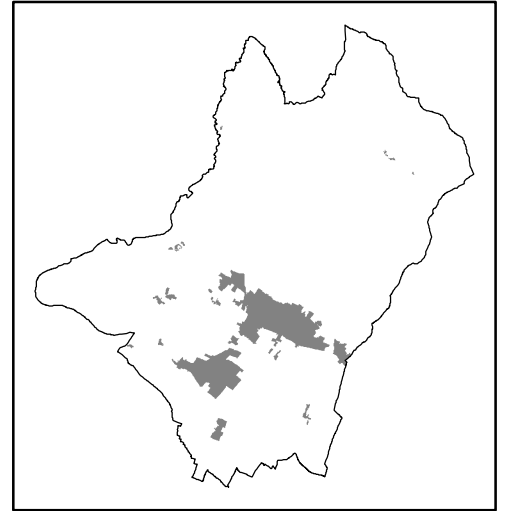


Variante semplificata n.13 al R.U.

**Modeste modifiche alla
disciplina del territorio urbanizzato -
SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO
PROGETTUALE E DI VAS: stato attuale
e modificato**



ELAB. 4

ADOZIONE con Del.C.C. n. 89 del 30/09/2020
APPROVAZIONE con Del.C.C. n.120 del 18/12/2020



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

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

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

| | |
|--|-----------|
| AREE DI TRASFORMAZIONE - STATO ATTUALE..... | 6 |
| (VARIANTE AL RU N. 11E APPROVATA | 6 |
| CON D.C.C. N. 38 DEL 12/05/2020) | 6 |
| TR04a San Casciano..... | 7 |
| TR04b San Casciano | 12 |
| AREE DI TRASFORMAZIONE - STATO MODIFICATO | 19 |
| TR04a San Casciano..... | 20 |
| TR04b San Casciano | 25 |
| AREE DI TRASFORMAZIONE – | 32 |
| STATO CONTRODEDOTTO FINALE | 32 |
| TR04a San Casciano..... | 33 |
| TR04b San Casciano | 38 |

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. Golea 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
(Variante al RU n. 11e approvata
con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020)**

| 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 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;

- 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

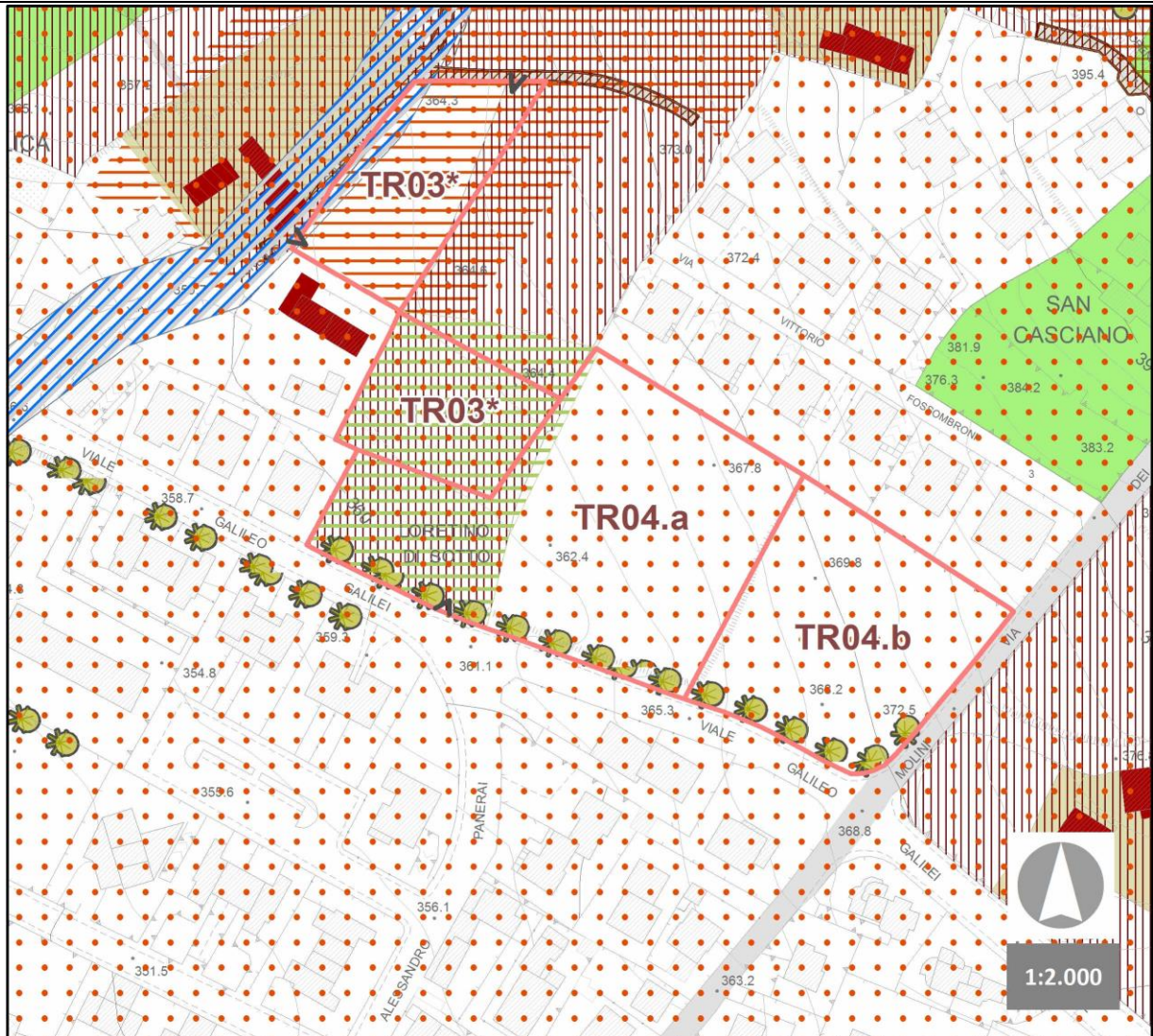
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

