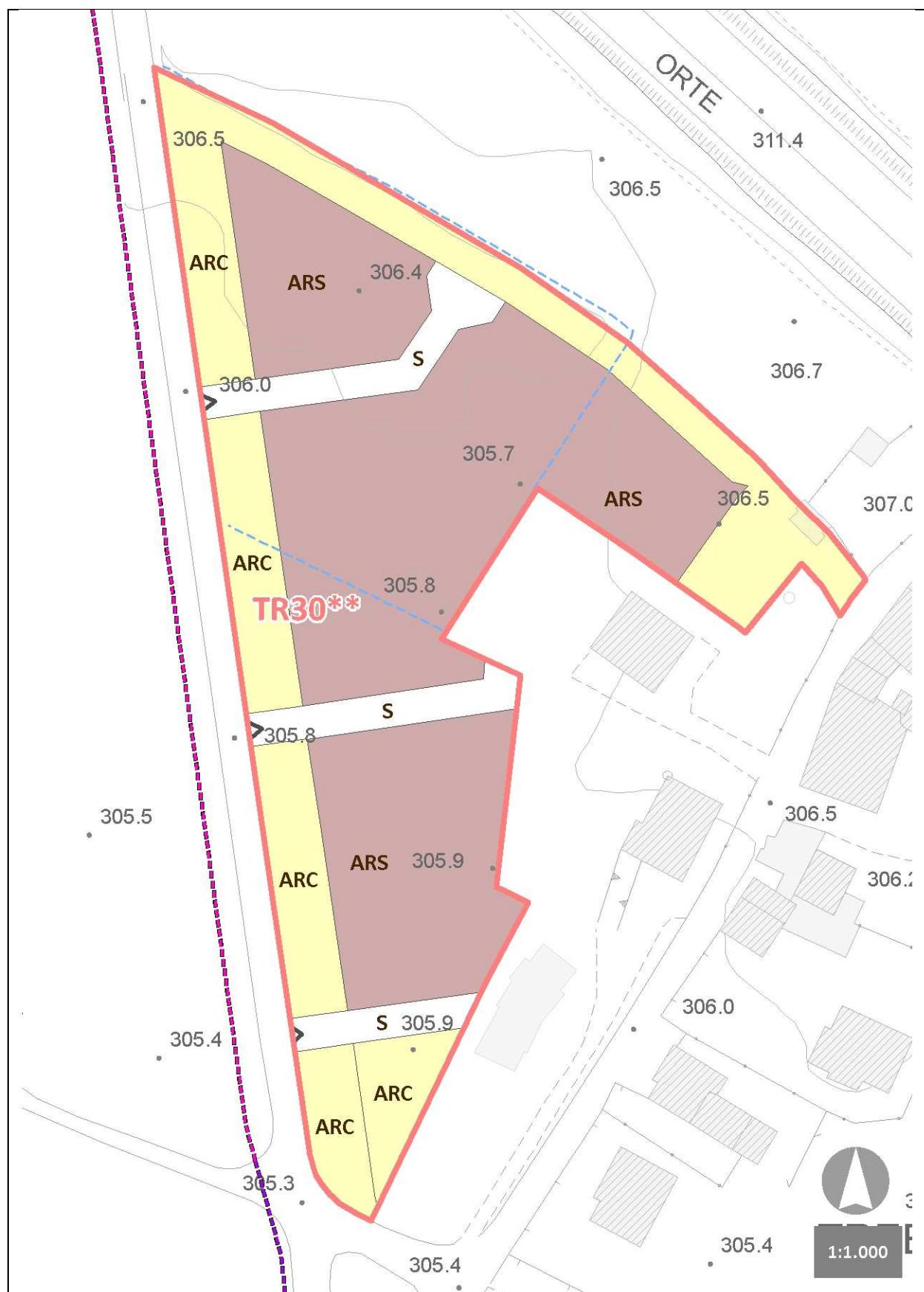
SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

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
------------	------------	---------	-------------------------------	--------

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

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 naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	--	X	La frazione di Trebbio non è provvista di rete idrica per le abitazioni. Al fine della razionalizzazione dell'uso e della tutela della risorsa idropotabile dovrà prevedersi un unico pozzo con una rete di distribuzione ai lotti privati.
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-	Prevedere operazioni per la raccolta differenziata dei rifiuti durante tutte le operazioni di urbanizzazione e di costruzione.		
	Tutela della risorsa idrica	--	Prevedere il sistema di captazione e recupero acque piovane.		
				Prevedere una percentuale di terreni, sia pubblici che privati, permeabili >25%	
	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		
- ↗	Salvaguardia	Minimizzazione del	-	X	Tutelare i rapporti

	risorse naturali e paesaggistiche del territorio	consumo di suolo Tutela della qualità paesaggistica	+ 0		percettivi e funzionali fra il nucleo della frazione ed il suo intorno agricolo.
	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 Innovazione e green economy	0 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	0	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	59,74	n.
Fabbisogno Idrlico	3.750.493,51	Lt/anno
Afflussi fognari	78,14	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	39.428,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	213.434,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR31** Aviosuperficie	PALAZZOLO Via di Palazzolo						

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

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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;
- potenziamento dell'attrezzatura privata di interesse pubblico dell'aviosuperficie in località Palazzolo che dovrà comunque conservare le caratteristiche dimensionali e tipologiche della pista attuale

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

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

Azioni R.U.

- Disciplina del territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;
- recepimento della previsione di P.S. per l'area dell'aviosuperficie finalizzata a realizzare nuova superficie per hangar, ad integrazione di quello esistente per una superficie utile lorda massima di 3.000 mq. (comprensiva anche della S.U.L. dell'hangar esistente)

Criticità con azioni R.U.**Nessuna****Criticità con obiettivi R.U.****Nessuna**

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

Torrente Afra e relative opere di difesa idraulica, vegetazione ripariale e fascia 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

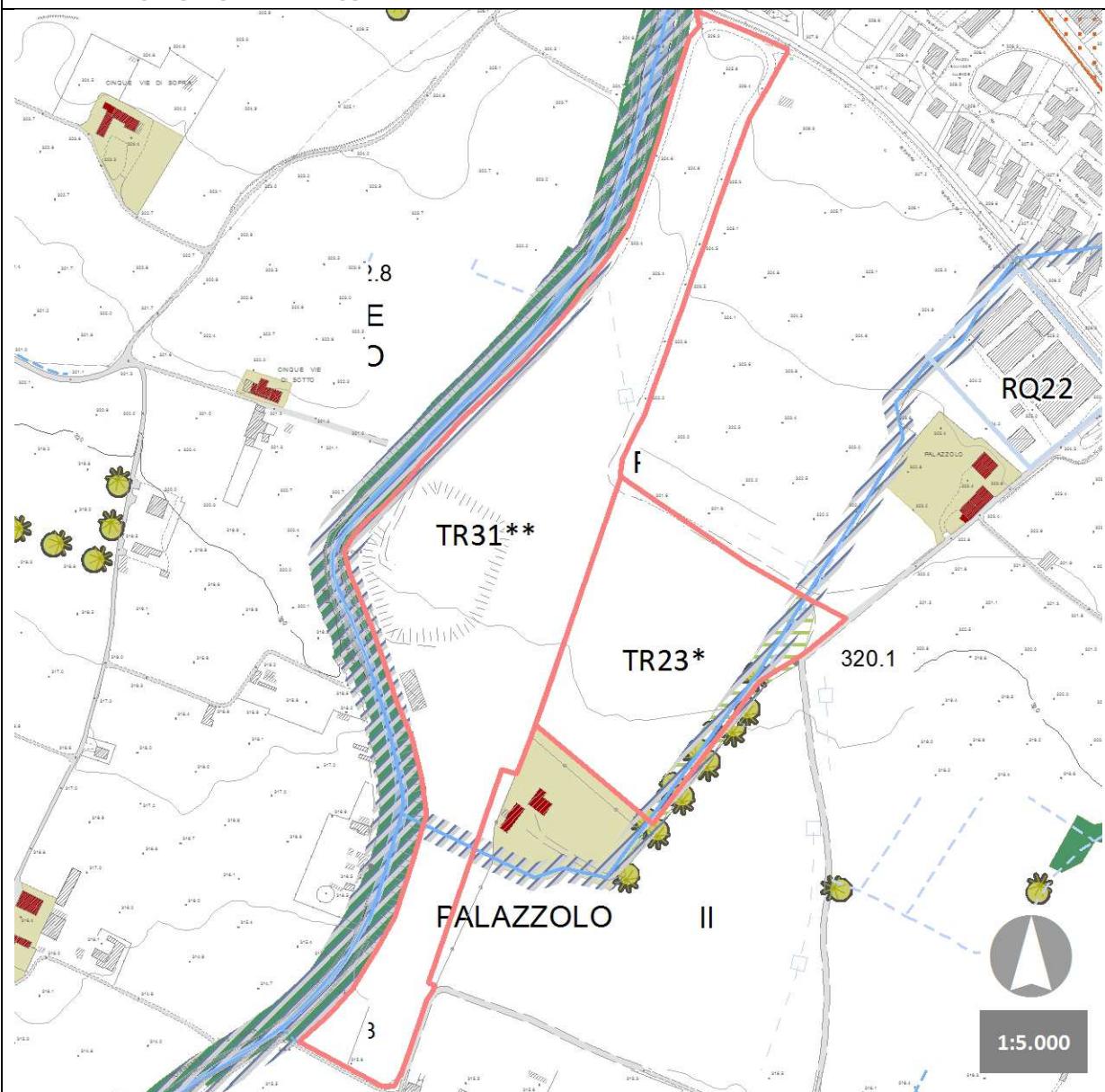
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

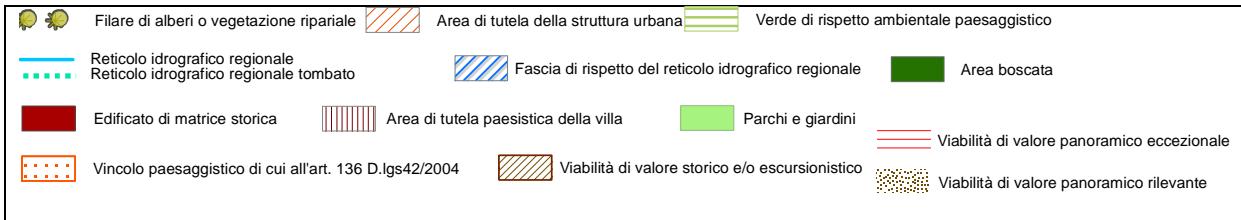
PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2, MOLTO ELEVATA I4; Fascia B del PAI corrispondente a P2 media probabilità (alluvioni poco frequenti) del P.G.R.A;

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli, I4 limitata; Fascia A del PAI corrispondente a P3 elevata probabilità (alluvioni frequenti) del P.G.R.A.; Fascia B del PAI corrispondente a P2 media probabilità (alluvioni poco frequenti) del P.G.R.A;

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Area pianeggiante in fregio al torrente Afra che ospita l'esistente aviosuperficie operante nel settore del volo di aeromobili (aerei da turismo ed ultraleggeri).							
Finalità	<p>L'intervento è finalizzato al potenziamento di questa infrastruttura attraverso i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di hangar ad integrazione di quello esistente. - pista erbosa, con orientamento 02-20 lunghezza 875 mt, larghezza fissa 20 mt oltre le fasce di rispetto eliporto 20x20 in asfalto max ton 1,5. - realizzazione di distributore carburante AVGAS, locale bagni, biga, torre di controllo, piazzale di sosta di mq 9.000, parcheggio autoveicoli di 3000 mq circa, piazzale veicoli 7.000 mq.. <p>La presenza annua di aeromobili prevista è di circa 2500 comprensivo di ultraleggeri.</p>							
Superficie territoriale	69.956 mq							
Dimensionamento	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SUL</td> <td>3.000 mq comprensivi della SUL dell'hangar esistente.</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		SUL	3.000 mq comprensivi della SUL dell'hangar esistente.	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>								
SUL	3.000 mq comprensivi della SUL dell'hangar esistente.							
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>								
Destinazione d'uso ammesse								
Disposizioni e prescrizioni generali	<p>Il piano attuativo dovrà essere corredato dal parere favorevole di ENAC Gli interventi da realizzare devono ottemperare al DM dell'1/2/2006, "Norme in attuazione della Legge 2 aprile 1968, n. 518 concernente la liberalizzazione dell'uso delle aree di atterraggio" Il progetto terrà conto sul confine a ovest deve essere considerato la zona a pericolosità idraulica elevata</p>							
Disposizioni e prescrizioni particolari	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td> <td>7,00 m</td> </tr> <tr> <td><i>Numero posti letto</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		<i>H max / n. piani fuori terra</i>	7,00 m	<i>Numero posti letto</i>		<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>H max / n. piani fuori terra</i>	7,00 m							
<i>Numero posti letto</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	<p>Le nuove realizzazioni dovranno essere soggette a preventivo parere della Commissione paesaggistica comunale. Prevedere un'integrazione delle fasce arborate ad alto fusto con funzione fono isolamento, in particolare lungo il lato est dell'aviosuperficie senza che queste assumano caratteri del paesaggio urbano ma si configurino ai caratteri rurali dell'ambito in cui si conferiscono.</p>							
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato							

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	La progettazione dovrà essere declinata il più possibile al contenimento dei consumi energetici.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0		Prevedere un'integrazione delle fasce arboree ad alto fusto con funzione fono isolamento, in particolare lungo il lato est dell'aviosuperficie.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-	-	Gli edifici ad uso ufficio dovranno ottemperare ai disposti del DPCM 5 dicembre 1997. Effettuare valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art.8 comma 2 lettera a della legge 447 del 95
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		Tenere conto delle fasce di rispetto per i campi magnetici di cui al DM 29/5/2008.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-	X	Prevedere in fase di cantiere lo smaltimento dei rifiuti.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0		
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-		Aree a parcheggio e a sosta siano realizzati con sistemi con fondo permeabile.
		Tutela della qualità paesaggistica	-	↑	Le nuove realizzazioni dovranno essere soggette a preventivo parere della Commissione paesaggistica comunale.
					Inserimento delle nuove fasce arboree senza che queste assumano caratteri del paesaggio urbano ma si configurino ai caratteri rurali dell'ambito in cui si conferiscono.

Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑		
	Efficienza del sistema insediativo	0			
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	++			
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0			
	Efficienza delle reti infrastrutturali	+			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti tecnologiche	-+	↑		
	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	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	-		
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					
		R	P	C	TR	D	S
TR32 Ponte sul Fiume Tevere	SANSEPOLCRO S.C dei Banchetti – Loc. Molino del Tevere						



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura del Tevere"- U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro", U.T.O.E. 10 "Piana del Trebbio", U.T.O.E. 11 "Parco Territoriale del Tevere", U.T.O.E. 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora")

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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 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;
- la riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della rete stradale extraurbana ed urbana, a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest e necessità di localizzare un secondo ponte sul fiume Tevere che è stato individuato presso la località Molino del Tevere, sulla testata sud dell'asse viario storico di via Scarpetti.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- ricostituzione di un legame strutturale con la presenza del fiume e della città;
- Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- Miglioramento degli accessi viari

Azioni R.U.

- recepimento delle previsioni del Piano Strutturale in merito alla localizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere ed alla connessa viabilità di collegamento con il sistema viario esistente

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Tipi di paesaggio agrario dei coltivi del frazionamento periurbano e della pianura del Tevere non riordinata con tessitura agraria a maglia media

Tratti di strada storica con valore panoramico rilevante

Filari di alberi e/o siepi

Fiume Tevere, e relativi argini longitudinali area goleale e vegetazione ripariale

Aree tutela paesistica della struttura urbana solo all'interno della U.T.O.E. 12 ovvero in destra fluviale del Tevere

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

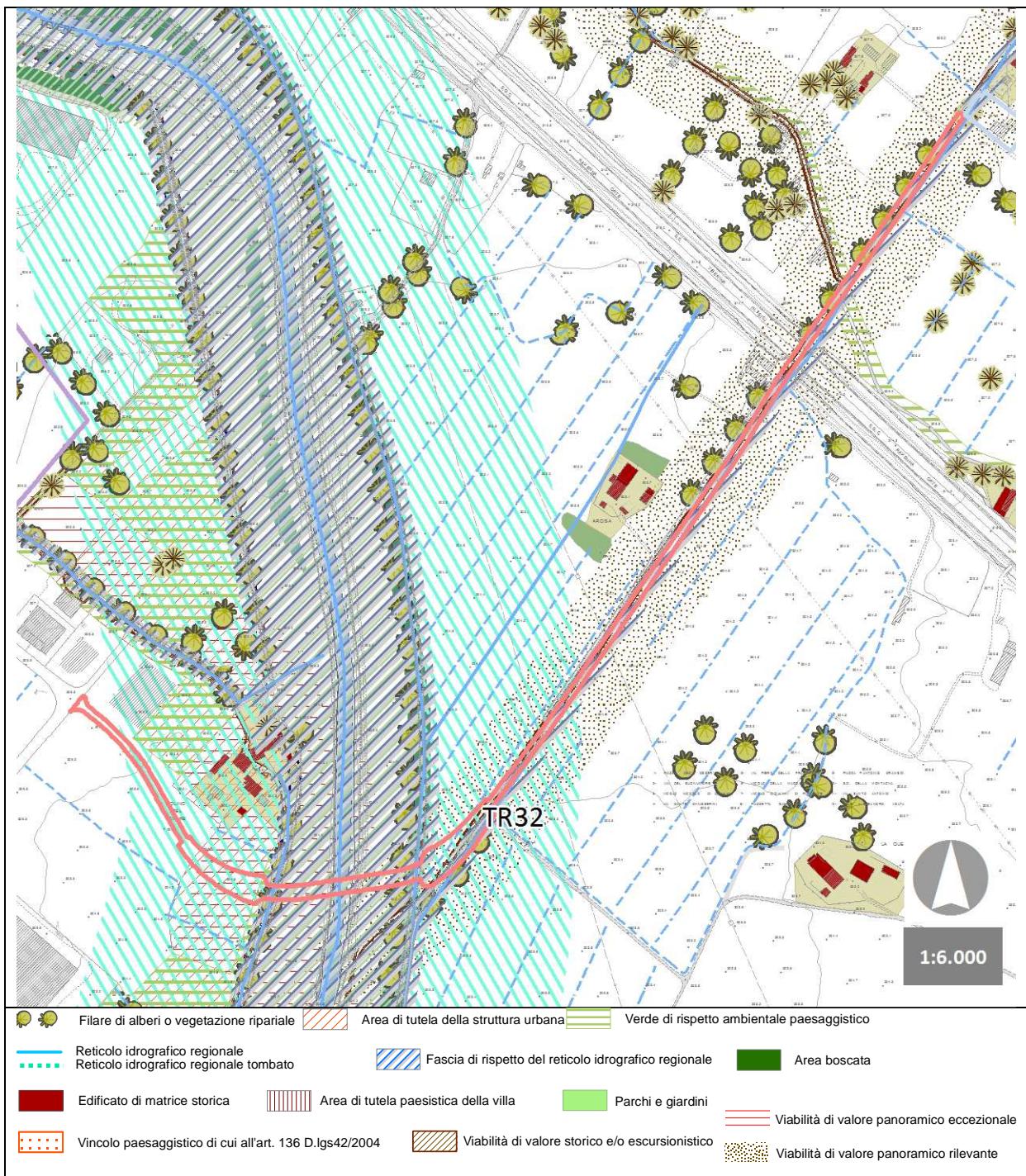
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA da definire nell'ambito del redigendo progetto definitivo del nuovo ponte sul Fiume Tevere la cui approvazione costituirà anche variante contestuale al Regolamento Urbanistico.

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico



Descrizione	Si tratta di un'area per la localizzazione di un secondo ponte sul fiume Tevere e della viabilità connessa; la localizzazione del nuovo ponte è prevista presso la località Molino del Tevere, sulla testata sud dell'asse viario storico di via Scarpetti.						
Finalità	Il nuovo asse viario assumerà il ruolo di nuova circonvallazione sud, comunque di rango comunale e a servizio del capoluogo, collegandosi ad ovest, alla strada regionale Marecchiese.						
Superficie territoriale	13.070 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione</i></td> <td></td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<i>SUL</i>		<i>Superficie territoriale a cessione</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
<i>SUL</i>							
<i>Superficie territoriale a cessione</i>							

	<i>gratuita</i>	
<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 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>	Raccordo della ciclo-via con la viabilità esistente	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Opera pubblica per la quale è in corso di redazione il progetto definitivo la cui approvazione costituirà anche variante contestuale al Regolamento Urbanistico	

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	0	↑
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-+	↑
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0	
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiери	-	↑
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-	
		Tutela della risorsa idrica	0	
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X
		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	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑
		Efficienza del sistema	0	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

insediamenti	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	0		
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 -+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione 0	↑	
	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 -+	-	
	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					
	SANSEPOLCRO Via Macchiavelli	R	P	C	TR	D	S
TR33 via Macchiavelli							



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

Sistema insediativo:

- potenziamento della funzione residenziale all'interno della U.t.o.e. in aree che risultino compatibili con i criteri di sostenibilità e di tutela paesaggistico-ambientale assunti a fondamento del P.S., garantendo la realizzazione di tipologie edilizie che si armonizzino con i contesti pedecollinari (di solito caratterizzati da medie pendenze) evitando la creazione di sbancamenti e muri a retta in cemento armato e privilegiando volumetrie semplici;
- specializzazione ed il 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,
- 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 del suolo;
- offerta di edilizia residenziale con standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città;
- conferma di potenzialità edificatorie pregresse coerenti con i contenuti del P.S..

Coerenza con 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.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Fattibilità

Geomorfologia: Deposito eluvio-colluviale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z4, Z6)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

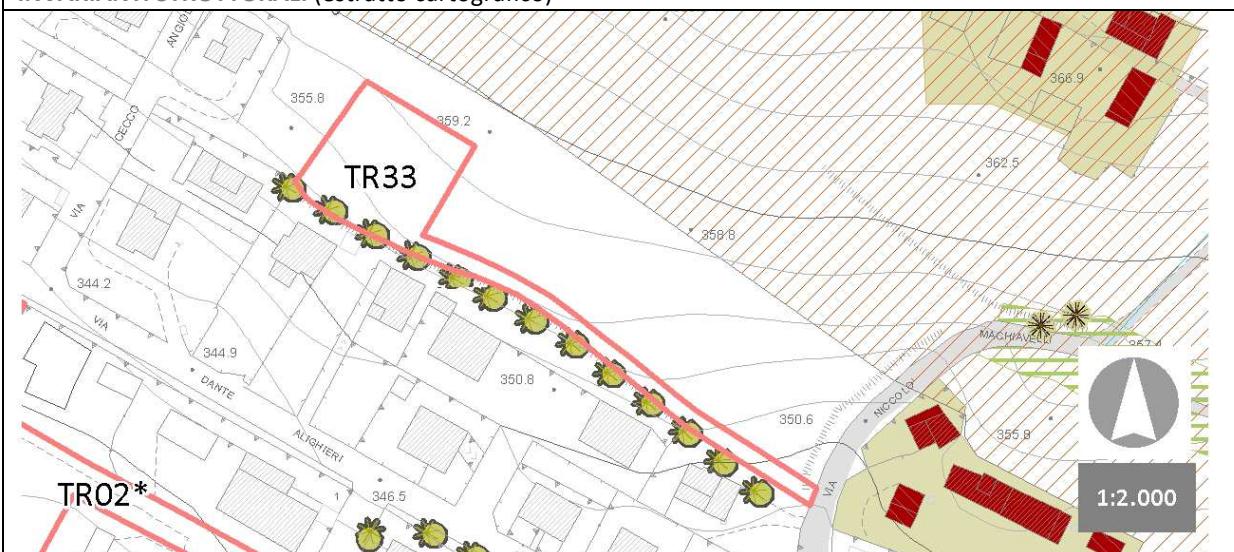
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica bassa (I.1), Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I1, CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di un modesto completamento residenziale ai margini dell'abitato di Sansepolcro posto a confine con le aree agricole che caratterizzano il paesaggio collinare
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - La ridefinizione del limite tra l'abitato ed il territorio rurale di collina mediante la realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale.
Superficie territoriale	1.845 mq
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>

	SUL	Come da progetto presentato: mq. 420 ¹
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	L'accessibilità all'area dovrà essere garantita da viabilità pubblica o privata da realizzare contestualmente all'intervento edilizio all'interno dell'ambito individuato con TR33.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max</i>	7,5 metri
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	4
	<i>Tipologia insediativa</i>	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</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
	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
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-	
		Tutela della risorsa idrica	-	

¹ Superficie linda massima a cui potrà essere aggiunta quella destinata a funzioni accessorie alla residenza in locali interrati o seminterrati che non emergano più di 1,20 metri dalla quota del terreno.

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

					nel suolo; (almeno 25% di superficie permeabile)
					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.
					Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
	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	Realizzazione interventi di potenziamento funzione residenziale nel rispetto dei valori paesaggistici presenti
		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	0		
	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.
		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	-	-	
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	10,91	n.
Fabbisogno Idrico	684.872,73	Lt/anno
Afflussi fognari	14,27	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	7.200,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	262.688,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TR35 Gricignano	GRICIGNANO Via Pio la Torre						



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

Sistema insediativo:

- rivitalizzazione e riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno (con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora);
- 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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitativa nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo del suolo;
- offerta di edilizia residenziale con standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città;
- conferma di potenzialità edificatorie pregresse coerenti con i contenuti del P.S..

