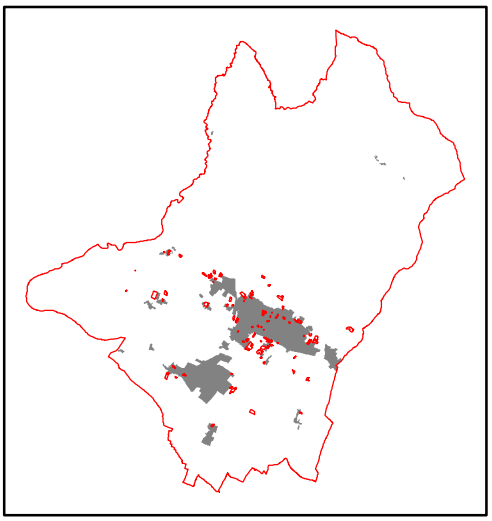
Variante semplificata n.11.b al R.U.

Modeste rettifiche alle perimetrazioni di zona - SCHEDE NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS DELLA TR38



ELAB. 3

ADOZIONE con Del.C.C. n.15 del 01/02/2019

COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

AREE DI TRASFORMAZIONE 6

TR38 Via Francesco De Largi.....7

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*
TR**XX** **yyyyyy**	SANSEPOLCRO xxxxxx	R	P	C	TR	D S

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

Tipologia Intervento	
TR	TRASFORMAZIONE
TRpr	TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
RQ	RIQUALIFICAZIONE

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

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

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

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

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

LEGENDA INVARIANTI

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

LEGENDA SCHEMI PROGETTUALI

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

RQ31

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

RQ17

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

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

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

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

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
X	INDIRIZZATA
↑	ALTA

Nel caso in cui il risultato della compatibilità dell'azione risulti indirizzata vengono fornite le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento nella colonna denominata *"indirizzi di compatibilita' 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**: (((abitanti x 62.780lt/anno x0,8) /86400) x 2,25), con coefficiente maggiorativi di 2,25, applicato al termine di lt/sec totale diminuito del 20%;
- **Rifiuti solidi urbani:** riprendendo i dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse aggiornati al 2012, si è considerata una produzione teorica pari a 660 Kg/abitante/anno;
- **Elettricità:** con riferimento al rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000, si è considerato un consumo di energia elettrica pari a 8.209 KWh/utenza/anno.

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

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

Aree di trasformazione

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE					DESTINAZIONE D'USO	
TR38 Via Francesco De Largi	SANSEPOLCRO via de Largi	R	P	C	TR	D	S

Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Pianura 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;

- 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;

-- 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 RU
- garantire completamenti edilizi di aree già edificate al fine del contenimento del consumo di duolo libero;

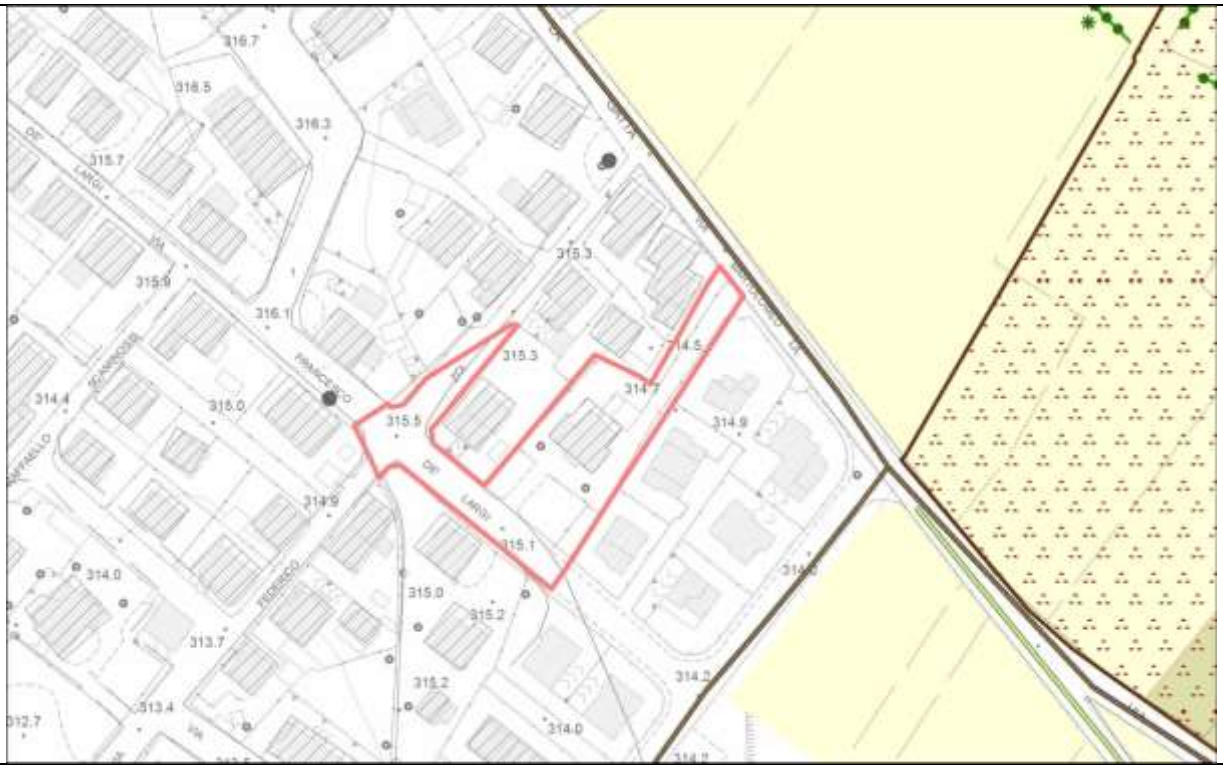
Azioni di RU
- individuare strategie per garantire che aree di uso o interesse pubblico possano essere acquisite senza attivare procedure espropriative

