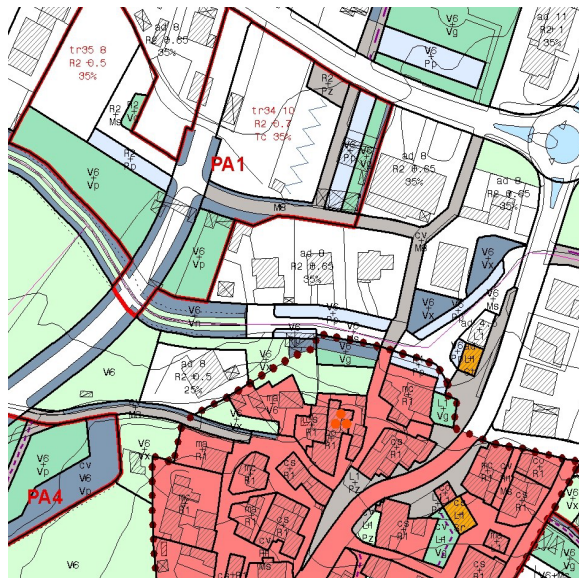


Piano Operativo **SCHEDE NORMA**

Allegato alla Parte quarta delle NTA

Schede: UTOE 1, UTOE 2, UTOE 3



Settembre 2023

Elaborato modificato a seguito della conferenza paesaggistica (art. 21 del PIT/PPR)

COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Sindaco
Andrea Tavarnesi

Responsabile del procedimento
Luca Niccolai

Garante dell'informazione e della partecipazione
Andrea Bernardini

Piano Operativo

SCHEDE NORMA

Allegato alla Parte quarta delle NTA

SocialDesign_Civitella
Progetto e coordinamento

Goffredo Serrini (responsabile)
Claudio Zagaglia
e
Laura Tavanti

con
Desirè Gambini
Sara Guarino
Patrizia Sodi

Studi e indagini di supporto

Annalisa Pirrello, con Lucia Ninno
VAS

Carlo Schiatti, con Silvia Cecconi
Ingegneria idraulica

Matteo Bertoneri
Acustica ambientale

Giovanni Capacci, Fausto Capacci
Geologia



Via dei Conti 6, 50123 Firenze
Tel. 055.284795
architettura@socialdesign.eu
www.socialdesign.eu

Presenza di vincoli sovraordinati

Assenza di vincoli sovraordinati

UTOE 1 - Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto

PA 1 - Tegoletto	PUC 1 - Badia al Pino	tr 45 - Tegoletto
PA 2 - Badia al Pino	PUC 2 - Badia al Pino	tr 51 - Tegoletto
PA 3 - Badia al Pino	PUC 3 - Pieve al Toppo	tr 52 - Tegoletto
PA 4 - Tegoletto	PUC 4 - Pieve al Toppo	tr 63 - Pieve al Toppo
PA 6 - Tegoletto	PUC 5 - Badia al Pino	ar 1 - Badia al Pino
PA 7 - Tegoletto	PUC 6 - Tegoletto	ar 2 - Tegoletto
PA 14 - Badia al Pino	PUC 7 - Badia al Pino	ar 7 - Tegoletto
PA 22 - Badia al Pino	PUC 8 - Pieve al Toppo	ar 8 - Tegoletto
PA 23 - Badia al Pino	PUC 10 - Pieve al Toppo	ar 9 - Pieve al Toppo
PA*133 - Tegoletto	PUC 17 - Badia al Pino	ar 10 - Pieve al Toppo
PA*169 - Tegoletto	PUC 21 - Pieve al Toppo	ar 11 - Pieve al Toppo
	PUC 31 - Pieve al Toppo	ar 19 - Badia al Pino
	PUC 32 - Badia al Pino	ar 39 - Pieve al Toppo
		ar 40 - Pieve al Toppo
		ar 41 - Badia al Pino
		ar 42 - Badia al Pino
		ar 49 - Pieve al Toppo
		ar 59 - Tegoletto

UTOE 2 - Viciomaggio

PA 5 - SP n. 21	PUC 16 - Zona industriale	ar 20 - SP n. 21
PA 11 - SP n. 21		ar 21 - via del Casato
PA 12 - Le Lame		ar 22 - via del Casato
PA 9 - via delle Vaglie		

