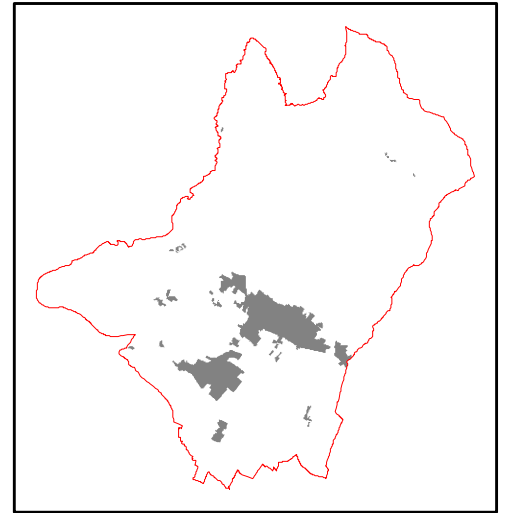


Variante n.11.e al R.U.

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



AVVIO con D.G.C. n. 181 del 28/08/2019 e con D.G.C. n. 222 del 18/10/2019

ADOZIONE con Del.C.C. n. 112 del 09/12/2019

APPROVAZIONE con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020

ELAB. 4



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
TR04 San Casciano.....	7
TR08** Madonna della Legna 1	14
AREE DI RIQUALIFICAZIONE - STATO ATTUALE.....	21
AREE DI TRASFORMAZIONE - STATO MODIFICATO ADOTTATO	26
TR04a San Casciano.....	27
TR04b San Casciano	32
TR08a** Madonna della Legna 1	39
TR08b** Madonna della Legna 1	44
TR40 Via Poliziano	51
TR41 Via Madonna del Latte	58
TR42 Melello	65
TR45 Le Forche	72
AREE DI TRASFORMAZIONE - STATO CONTRODEDOTTO FINALE	78
TR04a San Casciano.....	79
TR04b San Casciano	84
TR08a** Madonna della Legna 1	91
TR08b** Madonna della Legna 1	96
TR40 Via Poliziano	103
TR41 Via Madonna del Latte	110
TR42 Melello	117
TR45 Le Forche	124
AREE DI RIQUALIFICAZIONE - STATO MODIFICATO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
RQ50.....	137
via Martiri della Resistenza	137

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 trasformazione - Stato attuale

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR04 San Casciano	SANSEPOLCRO Viale Galileo Galilei	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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;

- il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi nell'area di potenziamento della residenza individuata dal P.S. a valle del tessuto residenziale esistente su via Fossombroni siano subordinati alla realizzazione di un'area a parco di quartiere che si estenda tra le abitazioni esistenti su via del Filosofi e il previsto ambito di potenziamento della residenza anche al fine di garantire la permanenza del cono visivo verso la Villa di Catolino e le pregevoli sistemazioni dell'area collinare nel suo intorno.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni di R.U.

- individuazione di un'area di espansione di edilizia residenziale prevedendo al contempo una disciplina del territorio aperto correlato con caratteri di multifunzionalità
- Valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)

Parte dell'area di tutela paesaggistica di Villa di Catolino

Filari di alberi e/o siepi

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: ELEVATA Classe S.3

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

PERICOLOSITA' IDRAULICA: BASSA I1

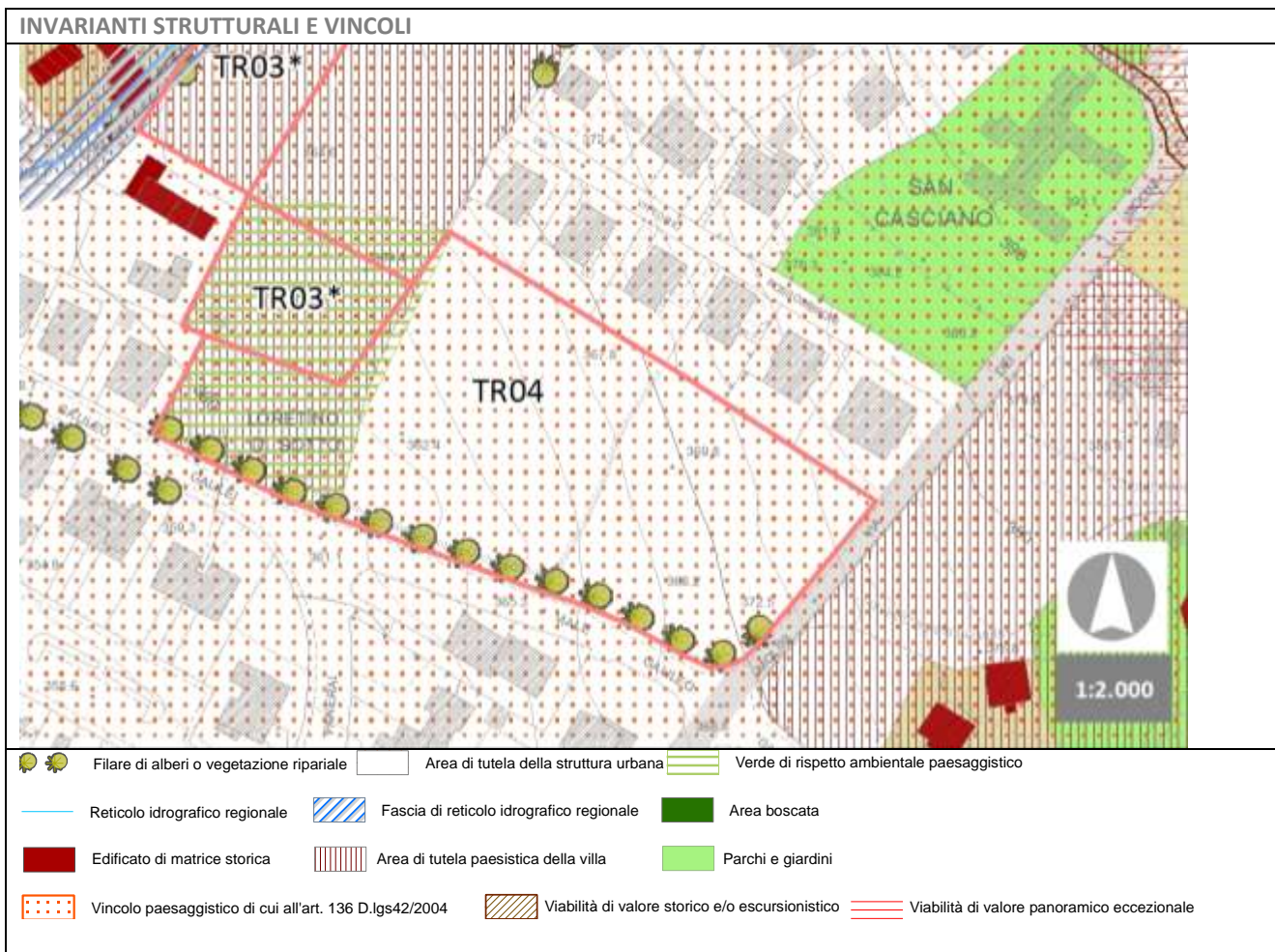
GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: MEDIA

Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

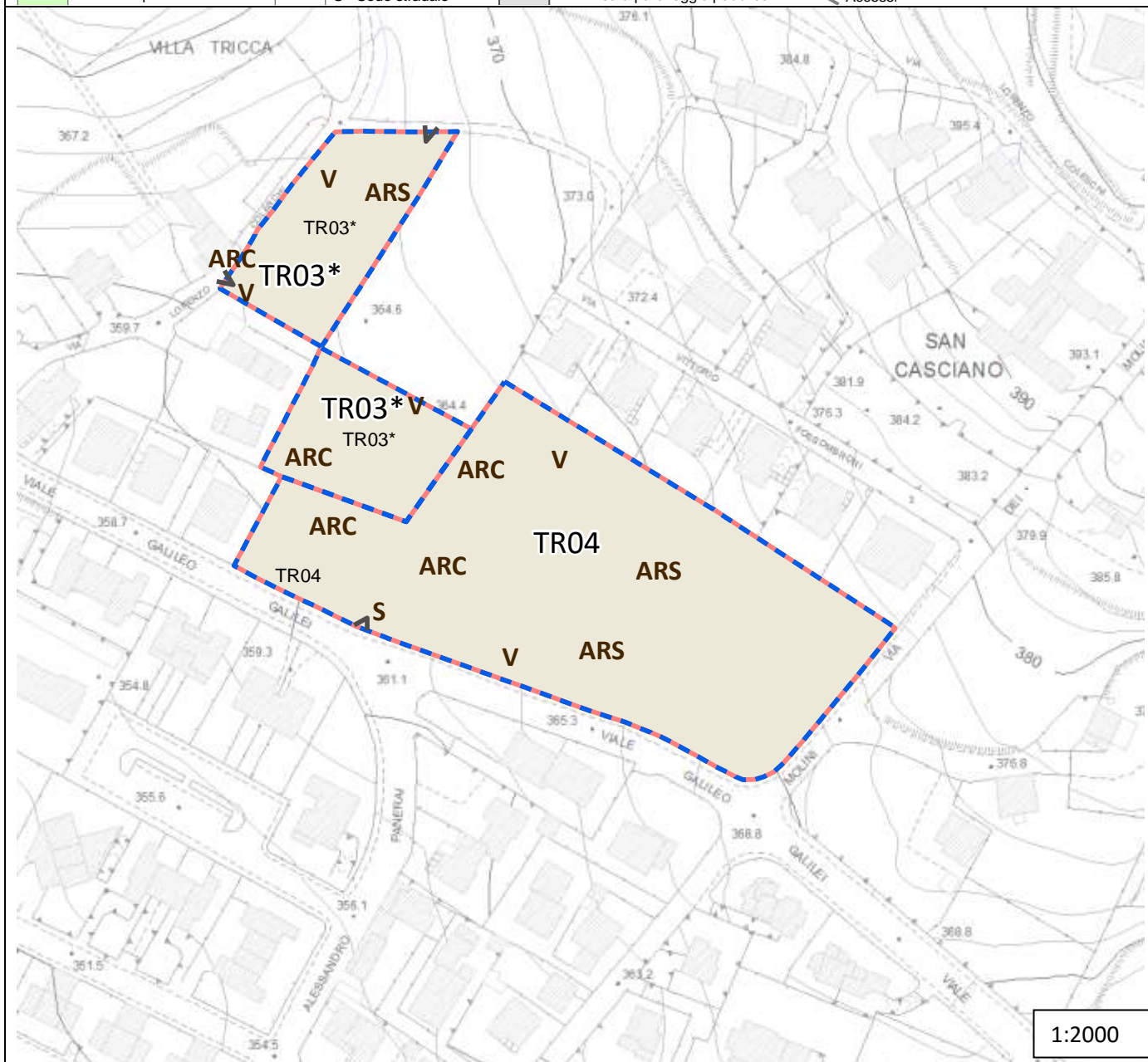


Descrizione	Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale	
Finalità	Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra edificato e area agricola che formi un cono visivo aperto verso il paesaggio collinare	
Superficie territoriale	11.000 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	2.200 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	50%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Garantire la continuità del cuneo ambientale ed il cono visivo verso la collina.	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	24
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera, mono e bifamiliari
Edilizia residenziale con finalità sociali	ERS pari al 15%: 330 mq (n. 3 alloggi)	
Opere preliminari all'intervento		

<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Percorso pedonale
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o 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



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	-	-	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (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	-+		
	TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X
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	+	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
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	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	↑
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	X	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	57,14	n.
Fabbisogno Idrico	3.587.428,57	Lt/anno
Afflussi fognari	74,74	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	37.714,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	197.016,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR08** Madonna della Legna 1	SANSEPOLCRO Via Antonio Anghiari	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro", U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;

- 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- conferma delle previsioni di espansione residenziale già oggetto di piano attuativo approvato prima dell'adozione del R.U. in recepimento degli indirizzi della Amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta)

Azioni R.U.

- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione residenziale approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012 sul quale è già stato assunto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T. approvato D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con D.C.R. 32 del 16/06/2009

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39) Accertamento di Compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050.

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità di valore storico ed escursionistico

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

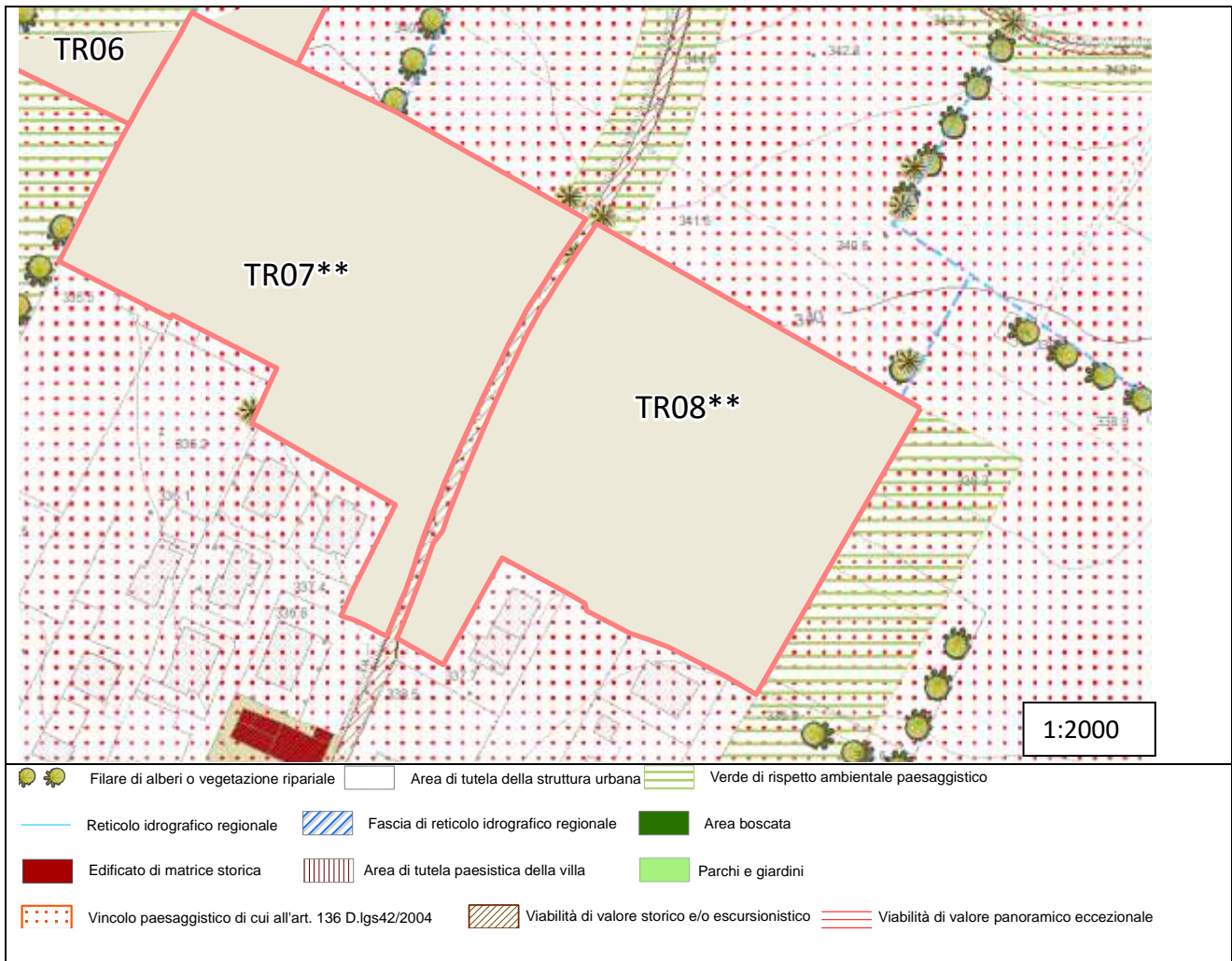
Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e una limitata porzione dell'area in oggetto in ELEVATA I3 (con tempi di ritorno tra i 30 e i 200 anni).