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.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

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)

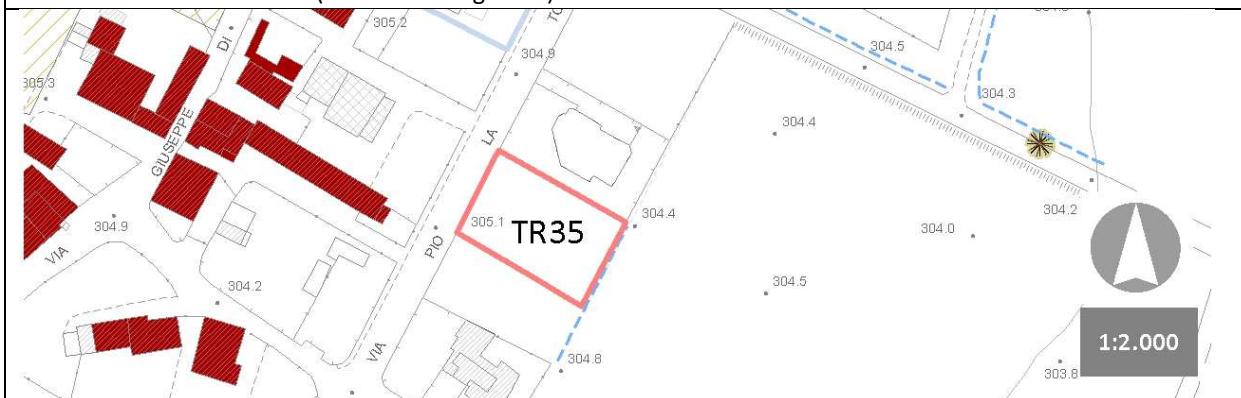
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I,2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I?

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di un modesto completamento residenziale all'interno dell'abitato di Grignano	
<i>Finalità</i>		
<i>Superficie territoriale</i>	977 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,3
	<i>SUL</i>	293 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<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>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	2
	<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>		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o con atto d'obbligo

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

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	7,61	n.
Fabbisogno Idrico	477.780,26	Lt/anno
Afflussi fognari	9,95	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	5.022,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR36 Gricignano	GRICIGNANO 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:

- rivitalizzazione e riqualificazione funzionale delle frazioni e potenziamento della funzione residenziale al loro interno (con particolare riferimento alle frazioni maggiori di Gricignano e Santa Fiora);
- 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,
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitativa nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo del suolo;
- offerta di edilizia residenziale con standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città;
- conferma di potenzialità edificatorie pregresse coerenti con i contenuti del P.S..

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.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Attenzione al corretto inserimento dell'intervento in rapporto al confinante tessuto storico minore

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

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)

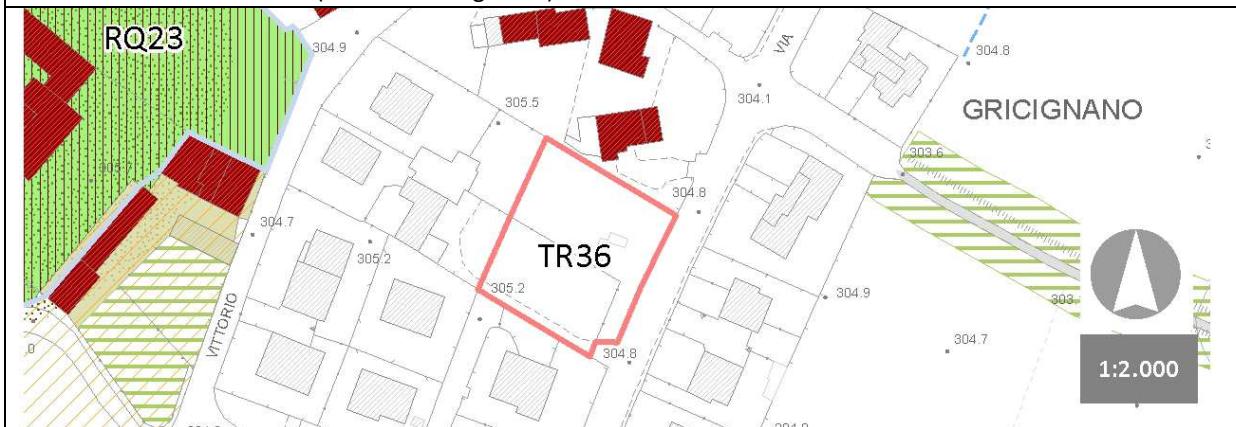
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di un modesto completamento residenziale all'interno dell'abitato di Gricignano	
Finalità		
Superficie territoriale	1743 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,3
	<i>SUL</i>	522 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
Destinazione d'uso ammesse	Residenziale	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	2
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono-bifamiliare
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari all'intervento		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

<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 con atto d'obbligo

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	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 specializzazioni funzionali del territorio	0	
		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	13,56	n.
Fabbisogno Idrico	851.198,96	Lt/anno
Afflussi fognari	17,73	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	8.948,57	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	Montagna	R	P	C	TR	D	S
TR37 Montagna							

**Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Montagna di Sansepolcro" - U.T.O.E. 8 "Alta Valle dell'Afra")****Sistema insediativo:**

- valorizzazione turistica delle emergenze architettoniche presenti all'interno della U.T.O.E., quali La Villa a La Montagna; valorizzazione e potenziamento della fruibilità della rete dei sentieri esistenti che conducono alle aree di maggiore valore naturalistico presso il crinale principale appenninico tra cui anche il percorso C.A.I. esistente;
- realizzazione di un camping e/o sosta attrezzata al fine di valorizzare lo specifico ruolo del La Montagna quale di aggregato prossimo alle aree di maggior valore naturalistico del Comune

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

- Incentivazione dell'offerta qualitativa del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico);
- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità

Azioni R.U.

- Disciplina del territorio aperto con caratteri di multifunzionalità;
- recepimento della previsione di P.S. per l'area da destinare a camping nell'aggregato de La Montagna

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 dell'aggregato di Montagna in cui la struttura del camping è stata prevista nell'ambito

del P.S. come scostamento dalle norme del P.T.C. a seguito di specifica valutazione di compatibilità urbanistico-paesistica;

Area ciglionata

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

Filare di alberi e/o siepe;

Area di interesse archeologico segnalato nella D.C.P. n. 30/1994;

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

Parziale interferenza con vincolo della fascia dei 150 metri dal torrente Afra (D.lgs.42/2004, art. 142, comma 1 lettera c)

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)

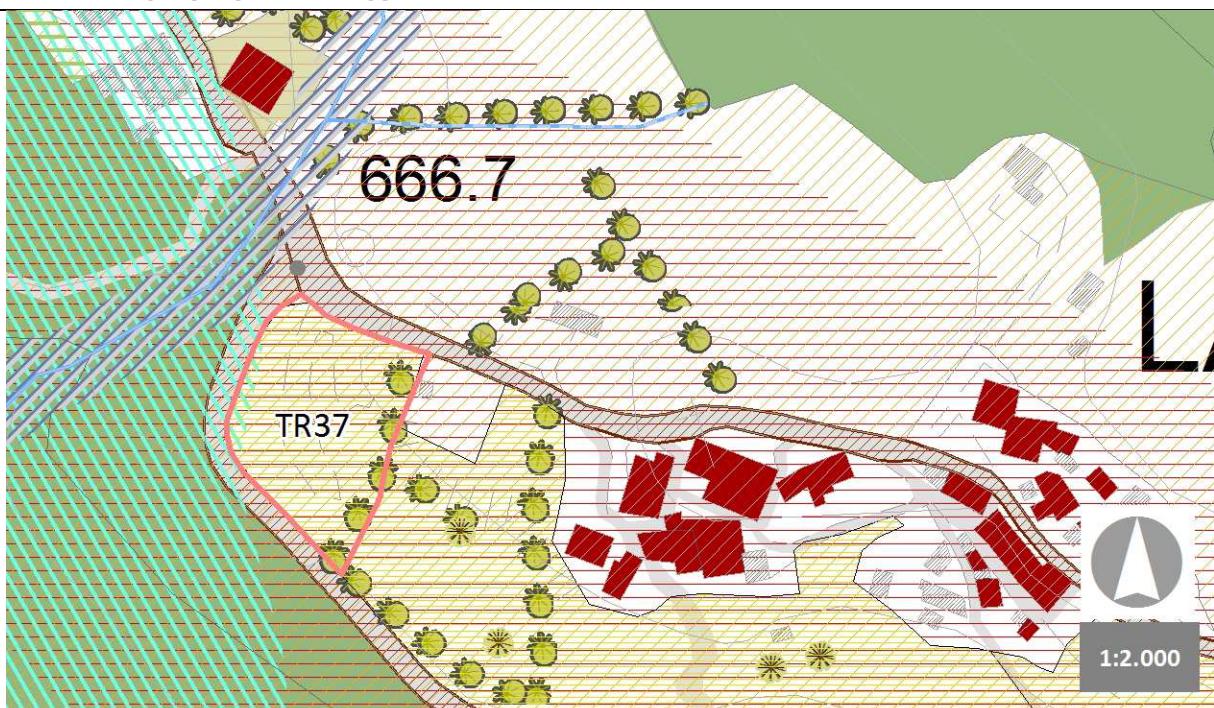
PERICOLOSITÀ IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



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	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	
Area con terrazzamenti	Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)	

Descrizione	Area attualmente inutilizzata compresa tra i nuclei di Prato e La Villa che fanno parte dell'aggregato de La Montagna e lungo la strada di accesso che risale la valle dell'Afra; tale ambito, posto all'ingresso dell'aggregato ed i prossimità all'area già utilizzata come campo da calcetto, risulta vocato alla individuazione di una funzione completare e compatibile con quelle già insediate.
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità:

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	- valorizzazione turistica delle emergenze architettoniche presenti all'interno della U.T.O.E., quali La Villa a La Montagna; - valorizzazione e potenziamento della fruibilità della rete dei sentieri esistenti che conducono alle aree di maggiore valore naturalistico presso il crinale principale appenninico tra cui anche il percorso C.A.I. esistente - realizzazione di un camping al fine di valorizzare lo specifico ruolo del La Montagna quale di aggregato prossimo alle aree di maggior valore naturalistico del Comune.
<i>Superficie territoriale</i>	2.300 mq
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>
	<i>SUL</i>
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Turistico ricettiva
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Gli interventi previsti nella presente TR sono finalizzati alla realizzazione di un campeggio con piazzole per camper, roulotte e tende, con possibilità di realizzare un edificio da adibire a servizi per lo stesso campeggio. Tale camping e/o area di sosta attrezzata sarà sistemata con fondo permeabile e con piantumazione perimetrale di alberi e/o siepi di essenze autoctone del contesto montano di Montagna, con funzione di schermatura visiva
<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>	Le sistemazioni degli spazi aperti dovranno essere realizzate a prato naturale o in ghiaiano evitando il più possibile la creazione di superfici impermeabili; dovranno inoltre essere conservate le alberature e le siepi presenti nell'area sul suo margine est e lungo strada
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X
	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)
	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	-		
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
	Efficienza del sistema insediativo	0		
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	++		
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	0	↑	
	Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
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	0	-	
	Coesione sociale	0		
	Aumento della qualità ambientale	0		
SUCIALE	Qualità della vita delle fasce	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

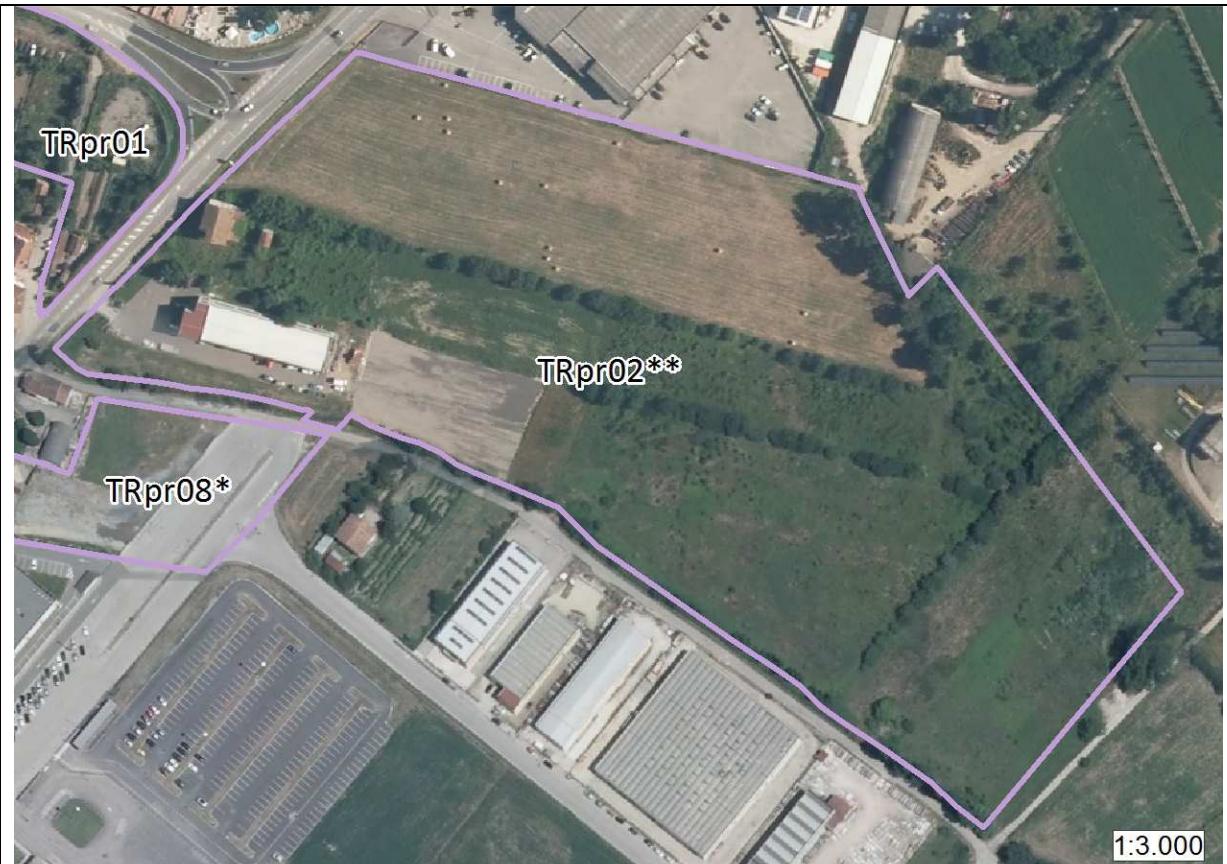
deboli				
Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	6,49	n.
Fabbisogno Idrico	407.662,34	Lt/anno
Afflussi fognari	8,49	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	4.285,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	24.627,00	kWh/ utente anno

