

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



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

*Sistema insediativo:*

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

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

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

**Criticità con obiettivi P.S.**

Nessuna

**Obiettivi R.U.**

- Incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico

**Azioni R.U.**

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

- Recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa

**Criticità con obiettivi R.U.**

Nessuna

**Criticità con azioni R.U.**

Nessuna

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

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

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

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

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

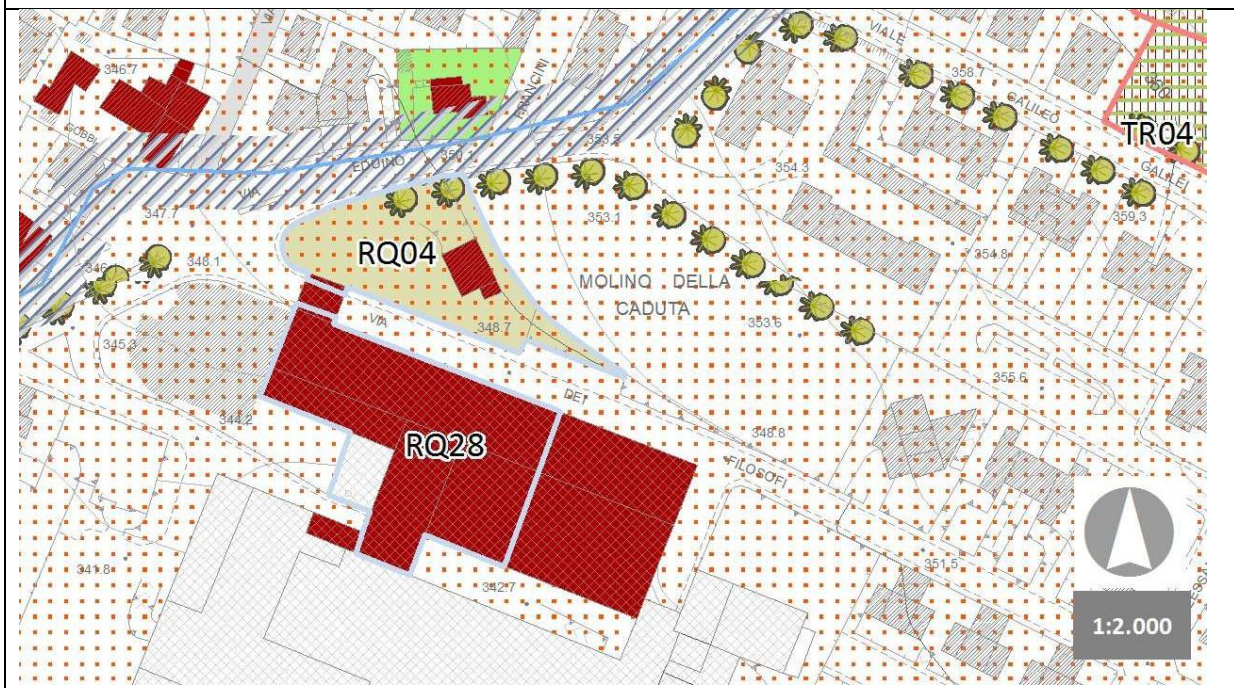
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI**

**SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

Comune di Sansepolcro  
Regolamento urbanistico

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

<b>Descrizione</b>	Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione posto a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) e di fronte all'ex Molino e corrispondente ad una porzione di edificio che faceva parte dell'ex stabilimento Buitoni attualmente in avanzato stato di degrado.	
<b>Finalità</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: recupero <b>urbanistico</b> di edificio degradato ex industriale <del>per residenza sociale pubblica (ERP) o ERS, destinazioni a funzioni sociali compreso co-housing e funzioni culturali.</del> <b>A funzione di direzionale (centro ricerca) e di servizio (alloggio temporaneo aziendale) dell'attuale proprietà.</b>	
<b>Superficie territoriale</b>	3.110 mq	
<b>Dimensionamento</b>	<i>SUL esistente</i>	2.850 mq (Esistente certificabile ricostruibile)
	<i>SUL aggiuntiva</i>	<del>fino al 20%</del> <b>1000 mq derivanti dal residuo di cui alla delib. C.C. N. 13 del 22/02/2024</b>
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	<b>Direzionale (centro ricerca) e di servizio (alloggio temporaneo aziendale).</b>	
<b>Disposizioni e prescrizioni generali</b>	<del>Si prescrive il mantenimento dell'impianto piano altimetrico esistente e gli allineamenti con la parte già ristrutturata. Gli interventi di recupero dovranno rispettare i caratteri architettonici dell'ex edificio industriale e dovranno essere omogenei a quelli realizzati nella parte già ristrutturata.</del> <b>Si prescrive il mantenimento degli allineamenti tra la piastra a terra e le parti già ristrutturate. Gli interventi potranno contemplare un linguaggio architettonico contemporaneo, in dialogo con la presenza dell'ex Molino</b>	
<b>Disposizioni e prescrizioni particolari</b>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	4 piani oltre la piastra
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	38
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea, a blocco, <b>a torre</b>
<b>Edilizia residenziale con finalità sociali</b>	<del>100%</del>	
<b>Opere preliminari all'intervento</b>		
<b>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</b>		
<b>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</b>		
<b>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</b>	Conservazione della ciminiera <del>e del corpo centrale del complesso edilizio con orientamento nord-sud con copertura a botte.</del>	
<b>Modalità di attuazione</b>	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente	

## SCHEDE NORMATIVE 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	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per
					fotovoltaico.
					Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0	↑	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	0	X	Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+	↑	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e	Tutela e valorizzazione			

**SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

	valorizzazione del territorio rurale	del territorio agricolo	0	↑	
<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**

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