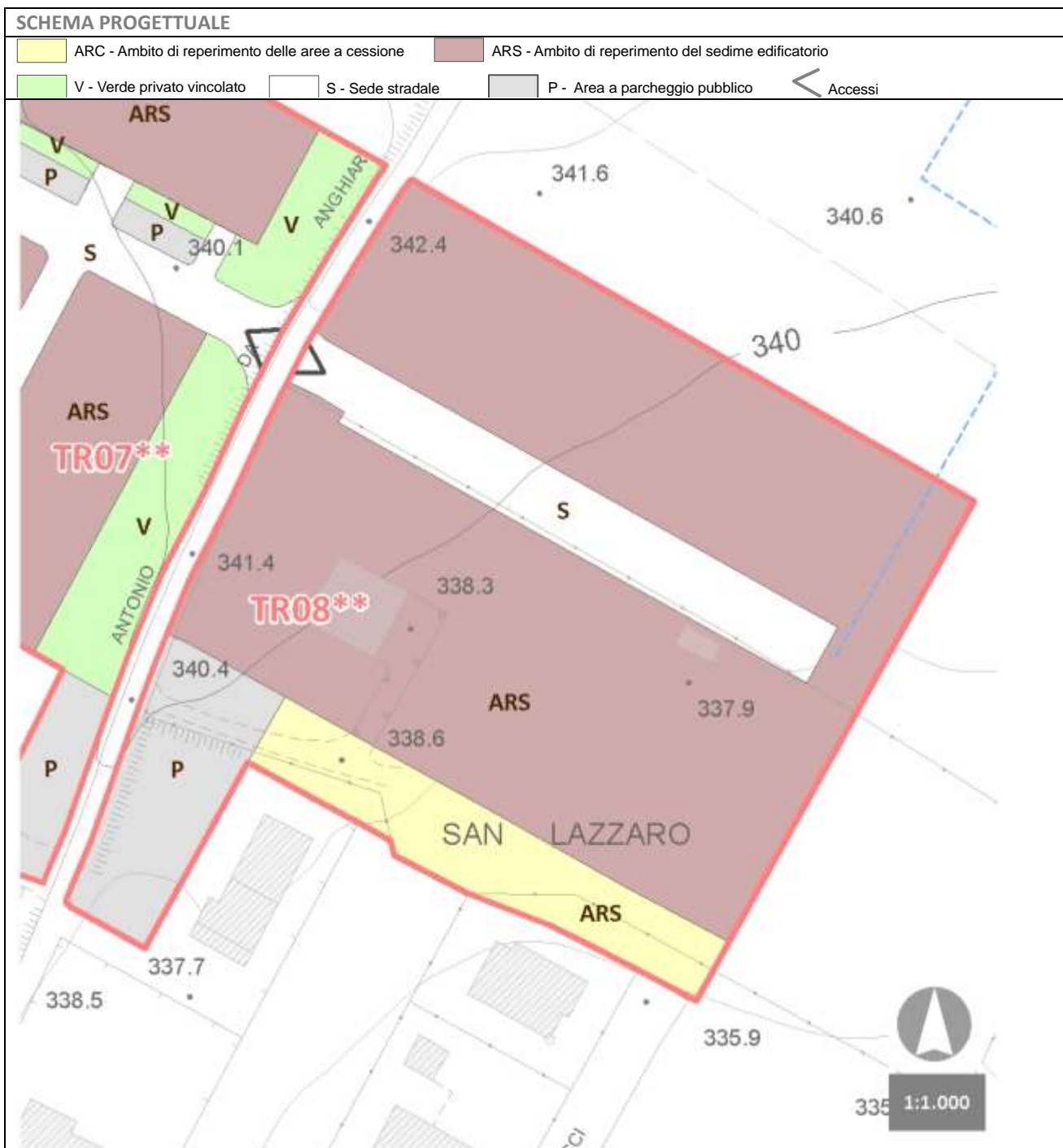
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite nel piano attuativo approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale e relative infrastrutture in località San Lazzaro – Madonna della Legna nel capoluogo. L’area è ubicata a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare posta tra l’abitato di San Lazzaro e la strada storica della Madonna Della Legna e sul lato est di via Antonio d’Anghiari. Si tratta di una conferma di un’area di espansione del previgente PRG con strumento urbanistico attuativo approvato	
Finalità	L’intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell’area interessata; realizzazione di nuova edificazione residenziale; potenziamento delle dotazioni di spazi pubblici anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell’intorno urbano di riferimento.	
Superficie territoriale	10.650 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	3.394 mq (da PA approvato)
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
Destinazione d’uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza privata - ERS (nel PA è previsto un PEEP per 1000 mq di sul) 	
Disposizioni e prescrizioni generali		

<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	38
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS (nel PA era previsto un PEEP per 1.000 mq di sul)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione e cessione dell'area a parcheggio sulla estremità sud del comparto	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>		
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Realizzazione pro quota con la TR07** della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 e accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050.	



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	+	X	In tutti gli edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture. Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione sarà

					privilegiato l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale).
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	--+	X	Adeguamento degli edifici a quanto previsto nel D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 in merito alla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	--+		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	--+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo marciapiedi e percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili costituite da elementi grigliati da inerbire e mantenendo una superficie permeabile pari almeno al 25% nei lotti privati. 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 un muretto in c.a. di contenimento di 50 cm, con relativo fosso per la creazione di un volume di compenso nella parte nord-est della lottizzazione, come intervento di mitigazione del rischio idraulico
		Riduzione del rischio idrogeologico	-		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Tutelare la viabilità storica di via Antonio di Anghiari con una fascia di rispetto di inedificabilità di 10,00 mt ed un percorso pedonale di 3.00 mt, con alberature di alto fusto (mantenendo anche quelle evidenziate nel P.S.)
		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	0		

	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	
		Efficienza delle reti tecnologiche	+		
	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	++	X	Prevedere un 30% di ERS prevalentemente indirizzate alle giovani coppie.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	-	
	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	88,16	n.
Fabbisogno Idrico	5.534.423,90	Lt/anno
Afflussi fognari	115,30	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	58.182,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	246.270,00	kWh/ utente anno

Aree di riqualificazione - Stato attuale

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ04 Molino della caduta	SANSEPOLCRO Via Eduino Francini Via dei Filosofi	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 di antica formazione;
- 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 un'area precedentemente adibita a funzioni di attrezzatura di interesse collettivo (museali relative all'ex stabilimento Buitoni) che hanno trovato attualmente altra collocazione in un palazzo del centro storico;

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.(ex-legge n°1497/39)

Edificato di matrice storica

Sistema del verde per parchi urbani

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z5)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

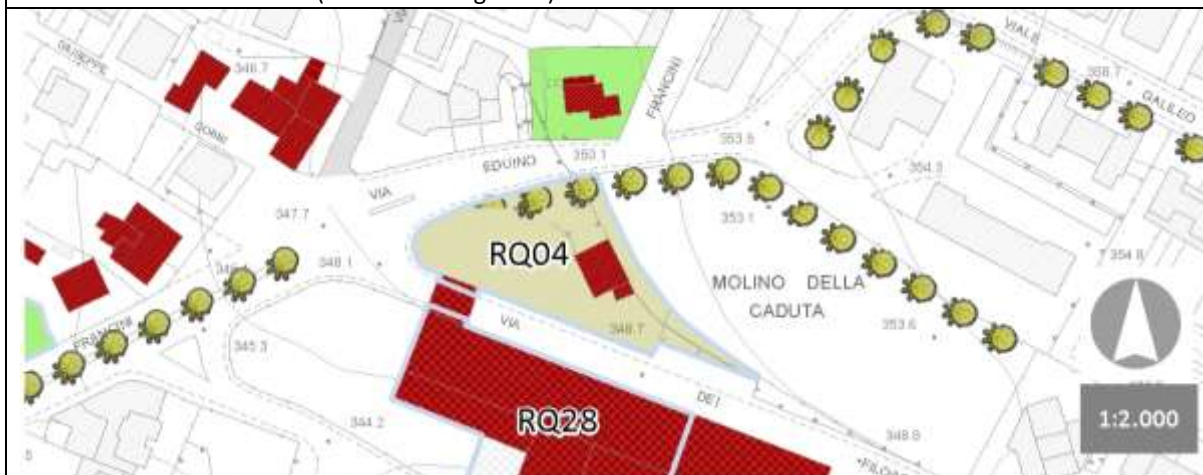
Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2

INVARIANTI STRUTTURALI (estratto cartografico)



Descrizione	Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) su cui insiste l'edificio storico dell'ex Molino a servizio di tale stabilimento posto tra via Francini e via dei Filosofi.	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none">- recupero dell'edificio del manufatto storico anche se per funzioni diverse come ricostruibile dalla documentazione fotografica dell'edificio esistente, unitamente alle opere idrauliche di corredo di cui tutelare le tracce persistenti	
Superficie territoriale	1.960 mq	
Dimensionamento	SUL esistente	880 mq o comunque la SUL esistente certificabile
	SUL aggiuntiva	
Destinazione d'uso ammesse	- Residenziale, turistico –ricettivo e servizi	
Disposizioni e prescrizioni generali	Il progetto per la realizzazione degli interventi dovrà corredato da apposita convenzione o atto d'obbligo finalizzato alla cessione al Comune di aree per il miglioramento del sistema della mobilità ciclabile e pedonale	
Disposizioni e prescrizioni particolari	H max / n. piani fuori terra	
	Numero posti letto	
	Tipologia insediativa	
Edilizia residenziale con finalità sociali		

<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: prescrizioni</i>	Mantenimento delle strutture esistenti di utilizzo dell'energia idraulica facenti parte dell'ex molino
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo

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	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	-+			
	TERRITORIO	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.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	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	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	22,86	n.
Fabbisogno Idrico	1.434.971,43	Lt/anno
Afflussi fognari	29,90	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	15.085,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	65.672,00	kWh/ utente anno

Aree di trasformazione - Stato modificato adottato

(in **rosso** le modifiche rispetto al vigente RU)

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR04a San Casciano	SANSEPOLCRO Viale Galileo Galilei	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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;

- il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi nell'area di potenziamento della residenza individuata dal P.S. a valle del tessuto residenziale esistente su via Fossombroni siano subordinati alla realizzazione di un'area a parco di quartiere che si estenda tra le abitazioni esistenti su via del Filosofi e il previsto ambito di potenziamento della residenza anche al fine di garantire la permanenza del cono visivo verso la Villa di Catolino e le pregevoli sistemazioni dell'area collinare nel suo intorno.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni di R.U.

- individuazione di un'area di espansione di edilizia residenziale prevedendo al contempo una disciplina del territorio aperto correlato con caratteri di multifunzionalità
- Valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)

Parte dell'area di tutela paesaggistica di Villa di Catolino

Filari di alberi e/o siepi

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: ELEVATA Classe S.3

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

PERICOLOSITA' IDRAULICA: BASSA I1

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: MEDIA

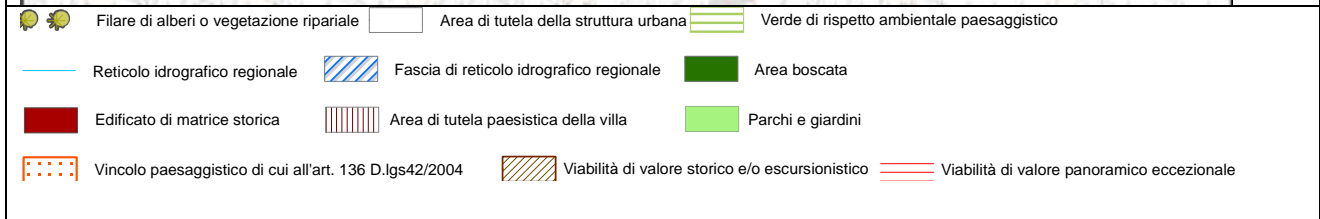
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

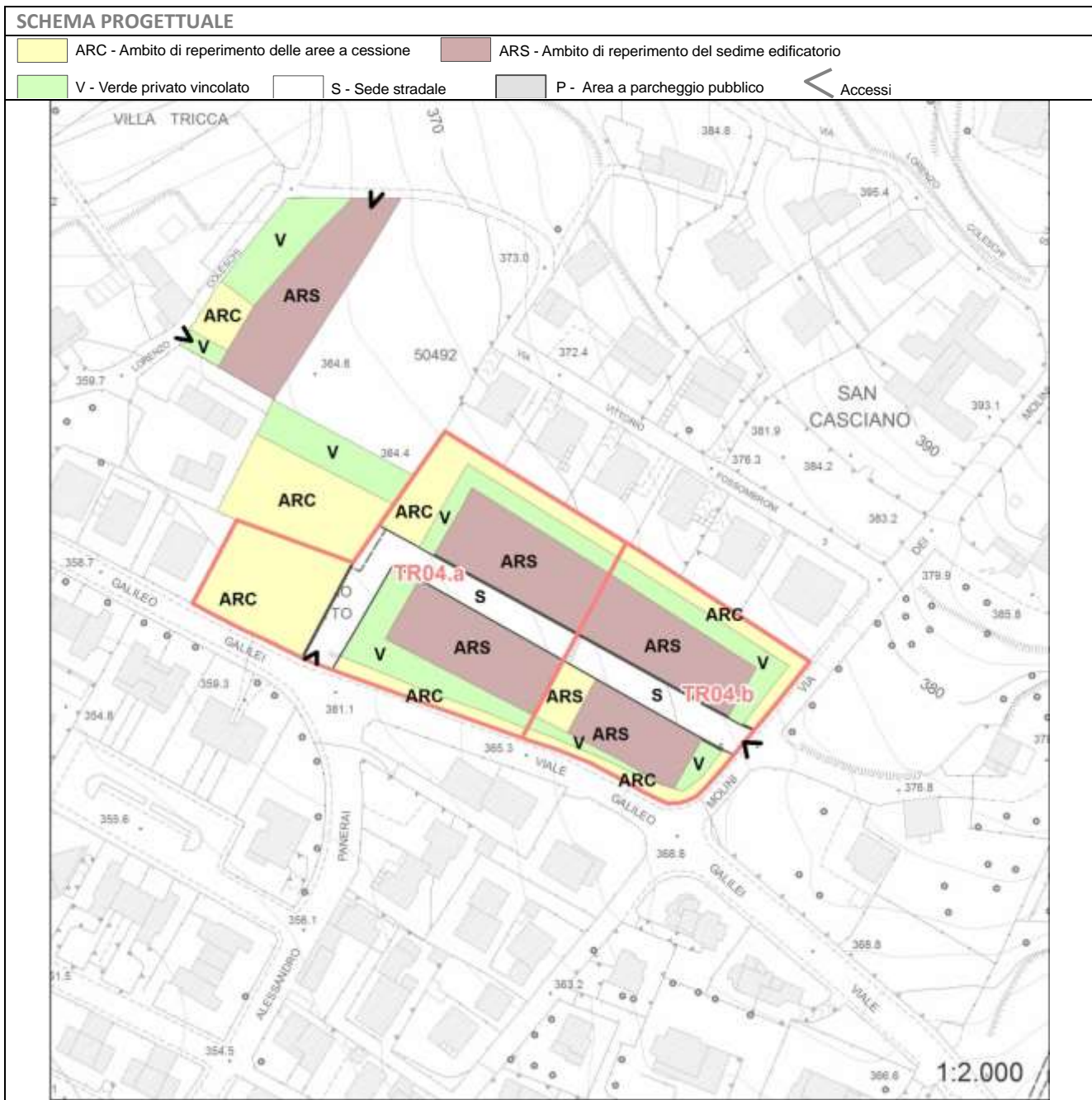
FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale	
Finalità	Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra edificato e area agricola che formi un cono visivo aperto verso il paesaggio collinare	
Superficie territoriale	6.880 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	1376 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella derivante dalle prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Garantire la continuità del cuneo ambientale ed il cono visivo verso la collina ed una dotazione di standards che sia funzionale anche alle aree edificate contermini.	

<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	15
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari, tri o quadri familiari
<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>	<ul style="list-style-type: none"> - Ampia zona a parco pubblico in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino; - Parcheggio pubblico nell'area a cessione sottostante l'abitato di via Fossombroni della dimensione minima di 11 metri 8profondità x 30 metri (lunghezza) - Realizzazione di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri - Percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 4 metri 	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	<p>Realizzazione di parco in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino che ha la funzione di mantenere un cono visivo libero da edificato verso la collina;</p> <ul style="list-style-type: none"> - allineamento degli edifici lungo viale Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni ; 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.	



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR04b San Casciano	SANSEPOLCRO Viale Galileo Galilei	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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;

- il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi nell'area di potenziamento della residenza individuata dal P.S. a valle del tessuto residenziale esistente su via Fossombroni siano subordinati alla realizzazione di un'area a parco di quartiere che si estenda tra le abitazioni esistenti su via del Filosofi e il previsto ambito di potenziamento della residenza anche al fine di garantire la permanenza del cono visivo verso la Villa di Catolino e le pregevoli sistemazioni dell'area collinare nel suo intorno.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni di R.U.

