

SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE - RQ22 PALAZZOLO: STATO RIPIANIFICATO

Recepimento contributo ai sensi dell'art. 33 co 2 della LR 10/2010 di Regione Toscana - Direzione Urbanistica e sostenibilità - Settore VAS e VInca

SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO
AMBITO INTERNO AL TERRITORIO URBANIZZATO – RIFERIMENTO EX SCHEDA RQ22 Palazzolo	SANSEPOLCRO Via di Palazzolo	RESIDENZIALE



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~~

Rettifica del reticolo idrografico da parte della "Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore" - ELIMINAZIONE

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

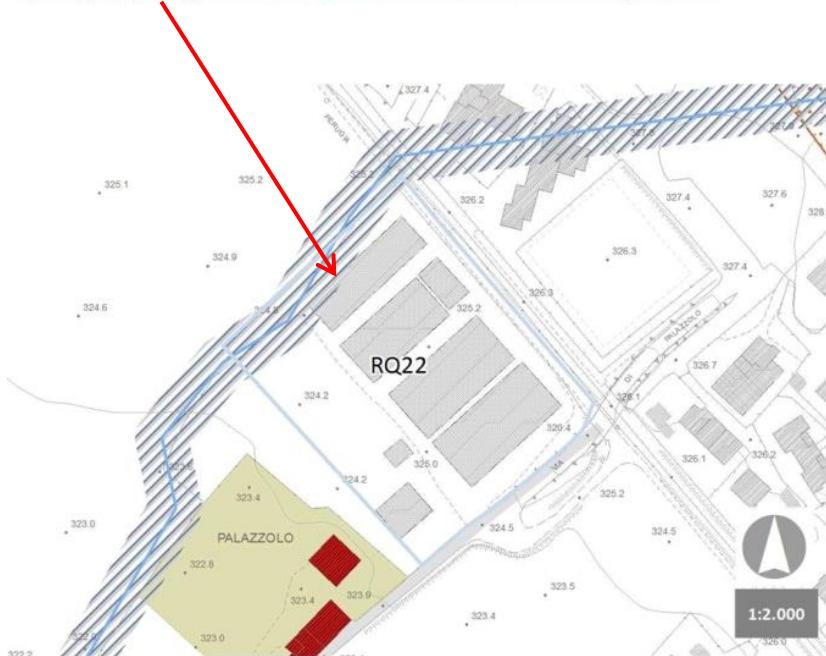
FATTIBILITÀ IDRAULICA: I2 con normali vincoli

FATTIBILITÀ SISMICA: S3 condizionata

INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI

RETTIFICA DEL RETICOLO IDROGRAFICO

In data 29/07/2023 il Dirigente della "Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore" ha trasmesso la sua determinazione disponendo l'aggiornamento del reticolo precisando che non sussistono i presupposti per l'applicazione del R.D. 523/1904 e successive norme e regolamenti.



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	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
Area cigionata	Area con terrazzamenti	Viabilità di valore panoramico rilevante
	Vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dai fiumi (D.Lgs. 42/2004 art.142 comma 1 lett. c)	

Descrizione	Area in adiacenza all'infrastruttura ferroviaria in località Palazzolo, occupata da manufatti produttivi insistenti su area già classificata come zona produttiva di completamento D1 dal previgente PRG oggi libera, i manufatti serre sono stati infatti demoliti nell'anno 2015, confinante con la ferrovia verso il lato Est, con via di Palazzolo verso Sud-Est, con la pertinenza di due edifici ex rurali storici lungo il lato Sud-Ovest e con coltivi verso Ovest.
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 Dimensionamento	10.430 mq Indice 0,30 0,268 SUL/SE 3.129 mq 2.800 mq
Destinazione d'uso ammesse	- Residenza ERS per 780 mq di residenza pari al 15% del totale della residenza
Disposizioni e prescrizioni generali	* PRESCRIZIONI PER LA FASE PROGETTUALE E ATTUATIVA DI CUI AL CONTRIBUTO DI REGIONE TOSCANA Direzione Urbanistica e sostenibilità - Settore VAS e VincA
Disposizioni e prescrizioni Particolari	H max / n. piani fuori terra 2 - 3 piani Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento) 23 31 Tipologia insediativa In linea o a schiera o a corte

<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>	
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Pista ciclopedonale a valle parallela al tracciato ferroviario
<i>Opere pubbliche esterne (contributo di sostenibilità)</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo o progetto unitario convenzionato previa verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura del proponente

