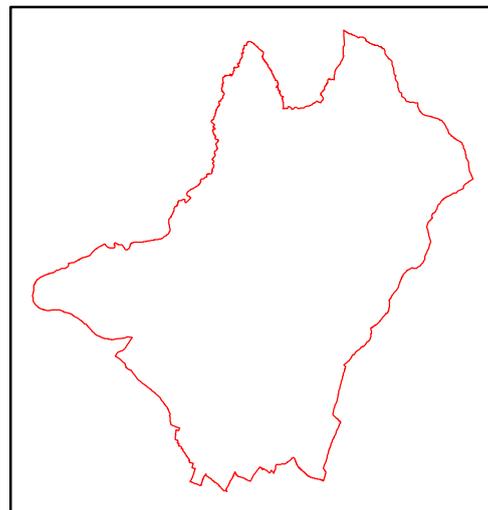


## **Variante n.11.f al R.U.**

**Variante per modifiche alla  
disciplina di aree con  
destinazione prevalentemente  
residenziale -  
SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO  
PROGETTUALE E DI VAS  
Stato adottato e  
controdedotto finale**



**ELAB. 3**

ADOZIONE con Del.C.C. n.10 del 18/02/2020  
APPROVAZIONE con Del.C.C. n. 34 del 12/05/2020



### **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Mauro Cornioli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Luca Galli

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Ilaria Calabresi

**UFFICIO DI PIANO E REDAZIONE VARIANTE**  
Arch. Ilaria Calabresi

**GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:**  
Geom. Gianluca Pigolotti

**SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

Comune di Sansepolcro

5VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.f AL R.U. PER MODIFICHE

ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

---

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>NUOVE AREE RQ E TR (ADOTTATE) .....</b>	<b>7</b>
RQ49 .....	8
Via Scarpetti.....	8
TR44* .....	12
Via Scarpetti.....	12
<b>NUOVE AREE RQ E TR (CONTRODEDOTTE) .....</b>	<b>19</b>
RQ49 .....	20
Via Scarpetti.....	20
TR44* .....	24
Via Scarpetti.....	24

# 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: 10px; 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: #808080; padding: 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.

**Nuove aree RQ e TR**  
**STATO MODIFICATO**  
**Versione adottata**

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>RQ49</b> Via Scarpetti	CAPOLUOGO Via Scarpetti	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,
- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso
- riqualificazione degli ambiti urbani in cui è stata rilevata una dequalificante commistione dei caratteri architettonico - urbanistici che producono un'immagine urbana disordinata e di scarsa qualità;
- 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.

**Criticità con obiettivi P.S.**

Nessuna

**Obiettivi R.U.**

- Conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel patrimonio edilizio esistente e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