- individuazione di un'area di espansione di edilizia residenziale prevedendo al contempo una disciplina del territorio aperto correlato con caratteri di multifunzionalità
- Valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)

Parte dell'area di tutela paesaggistica di Villa di Catolino

Filari di alberi e/o siepi

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: ELEVATA Classe S.3

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

PERICOLOSITA' IDRAULICA: BASSA I1

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: MEDIA

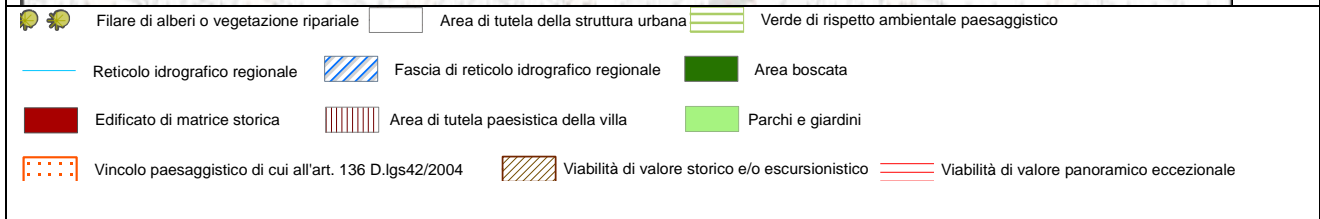
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni







FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

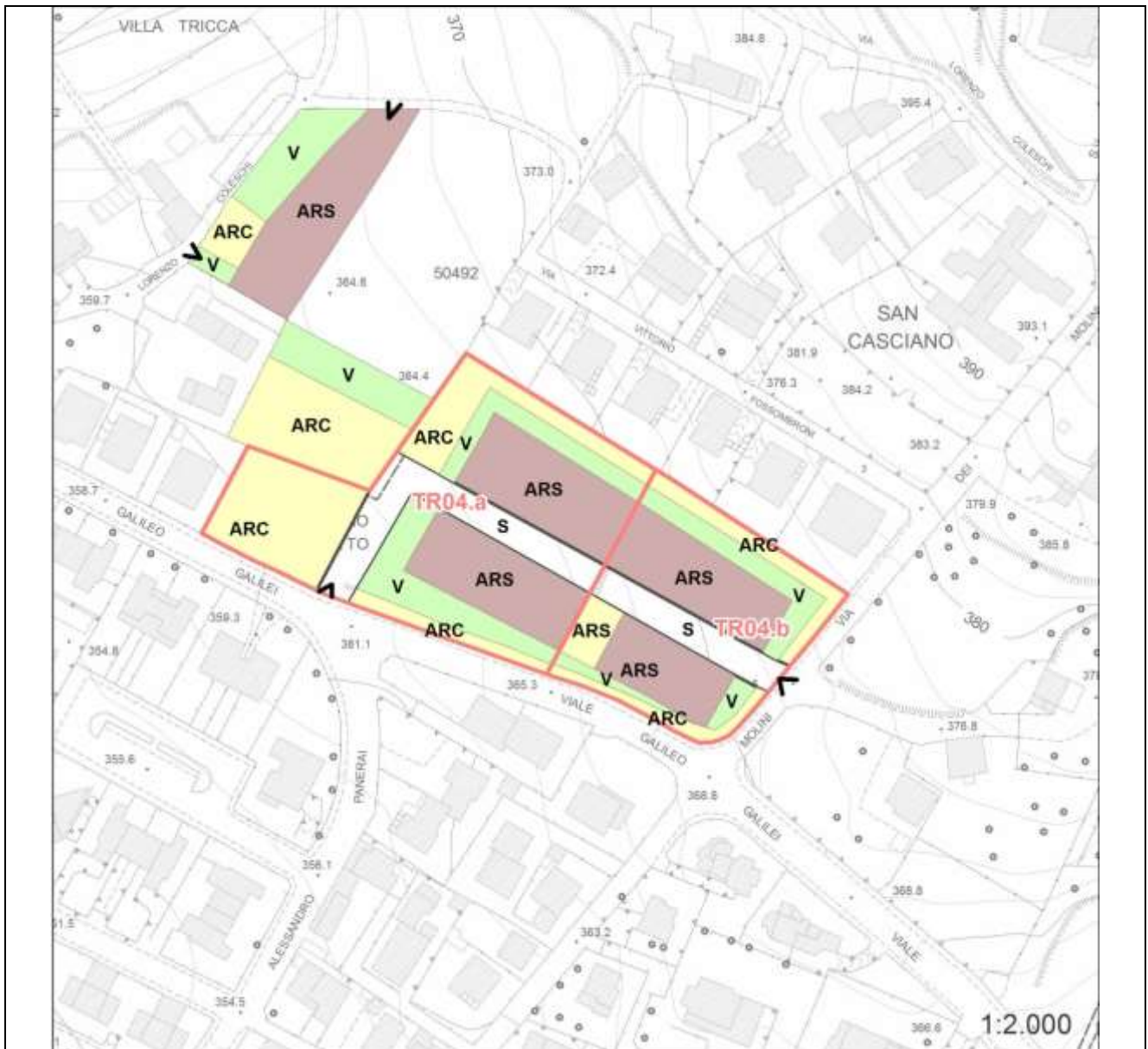
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale	
Finalità	Completamento residenziale lungo via dei Molini	
Superficie territoriale	4.120 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	824 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella derivante dalle prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Garantire una dotazione di standards che sia funzionale anche alle aree edificate contermini.	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90</i>	9

	<i>mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari, tri o quadri familiari
<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>	<ul style="list-style-type: none"> - Parcheggio pubblico nell'area a cessione a contatto con la TR04.a dell profondità minima di 11 metri - Realizzazione di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri che si innesti su via dei Molini come prolungamento di quella prevista nelle adiacente TR04.b - Percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 4 metri 	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	Allineamento degli edifici lungo viale Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o 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



VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA TR04a e DELLA TR04b

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	-	-	

		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Usò sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (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	-	X	Prevedere inserimento verde pubblico nell'area corrispondente al verde di rispetto ambientale e paesaggistico; Il progetto di trasformazione dell'area sarà sottoposto alle procedure previste dal D.Lgs 42/2004 per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
TERRITORIO	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	+	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-+		
	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	-+	↑	

	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	↑
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	X	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	57,14	n.
Fabbisogno Idrico	3.587.428,57	Lt/anno
Afflussi fognari	74,74	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	37.714,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	197.016,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR08a** Madonna della Legna 1	SANSEPOLCRO Via Antonio Anghiari	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro", U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- conferma delle previsioni di espansione residenziale già oggetto di piano attuativo approvato prima dell'adozione del R.U. in recepimento degli indirizzi della Amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta)

Azioni R.U.

- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione residenziale approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012 sul quale è già stato assunto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T. approvato D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con D.C.R. 32 del 16/06/2009

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39) Accertamento di Compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050.

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità di valore storico ed escursionistico

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e una limitata porzione dell'area in oggetto in ELEVATA I3 (con tempi di ritorno tra i 30 e i 200 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite nel piano attuativo approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012

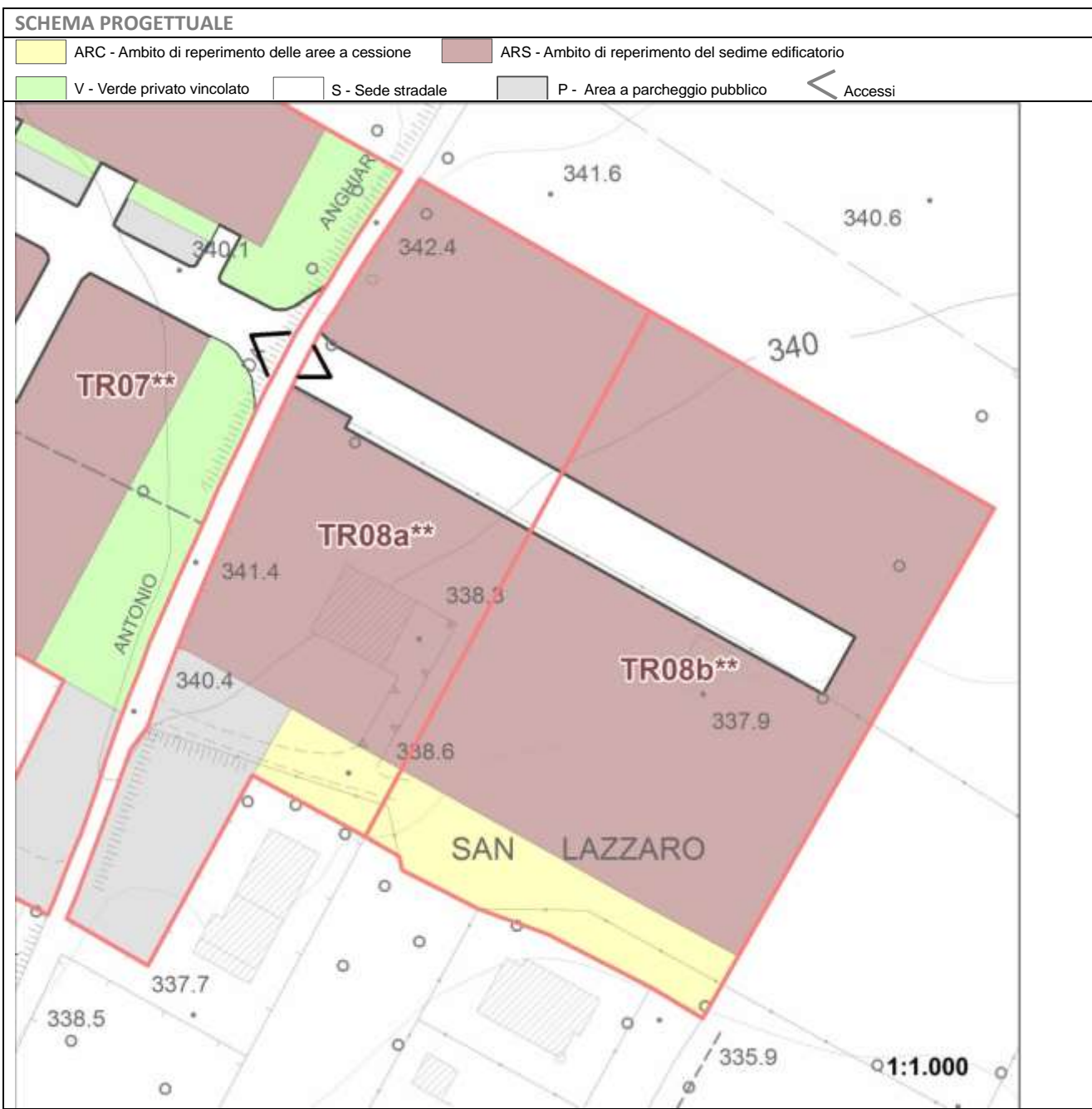
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



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

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale e relative infrastrutture in località San Lazzaro – Madonna della Legna nel capoluogo. L’area è ubicata a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare posta tra l’abitato di San Lazzaro e la strada storica della Madonna Della Legna e sul lato est di via Antonio d’Anghiari. Si tratta di una conferma di un’area di espansione del previgente PRG con strumento urbanistico attuativo approvato
<i>Finalità</i>	L’intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell’area interessata; realizzazione di nuova edificazione residenziale; potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti

	- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.	
<i>Superficie territoriale</i>	10.650 4.685 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	3.394 1.493 mq (da PA approvato)
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza privata - ERS (nel PA è previsto un PEEP per 1000 mq di sul)	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	38 16
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS (nel PA era previsto un PEEP per 1.000 mq di sul)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione e cessione dell'area a parcheggio sulla estremità sud del comparto	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione delle parti di strada, verde pubblico e parcheggi previsti nello Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 per le parti ricadenti nel perimetro della TR08a** e loro cessione gratuita la Comune	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Realizzazione pro quota con la TR07** della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06 Monetizzazione degli oneri relativi alla realizzazione di parte della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06 per una quota parte da calcolare in rapporto all'insieme delle TR08a**, TR08b**, TR07**, TR06.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Primo stralcio dello Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 e accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050. È comunque prevista, come alternativa, l'attuazione unitaria degli interventi previsti nella TR08a** e nella TR08a**b	



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR08b** Madonna della Legna 1	SANSEPOLCRO Via Antonio Anghiari	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro", U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- conferma delle previsioni di espansione residenziale già oggetto di piano attuativo approvato prima dell'adozione del R.U. in recepimento degli indirizzi della Amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta)

Azioni R.U.

- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione residenziale approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012 sul quale è già stato assunto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T. approvato D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con D.C.R. 32 del 16/06/2009

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39) Accertamento di Compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050.

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità di valore storico ed escursionistico

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

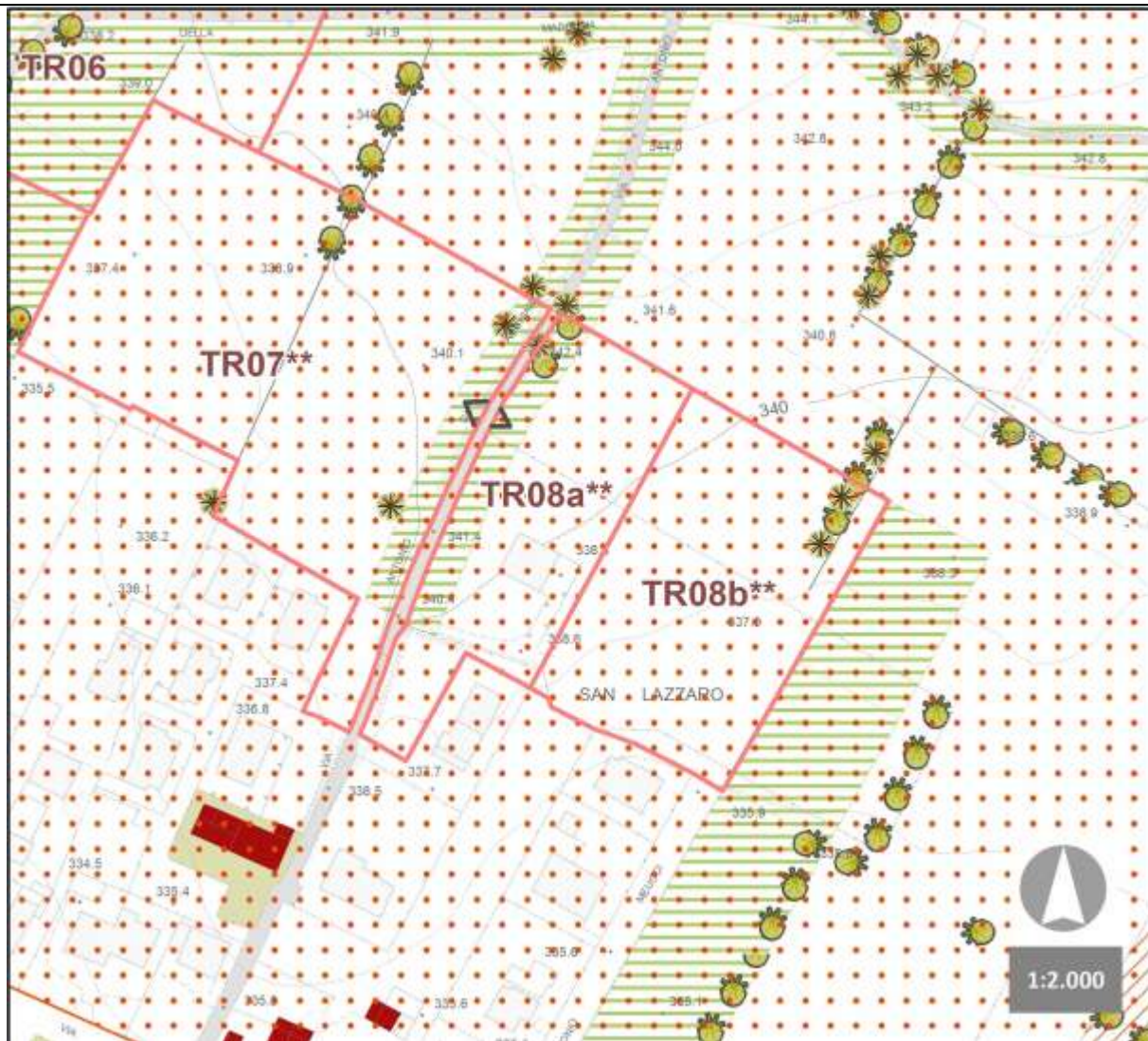
Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e una limitata porzione dell'area in oggetto in ELEVATA I3 (con tempi di ritorno tra i 30 e i 200 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite nel piano attuativo approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012

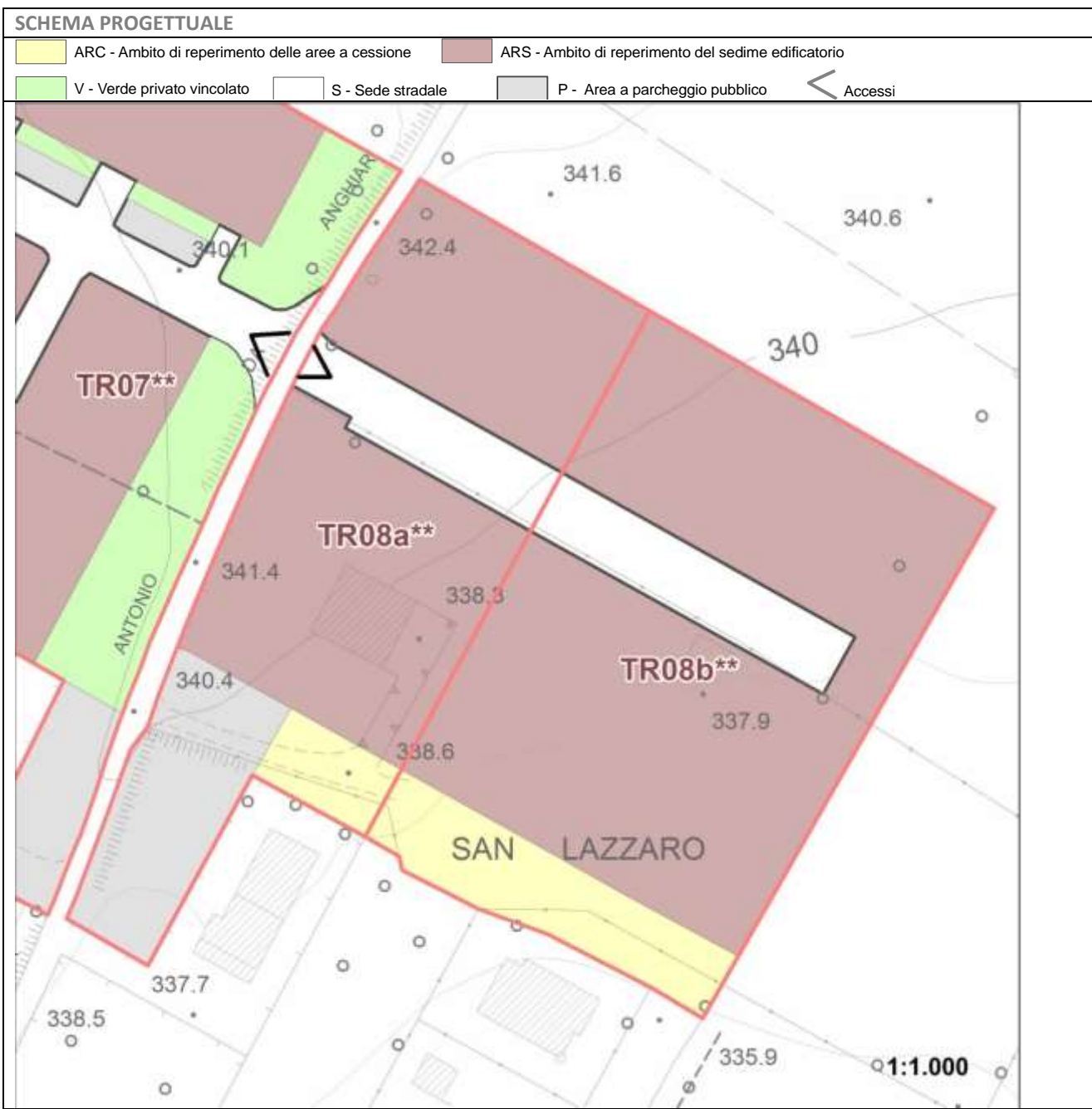
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



