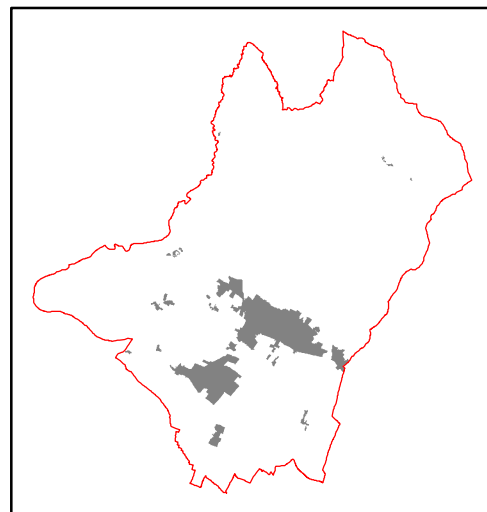


Variante n.11.g.2 al R.U.

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



AVVIO con D.G.C. n. 24 del 07/02/2020
ADOZIONE con Del.C.C. n. 57 del 29/06/2020
APPROVAZIONE con Del.CC. n. 87 del 30/09/2020

ELAB. 3



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. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

AREE DI TRASFORMAZIONE - STATO ATTUALE.....	6
TR19 Le Forche	7
AREE DI TRASFORMAZIONE - STATO MODIFICATO ADOTTATO	14
TR19.1 Le Forche.....	15
TR19.2 Le Forche.....	20
TR19.3 Le Forche.....	25
AREE DI RIQUALIFICAZIONE - STATO MODIFICATO ADOTTATO	32
AREE DI TRASFORMAZIONE –	39
STATO CONTRODEDOTTO E FINALE	39
TR19.1 Le Forche.....	40
TR19.2 Le Forche.....	45
TR19.3 Le Forche.....	50
AREE DI RIQUALIFICAZIONE	57
STATO CONTRODEDOTTO E FINALE	57
RQ51 Tiro a volo.....	58

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		
TRXX 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

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

-  Agregato
-  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
-  viabilità
-  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.

Aree di trasformazione - Stato attuale

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR19 Le Forche	SANSEPOLCRO	R	P	C	TR	D	S
	Comparto A Via Dionisio Roberti Comparto B Via Bartolomeo La Gatta						



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 cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riquilificazione integrazione e potenziamento della città pubblica
- Perequazione e housing sociale

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- Realizzazione di 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.

02.1

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

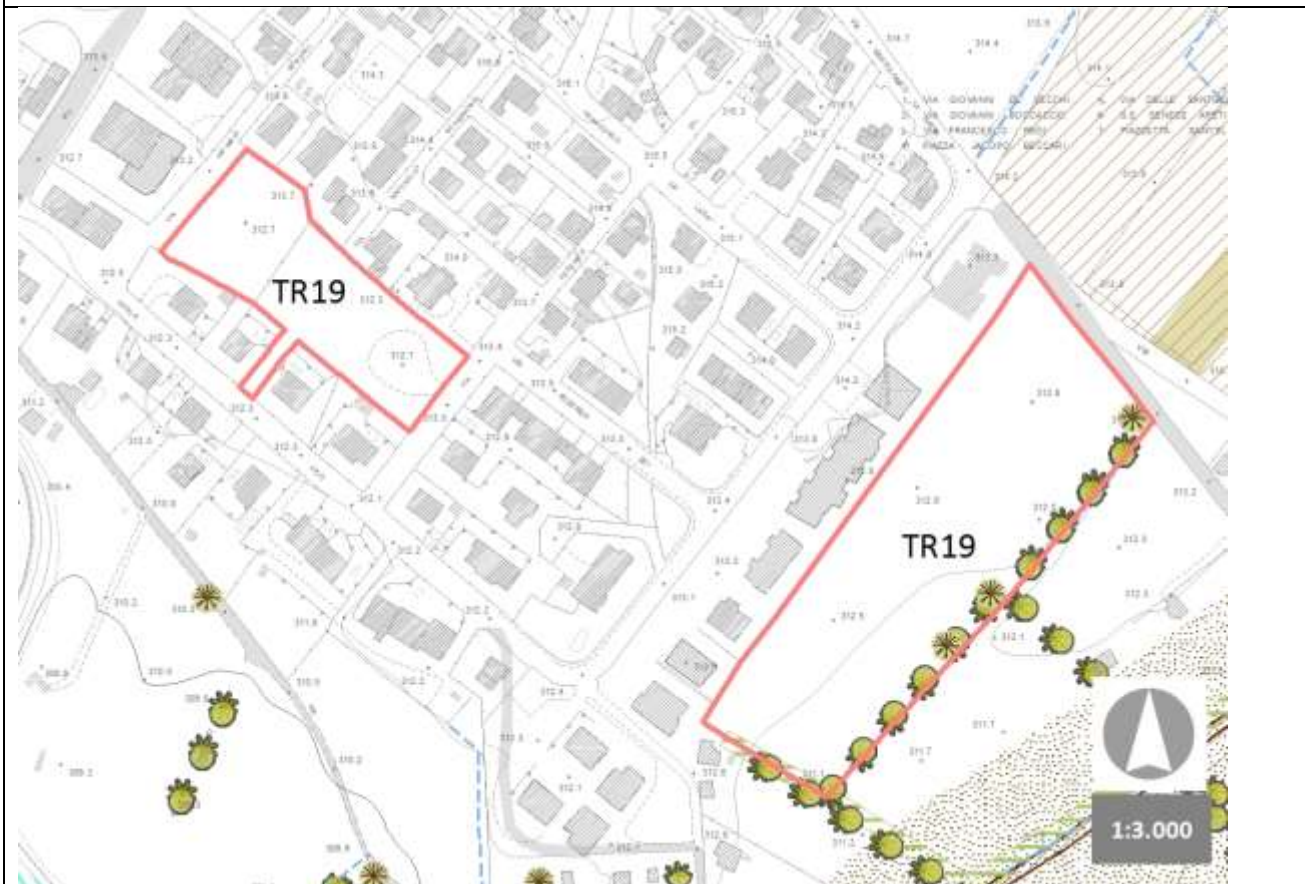
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

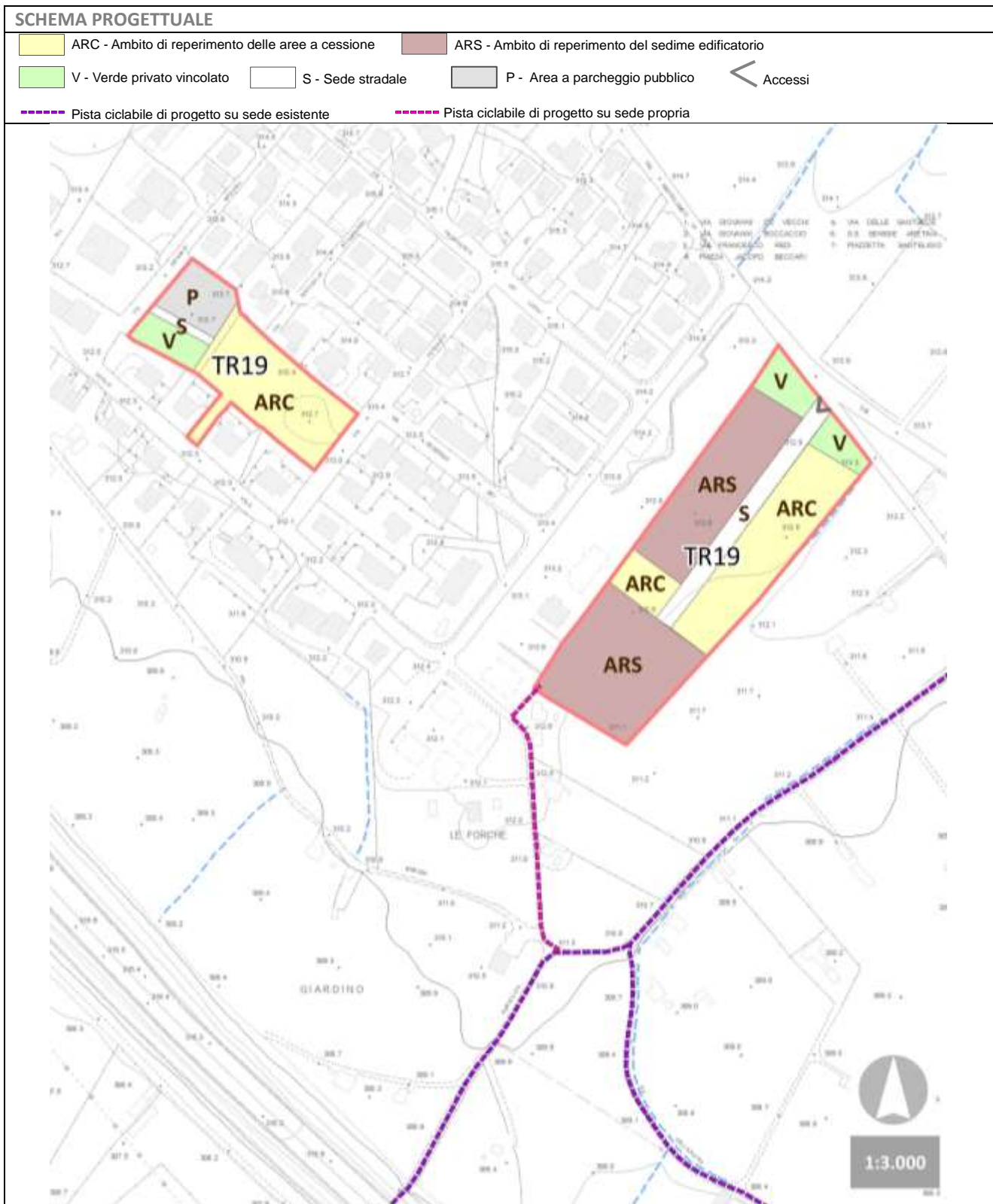
FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		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
					Viabilità di valore panoramico rilevante

Descrizione	Comparto costituito da due aree disgiunte: un vuoto urbano all'interno del tessuto postbellico e una vasta area ineditata immediatamente adiacente al margine sud orientale dell'abitato del quartiere Le Forche compreso tra la via Senese – Aretina e l'area agricola a valle del centro storico.	
Finalità	Comparto edificatorio unitario i cui interventi edificatori dovranno comportare la realizzazione del parco pubblico centrale servito da parcheggi pubblici e la loro cessione dell'area al Comune. L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale; - potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio del tessuto postbellico del quartiere de Le Forche caratterizzato da un tessuto episodico carente delle necessarie aree a standards pubblici	
Superficie territoriale	<i>Superficie Comparto A</i>	5.130 mq
	<i>Superficie Comparto B</i>	14.340 mq
	<i>Superficie Totale</i>	19.470 mq
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale Comparto A</i>	0,30
	<i>Indice di utilizzazione territoriale Comparto B</i>	0,20
	<i>SUL Comparto A</i>	1.539 mq
	<i>SUL Comparto B</i>	2.868 mq
	<i>SUL Totale</i>	4.407 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Il verde urbano di nuova realizzazione deve garantire: - la riqualificazione dell'area esistente delle Forche con il completamento di un'area a giardino - le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine - Con eventuale previsione di due UMI sul lato nord e sul lato sud individuato come individuato nell'elaborato grafico. Nell'area posta a sud è da trasferire la capacità edificatoria generata dal comparto A.	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	49
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari
Edilizia residenziale con finalità sociali	Almeno il 15% della superficie utile lorda (Sul) realizzata deve essere riservata ad alloggi ERS: 651 mq (7 alloggi)	
Opere preliminari all'intervento		
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse	Realizzazione di un percorso pedonale di accesso dalla zona sud all'area da destinarsi a parco pubblico. Realizzazione di tratti di pista ciclabile interni alla nuova rea residenziale.	