Aree di trasformazione produttiva

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TRpr02** Calabresi	SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere	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:**

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- riequilibrio delle funzioni nelle aree produttive con particolare riferimento anche alle funzioni commerciali al fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività, razionalizzazione delle reti distributive, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico;
- 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;
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della

popolazione;

- 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:

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

riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della rete stradale extraurbana ed urbana, a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest e necessità di localizzare un secondo ponte sul fiume Tevere che è stato individuato presso la località Molino del Tevere, sulla testata sud dell'asse viario storico di via Scarpetti. Tale nuovo asse viario convergerà su via Bartolomeo della Gatta, che assumerà il ruolo di nuova circonvallazione sud, comunque di rango comunale e a servizio del capoluogo, collegandosi ad ovest, alla strada regionale Marecchiese. La riorganizzazione e razionalizzazione delle reti stradali dovrà garantire anche un più efficace sistema dei collegamenti del capoluogo con le frazioni e con le aree produttive (in particolare con l'area industriale di Santa Fiora-Gricignano);

- fluidificazione del sistema della mobilità a servizio dell'area industriale; garantire al tempo stesso il miglioramento delle prestazioni della viabilità di servizio con possibilità di definire un sistema di percorsi differenziati per i vari tipi di traffico (mezzi pesanti, viabilità carrabile relativa alla funzione residenziale, mobilità pedonale e ciclabile);

- riqualificazione e potenziamento dell'area industriale Alto Tevere quale comparto produttivo principale della Valtiberina Toscana, innanzitutto attraverso il potenziamento ed adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti e delle opere di urbanizzazione ancora carenti e l'inserimento di nuove reti telematiche con la finalità di rendere più agevole l'uso di internet a servizio delle attività produttive; promozione di interventi che perseguano un maggiore decoro urbano, un'adeguata dotazione di aree a parcheggio e più efficienti sistemi di fluidificazione del traffico; miglioramento dell'organizzazione dei servizi comuni nelle aree industriali esistenti con le seguenti dotazioni: impianto fognario ed idrico; cavidotti per il passaggio delle fibre ottiche e linee di comunicazione ADSL; completamento e rispetto degli standard pubblici di parcheggi e verde pubblico; sistema antincendio comune con l'individuazione di aree ben definite per l'installazione dei necessari depositi di acqua e della relativa rete di distribuzione e di quant'altro sia necessario per la sicurezza

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;
- Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate)

Azioni R.U.

- Miglioramento degli accessi viari;
- Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti; nel caso specifico della presente Trpr conferma della previsioni del piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 74 del 01/07/2009.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Fosso facente parte del reticolo idrografico regionale e relativa vegetazione ripariale e fascia di rispetto ai sensi della L.R.T. 21/2012 e ss.mm.ii.

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Parte dell'area a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (fascia dei 150 metri dal fiume Tevere);

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

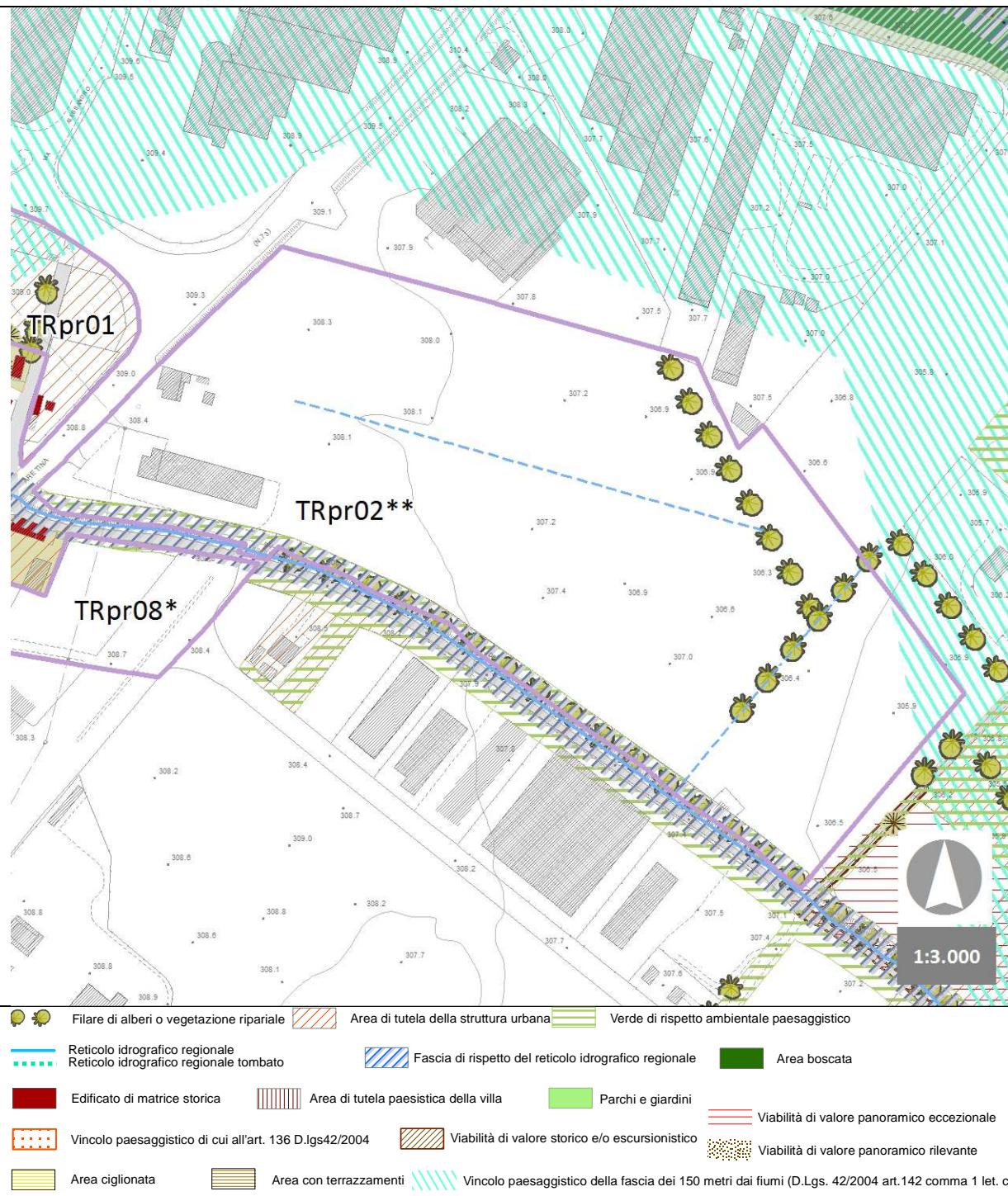
Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

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

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite dal piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 74 del 01/07/2009.

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un vasto comparto ancora libero posto presso la località Palazzetta e compreso tra la Reglia dei Molini a sud-ovest e le zone edificate presenti a sud del Tevere in destra idrografica.											
<i>Finalità</i>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <p>rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività con destinazione d'uso produttivo, commercio per medie strutture di vendita e direzionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - contestuale riorganizzazione del sistema infrastrutturale viario con creazione di una rotatoria, in corrispondenza dell'incrocio tra la strada Senese aretina e la via Libbia e del tratto est della viabilità di previsione parallela a via Senese Aretina a valle delle zone ex D5 della previgente variante delle aree produttive. 											
<i>Superficie territoriale</i>	59.470 mq											
<i>Dimensionamento</i>	<table> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>30.620 mq produttivo</td> <td>7.500 mq commerciale/direzionale</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td colspan="2">1.070 mq direzionale</td> </tr> </table>			<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>			<i>SUL</i>	30.620 mq produttivo	7.500 mq commerciale/direzionale	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	1.070 mq direzionale	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>												
<i>SUL</i>	30.620 mq produttivo	7.500 mq commerciale/direzionale										
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	1.070 mq direzionale											
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo, - Commercio anche con Media superficie di vendita 											
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>												
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>											
	<i>Tipologia insediativa</i>											
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>												
<i>Opere preliminari all'intervento</i>												
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	La media vendita deve essere localizzata sull'ambito dell'area adiacente alla SS Senese Aretina											
<i>Opere pubbliche esterne</i>												
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>												
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n.74 del 01/07/2009.											

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X Prevedere una barriera vegetazionale lungo la Senese Aretina come

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		funzione di mitigazione visiva e acustica
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+		La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.
	Tutela della risorsa idrica	-	X	Sono previsti 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 Prevedere raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane Prevedere raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane
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	-	Prevedere una fascia in edificata di almeno 10 mt a nord della "reglia dei molini" identificata nel PS come corsi d'acqua e arginature e vegetazione ripariale e verde di rispetto ambientale. Nella fascia in edificata dovrà essere prevista la destinazione a verde pubblico, percorso ciclo-pedonale e
		Tutela della qualità paesaggistica	-	

					schermata verso l'area edificabile con filare di alberi.
					Prevedere la localizzazione degli edifici nel settore Est dell'area in modo da distanziarsi dall'aggregato storico della Palazzetta e dalla sua tutela paesistica.
	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 0 + +	-	
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali Efficienza delle reti tecnologiche	- -+	X	Definizione di un accesso viario che limiti le condizioni di rischio e tenga conto delle realizzazioni della nuova rotatoria sulla Senese Aretina per una migliore fluidificazione del traffico
	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	+	↑	
	Livello ed equità salute	Equità della salute 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	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

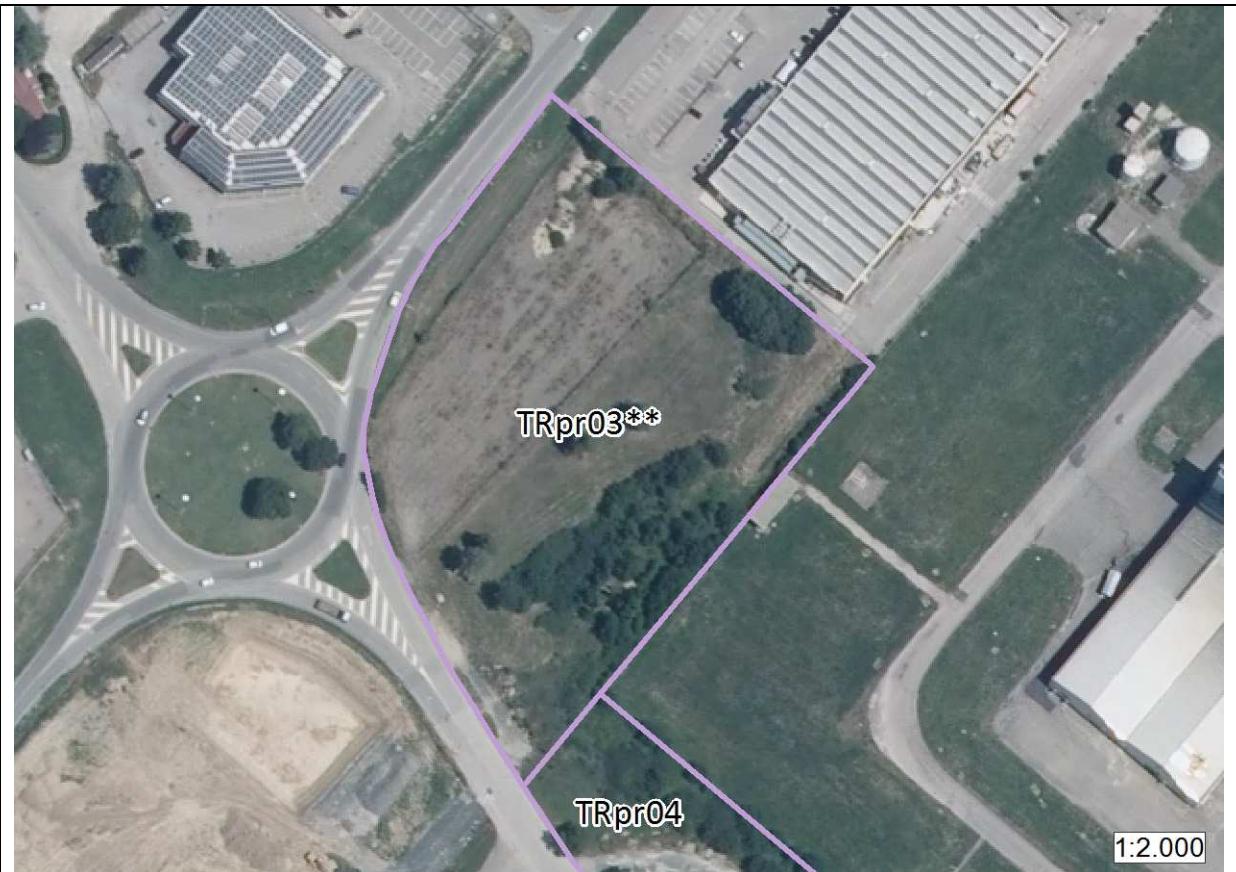
SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

familiare (e dei minori)				
-----------------------------	--	--	--	--

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TRpr03** Senese - Buitoni	SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere – Via senese Aretina, Via Marco Buitoni	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:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- riequilibrio delle funzioni nelle aree produttive con particolare riferimento anche alle funzioni commerciali al fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività, razionalizzazione delle reti distributive, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico;
- 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;
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

