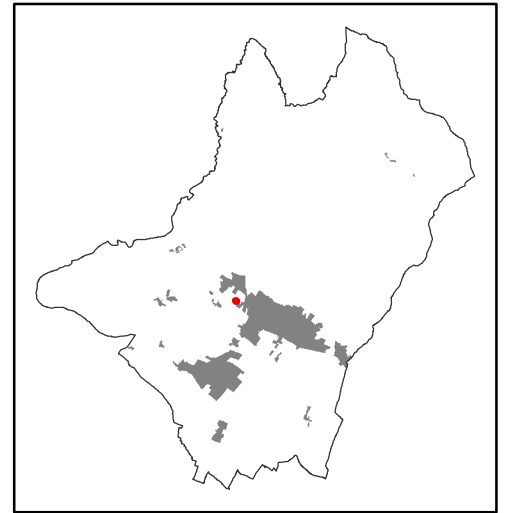


# **Variante semplificata n.11.c al R.U.**

**contestuale al Piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR09**

## **SCHEDE NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS DELLA TR09 - Stato attuale e modificato**



**ELAB. 3**

ADOZIONE con Del.C.C. n. ....del.....



### **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

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE TR09</b> .....	<b>7</b>
<b>STATO ATTUALE</b> .....	<b>7</b>
TR09 La Valentina .....	8
<b>AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE TR09</b> .....	<b>15</b>
<b>STATO MODIFICATO</b> .....	<b>15</b>
TR09 La Valentina .....	16

# 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.

<p style="font-size: small;">SCHEDA</p> <div style="background-color: #f08080; padding: 5px; border: 1px solid black;"> <p><b>TRXX</b></p> <p><b>YYYYYY</b></p> </div>	<p style="font-size: small;">LOCALIZZAZIONE</p> <p>SANSEPOLCRO</p> <p>xxxxxx</p>	<p>R</p>	<p>P</p>	<p>C</p>	<div style="background-color: #cccccc; padding: 2px 5px; border: 1px solid black;"> <p><b>TR</b></p> </div>	<p>D</p>	<p>S</p>
--	--	----------	----------	----------	---	----------	----------

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

#### Aree 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






#### Aree Boscate

-  Aree 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


#### Aree 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


#### Aree 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

	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 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 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.

