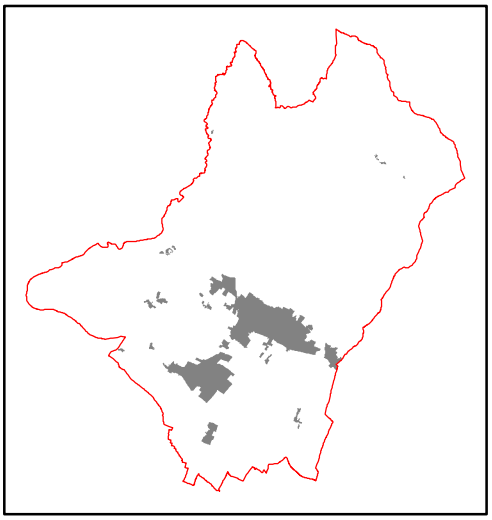
Variante n. 14 al R.U.

MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQQ 38 "VIA BARSANTI" - Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS: stato attuale, adottato e controdedotto finale



ELAB. 3

ADOZIONE con Del.C.C. n. 99 del 02/08/2021
APPROVAZIONE con Del.C.C. n. 160 del 28/12/2021

COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Francesco Del Siena

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

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

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

PREMESSA

Il presente elaborato è parte integrante del Regolamento urbanistico e del Rapporto Ambientale ed è redatto in specifica relazione alle singole azioni previste dal RU di cui ne costituisce esito valutativo ai fini della Valutazione ambientale strategica.

Il modello di scheda elaborato per i singoli interventi previsti nel R.U. di Sansepolcro, a supporto del procedimento urbanistico in tutte le sue fasi, è strutturato in due parti.

La prima parte ha una natura conoscitiva dell'area di intervento da cui scaturisce la relativa scheda normativa di intervento. Ogni scheda è strutturata in sezioni specifiche di cui si riporta una breve descrizione.
All'inizio di ogni scheda una tabella riporta sinteticamente i dati essenziali dell'area in esame, individuata da un inquadramento su foto aerea del 2010.

SCHEDA	*LOCALIZZAZIONE*	*DESTINAZIONE D'USO*					
TR**XX** **yyyyyy**	SANSEPOLCRO xxxxxx	R	P	C	TR	D	S

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

Tipologia Intervento	
TR	TRASFORMAZIONE
TRpr	TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA
RQ	RIQUALIFICAZIONE

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

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

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

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

In ognuna delle schede è riportata un'analisi sintetica ricognitiva delle invarianti strutturali e dei vincoli ricadenti in ciascuna area di intervento. Tale elencazione ha valore puramente ricognitivo e pertanto

necessita delle verifiche specifiche in fase di attuazione. Ognuna delle aree di progetto è rappresentata in un estratto cartografico di inquadramento con le invarianti strutturali di cui a seguire è riportata la legenda.

LEGENDA INVARIANTI

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

LEGENDA SCHEMI PROGETTUALI

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

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

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

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
X	INDIRIZZATA
↑	ALTA

Nel caso in cui il risultato della compatibilità dell'azione risulti indirizzata vengono fornite le prescrizioni necessarie alla realizzazione dell'intervento nella colonna denominata *"indirizzi di compatibilita' o compensazione".* Tali prescrizioni ottemperano inoltre quali risposte alle possibili criticità evidenziate in relazione alle strategie di Piano strutturale e Regolamento urbanistico, nonché alle relazioni specifiche con la vincolistica interferente nell'ambito di intervento. Nella colonna in oggetto sono riportati specifici indirizzi oltre ai rimandi alle prescrizioni generali riportate nel Rapporto ambientale e nelle norme tecniche di attuazione.

Nell'ultima sezione della scheda viene riportato uno schema con un set di indicatori ritenuti significativi per valutare la pressione sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico.
Lo schema indica il valore del fabbisogno idrico annuo, gli afflussi fognari, i rifiuti solidi urbani prodotti, il fabbisogno elettrico calcolati secondo le formule a seguito esposte:

- **Abitante equivalente**: l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti per alloggio;
- **Fabbisogno idrico**: si è ritenuta corretta una stima basata su un consumo di 172 lt/abitante/giorno, per poi pervenire al consumo totale in termini di lt/annui di 62.780 lt/abitante/anno;
- **Afflussi fognari teorici**: (((abitanti x 62.780lt/anno x0,8) /86400) x 2,25), con coefficiente maggiorativi di 2,25, applicato al termine di lt/sec totale diminuito del 20%;
- **Rifiuti solidi urbani:** riprendendo i dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse aggiornati al 2012, si è considerata una produzione teorica pari a 660 Kg/abitante/anno;
- **Elettricità:** con riferimento al rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000, si è considerato un consumo di energia elettrica pari a 8.209 KWh/utenza/anno.

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

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

Aree di riqualificazione RQ38

STATO ATTUALE

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ38 via Barsanti	SANSEPOLCRO Via Barsanti	R	P	C	TR	D	S

Coerenza con obiettivi P.S. *(Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")*
Sistema insediativo:
- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards 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;

Sistema infrastrutturale:
- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili;
- promozione, integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria extraregionale Sansepolcro-Perugia, gestita dalla Ferrovia Centrale Umbra, in vista della sua trasformazione in metropolitana di superficie, anche a seguito dell'elettrificazione della linea; definizione di interventi che perseguano una maggiore permeabilità di tale infrastruttura, attraverso la previsione di nuovi sottopassi pedonali e/o carrabili e l'incremento del numero delle fermate nel territorio comunale;
- 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 al centro storico; 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.
Nessuno

