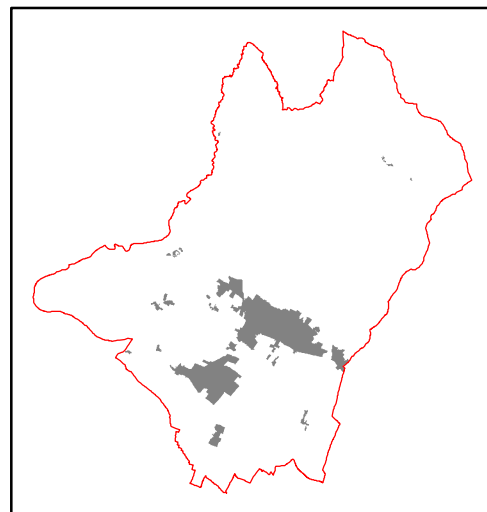




## Variante n. 11h.ter al R.U.

**Variante per modifiche alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in località Le Forche e in via delle Santucce - SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato modificato**



**ELAB. 04**

AVVIO DEL PROCEDIMENTO con Del. G.C. n. 178 del 30/09/2020  
ADOZIONE con Del.C.C. n. 112 del 30/11/2020



### **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Mauro Cornioli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Luca Galli

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Maria Luisa Sogli

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

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

<b>AREE DI RIQUALIFICAZIONE - STATO MODIFICATO .....</b>	<b>6</b>
RQ53.....	7
Le Forche (53.a) e via delle Santucce (53.b).....	7

## 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

-  Aggregato
-  Edificio specialistico
-  Struttura urbana
-  Villa

#### Pertinenze di edifici monumentali

-  Pertinenze di edifici monumentali


#### Parchi e giardini

-  Parchi e giardini

#### Pertinenze di edifici rurali storici

-  Pertinenze


#### Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

-  Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

#### Aree con sistemazioni agrarie storiche

-  Area ciglionata
-  Area ciglionata
-  Area terrazzata



#### Opere di difesa idraulica

-  Opere di difesa idraulica

#### Viabilità storica, percorsi escursionistici e di pregio

-  Viabilità storica e/o di valore escursionistico

#### Tratti di percorsi panoramici

-  Viabilità di valore panoramico
-  Potenziale panoramico

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

## LEGENDA SCHEMI PROGETTUALI

	cessione
	manifestazione
	museo
	parcheggio sotterraneo
	sedime
	turistico
	verde
	verde vincolato
	viabilita
	parcheggio
	edificio da demolire
	museo
	turistico ricettivo

### RQ31

- 1, stazione ferroviaria
- 5, passerella pedonale in ferro
- 4, ciclostazione (nuova edificazione 140 mq)
- 2, servizi all'autostazione e info (recupero)
- 3, autostazione

### RQ17

- 1, edificio da demolire con s.u.l. da trasferire in aree di proprietà comunale
- 2, edificio da recuperare con compensazione della s.u.l. da trasferire in aree di proprietà comunale

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

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

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

Valutazione di compatibilità	
-	MEDIA
X	INDIRIZZATA
↑	ALTA

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

Nell'ultima sezione della scheda viene riportato uno schema con un set di indicatori ritenuti significativi per valutare la pressione sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico.

Lo schema indica il valore del fabbisogno idrico annuo, gli afflussi fognari, i rifiuti solidi urbani prodotti, il fabbisogno elettrico calcolati secondo le formule a seguito esposte:

- **Abitante equivalente:** l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti per alloggio;
- **Fabbisogno idrico:** si è ritenuta corretta una stima basata su un consumo di 172 lt/abitante/giorno, per poi pervenire al consumo totale in termini di lt/annui di 62.780 lt/abitante/anno;
- **Afflussi fognari teorici:**  $((\text{abitanti} \times 62.780 \text{lt/anno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$ , con coefficiente maggiorativi di 2,25, applicato al termine di lt/sec totale diminuito del 20%;
- **Rifiuti solidi urbani:** riprendendo i dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse aggiornati al 2012, si è considerata una produzione teorica pari a 660 Kg/abitante/anno;
- **Elettricità:** con riferimento al rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000, si è considerato un consumo di energia elettrica pari a 8.209 KWh/utenza/anno.

