

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TR22*</b> 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 con visivi di elevato valore paesaggistico*

**Criticità con obiettivi R.U.**

*Nessuna*

**Criticità con azioni R.U.**

*Nessuna*

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

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)

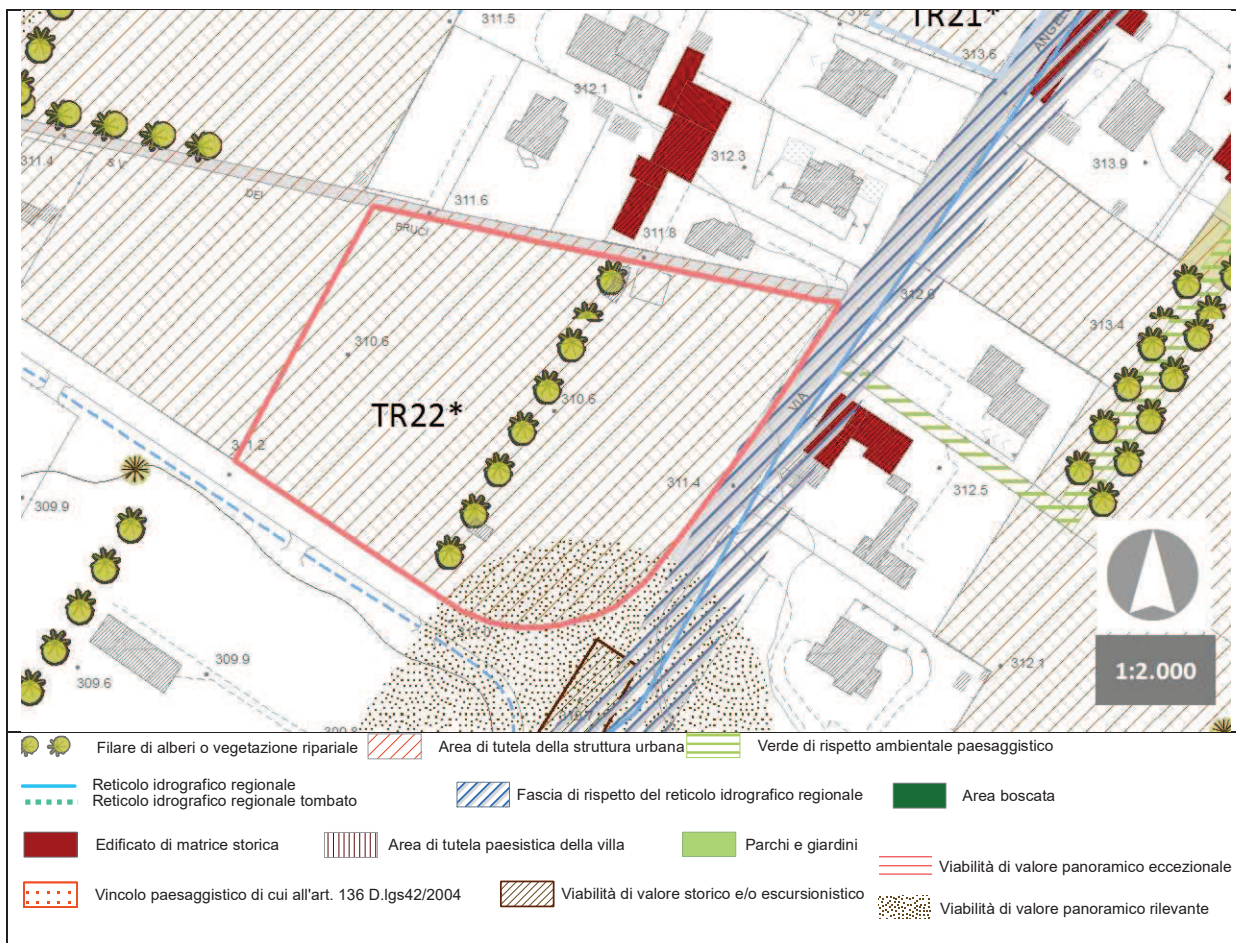
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 e una limitata porzione dell'area in oggetto in MOLTO ELEVATA I4.