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

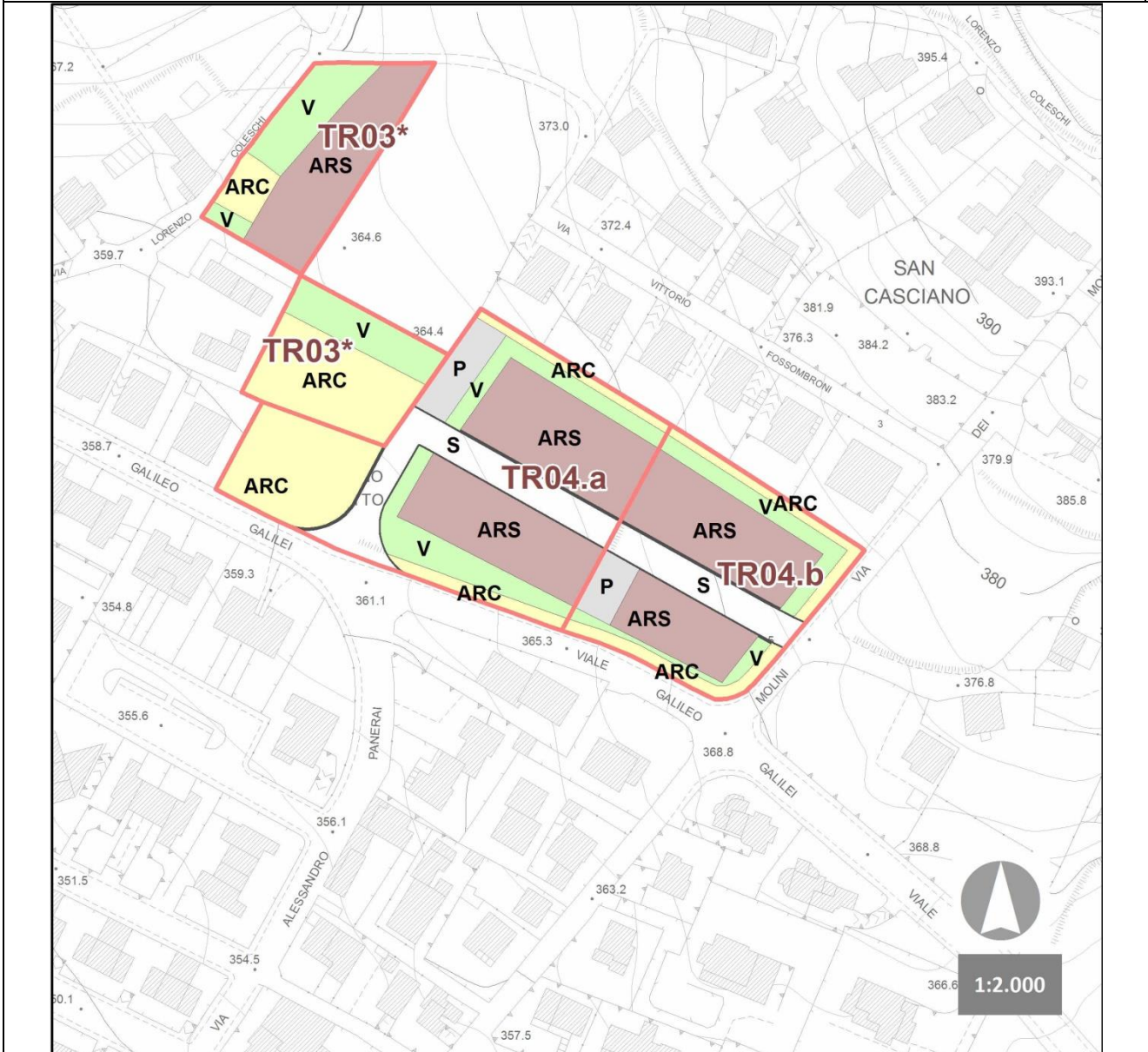
| | | |
|--------------------------------|---|--|
| Descrizione | Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale | |
| Finalità | Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra 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 dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di |

| | | |
|--|--|--|
| | | <i>urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico”</i> |
| <i>Destinazione d’uso ammesse</i> | - Residenza | |
| <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i> | 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> | 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. | |
| <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> | <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. | |
| <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 ; - 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. |

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

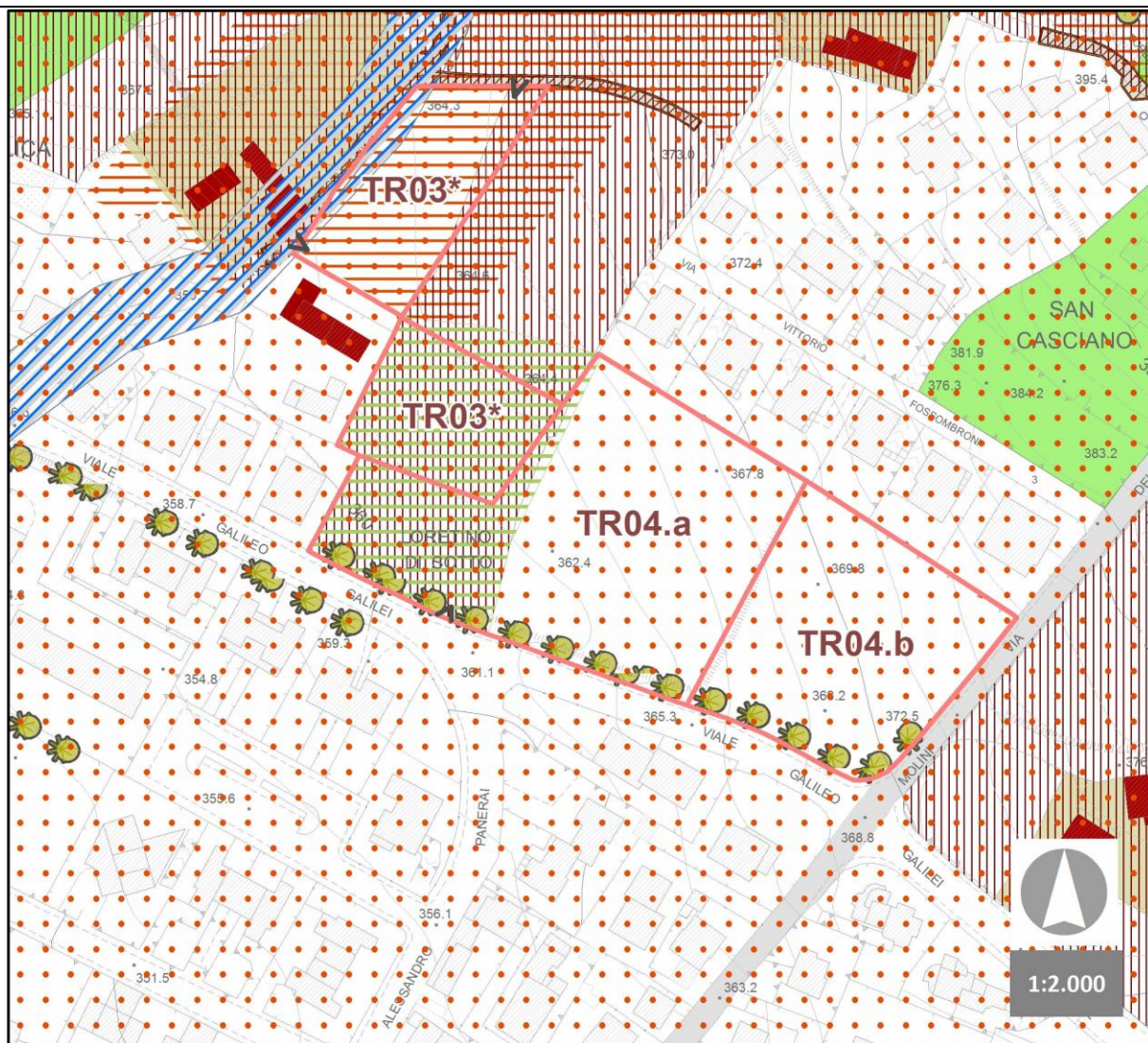
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