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

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale e relative infrastrutture in località San Lazzaro – Madonna della Legna nel capoluogo. L’area è ubicata a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare posta tra l’abitato di San Lazzaro e la strada storica della Madonna Della Legna e sul lato est di via Antonio d’Anghiari. Si tratta di una conferma di un’area di espansione del previgente PRG con strumento urbanistico attuativo approvato
<i>Finalità</i>	L’intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell’area interessata; realizzazione di nuova edificazione residenziale;

	potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.	
<i>Superficie territoriale</i>	10.650 5.965 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	3.394 1.901 mq (da PA approvato)
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza privata - ERS (nel PA è previsto un PEEP per 1000 mq di sul)	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	38 22
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS (nel PA era previsto un PEEP per 1.000 mq di sul)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione e cessione dell'area a parcheggio sulla estremità sud del comparto Gli interventi previsti nella TR08b** potranno essere attuati solo a seguito della realizzazione di tutti gli interventi previsti nella TR08a**	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione delle parti di strada, verde pubblico e parcheggi previsti nello Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 per le parti ricadenti nel perimetro della TR08b** e loro cessione gratuita la Comune	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Realizzazione pro quota con la TR07** della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06 Monetizzazione degli oneri relativi alla realizzazione di parte della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06 per una quota parte da calcolare in rapporto all'insieme delle TR08a**, TR08b**, TR07**, TR06.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Secondo stralcio dello Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 e accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050. È comunque prevista, come alternativa, l'attuazione unitaria degli interventi previsti nella TR08a** e nella TR08a**b	



VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA TR08a** e DELLA TR08b**

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	In tutti gli edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture. Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione sarà privilegiato l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale).
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-+	X	Adeguamento degli edifici a quanto previsto nel D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 in merito alla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-+		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo marciapiedi e percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili costituite da elementi grigliati da inerbire e mantenendo una superficie permeabile pari almeno al 25% nei lotti privati. 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 un muretto in c.a. di contenimento di 50 cm, con relativo fosso per la creazione di un volume di compenso nella parte nord-est della lottizzazione, come intervento di mitigazione del rischio idraulico
		Riduzione del rischio idrogeologico	-		
TERRITO RIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Tutelare la viabilità storica di via Antonio di Anghiari con una fascia di rispetto di inedificabilità di 10,00 mt ed
		Tutela della qualità paesaggistica	+		

	del territorio				un percorso pedonale di 3.00 mt, con alberature di alto fusto (mantenendo anche quelle evidenziate nel P.S.)
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	
		Efficienza delle reti tecnologiche	+		
	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	++	X	Prevedere un 30% di ERS prevalentemente indirizzate alle giovani coppie.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	-	
	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	88,16	n.
Fabbisogno Idrico	5.534.423,90	Lt/anno
Afflussi fognari	115,30	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	58.182,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	246.270,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR40 Via Poliziano	SANSEPOLCRO Via Poliziano	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “Collina di Sansepolcro”, U.T.O.E. 2 “Pedecolle urbanizzato del capoluogo”)

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietra a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- - 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico*
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica*

Azioni R.U.

Individuazione di completamento edilizio residenziale di margine con contestuale valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Potenziale panoramico della Strada Regionale Marechiese

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

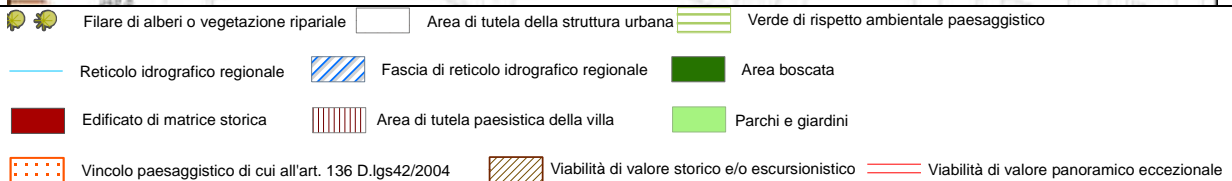
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 co normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli.

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

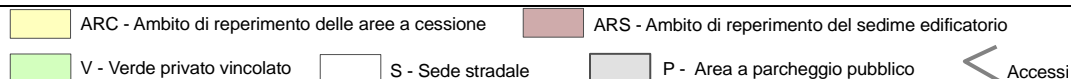
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale posta su area di frangia urbana come prolungamento del tessuto residenziale esistente sul lato nord di via Poliziano. L'area è ubicata a monte della Statale Tiberina Tre Bis nella zona pedecollinare che a valle è interessata dall'area produttiva di Meello.	
Finalità	Completamento residenziale su area di frangia urbana	
Superficie territoriale	2.407 mq	
Dimensionamento	Indice di utilizzazione territoriale	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	SUL	481 mq
	Superficie territoriale a cessione gratuita	30%; in alternativa le aree previste per standards, stante la marginalità dell'area

		in questione rispetto ai tessuti urbani più popolati potrà essere prevista la monetizzazione degli standards, ai sensi dell'art. 124 delle NTA del RU o la realizzazione di tali aree ad uso pubblico con proprietà che rimane privata così come la gestione e manutenzione delle opere
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani verso valle ed 1 piano verso nord
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	5
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
	Si prescrive inoltre la realizzazione, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Realizzazione di viabilità comunale, verde pubblico e parcheggi come previsti nello schema progettuale. La realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella"). Per ciò che riguarda gli standards di parcheggi e verde pubblico si prevede, come sopra evidenziato, che in alternativa alla cessione le aree previste per standards, stante la marginalità dell'area in questione rispetto ai tessuti urbani più popolati potrà essere disposta la monetizzazione degli standards, ai sensi dell'art. 124 delle NTA del RU, o la realizzazione di tali aree ad uso pubblico con proprietà che rimane privata così come la gestione e manutenzione delle opere</p> <p>È prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore al 30% dell'ambito di riferimento del sedime di cui allo schema progettuale; il fronte a monte degli edifici dovrà avere altezza massima di un piano fuori terra.	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo	

SCHEMA PROGETTUALE



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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
TERRITORIO	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-			
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo;</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	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	-			<p>Nell'attuazione dell'ambito realizzare tipologie edilizie calibrate in rapporto agli specifici contesti di importanza paesaggistica (limitazioni in altezza massima, semplicità delle configurazioni volumetriche).</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	-			
Efficienza del sistema insediativo		-+				
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0				
Valorizzazione delle		0				

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
		risorse culturali e paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	--+	↑	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-		
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	--+		
	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	--+		

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	74	n
Fabbisogno idrico		Lt/anno
Afflussi fognari		Lt/secondo/anno
Produzione RSU		Kg/ab. X anno
Energia elettrica		kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR41 Via Madonna del Latte	SANSEPOLCRO Via Madonna del Latte	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro", U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietra a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- - 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

Individuazione di completamento edilizio residenziale di margine con contestuale incremento degli standards

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 co normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli.

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

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 reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Edificio 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

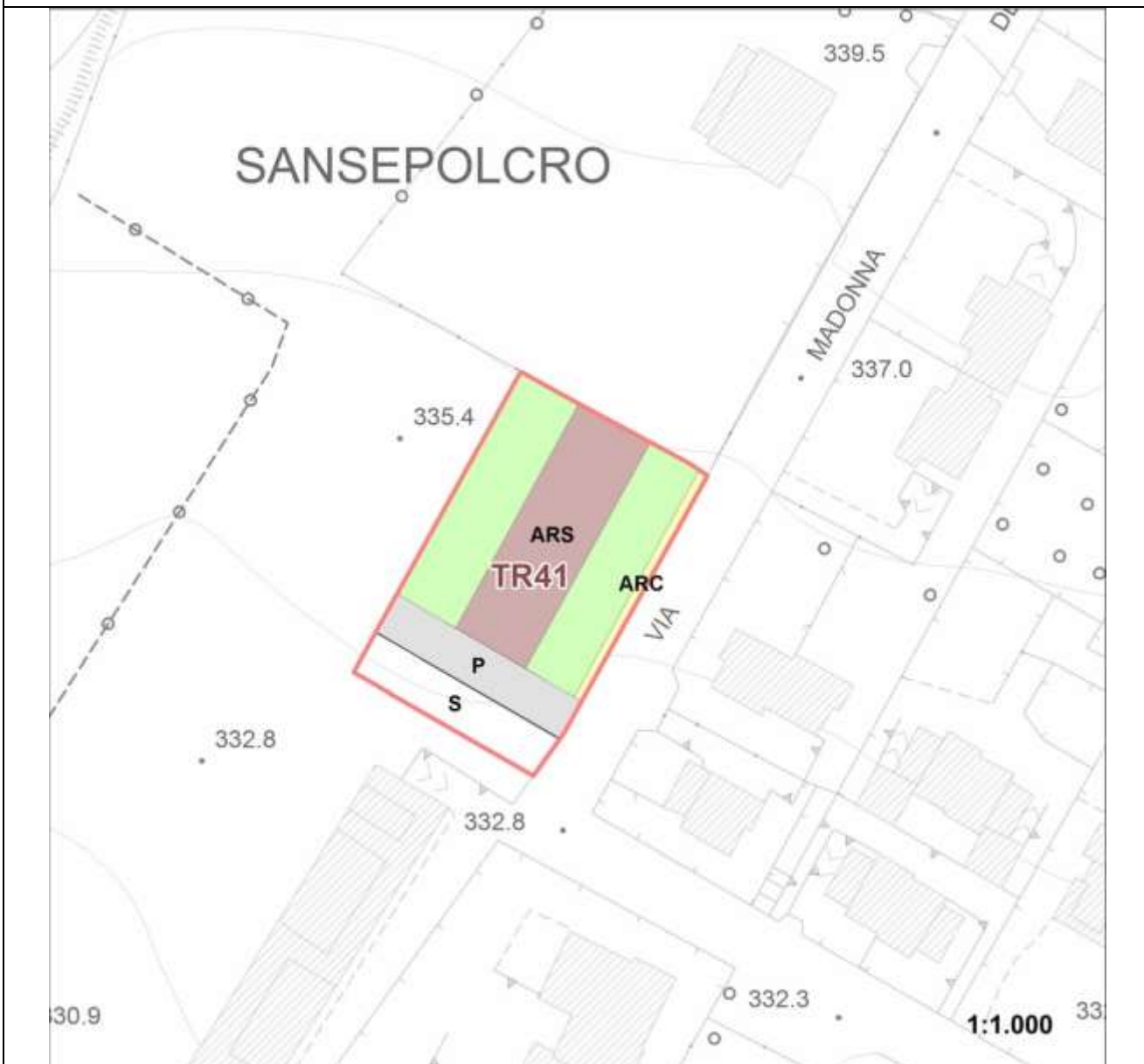
Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale posta su area di frangia urbana come completamento di fronte edilizio su via Madonna del Latte.	
Finalità	Completamento residenziale su area di frangia urbana	
Superficie territoriale	1.684 mq	
Dimensionamento	Indice di utilizzazione territoriale	0,30
	SUL	505 mq
	Superficie territoriale a cessione gratuita	20%
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni		

<i>generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	6
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
	Si prescrive inoltre la realizzazione, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Realizzazione di viabilità comunale, verde pubblico e parcheggi come previsti nello schema progettuale;</p> <p>– La Realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo “erborella”). È prescritto l’allaccio all’acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	- La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore al 30% dell’ambito di riferimento del sedime di cui allo schema progettuale.	
<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



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	Riduzione	-		

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
TERRITORIO	dell'ambiente e della salute	dell'inquinamento atmosferico				
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo;</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	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	-			<p>Nell'attuazione dell'ambito realizzare tipologie edilizie calibrate in rapporto agli specifici contesti di importanza paesaggistica (limitazioni in altezza massima, semplicità delle configurazioni volumetriche).</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	-			
Efficienza del sistema insediativo		++				
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0				
Valorizzazione delle risorse culturali e		0				

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
	Efficienza delle reti	paesaggistiche		↑	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
		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	0		
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0		
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	--		
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0		
		Coesione sociale	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	--		

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	13	n
Fabbisogno idrico	816.140	Lt/anno
Afflussi fognari	17	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	8.580	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	41.045	kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR42 Melello	SANSEPOLCRO Melello	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “Collina di Sansepolcro”, U.T.O.E. 2 “Pedecolle urbanizzato del capoluogo”)

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietra a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- - 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

Individuazione di completamento edilizio residenziale di margine con contestuale valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico lungo la via vicinale del Melello

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 co normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli.

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

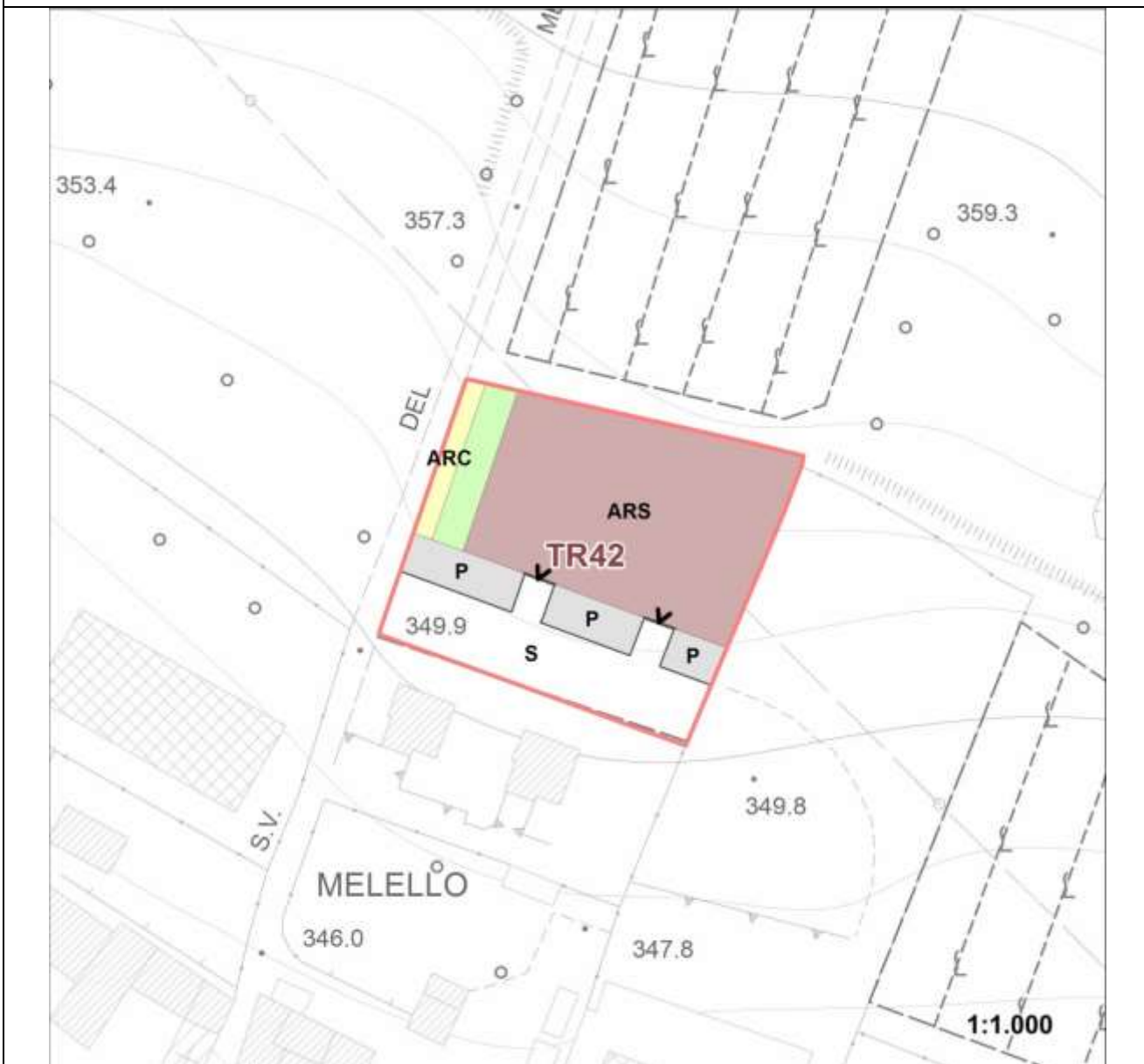


Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale posta su area di frangia urbana immediatamente a nord dell'aggregato di Melello. L'area è ubicata a monte della Statale Tiberina Tre Bis nella zona pedecollinare.	
Finalità	Completamento residenziale su area di frangia urbana	
Superficie territoriale	2.240 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL</i>	448 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%; in alternativa le aree previste per standards, stante la marginalità dell'area in questione rispetto ai tessuti urbani

		più popolati, potrà essere prevista la monetizzazione degli standards, ai sensi dell'art. 124 delle NTA del RU, o la realizzazione di tali aree ad uso pubblico con proprietà che rimane privata così come la gestione e manutenzione delle opere
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani verso valle ed 1 piano verso nord
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	5
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
	Si prescrive inoltre la realizzazione, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Realizzazione di viabilità comunale, verde pubblico e parcheggi come previsti nello schema progettuale. La realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella"). In alternativa alla cessione gratuita le aree per standard, come sopra evidenziato, potranno essere monetizzate, ai sensi dell'art. 124 delle NTA del RU, o essere gestite come aree ad uso pubblico con proprietà che rimane privata così come la gestione e manutenzione delle opere.</p> <p>È prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore al 30% dell'ambito di riferimento del sedime di cui allo schema progettuale.	
<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



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	Riduzione	-		

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
TERRITORIO	dell'ambiente e della salute	dell'inquinamento atmosferico				
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo;</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	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	-			<p>Nell'attuazione dell'ambito realizzare tipologie edilizie calibrate in rapporto agli specifici contesti di importanza paesaggistica (limitazioni in altezza massima, semplicità delle configurazioni volumetriche).</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	-			
Efficienza del sistema insediativo		++				
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0				
Valorizzazione delle risorse culturali e		0				

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
	Efficienza delle reti	paesaggistiche		↑	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
		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	0		
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	0		
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	--		
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0		
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0		
		Coesione sociale	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	--		

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	12	n
Fabbisogno idrico	753.360	Lt/anno
Afflussi fognari	15,695	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	7.920	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	41.045	kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR45 Le Forche	SANSEPOLCRO Le Forche	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo ed infrastrutturale:

- localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia e di margine alle aree urbane esistenti e reperimento all'interno di esse di standards e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato negli ambiti urbani (in particolare si è registrata una carenza pregressa di aree a verde pubblico e a parcheggi, sia in termini puramente quantitativi che, soprattutto qualitativi e di localizzazione);
- consolidamento del ruolo di "cittadella dello sport e del tempo libero" già svolto dall'ambito urbano definito dal P.S. "Cimitero - Stadio-Borgo Hotel" all'interno del quale promuovere il potenziamento delle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- 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.
- 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.