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**

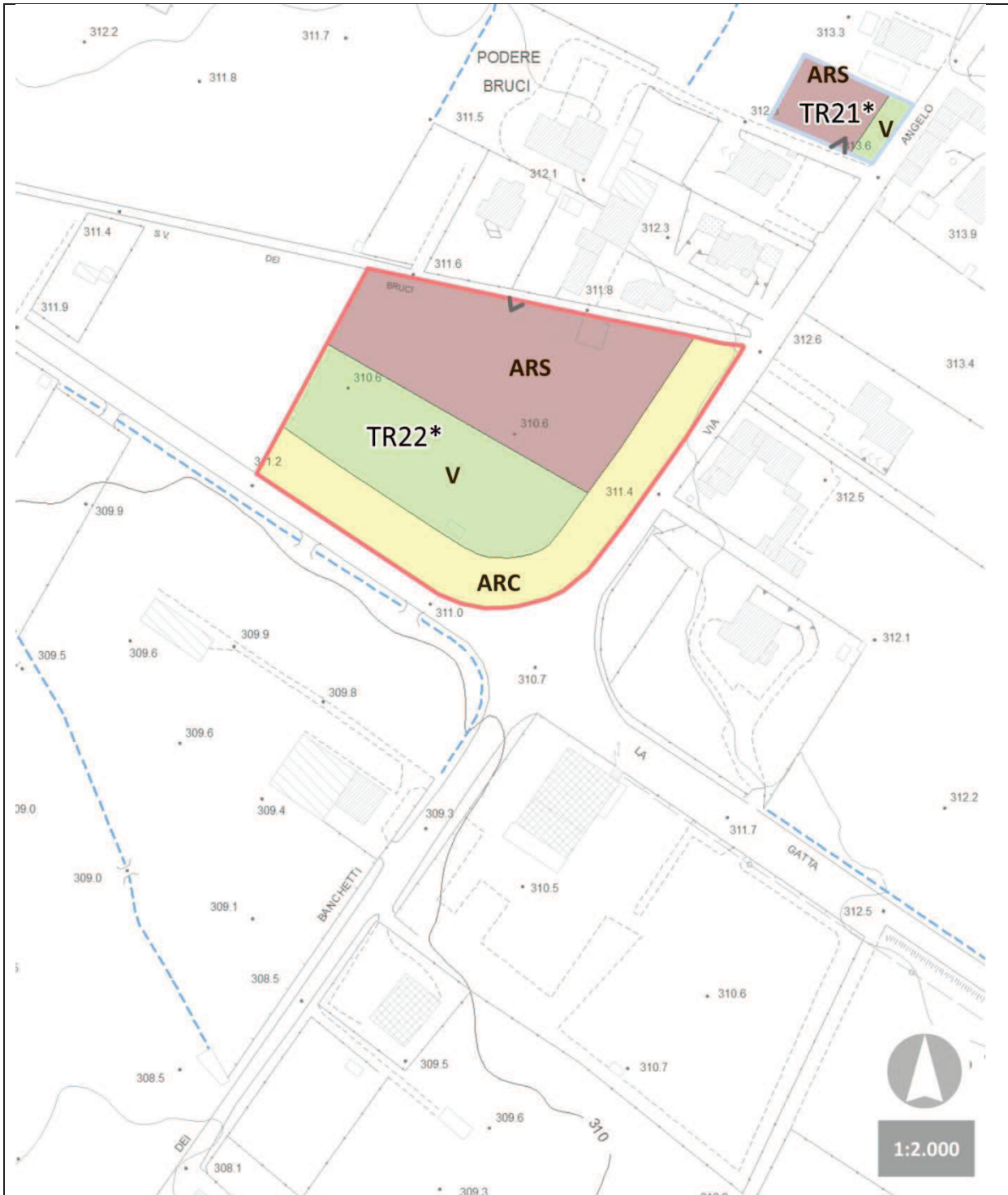


<b>Descrizione</b>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di completamento residenziale lungo la strada vicinale dei Bruci già individuato dal Piano Strutturale come modesto scostamento dalle previsioni del P.T.C. nell'area di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo.	
<b>Finalità</b>	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	
<b>Superficie territoriale</b>	10.922 mq	
<b>Dimensionamento</b>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	SUL	1.100 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	- Residenza	
<b>Disposizioni e prescrizioni generali</b>	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	
<b>Disposizioni e prescrizioni particolari</b>	<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
<b>AMBIENTE</b>	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 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	Conservazione delle alberature esistenti  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.  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.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività	Protezione dei sistemi urbani e degli	0	-	

**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	↑	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.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑	
<b>ECONOMIA</b>	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	↑	
<b>SALUTE</b>	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
<b>SOCIALE</b>	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**

<b>ELEMENTI</b>	<b>QUANTITA'</b>	<b>UNITA' DI MISURA</b>
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