*** PRESCRIZIONI PER LA FASE PROGETTUALE E ATTUATIVA DI CUI AL CONTRIBUTO DI REGIONE TOSCANA -**
Direzione Urbanistica e sostenibilità - Settore VAS e VIncA

a) ACQUE DI SCARICO: Il sistema di smaltimento dovrà prevedere la separazione tra le acque meteoriche e di fognatura, dovranno inoltre essere previste opere di mitigazione per il risparmio idrico, attuando tali misure in conformità a quanto disciplinato all'art.11 "Criteri per la costituzione di riserve idriche" del Regolamento Regionale 26 maggio 2008, n. 29/R1.

b) NUOVI EDIFICI: gli edifici dovranno essere progettati secondo le linee guida per l'edilizia sostenibile. A tal fine possono essere consultate le "Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" (in particolare gli allegati A e B) approvate con D.G.R. n. 1330 del 19/12/2016, che individuano i criteri per una progettazione sostenibile, in attuazione del Titolo VIII – Norme per l'edilizia sostenibile della LR 65/20141.

c)

- AREE DI VIABILITÀ E PARCHEGGIO: si raccomanda fortemente l'utilizzo di materiali permeabili quali ad esempio la terra stabilizzata o altri materiali drenanti al fine di mantenere la permeabilità del suolo contribuendo più in generale alla sostenibilità dell'intervento nel suo complesso;

- ALBERATURE O MITIGAZIONI A VERDE: si raccomanda di prevedere l'utilizzo di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici ai fini della mitigazione degli effetti sulla qualità dell'aria. A tal fine può essere fatto riferimento al documento "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono" che costituisce l'All.1 del Piano regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA);

- SCELTA DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE: si raccomanda di privilegiare quelli che possono essere facilmente smantellati e riutilizzati o riciclati al termine dell'uso al fine di ridurre la problematica dei rifiuti solidi, il consumo energetico della manifattura e l'uso delle risorse naturali;

- ULTERIORI MISURE DI MITIGAZIONE: si rimanda ai contenuti del DM 23/06/2022 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi (Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 6 agosto 2022, n.183)" (CAM) all'Allegato al medesimo DM e modificazioni di cui al successivo DM 5/08/2024 (Pubblicato Gazzetta Ufficiale 22 agosto 2024, n. 196), con riferimento ai criteri ambientali minimi rilevanti per il procedimento in oggetto di cui ai punti:

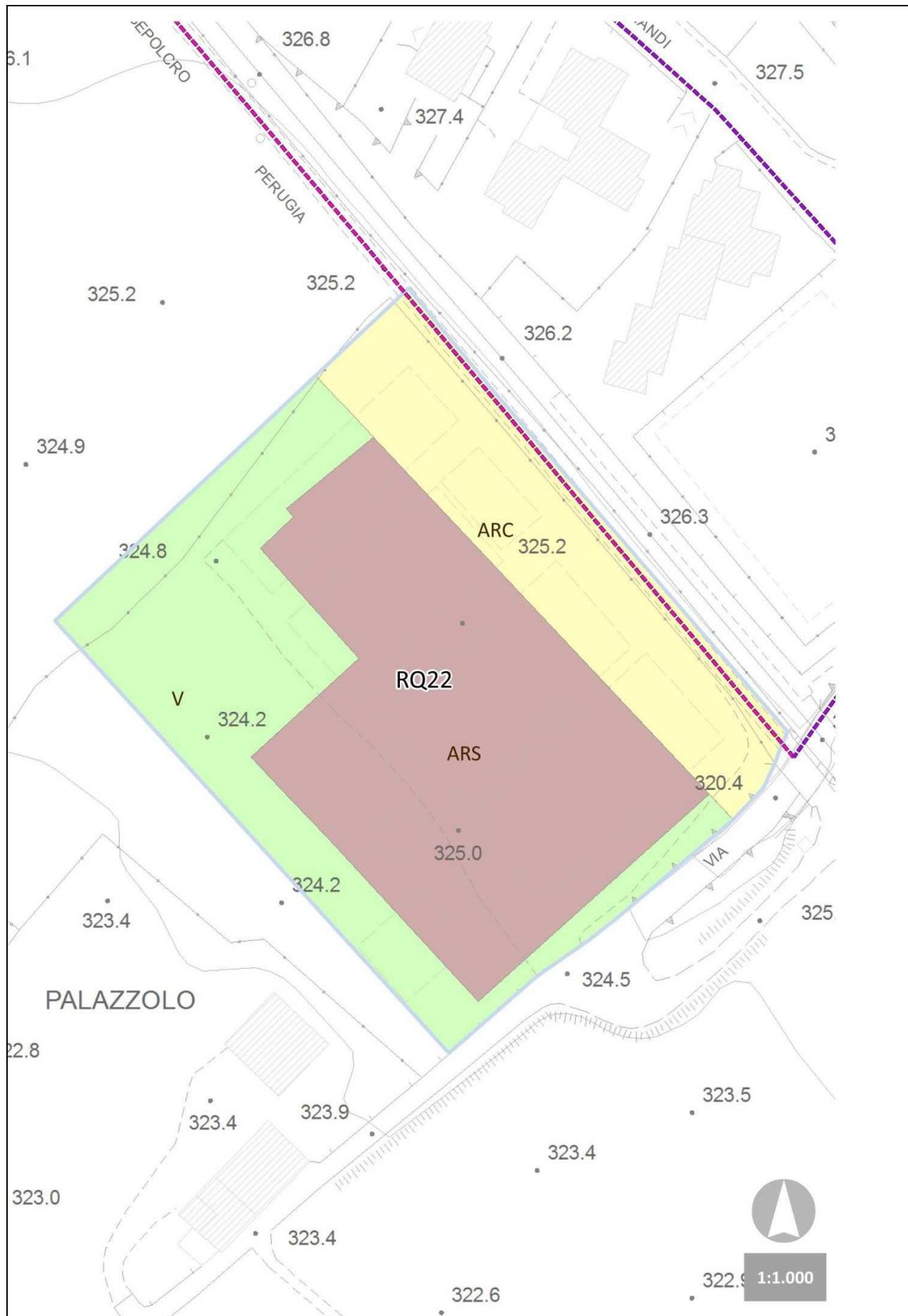
2.3.2 Permeabilità della superficie territoriale;