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

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

## **Aree di riqualificazione - Stato modificato**

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
<b>RQ53</b> Le Forche (53.a) e via delle Santucce (53.b)	CAPOLUOGO	R	P	C	TR	D	S



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

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

Sistema insediativo:

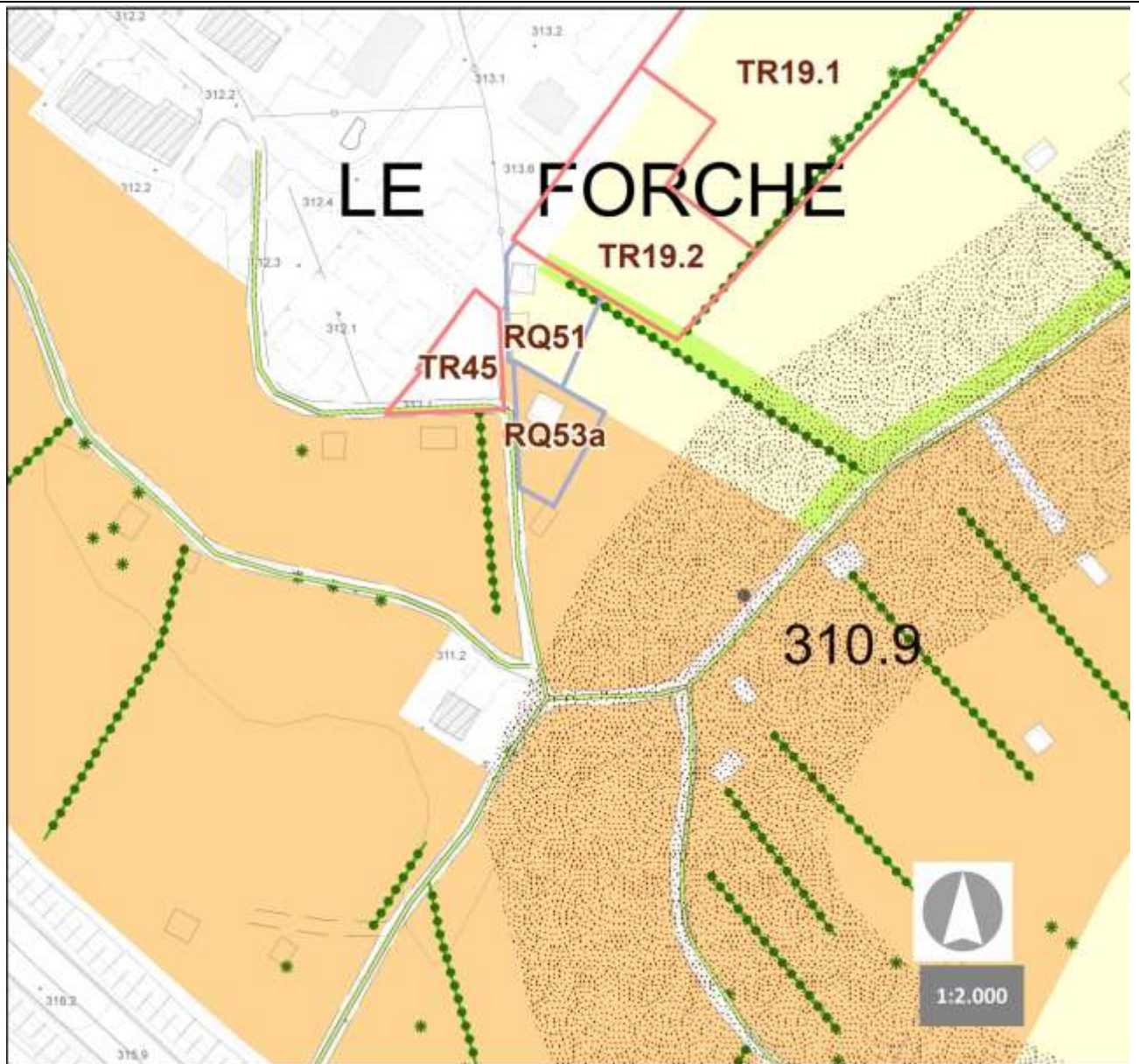
- riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio;
- promozione di attività artigianali compatibili con la residenza nelle aree prossime al centro storico.