UTOE 3 - Civitella

PA 18 - Castello di Civitella		
PA*189 - Via Maestà Tonda		

UTOE 1 - Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto

PA		PUC		tr/ar	
PA 1	- Tegoletto	PUC 1	- Badia al Pino	tr 45	- Tegoletto
PA 2	- Badia al Pino	PUC 2	- Badia al Pino	tr 51	- Tegoletto
PA 3	- Badia al Pino	PUC 3	- Pieve al Toppo	tr 52	- Tegoletto
PA 4	- Tegoletto	PUC 4	- Pieve al Toppo	tr 63	- Pieve al Toppo
PA 6	- Tegoletto	PUC 5	- Badia al Pino	ar 1	- Badia al Pino
PA 7	- Tegoletto	PUC 6	- Tegoletto	ar 2	- Tegoletto
PA 14	- Badia al Pino	PUC 7	- Badia al Pino	ar 7	- Tegoletto
PA 22	- Badia al Pino	PUC 8	- Pieve al Toppo	ar 8	- Tegoletto
PA 23	- Badia al Pino	PUC 10	- Pieve al Toppo	ar 9	- Pieve al Toppo
PA*133	- Tegoletto	PUC 17	- Badia al Pino	ar 10	- Pieve al Toppo
PA*169	- Tegoletto	PUC 21	- Pieve al Toppo	ar 11	- Pieve al Toppo
		PUC 31	- Pieve al Toppo	ar 19	- Badia al Pino
		PUC 32	- Badia al Pino	ar 39	- Pieve al Toppo
				ar 40	- Pieve al Toppo
				ar 41	- Badia al Pino
				ar 42	- Badia al Pino
				ar 49	- Pieve al Toppo
				ar 59	- Tegoletto

Piani Attuativi vigenti

Con Scheda Norma				Privi di Scheda Norma			
		Approvazione	Convenzione			Approvazione	Convenzione
PA*133	- Tegoletto	- DCC 36 DEL 05/08/2013	- 23/06/2000	PA*149	- Pieve al Toppo	- DCC 21 DEL 23/05/2016	- 28/12/2016
PA*169	- Tegoletto	- BURT 8/04/2020	- 16/03/2022	PA*155	- Tegoletto	- DCC 73 DEL 22/11/2007	- 08/03/2010
				PA*170	- Pieve al Toppo	- DCC 43 DEL 27/07/2009	- 10/05/2010
				PA*184	- Pieve al Toppo	- BURT DEL 29/08/2018	- NON CONVENZIONATO
				PA*202	- Badia al Pino	- BURT 07/12/2016	- NON CONVENZIONATO (Non sono previste opere pubbliche)

