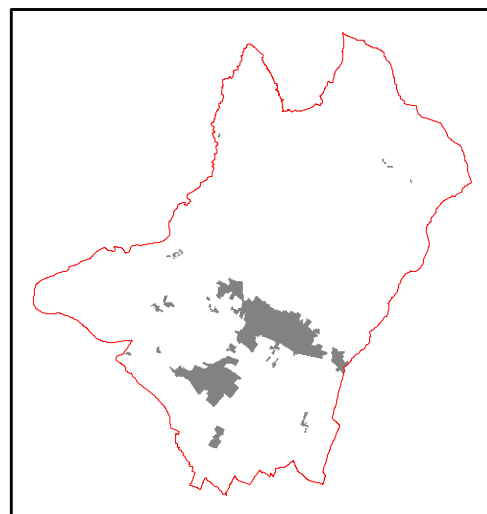


## **Variante n.11.g.1 al R.U.**

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



**ELAB. 4**

ADOZIONE con Del.C.C. n. 11 del 18/02/2020  
APPROVAZIONE con Del.C.C. n. 37 del 12/05/2020



### **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 REDAZIONE VARIANTE**  
Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

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

**SCHEDA NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE**

Comune di Sansepolcro

5VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.g.1 AL R.U. PER MODIFICHE

ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

---

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>NUOVE AREE TR .....</b>	<b>7</b>
TR43.....	8
Via Scarpetti.....	8

# 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: #cccccc; padding: 2px 10px;"> <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 TR**  
**STATO MODIFICATO**



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>TR43</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 interesse archeologico segnalato di cui alla D.C.P. 30/1994