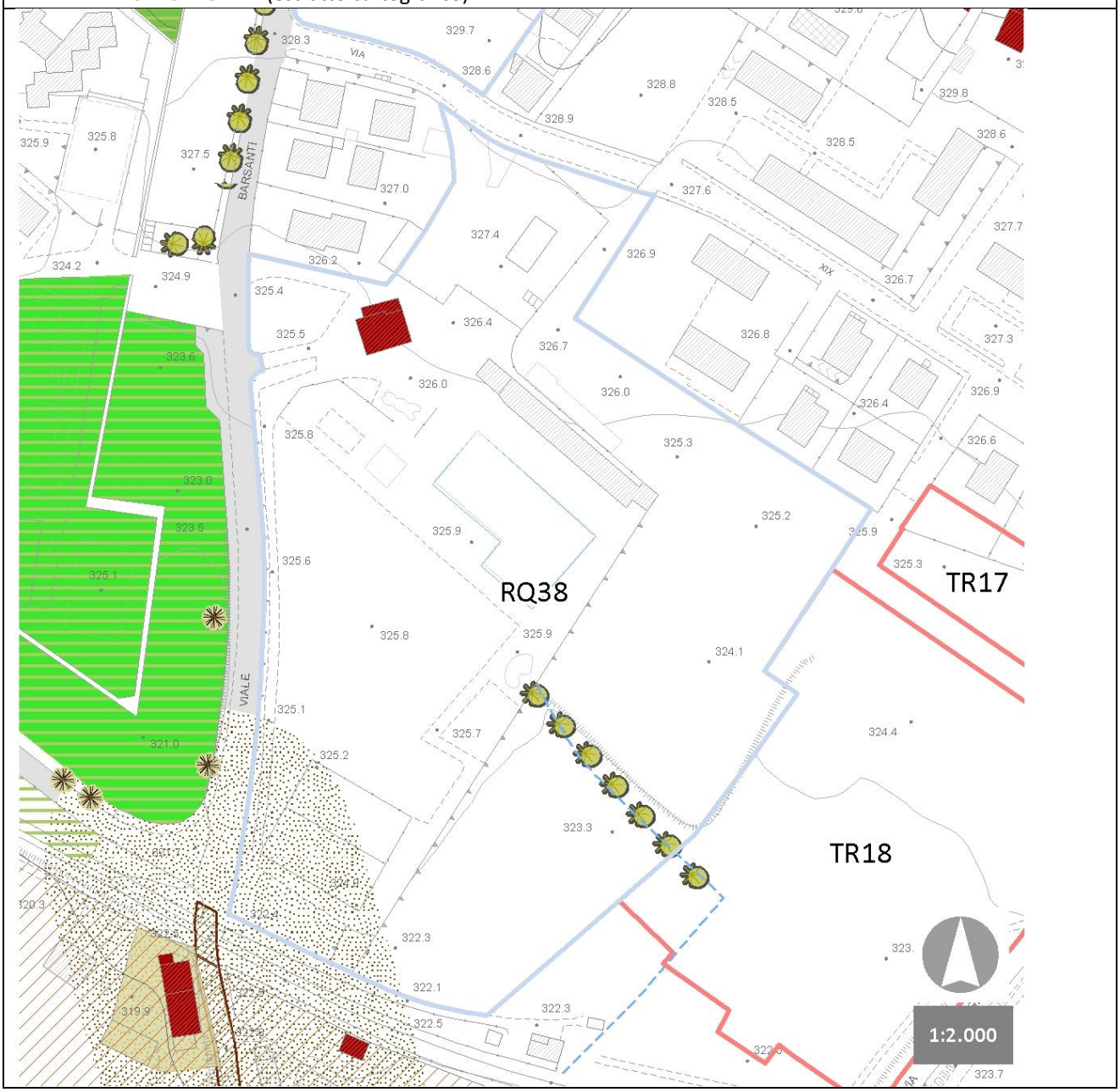
Coerenza con obiettivi R.U.
- incremento della mixitè funzionale e sociale e tipologico;
- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità;
Coerenza con azioni R.U.
- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città.

Criticità con obiettivi R.U.
Nessuna
Criticità con azioni R.U.
Nessuna

Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:
Filare di alberi e/o siepi e alberature isolate

Fattibilità
Geomorfologia: Conoide alluvionale - Superficie alluvionale
MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12, Z18, Z26)
Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2), Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)
Fattibilità geologica: CLASSE G2
Fattibilità sismica: CLASSE S2, CLASSE S3
Fattibilità idraulica: CLASSE I2