		PA1	tr34/tr35/tr66				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

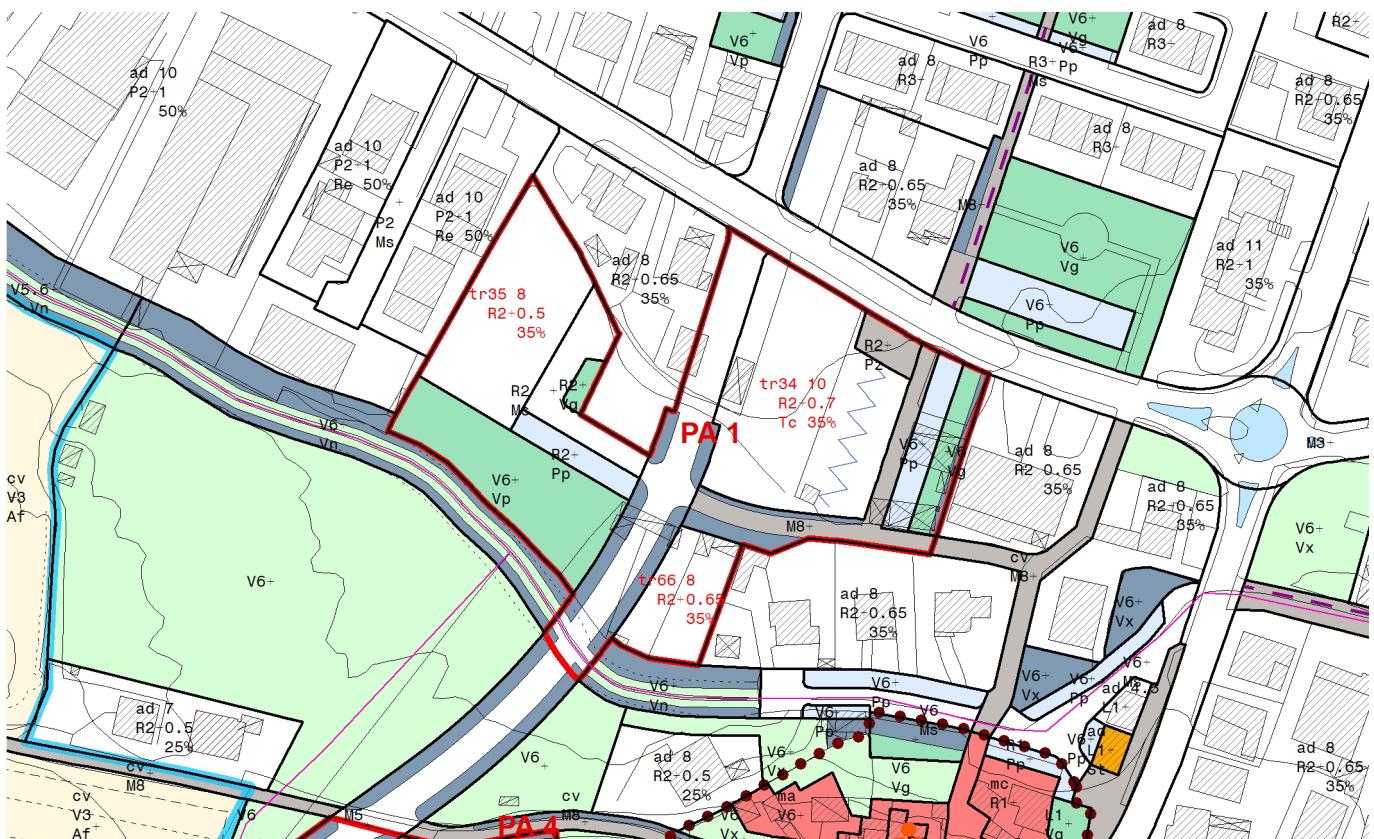


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA1	tr34/tr35/tr66				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 44	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA1	tr34/tr35/tr66				
Ubicazione	Tabola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	area tr34: Attività commerciali al dettaglio (Tc)

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi del centro storico di Tegoleto, tra via Molinara e il rio di Tegoleto, ed è costituita da tre zone collocate a ridosso di parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA1 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoleto" e nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Tegoleto, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- consolidare e riqualificare l'insediamento con la realizzazione di un completamento residenziale e l'introduzione di attività commerciali e di servizio.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR5 - TESSUTO PUNTIFORME

Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento, valorizzazione varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto.
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA1 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di un tratto alberato della nuova strada di collegamento tra via Molinara e via Aretina, la sistemazione di alcune aree destinate a parco (verde pubblico), con percorsi di servizio e parcheggi attrezzati.
- Il progetto del tratto di strada previsto comprende anche la realizzazione del manufatto e delle opere connesse al superamento del rio di Tegoleto che confina con l'area.
- Nell'area tr34 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale su più livelli che sormonta e ingloba una "piastra" al piano terra: una struttura per attività terziarie e servizi collegata ad una piccola piazza (Pz) collocata a ridosso di via Molinara, nell'unico punto che permette di mantenere una "connessione visuale" con la torre di Tegoleto, un'importante relazione con il contesto storico da salvaguardare e valorizzare.
- Nell'area tr35 è prevista la realizzazione di edifici residenziali su più livelli, servito da un'apposita strada di servizio.
- Nell'area tr66 è prevista la realizzazione di edifici residenziali su più livelli.