- completamento residenziale su aree di frangia

Azioni R.U.

Completamento con cessione di area per prolungamento di viabilità di quartiere.

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 e/o siepi o 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), ELEVATA I3 e MOLTO ELEVATA I4; L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

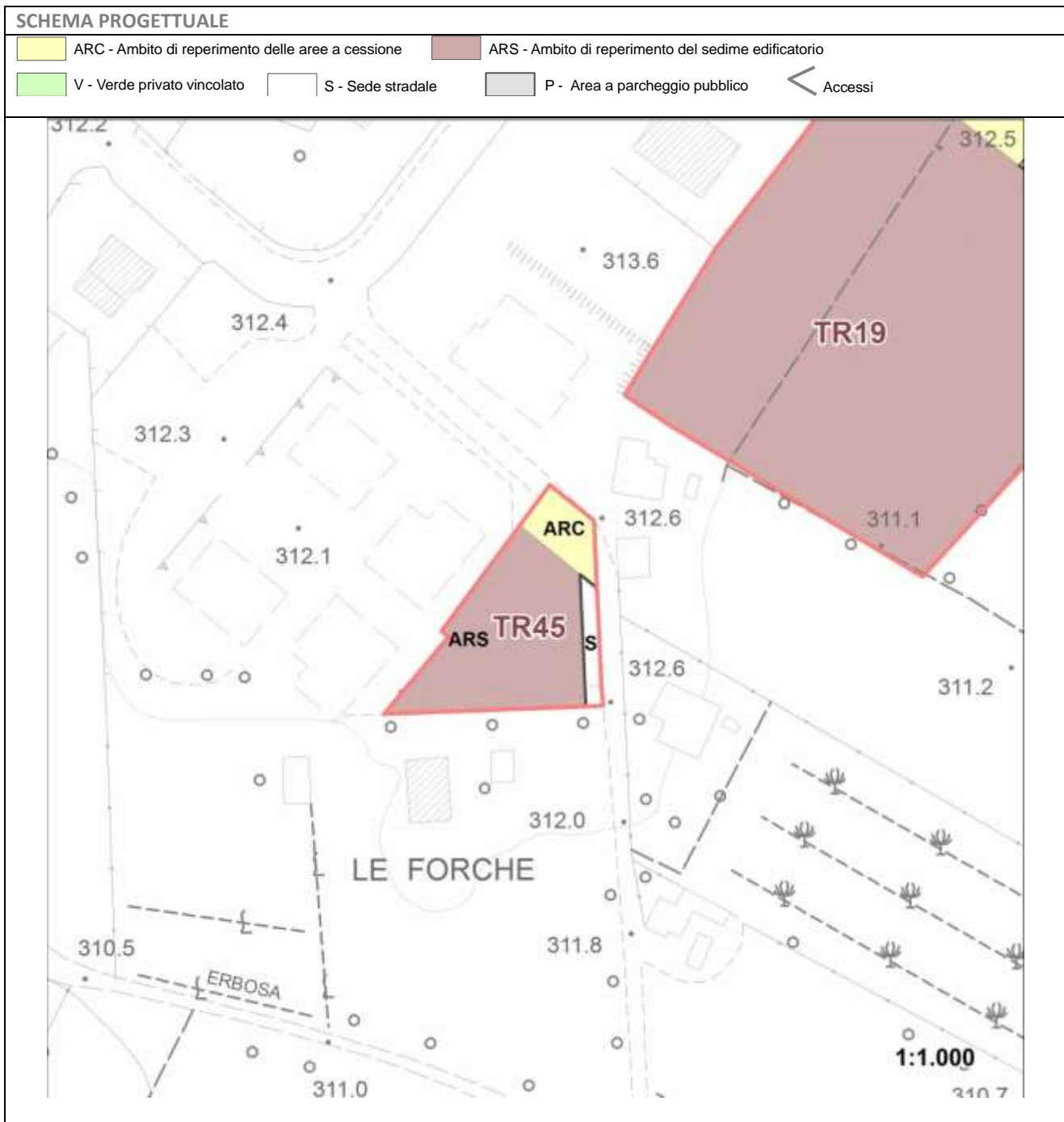
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



<i>Descrizione</i>	Area di frangia urbana su cui viene eseguito un completamento edilizio con contestuale cessione di area per prolungamento di via Vigo verso sud-est	
<i>Finalità</i>	- Completamento residenziale su area di frangia urbana	
<i>Superficie territoriale</i>	750 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	225 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Come da schema progettuale
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<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>	2
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono, bifamiliare
	Si prescrive inoltre la realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque piovane	
<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>	È prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Ampliamento della strada di accesso da sud anche nell'area esterna al perimetro della TR	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore a 200 mq.	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con atto d'obbligo per cessione gratuita al comune di area di cui all'ambito di reperimento delle aree a cessione come da schema progettuale	



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.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Misure attive e passive di risparmio energetico.
		Riduzione dell'inquinamento	-		

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
		acustico ed elettromagnetico			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (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	++		
TERRITORIO	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	0	↑	
		Efficienza delle reti tecnologiche	++		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	++	-
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	0	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑		
SA LU TE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
		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	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	6	n
Fabbisogno idrico	376.680	Lt/anno
Afflussi fognari	7,84	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	3.960	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	16.418	kWh/utente x anno

Aree di trasformazione - Stato controdedotto finale

(In **rosso** le modifiche derivanti dalle controdeduzioni alle osservazioni)

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR04a San Casciano	SANSEPOLCRO Viale Galileo Galilei	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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;

- il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi nell'area di potenziamento della residenza individuata dal P.S. a valle del tessuto residenziale esistente su via Fossombroni siano subordinati alla realizzazione di un'area a parco di quartiere che si estenda tra le abitazioni esistenti su via del Filosofi e il previsto ambito di potenziamento della residenza anche al fine di garantire la permanenza del cono visivo verso la Villa di Catolino e le pregevoli sistemazioni dell'area collinare nel suo intorno.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni di R.U.

- individuazione di un'area di espansione di edilizia residenziale prevedendo al contempo una disciplina del territorio aperto correlato con caratteri di multifunzionalità
- Valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)

Parte dell'area di tutela paesaggistica di Villa di Catolino

Filari di alberi e/o siepi

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: ELEVATA Classe S.3

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

PERICOLOSITA' IDRAULICA: BASSA I1

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: MEDIA

Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI









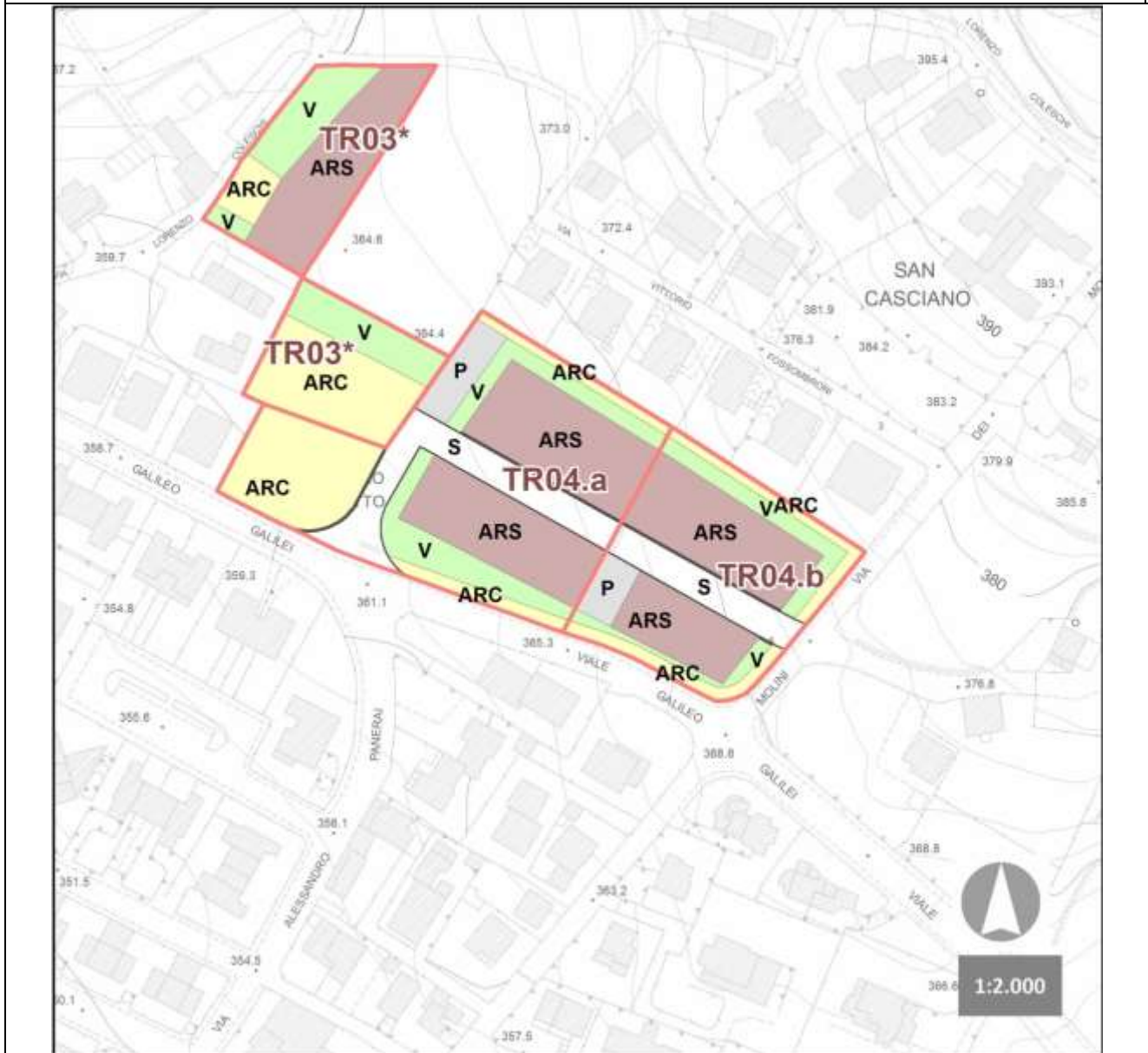
- Filare di alberi o vegetazione ripariale
- Area di tutela della struttura urbana
- Verde di rispetto ambientale paesaggistico
- Reticolo idrografico regionale
- Fascia di reticolo idrografico regionale
- Area boscata
- Edificato di matrice storica
- Area di tutela paesistica della villa
- Parchi e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

<i>Descrizione</i>	Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale	
<i>Finalità</i>	Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra edificato e area agricola che formi un cono visivo aperto verso il paesaggio collinare	
<i>Superficie territoriale</i>	6.880 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	1376 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella derivante dalle prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione dall'attuazione delle prescrizioni definite

		nel successivo capitolo intitolato:” <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> ”
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza	
Disposizioni e prescrizioni generali	Garantire la continuità del cuneo ambientale ed il cono visivo verso la collina ed una dotazione di standards che sia funzionale anche alle aree edificate contermini. -	
Disposizioni e prescrizioni particolari	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento</i>	15
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari, tri o quadri familiari
Edilizia residenziale con finalità sociali		
Opere preliminari all'intervento	Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovrà essere realizzato un aggiustamento dei confini tra le particelle 3 e 4 del foglio catastale del foglio 71 attraverso permuta e compensazioni tra le due proprietà; tale nuovo confine rettilineo sarà l'effettivo confine tra la TR04.a e la TR04.b.	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	<p>Per poter agevolmente risolvere il problema della viabilità, tenuto conto della possibile diversa tempistica di attuazione della TR04.a e della TR04.b, si dispone che nel caso in cui venga prioritariamente attuata la TR04.a:</p> <p>b.1) dovrà essere contestualmente garantita la realizzazione in forma unitaria della viabilità di accesso e di attraversamento sia per la parte ricadente nella TR04.a che per la parte ricadente nella TR04.b; oppure</p> <p>b.2) dovrà essere messa gratuitamente a disposizione della TR04.a, da parte dei proprietari della TR04.b, l'area destinata a parcheggio pubblico nella stessa TR04.b, o parte di essa, in modo che tale area funzioni da piazzola di rigiro per la TR04.a; ciò anche a parziale compensazione della quota di verde pubblico di competenza della TR04.b che viene invece localizzata all'interno della TR04.a.</p> <p>È inoltre prescritta la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampia zona a parco pubblico in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino; - Parcheggio pubblico sottostante l'abitato di via Fossombroni della dimensione minima di 11 metri (profondità) x 30 metri (lunghezza) - Realizzazione di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri - Percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 3 metri; - realizzazione di un marciapiede di larghezza minima di 1,5 metri lungo via Galilei e via dei Molini e sua cessione gratuita al Comune; tale marciapiede sarà realizzato a contatto dei lotti privati; - cessione gratuita al Comune di un'ulteriore fascia lungo strada, sempre lungo via Galilei e via dei Molini, della larghezza minima di 2,5 metri per la realizzazione di pista ciclabile parallela al sopra citato marciapiede; - l'area a cessione posta in corrispondenza del cono visivo libero da edificato verso la collina dovrà essere l'ambito di localizzazione delle aree a verde pubblico ed attrezzature di interesse comune di competenza sia della TR04.a che della TR04.b attraverso apposite compensazioni tra i vari proprietari interessati. 	
Opere pubbliche esterne		
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni	<p>Realizzazione di parco in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino che ha la funzione di mantenere un cono visivo libero da edificato verso la collina;</p> <ul style="list-style-type: none"> - allineamento degli edifici lungo viale Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni ; - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto; 	

	<ul style="list-style-type: none"> - non potrà essere ridotta e modificata la natura delle aree individuate come "Verde privato vincolato" o "parchi e giardini"; - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi giocosa;
Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato o 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



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR04b San Casciano	SANSEPOLCRO Viale Galileo Galilei	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema territoriale "Collina di Sansepolcro" - U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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;

- il R.U. dovrà prevedere che la realizzazione degli interventi nell'area di potenziamento della residenza individuata dal P.S. a valle del tessuto residenziale esistente su via Fossombroni siano subordinati alla realizzazione di un'area a parco di quartiere che si estenda tra le abitazioni esistenti su via del Filosofi e il previsto ambito di potenziamento della residenza anche al fine di garantire la permanenza del cono visivo verso la Villa di Catolino e le pregevoli sistemazioni dell'area collinare nel suo intorno.

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico;
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni di R.U.