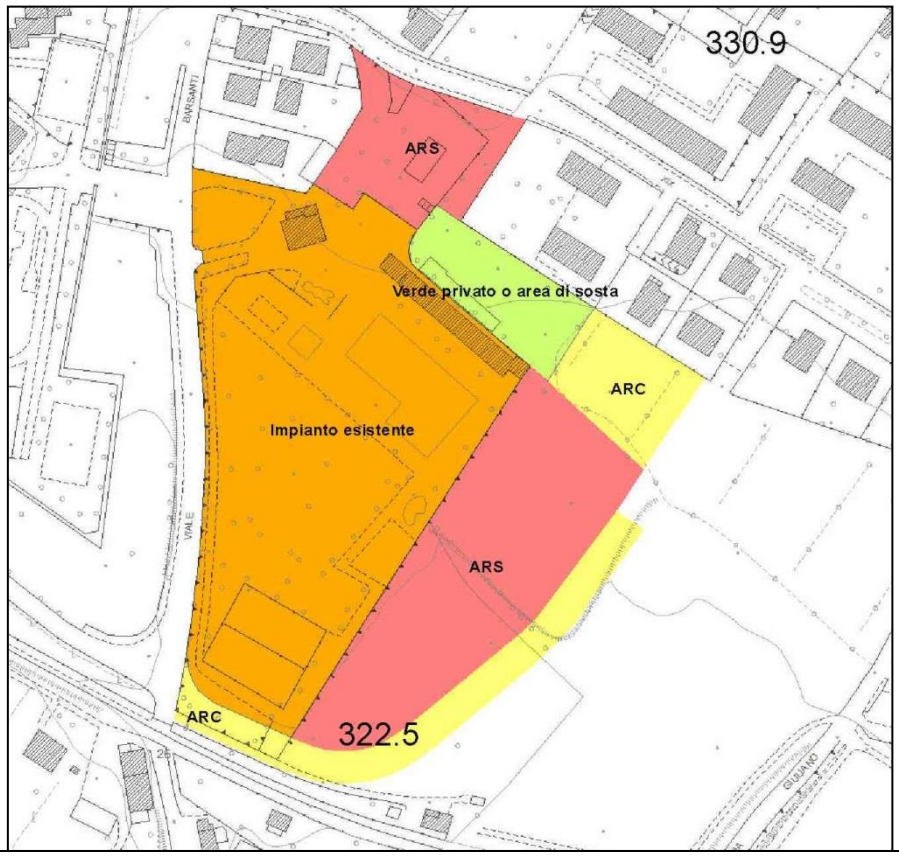
INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Si tratta di un complesso sportivo a servizio dell'abitato di Sansepolcro, che svolge un ruolo di aggregazione e tempo libero per la popolazione il cui potenziamento era stato definito con la Variante al P.R.G. V06.1 approvata con D.C.C. N. 35 DEL 27/04/2012 che il R.U. intende confermare	
Finalità	Ampliamento e diversificazione dei servizi offerti dal complesso sportivo	
Superficie territoriale	35.177	
Dimensionamento	*SUL totale massima*	mq. 700 per il ristorante mq. 550 per servizi di corredo agli impianti sportivi oltre agli edifici esistenti
	H massima	6,5
Destinazione d'uso ammesse	Ristorazione, servizi alla persona e attrezzature di servizio all'impianto sportivo	

Disposizioni e prescrizioni generali	Nell'area a nord est è consentita previa demolizione dei manufatti edilizi esistenti (ovvero quelli presenti presso la ex pista da pattinaggio e da ballo), la realizzazione di un nuovo manufatto edilizio da adibire a ristorante. L'edificio dovrà avere volumetria semplice, in muratura intonacata, con copertura a capanna o a padiglione; la struttura di copertura sarà realizzata in legno. La pertinenza dell'edificio dovrà prevalentemente essere sistemata come superficie permeabile a prato. È ammessa la realizzazione di locali interrati. -Nella zona a est dell'impianto sportivo esistente potranno invece essere realizzate strutture sportive integrative (campi da tennis, da pattinaggio ecc.) - All'interno della stessa zona dovranno inoltre essere ricavati idonei spazi per parcheggi privati e pubblici.	
Disposizioni e prescrizioni particolari	*H max / n. piani fuori terra*	2
	Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento	
	Tipologia insediativa	
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari all'intervento	Cessione delle aree per una nuova viabilità che da viale Barsanti dovrà riconnettersi a via Sangallo e di un'area per la realizzazione di parcheggio pubblici	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	Realizzazione di un'area a parcheggio pubblico nell'area a cessione a valle dell'edificato residenziale attestato su via XIX Marzo	
Opere pubbliche esterne		
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni		
Modalità di attuazione	Piano unitario convenzionato da attuare anche per stralci	

SCHEMA PROGETTUALE



ARS: ambito di reperimento del sedime dei nuovi impianti sportivi o costruzioni

ARC: ambito di reperimento delle aree a cessione

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 Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria che soddisfino il 100% del fabbisogno annuale. Gli impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici, grazie all'utilizzo di lampade ad alta efficienza e di dispositivi automatici di regolazione e spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'uso degli spazi aperti.
	Tutela	Riduzione	-	X	Inserimento di alberi ad alto

	dell'ambiente e della salute	dell'inquinamento atmosferico			e medio fusto nelle aree verdi pubbliche e private lungo anche la strada longitudinale di lottizzazione per mitigare l'assorbimento del rumore e dei gas nocivi e delle micro polveri
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in due aree ecologiche. Sono previsti sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di parcheggi e di vialetti di accesso alle rampe in pavimentazione drenante. Previsto raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane
		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	0	–	
		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	-+	↑	Previsione di realizzare una fermata localizzata in questa zona nella trasformazione della ferrovia in linea metropolitana di superficie.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	–	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	–	
		Innovazione e green economy	0		

	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	X	Previsto 30% della volumetria ammissibile da destinare ad edilizia ERP: è prevista una diversificazione dell'offerta sia per reddito che per fascia di età grazie alle diverse tipologie abitative con alloggi di taglio differenziato che coprono le più varie esigenze abitative.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	–	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

Aree di riqualificazione RQ38

STATO ADOTTATO

(in rosso le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti cassate rispetto allo Stato attuale)

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ38 via Barsanti	SANSEPOLCRO Via Barsanti	R	P	C	TR	D	S

Coerenza con obiettivi P.S. *(Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")*

Sistema insediativo:

- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards 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;

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili;
- promozione, integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria extraregionale Sansepolcro-Perugia, gestita dalla Ferrovia Centrale Umbra, in vista della sua trasformazione in metropolitana di superficie, anche a seguito

dell'elettrificazione della linea; definizione di interventi che perseguano una maggiore permeabilità di tale infrastruttura, attraverso la previsione di nuovi sottopassi pedonali e/o carrabili e l'incremento del numero delle fermate nel territorio comunale;
- 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 al centro storico; 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.
Nessuno