Ai fini della verifica e del rispetto degli obiettivi di progetto, delle prescrizioni e delle regole contenute nelle tavole del PO e nella presente scheda, si chiede che la "sistemazione paesaggistica" dell'area sia oggetto di specifici elaborati in fase di predisposizione del PA, dove evidenziare:

- la qualità architettonica degli interventi e la coerenza delle soluzioni proposte per la riconfigurazione dello spazio aperto, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo;
- le opere di mitigazione ambientale per il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali ("varchi" ecologici tra gli spazi verdi pubblici e privati, relazioni visuali), gli interventi previsti per il contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili (soluzioni tecnologiche);
- la definizione con riferimento ai corrispondenti artt. delle Nta di materiali e trattamenti del suolo, per i percorsi pedonali/ciclabili e i parcheggi alberati, con indicazione delle specie vegetali (autoctone) scelte.

		PA1	tr34/tr35/tr66				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA1	SF (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	10.073	572	1.808

7. Parametri urbanistici

area tr34	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.285	0,7	900	35%	10
(Tc) max	1.197	0,7	838	35%	10
Totale	2.483		1.738		

area tr35	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.514	0,5	757	35%	8
area tr66	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	705	0,65	458	35%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

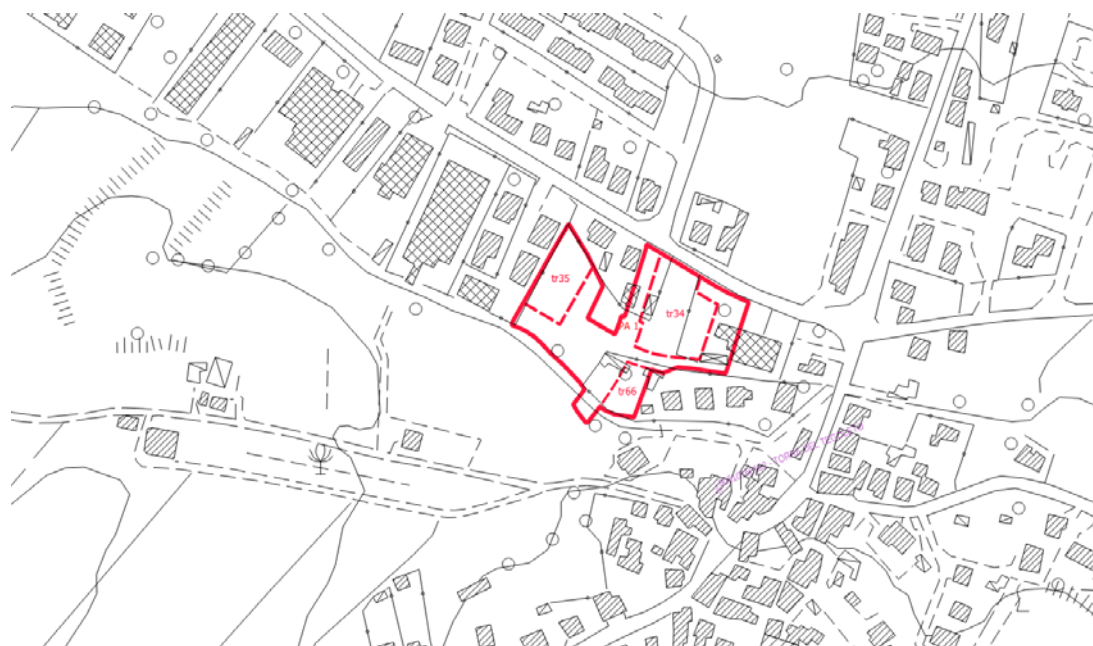


Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)


Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

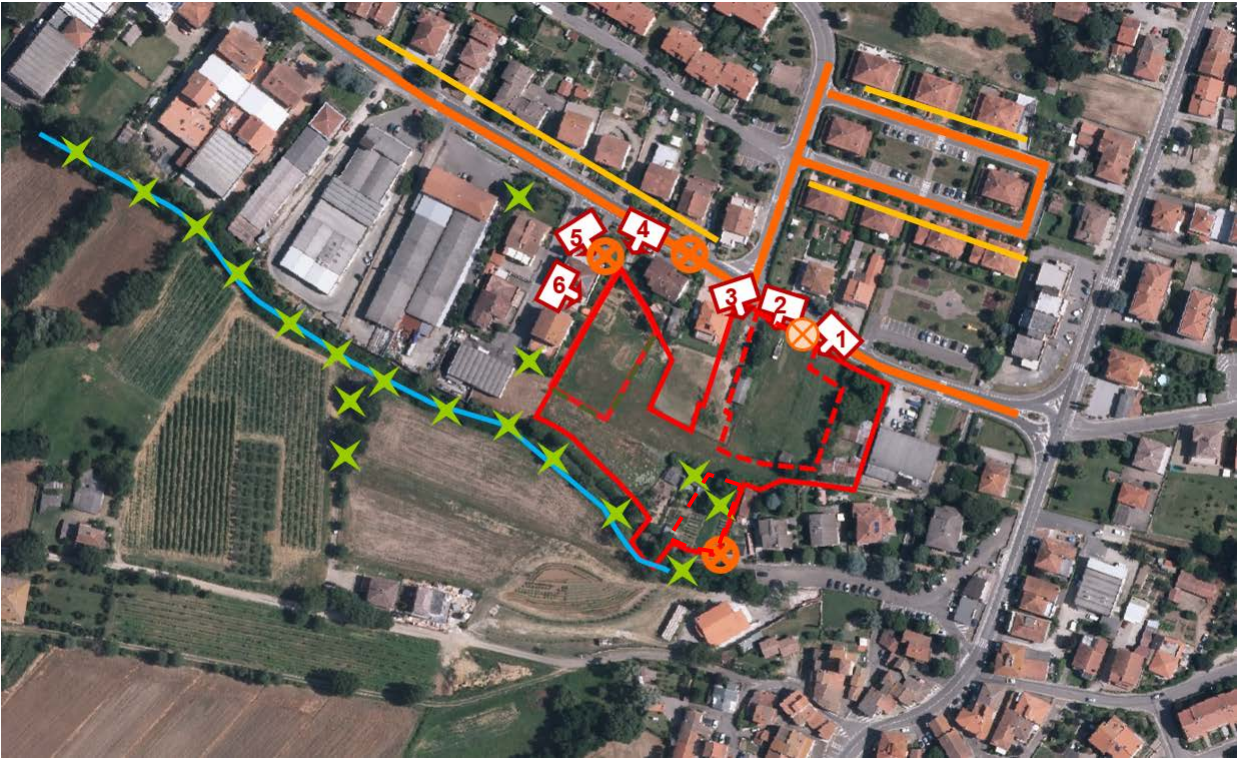
Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

	Viabilità di accesso all'area: <i>viabilità principale</i>		Visualità: <i>limitata</i>
	<i>viabilità secondaria</i>		<i>alta</i>
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		
	SGC Grosseto - Fano		
	A1 - Autostrada del Sole		

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

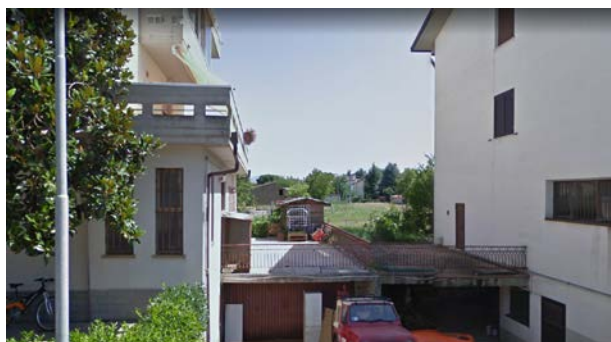


Foto 5



Foto 6

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse nel PA sono due R e Tc.

La SE con destinazione residenziale (R) è pari a complessivi 2.115 mq mentre quella per attività commerciale al dettaglio (Tc) è pari a massimo 838 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	102	n.
Produzione RSU	64,01	(t/anno)
Consumi elettrici	106,39	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	78	n.
Fabbisogno idrico	5.694	(mc/anno)
Afflussi Fognari	5.694	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 4