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**

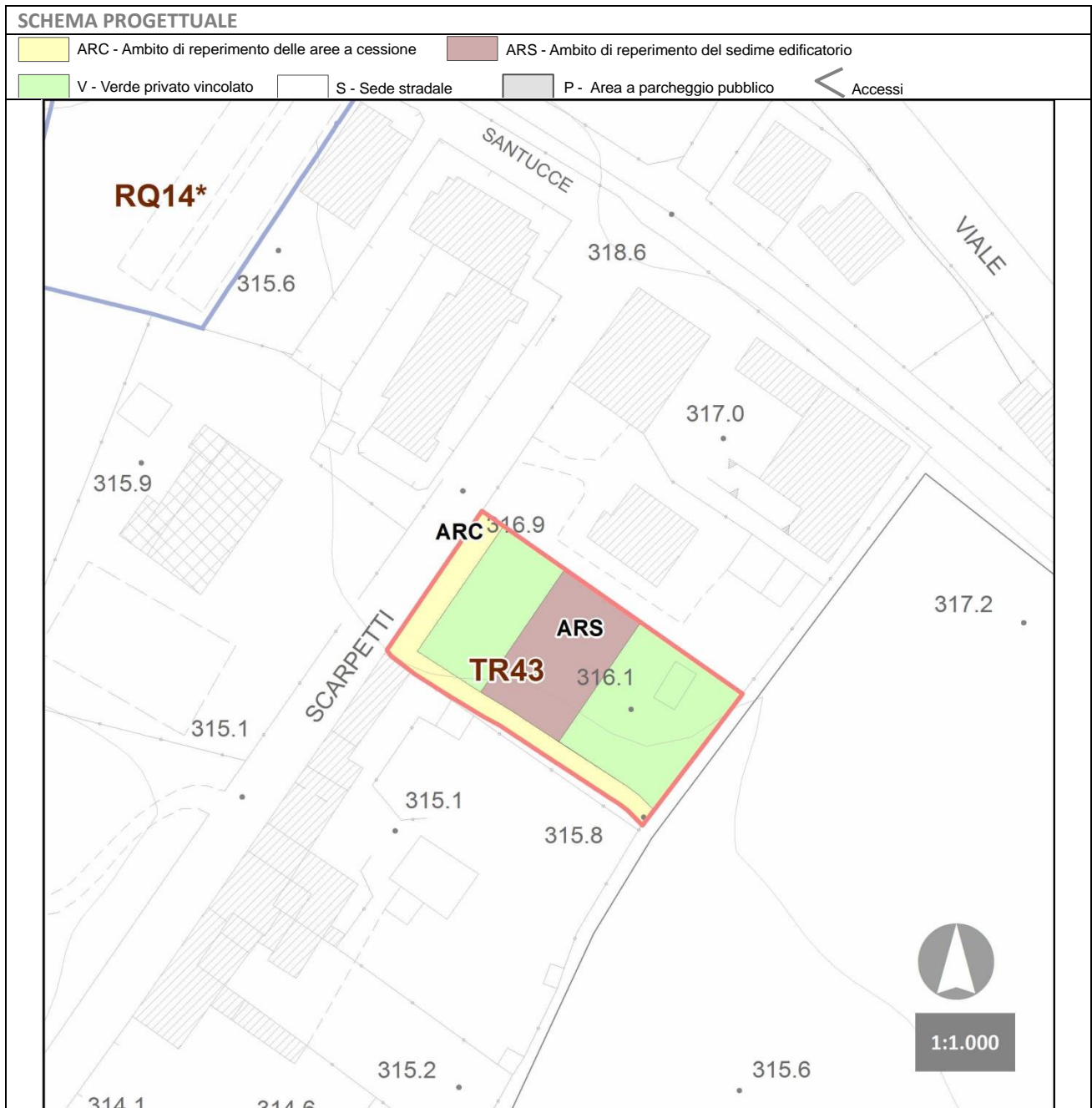


	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Parchi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

<b>Descrizione</b>	Area libera ubicata lungo via Scarpetti interclusa ad edificato residenziale.
<b>Finalità</b>	L'intervento si inserisce nel contesto di via Scarpetti come 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 un percorso pedonale di collegamento con le aree agricole contermini; tale percorso pedonale pubblico potrà fungere da alternativa al tracciato della pista ciclopedonale affiancata alla ferrovia prevista dal vigente RU in corrispondenza del tratto in cui risulta più problematica la sua realizzazione (sulla testata di via Scarpetti lato est)
<b>Superficie territoriale</b>	1.306 mq.

<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL o SE</i>	261 mq
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- <b>Residenziale</b>	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	<b>2 piani</b>
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	<b>Mono, bifamiliari, trifamiliari o quadrifamiliari</b>
<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>Gli interventi edificatori a fini residenziali sono condizionati alla realizzazione di una fascia di parcheggi pubblici in linea corredata da marciapiede verso il lotto edificabile (profondità minima di 4 metri); tali interventi saranno realizzati e ceduti gratuitamente al Comune. Dovrà inoltre essere ceduta gratuitamente al Comune una fascia di terreno della profondità di 3 metri lungo tutto il margine sud ovest al fine di garantire la creazione di un percorso ciclopedonale pubblico di collegamento tra via Scarpetti e le aree agricole contigue al tessuto residenziale lineare lungo strada</p>	
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e d ambientali: prescrizioni</i>	<p>Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati in allineamento con l'edificio esistente posto immediatamente a nord, e con tipologie tradizionali copertura semplice a capanna o a padiglione.</p> <p>Al fine di limitare la estensione delle superfici impermeabilizzate potrà essere reso impermeabile una superficie massima di 200 mq. all'interno del lotto privato; si prescrive inoltre la realizzazione di una cisterna per la raccolta delle acque piovane. L'area in questione è marginalmente interessata dalla fascia di rispetto del corso d'acqua tombato che fa parte del reticolo idraulico regionale</p>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con atto d'obbligo per il rispetto delle prescrizioni sopra definite	





**TABELLE RIASSUNTIVA DI VAS**

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

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 massima da impermeabilizzare entro il lotto 200 mq..</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	-+			
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	7	n
Fabbisogno idrico	439.460	Lt/anno
Afflussi fognari	9,15	Lt/Secondo per anno
Produzione RSU	4.620	Kg/ab per anno
Energia elettrica	16.418	kWh/utente anno