- 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:

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

- riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della rete stradale extraurbana ed urbana, a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest La riorganizzazione e razionalizzazione delle reti stradali dovrà garantire anche un più efficace sistema dei collegamenti del capoluogo con le frazioni e con le aree produttive (in particolare con l'area industriale di Santa Fiora-Gricignano);

- in particolare per l'area interessata dalla presente TRpr realizzazione di una strada parallela alla Senese Aretina a valle delle strutture commerciali esistenti lungo il citato asse viario di ingresso alla città

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;
- Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate)

Azioni R.U.

- Miglioramento degli accessi viari;
- Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti; nel caso specifico della presente TRpr conferma della previsioni del piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 56 del 22/12/2009

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: ELEVATA Classe S.3

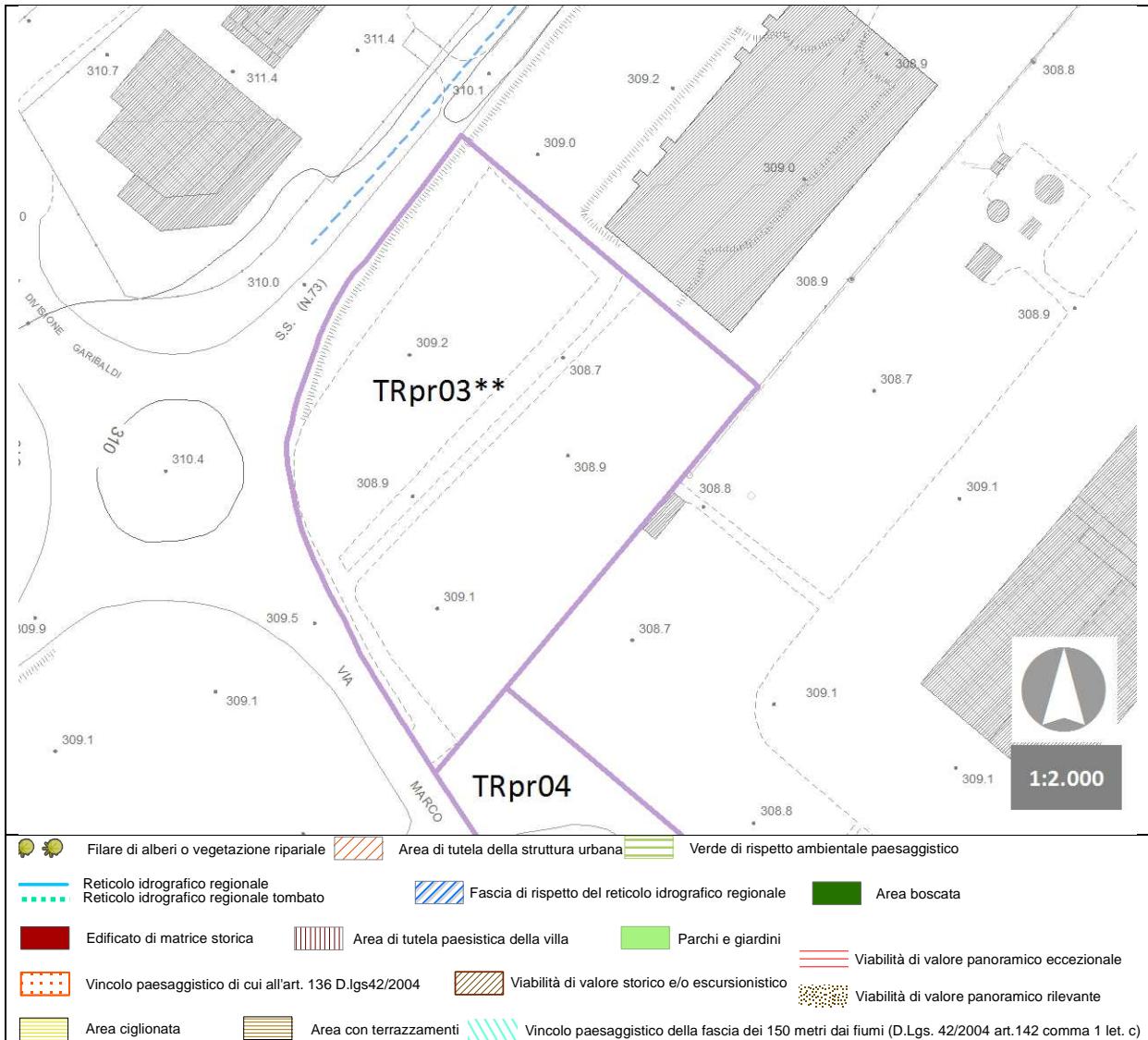
Grado vulnerabilità degli acqueferi: ELEVATO

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, IDRAULICA e SISMICA già definite nell'ambito del piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 56 del 22/12/2009

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	L'ambito è posto in località Santa Fiora, all'ingresso della zona industriale Alto Tevere lungo via Senese-Aretina ad angolo con Via Marco Buitoni si configura come completamento di ambiti già totalmente urbanizzati, infatti, si tratta di una conferma del previgente PRG ed è classificato nel PS come "Tessuto produttivo consolidato".						
Finalità	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <p>Realizzazione di un complesso Commerciale/Direzionale in continuità con gli interventi preesistenti e in corso di realizzazione, con la finalità di completare la sistemazione urbanistica dell'intera area;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione del tratto finale della viabilità parallela alla strada Senese Aretina già prevista dal P.R.G. e confermata dal P.S. al fine di fluidificare il traffico in corrispondenza degli insediamenti commerciali della zona industriale Alto Tevere attestati su tale viabilità di ingresso alla città da Arezzo migliorandone le prestazioni e le condizioni di sicurezza. 						
Superficie territoriale	13.075 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice di utilizzazione territoriale</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>SUL</i></td> <td>4.850 mq</td> </tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td> <td></td> </tr> </table>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<i>SUL</i>	4.850 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>							
<i>SUL</i>	4.850 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>							

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

<i>Destinazione ammesse</i>	<i>d'uso</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Direzionale - Commerciale - Servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Realizzazione viabilità parallela alla via Senese Aretina		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</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>	<p>La media vendita deve essere localizzata sull'ambito dell'area adiacente alla SS Senese Aretina;</p> <p>Realizzazioni reti tecnologiche, parcheggi e viabilità di distribuzione e di accesso agli stessi e di interconnessione con via Senese- Aretina e via Marco Buitoni.</p> <p>Realizzazione area a verde e fascia di parcheggi</p>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>			
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>			
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo approvato con Del.C.C. n. 56 del 22/12/2009.		

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ	AZIONI	
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	<p>Prevedere sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici.</p> <p>Prevedere una predisposizione strutturale all'installazione di una sovrastruttura sul parcheggio posto sul lastriko primo solaio, sia per ombreggiamento sia per l'installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.</p>
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	<p>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</p>	
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
Uso sostenibile	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta	
	Ottimizzazione	-			

	delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	gestione dei rifiuti			differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base disposta in posizione baricentrica. La stazione consentirà il conferimento dei seguenti materiali: carta, vetro, plastica, lattine, pile esauste, medicinali scaduti e rifiuti indifferenziati.
		Tutela della risorsa idrica			Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Sono previsti 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
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		Prevedere raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	0	-	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Tutela della qualità paesaggistica			Prevedere intervento di qualificazione urbana e paesaggistica per la mitigazione dell'impatto delle costruzioni lungo via Senese Aretina, allo scopo di qualificare l'immagine della via di accesso principale della città.
					Preservare valore panoramico della viabilità lungo via Senese Aretina.
					Sistemazione delle aree verdi e spazi pubblici da progettare in continuità planimetrica, e uniformità dei materiali rispetto agli

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

					interventi confinanti.
	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 + 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 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	+	↑	
	Livello ed equità salute	Equità della salute Coesione sociale Aumento della qualità ambientale	0 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					
	SANTA FIORA Zona industriale Alto Tevere – Via Marco Buitoni	R	P	C	TR	D	S
TRpr04 Ex-Buitoni							



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

Sistema insediativo:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- riequilibrio delle funzioni nelle aree produttive con particolare riferimento anche alle funzioni commerciali al fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività, razionalizzazione delle reti distributive, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico;
- 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;
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;

- 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;
- potenziamento delle attività produttive nelle aree contermini alla zona industriale esistente, in connessione con la nuova viabilità principale che dalla strada statale Senese Aretina condurrà al nuovo ponte sul Tevere in località Molino del Tevere; previsione, all'interno di tali aree di potenziamento delle funzioni produttive, di interventi da attuare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o pubblico-privata che rendano possibili anche politiche di contenimento dei prezzi delle aree

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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;
- riqualificazione e potenziamento dell'area industriale Alto Tevere quale comparto produttivo principale della Valtiberina Toscana, innanzitutto attraverso il potenziamento ed adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti e delle opere di urbanizzazione ancora carenti e l'inserimento di nuove reti telematiche con la finalità di rendere più agevole l'uso di internet a servizio delle attività produttive; promozione di interventi che perseguono un maggiore decoro urbano, un'adeguata dotazione di aree a parcheggio e più efficienti sistemi di fluidificazione del traffico; miglioramento dell'organizzazione dei servizi comuni nelle aree industriali esistenti con le seguenti dotazioni: impianto fognario ed idrico; cavidotti per il passaggio delle fibre ottiche e linee di comunicazione ADSL; completamento e rispetto degli standard pubblici di parcheggi e verde pubblico; sistema antincendio comune con l'individuazione di aree ben definite per l'installazione dei necessari depositi di acqua e della relativa rete di distribuzione e di quant'altro sia necessario per la sicurezza

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;
- Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate)

Azioni R.U.