ASPETTI GEOLOGICI/IDRAULICI E DI FATTIBILITÀ

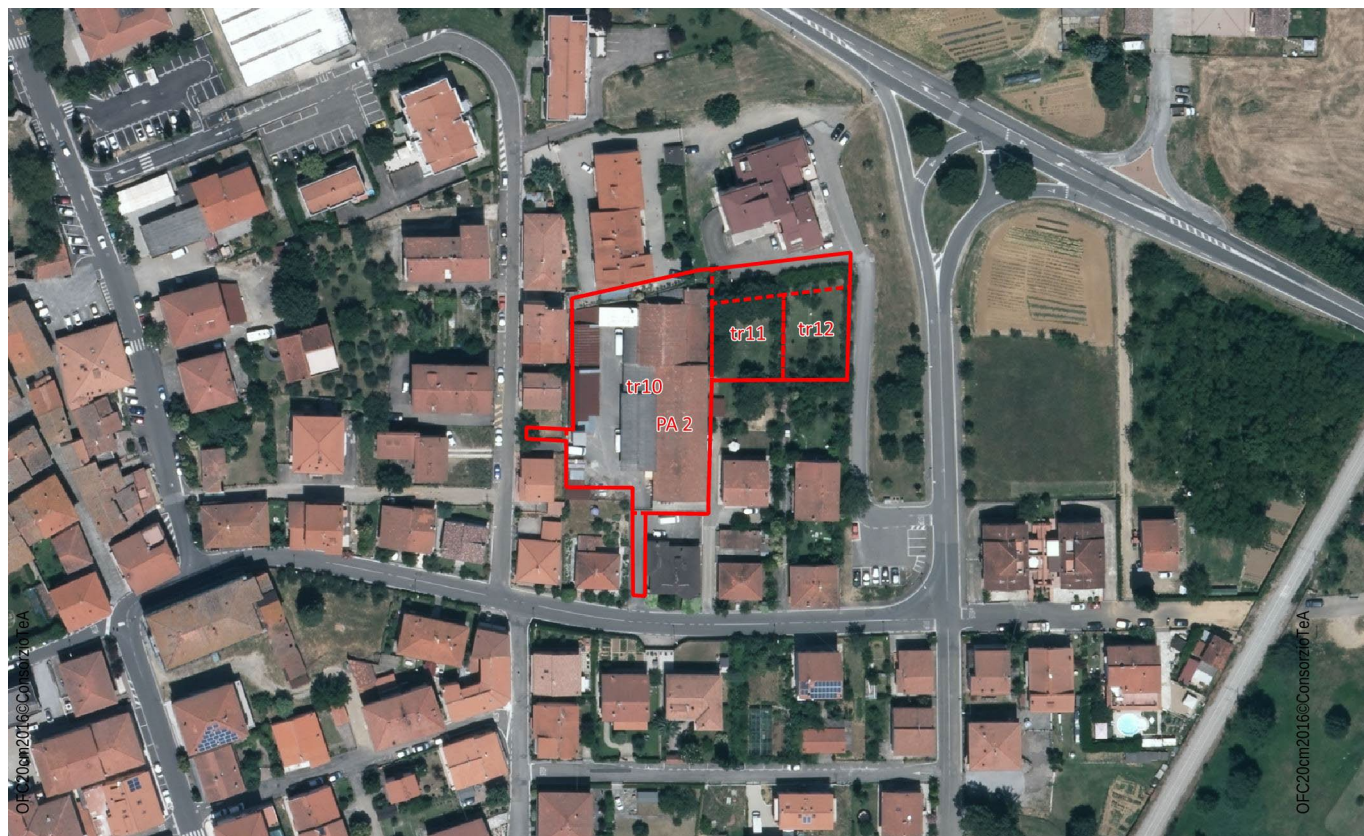
In merito agli Aspetti Geologici/Idraulici e di Fattibilità si rimanda agli specifici elaborati del Piano Operativo

		PA2	tr10/tr11/tr12				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Europa	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