**Criticità con obiettivi P.S.**



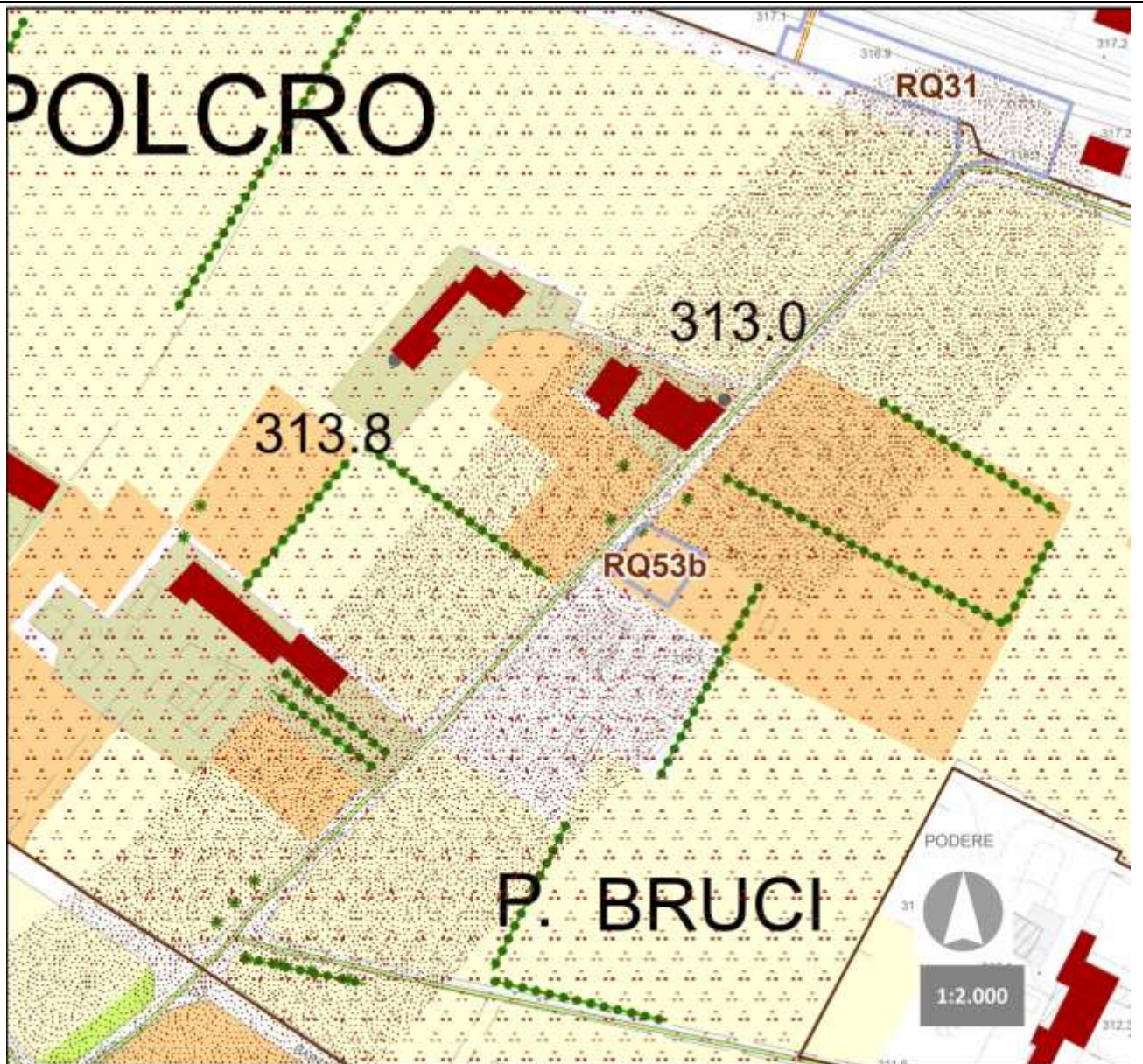
Nessuna
<p><b>Coerenza con obiettivi R.U.</b>  - Incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;</p> <p><b>Coerenza con azioni R.U.</b>  - recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;  - riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.  - ridisegno di margini urbani</p> <p><b>Criticità con obiettivi R.U.</b>  Nessuna</p> <p><b>Criticità con azioni R.U.</b>  Nessuna</p>
<p><b>Vincoli ed invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda:</b>  L'area RQ53a è lambita sul suo margine nord-ovest dalla strada delle Santucce che presente valore panoramico rilevante e ricade nell'area di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo, per la quale il vigente PS prevede la possibilità di interventi di nuova edificazione negli ambiti definiti "ambiti di potenziamento delle residenze in area di tutela paesistica"; l'area RQ53.b corrisponde all'ambito n. 06 individuato dal PS all'interno della UTOE n. 1</p> <p>Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS  Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS  Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS  Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS</p> <p>FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica  FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica  FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica</p>