- Miglioramento degli accessi viari;
- Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree essendo l'area in questione in parte di proprietà comunale

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

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

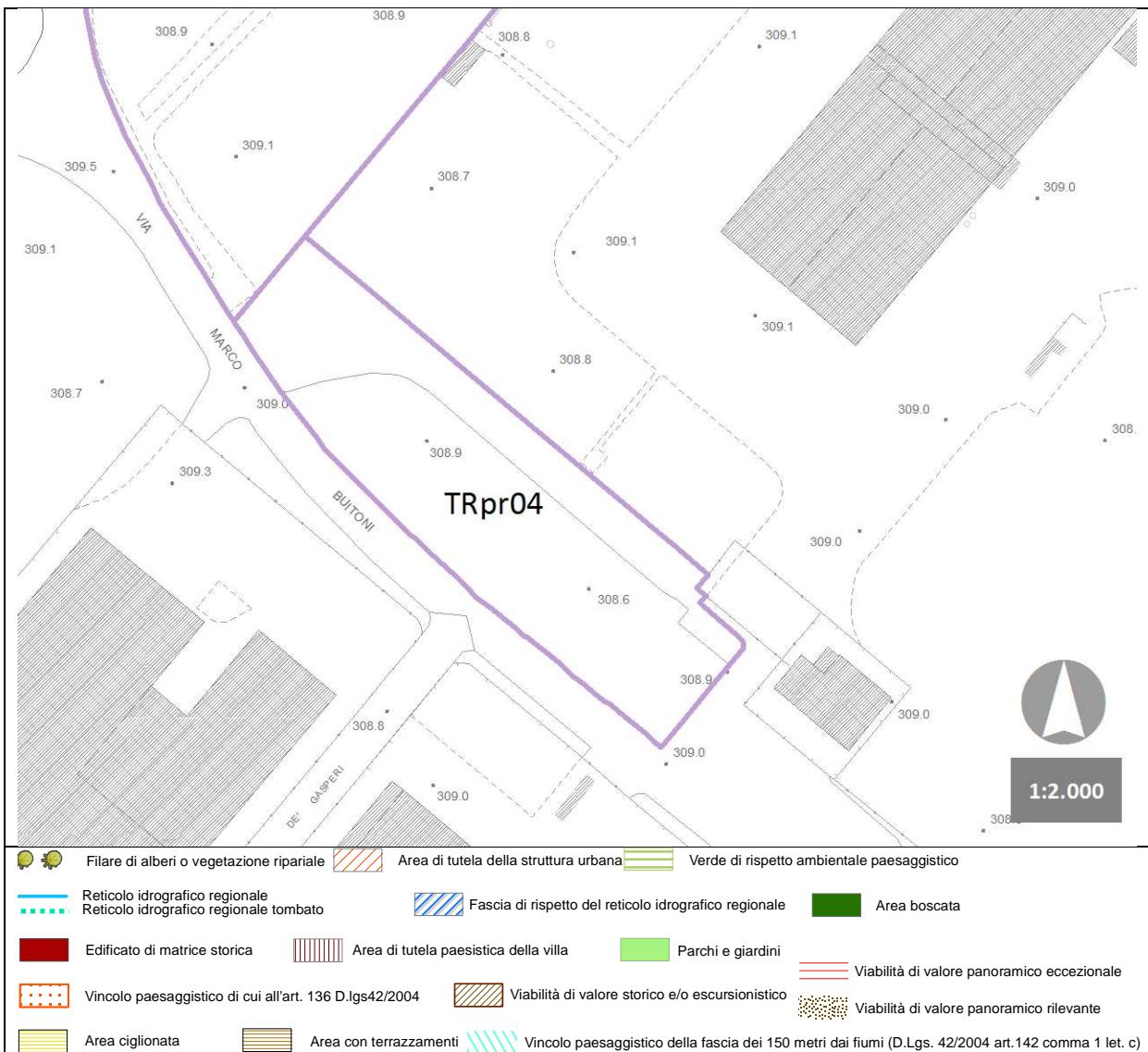
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Area di dimensioni medio-piccole sita in prossimità del complesso industriale Buitoni, lungo via Marco Buitoni.						
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività con destinazione d'uso produttivo attraverso al messa a disposizione di aree in parte di proprietà del Comune in modo da attivare iniziative analoghe a quelle già portate avanti nell'ex comparto D4. 						
Superficie territoriale	7.084 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice</i></td><td>0,40</td></tr> <tr> <td><i>SUL</i></td><td>2.833 mq</td></tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td><td>40%</td></tr> </table>	<i>Indice</i>	0,40	<i>SUL</i>	2.833 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%
<i>Indice</i>	0,40						
<i>SUL</i>	2.833 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%						
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo 						
Disposizioni e prescrizioni generali							
Disposizioni e prescrizioni particolari	<table border="1"> <tr> <td><i>H max / n. piani fuori terra</i></td><td></td></tr> <tr> <td><i>Tipologia insediativa</i></td><td></td></tr> </table>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>		<i>Tipologia insediativa</i>			
<i>H max / n. piani fuori terra</i>							
<i>Tipologia insediativa</i>							
Edilizia residenziale con finalità sociali							

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune 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</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 COMPATIBILITÀ	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	-		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 casonetti disposti in una stazione ecologica di base disposta in posizione baricentrica.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
					Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.
					Sono previsti 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

					Prevedere raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane
	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	0	X	Sistemazione delle aree verdi e spazi pubblici da progettare in continuità planimetrica, e uniformità dei materiali rispetto agli interventi confinanti.
		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	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	-+		
		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	0	-	
		Aumento della qualità ambientale	-+		
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	↑	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

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

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere	R	P	C	TR	D	S
TRpr06* Palazzolo							



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

Sistema insediativo:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- 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;
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;
- 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;

- potenziamento delle attività produttive nelle aree contermini alla zona industriale esistente, in connessione con la nuova viabilità principale che dalla strada statale Senese Aretina condurrà al nuovo ponte sul Tevere in località Molino del Tevere; previsione, all'interno di tali aree di potenziamento delle funzioni produttive, di interventi da attuare attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o pubblico-privata che rendano possibili anche politiche di contenimento dei prezzi delle aree;

Sistema infrastrutturale:

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

- riqualificazione e potenziamento dell'area industriale Alto Tevere quale comparto produttivo principale della Valtiberina Toscana, innanzitutto attraverso il potenziamento ed adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti e delle opere di urbanizzazione ancora carenti e l'inserimento di nuove reti telematiche con la finalità di rendere più agevole l'uso di internet a servizio delle attività produttive; promozione di interventi che perseguano un maggiore decoro urbano, un'adeguata dotazione di aree a parcheggio e più efficienti sistemi di fluidificazione del traffico; miglioramento dell'organizzazione dei servizi comuni nelle aree industriali esistenti con le seguenti dotazioni: impianto fognario ed idrico; cavidotti per il passaggio delle fibre ottiche e linee di comunicazione ADSL; completamento e rispetto degli standard pubblici di parcheggi e verde pubblico; sistema antincendio comune con l'individuazione di aree ben definite per l'installazione dei necessari depositi di acqua e della relativa rete di distribuzione e di quant'altro sia necessario per la sicurezza;

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;*
- *Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate)*

Azioni R.U.

- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree essendo l'area in questione in parte di proprietà comunale;*

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: BASSA

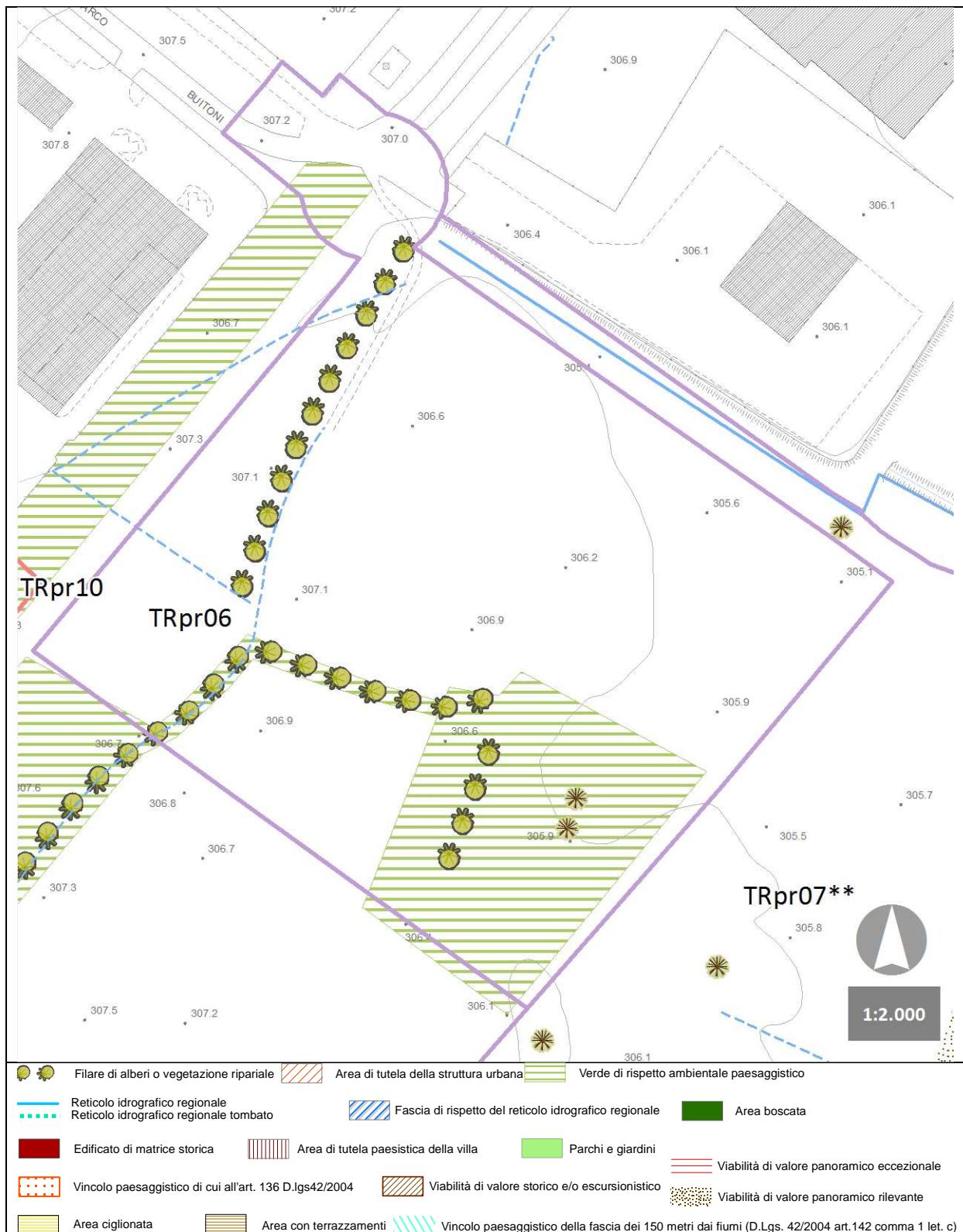
Pericolosità Idraulica: MEDIA I2 (aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



<i>Descrizione</i>	L'ambito è compreso all'interno della zona industriale Alto Tevere Località Ciapanella.
<i>Finalità</i>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività con destinazione d'uso produttivo; - realizzazione di un congruo snodo viario tra via Malpasso e via Marco

SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	Buitoni;
<i>Superficie territoriale</i>	42.550 mq
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice</i> 0,40
	<i>SUL</i> 17.020 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i> 40%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo,
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>
	<i>Tipologia insediativa</i>
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Gli interventi edilizi sono condizionati alla realizzazione della rotatoria tra via Marco Buitoni e via Malpasso
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Tutelare le alberature di pregio presenti nell'area
<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	-+	<p>Prevedere che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali eco compatibili e indirizzati al risparmio energetico.</p> <p>Favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo</p> <p>Favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, progetto dei manufatti con un corretto orientamento.</p>
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed	-	X

	elettromagnetico			
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in casonetti disposti in una stazione ecologica di base
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.
	Tutela della risorsa idrica			Sono previsti 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
		-+		Prevedere deposito di accumulo acque piovane per irrigazione aree verdi pubbliche.
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	X	Tutelare le alberature di pregio esistenti nella zona
	Riduzione del rischio idrogeologico	-+		Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde di rispetto ambientale.
	Tutela della qualità paesaggistica	+		L'intervento sia coerente e compatibile con le esigenze di rispetto del paesaggio, della morfologia del luogo con particolare riguardo all'andamento naturale del terreno e alle sue caratteristiche come i percorsi storici, le alberature di pregio, i corsi d'acqua.
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
	Efficienza del sistema insediativo	-+		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	+		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
ECONOMIA	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	X	Si prevede la realizzazione di un nuovo collegamento viario con l'area produttiva consolidata e la realizzazione della rotatoria tra Via Marco Buitoni e via Malpasso.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
SALUTE	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	++	-	
SOCIALE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
	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					
	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere	R	P	C	TR	D	S
TRpr07** Ciapanella							

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

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- 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;
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;
- 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;
- potenziamento delle attività produttive nelle aree contermini alla zona industriale esistente, in connessione con la nuova viabilità principale che dalla strada statale Senese Aretina condurrà al nuovo ponte sul Tevere in

località Molino del Tevere;

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche 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;
- riqualificazione e potenziamento dell'area industriale Alto Tevere quale comparto produttivo principale della Valtiberina Toscana, innanzitutto attraverso il potenziamento ed adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti e delle opere di urbanizzazione ancora carenti e l'inserimento di nuove reti telematiche con la finalità di rendere più agevole l'uso di internet a servizio delle attività produttive; promozione di interventi che perseguano un maggiore decoro urbano, un'adeguata dotazione di aree a parcheggio e più efficienti sistemi di fluidificazione del traffico; miglioramento dell'organizzazione dei servizi comuni nelle aree industriali esistenti con le seguenti dotazioni: impianto fognario ed idrico; cavidotti per il passaggio delle fibre ottiche e linee di comunicazione ADSL; completamento e rispetto degli standard pubblici di parcheggi e verde pubblico; sistema antincendio comune con l'individuazione di aree ben definite per l'installazione dei necessari depositi di acqua e della relativa rete di distribuzione e di quant'altro sia necessario per la sicurezza

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;
- Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate)

Azioni R.U.

- Miglioramento degli accessi viari;
- Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;
- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione produttiva di iniziativa privata approvato con Del.C.C. n. 95 del 31/08/2011.