**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
- Valorizzazione dei servizi

**Criticità con obiettivi R.U.**

Nessuna

**Criticità con azioni R.U.**

Nessuna

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

Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

Giardino di pregio nella corte

Area di interesse archeologico segnalato di cui alla D.C.P. 30/1994

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

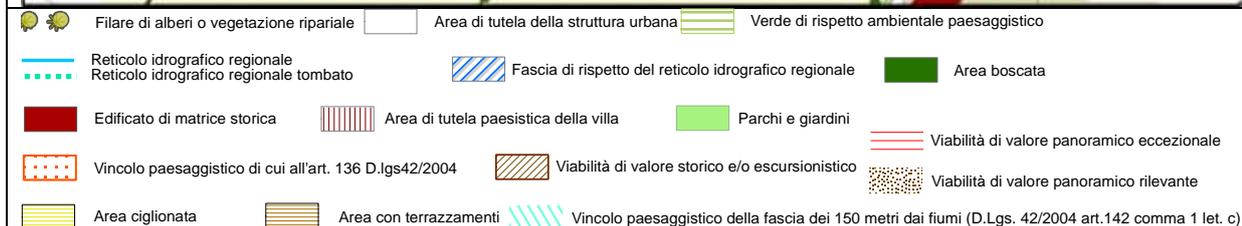
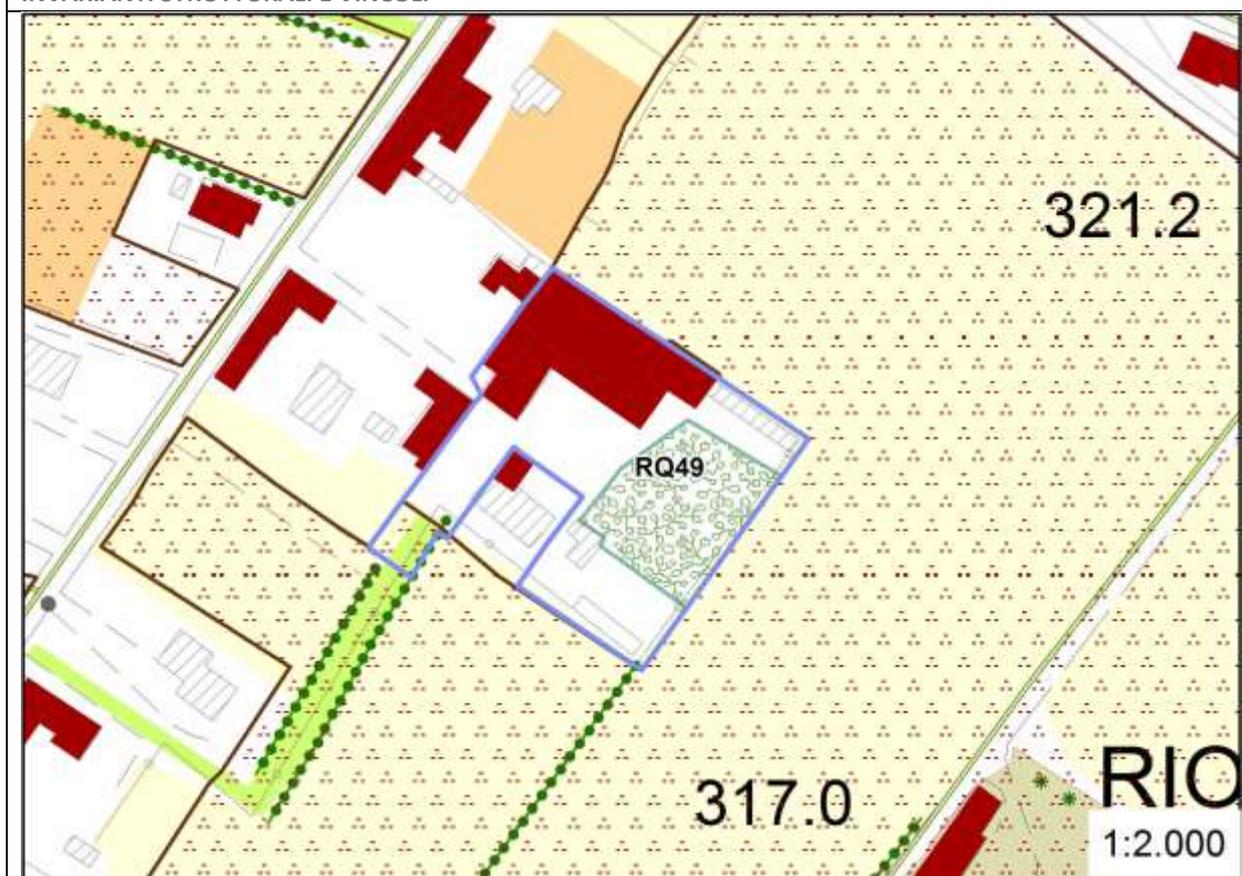
Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU

FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU

FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU

**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI**



<b>Descrizione</b>	L'area comprende un complesso di edifici di matrice storica di proprietà privata disposti ad L a limitare una corte, aperta sul lato est verso la adiacente area agricola, in cui è presente un pregevole giardino. Il complesso comprende una ex casa padronale e adiacenti annessi che erano adibiti a essiccazione e lavorazione del tabacco fino agli anni '70 e che, attualmente, sono in parte inutilizzati, in parte adibiti a residenza e in parte, nel pino terreno, ospitano l'archivio comunale.	
<b>Finalità</b>	Interventi recupero, riqualificazione e valorizzazione estetica e funzionale degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza	
<b>Superficie territoriale</b>	5.500 mq.	
<b>Dimensionamento</b>	SUL o SE	quella esistente legittimata
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinazioni di tipo agricolo e quelle ad esse riconducibili;</li> <li>- Residenza;</li> <li>- Turistico-ricettivo;</li> <li>- Direzionale e servizi di interesse pubblico</li> </ul>	

<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi sulla base della classificazione di valore attribuita secondo le classi di valore individuate nella tavola n. 6 del RU. Eventuali ulteriori tipologie di intervento potranno essere ammesse solo a seguito della approvazione di uno studio di dettaglio in cui vengano documentati i caratteri architettonici delle singole parti di immobile e l'eventuale presenza di immobili di valore minore o nullo, ovvero con classi di valore inferiore rispetto a quelle attualmente attribuite.
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovrà essere oggetto di particolare attenzione il trattamento del prospetto nord-est del complesso in stretto rapporto visivo con la strada di circoscrizione sud del centro storico del capoluogo;</li> <li>- Dovrà comunque essere conservato e valorizzato il giardino presente sulla corte;</li> </ul>
<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>	Nel caso in cui l'immobile in questione venga destinato a funzioni diverse da quelle agricole e diverse da quelle attuali, ovvero turistico ricettive, terziario, servizi e attività private di interesse pubblico, dovranno essere reperiti gli standards necessari e dovrà essere verificata una congrua soluzione di accesso viario rispetto alla situazione attuale (stretta strada privata che si stacca da Via Scarpetti)
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	Nel caso in cui l'immobile in questione venga destinato a funzioni diverse da quelle agricole e diverse da quelle attuali, ovvero turistico ricettive, terziario, servizi e attività private di interesse pubblico sarà necessario garantire una nuova viabilità di accesso carrabile al di fuori del perimetro della RQ, come prevista nell'area TR44* (limite nord)
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Intervento diretto per opere realizzate nel rispetto delle classi di valore attuale e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso con incremento del carico urbanistico;</li> <li>2) Progetto unitario convenzionato contenente lo studio di dettaglio sopra menzionato, nel caso di interventi diversi da quelli di cui al punto 1 con introduzione di nuove destinazioni (turistico-ricettivo, direzionale e servizi di interesse pubblico); in questo caso dovrà essere garantito un accesso carrabile all'area dalla viabilità di nuova realizzazione prevista all'interno dell'area di trasformazione TR44* indipendentemente dalla attuazione o meno di quanto altro previsto all'interno dell'area TR44*</li> </ol>