<i>pubblico</i>	Realizzazione di una struttura per il noleggio e la riparazione bici lungo i tratti di percorsi ciclabili che si collegano al Tevere e alla ciclo-stazione prevista presso la stazione ferroviaria
<i>Opere pubbliche esterne</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di verde pubblico e di area a parcheggio; - tratti di pista ciclabile
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo con eventuale previsione di due UMI sul lato nord e sul lato sud individuato come . Nell'area posta a sud è da trasferire la capacità edificatoria generata dal comparto A.



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBI ENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia

					per illuminazione che per fotovoltaico. Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Prevedere in via Bartolomeo della Gatta, in corrispondenza del quartiere delle Forche, opere per la riduzione della velocità e di attraversamenti pedonali protetti per raggiungere le aree residenziali con i servizi.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X	Prevedere la realizzazione di una fascia di verde pubblico alberato di larghezza 10 m lungo la viabilità podereale esistente sul limite sud-est dell'area Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Conservazione delle alberature esistenti
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	
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	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	↑	Prevedere almeno un 20% di edilizia ERS.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	113,77	n.
Fabbisogno Idrico	7.142.244,16	Lt/anno
Afflussi fognari	148,80	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	75.085,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	402.241,00	kWh/ utente anno

Aree di trasformazione - Stato modificato (stato adottato)

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR19.1 Le Forche	SANSEPOLCRO	R	P	C	TR	D	S
	Comparto A Via Dionisio Roberti Comparto B Via Bartolomeo La Gatta						



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 cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica
- Perequazione e housing sociale

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- . Realizzazione di 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.

02.1

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

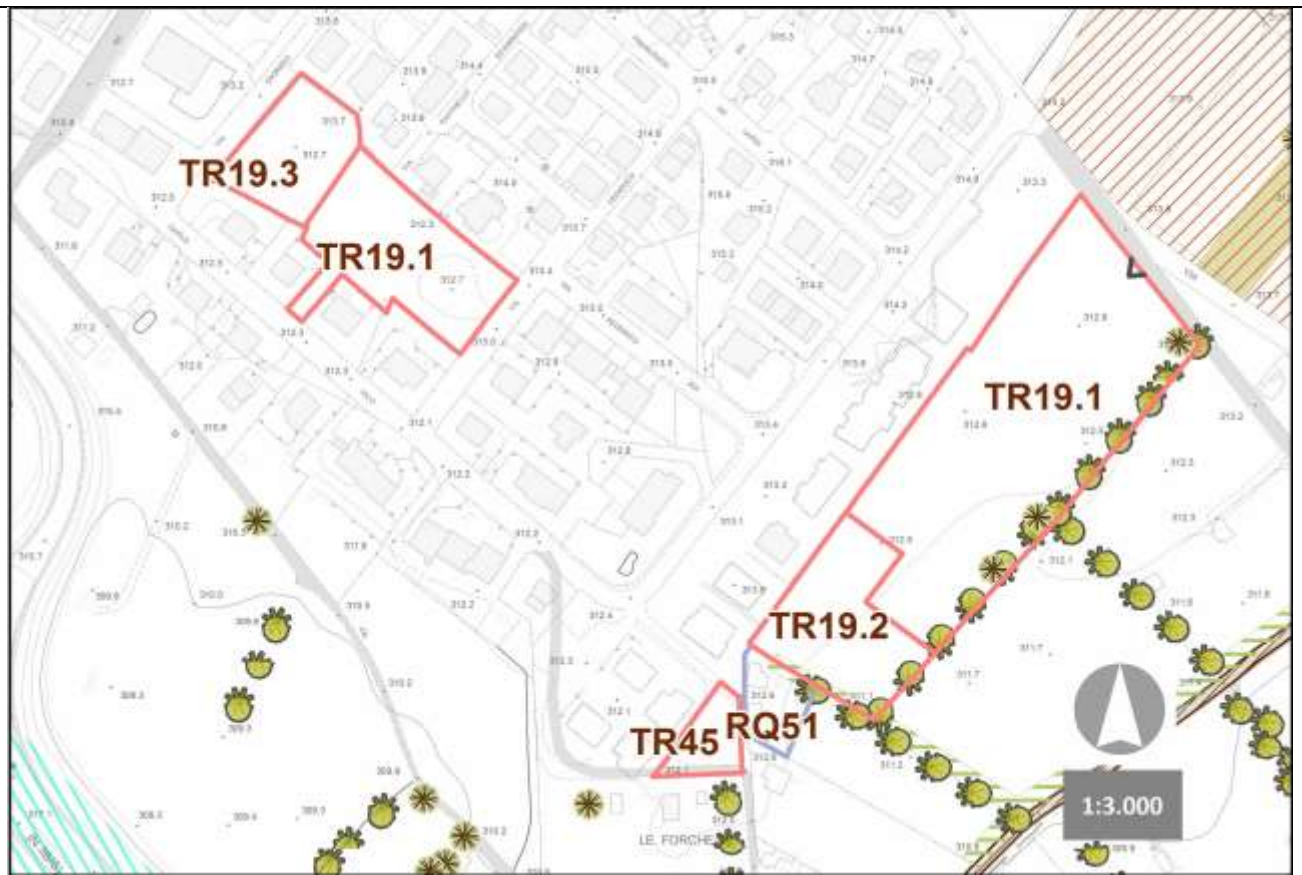
PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



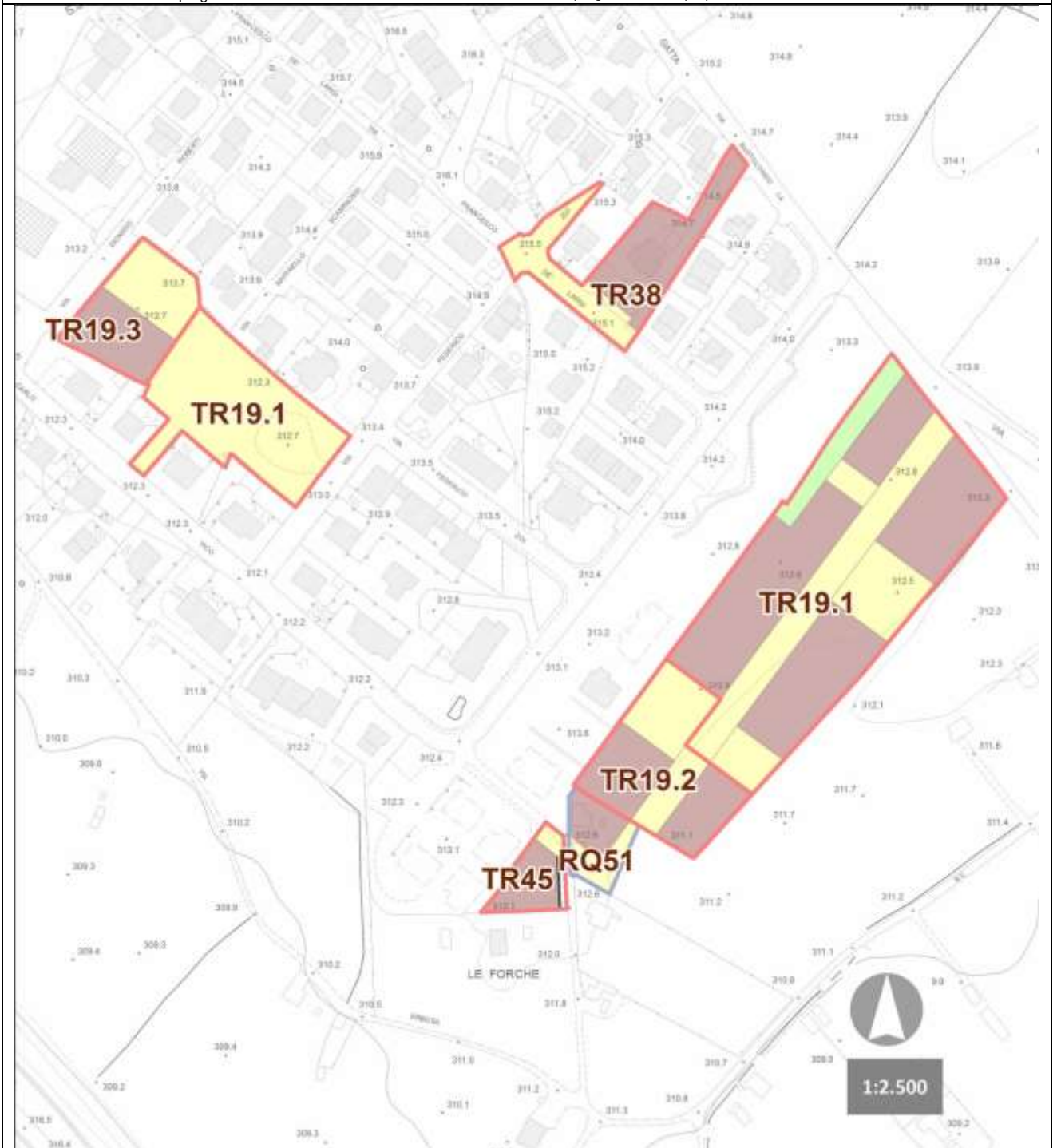
	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Area di tutela paesistica della villa		Parchi e giardini
	Edificato di matrice storica		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico eccezionale
					Viabilità di valore panoramico rilevante

Descrizione	Comparto costituito da due aree disgiunte: un vuoto urbano all'interno del tessuto postbellico e una vasta area ineditata immediatamente adiacente al margine sud orientale dell'abitato del quartiere Le Forche compreso tra la via Senese – Aretina e l'area agricola a valle del centro storico.	
Finalità	<p>Comparto edificatorio unitario i cui interventi edificatori dovranno comportare la realizzazione del parco pubblico centrale servito da parcheggi pubblici e la loro cessione dell'area al Comune.</p> <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale; - potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio del tessuto postbellico del quartiere de Le Forche caratterizzato da un tessuto episodico carente delle necessarie aree a standards pubblici 	
Superficie territoriale	<i>Superficie territoriale totale</i>	14.570 mq
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL</i>	2.915 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Il verde urbano di nuova realizzazione, da localizzare sia nell'area a cessione all'interno del tessuto urbano esistente, su via Federico Zoi, che nella porzione della TR su via Bartolomeo della Gatta, deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la riqualificazione dell'area esistente delle Forche con il completamento di un'area a giardino parco pubblico di dimensioni significative - le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le di fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine; - nella convenzione urbanistica dovrà essere prevista inoltre la cessione gratuita al Comune dell'area individuata catastalmente al foglio 67 part. 818 (di proprietà di uno dei proprietari dell'area interna alla TR19.1) al fine di poter realizzare il prolungamento di via Carlo Vigo fino alla strada interna alle aree di trasformazione TR19.1, TR19.2 - eventuale previsione di due UMI sul lato nord e sul lato sud individuato come individuato nell'elaborato grafico. Nell'area posta a sud è da trasferire la capacità edificatoria generata dal comparto A. 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	32
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	Almeno il 15% della superficie utile lorda (Sul) realizzata deve essere riservata ad alloggi ERS: 437 mq (5 alloggi)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Realizzazione di un percorso pedonale di accesso dalla zona sud che da via Vigo permetta di accedere all'area da destinarsi a parco pubblico. A servizio del parco potrà essere collocato un parcheggio pubblico lungo via Federico Zoi;</p> <p>Realizzazione di tratti di pista ciclabile interni alla nuova area residenziale.</p> <p>Realizzazione di una struttura per il noleggio e la riparazione bici lungo i tratti di percorsi ciclabili che si collegano al Tevere e alla ciclo-stazione prevista presso la stazione ferroviaria;</p> <p>Nel caso in cui gli interventi previsti nella adiacente TR19.2 fossero realizzati prima di quelli previsti nella TR19.1 e non vi fossero alternative di accesso all'area TR19.2 si prescrive che i proprietari della TR19.1 (porzione a nord della TR19.2) siano obbligati a realizzare e cedere preventivamente al Comune la viabilità di progetto che si stacca da Via Bartolomeo della Gatta con le relative dotazioni di sottoservizi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di verde pubblico e di area a parcheggio; - tratti di pista ciclabile 	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo	

SCHEMA PROGETTUALE

- ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione
- ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
- V - Verde privato vincolato
- S - Sede stradale
- P - Area a parcheggio pubblico
- Accessi
- Pista ciclabile di progetto su sede esistente
- Pista ciclabile di progetto su sede propria



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR19.2 Le Forche	SANSEPOLCRO A sud della TR19.1	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 cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica
- Perequazione e housing sociale

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- . Realizzazione di 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.