# **Area di trasformazione residenziale TR09**

## **STATO ATTUALE**



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



**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

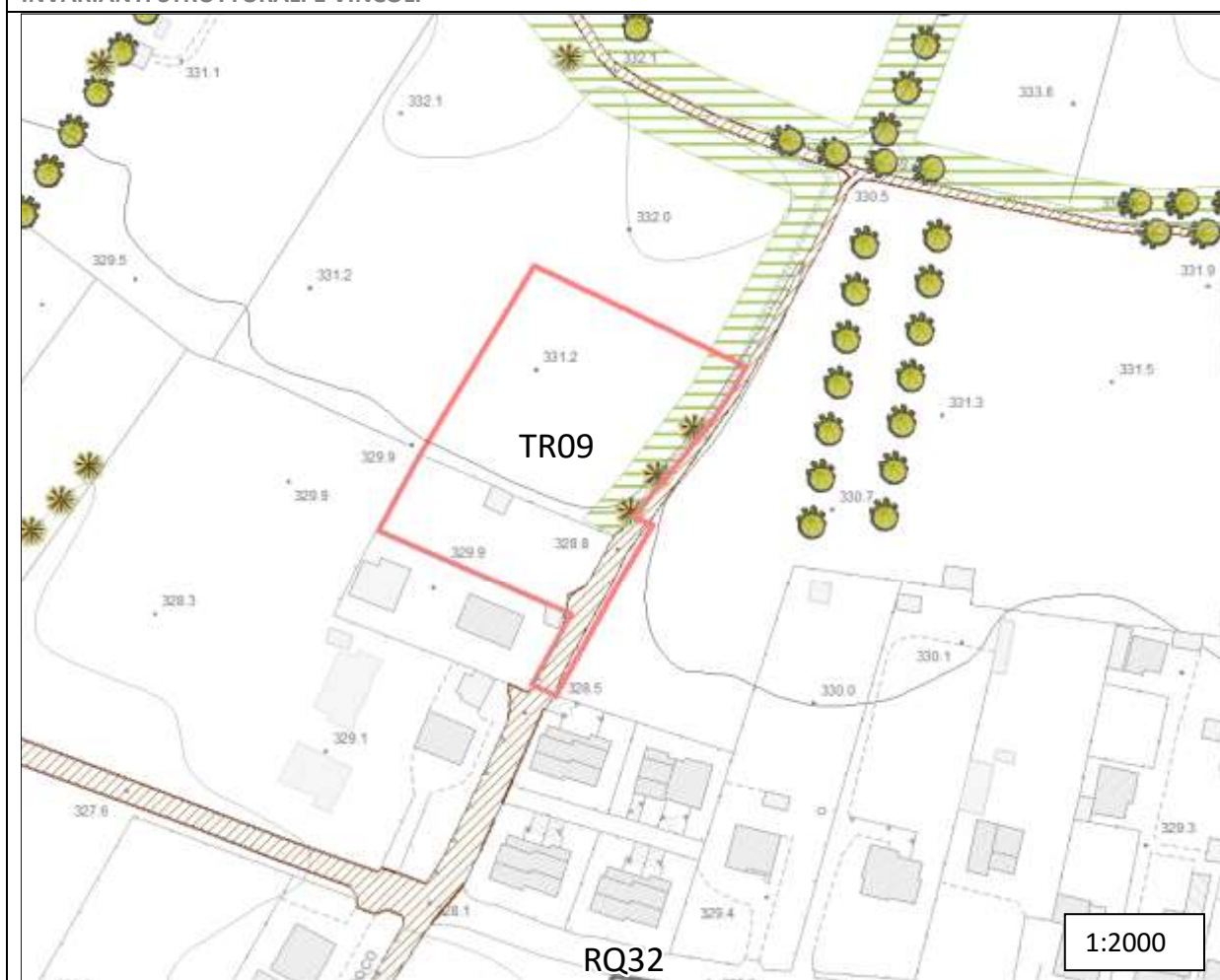
Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

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

**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI**


<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito di limitate dimensioni posto in un'area di frangia di Sansepolcro nel quartiere Triglione	
<i>Finalità</i>	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.	
<i>Superficie territoriale</i>	5.130 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL Totale</i>	1.026 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>	<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
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		

<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione di un tratto di strada di accesso
<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 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	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	-+			
	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	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	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			

					preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi. La 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	-	
<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