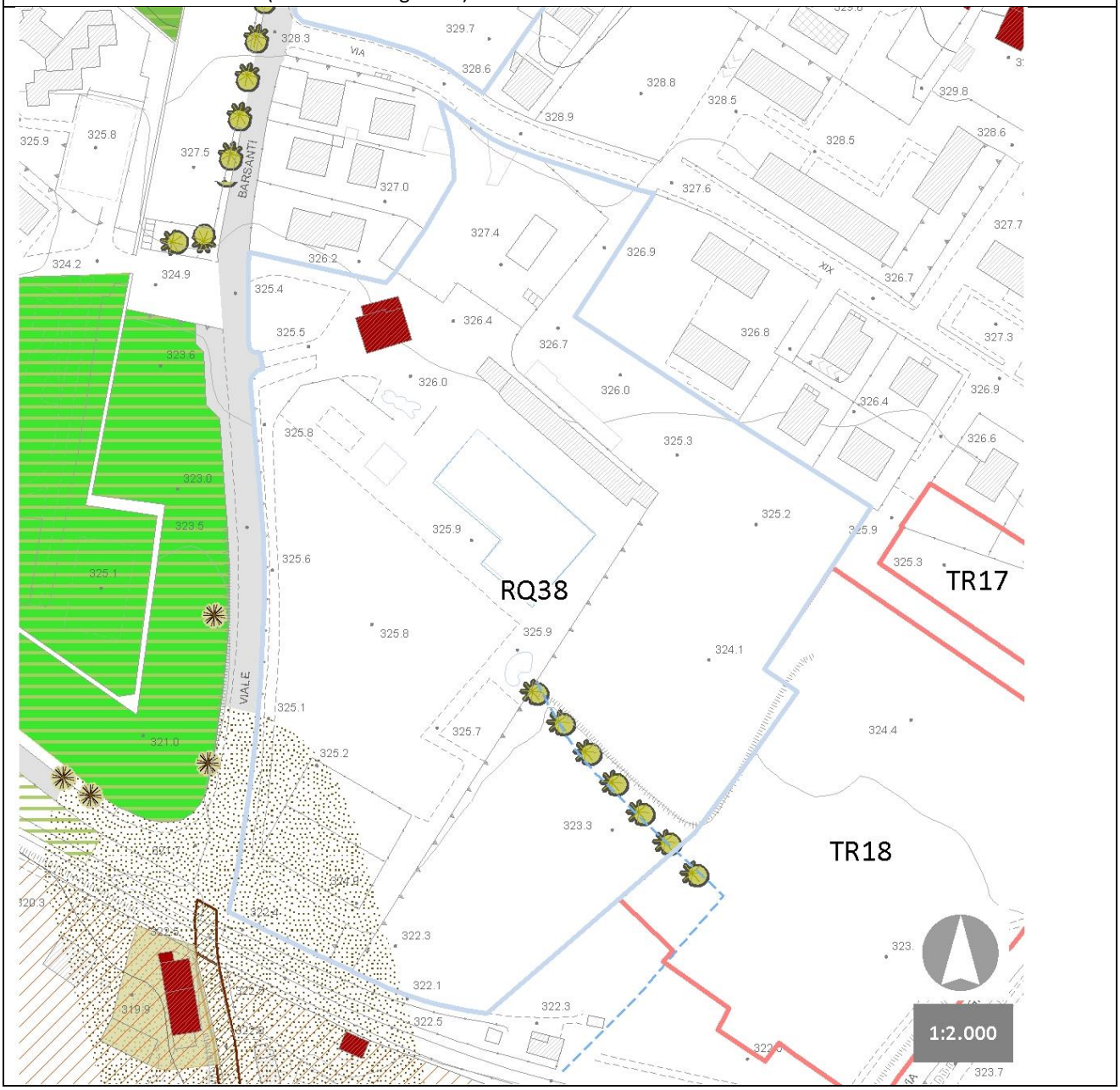
Coerenza con obiettivi R.U.
- incremento della mixitè funzionale e sociale e tipologico;
- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità;
Coerenza con azioni R.U.
- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città.

Criticità con obiettivi R.U.
Nessuna
Criticità con azioni R.U.
Nessuna

Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:
Filare di alberi e/o siepi e alberature isolate

Fattibilità
Geomorfologia: Conoide alluvionale - Superficie alluvionale
MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12, Z18, Z26)
Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2), Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)
Fattibilità geologica: CLASSE G2
Fattibilità sismica: CLASSE S2, CLASSE S3
Fattibilità idraulica: CLASSE I2