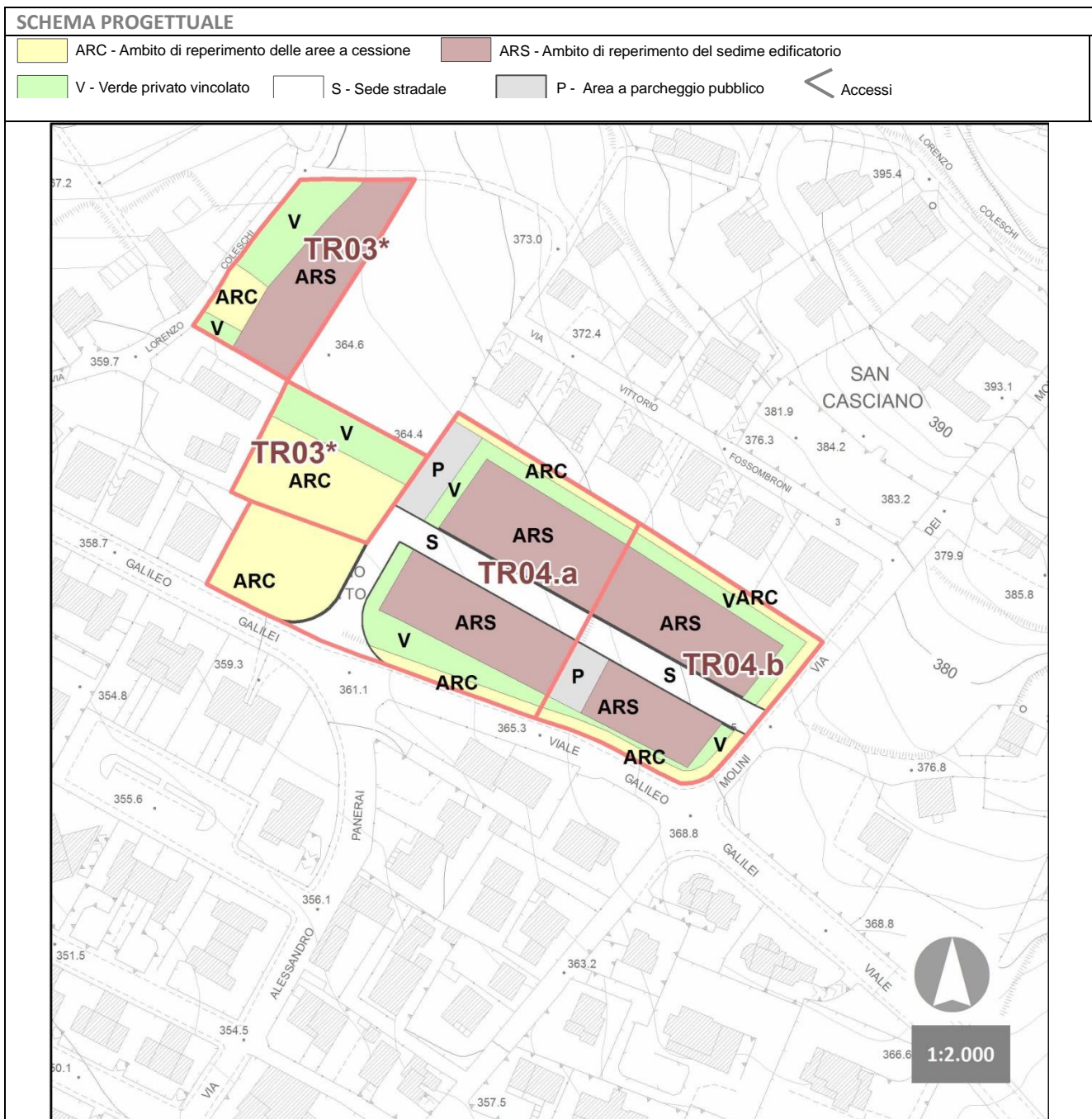
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



- Filare di alberi o vegetazione ripariale
- 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 dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" |

| | | |
|--|---|--|
| <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; - 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. | |
| <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 | Riduzione | - | - | |

| | | | | | |
|-------------------------------------|---|---|----------------|---|---|
| | 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 | 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 |

Aree di trasformazione - Stato modificato

| 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

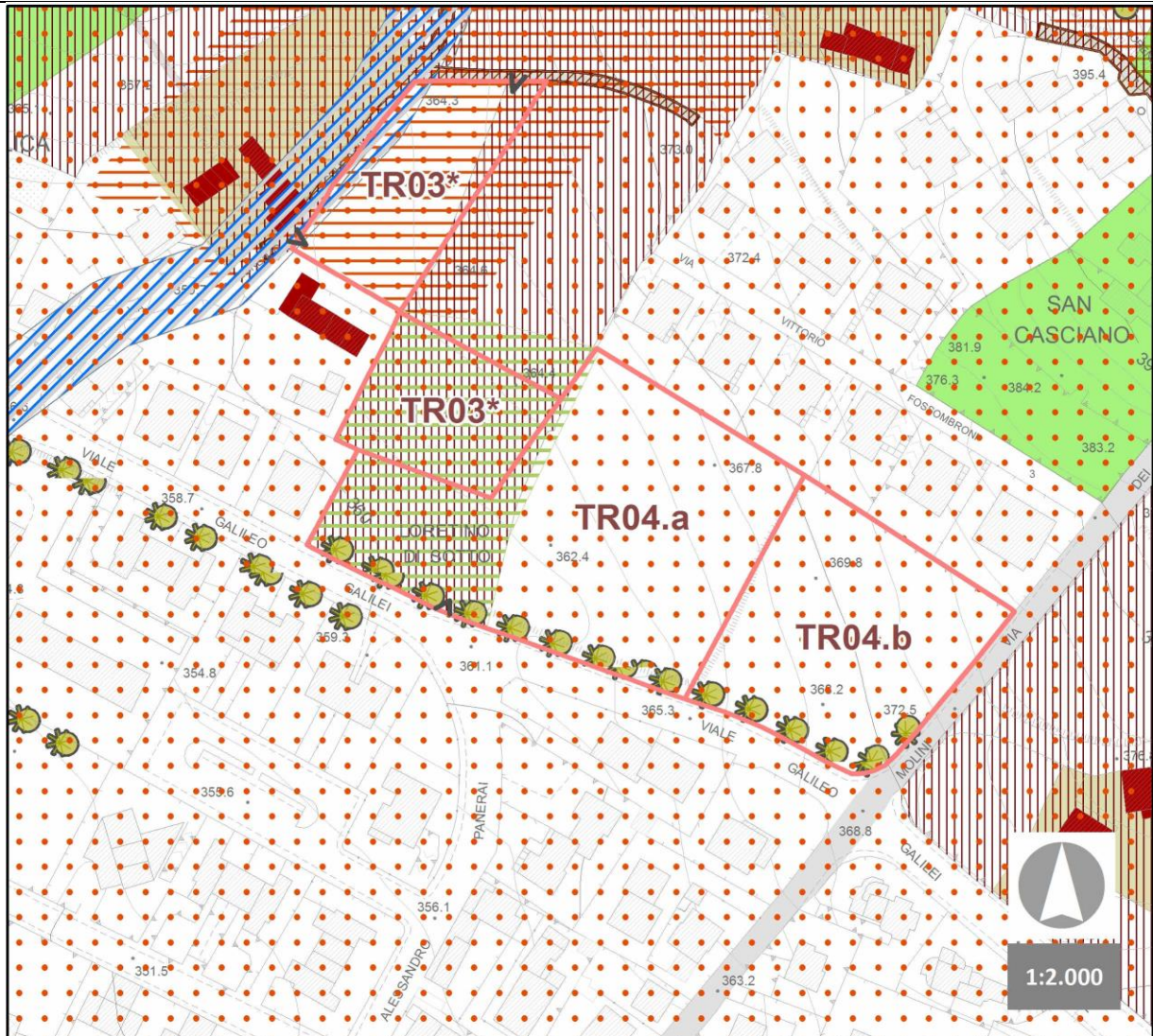
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

