

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO					
RQ22 Palazzolo	SANSEPOLCRO Via di Palazzolo	R	P	C	TR	D	S



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

Sistema insediativo:

- specializzazione e consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali che, nel corso della loro evoluzione storica, si sono determinati tra capoluogo, frazioni maggiori, centri minori ed edificato sparso, 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 standard;
- 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 connotare 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, ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale. Si collega a questo obiettivo la promozione della "qualità" come tema fondante del piano strutturale che comprenda interventi di recupero del patrimonio edilizio storico che ne sappiano riqualificare e valorizzare gli specifici caratteri identitari, un'edilizia residenziale pubblica, convenzionata o sovvenzionata di elevato decoro, fino alla sperimentazione di modelli di residenza che si qualifichino per la particolare capacità di armonizzazione con i contesti ambientali paesaggistici, per l'uso accurato dei materiali e delle finiture, evitando di ricorrere alla acritica riproposizione di tipologie tradizionali "rustiche" o vernacolari e connotandosi invece per l'uso di un linguaggio architettonico pienamente moderno;
- 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;

- la 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.

- differenziazione della offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati); ne deriva così una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata

- garanzia di standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città;

- accesso alla casa per le fasce più deboli della popolazione;

- risparmio energetico: che non deve essere semplicemente considerato come obiettivo dell'involucro edilizio, ma può essere raggiunto attraverso una logica progettuale che investa l'intero quartiere.

Azioni R.U.

- Recupero, rifunzionalizzazione e rigenerazione delle parti già costruite o urbanizzate della città rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro

Criticità con obiettivi R.U.

Nessuna

Criticità con azioni R.U.

Nessuna

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

Fascia di rispetto ferroviario

Reticolo idrografico regionale con relativa fascia di rispetto di cui alla L.R. 21/2012 e ss.mm.ii. che, nella realtà, non è presente se non nella forma di scolina campestre

Pericolosità sismica locale: ELEVATA Classe S.3

Grado vulnerabilità degli acquiferi: MEDIO

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

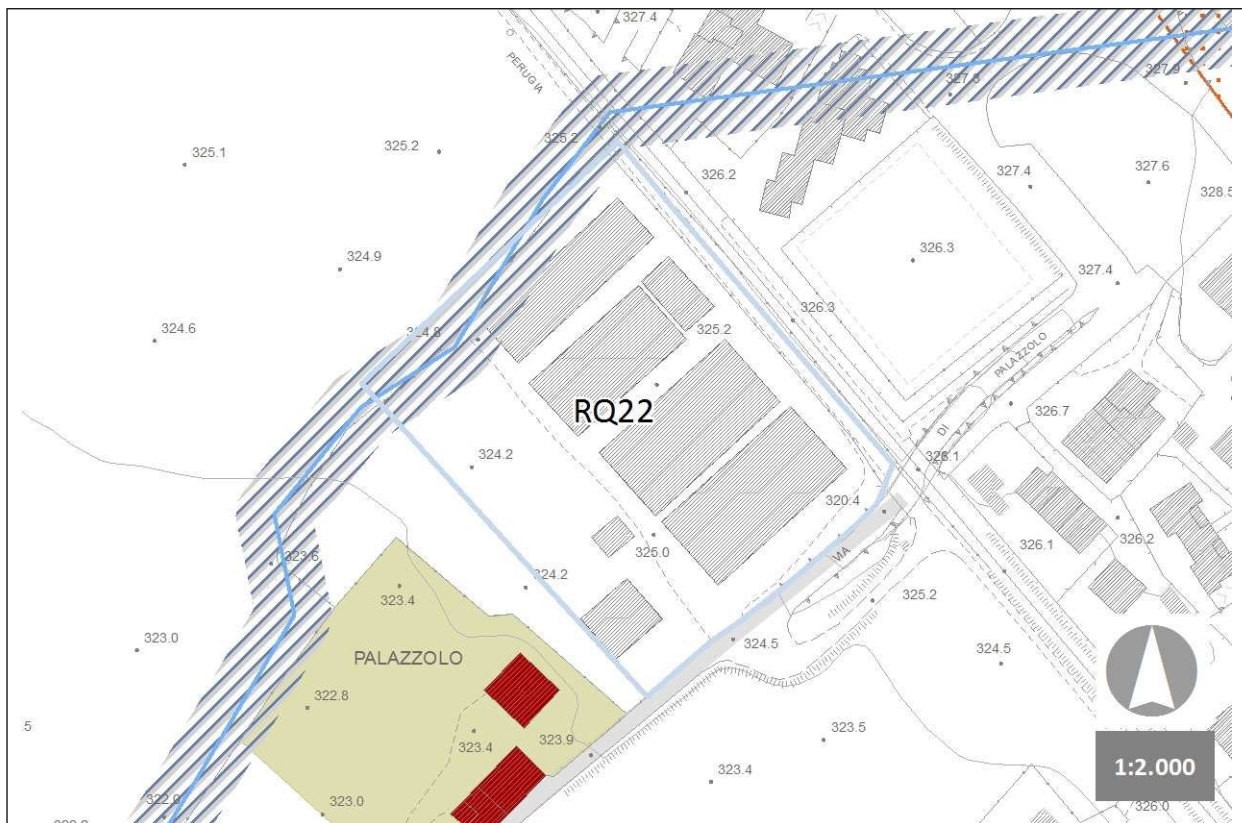
Pericolosità Idraulica: MEDIA I.2 (con allagamenti per eventi con tempi di ritorno tra 200 e 500 anni)