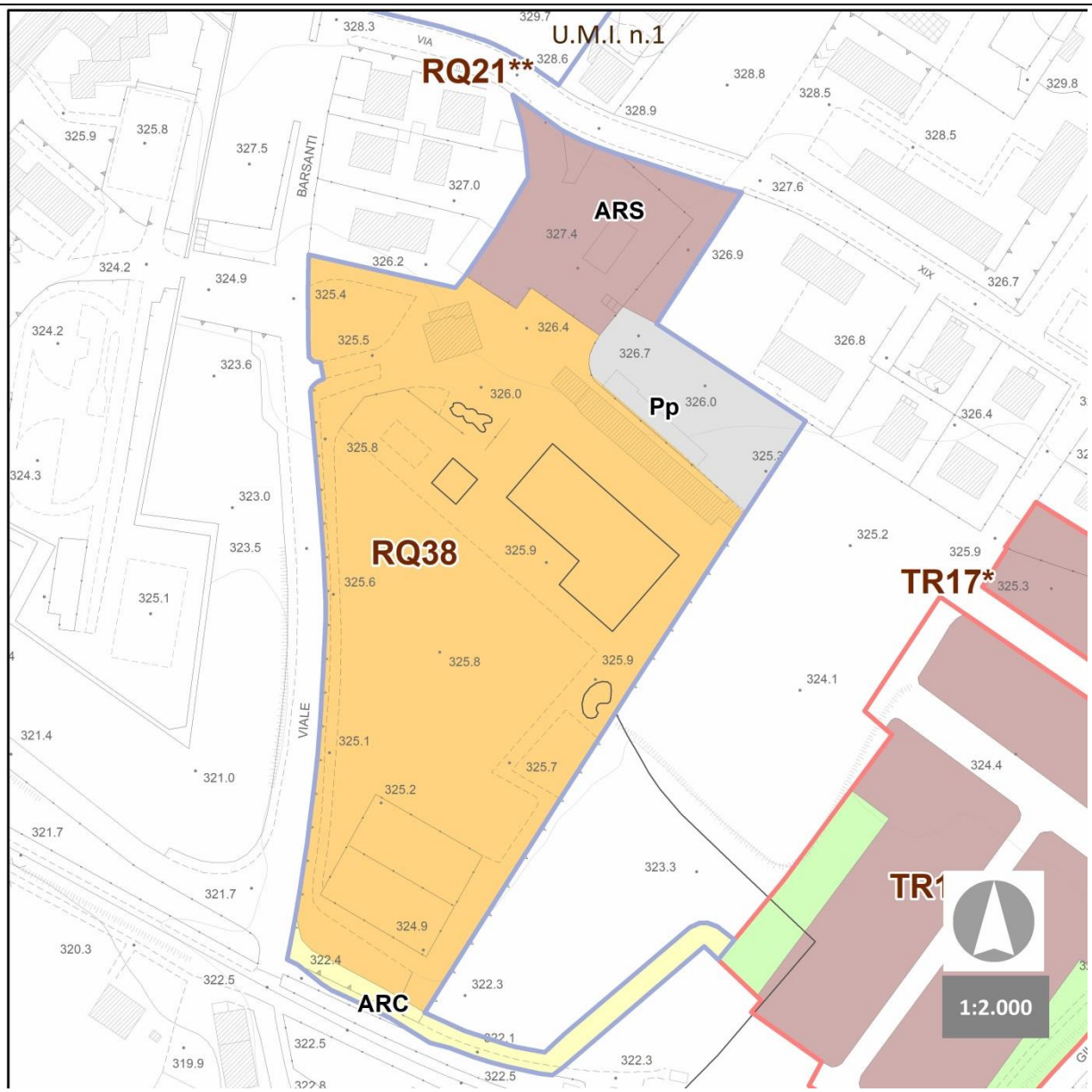
INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Si tratta di un complesso sportivo a servizio dell'abitato di Sansepolcro, che svolge un ruolo di aggregazione e tempo libero per la popolazione il cui potenziamento era stato definito con la Variante al P.R.G. V06.1 approvata con D.C.C. N. 35 DEL 27/04/2012 che il R.U. intende confermare	
Finalità	~~Ampliamento~~ Potenziamento e diversificazione dei servizi offerti dal complesso sportivo	
Superficie territoriale	~~35.177~~ 23.672 mq.	
Dimensionamento	*SUL totale massima*	mq. ~~700~~ 200 per il ristorante mq. ~~550~~ 200 per servizi di corredo agli impianti sportivi oltre agli edifici esistenti
	H massima	6,5

<table>
<tr><td>Destinazione d’uso ammesse</td><td colspan="2">Ristorazione, servizi alla persona e attrezzature di servizio all’impianto sportivo</td></tr>
<tr><td>Disposizioni e prescrizioni generali</td><td colspan="2">Nell'area a nord est è consentita previa demolizione dei manufatti edilizi esistenti (ovvero quelli presenti presso la ex pista da pattinaggio e da ballo), la realizzazione di un nuovo manufatto edilizio da adibire a ristorante.
L’edificio dovrà avere volumetria semplice, in muratura intonacata, con copertura a capanna o a padiglione; la struttura di copertura sarà realizzata in legno. La pertinenza dell’edificio dovrà prevalentemente essere sistemata come superficie permeabile a prato. È ammessa la realizzazione di locali interrati.
~~- Nella zona a est dell’impianto sportivo esistente potranno invece essere realizzate strutture sportive integrative (campi da tennis, da pattinaggio ecc.)~~
- All’interno della stessa zona dovranno inoltre essere ricavati idonei spazi per parcheggi privati e/o pubblici;
- per gli interventi eventualmente previsti nella fascia di rispetto della ferrovia esistente Sansepolcro – Perugia dovrà essere acquisito apposito parere favorevole o nulla osta dall’ente gestore della ferrovia.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Disposizioni e prescrizioni particolari</td><td>H max / n. piani fuori terra</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</td><td></td></tr>
<tr><td>Tipologia insediativa</td><td></td></tr>
<tr><td>Edilizia residenziale con finalità sociali</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Opere preliminari all’intervento</td><td colspan="2">Cessione delle aree per una nuova viabilità che da viale Barsanti dovrà riconnettersi a via Sangallo ~~e di un’area per la realizzazione di parcheggio pubblici~~</td></tr>
<tr><td>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</td><td colspan="2">~~Realizzazione di un’area a parcheggio pubblico nell’area a cessione a valle dell’edificato residenziale attestato su via XIX Marzo~~</td></tr>
<tr><td>Opere pubbliche esterne</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="2">~~Piano unitario convenzionato da attuare anche per stralci~~ Intervento diretto subordinato alla cessione dell’area individuata come “ambito di reperimento delle aree a cessione” finalizzata alla realizzazione di una viabilità pubblica con sezione trasversale di 7 metri che connetta viale Barsanti con le aree di proprietà comunale della TR 18</td></tr>
</table>