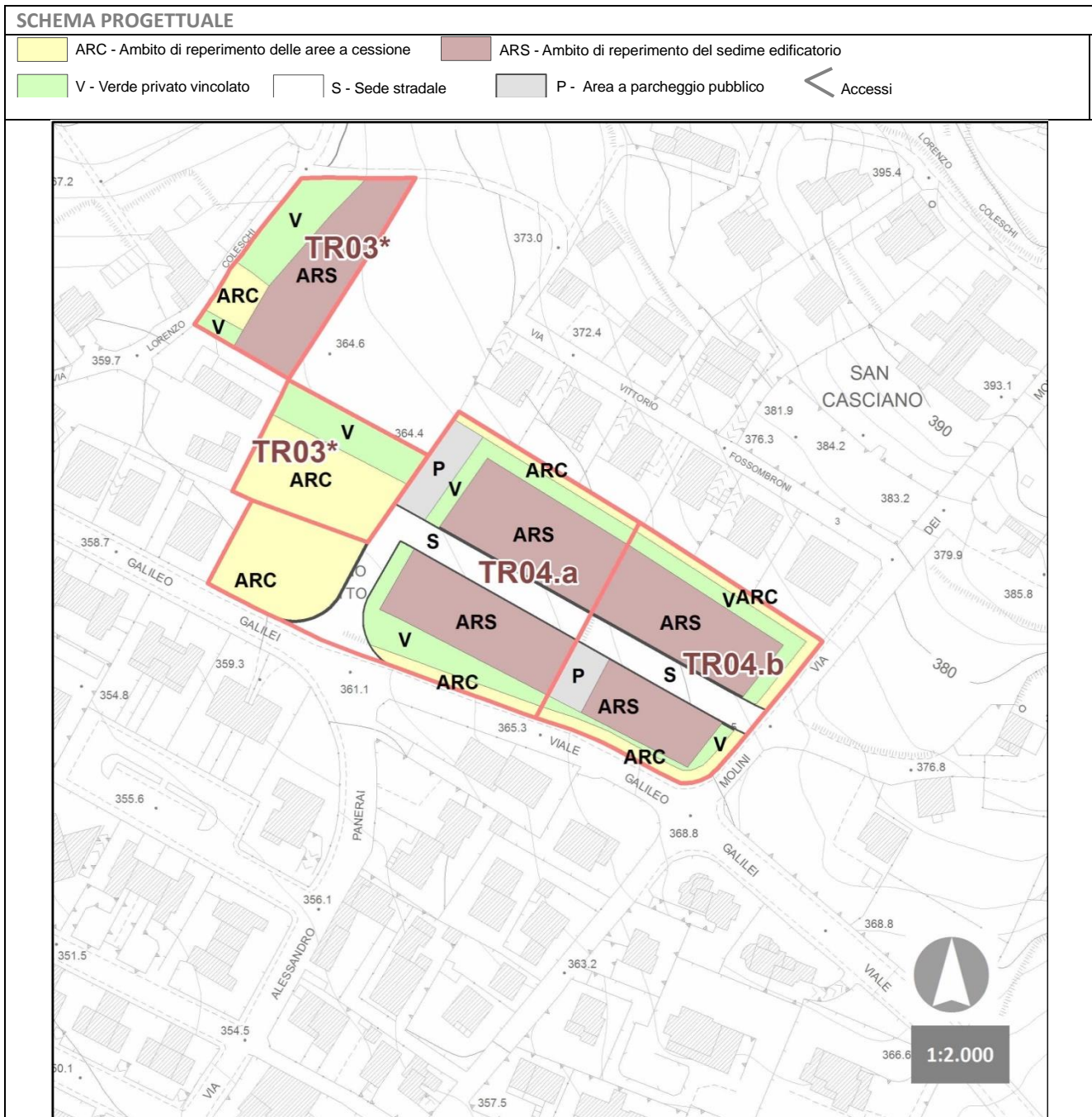


- Filare di alberi o vegetazione ripariale
- Area di tutela della struttura urbana
- Verde di rispetto ambientale paesaggistico
- Reticolo idrografico regionale
- Fascia di reticolo idrografico regionale
- Area boscata
- Edificato di matrice storica
- Area di tutela paesistica della villa
- Parchi e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

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| 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 dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di |

| | | |
|--|---|--|
| | | <i>urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" e Opere pubbliche esterne</i> |
| <i>Destinazione d'uso ammesse</i> | - Residenza | |
| <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i> | 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> | 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. | |
| <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> | <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;</p> <p><u>oppure</u></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); - di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri; - di percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 3 metri; <p>Ad integrazione delle precedenti prescrizioni si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare il filare di alberi esistente sul margine sud- ovest dell'area verso via Galilei; - realizzare, a nord di tale filare di alberi, un camminamento pedonale parallelo a via Galilei, di 1,50 metri di larghezza, da sistemare con fondo in calcestruzzo architettonico e, per la parte ricadente nella proprietà dei lottizzanti, da cedere gratuitamente al Comune; - 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. | |
| <i>Opere pubbliche esterne</i> | Sistemazione di una pista ciclabile di 2,5 mt. di larghezza nella fascia | |

| | |
|--|---|
| | immediatamente a sud del suddetto filare, su area già ricadente nella proprietà comunale in parte attualmente occupata da marciapiede; |
| <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 via Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni ; - 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. |



| 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

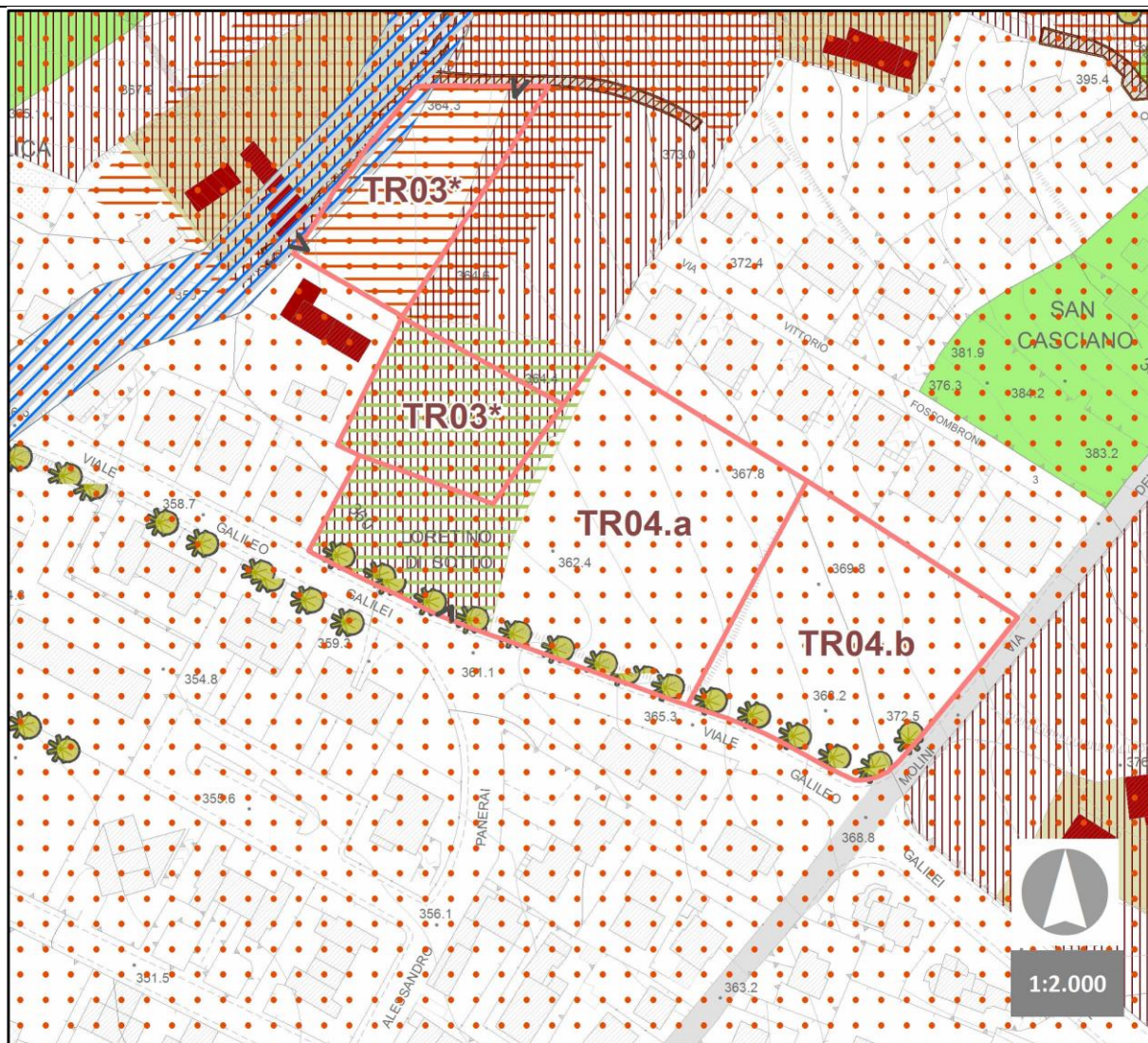
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