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TR44*</b> Via Scarpetti	Capoluogo Via Scarpetti	R	P	C	TR	D	S



**Obiettivi P.S. - Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro"**

**Sistema insediativo:**

- potenziamento della funzione residenziale all'interno della U.t.o.e. in aree che risultino compatibili con i criteri di sostenibilità e di tutela paesaggistico-ambientale assunti a fondamento del P.S., garantendo la realizzazione di tipologie edilizie che si armonizzino con i contesti di frangia urbana e di pianura, privilegiando volumetrie semplici;
- specializzazione ed il 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,
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

**Sistema infrastrutturale:**

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

**Criticità con obiettivi P.S.**

Nessuna

**Coerenza con obiettivi R.U.**

- contenimento del consumo del suolo;
- offerta di edilizia residenziale con standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città;
- conferma di potenzialità edificatorie pregresse coerenti con i contenuti del P.S..

**Coerenza con azioni R.U.**

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 coni 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 di tutela paesistica della struttura urbana

Area di interesse archeologico segnalato di cui alla D.C.P. 30/1994

Filare di alberi

Fascia di rispetto di corso d'acqua facente parte del reticolo delle acque pubbliche (da verificare nel dettaglio)

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

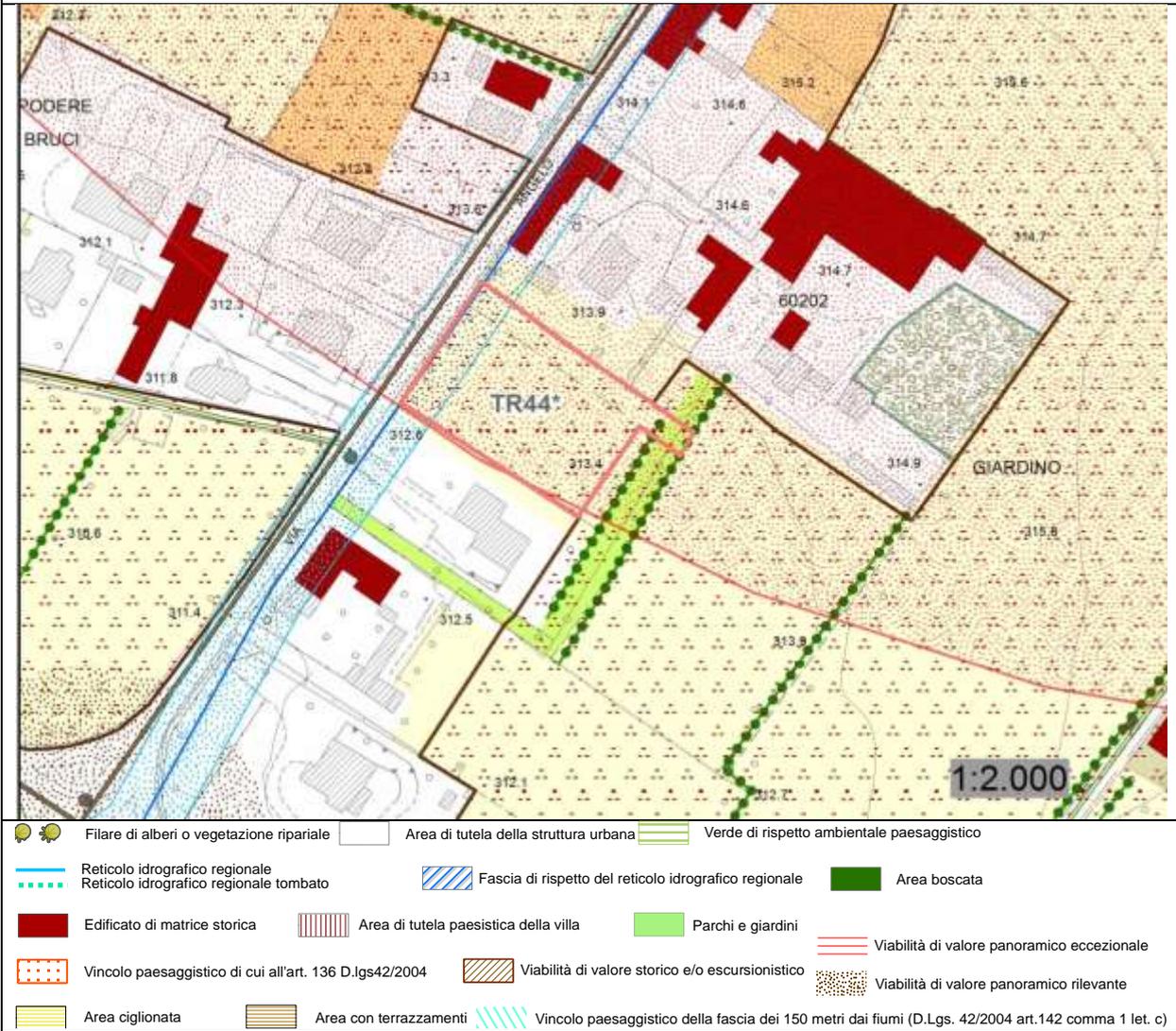
Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica

FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica

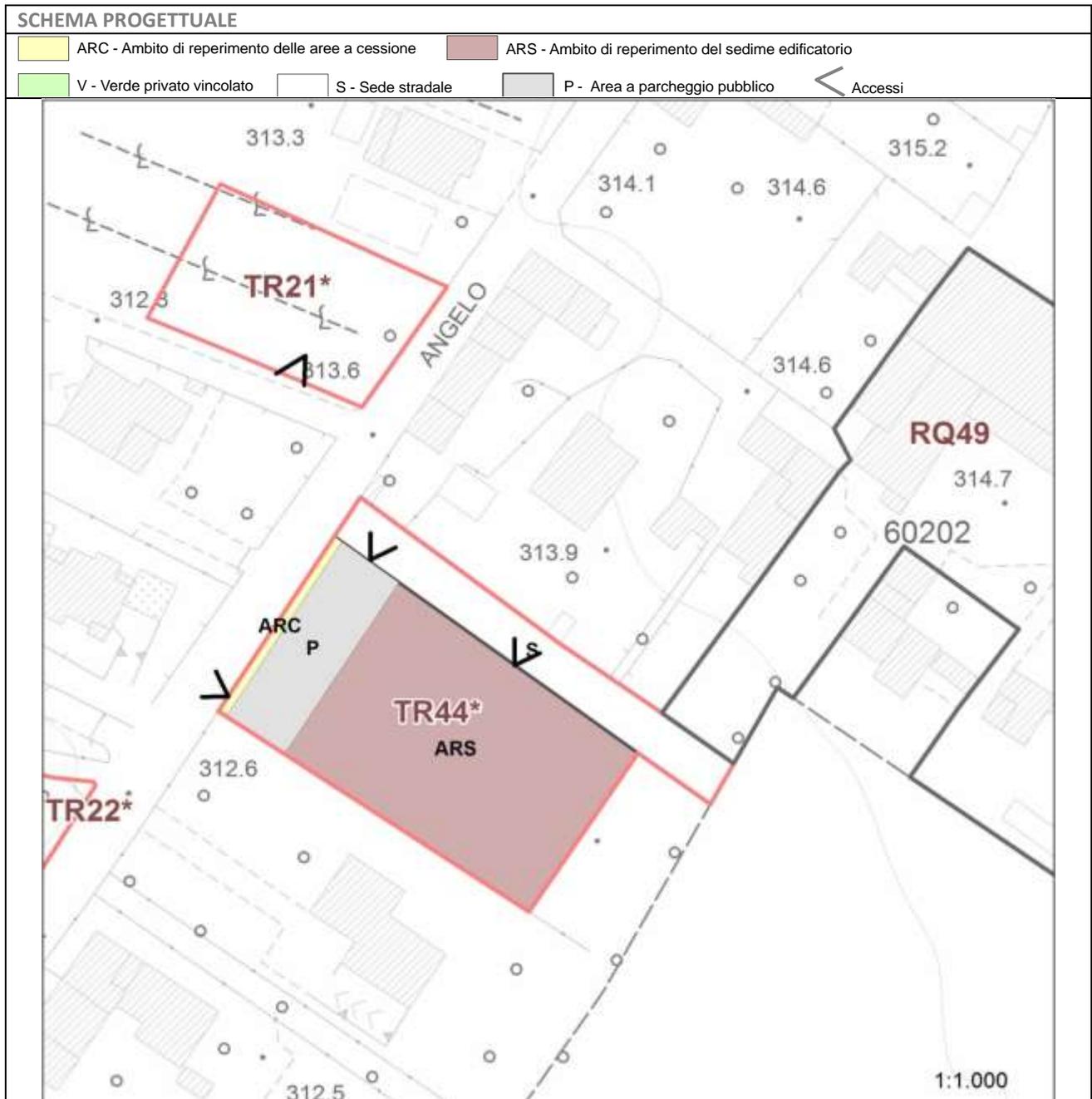
FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica

**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI**



<b>Descrizione</b>	Area libera ubicata lungo via Scarpetti interclusa ad edificato residenziale, in area di tutela paesistica della struttura urbana.	
<b>Finalità</b>	L'intervento si inserisce nel contesto come intervento di completamento edilizio del tessuto lineare edificato di via Scarpetti con possibilità di incremento delle superfici a standard (parcheggi) in un tessuto lineare esistente privo di tali spazi e di creare una viabilità alternativa congrua per l'accesso al complesso immobiliare di cui alla RQ49 e all'edificio o attrezzatura di interesse pubblico di "Casa di Rosa"	
<b>Superficie territoriale</b>	2.412,73 mq.	
<b>Dimensionamento</b>	SUL o SE	550 mq (derivante dal dimensionamento degli ambito di potenziamento in aree di tutela paesistica del PS)
<b>Destinazione d'uso ammesse</b>	- Residenziale	
<b>Disposizioni e prescrizioni generali</b>	L'accesso agli edifici residenziali ed al parcheggio lungo via Scarpetti dovrà avvenire dalla prevista nuova viabilità posta sul margine nord della TR come indicato nello schema progettuale; per il parcheggio pubblico potrà essere	

	previsto un ingresso/uscita su via Scarpetti presso il limite sud dello stesso parcheggio.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<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, trifamiliari o quadrifamiliari
<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>	<p>Dovranno essere realizzati un marciapiede e un parcheggio lungo strada, quest'ultimo della profondità di 11 mt e larghezza come indicato nello schema progettuale; tale parcheggio dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune. Dovrà inoltre essere realizzata, al fine di garantire l'accesso all'area di sedime della TR44* e all'area di riqualificazione RQ 49, una nuova viabilità sul margine nord-est dell'area, della larghezza di 6 metri più 1,50 per marciapiede per un totale di 7,5 metri; tale viabilità, ad eccezione del tratto che va dall'innesto con Via Scarpetti fino al limite nord-est del parcheggio, potrà non essere oggetto di cessione se nell'area RQ49 non verranno previste nuove funzioni pubbliche o di interesse pubblico.</p> <p>Gli stalli del previsto parcheggio pubblico dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella").</p>	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e d ambientali: prescrizioni</i>	<p>Gli edifici dovranno essere realizzati con tipologie tradizionali con uso di logge in alternativa alle terrazze aggettanti e copertura semplice a capanna o a padiglione. Al fine di limitare la estensione delle superficie impermeabilizzate potrà essere reso impermeabile solo il 40% della superficie individuata come ambito di reperimento; si prescrive inoltre la realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque piovane</p>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Piano attuativo o progetto unitario convenzionato qualora venga dimostrato che l'area è già dotata di opere di urbanizzazione primaria come previsto dall'art. 121 della L.R. 65/2014	



**TABELLE RIASSUNTIVA DI VAS**

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

					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	+			<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc) o per irrigare le aree verdi di pertinenza;</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo;</p> <p>Superfici da mantenere permeabili nell'ARS: 60% della superficie.</p> <p>Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
	Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
	Tutela della risorsa idrica	-			
Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	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	+			Tutela delle alberature presenti
	Tutela della qualità paesaggistica	+			
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	+			
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	++			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+			
	Efficienza delle reti tecnologiche	-+			

TERRITORIO

	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-		
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+		
		Innovazione e green economy	+		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0		
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+		
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	++		
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
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	+		

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	14	n
Fabbisogno idrico	878.920	Lt/anno
Afflussi fognari	18,31	Lt/Secondo per anno
Produzione RSU	9.240	Kg/ab per anno
Energia elettrica	49.254	kWh/utente anno

**Nuove aree RQ e TR**

**STATO MODIFICATO**

**Versione controdedotta finale**

(in **rosso** le modifiche derivanti dalle controdeduzioni)

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>RQ49</b> Via Scarpetti	CAPOLUOGO Via Scarpetti	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,
- promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate e degradate, ancora presenti episodicamente in tali parti di città, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standard di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti edilizi contermini ad esso
- riqualificazione degli ambiti urbani in cui è stata rilevata una dequalificante commistione dei caratteri architettonico - urbanistici che producono un'immagine urbana disordinata e di scarsa qualità;
- 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.

**Criticità con obiettivi P.S.**

Nessuna

**Obiettivi R.U.**

- Conferma e sviluppo della corrispondenza tra rilevanza funzionale, culturale e sociale delle attività insediate e insediabili nel patrimonio edilizio esistente e la rilevanza storico architettonica e simbolica degli edifici e dei complessi che le ospitano;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