SCHEMA PROGETTUALE



ARS: ambito di reperimento del sedime dei nuovi impianti sportivi o costruzioni
ARC: ambito di reperimento delle aree a cessione
Pp: parcheggio privato o pubblico
Area campita in arancio: impianto sportivo esistente

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 Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria che soddisfino il

					100% del fabbisogno annuale. Gli impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici, grazie all'utilizzo di lampade ad alta efficienza e di dispositivi automatici di regolazione e spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'uso degli spazi aperti.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Inserimento di alberi ad alto e medio fusto nelle aree verdi pubbliche e private lungo anche la strada longitudinale di lottizzazione per mitigare l'assorbimento del rumore e dei gas nocivi e delle micro polveri
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in due aree ecologiche. Sono previsti sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di parcheggi e di vialetti di accesso alle rampe in pavimentazione drenante. Previsto raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane
		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	0	–	
		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	-+	↑	Previsione di realizzare una fermata localizzata in questa zona nella trasformazione della ferrovia in linea metropolitana di superficie.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	–	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	–	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	X	Previsto 30% della volumetria ammissibile da destinare ad edilizia ERP: è prevista una diversificazione dell'offerta sia per reddito che per fascia di età grazie alle diverse tipologie abitative con alloggi di taglio differenziato che coprono le più varie esigenze abitative.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	–	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	

Aree di riqualificazione RQ38

STATO CONTRODEDOTTO FINALE

(in rosso le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti cassate rispetto allo Stato adottato)

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ38 via Barsanti	SANSEPOLCRO Via Barsanti	R	P	C	TR	D	S

Coerenza con obiettivi P.S. *(Sistema Territoriale ST- Piana del Tevere, U.T.O.E. 1 "Piana di Sansepolcro")*

Sistema insediativo:

- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards 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;

Sistema infrastrutturale:

- miglioramento dei livelli di mobilità delle persone, delle merci, delle informazioni e delle fonti energetiche attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto, il potenziamento, l'integrazione ed il conseguimento dell'accessibilità della rete delle infrastrutture della mobilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili;
- promozione, integrazione e valorizzazione dell'uso della linea ferroviaria extraregionale Sansepolcro-Perugia, gestita dalla Ferrovia Centrale Umbra, in vista della sua trasformazione in metropolitana di superficie, anche a seguito

dell'elettrificazione della linea; definizione di interventi che perseguano una maggiore permeabilità di tale infrastruttura, attraverso la previsione di nuovi sottopassi pedonali e/o carrabili e l'incremento del numero delle fermate nel territorio comunale;
- 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 al centro storico; 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.
Nessuno

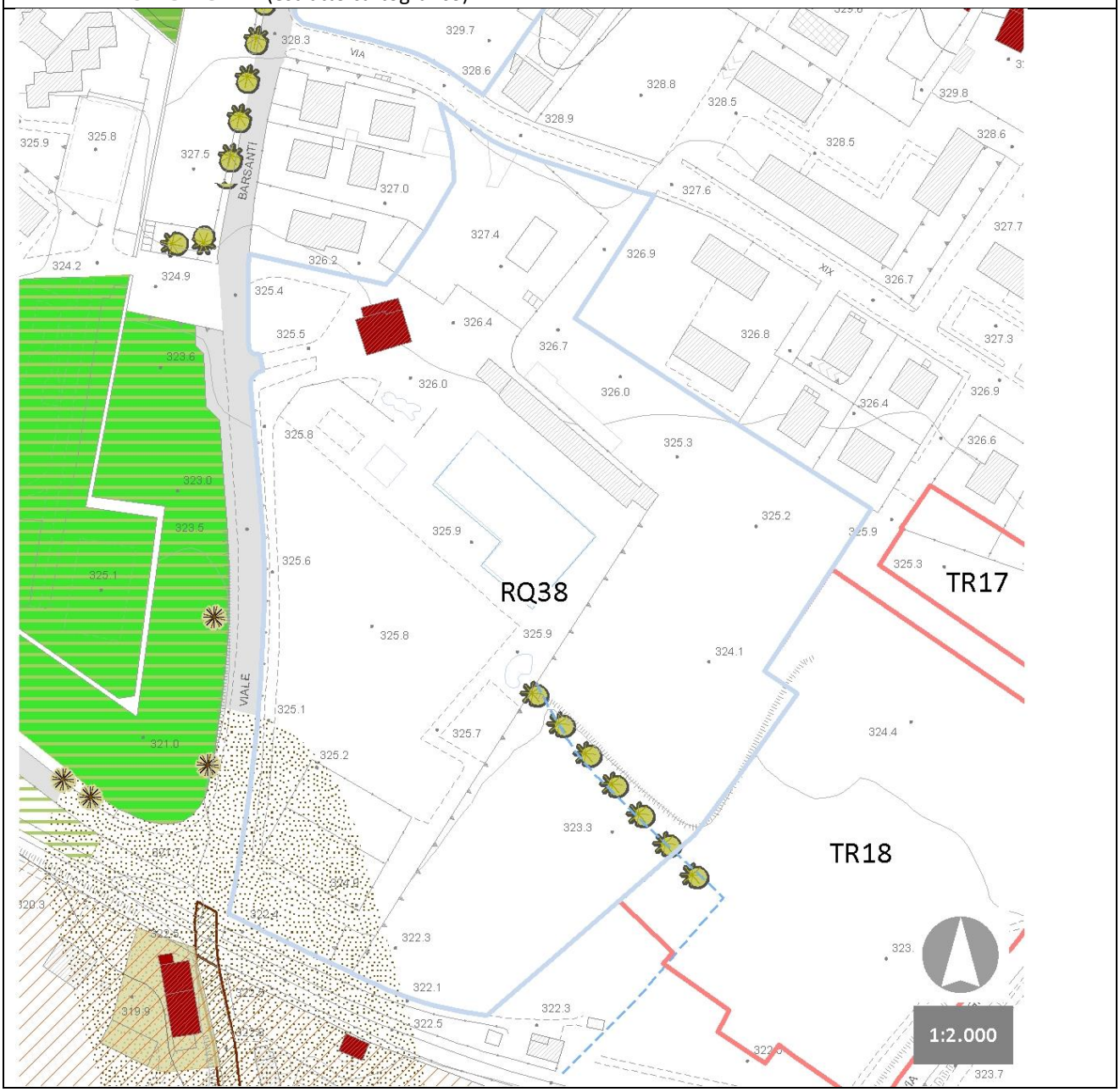
Coerenza con obiettivi R.U.
- incremento della mixitè funzionale e sociale e tipologico;
- creazione, rafforzamento e differenziazione delle strutture per l'ospitalità;
Coerenza con azioni R.U.
- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città.