02.1

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

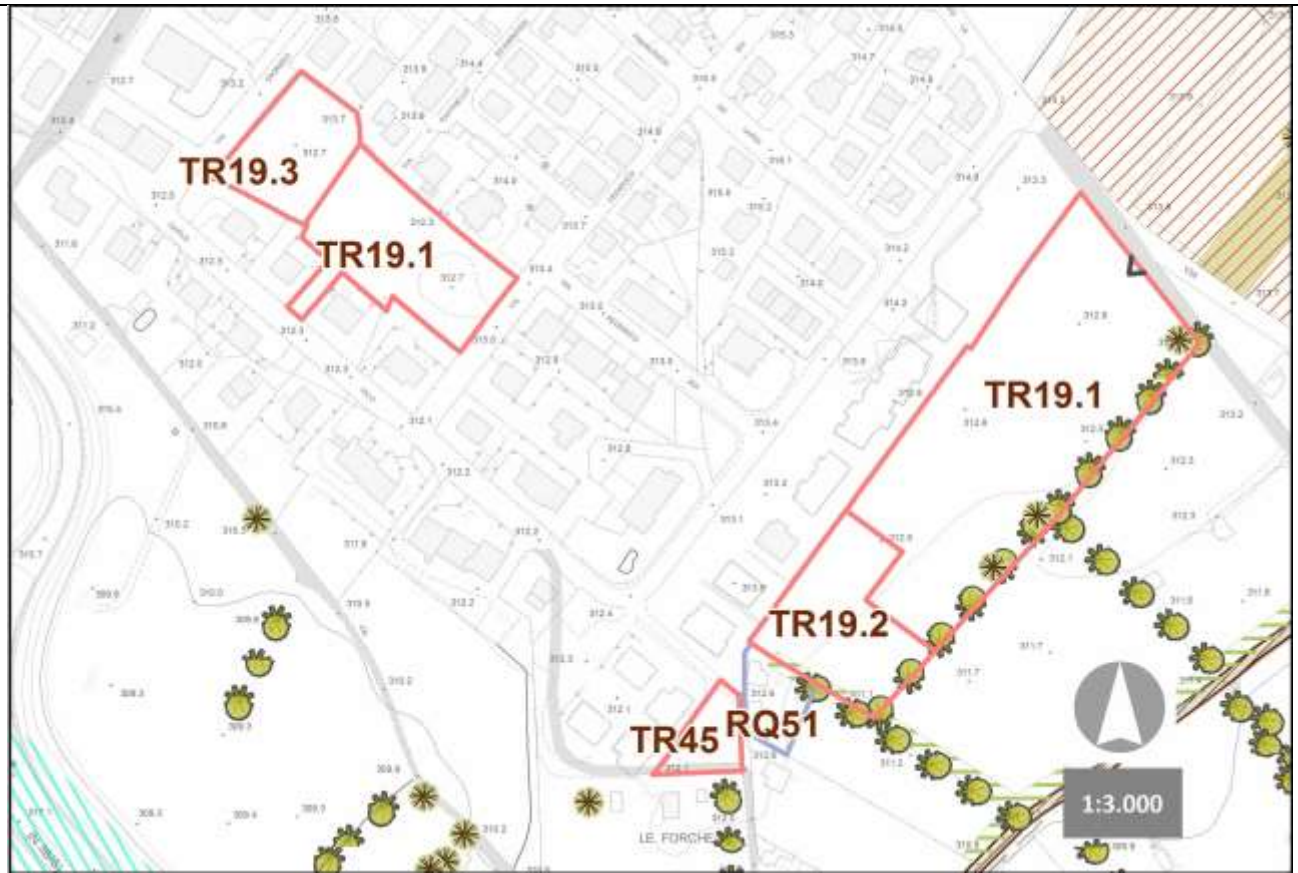
PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



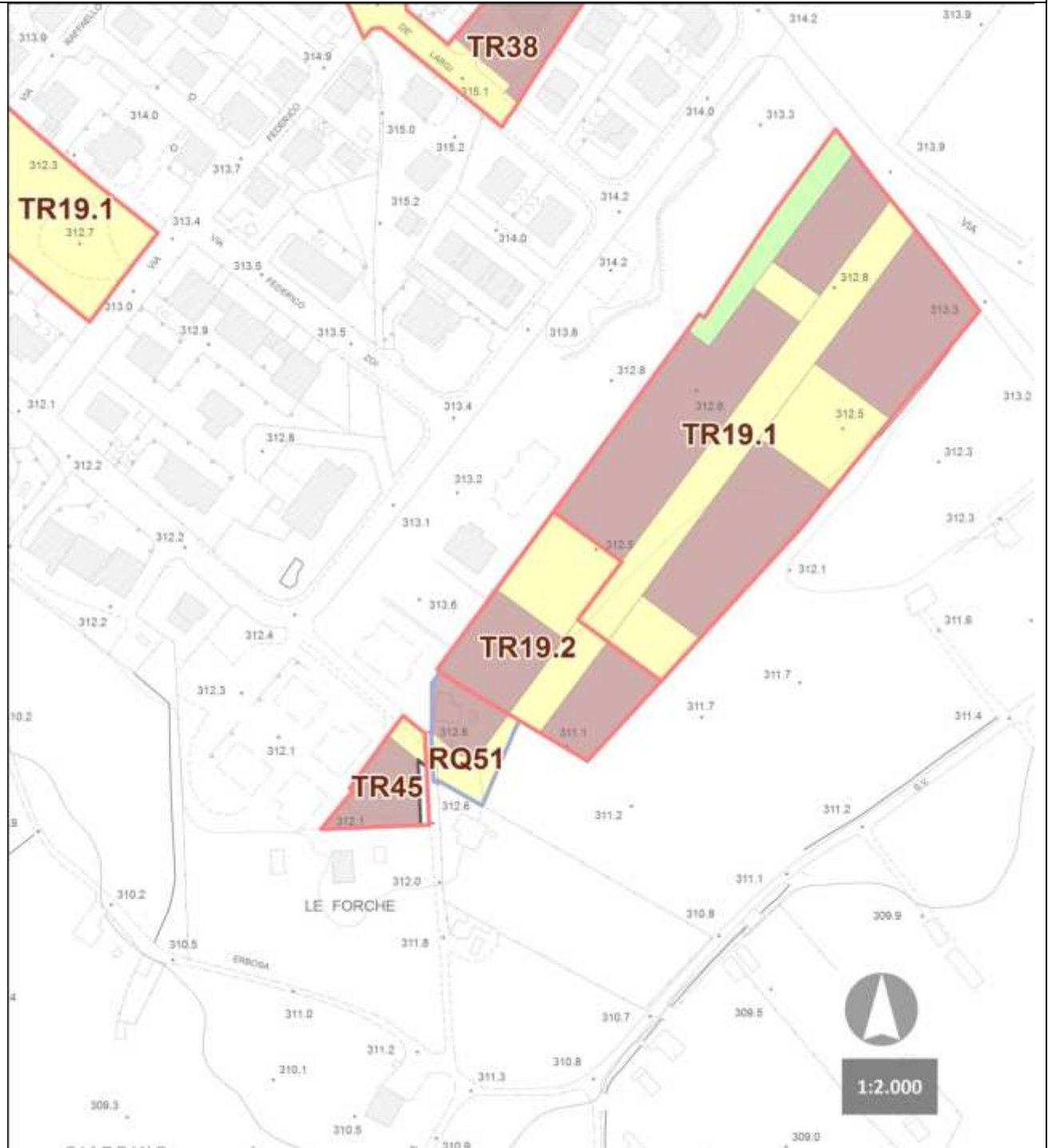
	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Reticolo idrografico regionale tombato		Edificato di matrice storica		Parchi e giardini
	Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico rilevante

Descrizione	Si tratta di un comparto edificatorio immediatamente a sud dell'area di trasformazione della TR19.1 che ridefinisce il margine urbano del quartiere delle Forche verso est e sud-ovest	
Finalità	Comparto edificatorio unitario i cui interventi edificatori costituiranno il completamento urbano dell'area di espansione prevista nella TR19.1	
Superficie territoriale	<i>Superficie territoriale totale</i>	2.972 mq
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	954,60 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Il verde urbano di nuova realizzazione deve garantire: - le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e di fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine;	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari

<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	Almeno il 15% della superficie utile lorda (Sul) realizzata deve essere riservata ad alloggi ERS: 143 mq (2 alloggi)
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Nel caso in cui gli interventi previsti nella TR19.2 partissero prima di quelli previsti nella TR19.1, al fine di garantire un'adeguata accessibilità all'area posta più a sud, i proprietari della contigua area TR19.1 sono comunque obbligati, contestualmente agli interventi di attuazione della TR19.2, a realizzare e cedere preventivamente al Comune, la viabilità di progetto che si stacca da Via Bartolomeo della Gatta prevista all'interno della stessa TR19.1, con le relative dotazioni di sottoservizi.
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di tratti di pista ciclabile interni alla nuova area residenziale. Realizzazione di una struttura per il noleggio e la riparazione bici lungo i tratti di percorsi ciclabili che si collegano al Tevere e alla ciclo-stazione prevista presso la stazione ferroviaria
<i>Opere pubbliche esterne</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di verde pubblico e di area a parcheggio; - tratti di pista ciclabile; - sono inoltre da attuare le opere per garantire un'adeguata accessibilità di cui al paragrafo <i>Opere preliminari all'intervento</i>
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo.

SCHEMA PROGETTUALE

- ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione
- ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
- V - Verde privato vincolato
- S - Sede stradale
- P - Area a parcheggio pubblico
- Accessi
- Pista ciclabile di progetto su sede esistente
- Pista ciclabile di progetto su sede propria



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR19.3 Le Forche	SANSEPOLCRO Via Dionisio Roberti	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 cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica
- Perequazione e housing sociale

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- . Realizzazione di 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.