- individuazione di un'area di espansione di edilizia residenziale prevedendo al contempo una disciplina del territorio aperto correlato con caratteri di multifunzionalità
- Valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39)

Parte dell'area di tutela paesaggistica di Villa di Catolino

Filari di alberi e/o siepi

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE: ELEVATA Classe S.3

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

PERICOLOSITA' IDRAULICA: BASSA I1

GRADO VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI: MEDIA

Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

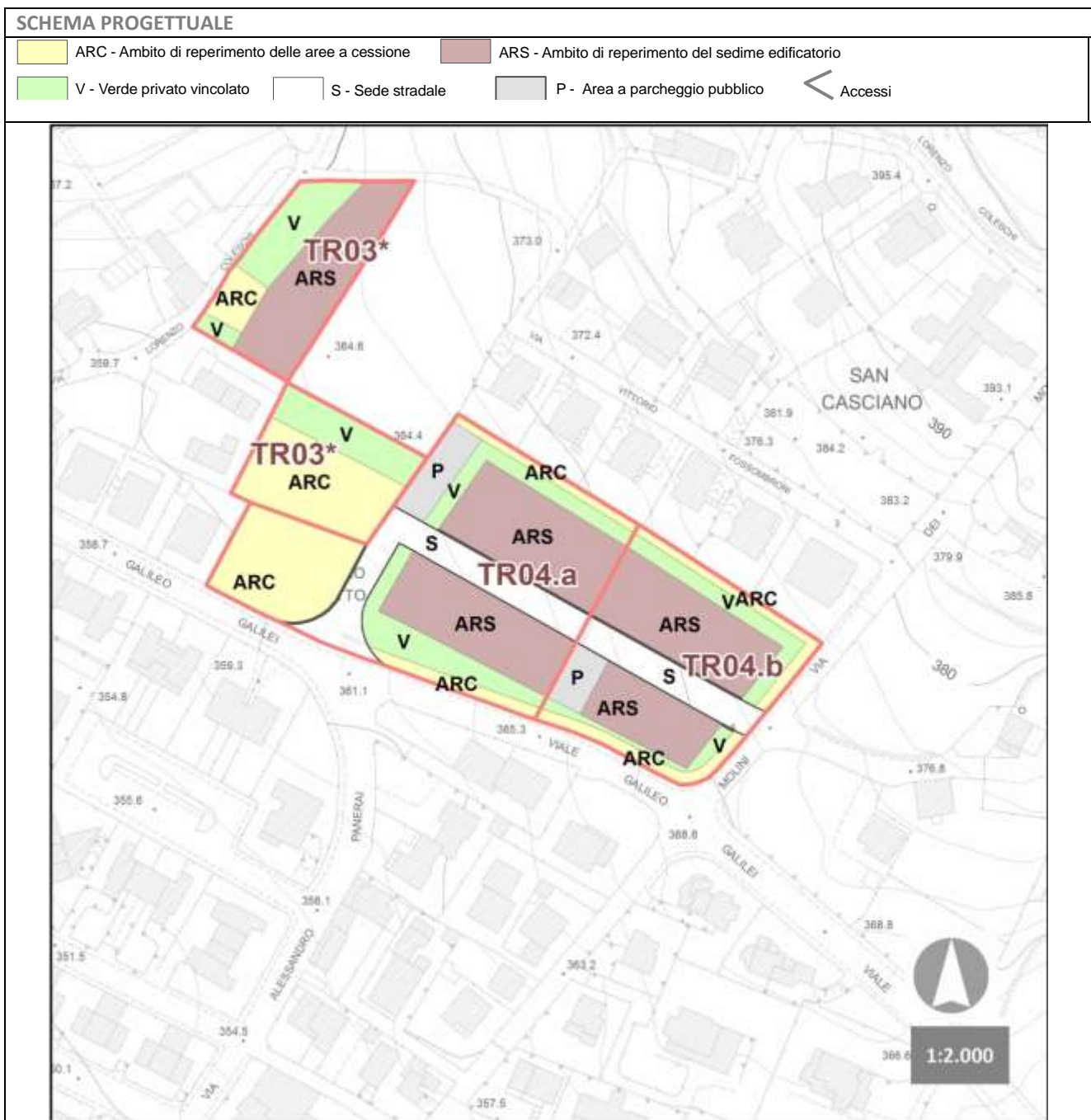
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



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

<i>Descrizione</i>	Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale	
<i>Finalità</i>	Completamento residenziale lungo via dei Molini	
<i>Superficie territoriale</i>	4.120 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	824 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella derivante dalle prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse"

		<i>pubblico</i>
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Garantire una dotazione di standards che sia funzionale anche alle aree edificate contermini.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	9
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari, tri o quadri familiari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Prima della attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovrà essere realizzato un aggiustamento dei confini tra le particelle 3 e 4 del foglio catastale del foglio 71 attraverso permuta e compensazioni tra le due proprietà; tale nuovo confine rettilineo sarà l'effettivo confine tra la TR04.a e la TR04.b	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Per poter garantire una congrua viabilità, tenuto conto della possibile diversa tempistica di attuazione della TR04.a e della TR04.b, si dispone che nel caso in cui venga prioritariamente attuata la TR04.a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere contestualmente garantita la realizzazione in forma unitaria della viabilità di accesso e di attraversamento sia per la parte ricadente nella TR04.a che per la parte ricadente nella TR04.b; <p>oppure</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere messa gratuitamente a disposizione della TR04.a, da parte dei proprietari della TR04.b, l'area destinata a parcheggio pubblico nella stessa TR04.b, o parte di essa, in modo che tale area funzioni da piazzola di rigiro per la TR04.a; ciò anche a parziale compensazione della quota di verde pubblico di competenza della TR04.b che viene invece localizzata all'interno della TR04.a. <p>È inoltre prescritta la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcheggio pubblico nell'area a contatto con la TR04.a della profondità minima di 11 metri - Realizzazione di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri che si innesti su via dei Molini come prolungamento di quella prevista nelle adiacente TR04.b - Percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 4 3 metri. - realizzazione di un marciapiede (larghezza minima di 1,5 metri) lungo via Galilei e via dei Molini e sua cessione gratuita al Comune; tale marciapiede sarà realizzato a contatto dei lotti privati; - cessione gratuita al Comune di un'ulteriore fascia lungo strada, sempre lungo via Galilei e via dei Molini, della larghezza minima di 2,5 metri per la realizzazione di pista ciclabile parallela al sopra citato marciapiede. <p>L'area a cessione posta in corrispondenza del cono visivo libero da edificato verso la collina, ricadente all'interno della TR04.a, dovrà essere destinato a verde pubblico di competenza sia della TR04.a che della TR04.b attraverso apposite compensazioni tra i vari proprietari interessati.</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	<p>Allineamento degli edifici lungo viale Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto; - non potrà essere ridotta e modificata la natura delle aree individuate come "Verde privato vincolato" o "parchi e giardini"; - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi giocosa; 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.	



VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA TR04a e DELLA TR04b

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	-	-	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (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	-+		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche del territorio	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Prevedere inserimento verde pubblico nell'area corrispondente al verde di rispetto ambientale e paesaggistico; Il progetto di trasformazione dell'area sarà sottoposto alle procedure previste dal D.Lgs 42/2004 per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico.
		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	+	↑	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio.
Efficienza delle reti tecnologiche		-+			
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	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	↑
		Coesione sociale	+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	↑	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	+	X	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	57,14	n.
Fabbisogno Idrico	3.587.428,57	Lt/anno
Afflussi fognari	74,74	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	37.714,29	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	197.016,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR08a** Madonna della Legna 1	SANSEPOLCRO Via Antonio Anghiari	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro", U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietra a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- conferma delle previsioni di espansione residenziale già oggetto di piano attuativo approvato prima dell'adozione del R.U. in recepimento degli indirizzi della Amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta)

Azioni R.U.

- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione residenziale approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012 sul quale è già stato assunto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T. approvato D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con D.C.R. 32 del 16/06/2009

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39) Accertamento di Compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050.

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità di valore storico ed escursionistico

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e una limitata porzione dell'area in oggetto in ELEVATA I3 (con tempi di ritorno tra i 30 e i 200 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite nel piano attuativo approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012

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 reticolo idrografico regionale
- Area boscata
- Edificio 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

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale e relative infrastrutture in località San Lazzaro – Madonna della Legna nel capoluogo. L'area è ubicata a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare posta tra l'abitato di San Lazzaro e la strada storica della Madonna Della Legna e sul lato est di via Antonio d'Anghiari. Si tratta di una conferma di un'area di espansione del previgente PRG con strumento urbanistico attuativo approvato
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; realizzazione di nuova edificazione residenziale; potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti

	- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.	
<i>Superficie territoriale</i>	10.650 3.000 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	<i>SUL</i>	1.493 mq (da PA approvato) potenzialità edificatoria di cui ai lotti 1, 5 e 6 del piano attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza privata	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	±6
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Realizzazione e cessione dell'area a parcheggio sulla estremità sud del comparto	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione delle parti di strada, verde pubblico e parcheggi previsti nello Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 per le parti ricadenti nel perimetro della TR08a** e loro cessione gratuita al Comune	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Monetizzazione degli oneri relativi alla realizzazione -di parte della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06 per una quota parte da calcolare in rapporto all'insieme delle TR08a**, TR08b**, TR07**, TR06.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Primo stralcio dello Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 e accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050. È comunque prevista, come alternativa, l'attuazione unitaria degli interventi previsti nella TR08a** e nella TR08a**b	

SCHEMA PROGETTUALE come da tav. 13 del piano attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 con articolazione delle due fasi attuative



SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR08b** Madonna della Legna 1	SANSEPOLCRO Via Antonio Anghiari	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro", U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietrame a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- conferma delle previsioni di espansione residenziale già oggetto di piano attuativo approvato prima dell'adozione del R.U. in recepimento degli indirizzi della Amministrazione Comunale (Consiglio e Giunta)

Azioni R.U.

- recepimento delle previsioni del piano di lottizzazione residenziale approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012 sul quale è già stato assunto il parere favorevole della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T. approvato D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con D.C.R. 32 del 16/06/2009

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex-legge n°1497/39) Accertamento di Compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050.

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico

Viabilità di valore storico ed escursionistico

Filari di alberi e/o siepi e alberature isolate

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni) e una limitata porzione dell'area in oggetto in ELEVATA I3 (con tempi di ritorno tra i 30 e i 200 anni).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA e SISMICA già definite nel piano attuativo approvato con Del. C.C. n. 17 del 08/02/2012

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 reticolo idrografico regionale
- Area boscata
- Edificio 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

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale e relative infrastrutture in località San Lazzaro – Madonna della Legna nel capoluogo. L'area è ubicata a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare posta tra l'abitato di San Lazzaro e la strada storica della Madonna Della Legna e sul lato est di via Antonio d'Anghiari. Si tratta di una conferma di un'area di espansione del previgente PRG con strumento urbanistico attuativo approvato
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; realizzazione di nuova edificazione residenziale; potenziamento delle dotazione di spazi pubblici anche a servizio degli insediamenti residenziali esistenti

	integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.	
<i>Superficie territoriale</i>	5.965 7.650 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	
	SUL	1.901 mq (da PA approvato) potenzialità edificatoria di cui ai lotti 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 e 11 del piano attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza privata	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	22
	<i>Tipologia insediativa</i>	In linea o a schiera a blocco
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	ERS (nel PA era previsto un PEEP per 1.000 mq di sul)	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Gli interventi previsti nella TR08b** potranno essere attuati solo a seguito della realizzazione di tutti gli interventi previsti nella TR08a** e della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso le aree della TR07** e TR06	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione delle parti di strada, verde pubblico e parcheggi previsti nello Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 per le parti ricadenti nel perimetro della TR08b** e loro cessione gratuita la Comune	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Monetizzazione degli oneri relativi alla realizzazione —di parte della strada di collegamento con lo svincolo su viale Redi attraverso l'area della TR06 per una quota parte da calcolare in rapporto all'insieme delle TR08a**, TR08b**, TR07**, TR06.	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Secondo stralcio dello Strumento urbanistico attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 e accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA del PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050. È comunque prevista, come alternativa, l'attuazione unitaria degli interventi previsti nella TR08a** e nella TR08a**b	

SCHEMA PROGETTUALE come da tav. 13 del piano attuativo approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 con articolazione delle due fasi attuative



VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLA TR08a** e DELLA TR08b**

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	--+	X	In tutti gli edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture. Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione sarà privilegiato l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale).
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	--+	X	Adeguamento degli edifici a quanto previsto nel D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 in merito alla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	--+		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	--+	X	Riduzione superfici impermeabili prevedendo marciapiedi e percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili costituite da elementi grigliati da inerbire e mantenendo una superficie permeabile pari almeno al 25% nei lotti privati. 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 un muretto in c.a. di contenimento di 50 cm, con relativo fosso per la creazione di un volume di compenso nella parte nord-est della lottizzazione, come intervento di mitigazione del rischio idraulico
		Riduzione del rischio idrogeologico	-		
TERRITORIO	Salvaguardia risorse naturali e paesaggistiche	Minimizzazione del consumo di suolo	-	X	Tutelare la viabilità storica di via Antonio di Anghiari con una fascia di rispetto di inedificabilità di 10,00 mt ed
		Tutela della qualità paesaggistica	+		

	del territorio				un percorso pedonale di 3.00 mt, con alberature di alto fusto (mantenendo anche quelle evidenziate nel P.S.)
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	0	↑	
		Efficienza del sistema insediativo	+		
		Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio	0		
		Valorizzazione delle risorse culturali e paesaggistiche	0		
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	+	↑	
		Efficienza delle reti tecnologiche	+		
	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	++	X	Prevedere un 30% di ERS prevalentemente indirizzate alle giovani coppie.
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	0	-	
	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	88,16	n.
Fabbisogno Idrico	5.534.423,90	Lt/anno
Afflussi fognari	115,30	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	58.182,86	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	246.270,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR40 Via Poliziano	SANSEPOLCRO Via Poliziano	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “Collina di Sansepolcro”, U.T.O.E. 2 “Pedecolle urbanizzato del capoluogo”)

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietra a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- - 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

Individuazione di completamento edilizio residenziale di margine con contestuale valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Potenziale panoramico della Strada Regionale Marechiese

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

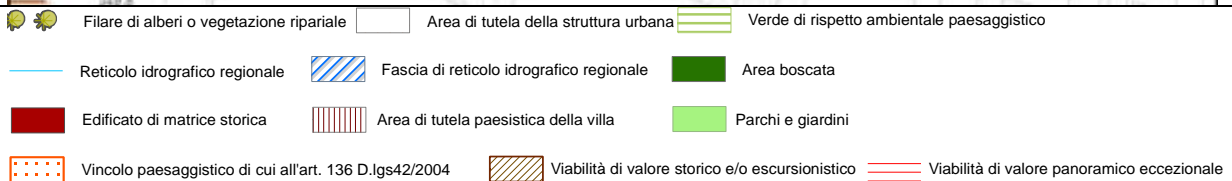
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 co normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli.

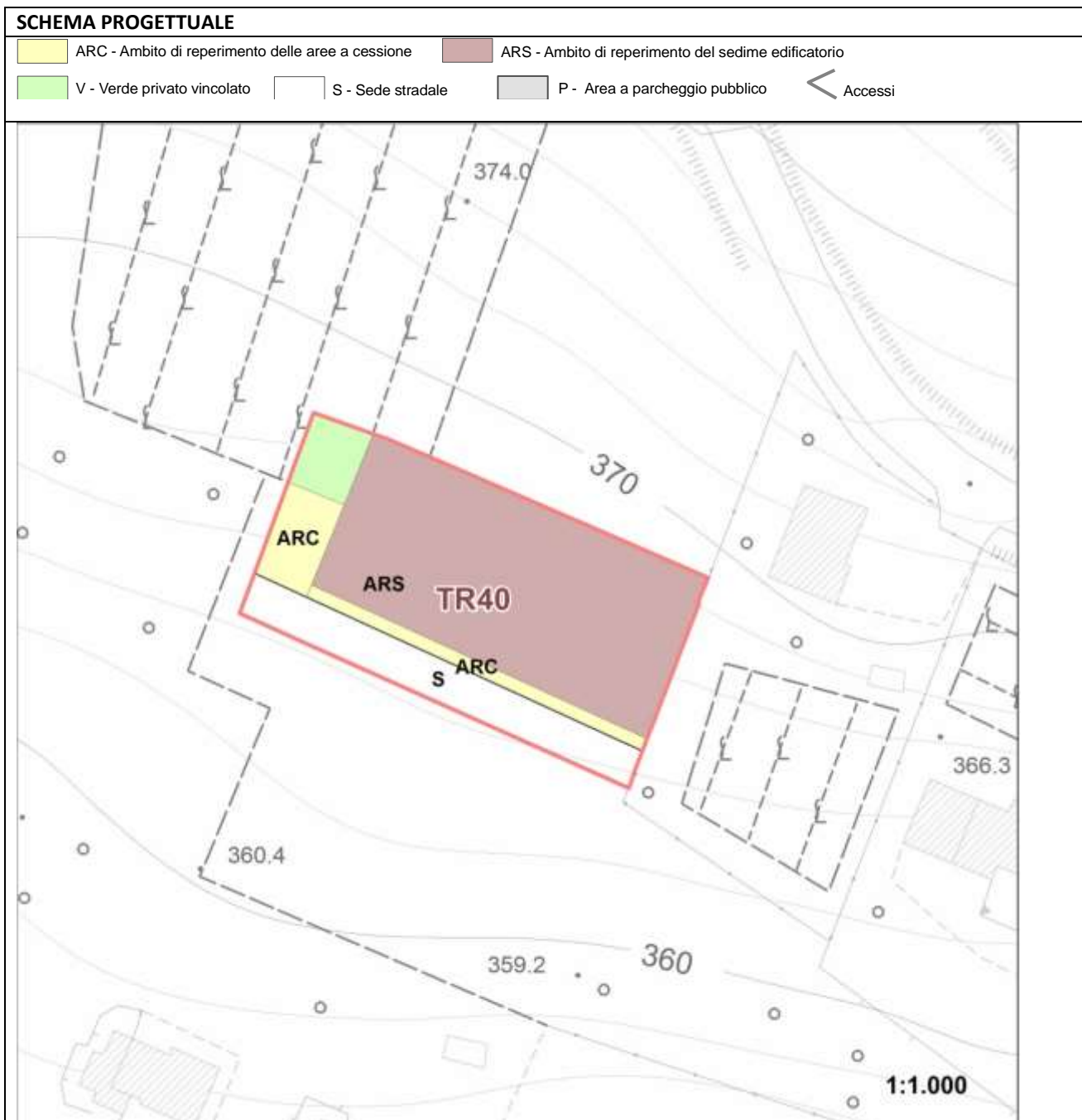
FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



Descrizione	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale posta su area di frangia urbana come prolungamento del tessuto residenziale esistente sul lato nord di via Poliziano. L'area è ubicata a monte della Statale Tiberina Tre Bis nella zona pedecollinare che a valle è interessata dall'area produttiva di Meello.	
Finalità	Completamento residenziale su area di frangia urbana	
Superficie territoriale	2.407 mq	
Dimensionamento	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	481 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%; in alternativa le aree previste per standards, stante la marginalità dell'area

		in questione rispetto ai tessuti urbani più popolati potrà essere prevista la monetizzazione degli standards, ai sensi dell'art. 124 delle NTA del RU o la realizzazione di tali aree ad uso pubblico con proprietà che rimane privata così come la gestione e manutenzione delle opere
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani verso valle ed 1 piano verso nord
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	5
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
	Si prescrive inoltre la realizzazione, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Realizzazione di viabilità comunale, verde pubblico e parcheggi come previsti nello schema progettuale. La realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella"). Per ciò che riguarda gli standards di parcheggi e verde pubblico si prevede, come sopra evidenziato, che in alternativa alla cessione le aree previste per standards, stante la marginalità dell'area in questione rispetto ai tessuti urbani più popolati potrà essere disposta la monetizzazione degli standards, ai sensi dell'art. 124 delle NTA del RU, o la realizzazione di tali aree ad uso pubblico con proprietà che rimane privata così come la gestione e manutenzione delle opere</p> <p>È prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore al 30% dell'ambito di riferimento del sedime di cui allo schema progettuale; il fronte a monte degli edifici dovrà avere altezza massima di un piano fuori terra.	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo	