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

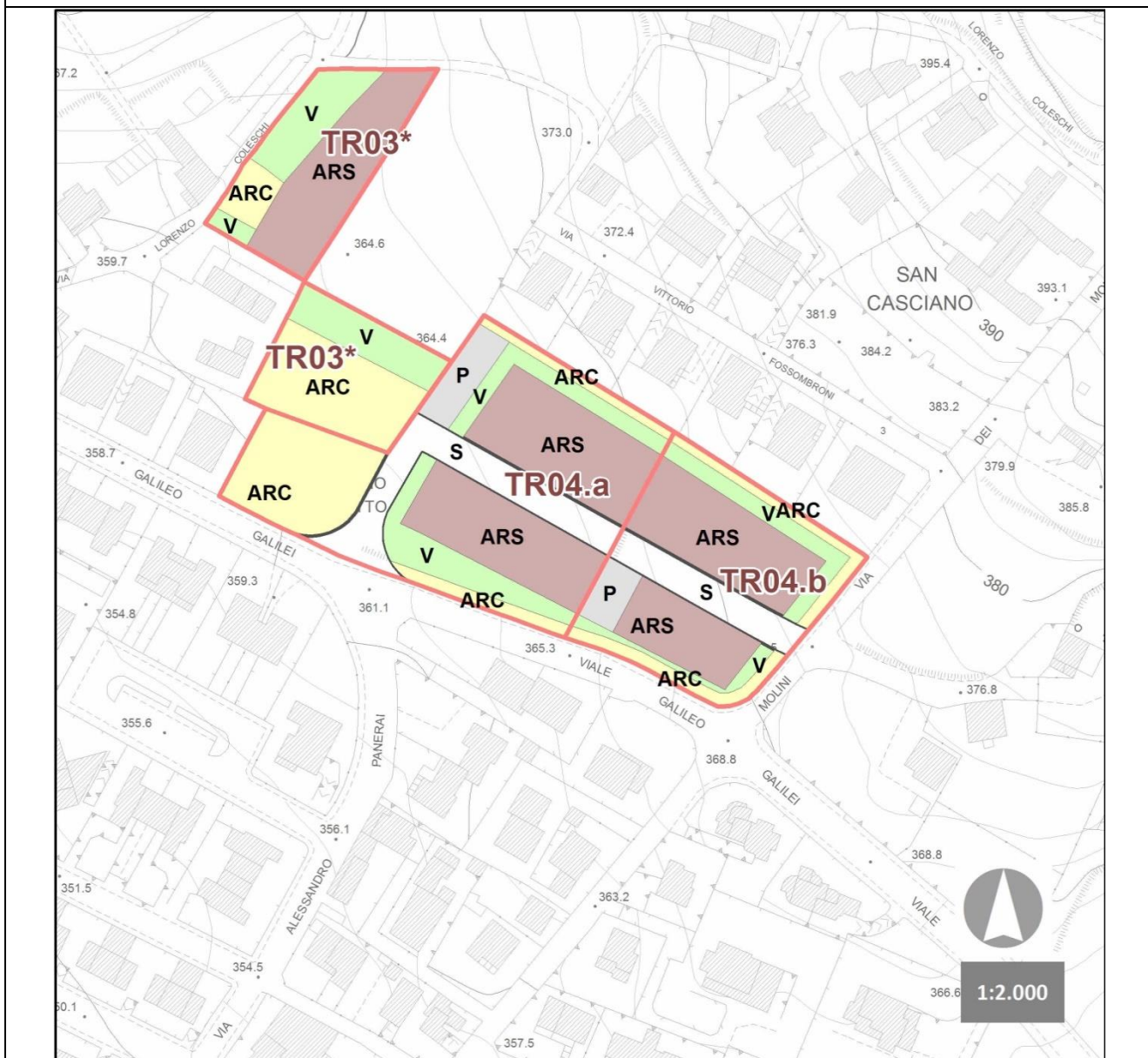
| | | |
|--------------------------------|--|---|
| <i>Descrizione</i> | Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale | |
| <i>Finalità</i> | Completamento residenziale lungo via dei Molini | |
| <i>Superficie territoriale</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 dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" e Opere pubbliche esterne |

| | | |
|--|---|--|
| <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. <p>Ad integrazione delle precedenti prescrizioni si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare il filare di alberi esistente sui margini sud- ovest e sud-est dell'area, verso via Galilei e via dei Molini; - realizzare, a nord del suddetto filare di alberi (su via Galilei) e a nord-ovest dello stesso filare (su via dei Molini), un camminamento pedonale, parallelo alle citate viabilità pubbliche, di 1,50 metri di larghezza, da sistemare con fondo in calcestruzzo architettonico e, per la parte ricadente nella proprietà dei lottizzanti, da cedere poi gratuitamente al Comune; <p>— 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;</p> <p>— 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> <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> | Sistemazione, nella fascia immediatamente a sud del suddetto filare verso via Galilei e su area già ricadente nella proprietà comunale, di una pista ciclabile di 2,5 mt. di larghezza. | |

| | |
|---|--|
| <p><i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i></p> | <p>Allineamento degli edifici lungo via 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. |
| <p><i>Modalità di attuazione</i></p> | <p>Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.</p> |

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 | - | | |
| | 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 |
| | | Efficienza delle reti | -+ | | |

| | | | | | |
|-----------------|---|--|----|---|--|
| | | tecnologiche | | | sistema fognario su cui dovrà esprimersi preventivamente, con specifico parere, l'Ente gestore del servizio. |
| | 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 |

Aree di trasformazione – Stato controdottedto finale

| 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 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;