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 paesaggistica della struttura urbana della zona industriale Alto Tevere

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico in corrispondenza del tratto stradale di valore panoramico rilevante della strada vicinale dei Banchetti

Viabilità di valore storico e/o escursionistico (strada vicinale dei Banchetti)

Alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

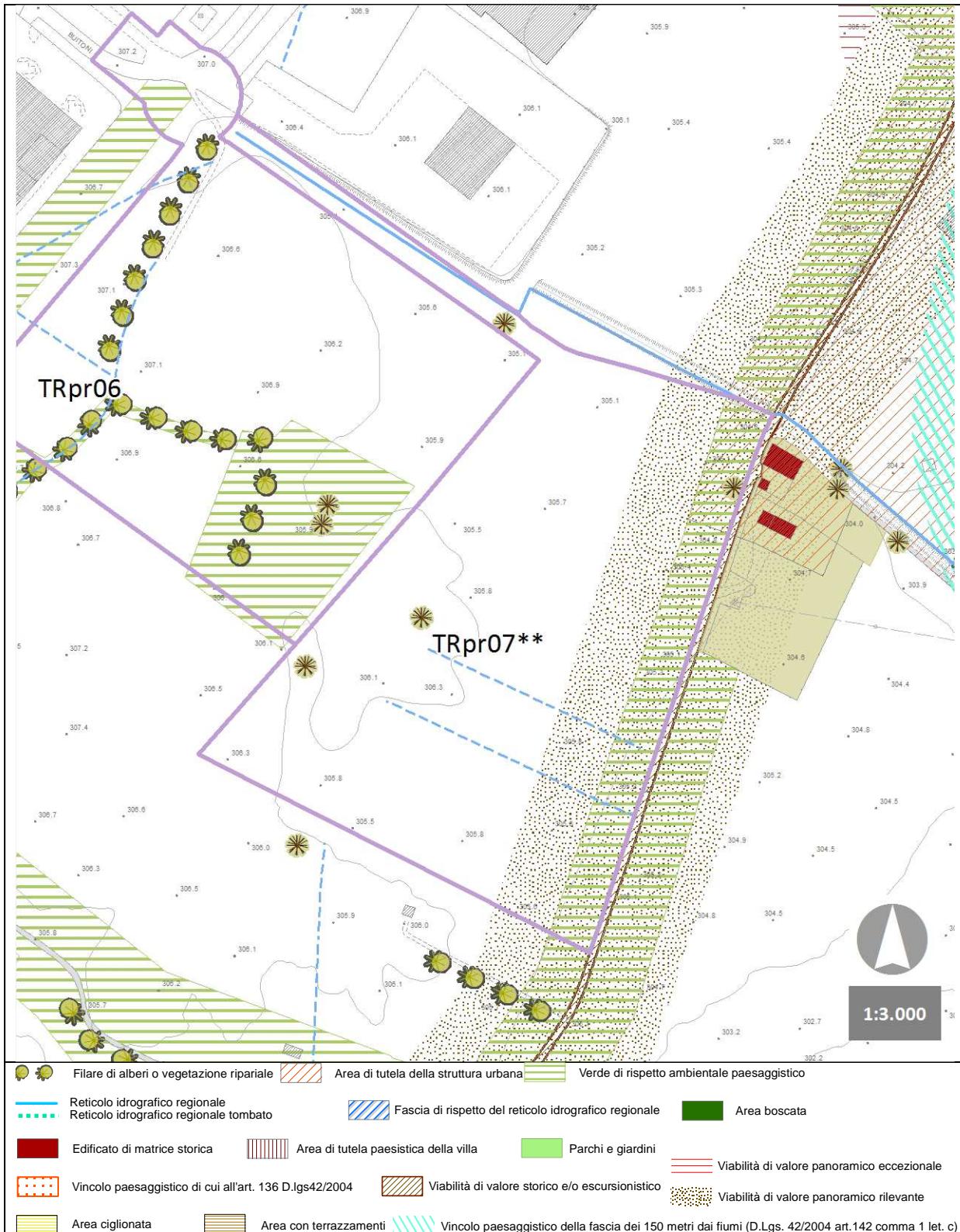
Grado vulnerabilità degli acqueferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: BASSA

Pericolosità Idraulica: MEDIA I2 (aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite dal piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 95 del 31/08/2011

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	L'ambito è posto sul margine sud-est della zona industriale Alto Tevere Località Ciapanella ed è attestato lungo la strada vicinale dei Banchetti con appendice verso nord-ovest che ne garantisce il collegamento viario alle strade esistenti interne alla zona industriale (via Malpasso e via Marco Buitoni).
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività con destinazione d'uso produttivo;

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	- recepimento delle previsioni del piano attuativo già approvato con Del.C.C. n. 95 del 31/08/2011	
<i>Superficie territoriale</i>	49.510 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice</i>	
	<i>SUL</i>	27.530 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo, - Viabilità principale di progetto 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</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>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Tutelare le alberature di pregio presenti nell'area	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 95 del 31/08/2011.	

DIMENSIONI	INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	<p>Prevedere che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali eco compatibili e indirizzati al risparmio energetico.</p> <p>Favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo</p> <p>Favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, progetto dei manufatti con un corretto orientamento.</p>
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X
				L'attuazione è condizionata al rispetto dei limiti massimi di

	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		esposizione al rumore previsti dal P.C.C.A. al momento dell'approvazione dei progetti per il rilascio del PdC.
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+		
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
	Tutela della risorsa idrica	-+	X	<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in casonetti disposti in una stazione ecologica di base : con due casonetti per la raccolta mista, due campane per la raccolta delle acque e due campane per la raccolta di multi materiale.</p> <p>Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.</p> <p>Sono previsti 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 deposito di accumulo acque piovane per irrigazione aree verdi pubbliche.</p>
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+		<p>Prevedere in prossimità insediamento Ciapanella una piantumazione di 7,00 ml con funzione di filtro tra il percorso ciclopedonale e i fabbricati di progetto</p>
	Riduzione del rischio idrogeologico	-+	X	<p>Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.</p>
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	<p>Prevedere aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde di rispetto ambientale.</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	+	<p>L'intervento sia coerente e compatibile con le esigenze di rispetto del</p>

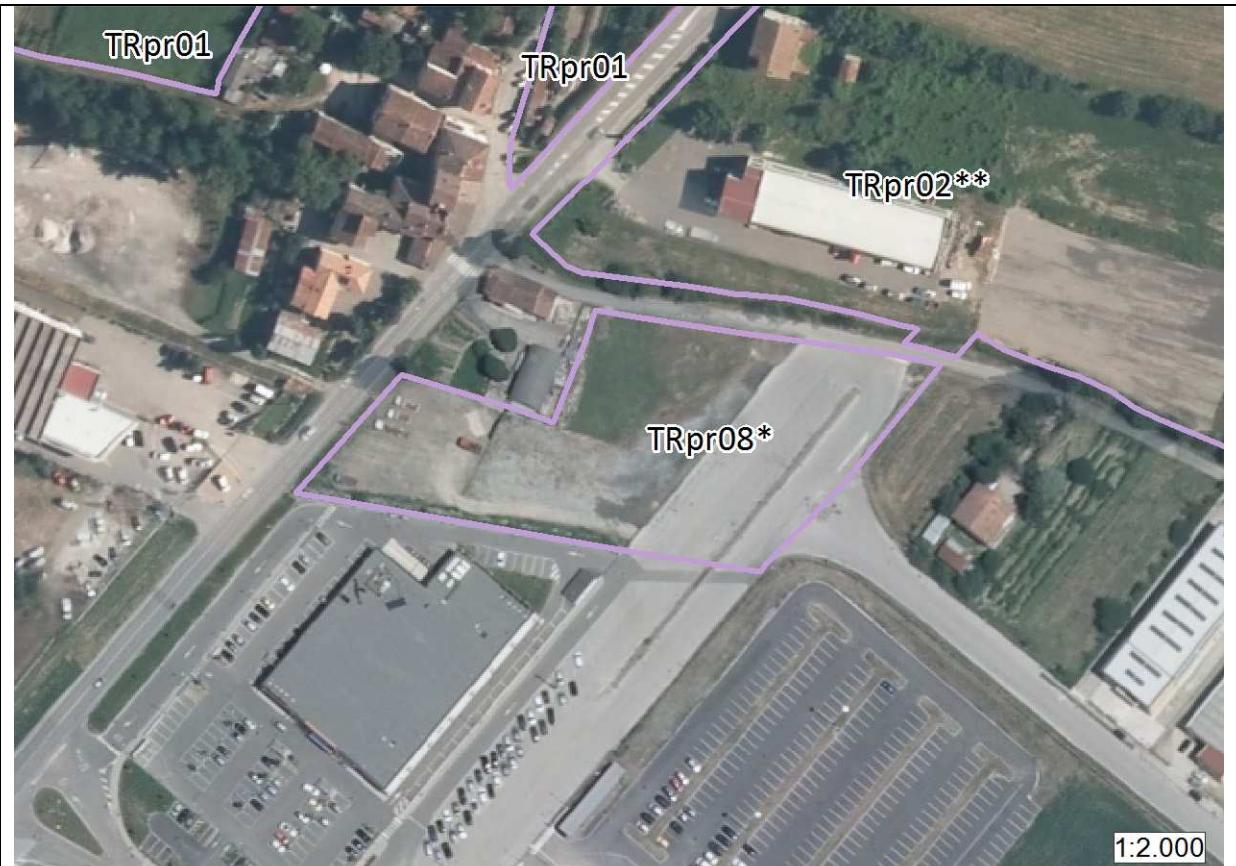
SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

					paesaggio, della morfologia del luogo con particolare riguardo all'andamento naturale del terreno e alle sue caratteristiche come i percorsi storici, le alberature di pregio, i corsi d'acqua: prevedere il limite di in edificabilità per una larghezza di 10,00 mt lungo la strada dei Banchetti e lungo il fosso esistente in direzione dell'area di accesso al comparto.
	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	+	-	
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0	-	
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	X	Si prevede la realizzazione di un nuovo collegamento viario con l'area produttiva consolidata.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+	X	Si prevede progettazione di un percorso pubblico ciclopedenale di larghezza 3,00 mt lungo il perimetro nord-est e sud.
	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	0		
		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	0	↑	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TRpr08* Calabresi	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere						

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

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.
- riequilibrio delle funzioni nelle aree produttive con particolare riferimento anche alle funzioni commerciali al fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività, razionalizzazione delle reti distributive, ottimizzazione del servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico;
- 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;
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della

popolazione;

- 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:

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

- riorganizzazione e razionalizzazione del sistema della rete stradale extraurbana ed urbana, a partire dalla necessità di creare un'alternativa stradale alla Strada Statale 73 Senese – Aretina per l'ingresso alla città da sud-ovest e necessità di localizzare un secondo ponte sul fiume Tevere che è stato individuato presso la località Molino del Tevere, sulla testata sud dell'asse viario storico di via Scarpetti. La riorganizzazione e razionalizzazione delle reti stradali dovrà garantire anche un più efficace sistema dei collegamenti del capoluogo con le frazioni e con le aree produttive (in particolare con l'area industriale di Santa Fiora-Gricignano);

- fluidificazione del sistema della mobilità a servizio dell'area industriale; garantire al tempo stesso il miglioramento delle prestazioni della viabilità di servizio con possibilità di definire un sistema di percorsi differenziati per i vari tipi di traffico (mezzi pesanti, viabilità carrabile relativa alla funzione residenziale, mobilità pedonale e ciclabile);

- riqualificazione e potenziamento dell'area industriale Alto Tevere quale comparto produttivo principale della Valtiberina Toscana, innanzitutto attraverso il potenziamento ed adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti e delle opere di urbanizzazione ancora carenti e l'inserimento di nuove reti telematiche con la finalità di rendere più agevole l'uso di internet a servizio delle attività produttive; promozione di interventi che perseguano un maggiore decoro urbano, un'adeguata dotazione di aree a parcheggio e più efficienti sistemi di fluidificazione del traffico; miglioramento dell'organizzazione dei servizi comuni nelle aree industriali esistenti con le seguenti dotazioni: impianto fognario ed idrico; cavidotti per il passaggio delle fibre ottiche e linee di comunicazione ADSL; completamento e rispetto degli standard pubblici di parcheggi e verde pubblico; sistema antincendio comune con l'individuazione di aree ben definite per l'installazione dei necessari depositi di acqua e della relativa rete di distribuzione e di quant'altro sia necessario per la sicurezza

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;
- Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate)

Azioni R.U.