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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
TERRITORIO	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo;</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	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	-		<p>Nell'attuazione dell'ambito realizzare tipologie edilizie calibrate in rapporto agli specifici contesti di importanza paesaggistica (limitazioni in altezza massima, semplicità delle configurazioni volumetriche).</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	-		
Efficienza del sistema insediativo		-+			
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0			
Valorizzazione delle		0			

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
		risorse culturali e paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-		
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	-+		
	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	-+		

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	74	n
Fabbisogno idrico		Lt/anno
Afflussi fognari		Lt/secondo/anno
Produzione RSU		Kg/ab. X anno
Energia elettrica		kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR41 Via Madonna del Latte	SANSEPOLCRO Via Madonna del Latte	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale "Collina di Sansepolcro", U.T.O.E. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo")

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietra a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- - 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

Individuazione di completamento edilizio residenziale di margine con contestuale incremento degli standards

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Vincolo di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

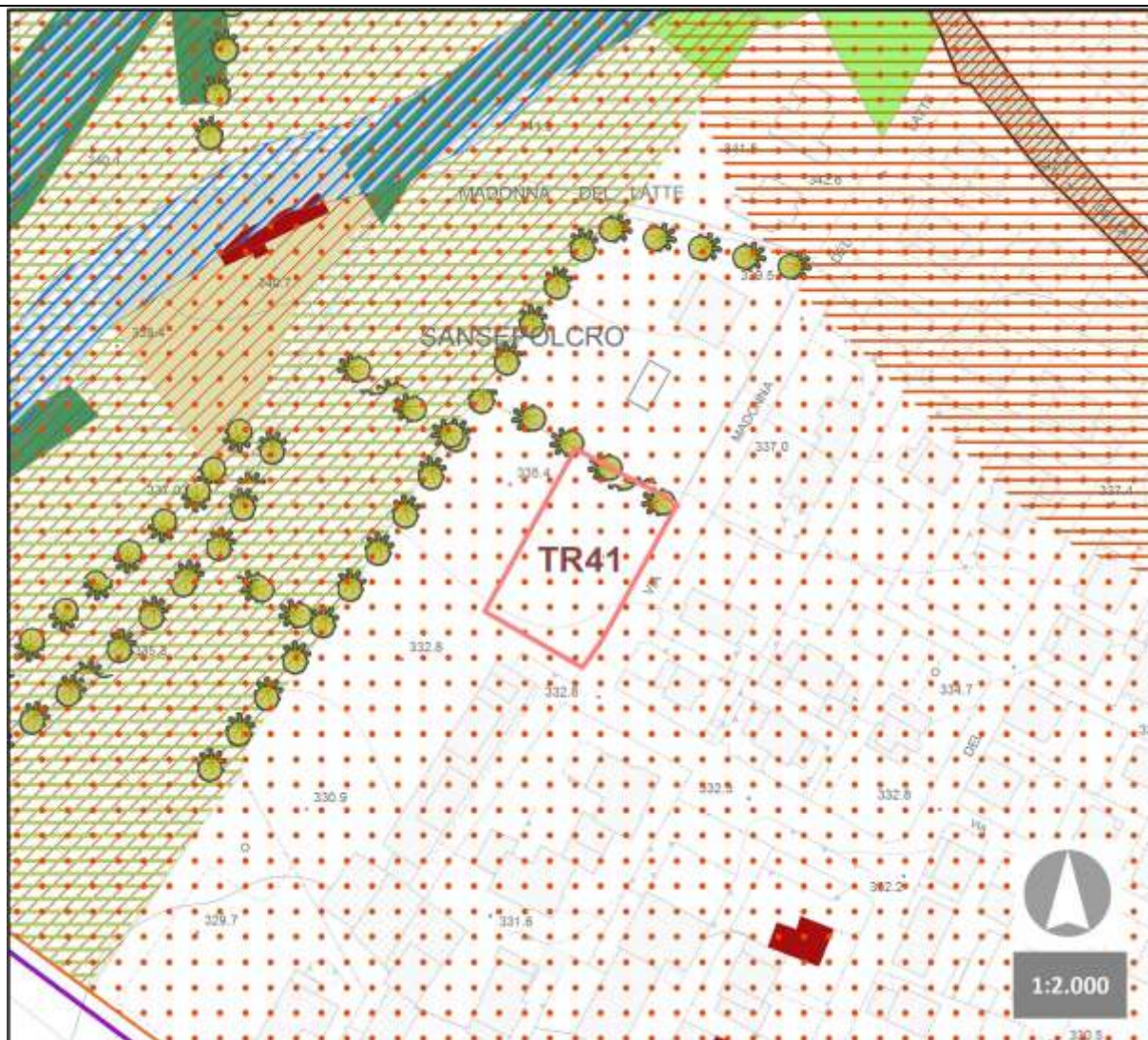
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 co normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli.

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

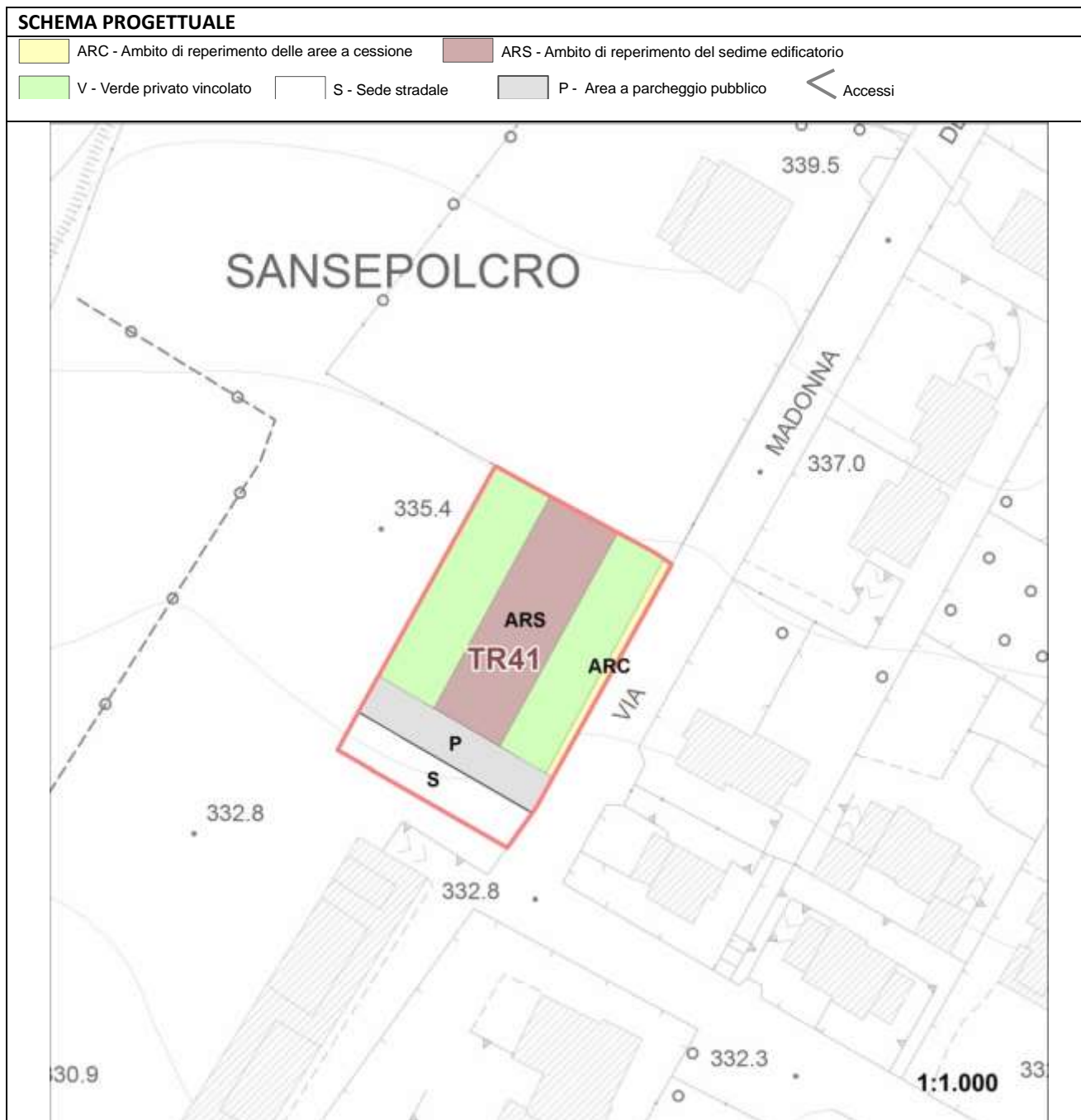
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



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

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale posta su area di frangia urbana come completamento di fronte edilizio su via Madonna del Latte.	
<i>Finalità</i>	Completamento residenziale su area di frangia urbana	
<i>Superficie territoriale</i>	1.684 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	505 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	20%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		

<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	6
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
	Si prescrive inoltre la realizzazione, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Realizzazione di viabilità comunale, verde pubblico e parcheggi come previsti nello schema progettuale;</p> <p>Realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella"). È prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore al 30% dell'ambito di reperimento del sedime di cui allo schema progettuale. - Non potranno essere modificate le dimensioni e la natura degli spazi individuati come verde privato vincolato; - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali armonizzati con il contesto; - le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2.20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone; - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo per la fascia dei marciapiedi girocasa ed essere oggetto di piantumazioni con essenze arboree e arbustive autoctone 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo	



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

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI	
TERRITORIO	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-			
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-		X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo;</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-			
		Tutela della risorsa idrica	-			
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	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	-			<p>Nell'attuazione dell'ambito realizzare tipologie edilizie calibrate in rapporto agli specifici contesti di importanza paesaggistica (limitazioni in altezza massima, semplicità delle configurazioni volumetriche).</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-			
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	-			
Efficienza del sistema insediativo		-+				
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0				
Valorizzazione delle		0				

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
		risorse culturali e paesaggistiche			
	Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali	-+	↑	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-		
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	-+		
	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	-+		

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	13	n
Fabbisogno idrico	816.140	Lt/anno
Afflussi fognari	17	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	8.580	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	41.045	kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR42 Melello	SANSEPOLCRO Melello	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema Territoriale “Collina di Sansepolcro”, U.T.O.E. 2 “Pedecolle urbanizzato del capoluogo”)

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;
- offerta di un'ampia gamma di opportunità abitative nell'ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno contribuire a riqualificare anche i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un'offerta mista per reddito e fascia di età, oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni, anche diversamente abili preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale;
- 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;
- promozione di un'elevata qualità architettonica dei completamenti edilizi in area pedecollinare da porre in stretta relazione sia con la capacità di armonizzarsi con il contesto paesaggistico-ambientale che con la sperimentazione di tipologie edilizie che possano configurarsi come autenticamente moderne, evitando il ricorso a linguaggi vernacolari (con utilizzo di archetti, finte torri, murature in pietra a vista) e di mimesi meccanica degli esempi delle architetture tradizionali;
- - 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

Criticità con obiettivi P.S.

Nessuna

Obiettivi R.U.

- Conferma della centralità urbana attraverso il riconoscimento e valorizzazione dello spazio pubblico
- Riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica

Azioni R.U.

Individuazione di completamento edilizio residenziale di margine con contestuale valorizzazione dei servizi

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Verde di rispetto ambientale e paesaggistico lungo la via vicinale del Melello

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: ELEVATO

Pericolosità geomorfologica: MEDIA G.2 (aree con fenomeni franosi inattivi stabilizzati e quindi con bassa propensione al dissesto)

Pericolosità 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: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

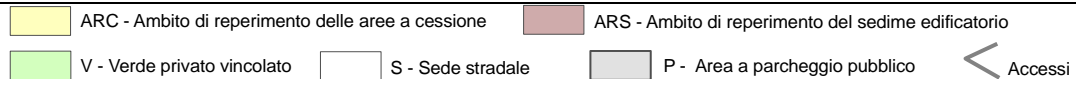


- Filare di alberi o vegetazione ripariale
- Area di tutela della struttura urbana
- Verde di rispetto ambientale paesaggistico
- Reticolo idrografico regionale
- Fascia di reticolo idrografico regionale
- Area boscata
- Edificio di matrice storica
- Area di tutela paesistica della villa
- Parchi e giardini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

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale posta su area di frangia urbana immediatamente a nord dell'aggregato di Melello. L'area è ubicata a monte della Statale Tiberina Tre Bis nella zona pedecollinare.	
<i>Finalità</i>	Completamento residenziale su area di frangia urbana	
<i>Superficie territoriale</i>	2.240 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20
	<i>SUL</i>	448 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	30%; in alternativa le aree previste per standards, stante la marginalità dell'area in questione rispetto ai tessuti urbani

		più popolati, potrà essere prevista la monetizzazione degli standards, ai sensi dell'art. 124 delle NTA del RU, o la realizzazione di tali aree ad uso pubblico con proprietà che rimane privata così come la gestione e manutenzione delle opere
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani verso valle ed 1 piano verso nord
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	5
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
	Si prescrive inoltre la realizzazione, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Realizzazione di viabilità comunale, verde pubblico e parcheggi come previsti nello schema progettuale. La realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella"). In alternativa alla cessione gratuita le aree per standard, come sopra evidenziato, potranno essere monetizzate, ai sensi dell'art. 124 delle NTA del RU, o essere gestite come aree ad uso pubblico con proprietà che rimane privata così come la gestione e manutenzione delle opere.</p> <p>È prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi</p>	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore al 30% dell'ambito di riferimento del sedime di cui allo schema progettuale.	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo	

SCHEMA PROGETTUALE



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.

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
TERRITORIO	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-		
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	-		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	<p>Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc);</p> <p>Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo;</p> <p>Previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi con specifico parere l'Ente gestore del servizio idrico.</p> <p>Inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.</p>
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	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	-		<p>Nell'attuazione dell'ambito realizzare tipologie edilizie calibrate in rapporto agli specifici contesti di importanza paesaggistica (limitazioni in altezza massima, semplicità delle configurazioni volumetriche).</p>
		Tutela della qualità paesaggistica	-		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	-		
Efficienza del sistema insediativo		-+			
Valorizzazione delle specializzazioni funzionali del territorio		0			
Valorizzazione delle		0			

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
		risorse culturali e paesaggistiche			
Efficienza delle reti	Efficienza delle reti infrastrutturali		-+	↑	<p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio idrico.</p> <p>La realizzazione di nuovi insediamenti dovrà garantire l'adeguatezza del sistema di smaltimento dei reflui su cui dovrà esprimersi, con specifico parere, l'ente gestore del servizio fognario.</p>
	Efficienza delle reti tecnologiche		-		
Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo		-		
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	-+		
	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	-+		

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	12	n
Fabbisogno idrico	753.360	Lt/anno
Afflussi fognari	15,695	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	7.920	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	41.045	kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
TR45 Le Forche	SANSEPOLCRO Le Forche	R	P	C	TR	D	S



Obiettivi P.S. (Sistema territoriale “Pianura del Tevere” - U.T.O.E. 1 “Piana di Sansepolcro”)

Sistema insediativo ed infrastrutturale:

- localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia e di margine alle aree urbane esistenti e reperimento all'interno di esse di standards e servizi che siano dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato negli ambiti urbani (in particolare si è registrata una carenza pregressa di aree a verde pubblico e a parcheggi, sia in termini puramente quantitativi che, soprattutto qualitativi e di localizzazione);
- consolidamento del ruolo di “cittadella dello sport e del tempo libero” già svolto dall'ambito urbano definito dal P.S. “Cimitero - Stadio-Borgo Hotel” all'interno del quale promuovere il potenziamento delle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- 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.
- 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.

- completamento residenziale su area ad frangia

Azioni R.U.

Completamento con cessione di area per prolungamento di viabilità di quartiere.