- 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

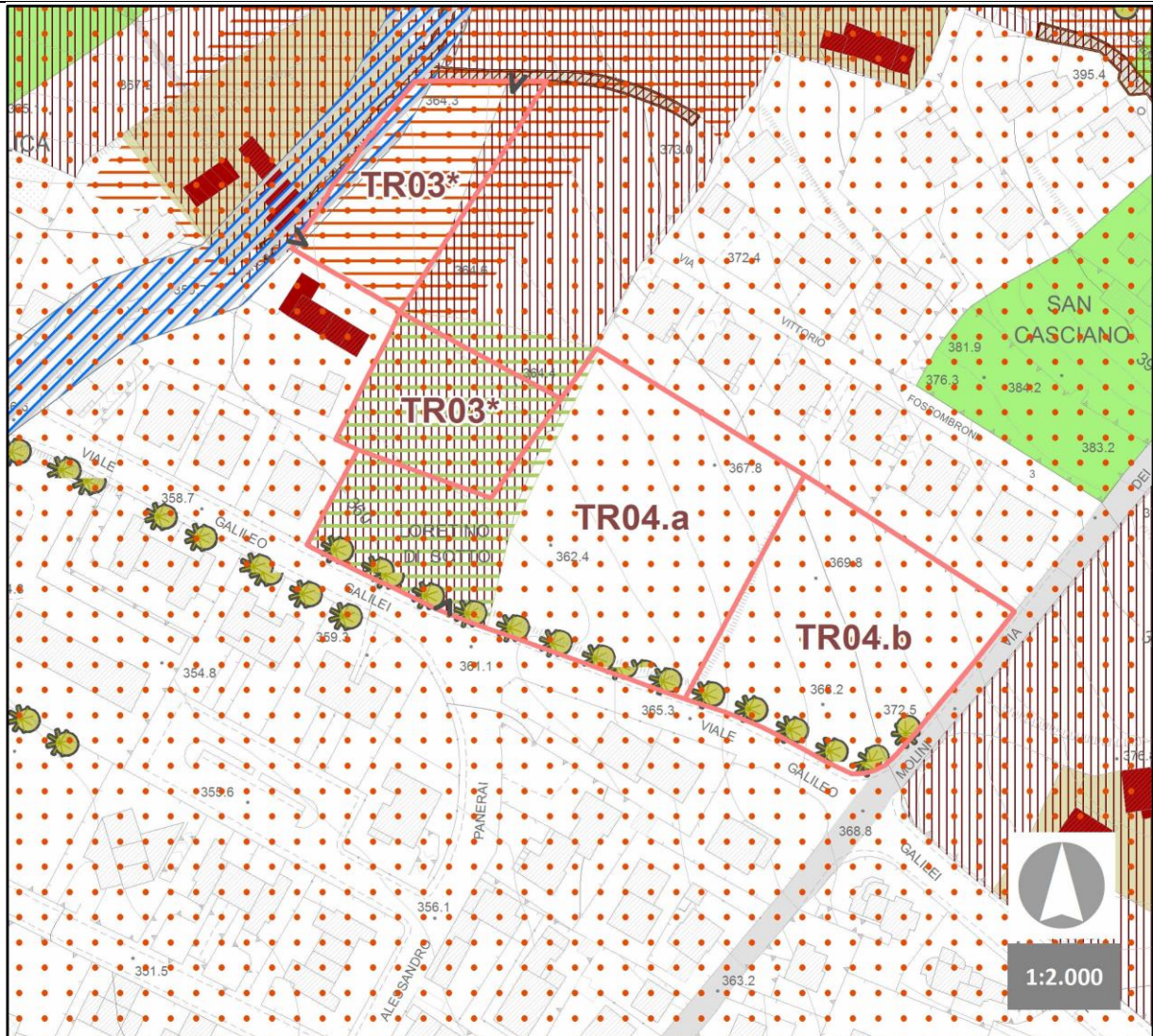
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

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

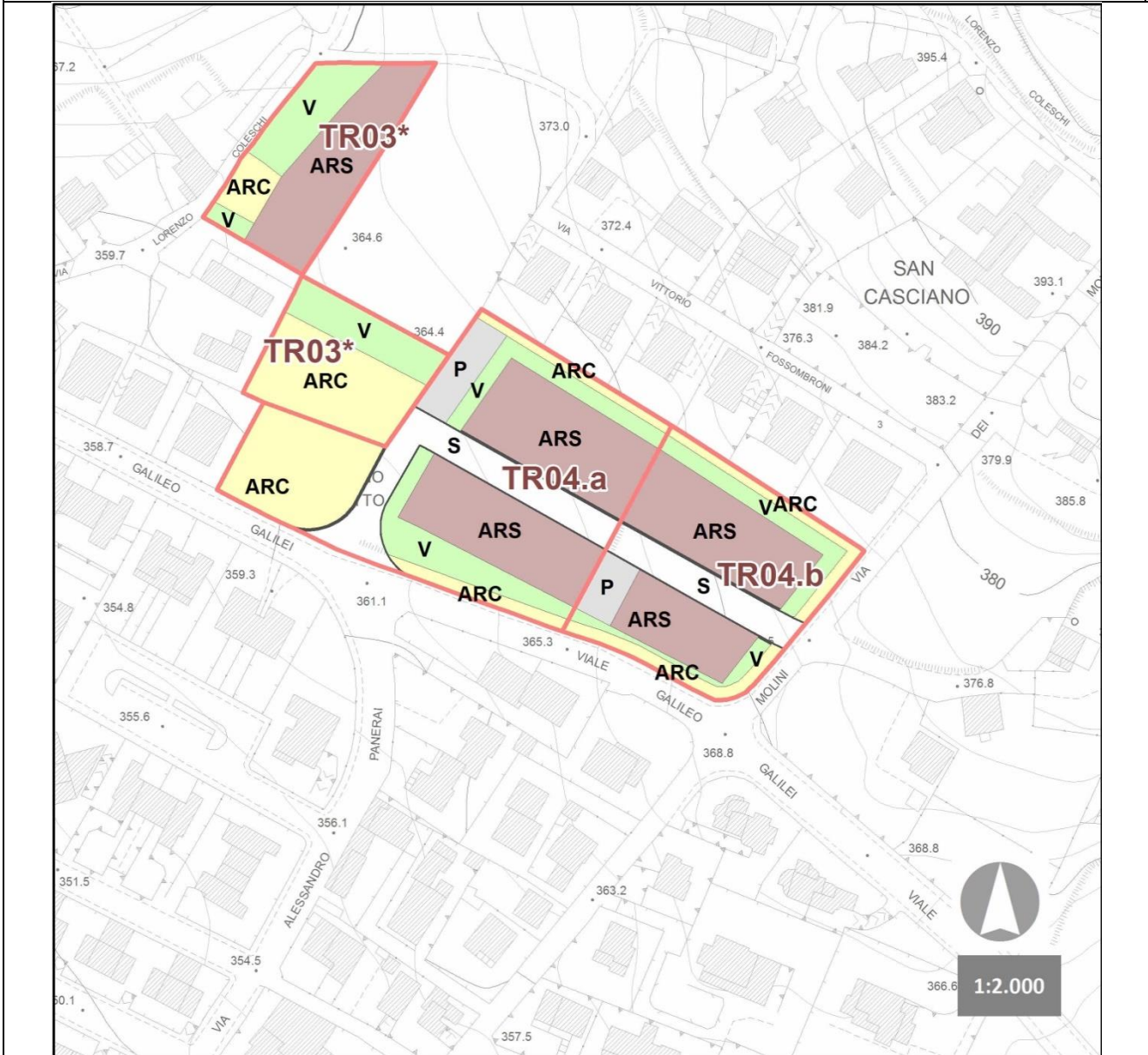
| | | |
|--------------------------------|---|--|
| Descrizione | Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale | |
| Finalità | Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra 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 dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di |