2.3.3 Riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico lettera e.) che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice SRI (*Solar Reflectance Index*, indice di riflessione solare) di almeno 29;

2.3.4 Riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

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 COMPATIBILITÀ	AZIONI
AMBIENTE	Lotta ai processi di cambiamento climatico	Efficienza energetica e sviluppo energie rinnovabili	- +	X Invariato	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	+	↑ La variante produce effetti positivi	
		Riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico	+		
	Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti	Salvaguardia Acquiferi	+	↑ La variante produce effetti positivi	Riduzione della superficie edificabile, dell'indice territoriale e del numero degli abitanti insediables 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 Invariato	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	-	↑ Invariato	
		Tutela della qualità paesaggistica	0		
	Qualità e competitività dei sistemi urbani e insediamenti	Protezione dei sistemi urbani e degli insediamenti	+	↑ Invariato	
		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 Invariato	La previsione di nuovi insediamenti dovrà contenere la verifica della adeguatezza del sistema fognario e del sistema di approvvigionamento idrico su cui dovranno esprimersi preventivamente con parere gli Enti gestori dei due servizi.
		Efficienza delle reti tecnologiche	-		
	Tutela e valorizzazione del territorio rurale	Tutela e valorizzazione del territorio agricolo	-	↑ Invariato	

ECONOMIA	Solidità della crescita economica	Incremento PIL	0	↑ Invariato	45% di residenza da destinare ad ERS Deliberazione Giunta comunale n. 354 del 06/12/2024
		Innovazione e green economy	0		
	Coesione sociale	Equa distribuzione del reddito	+ -	X Invariato	
	Equilibrio finanza pubblica	Miglioramento conti pubblici	-+	↑ Invariato	
SALUTE	Livello ed equità salute	Equità della salute	0	- Invariato	
		Coesione sociale	-+		
		Aumento della qualità ambientale	0		
SOCIALE	Qualità della vita delle fasce deboli	Fruibilità degli spazi urbani e dei trasporti	-+	- Invariato	
	Aumento tutela, autonomia qualità vita familiare (e dei minori)	Fruibilità degli spazi urbani e sociali da parte dei minori e delle famiglie	-+	- Invariato	

VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITA' VARIANTE EX SCHEDA RQ 22 - RIPIANIFICATA	UNITA' DI MISURA
Abitanti Equivalenti	72,72	n.
Fabbisogno Idrico	4.565.361,60	Lt/anno
Afflussi fognari	95,11	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	47.995,20	kg/abitante x anno
Energia Elettrica	255.053,63 Calcolato per 31 utenze	kWh/utente x anno