Criticità con obiettivi R.U.
Nessuna
Criticità con azioni R.U.
Nessuna

Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:
Filare di alberi e/o siepi e alberature isolate

Fattibilità
Geomorfologia: Conoide alluvionale - Superficie alluvionale
MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z12, Z18, Z26)
Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale media (S.2), Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)
Fattibilità geologica: CLASSE G2
Fattibilità sismica: CLASSE S2, CLASSE S3
Fattibilità idraulica: CLASSE I2

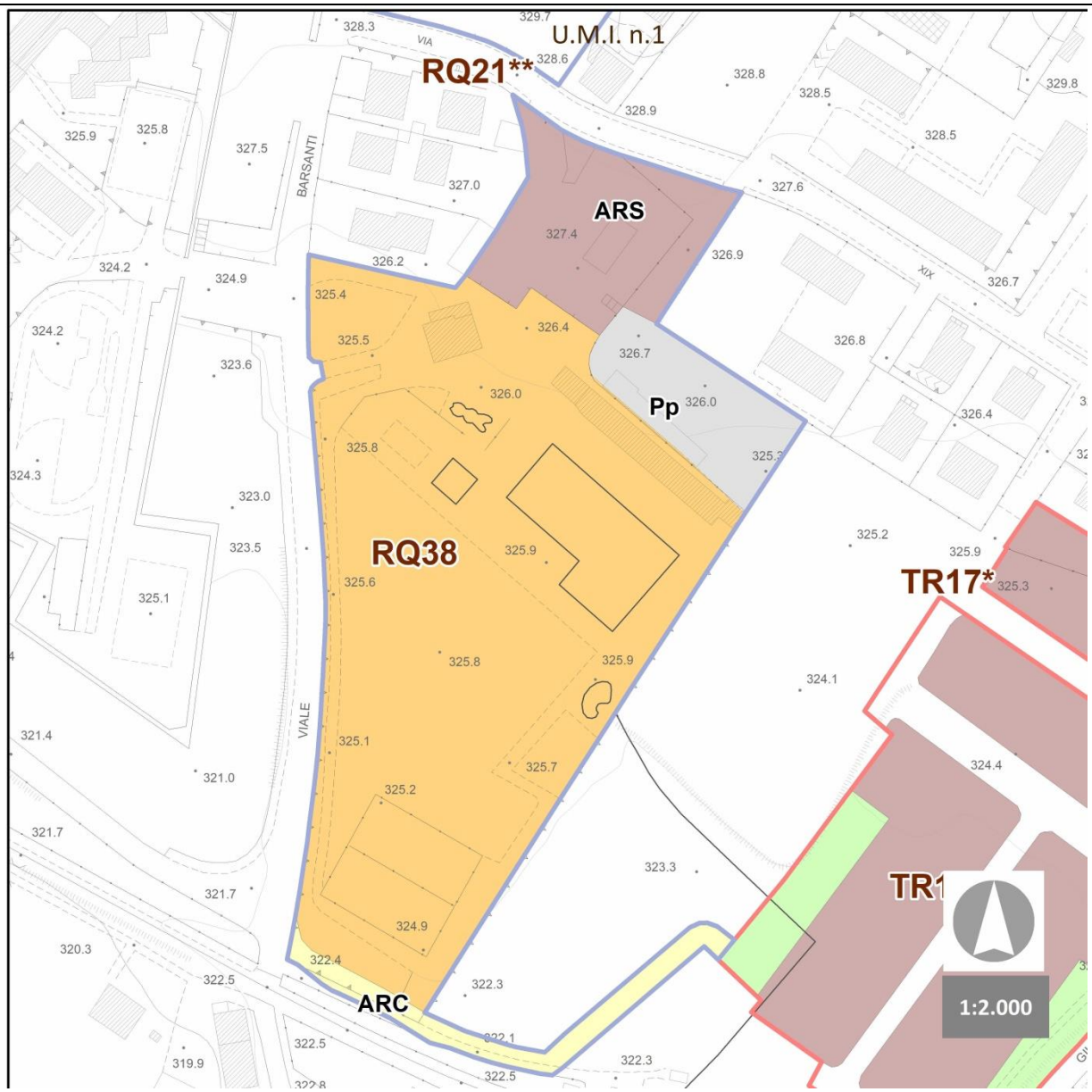
INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Si tratta di un complesso sportivo a servizio dell'abitato di Sansepolcro, che svolge un ruolo di aggregazione e tempo libero per la popolazione il cui potenziamento era stato definito con la Variante al P.R.G. V06.1 approvata con D.C.C. N. 35 DEL 27/04/2012 che il R.U. intende confermare	
Finalità	Potenziamento e diversificazione dei servizi offerti dal complesso sportivo	
Superficie territoriale	23.672 mq.	
Dimensionamento	*SUL totale massima*	mq. 200 per il ristorante mq. 200 per servizi di corredo agli impianti sportivi oltre agli edifici esistenti
	H massima	6,5
Destinazione d'uso ammesse	Ristorazione, servizi alla persona e attrezzature di servizio all'impianto sportivo	