02.1

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

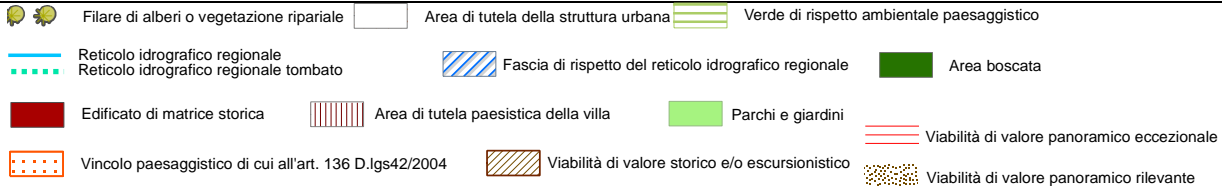
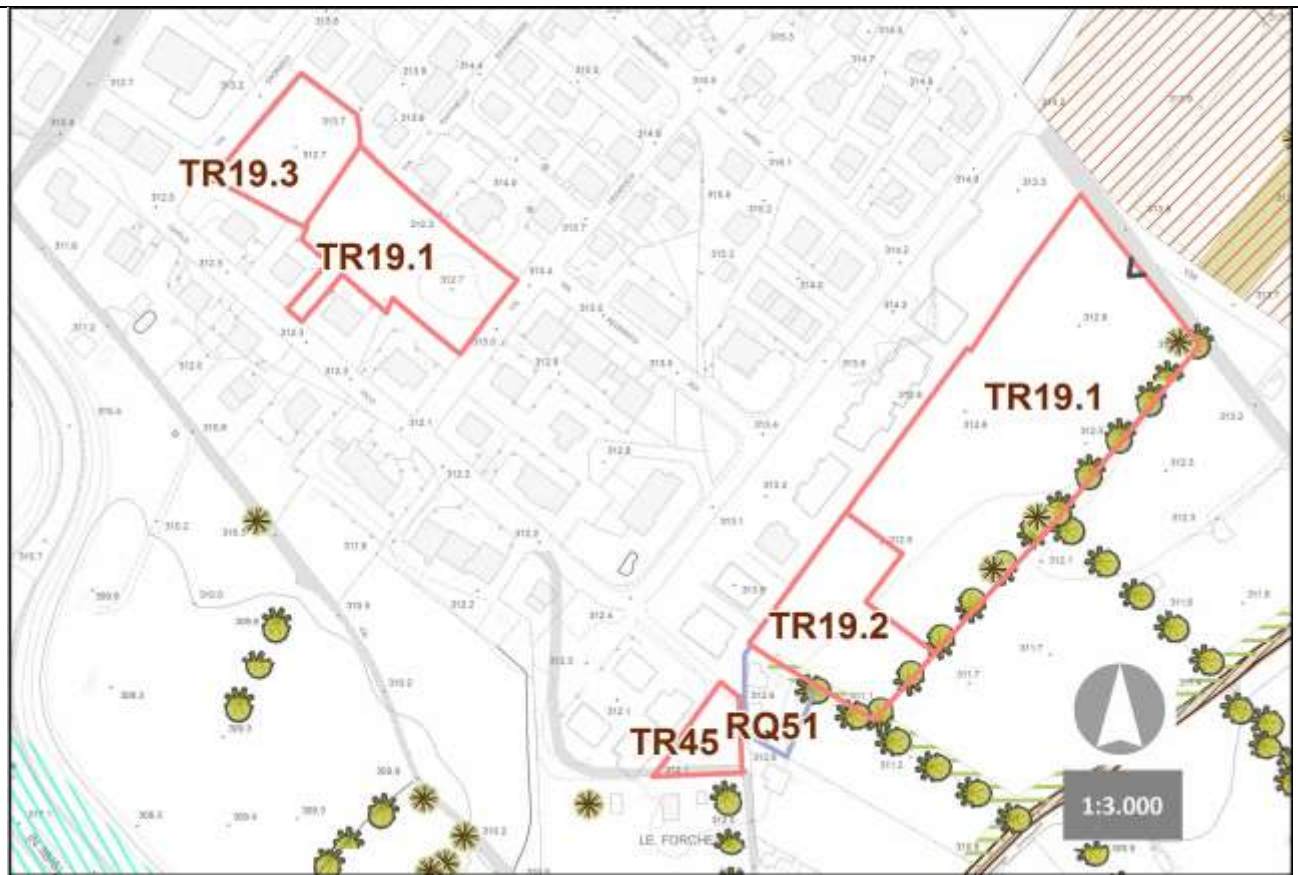
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

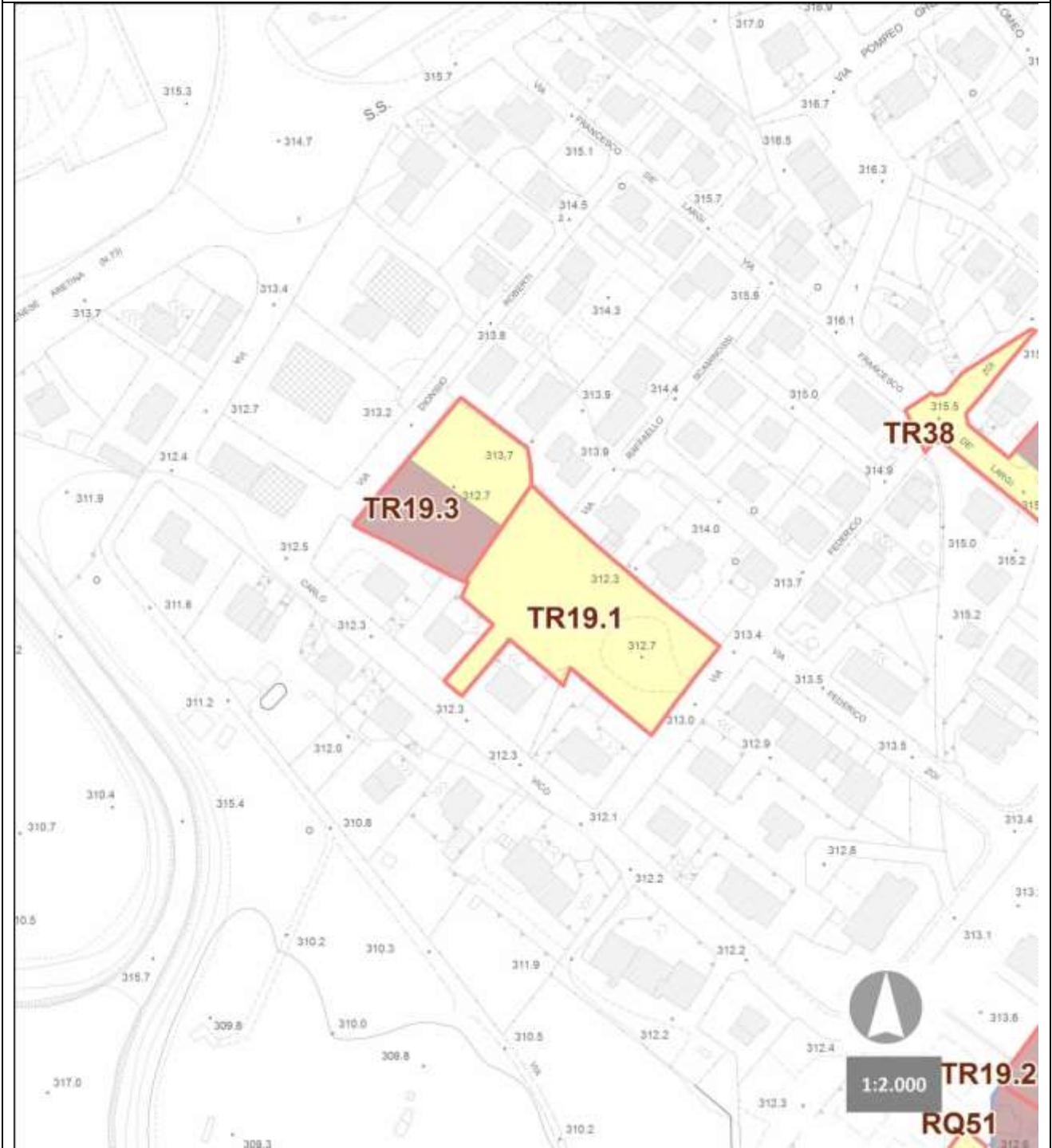
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI


Descrizione	Si tratta di un comparto edificatorio posto lungo via Dionisio Roberti ad ovest del previsto parco pubblico interno alla TR19.1	
Finalità	Comparto edificatorio unitario i cui interventi edificatori costituiranno il completamento dell'area a parco urbano pubblico prevista nella TR19.1	
Superficie territoriale	<i>Superficie territoriale totale</i>	1.940 mq
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	584,40 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Nell'area a cessione dovrà essere realizzato: <ul style="list-style-type: none"> - un parcheggio pubblico con accesso da via Roberti con dimensioni di almeno di 18 mt. x 11 mt e d una viabilità di accesso pedonale e carrabile al previsto parco pubblico interno alla TR19.1; - un'area a verde pubblico nella restante parte dell'area a cessione; 	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	6,5
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari

<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	Almeno il 15% della superficie utile lorda (Sul) realizzata deve essere riservata ad alloggi ERS: 87,66 mq (1 alloggio)
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo

SCHEMA PROGETTUALE

- ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione
- ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
- V - Verde privato vincolato
- S - Sede stradale
- P - Area a parcheggio pubblico
- Accessi
- Pista ciclabile di progetto su sede esistente
- Pista ciclabile di progetto su sede propria



VALUTAZIONI DELLE PRESSIONI E MISURE DI MITIGAZIONE DELLE TR 19.1, TR19.2, TR19.3

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico. Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Prevedere in via Bartolomeo della Gatta, in corrispondenza del quartiere delle Forche, opere per la riduzione della velocità e di attraversamenti pedonali protetti per raggiungere le aree residenziali con i servizi.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X	Prevedere la realizzazione di una fascia di verde pubblico alberato di larghezza 10 m lungo la viabilità podereale esistente sul limite sud-est dell'area Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Conservazione delle alberature esistenti
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		

	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	Le fasce di rispetto da rispettare per gli elettrodotti sono di norma di 27 metri per lato o da calcolare comunque nel rispetto del D.P.C.M. 08/07/2003
		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	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	↑	Prevedere almeno un 20% di edilizia ERS.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	113,77	n.
Fabbisogno Idrico	7.142.244,16	Lt/anno
Afflussi fognari	148,80	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	75.085,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	402.241,00	kWh/ utente anno

Aree di riqualificazione - Stato Modificato adottato

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ51 Tiro a volo	SANSEPOLCRO Le Forche	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Collina di Sansepolcro U.T.O.E. 2"Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

Sistema insediativo:

- tutela ed il massimo riuso del patrimonio edilizio esistente;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- 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 storico ed occupate da ex capannoni industriali;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;

Coerenza con azioni R.U.