**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI RQ53.a**



- |  |                                                        |  |                                                 |  |                                            |
|--|--------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|
|  | Filare di alberi o vegetazione ripariale               |  | Area di tutela della struttura urbana           |  | Verde di rispetto ambientale paesaggistico |
|  | Reticolo idrografico regionale                         |  | Fascia di 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 |

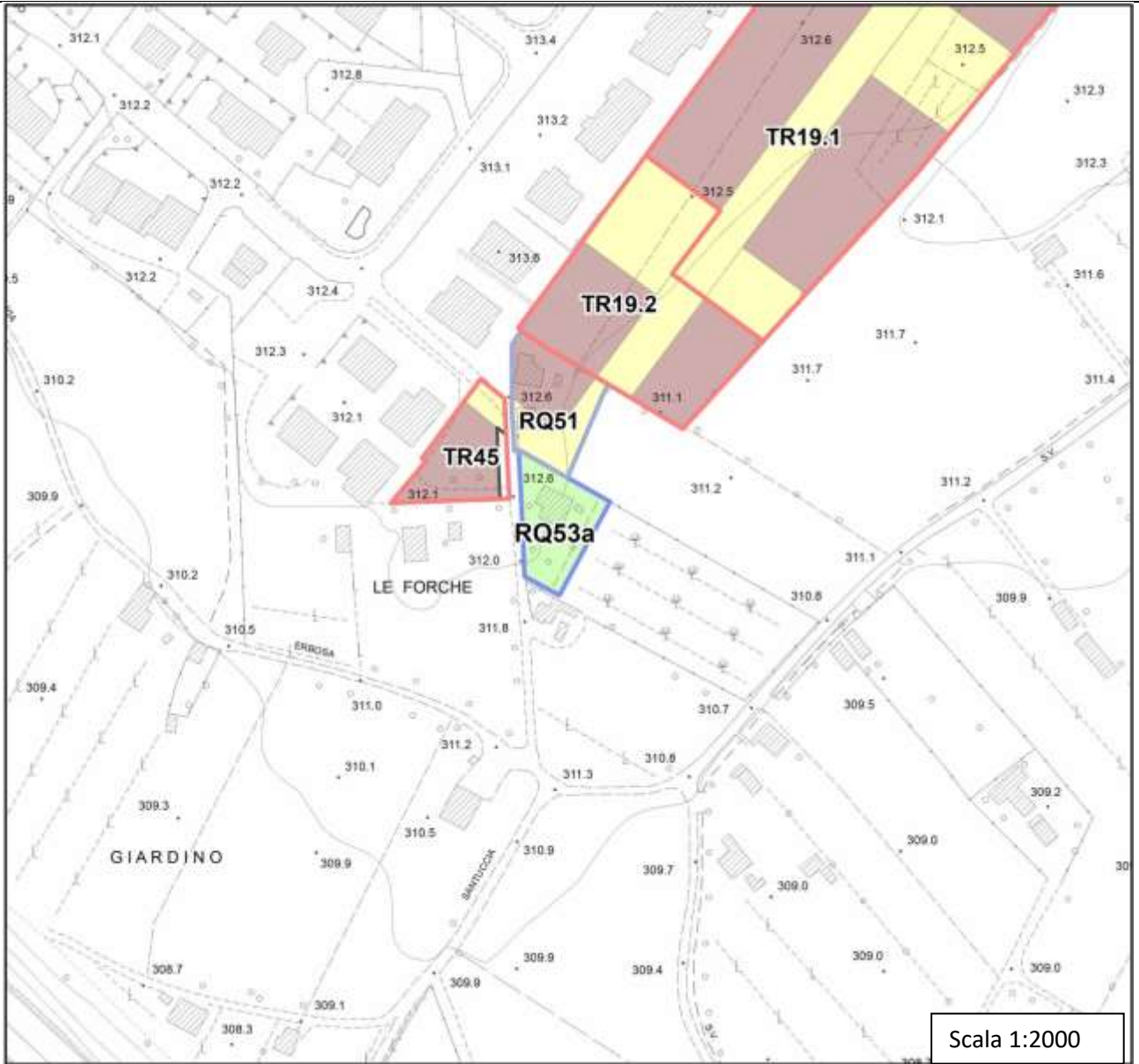
**INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI RQ53.b**

