

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO
AMBITO INTERNO AL TERRITORIO URBANIZZATO – RIFERIMENTO EX SCHEDA TR10 – VIA BOCCACCIO	SANSEPOLCRO Via Boccaccio	RESIDENZIALE



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 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.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

- applicazione della perequazione al fine del perseguimento 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)

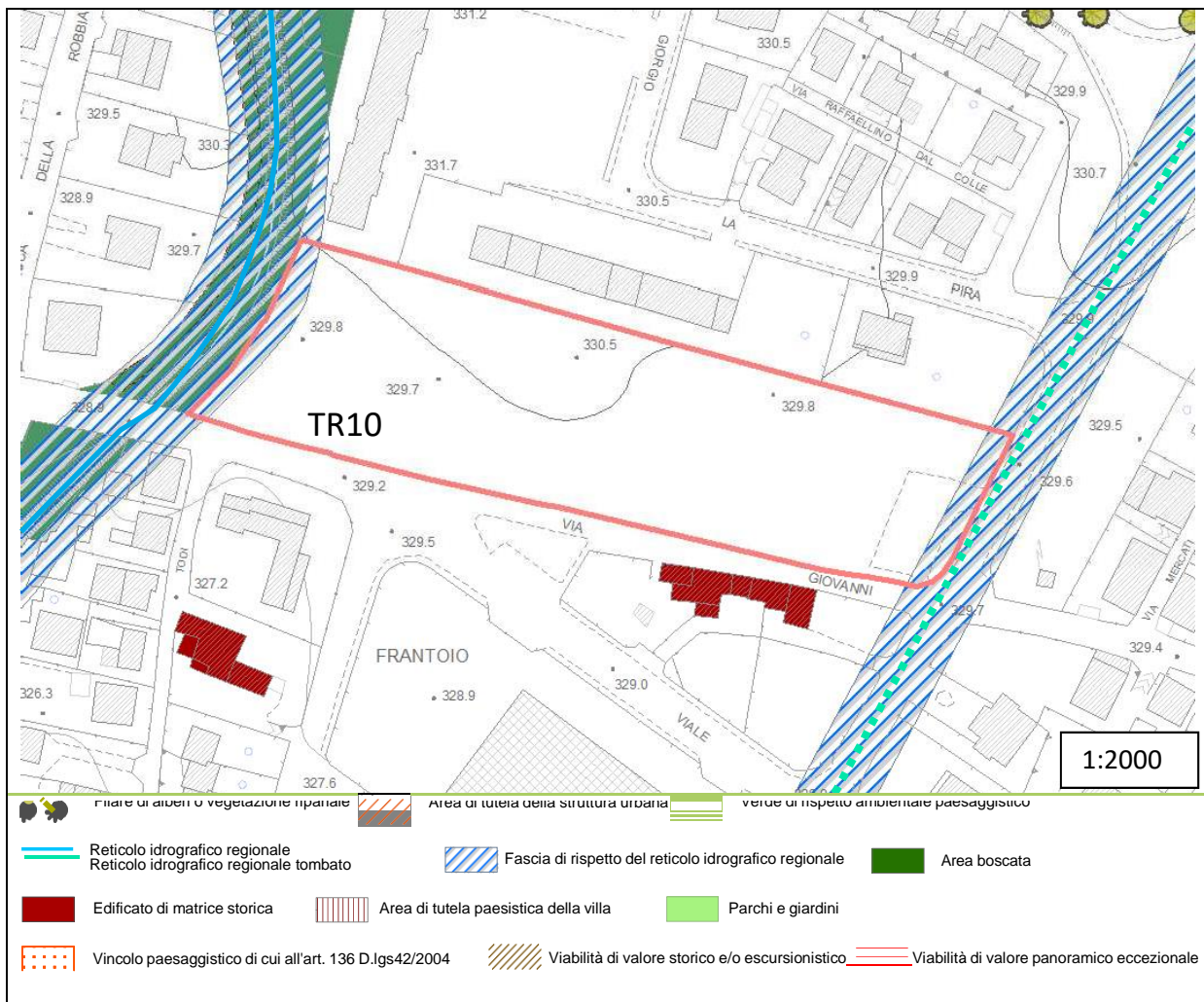
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata








FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli e S3 condizionata

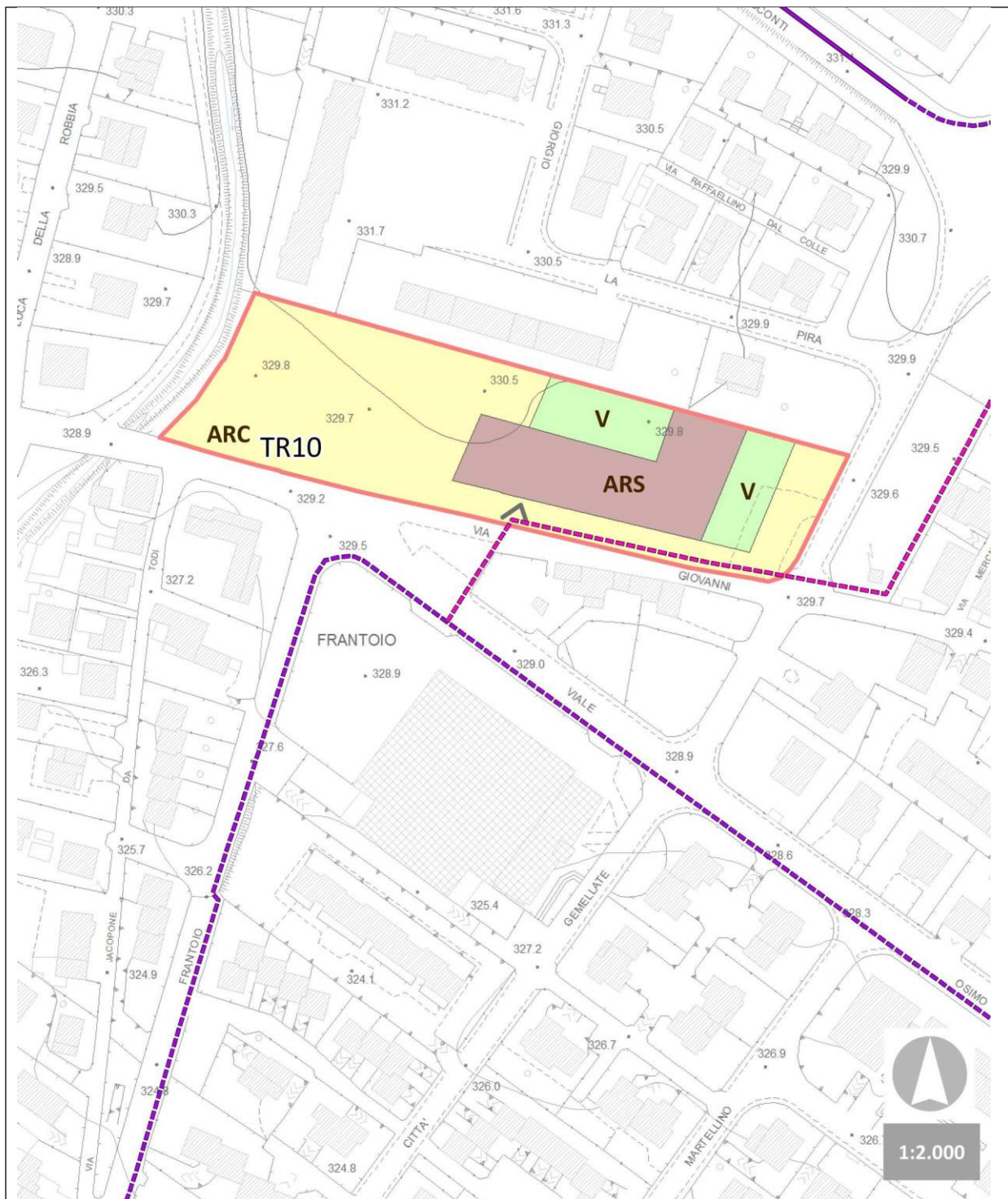
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Comparto costituito da una vasta area ineditata 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	<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	- Residenza - ERS	
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>	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
	Accessi
 Pista ciclabile di progetto su sede esistente	 Pista ciclabile di progetto su sede propria



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

					fotovoltaico.
TERRITORIO	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	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	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. 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.
		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