- riconversione funzionale di manufatti precari;

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi

Fattibilità

Geomorfologia: MOPS: : si rimanda alle indagini geologiche

Pericolosità geologica: : si rimanda alle indagini geologiche









Pericolosità sismica locale: si rimanda alle indagini geologiche
 Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media : si rimanda alle indagini geologiche
 Fattibilità geologica: : si rimanda alle indagini geologiche
 Fattibilità sismica: : si rimanda alle indagini geologiche
 Fattibilità idraulica: si rimanda alle indagini geologiche

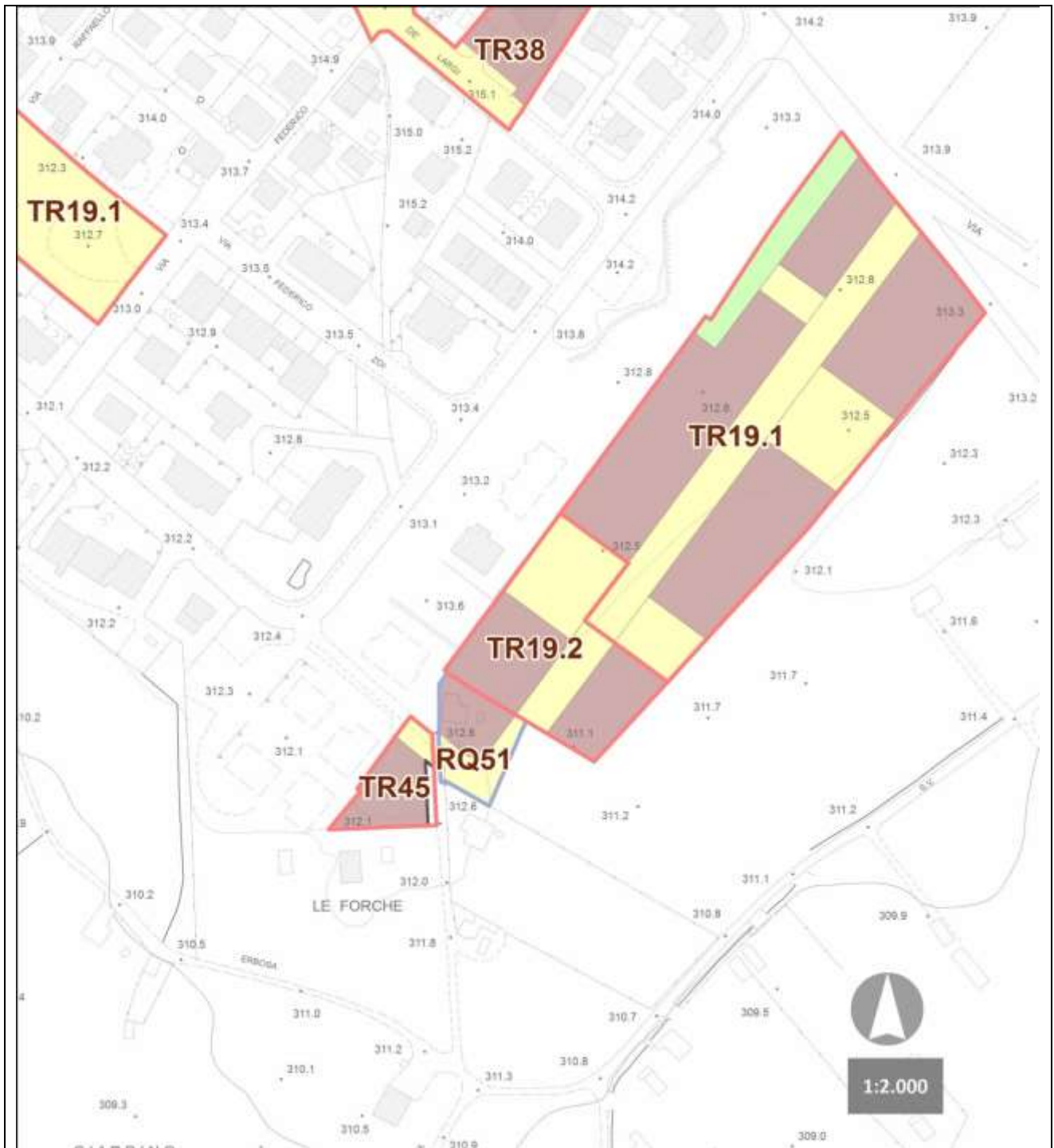
INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Si tratta di un'area di margine interessata dalla presenza di manufatti destinati a magazzini che possono essere recuperati a fini residenziali coerentemente con quanto previsto nelle contigue TR19.1 e TR 19.2	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - recupero e riqualificazione delle volumetrie esistenti e connessa cessione di aree da destinare ad una nuova viabilità pubblica che costituirà il prolungamento di via Carlo Vigo verso est 	
Superficie territoriale	809 mq	
Dimensionamento	SUL	91 mq. ovvero quella esistente legittimata con possibilità di addizione volumetrica fino ad un massimo del 20% della SUL.
Destinazione d'uso ammesse	- Residenziale, servizi	
Disposizioni e prescrizioni generali	Demolizione dei manufatti esistente e ricostruzione di edificio residenziale e/o a servizi a condizione che venga ceduta gratuitamente al Comune l'area che nello schema progettuale è individuata come area a cessione insieme ad un'altra fascia di terreno, sempre ricadente nella particella 919 del foglio 67, della profondità di almeno 10 metri dal confine sud-est della RQ51, al fine di consentire la realizzazione del prolungamento di via Carlo Vigo verso est. La superficie utile di cui sopra potrà in alternativa essere trasferita all'interno della	

	adiacente TR19. 2 o TR19.1 nel rispetto di quanto disposto dall'art. 124 delle NTA del RU in merito ai trasferimenti di volumetrie	
Disposizioni e prescrizioni particolari	H max / n. piani fuori terra	2
	Numero posti letto	
	Tipologia insediativa	Mono familiare
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari all'intervento	Cessione gratuita al Comune dell'area che, nello schema progettuale, è individuata come area a cessione, insieme ad un'altra fascia di terreno, sempre ricadente nella particella 919 del foglio 67, della profondità di almeno 10 metri dal confine sud-est della RQ51, al fine di consentire la realizzazione del prolungamento di via Carlo Vigo verso est	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico		
Opere pubbliche esterne	In attesa della realizzazione del prolungamento di Via Carlo Vigo, l'accesso alla RQ51 potrà realizzarsi sulla viabilità privata esistente che si stacca da via delle Santucce e che raggiunge l'area in questione.	
Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni	<ul style="list-style-type: none"> - contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano 	
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	

SCHEMA PROGETTUALE		
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
	V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale
		 P - Area a parcheggio pubblico
		 Accessi
	Pista ciclabile di progetto su sede esistente	 Pista ciclabile di progetto su sede propria



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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
					risparmio energetico
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0		↑	
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+		X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
	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	-+			
Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+		↑	
	Tutela della qualità paesaggistica	0			
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+		↑	
	Efficienza del sistema insediativo	-+			
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0			
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+		↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi. Le fasce di rispetto da rispettare per gli elettrodotti sono di norma di 27 metri per lato o da calcolare comunque nel rispetto del D.P.C.M. 08/07/2003
	Efficienza delle reti tecnologiche	-			

TERRITORIO

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	

Aree di trasformazione – Stato controdedotto e finale

(In **rosso** le modifiche rispetto allo stato adottato)

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR19.1 Le Forche	SANSEPOLCRO	R	P	C	TR	D	S
	Comparto A Via Dionisio Roberti Comparto B Via Bartolomeo La Gatta						



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 cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica
- Perequazione e housing sociale

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- . Realizzazione di 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.

02.1

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

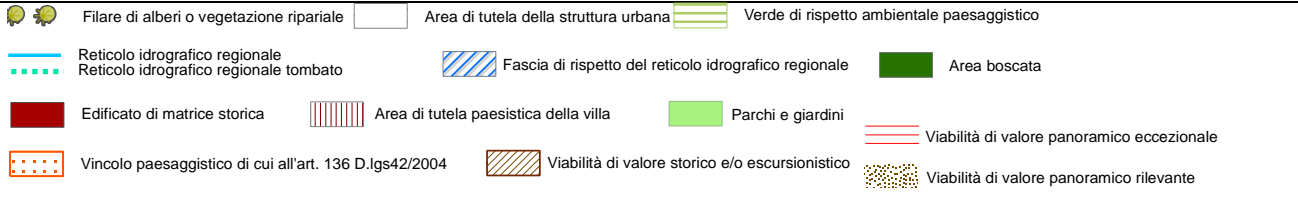
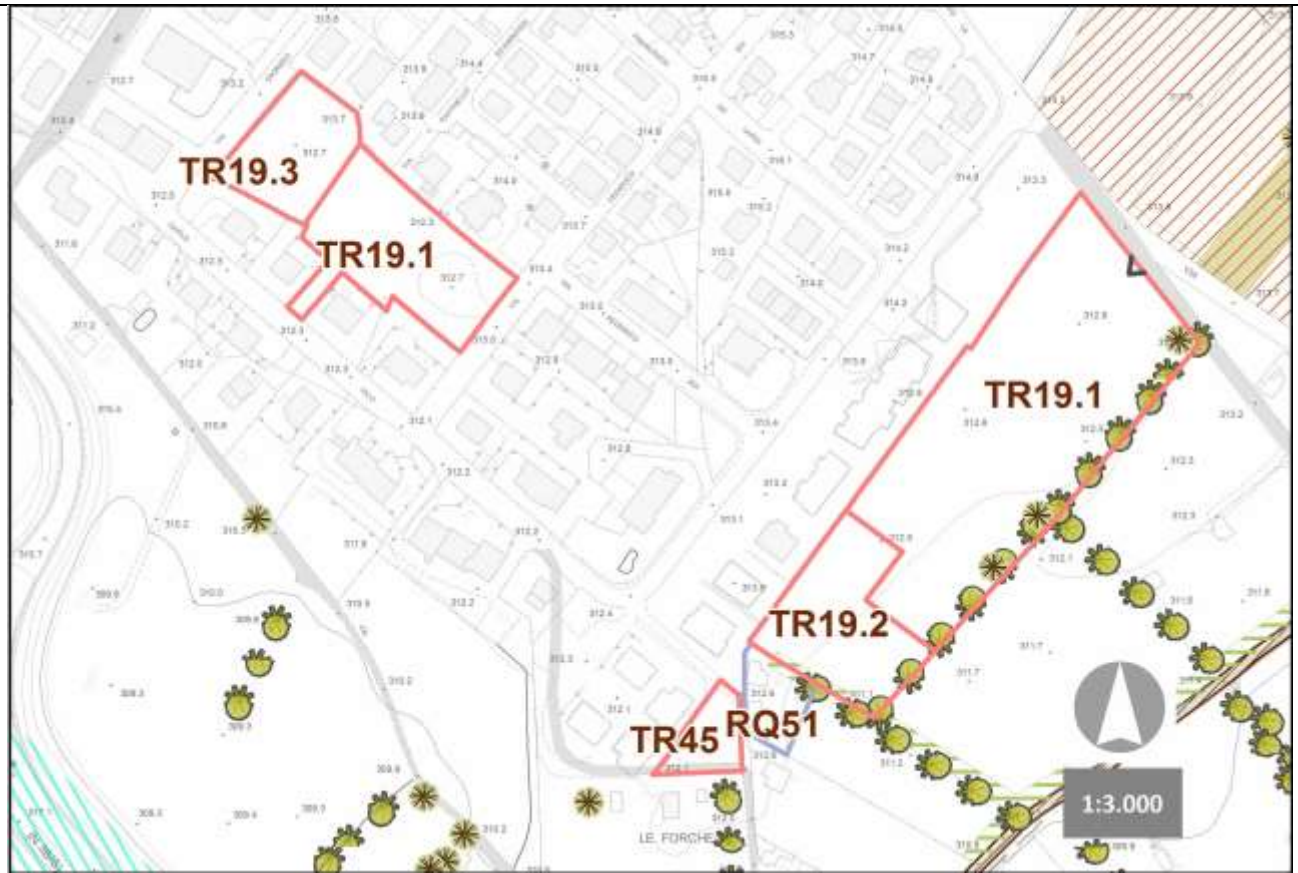
PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