- Miglioramento degli accessi viari;
- Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree;
- completamento della fascia di strutture produttive con prevalente destinazione commerciale attestate sul lato sud-est della strada Senese Aretina

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 paesaggistica interna alla struttura urbana della zona industriale Alto Tevere
Verde rispetto ambientale paesaggistico corrispondente alla fascia di rispetto di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii. della Reglia dei Molini;
Reglia dei Molini, che fa parte del reticolo idrografico regionale, e relativa vegetazione ripariale

Pericolosità sismica locale: MEDIA Classe S.2

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro
Regolamento urbanistico

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

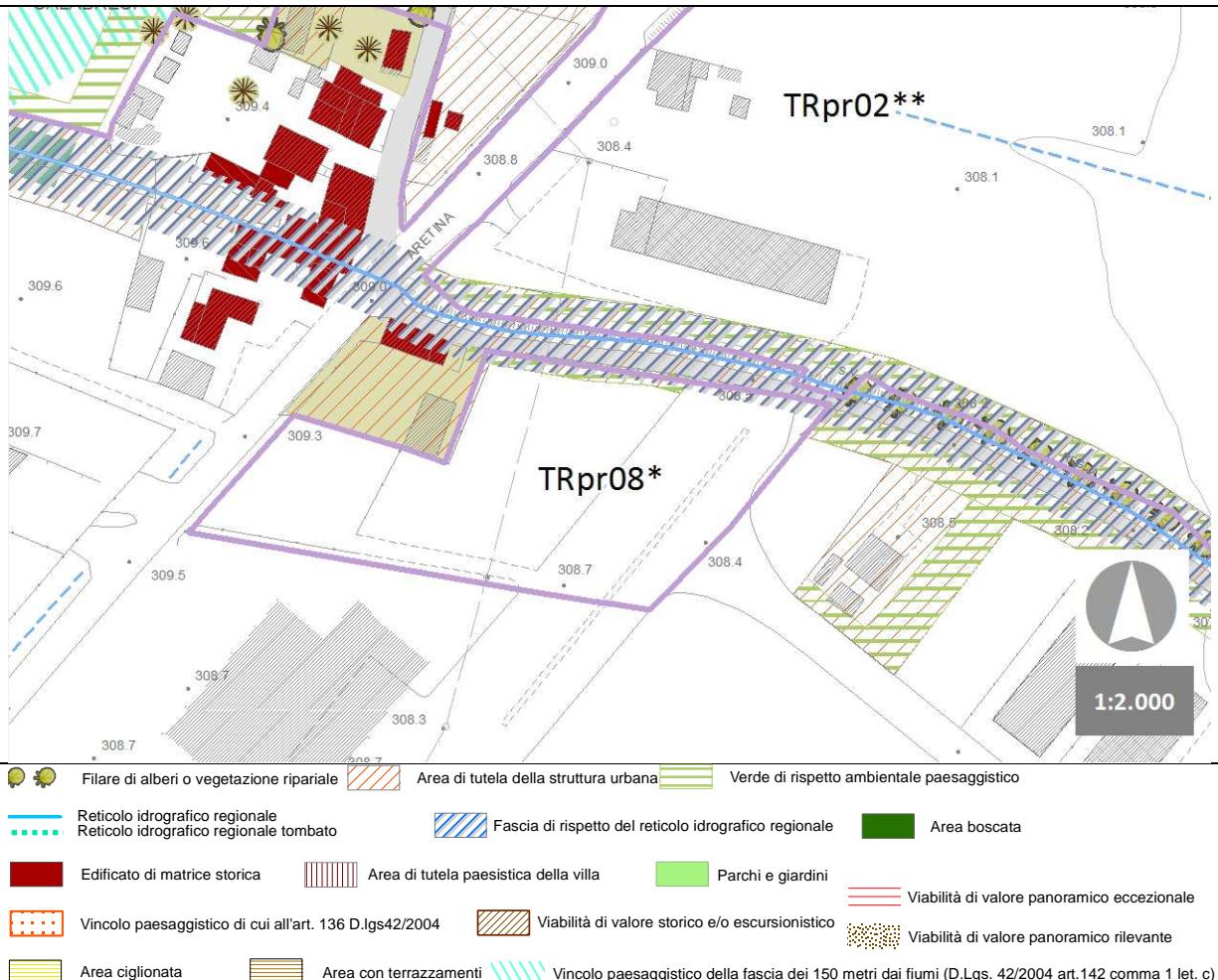
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Si tratta di un'area libera residuale in località Palazzetta posta tra la Reglia dei Molini a nord e le strutture commerciali sorte nella ex zona D5 del previgente PRG.						
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante il completamento dell'edificazione a fini produttivi in continuità con le strutture commerciali sorte nella ex zona D5 del previgente PRG ed attestate sul lato sud-est della strada Senese Aretina. 						
Superficie territoriale	5.800 mq						
Dimensionamento	<table border="1"> <tr> <td><i>Indice</i></td><td>0,40</td></tr> <tr> <td><i>SUL</i></td><td>2.320 mq</td></tr> <tr> <td><i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i></td><td>40%</td></tr> </table>	<i>Indice</i>	0,40	<i>SUL</i>	2.320 mq	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%
<i>Indice</i>	0,40						
<i>SUL</i>	2.320 mq						
<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	40%						

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo - Commerciale e servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</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>	L'attuazione dell'ambito avverrà previa cessione al Comune delle aree già destinate a parcheggio e a strada.	
<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 COMPATIBILITÀ'	AZIONI
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	-		
AMBIENTE	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi Ottimizzazione gestione dei rifiuti Tutela della risorsa idrica	-+ - -	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in casonetti disposti in una stazione ecologica di base Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto. Sono previsti sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

					<p>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> <p>Prevedere raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane</p>
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	<p>Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.</p>
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	<p>Prevedere la localizzazione degli edifici nel settore Est dell'area in modo da distanziarsi dall'aggregato storico rurale presente sul confine nord-ovest dell'area.</p> <p>Prevedere una fascia inedificata di 10 mt a nord dell'ambito dove è stato identificata l'area di tutela paesistica nel PS . Nella fascia inedificata dovrà essere prevista la destinazione a verde pubblico, percorso ciclopeditonale e schermata verso l'area edificabile con filare di alberi.</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	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	-	↑	
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	0		
		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	0	↑	

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
		R	P	C	TR	D	S
TRpr09 Via Senese aretina	SANSEPOLCRO Zona industriale Alto Tevere						



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 delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano;
- potenziamento delle attività produttive nelle aree contermini alla zona industriale esistente Alto Tevere, in connessione con la nuova viabilità principale che dalla strada statale Senese Aretina condurrà al nuovo ponte sul Tevere in località Molino del Tevere;
- riconversione funzionale e riqualificazione dell'area industriale di Melello in cui si trova l'attività produttiva che dovrà essere insediata nella presente area TRpr09

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità.

Criticità con obiettivi P.S.

Innesto sulla viabilità principale

Coerenza con obiettivi R.U.

- riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- riqualificazione delle aree produttive di Fiumicello-Mellelo.

Coerenza con azioni R.U.

riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento degli accessi viari.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Tratti di percorsi panoramici

Vincolo ex L.1497 / in itinere “Rettifilo Anghiari – Sansepolcro” per il quale deve essere ancora emesso il Decreto Ministeriale

Fattibilità

Geomorfologia: Superficie alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z17)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

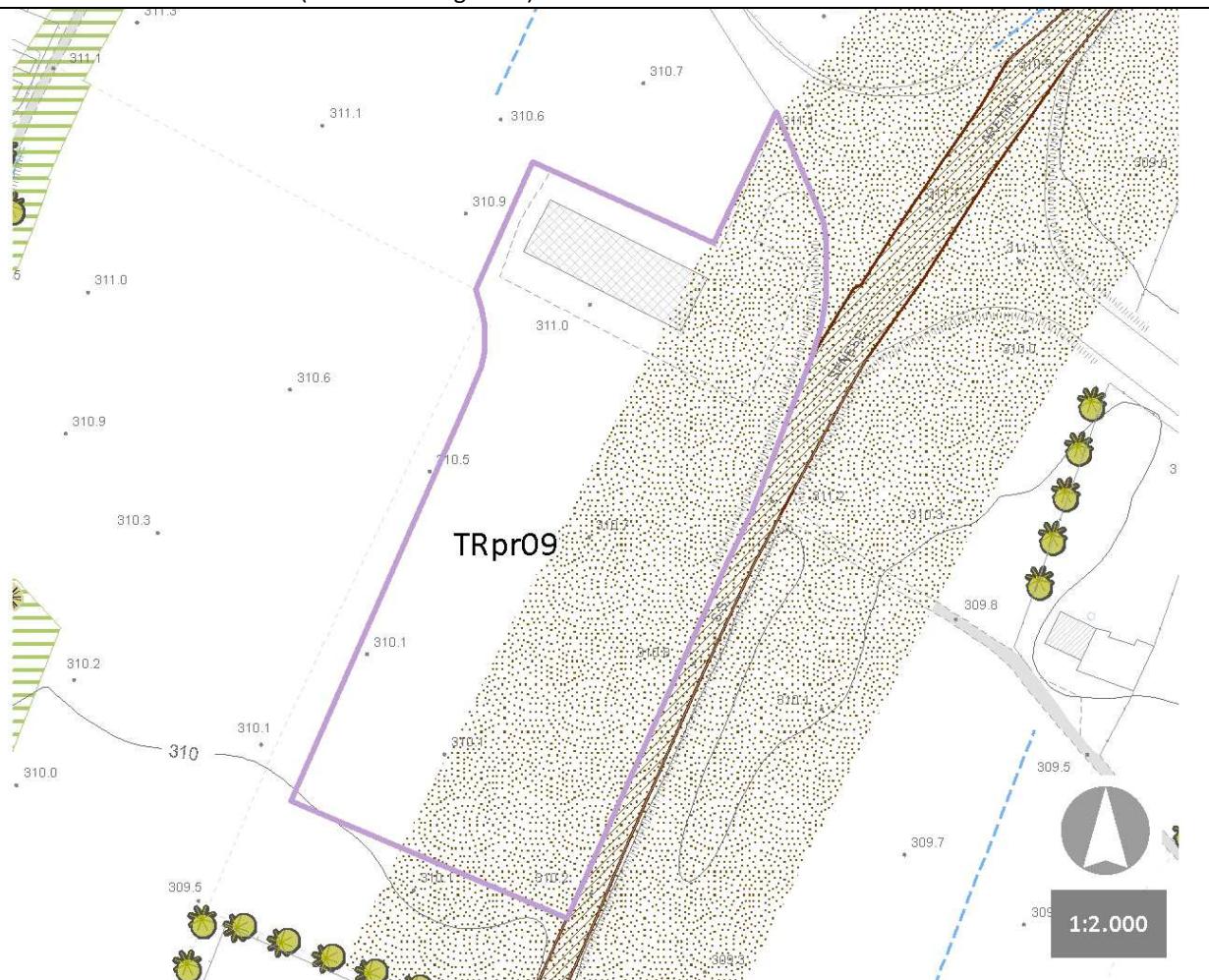
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S2

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un'area parzialmente libera individuata come zona omogenea D1 nel previgente PRG e posta a sud dell'insediamento produttivo artigianale di Santa Fiora, lungo la via Senese aretina	
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - delocalizzazione dell'attività produttiva in zona Melello e realizzazione di nuovo stabilimento maggiormente funzionale e idoneo	
<i>Superficie territoriale</i>	19.169 mq (di cui superficie ex zona D1 mq 15.555.)	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice</i>	Come da ex zona D1 del P.R.G. 3mc/mq ; rapporto di copertura 60%; altezza massima 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86
	<i>SUL (comprensiva dell'edificio esistente)</i>	9.333 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Nuova edificazione con destinazione d'uso produttivo	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Le destinazioni commerciali per medie strutture di vendita e/o per direzionali o servizi non potranno superare il 20% della potenzialità edificatoria del lotto La porzione a sud dell'area di intervento (34 metri è la fascia attualmente presente nel P.R.G. come inedificabile) dovrà essere mantenuta a verde a protezione dell'industria incidente rilevante che si trova in adiacenza, secondo i disposti dell'Elaborato tecnico R.I.R. (D.M. 9 maggio 2001) allegato al Rapporto ambientale della V.A.S..	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</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>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Sistemazione dell'accesso in modo sicuro rispetto alla presenza della vicina rotatoria attraverso apposita soluzione progettuale su cui dovrà essere espresso parere favorevole da parte del Servizio lavori pubblici e dei Vigili urbani del Comune di Sansepolcro.	
<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	Prevedere che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e

					<p>materiali eco compatibili e indirizzati al risparmio energetico.</p> <p>Favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo</p> <p>Favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici, progetto dei manufatti con un corretto orientamento.</p>
	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	-+		<p>La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in una stazione ecologica di base</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		<p>Posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano distinti per tipologia di rifiuto.</p>
		Tutela della risorsa idrica		X	<p>Sono previsti 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 deposito di accumulo acque piovane per irrigazione aree verdi pubbliche.</p>
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+		<p>Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.</p>
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+	X	
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche	Minimizzazione del consumo di suolo	-		<p>Prevedere aree scoperte con vegetazione autoctona e locale come aree a verde di rispetto ambientale.</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	+	X	

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

 Comune di Sansepolcro
 Regolamento urbanistico

	del territorio			L'intervento sia coerente e compatibile con le esigenze di rispetto del paesaggio, della morfologia del luogo con particolare riguardo all'andamento naturale del terreno e alle sue caratteristiche.
	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 -+ + 0	-
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali Efficienza delle reti tecnologiche	+ -+	X
	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	++	-
	Livello ed equità salute	Equità della salute Coesione sociale Aumento della qualità ambientale	0 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	↑