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

# **Area di trasformazione residenziale TR09**

## **STATO MODIFICATO**



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



**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







**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI**

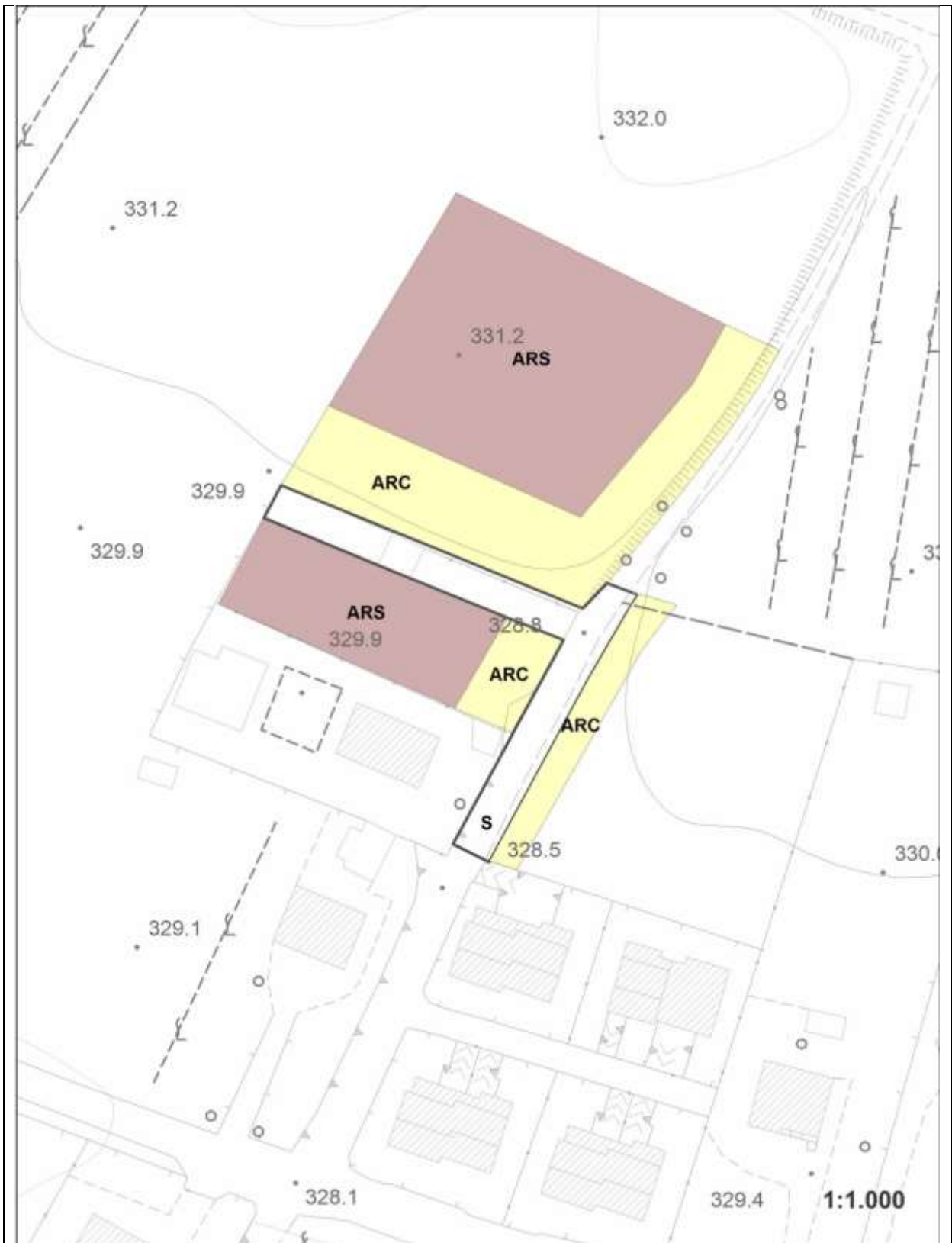


- Filare di alberi o vegetazione ripariale
- Area di tutela della struttura urbana
- Verde di rispetto ambientale paesaggistico
- Reticolo idrografico regionale
- Reticolo idrografico regionale tombato
- Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale
- Area boscata
- Edificato di matrice storica
- Area di tutela paesistica della villa
- Parchi e giardini
- Viabilità di valore panoramico eccezionale
- Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs.42/2004
- Viabilità di valore storico e/o escursionistico
- Viabilità di valore panoramico rilevante
- Area ciglionata
- 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 ambito di limitate dimensioni posto in un'area di frangia di Sansepolcro nel quartiere Triglione	
<b>Finalità</b>	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.	
<b>Superficie territoriale</b>	<del>5.130</del> <b>5.440</b> mq	
<b>Dimensionamento</b>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL Totale</i>	<del>1.026</del> <b>1.088</b> mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	- Residenziale	
<b>Disposizioni e prescrizioni generali</b>		
<b>Disposizioni e prescrizioni</b>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani

<i>particolari</i>	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	8
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione di un tratto di strada di accesso	
<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 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	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	-+			
	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	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	
		Efficienza delle reti tecnologiche	-			

					preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi. La 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	-	
<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

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