FATTIBILITÀ GEOLOGICA: G2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata










INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

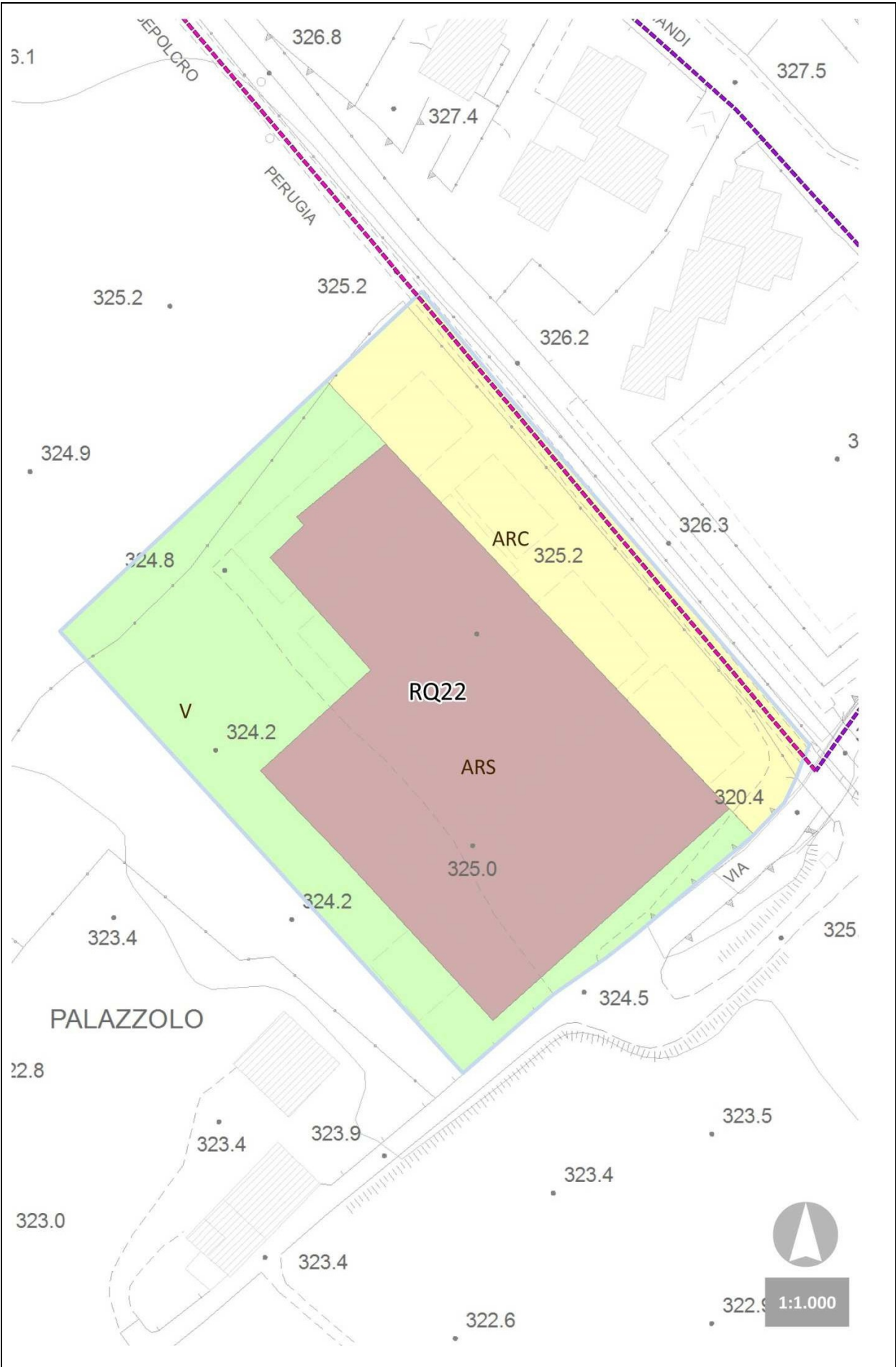


	Filare di alberi o vegetazione ripariale		Area di tutela della struttura urbana		Verde di rispetto ambientale paesaggistico
	Reticolo idrografico regionale		Fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale		Area boscata
	Reticolo idrografico regionale tombato		Edificato di matrice storica		Area di tutela paesistica della villa
	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.lgs42/2004		Viabilità di valore storico e/o escursionistico		Parchi e giardini
	Area cigliata		Viabilità di valore paesistico rilevante		Viabilità di valore panoramico eccezionale
	Area con terrazzamenti		Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 let. c)		

Descrizione	Area in adiacenza all'infrastruttura ferroviaria in località Palazzolo, occupata da manufatti produttivi insistenti su area già classificata come zona produttiva di completamente D1 dal previgente PRG.	
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: riqualificazione dell'area, mediante l'introduzione di nuove funzioni e usi comprensivi di edilizia residenziale sociale; - realizzazione di una pista ciclo pedonale a valle e parallela al tracciato ferroviario.	
Superficie territoriale	10.430 mq	
Dimensionamento	Indice	0,30
	SUL	3.129 mq
Destinazione d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza - ERS per 780 mq di residenza pari al 15% del totale della residenza 	
Disposizioni e prescrizioni generali		
Disposizioni e prescrizioni particolari	H max / n. piani fuori terra	2 – 3 piani
	Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)	23
	Tipologia insediativa	In linea o a schiera
Edilizia residenziale con finalità sociali		

Opere preliminari all'intervento	
Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico	
Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)	
Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni	
Modalità di attuazione	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente

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



DIMENSIONI		INDICATORI	EFFETTO	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA'	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	-+	X	Misure attive e passive di risparmio energetico 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. Prevedere inserimento di un'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
		Ottimizzazione gestione dei rifiuti	-		
		Tutela della risorsa idrica	-+		
	Salvaguardia della natura e della biodiversità	Salvaguardia della biodiversità	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	-+	X	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della
		Efficienza delle reti	-		

SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Comune di Sansepolcro

Regolamento urbanistico

		tecnologiche			adeguatezza del sistema fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
	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	+	x	15% di residenza da destinare ad ERS
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑	
	Equilibrio mercato lavoro	Incremento tasso di occupazione	0	↑	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	-	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	-	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	-+	-	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	81,27	n.
Fabbisogno Idrico	5.102.301,82	Lt/anno
Afflussi fognari	106,30	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	53.640,00	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	188.807,00	kWh/ utente anno