<table>
<tr><td>Disposizioni e prescrizioni generali</td><td colspan="2">Nell'area a nord est è consentita previa demolizione dei manufatti edilizi esistenti (ovvero quelli presenti presso la ex pista da pattinaggio e da ballo), la realizzazione di un nuovo manufatto edilizio da adibire a ristorante.
L’edificio dovrà avere volumetria semplice, in muratura intonacata, con copertura a capanna o a padiglione; la struttura di copertura sarà realizzata in legno. La pertinenza dell’edificio dovrà prevalentemente essere sistemata come superficie permeabile a prato. È ammessa la realizzazione di locali interrati.
All’interno della stessa zona dovranno inoltre essere ricavati idonei spazi per parcheggi privati e/o pubblici.
Per gli interventi eventualmente previsti nella fascia di rispetto della ferrovia esistente Sansepolcro – Perugia dovrà essere acquisito apposito parere favorevole o nulla osta dall’ente gestore della ferrovia.
Tutti gli interventi di trasformazione consentiti dalla presente scheda dovranno garantire la massima permeabilità delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, degli eventuali loro ampliamenti e delle nuove costruzioni, limitando le aree impermeabilizzate solo ad eventuali marciapiedi; sia gli stalli dei parcheggi che la viabilità interna dovranno essere realizzati con sistemazioni permeabili.
L’arredo arboreo dell’impianto sportivo non potrà essere ridotto o manomesso rispetto alla situazione attuale; gli interventi di trasformazione che comportino eventualmente la rimozione di alberi potranno essere realizzati solo a condizione che gli alberi rimossi vengano ripiantumati in diversa localizzazione sempre all’interno o sui margini della RQ 38.
Le eventuali nuove costruzioni dovranno avere altezza massima di 3,50 in gronda per i servizi e 6,5 metri per l’eventuale ristorante; tali nuove costruzioni dovranno essere collocate sul settore est dell’area RQ38, a confine con l’area individuata come “verde privato vincolato” o nell’area dell’ex pista da ballo in modo da ridurre il più possibile l’impatto visivo verso Viale Barsanti.
Gli eventuali manufatti temporanei o gazebi a servizio delle attività sportive dovranno essere collocati sul settore est dell’area RQ38, a confine con l’area individuato come “verde privato vincolato” o nelle immediate pertinenze e degli edifici esistenti. Tali manufatti temporanei o gazebi dovranno avere altezza massima di 3,5 metri.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Disposizioni e prescrizioni particolari</td><td>H max / n. piani fuori terra</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</td><td></td></tr>
<tr><td>Tipologia insediativa</td><td></td></tr>
<tr><td>Edilizia residenziale con finalità sociali</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Opere preliminari all’intervento</td><td colspan="2">Cessione delle aree per una nuova viabilità che da viale Barsanti dovrà riconnettersi a via Sangallo</td></tr>
<tr><td>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Opere pubbliche esterne</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Modalità di attuazione</td><td colspan="2">Intervento diretto subordinato alla cessione dell’area individuata come “ambito di reperimento delle aree a cessione” finalizzata alla realizzazione di una viabilità pubblica con sezione trasversale di 7 metri che connetta viale Barsanti con le aree di proprietà comunale della TR 18</td></tr>
</table>

SCHEMA PROGETTUALE



ARS: ambito di reperimento del sedime dei nuovi impianti sportivi o costruzioni
ARC: ambito di reperimento delle aree a cessione
Pp: parcheggio privato o pubblico
Area campita in arancio: impianto sportivo esistente

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 Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria che soddisfino il

					100% del fabbisogno annuale. Gli impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici, grazie all'utilizzo di lampade ad alta efficienza e di dispositivi automatici di regolazione e spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'uso degli spazi aperti.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Inserimento di alberi ad alto e medio fusto nelle aree verdi pubbliche e private lungo anche la strada longitudinale di lottizzazione per mitigare l'assorbimento del rumore e dei gas nocivi e delle micro polveri
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	La gestione dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata in cassonetti disposti in due aree ecologiche. Sono previsti sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di parcheggi e di vialetti di accesso alle rampe in pavimentazione drenante. Previsto raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane
		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	0	–	
		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	-+	↑	Previsione di realizzare una fermata localizzata in questa zona nella trasformazione della ferrovia in linea metropolitana di superficie.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	–	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	+	–	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	X	Previsto 30% della volumetria ammissibile da destinare ad edilizia ERP: è prevista una diversificazione dell'offerta sia per reddito che per fascia di età grazie alle diverse tipologie abitative con alloggi di taglio differenziato che coprono le più varie esigenze abitative.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	–	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	↑	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	+	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	↑	