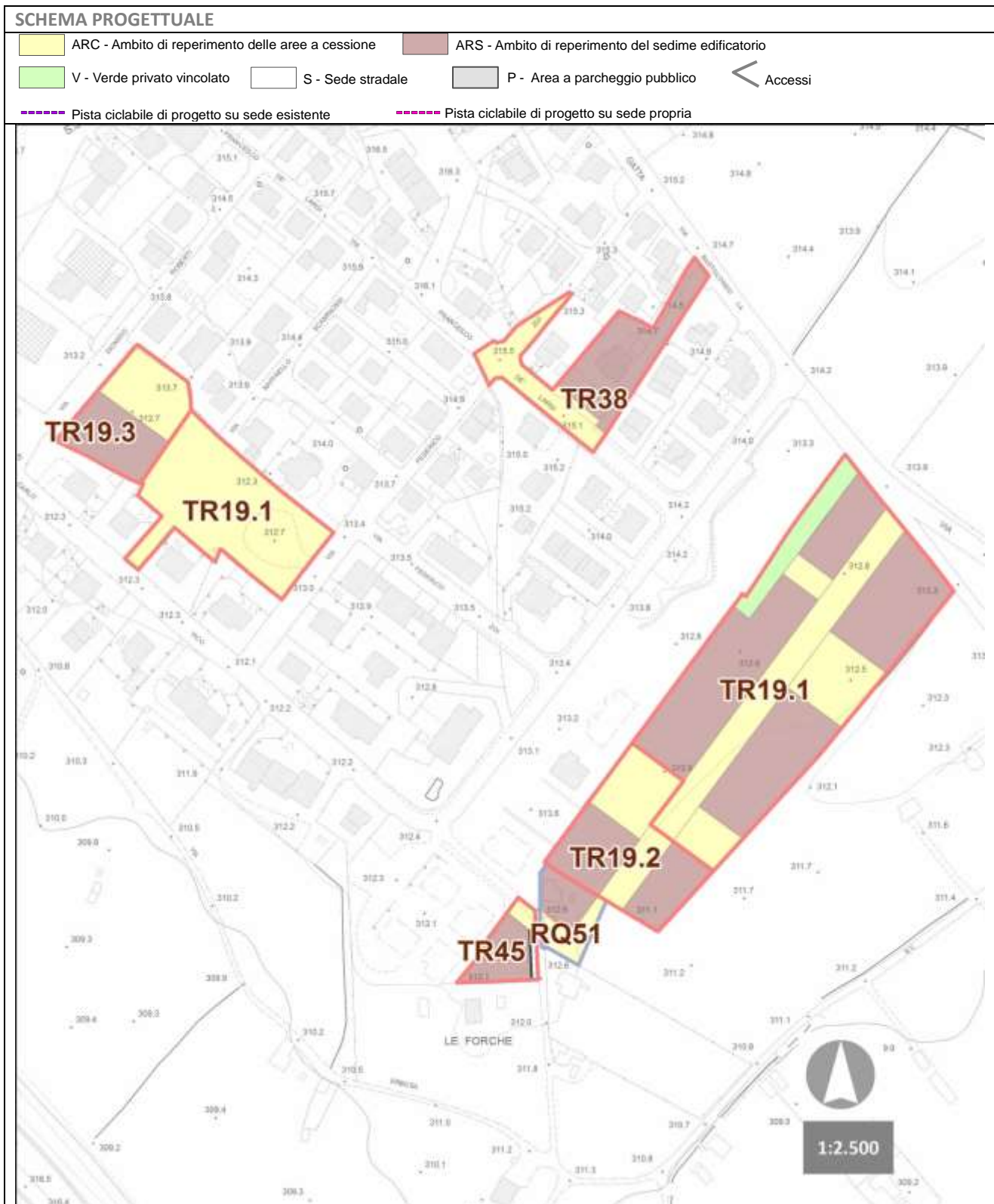
FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



<i>Descrizione</i>	Comparto costituito da due aree disgiunte: un vuoto urbano all'interno del tessuto postbellico e una vasta area ineditata immediatamente adiacente al margine sud orientale dell'abitato del quartiere Le Forche compreso tra la via Senese – Aretina e l'area agricola a valle del centro storico.	
<i>Finalità</i>	<p>Comparto edificatorio unitario i cui interventi edificatori dovranno comportare la realizzazione del parco pubblico centrale servito da parcheggi pubblici e la loro cessione dell'area al Comune.</p> <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale; - potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio del tessuto postbellico del quartiere de Le Forche caratterizzato da un tessuto episodico carente delle necessarie aree a standards pubblici 	
<i>Superficie territoriale</i>	<i>Superficie territoriale totale</i>	14.570 mq
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL</i>	2.915 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%

<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Il verde urbano di nuova realizzazione, da localizzare sia nell'area a cessione all'interno del tessuto urbano esistente, su via Federico Zoi, che nella porzione della TR su via Bartolomeo della Gatta, deve garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la riqualificazione dell'area esistente delle Forche con il completamento di un'area a parco pubblico di dimensioni significative; - le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e di fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine; - nella convenzione urbanistica dovrà essere prevista inoltre la cessione gratuita al Comune dell'area individuata catastalmente al foglio 67 part. 818 (di proprietà di uno dei proprietari dell'area interna alla TR19.1) al fine di poter realizzare il prolungamento di via Carlo Vigo fino alla strada interna alle aree di trasformazione TR19.1, TR19.2; - l'area che, nello schema progettuale che segue, è individuata come "verde privato vincolato" potrà essere assoggettata ad interventi di trasformazione analoghi a quelli previsti nell'ambito di reperimento del sedime edificatorio a condizione che vi sia l'assenso del confinante (proprietario delle particelle 844 e 888 del foglio catastale 67) o vi sia certezza giuridica che sulla particella 832 del foglio 67 non gravano o sono decadute eventuali servitù, facendo comunque salvi i diritti di terzi. 	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	32
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	Almeno il 15% della superficie utile lorda (Sul) realizzata deve essere riservata ad alloggi ERS: 437 mq (5 alloggi)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Realizzazione di un percorso pedonale che da via Vigo permetta di accedere all'area da destinarsi a parco pubblico. A servizio del parco potrà essere collocato un parcheggio pubblico lungo via Federico Zoi;</p> <p>Realizzazione di tratti di pista ciclabile interni alla nuova area residenziale.</p> <p>Realizzazione di una struttura per il noleggio e la riparazione bici lungo i tratti di percorsi ciclabili che si collegano al Tevere e alla ciclo-stazione prevista presso la stazione ferroviaria;</p> <p>Nel caso in cui gli interventi previsti nella adiacente TR19.2 fossero realizzati prima di quelli previsti nella TR19.1 e non vi fossero alternative di accesso all'area TR19.2 si prescrive che i proprietari della TR19.1 (porzione a nord della TR19.2) siano obbligati a realizzare e cedere preventivamente al Comune la viabilità di progetto che si stacca da Via Bartolomeo della Gatta con le relative dotazioni di sottoservizi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di verde pubblico e di area a parcheggio; - tratti di pista ciclabile 	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo	



VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	113,77	n.
Fabbisogno Idrico	7.142.244,16	Lt/anno
Afflussi fognari	148,80	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	75.085,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	402.241,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR19.2 Le Forche	SANSEPOLCRO A sud della TR19.1	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 cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica
- Perequazione e housing sociale

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- . Realizzazione di 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.

02.1

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

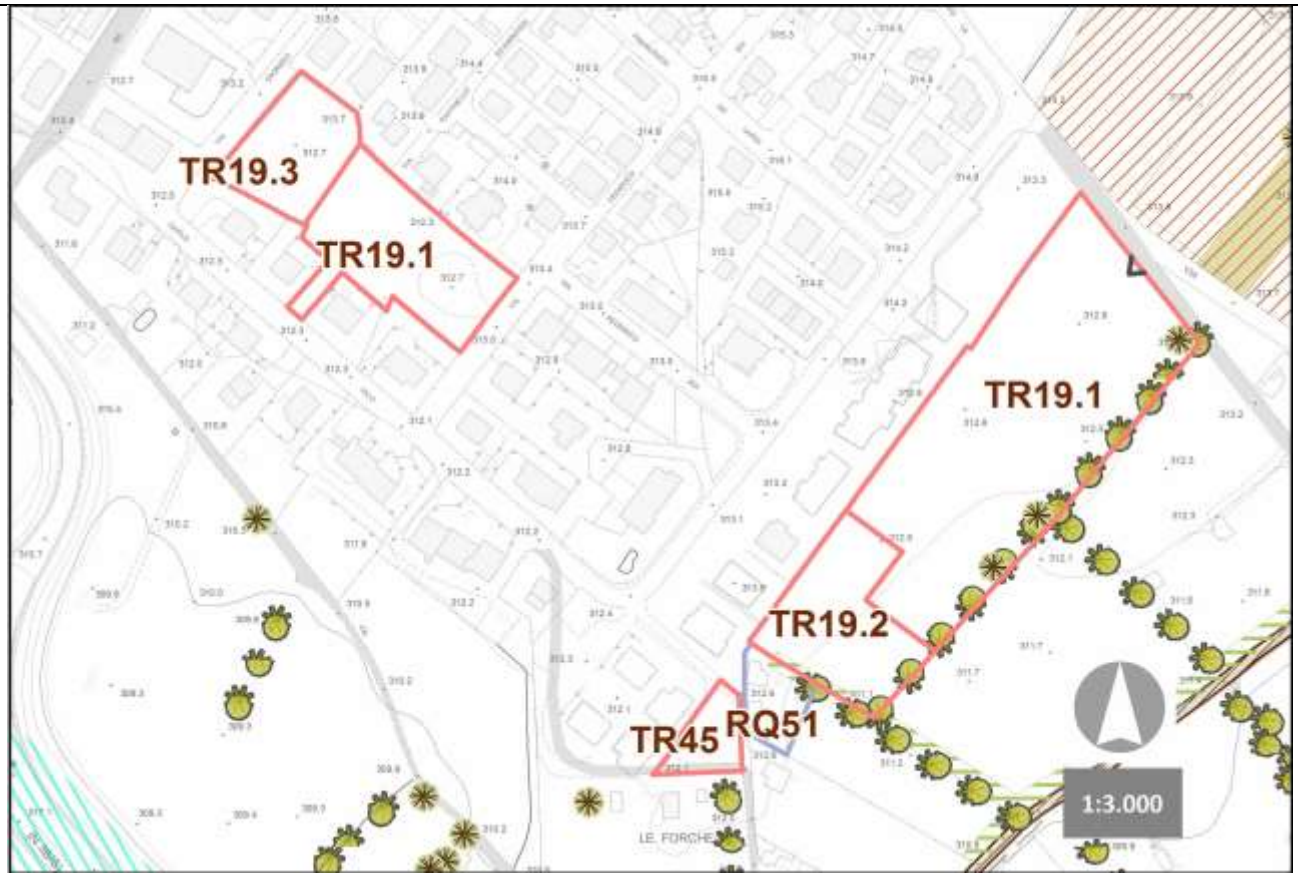
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI


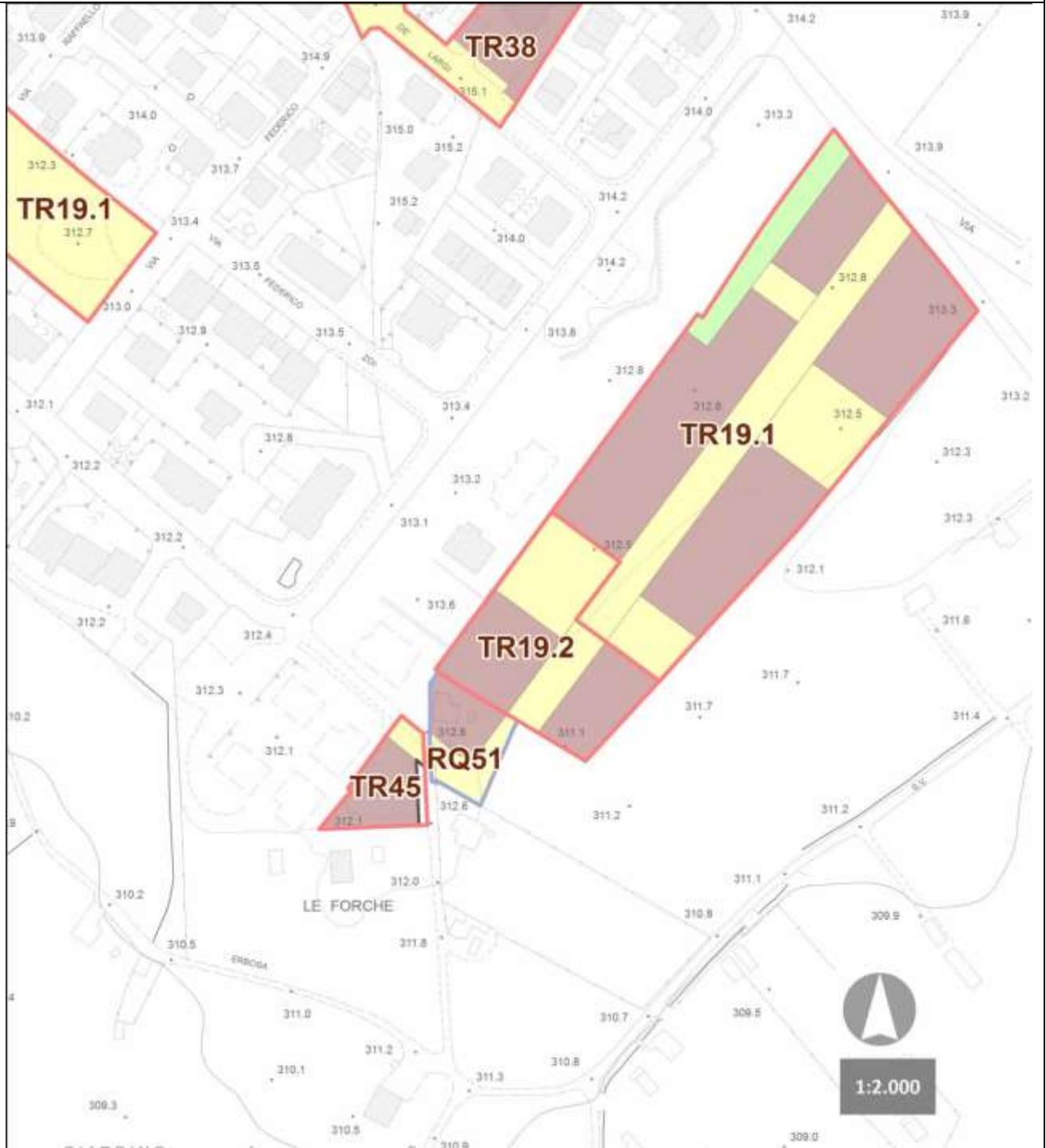
	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Reticolo idrografico regionale tombato		Area di tutela paesistica della villa		Parchi e giardini
	Edificato di matrice storica		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Viabilità di valore panoramico rilevante

Descrizione	Si tratta di un comparto edificatorio immediatamente a sud dell'area di trasformazione della TR19.1 che ridefinisce il margine urbano del quartiere delle Forche verso est e sud-ovest	
Finalità	Comparto edificatorio unitario i cui interventi edificatori costituiranno il completamento urbano dell'area di espansione prevista nella TR19.1	
Superficie territoriale	<i>Superficie territoriale totale</i>	2.972 mq
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	954,60 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Il verde urbano di nuova realizzazione deve garantire: <ul style="list-style-type: none"> - le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e di fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine; 	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari

<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	Almeno il 15% della superficie utile lorda (Sul) realizzata deve essere riservata ad alloggi ERS: 143 mq (2 alloggi)
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Nel caso in cui gli interventi previsti nella TR19.2 partissero prima di quelli previsti nella TR19.1, al fine di garantire un'adeguata accessibilità all'area posta più a sud, i proprietari della contigua area TR19.1 sono comunque obbligati, contestualmente agli interventi di attuazione della TR19.2, a realizzare e cedere preventivamente al Comune, la viabilità di progetto che si stacca da Via Bartolomeo della Gatta prevista all'interno della stessa TR19.1, con le relative dotazioni di sottoservizi.
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di tratti di pista ciclabile interni alla nuova area residenziale. Realizzazione di una struttura per il noleggio e la riparazione bici lungo i tratti di percorsi ciclabili che si collegano al Tevere e alla ciclo-stazione prevista presso la stazione ferroviaria
<i>Opere pubbliche esterne</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di verde pubblico e di area a parcheggio; - tratti di pista ciclabile; - sono inoltre da attuare le opere per garantire un'adeguata accessibilità di cui al paragrafo <i>Opere preliminari all'intervento</i>
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo.

SCHEMA PROGETTUALE

- ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione
- ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
- V - Verde privato vincolato
- S - Sede stradale
- P - Area a parcheggio pubblico
- Accessi
- Pista ciclabile di progetto su sede esistente
- Pista ciclabile di progetto su sede propria



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR19.3 Le Forche	SANSEPOLCRO Via Dionisio Roberti	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 cercando di graduare e diversificare gli incrementi edilizi, come quantità e localizzazione, ricercando nel territorio quelle aree che possano garantire il minor impatto dal punto di vista ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie; tali aree di espansione dovranno costituire al tempo stesso occasione di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree di frangia urbana esistenti e carenti dal punto di vista della dotazione di standards;
- accessibilità da parte di tutti i cittadini, compresi i disabili o diversamente abili, agli edifici e spazi con funzioni pubbliche, di interesse pubblico e privati ad uso pubblico
- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bio-architettura;
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica
- Perequazione e housing sociale

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 o inutilizzate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro;
- . Realizzazione di 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.

02.1

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: MEDIA Classe S.2

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: ELEVATO

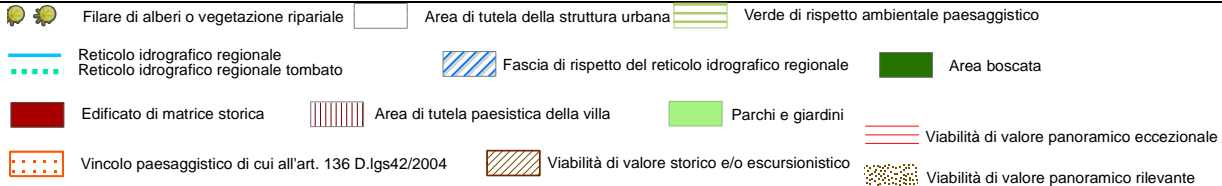
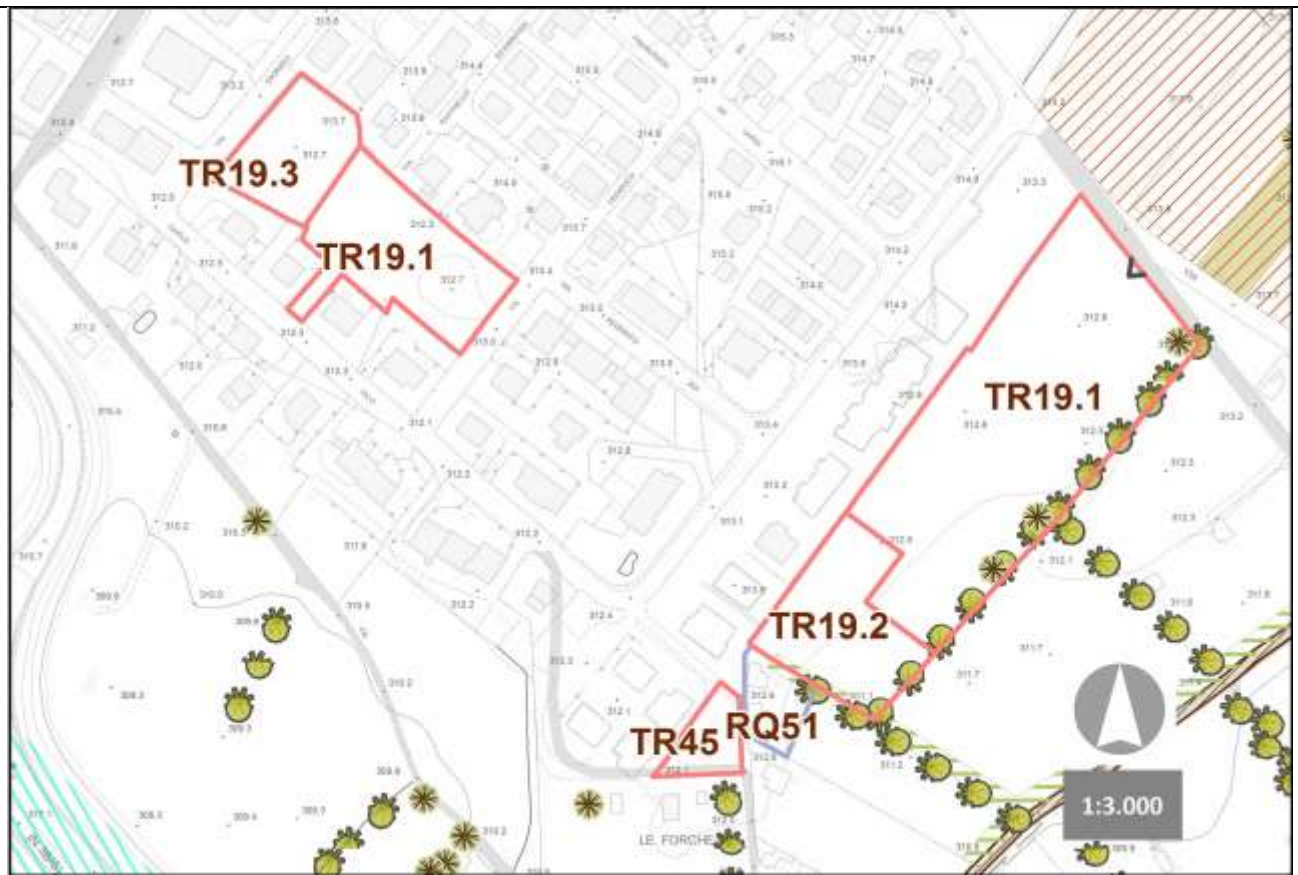
PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI


Descrizione	Si tratta di un comparto edificatorio posto lungo via Dionisio Roberti ad ovest del previsto parco pubblico interno alla TR19.1	
Finalità	Comparto edificatorio unitario i cui interventi edificatori costituiranno il completamento dell'area a parco urbano pubblica prevista nella TR19.1	
Superficie territoriale	<i>Superficie territoriale totale</i>	1.940 mq
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	584,40 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Nell'area a cessione dovrà essere realizzato: <ul style="list-style-type: none"> - un parcheggio pubblico con accesso da via Roberti con dimensioni di almeno di 18 mt. x 11 mt e d una viabilità di accesso pedonale e carrabile al previsto parco pubblico interno alla TR19.1; - un'area a verde pubblico nella restante parte dell'area a cessione; 	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 – 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	6,5
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari

<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	Almeno il 15% della superficie utile lorda (Sul) realizzata deve essere riservata ad alloggi ERS: 87,66 mq (1 alloggio)
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo

VALUTAZIONI DELLE PRESSIONI E MISURE DI MITIGAZIONE DELLE TR 19.1, TR19.2, TR19.3

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Corpi di fabbrica posizionati in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione che per fotovoltaico. Misure attive e passive di risparmio energetico
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Prevedere in via Bartolomeo della Gatta, in corrispondenza del quartiere delle Forche, opere per la riduzione della velocità e di attraversamenti pedonali protetti per raggiungere le aree residenziali con i servizi.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile. Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	-	X	Prevedere la realizzazione di una fascia di verde pubblico alberato di larghezza 10 m lungo la viabilità podereale esistente sul limite sud-est dell'area Si rimanda alle eventuali prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Conservazione delle alberature esistenti
		Tutela della qualità paesaggistica	+		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	-	
		Efficienza del sistema insediativo	-+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	+		

	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	Le fasce di rispetto da rispettare per gli elettrodotti sono di norma di 27 metri per lato o da calcolare comunque nel rispetto del D.P.C.M. 08/07/2003
		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	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+	↑	Prevedere almeno un 20% di edilizia ERS.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	-+	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	113,77	n.
Fabbisogno Idrico	7.142.244,16	Lt/anno
Afflussi fognari	148,80	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	75.085,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	402.241,00	kWh/ utente anno

Aree di riqualificazione

Stato controdedotto e finale

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ51 Tiro a volo	SANSEPOLCRO Le Forche	R	P	C	TR	D	S



Coerenza con obiettivi P.S. (Sistema Territoriale ST- Collina di Sansepolcro U.T.O.E. 2"Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

Sistema insediativo:

- tutela ed il massimo riuso del patrimonio edilizio esistente;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Coerenza con obiettivi R.U.