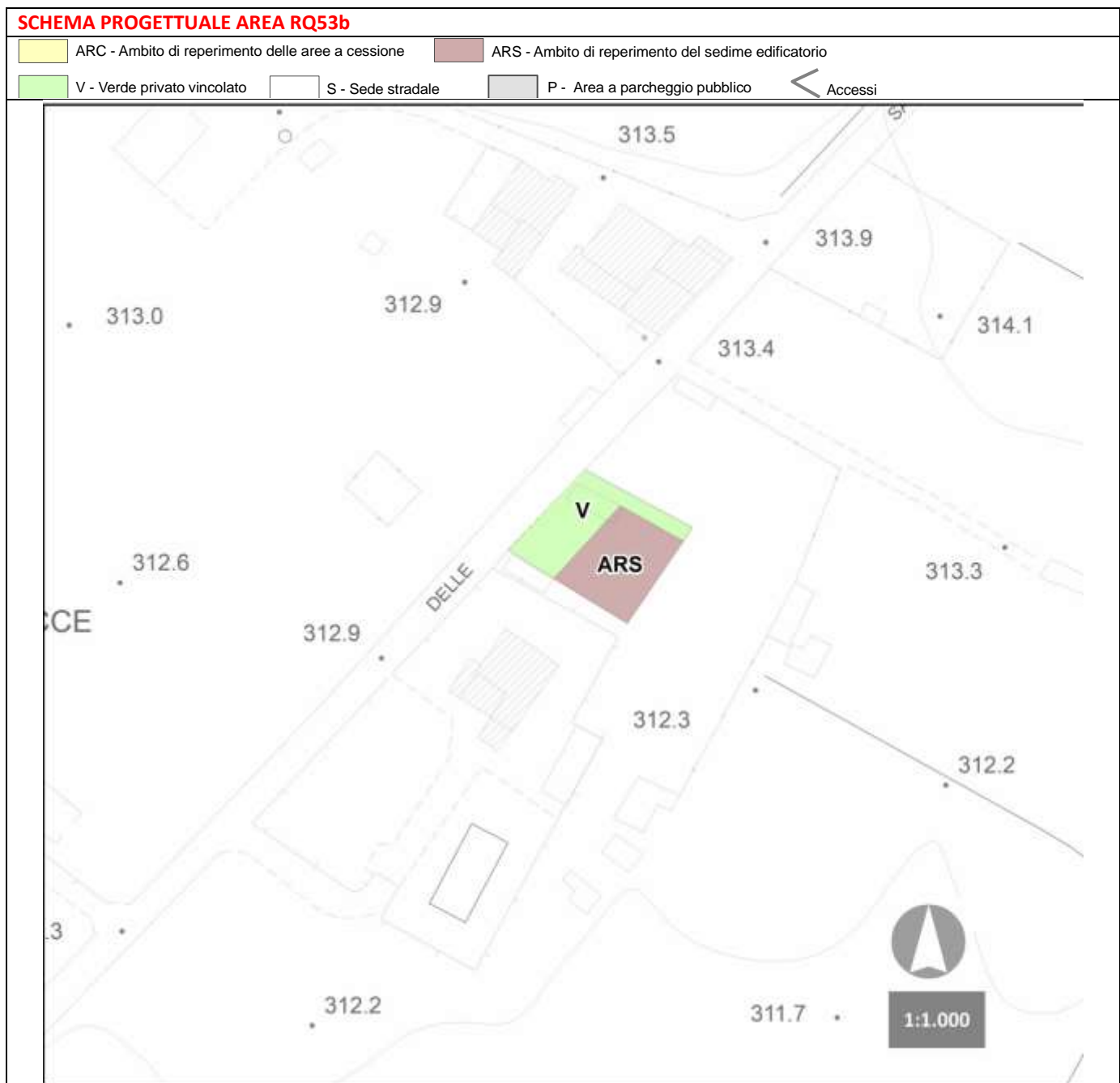


- |  |                                                        |  |                                                 |  |                                            |
|--|--------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------|--|--------------------------------------------|
|  | Filare di alberi o vegetazione ripariale               |  | Area di tutela della struttura urbana           |  | Verde di rispetto ambientale paesaggistico |
|  | Reticolo idrografico regionale                         |  | Fascia di 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 |