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
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: vedi indagini già allegate al vigente RU
FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi indagini allegato al vigente RU
FATTIBILITÀ SISMICA: vedi indagini allegato al vigente RU

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Si tratta di un ambito di completamento edilizio che include al suo interno porzioni di strade pubbliche	
Finalità	Acquisire gratuitamente le aree attualmente destinate a strada	
Superficie territoriale	2997,96 mq	
Dimensionamento	*Indice di utilizzazione territoriale*	-

	SUL	963 mq. ovvero 890 mc. di volumetria massima comprensiva della volumetria dell'edificio attualmente presente
	Superficie territoriale a cessione gratuita	Area corrispondente al quella identificata con la sigla ARC corrispondente alle porzioni di via De Largi e via Zoi e ad una fascia per parcheggi pubblici in linea lungo via De Largi
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza nella zona individuata come area di reperimento del sedime (ARS	
Disposizioni e prescrizioni generali	Cessione gratuita al Comune delle aree corrispondenti alle porzioni di via De Largi e via Zoi e ad una fascia di terreno per parcheggi pubblici in linea lungo via De Largi, individuate come ARC nello schema progettuale di seguito riportato	
Disposizioni e prescrizioni particolari	*H max / n. piani fuori terra*	10,5 mt
	Rapporto di copertura	0,40
	Tipologia insediativa	Mono, bifamiliari, plurifamiliari, schiera
Edilizia residenziale con finalità sociali	-	
Opere preliminari all'intervento	-	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	-	
Opere pubbliche esterne	-	
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni	-	
Modalità di attuazione	Intervento diretto condizionato, anche nel caso di intervento per realizzare la recinzione verso via De Largi, alla preventiva cessione gratuita al Comune delle aree individuate come ARC nello schema progettuale di seguito riportato.	

SCHEMA PROGETTUALE

ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione

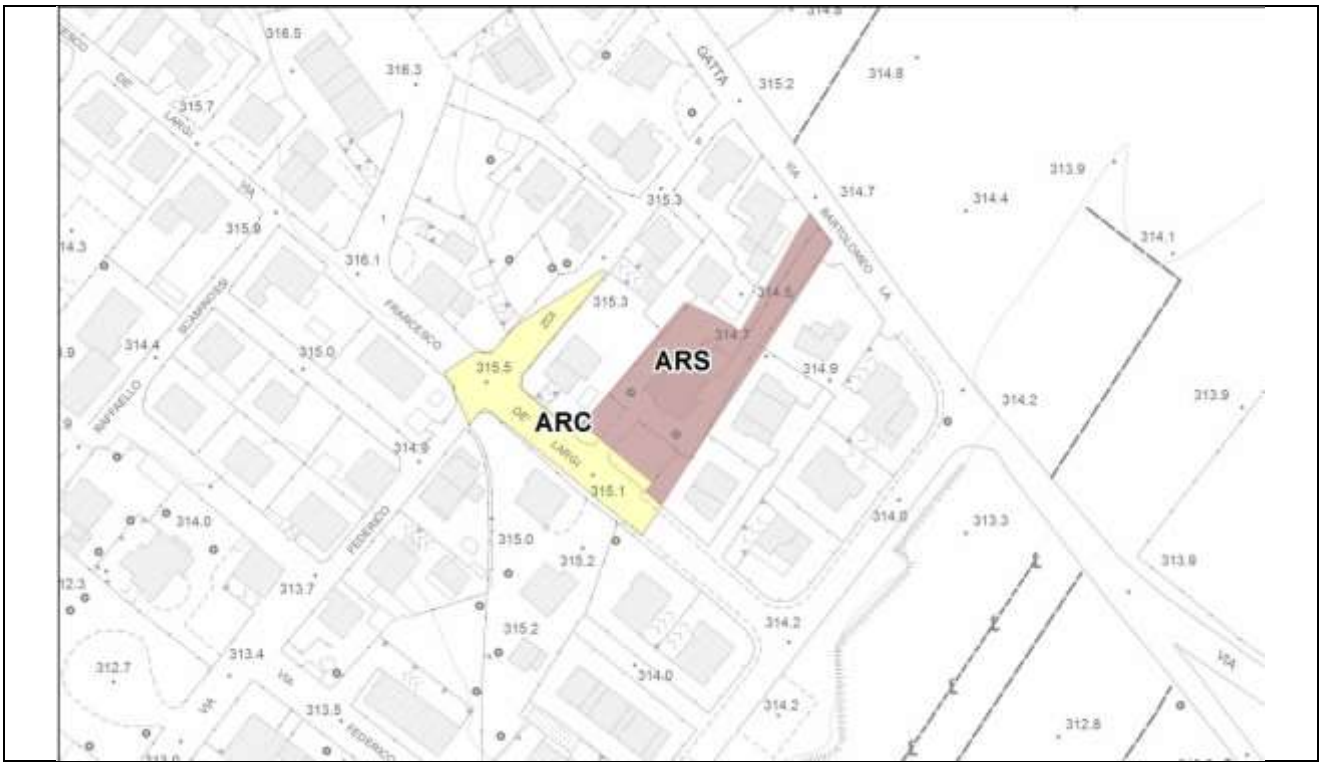
ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio

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 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	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) Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		

					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	-+		
TERRITORIO	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 Mantenere le alberature presenti
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico. La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	-	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	-	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	-	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	

	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+-		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	-+	↑	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

Le pressioni sulle componenti ambientali rimangono invariate rispetto al RU approvato