- contenimento del consumo di suolo;
- 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 storico ed occupate da ex capannoni industriali;
- recupero o rigenerazione delle parti in disuso della città densa;

Coerenza con azioni R.U.

- riconversione funzionale di manufatti precari;

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Filari di alberi

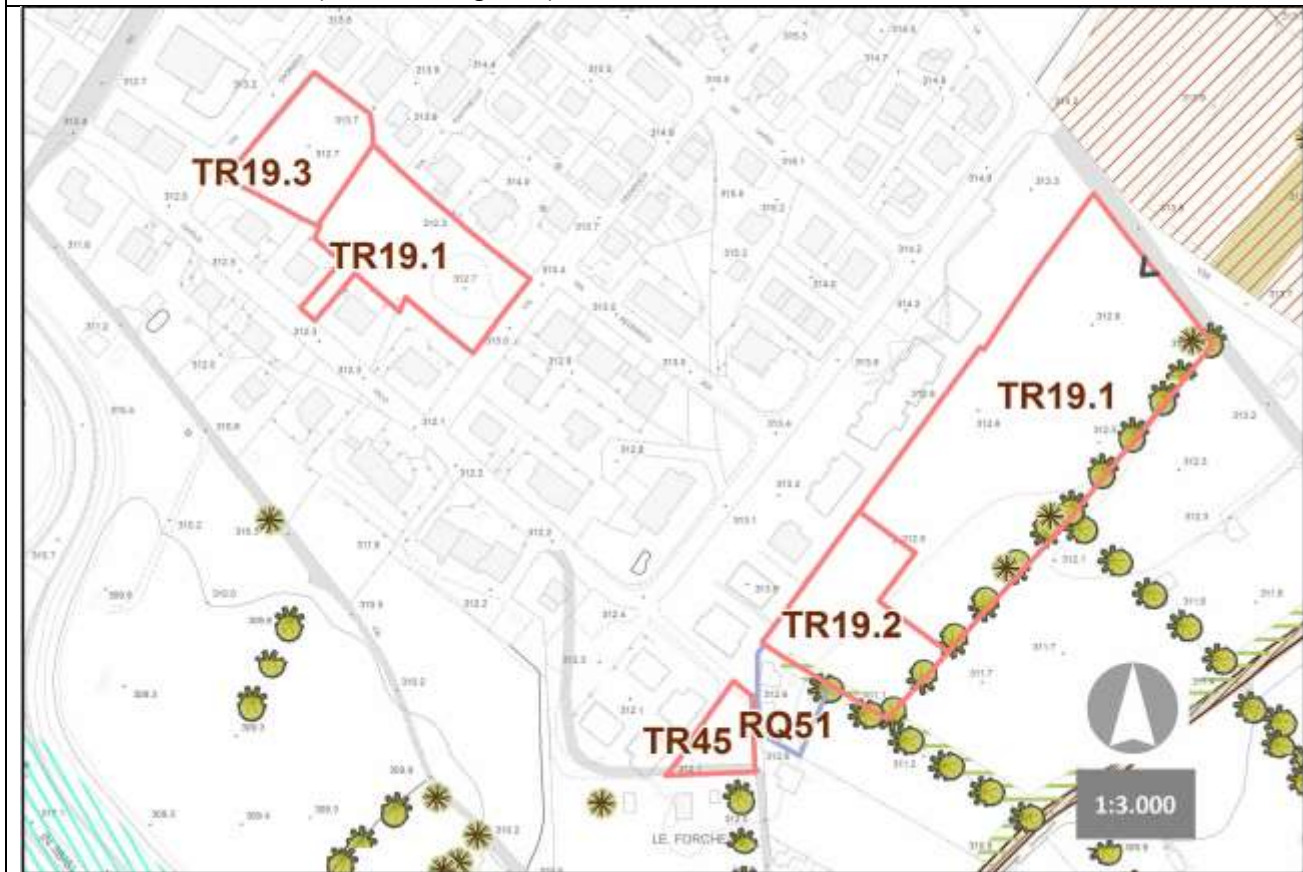
Fattibilità

Geomorfologia: MOPS: : si rimanda alle indagini geologiche

Pericolosità geologica: : si rimanda alle indagini geologiche









Pericolosità sismica locale: si rimanda alle indagini geologiche
 Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media : si rimanda alle indagini geologiche
 Fattibilità geologica: : si rimanda alle indagini geologiche
 Fattibilità sismica: : si rimanda alle indagini geologiche
 Fattibilità idraulica: si rimanda alle indagini geologiche

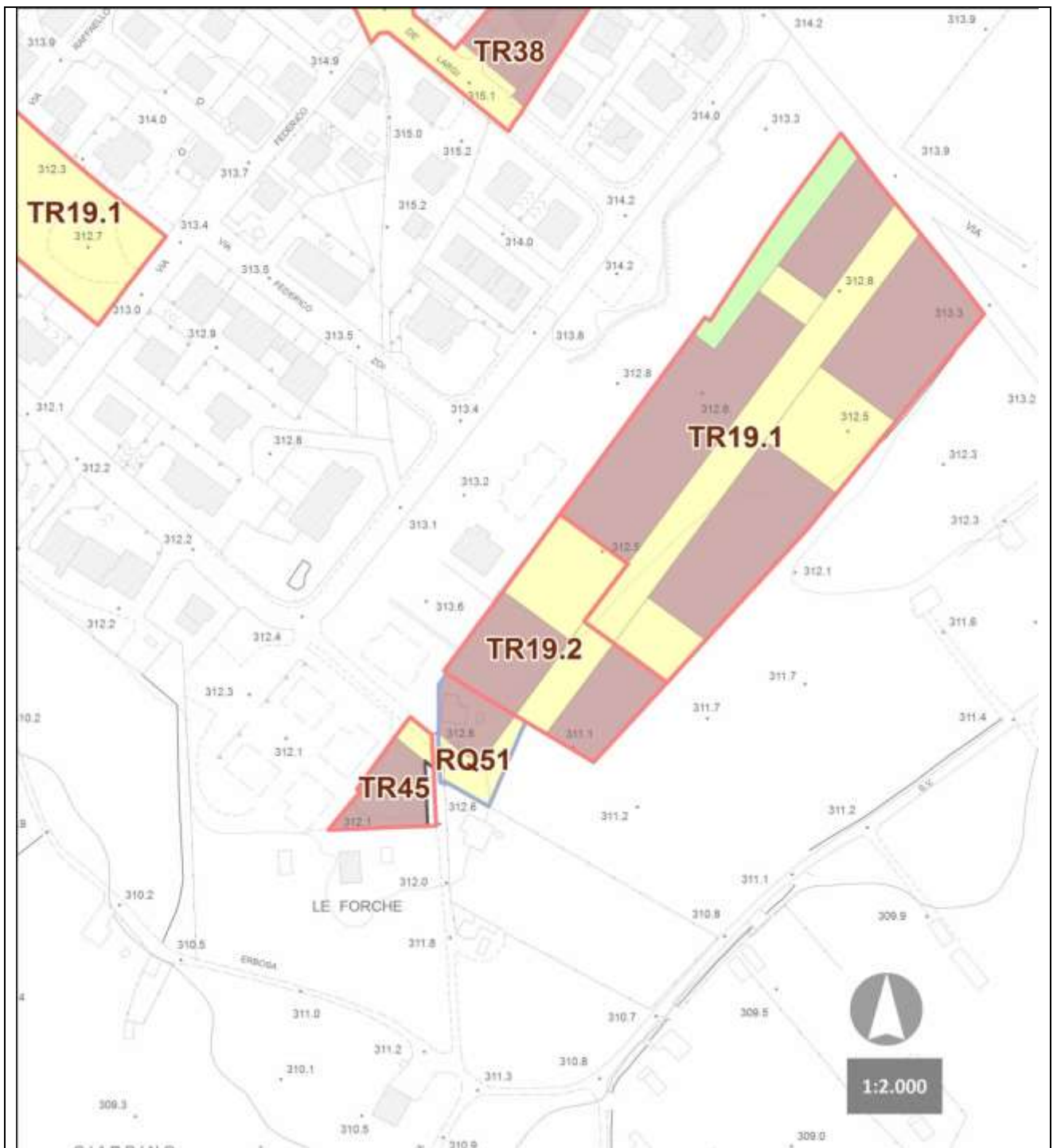
INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



<i>Descrizione</i>	Si tratta di un'area di margine interessata dalla presenza di manufatti destinati a magazzini che possono essere recuperati a fini residenziali coerentemente con quanto previsto nelle contigue TR19.1 e TR 19.2	
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - recupero e riqualificazione delle volumetrie esistenti e connessa cessione di aree da destinare ad una nuova viabilità pubblica che costituirà il prolungamento di via Carlo Vigo verso est	
<i>Superficie territoriale</i>	809 mq	
<i>Dimensionamento</i>	SUL	91 mq. ovvero quella esistente legittimata con possibilità di addizione volumetrica fino ad un massimo del 20% della SUL.
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenziale, servizi	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Demolizione dei manufatti esistente e ricostruzione di edificio residenziale e/o a servizi a condizione che venga ceduta gratuitamente al Comune l'area che nello schema progettuale è individuata come area a cessione insieme ad un'altra fascia di terreno, sempre ricadente nella particella 919 del foglio 67, della profondità di almeno 10 metri dal confine sud-est della RQ51, al fine di consentire la realizzazione del prolungamento di via Carlo Vigo verso est. La superficie utile di cui sopra potrà in alternativa essere trasferita all'interno della	

	adiacente TR19. 2 o TR19.1 nel rispetto di quanto disposto dall'art. 124 delle NTA del RU in merito ai trasferimenti di volumetrie	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2
	<i>Numero posti letto</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono familiare
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Cessione gratuita al Comune dell'area che, nello schema progettuale, è individuata come area a cessione, insieme ad un'altra fascia di terreno, sempre ricadente nella particella 919 del foglio 67, della profondità di almeno 10 metri dal confine sud-est della RQ51, al fine di consentire la realizzazione del prolungamento di via Carlo Vigo verso est	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	In attesa della realizzazione del prolungamento di Via Carlo Vigo, l'accesso alla RQ51 potrà realizzarsi sulla viabilità privata esistente che si stacca da via delle Santucce e che raggiunge l'area in questione.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici e ambientali: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste; - concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	

SCHEMA PROGETTUALE		
	ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio
	V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale
	 P - Area a parcheggio pubblico	 Accessi
	Pista ciclabile di progetto su sede esistente	 Pista ciclabile di progetto su sede propria



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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
					risparmio energetico
Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	0		↑	
	Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	0			
Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+		X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo almeno 25% di superficie permeabile.
	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	-+			
Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	+		↑	
	Tutela della qualità paesaggistica	0			
Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+		↑	
	Efficienza del sistema insediativo	-+			
	Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0			
	Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+		↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica dell'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e del sistema fognario su cui dovranno esprimersi preventivamente con specifico parere gli enti gestori dei servizi. Le fasce di rispetto da rispettare per gli elettrodotti sono di norma di 27 metri per lato o da calcolare comunque nel rispetto del D.P.C.M. 08/07/2003
	Efficienza delle reti tecnologiche	-			

TERRITORIO

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	↑	
ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	↑	
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0	↑	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	0	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	0	-	