| | | |
|--|--|--|
| | | <i>urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico” e</i> Opere pubbliche esterne |
| <i>Destinazione d’uso ammesse</i> | - Residenza | |
| <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i> | 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> | 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. | |
| <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> | <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;</p> <p><u>oppure</u></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); - di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri; - di percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 3 metri che dovrà essere dotato di impianto di pubblica illuminazione; <p><i>Ad integrazione delle precedenti prescrizioni si dovrà:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>conservare il filare di alberi esistente sul margine sud- ovest dell’area verso via Galilei;</i> - <i>realizzare, a nord di tale filare di alberi, un camminamento pedonale parallelo a via Galilei, di 1,50 metri di larghezza, da sistemare con fondo in calcestruzzo architettonico e, per la parte ricadente nella proprietà dei lottizzanti, da cedere gratuitamente al Comune.</i> | |
| <i>Opere pubbliche esterne</i> | <i>Sistemazione di una pista ciclabile di 2,5 mt. di larghezza nella fascia immediatamente a sud del suddetto filare, su area già ricadente nella proprietà comunale in parte attualmente occupata da marciapiede;</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 ; - 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”; | |

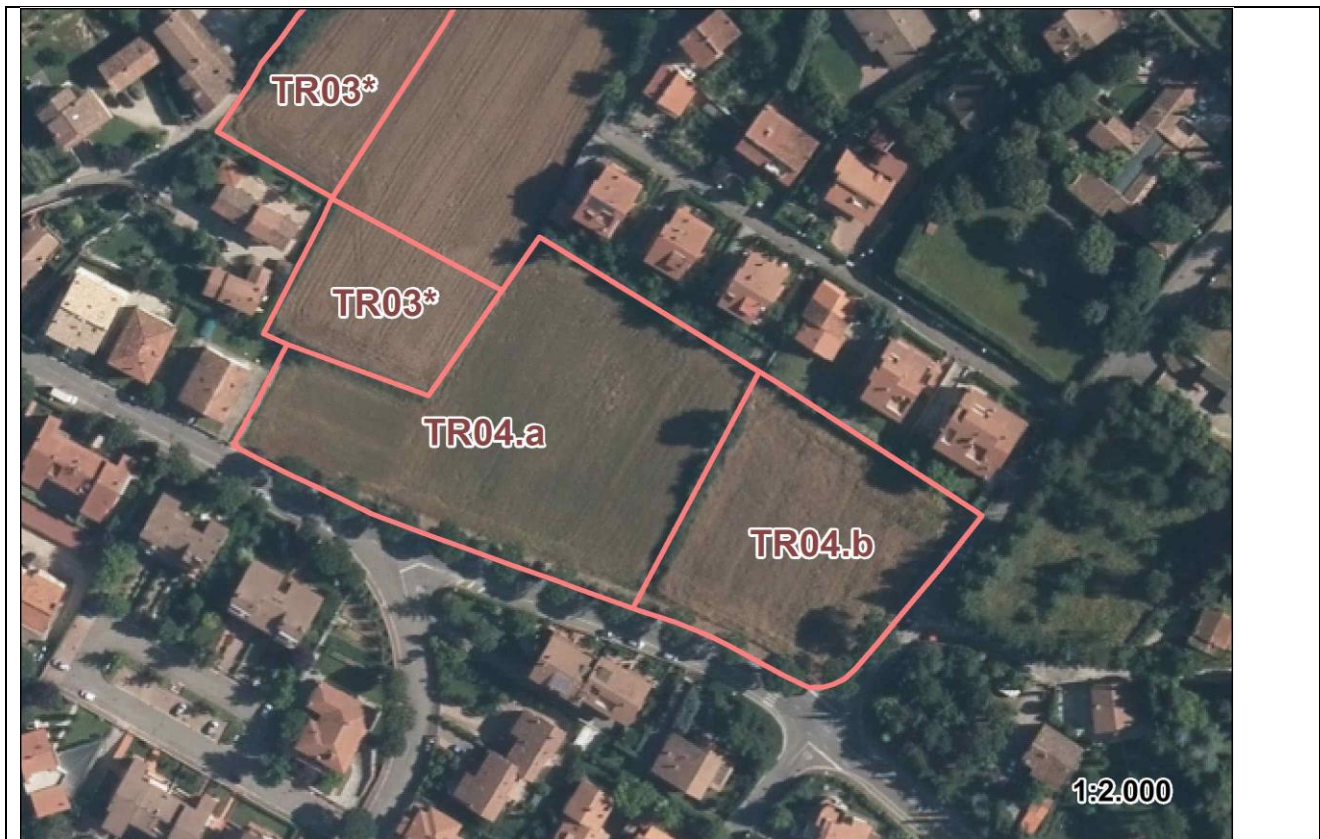
| | |
|-------------------------------|---|
| | - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi giocosa. |
| Modalità di attuazione | Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo. |

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

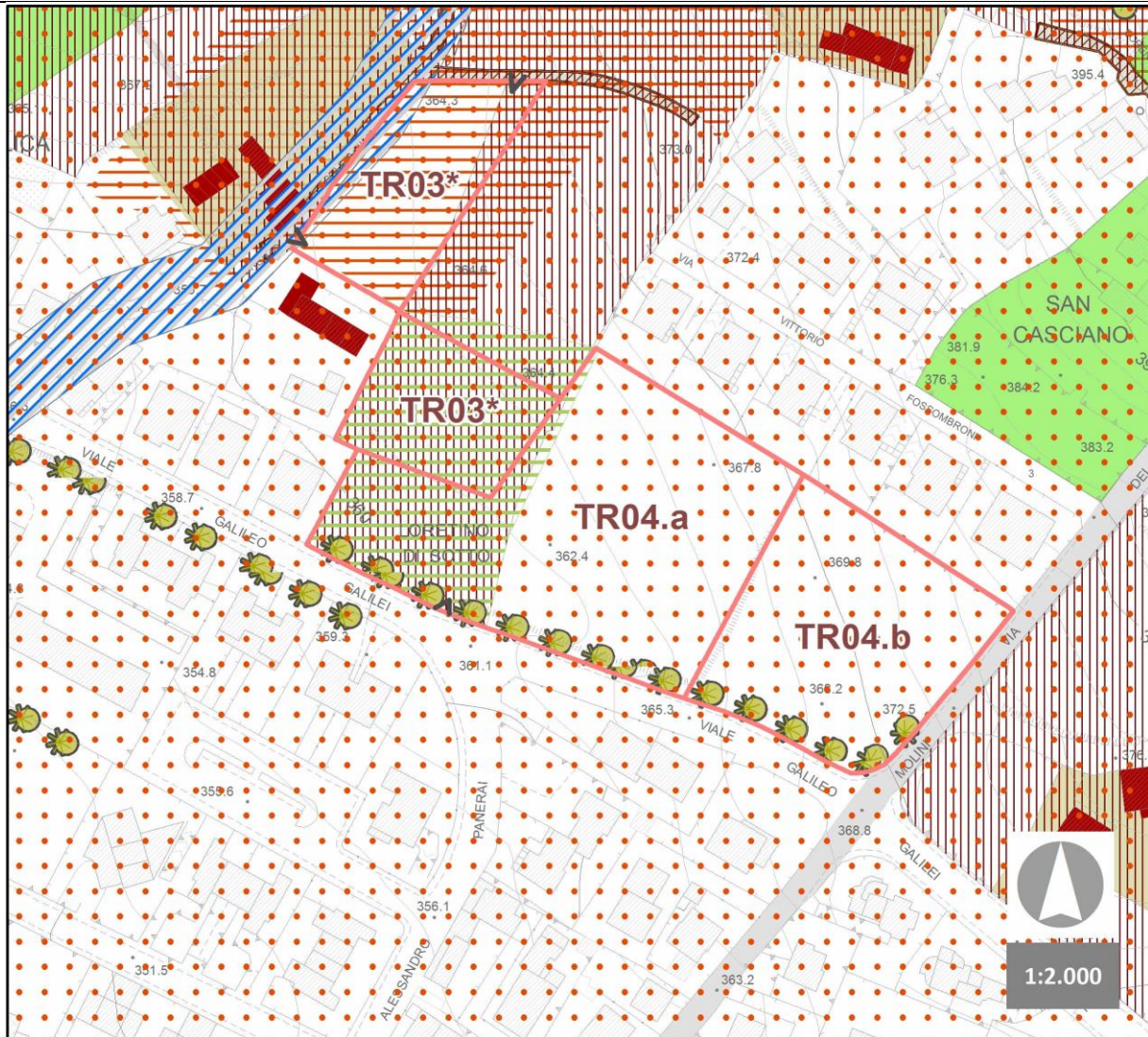
Area di rispetto dei 200 m dai pozzi ad uso potabile previa verifica puntuale della effettiva posizione dei pozzi ad uso idropotabile