**SCHEMA PROGETTUALE AREA RQ53a (scala 1:2.000)**

- 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





<i>Descrizione</i>	<p>La presente area di riqualificazione RQ53 interessa due piccole aree non contigue ma entrambe localizzate nella pianura a sud-ovest del centro storico del capoluogo di cui la prima, RQ53.a, sul limite sud del tessuto urbanizzato residenziale del quartiere delle Forche e la seconda, RQ53.b, configurantesi ad oggi come appezzamento libero da edificato lungo la strada vicinale de "Le Santucce", a nord e a sud degli edifici residenziali esistenti dell'omonimo nucleo abitato</p>
<i>Finalità</i>	<p>Recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la previa demolizione di volumetrie edilizie esistenti (superficie da condono dichiarata mq. 82,56) in un'area (RQ52.a) che viene riqualificata come verde privato o area agricola;</li> <li>- la ricostruzione delle volumetrie precedentemente demolite di cui sopra nell'area RQ53.b</li> </ul>
<i>Superficie territoriale</i>	<p>1128 mq. da CTR (di cui la RQ53.a: 704 mq. e la RQ53.b: 424mq.)</p>

<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL massima</i>	100 mq.
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destinazione agricola nella RQ53.a;</li> <li>- Residenziale nella RQ53.b</li> </ul>	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Gli interventi di riqualificazione previsti dalla presente scheda dovranno attuarsi nel rispetto delle seguenti fasi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a- demolizione dell'edificio esistente nella RQ53.a, distinta catastalmente al foglio 67, partt. 915 e 916;</li> <li>b- Ricostituzione del suolo agricolo nella RQ53.a quale parte della matrice agro-ecosistemica della pianura in area periurbana con piantumazione di siepe di essenze autoctone sui confini dell'area;</li> <li>c- solo a seguito della presentazione della fine lavori degli interventi di cui ai punti a) e b) potrà essere presentato il permesso di costruire dell'edificio previsto nella RQ53.b, distinta catastalmente al foglio 67, part. 87; la nuova costruzione dovrà essere localizzata nell'ambito di reperimento del sedime come previsto nello schema progettuale sopra riportato</li> </ul>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<p>1) L'intervento di cui al precedente c) dovrà rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prima della fine lavori degli interventi di cui al precedente punto c) dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune della porzione della particella n. 87 del foglio 67 che, nella Carta Tecnica Regionale, ricade già nella sezione stradale di via delle Santucce come allargamento della stessa strada;</li> </ul> <p>2) L'edificio residenziale da realizzare dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avere il medesimo orientamento dell'edificio residenziale posto a sud-ovest della RQ53.b;</li> <li>- avere distanza minima di 10 metri dal confine catastale con la via delle Santucce;</li> <li>- comportare un incremento di superficie impermeabilizzata non superiore a 170 mq.;</li> <li>- avere altezza massima di due piani ed essere realizzato con volumetria semplice, logge in alternativa alle terrazze aggettanti, copertura semplice a capanna o a padiglione, facciate ad intonaco tinteggiato con colori terrosi, finiture in pietra o in mattoni; marciapiedi con larghezza massima di 1,5 metri da realizzare in pietra, finta pietra o calcestruzzo architettonico;</li> </ul> <p>3) Nella restante parte del lotto, ovvero esternamente ai 170 mq. massimi di superficie impermeabilizzata, il suolo dovrà essere mantenuto permeabile a prato con eventuali percorsi imbrecciati.</p> <p>4) Dovrà essere conservata ed incrementata con essenze analoghe la vegetazione arborea ed arbustiva presente sul limite nord-est e sul limite est della particella 87 ricostituendo verso nord ovest la continuità della maglia agraria e degli elementi vegetali lineari presenti;</p> <p>5) La recinzione del lotto verso via delle Santucce dovrà essere realizzata con modalità analoghe a quelle del lotto residenziale posto a sud; verso sud, nord ed est la recinzione dovrà essere invece realizzata con muretto basamentale non superiore a 30 cm., soprastanti pali metallici o lignei e rete a maglia sciolta</p>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Si veda quanto riportato nelle "Disposizioni e prescrizioni particolari"	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto nel rispetto delle fasi di cui al precedente paragrafo <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i> e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni definite dalla presente scheda	

## VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	3	n
Fabbisogno idrico	188.340	Lt/anno
Afflussi fognari	3,92	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	1.980	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	8.209	kWh/utente x anno