**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
- Valorizzazione dei servizi

**Criticità con obiettivi R.U.**

Nessuna

**Criticità con azioni R.U.**

Nessuna

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

Patrimonio edilizio esistente di matrice storica

Giardino di pregio nella corte

Area di interesse archeologico segnalato di cui alla D.C.P. 30/1994

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU

FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU

FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica del RU



<i>generali</i>	valore attribuita secondo le classi di valore individuate nella tavola n. 6 del RU. Eventuali ulteriori tipologie di intervento potranno essere ammesse solo a seguito della approvazione di uno studio di dettaglio in cui vengano documentati i caratteri architettonici delle singole parti di immobile e l'eventuale presenza di immobili di valore minore o nullo, ovvero con classi di valore inferiore rispetto a quelle attualmente attribuite.
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dovrà essere oggetto di particolare attenzione il trattamento del prospetto nord-est del complesso in stretto rapporto visivo con la strada di circonvallazione sud del centro storico del capoluogo;</li> <li>- Dovrà comunque essere conservato e valorizzato il giardino presente sulla corte;</li> </ul>
<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>	Nel caso in cui l'immobile in questione venga destinato a funzioni diverse da quelle agricole e diverse da quelle attuali, ovvero turistico ricettive, terziario, servizi e attività private di interesse pubblico, dovranno essere reperiti gli standards necessari e dovrà essere verificata una congrua soluzione di accesso viario rispetto alla situazione attuale (stretta strada privata che si stacca da Via Scarpetti)
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	Nel caso in cui l'immobile in questione venga destinato a funzioni diverse da quelle agricole e diverse da quelle attuali, ovvero turistico ricettive, terziario, servizi e attività private di interesse pubblico sarà necessario garantire una nuova viabilità di accesso carrabile al di fuori del perimetro della RQ, come prevista nell'area TR44* (limite nord)
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Intervento diretto per opere realizzate nel rispetto delle classi di valore attuale e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso con incremento del carico urbanistico;</li> <li>2) Progetto unitario convenzionato contenente lo studio di dettaglio sopra menzionato, nel caso di interventi diversi da quelli di cui al punto 1 con introduzione di nuove destinazioni (turistico-ricettivo, direzionale e servizi di interesse pubblico); in questo caso dovrà essere garantito un accesso carrabile all'area dalla viabilità di nuova realizzazione prevista all'interno dell'area di trasformazione TR44* indipendentemente dalla attuazione o meno di quanto altro previsto all'interno dell'area TR44*. <b>Il progetto unitario convenzionato potrà prevedere più stralci attuativi a cui dovranno essere associate le correlate opere di urbanizzazione e assicurando comunque, nell'ambito del primo stralcio attuativo, la realizzazione della suddetta nuova viabilità di accesso prevista all'interno dell'area di trasformazione TR44*</b></li> </ol>

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TR44*</b> Via Scarpetti	Capoluogo Via Scarpetti	R	P	C	TR	D	S



**Obiettivi P.S. - Sistema Territoriale "Pianura del Tevere" - U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro"**

**Sistema insediativo:**

- potenziamento della funzione residenziale all'interno della U.t.o.e. in aree che risultino compatibili con i criteri di sostenibilità e di tutela paesaggistico-ambientale assunti a fondamento del P.S., garantendo la realizzazione di tipologie edilizie che si armonizzino con i contesti di frangia urbana e di pianura, privilegiando volumetrie semplici;
- specializzazione ed il 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,
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

**Sistema infrastrutturale:**

- promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale; la definizione di un sistema di percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative e sportive all'aperto anche attraverso la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel territorio comunale;

**Criticità con obiettivi P.S.**

Nessuna

**Coerenza con obiettivi R.U.**

- contenimento del consumo del suolo;
- offerta di edilizia residenziale con standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città;
- conferma di potenzialità edificatorie pregresse coerenti con i contenuti del P.S..

**Coerenza con azioni R.U.**

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 di tutela paesistica della struttura urbana

Area di interesse archeologico segnalato di cui alla D.C.P. 30/1994

Filare di alberi

Fascia di rispetto di corso d'acqua facente parte del reticolo delle acque pubbliche (da verificare nel dettaglio)