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 e/o siepi o 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), ELEVATA I3 e MOLTO ELEVATA I4; L.R. 21/2012 Tutela dei 10 metri dai corsi d'acqua (L.R. 60/2013, art. 11)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA:G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli e I4 limitata

FATTIBILITÀ SISMICA: S2 con normali vincoli

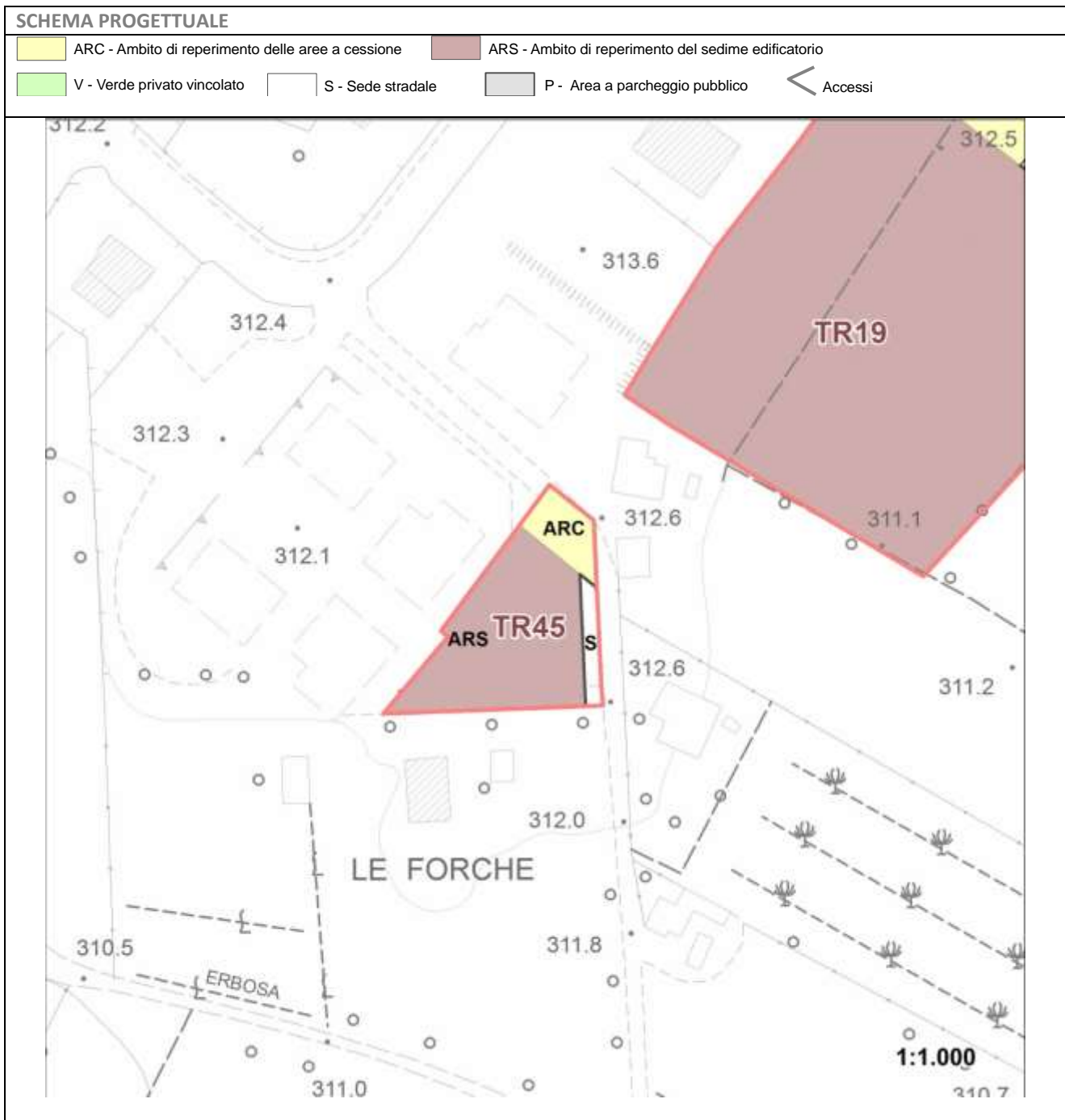
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



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

<i>Descrizione</i>	Area di frangia urbana su cui viene eseguito un completamento edilizio con contestuale cessione di area per prolungamento di vai Vigo verso sud-est	
<i>Finalità</i>	- Completamento residenziale su area di frangia urbana	
<i>Superficie territoriale</i>	750 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	225 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Come da schema progettuale
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 - 3 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90</i>	2

	<i>mq/appartamento</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	Mono, bifamiliari, tri-familiari o quadrifamiliari
	Si prescrive inoltre la realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque piovane	
<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>	È prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi	
<i>Opere pubbliche esterne</i>	<p>Ampliamento della strada di accesso da sud anche nell'area esterna al perimetro della TR</p> <p>Al fine di garantire l'accessibilità alla TR45 in questione, nel caso in cui il Comune non intenda dare seguito al prolungamento di via Carlo Vigo verso est in tempi brevi o vi provveda in tempi diversi da quelli di attuazione della presente TR, la viabilità di accesso alla stessa TR sarà garantita dalla viabilità podereale esistente che collega la TR45 con via Erbosca con congruo adeguamento della sua sezione anche al di fuori del perimetro della TR45 garantendo comunque la conservazione delle alberature esistenti lungo tale podereale</p>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore a 200 mq.	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con atto d'obbligo per cessione gratuita al comune di area di cui all'ambito di reperimento delle aree a cessione come da schema progettuale	



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.
	Tutela dell'ambiente e della salute	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	-	X	Misure attive e passive di risparmio energetico.
		Riduzione dell'inquinamento	-		

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
		acustico ed elettromagnetico			
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	-	X	Captazione e riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (wc); Limitare le superfici impermeabilizzate di parcheggi, piazzali e marciapiedi favorendo l'infiltrazione delle acque nel suolo; (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	++		
TERRITORIO	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	0	↑	
		Efficienza delle reti tecnologiche	++		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	0	-	
	ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	++	-
Innovazione e green economy			0		
Coesione sociale		Equa distribuzione del reddito	0	-	
Equilibrio finanza pubblica		Miglioramento conti pubblici	0	↑	
Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑		
SA LU TE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	0		

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
		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	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	6	n
Fabbisogno idrico	376.680	Lt/anno
Afflussi fognari	7,84	Lt/secondo/anno
Produzione RSU	3.960	Kg/ab. X anno
Energia elettrica	16.418	kWh/utente x anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ04 Molino della caduta	SANSEPOLCRO Via Eduino Francini Via dei Filosofi	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 di antica formazione;
- 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 un'area precedentemente adibita a funzioni di attrezzatura di interesse collettivo (museali relative all'ex stabilimento Buitoni) che hanno trovato attualmente altra collocazione in un palazzo del centro storico;

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Area di interesse archeologico segnalato nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n.30/1994

Vincolo Paesaggistico ai sensi all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.(ex-legge n°1497/39)

Edificato di matrice storica

Sistema del verde per parchi urbani

Fattibilità

Geomorfologia: Conoide alluvionale

MOPS: Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (Z5)

Pericolosità geologica: Pericolosità geologica media (G.2)

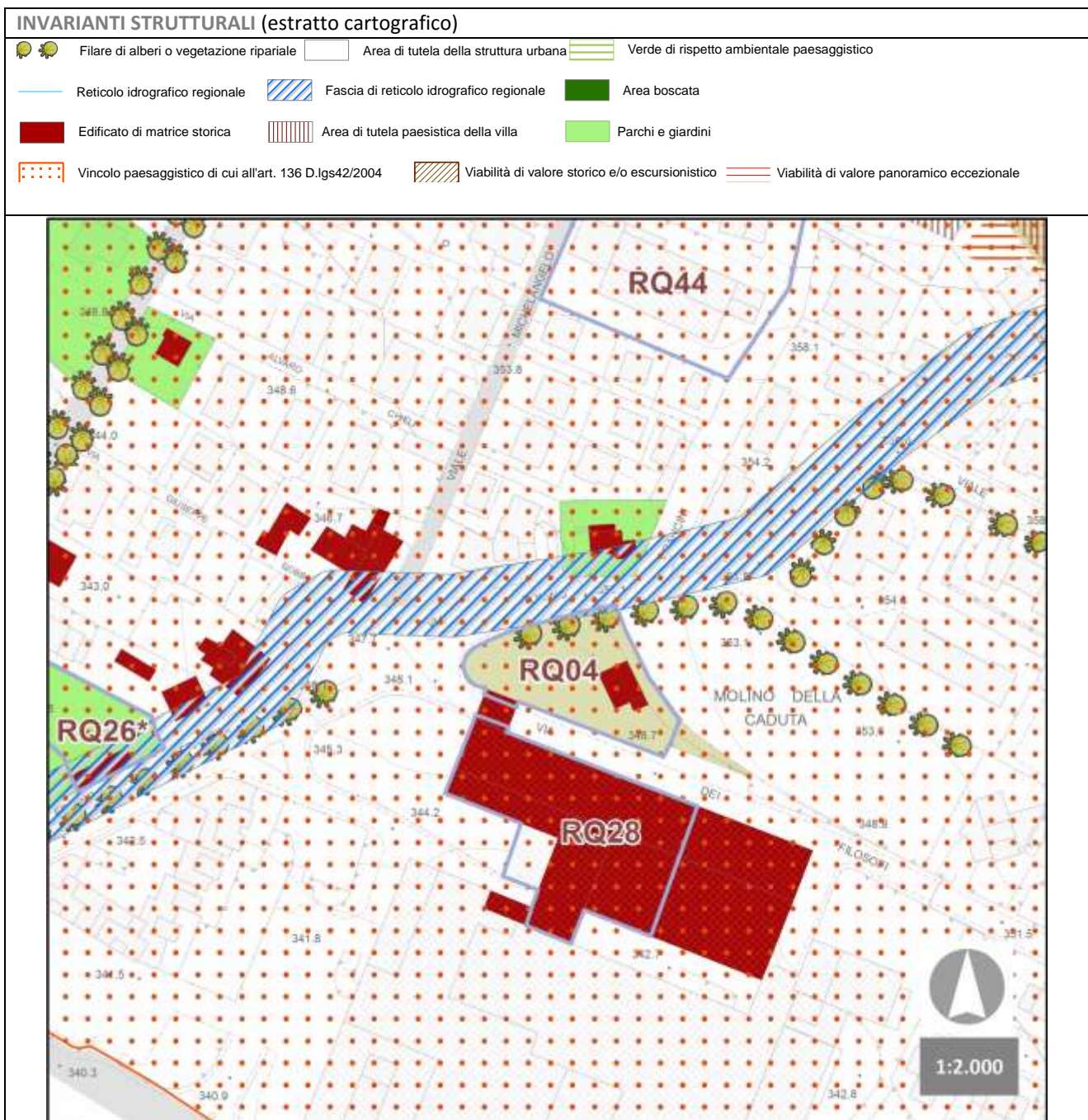
Pericolosità sismica locale: Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

Pericolosità idraulica: Pericolosità idraulica media (I.2)

Fattibilità geologica: CLASSE G2

Fattibilità sismica: CLASSE S3

Fattibilità idraulica: CLASSE I2



<i>Descrizione</i>	Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) su cui insiste l'edificio storico dell'ex Molino a servizio di tale stabilimento posto tra via Francini e via dei Filosofi.	
<i>Finalità</i>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - recupero dell'edificio del manufatto storico anche se per funzioni diverse come ricostruibile dalla documentazione fotografica dell'edificio esistente, unitamente alle opere idrauliche di corredo di cui tutelare le tracce persistenti 	
<i>Superficie territoriale</i>	1.860 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL esistente</i>	SUL esistente legittimata
	<i>SUL aggiuntiva</i>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenziale, turistico –ricettivo e servizi	

<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	<p>Il progetto per la realizzazione degli interventi dovrà corredato da apposita convenzione o atto d'obbligo finalizzato alla cessione al Comune di aree per il miglioramento del sistema della mobilità ciclabile e o pedonale.</p> <p>È ammessa la realizzazione di una tettoia giustapposta al fronte sud-ovest con profondità massima di 3 metri e in corrispondenza della sola lunghezza relativa alla cucina e al soggiorno (lunghezza massima a partire dall'angolo nord di 12,40 metri)</p> <p>Sono ammessi garage o annessi pertinenziali nella misura massima del 20% del volume principale</p>	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Numero posti letto</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<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</i>	<p>Realizzazione di interventi di miglioramento e potenziamento dell'impianto di pubblica illuminazione nelle zone pubbliche contermini</p> <p>Riqualificazione dei percorsi pedonali pubblici nelle aree contermini</p>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenimento delle strutture esistenti di utilizzo dell'energia idraulica facenti parte dell'ex molino - Per eventuali nuovi manufatti dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa; 	
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo	

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.
	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	Salvaguardia della	0	X	Si rimanda alle eventuali

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
	della natura e della biodiversità	biodiversità			prescrizioni tecniche geologiche e idrogeologiche.
		Riduzione del rischio idrogeologico	-+		
TERRITORIO	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.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	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,	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte	0	-	

DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
	autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	dei minori e delle famiglie			

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	22,86	n.
Fabbisogno Idrico	1.434.971,43	Lt/anno
Afflussi fognari	29,90	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	15.085,71	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	65.672,00	kWh/ utente anno

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ50 via Martiri della Resistenza	CAPOLUOGO Via Martiri della Resistenza	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

Coerenza con obiettivi R.U.

- Incremento della mixità funzionale e sociale e tipologico;

Coerenza con azioni R.U.

- recupero, la rifunzionalizzazione e la rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città;
- riqualificazione integrazione e potenziamento della città pubblica.

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

L'area non è interessata da vincoli paesaggistici e disciplina di tutela di invarianti strutturali

Pericolosità sismica locale: vedi cartografie tematiche del PS

Grado vulnerabilità degli acquiferi: vedi cartografie tematiche del PS

Pericolosità geomorfologica: vedi cartografie tematiche del PS

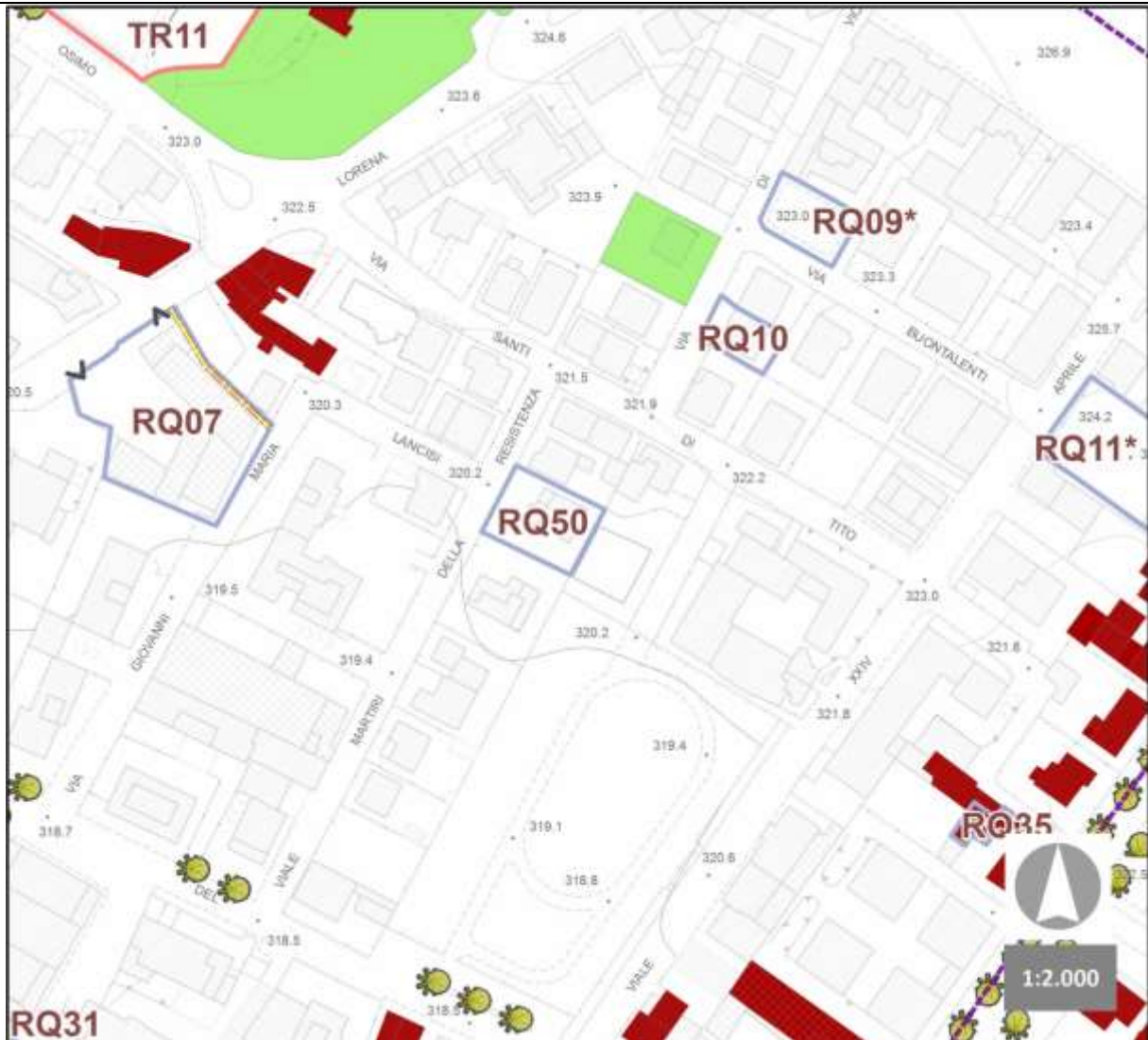
Pericolosità Idraulica: vedi cartografie tematiche del PS

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: vedi relazione di fattibilità geologica

FATTIBILITÀ IDRAULICA: vedi relazione di fattibilità geologica

FATTIBILITÀ SISMICA: vedi relazione di fattibilità geologica

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



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

Descrizione

Edificio ubicato in via Martiri della Resistenza in area già interessata dalla variante della Fascia dei 200 metri dalle mura

<i>Finalità</i>	Consentire una possibilità di incremento garantendo comunque il mantenimento degli elementi di qualificazione del manufatto	
<i>Superficie territoriale</i>	575 mq. da CTR	
<i>Dimensionamento</i>	<i>SUL in sopraelevazione</i>	108 mq.
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenziale	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	È ammessa la sopraelevazione di 1,80 metri dell'ultimo piano della porzione di fabbricato non comprendente la torretta e il terrazzo affacciati sul fronte ovest la cui facciata dovrà rimanere inalterata. Tale sopraelevazione dovrà quindi riguardare la parte di fabbricato coperto a tre falde ed essere realizzata con materiali, finitura, tinteggiatura omogenea alla parte esistente. A seguito di tale sopraelevazione la copertura dovrà avere forma, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli attualmente presenti.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>		
<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>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Intervento diretto con monetizzazione degli standards di verde pubblico e parcheggi alle condizioni previste nell'art. 12bis delle NTA del RU	

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