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I1 senza particolari limitazioni

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

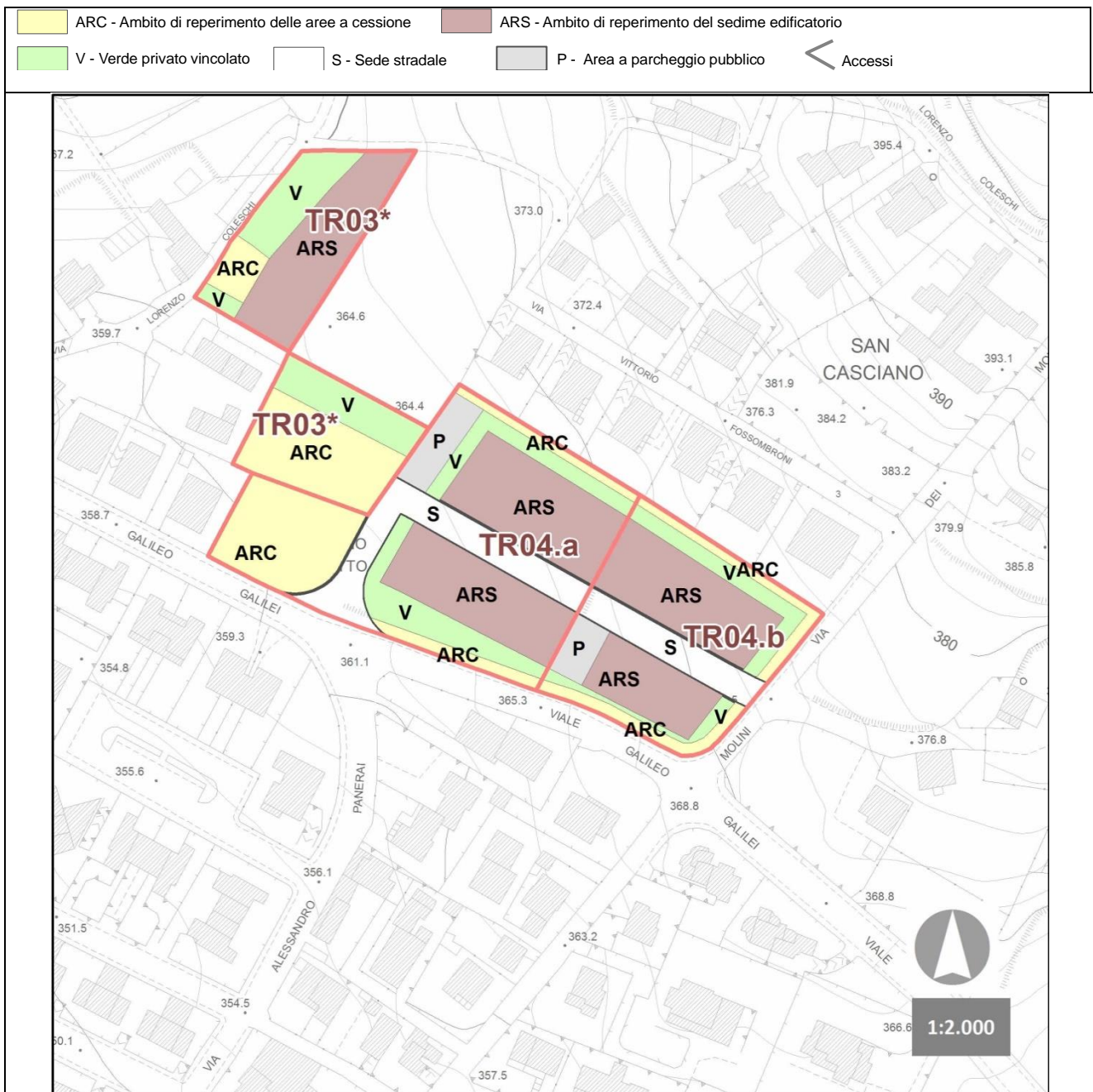
INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI



- 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 dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" e Opere pubbliche esterne |

| | | |
|--|---|--|
| <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 3 metri che dovrà essere dotato di impianto di pubblica illuminazione. <p>Ad integrazione delle precedenti prescrizioni si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare il filare di alberi esistente sui margini sud- ovest e sud-est dell'area, verso via Galilei e via dei Molini; - realizzare, a nord del suddetto filare di alberi (su via Galilei) e a nord-ovest dello stesso filare (su via dei Molini), un camminamento pedonale, parallelo alle citate viabilità pubbliche, di 1,50 metri di larghezza, da sistemare con fondo in calcestruzzo architettonico e, per la parte ricadente nella proprietà dei lottizzanti, da cedere poi gratuitamente al Comune. | |
| <i>Opere pubbliche esterne</i> | Sistemazione, nella fascia immediatamente a sud del suddetto filare verso via Galilei e su area già ricadente nella proprietà comunale, di una pista ciclabile di 2,5 mt. di larghezza. | |
| <i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i> | <p>Allineamento degli edifici lungo via 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 girocasa. | |
| <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 | Riduzione dell'inquinamento | - | - | |

| | | | | | |
|-----------------------|---|---|----|---|---|
| | della salute | 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 | -+ | | |
| | 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. |
| | | 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 | Miglioramento conti pubblici | -+ | ↑ | |

| | | | | | |
|----------------|---|--|---|---|---|
| | pubblica | | | | |
| | 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

| <i>ELEMENTI</i> | <i>QUANTITA'</i> | <i>UNITA' DI MISURA</i> |
|----------------------|------------------|-------------------------|
| 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 |