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

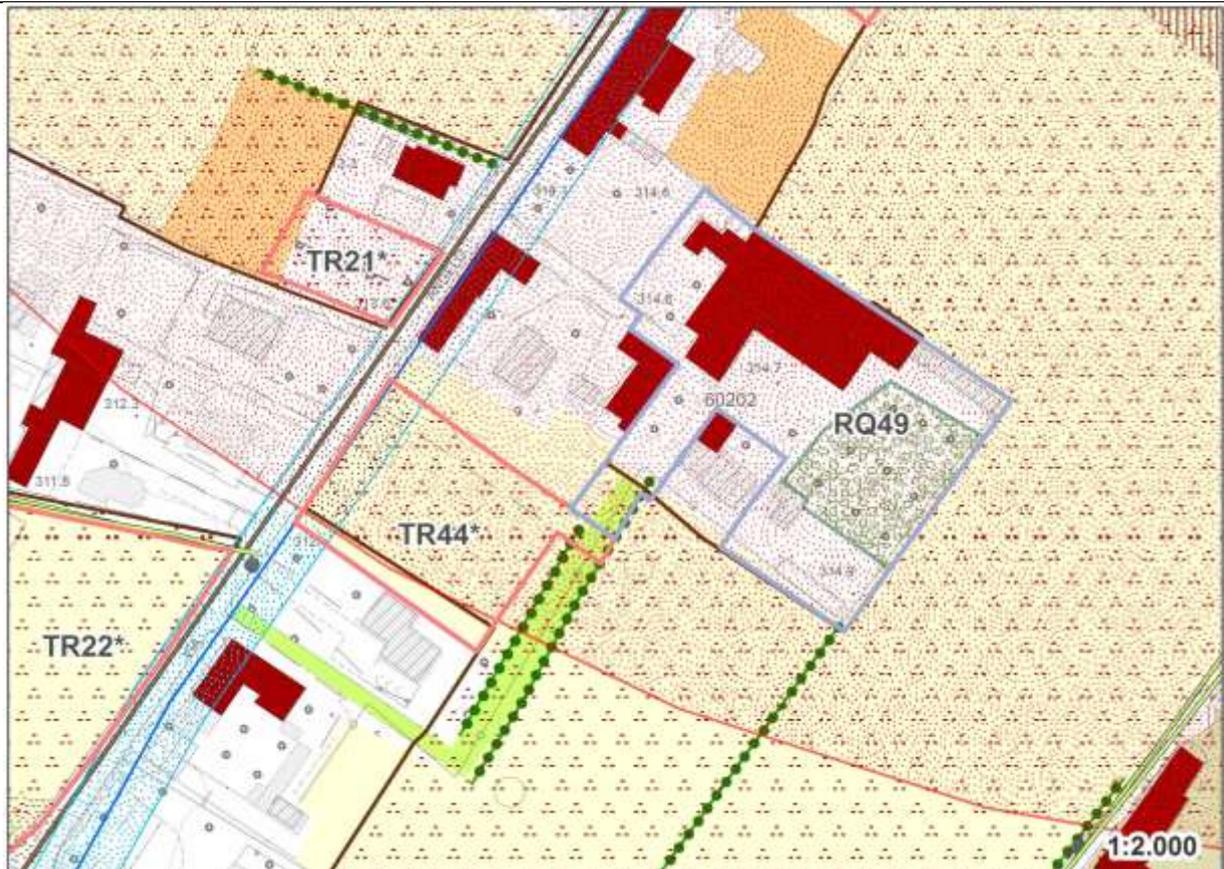
Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica

FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica

FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica

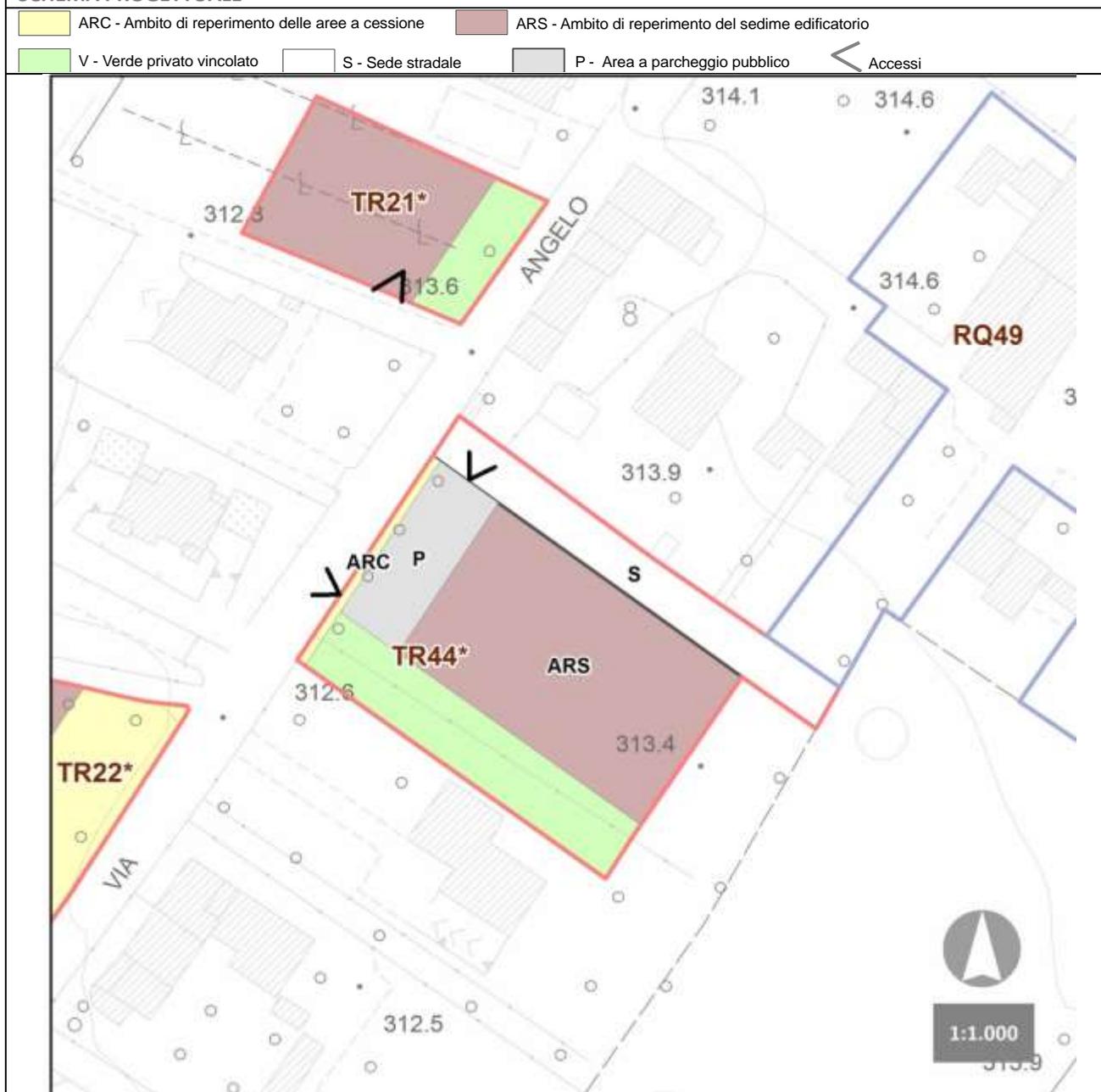
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI




<i>Descrizione</i>	Area libera ubicata lungo via Scarpetti interclusa ad edificato residenziale, in area di tutela paesistica della struttura urbana.	
<i>Finalità</i>	L'intervento si inserisce nel contesto come intervento di completamento edilizio del tessuto lineare edificato di via Scarpetti con possibilità di incremento delle superfici a standard (parcheggi) in un tessuto lineare esistente privo di tali spazi e di creare una viabilità alternativa congrua per l'accesso al complesso immobiliare di cui alla RQ49 e all'edificio o attrezzatura di interesse pubblico di "Casa di Rosa"	
<i>Superficie territoriale</i>	<del>2.412,73</del> 2.774 mq.	
<i>Dimensionamento</i>	SUL o SE	550 mq (derivante dal dimensionamento degli ambito di potenziamento in aree di tutela paesistica del PS)
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	L'accesso agli edifici residenziali ed al parcheggio lungo via Scarpetti dovrà avvenire dalla prevista nuova viabilità posta sul margine nord della TR come indicato nello schema progettuale; per il parcheggio pubblico potrà essere	

	previsto un ingresso/uscita su via Scarpetti presso il limite sud dello stesso parcheggio.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<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, trifamiliari o quadrifamiliari
<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>	<p>Dovranno essere realizzati un marciapiede e un parcheggio lungo strada, quest'ultimo della profondità di 11 mt e larghezza come indicato nello schema progettuale; tale parcheggio dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune. Dovrà inoltre essere realizzata, al fine di garantire l'accesso all'area di sedime della TR44* e all'area di riqualificazione RQ 49, una nuova viabilità sul margine nord-est dell'area, della larghezza di 6 metri più 1,50 per marciapiede per un totale di 7,5 metri ; tale viabilità, ad eccezione del <b>dovrà essere oggetto di cessione solo nel</b> tratto che va dall'innesto con Via Scarpetti fino al limite nord-est del parcheggio. <del>potrà non essere oggetto di cessione se nell'area RQ49 non verranno previste nuove funzioni pubbliche o di interesse pubblico.</del></p> <p>Gli stalli del previsto parcheggio pubblico dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella").</p>	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e d ambientali: prescrizioni</i>	<p>Gli edifici dovranno essere realizzati con tipologie tradizionali con uso di logge in alternativa alle terrazze aggettanti e copertura semplice a capanna o a padiglione. Al fine di limitare la estensione delle superficie impermeabilizzate potrà essere reso impermeabile solo il 40% della superficie individuata come ambito di reperimento; si prescrive inoltre la realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque piovane.</p> <p><b>Al fine di recepire quanto segnalato nel contributo pervenuto dalla Regione Toscana in merito alla coerenza con le direttive del PIT – PPR, laddove si prevede di arginare l'edificazione fuori del territorio urbanizzato per ridurre il consumo di suolo e per evitare processi di saldatura degli insediamenti, è stata individuata sul limite sud-ovest della TR una fascia da mantenere a verde in cui dovranno essere effettuati solo interventi di piantumazione di siepi ed alberature di essenze autoctone.</b></p>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Piano attuativo o progetto unitario convenzionato qualora venga dimostrato che l'area è già dotata di opere di urbanizzazione primaria come previsto dall'art. 121 della L.R. 65/2014	

**SCHEMA PROGETTUALE**



**TABELLE RIASSUNTIVA DI VAS**

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

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	+		<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc) o per irrigare le aree verdi di pertinenza;</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo;</p> <p>Superfici da mantenere permeabili nell'ARS: 60% della superficie.</p> <p>Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	+	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	+		Tutela delle alberature e siepi presenti e loro incremento con particolare riferimento all'area a verde privato individuato nello Schema progettuale sopra riportato
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	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		+			
Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche		++			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+			
	Efficienza delle reti tecnologiche	-+			

	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-		
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+		
		Innovazione e green economy	+		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0		
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+		
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	+		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	++		
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	-+		
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	+		

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	14	n
Fabbisogno idrico	878.920	Lt/anno
Afflussi fognari	18,31	Lt/Secondo per anno
Produzione RSU	9.240	Kg/ab per anno
Energia elettrica	49.254	kWh/utente anno