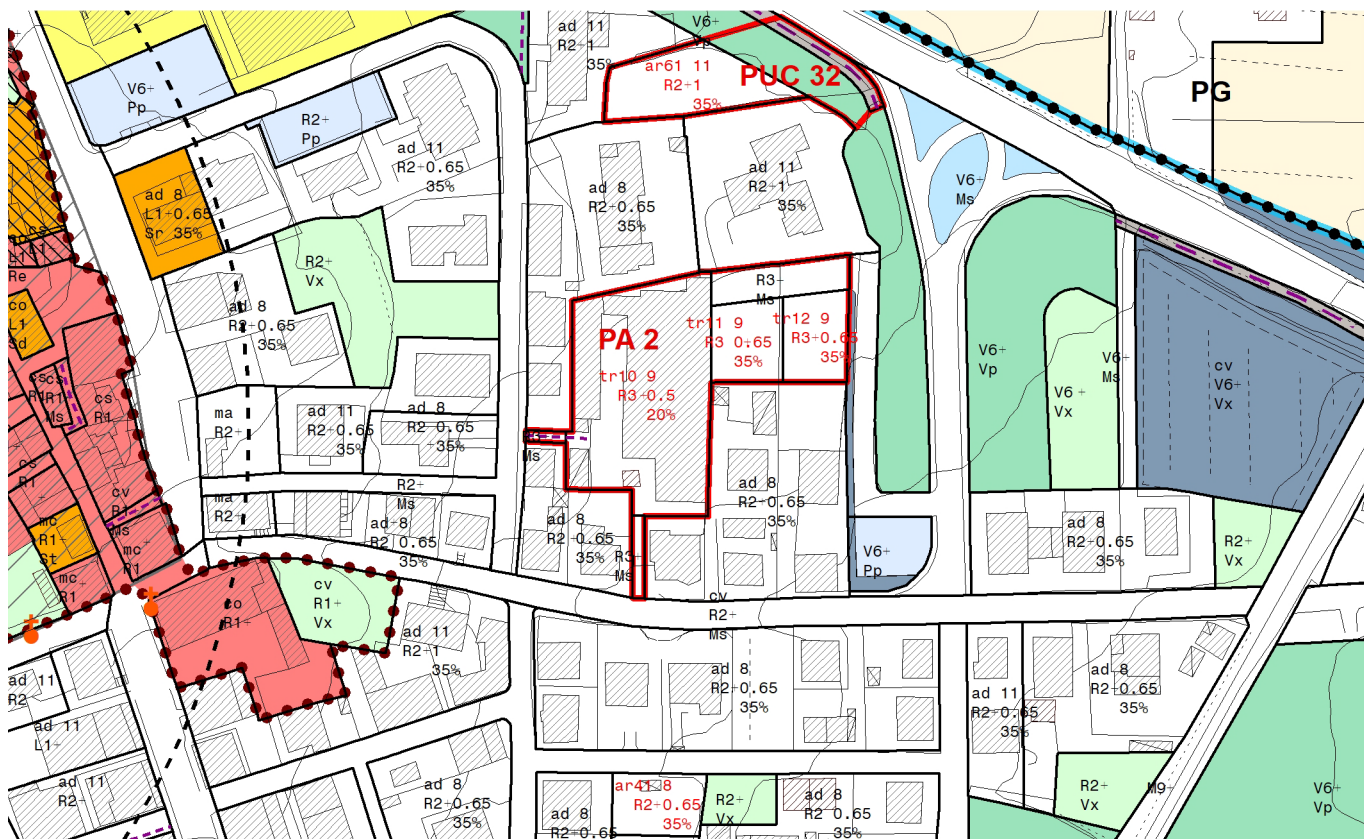


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	PA2	tr10/tr11/tr12				
		UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Europa	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola “Usi del suolo e modalità d’intervento”

		PA2	tr10/tr11/tr12				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Europa	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino, tra via Europa, via Gramsci e via Pastrengo, ed è costituita da un insieme di spazi interclusi posti all'interno dell'insediamento residenziale esistente, in parte vuoti in parte già edificati (capannone artigianale).

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA2 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- a) riconvertire e recuperare spazi e volumi dell'area produttiva, considerata non più compatibile con la strategia di riqualificazione dell'insediamento residenziale;
- b) realizzare un completamento residenziale che permetta anche di riqualificare anche lo spazio e il sistema di relazioni tra le aree esistenti.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA2 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di una nuova strada di accesso carrabile ai lotti edificabili da via Gramsci e la sistemazione dei due percorsi di collegamento esistenti con via Europa e via Pastrengo.
- Nell'area tr10 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali).
- Nei due lotti corrispondenti alle aree tr11 e tr12 è prevista la realizzazione di due edifici residenziali mono/bifamiliari su più livelli.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA2	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.390		

7. Parametri urbanistici

area tr10	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.147	0,5	1.074	20%	9

area tr11	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	404	0,65	262	35%	9

area tr12	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	405	0,65	263	35%	9

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

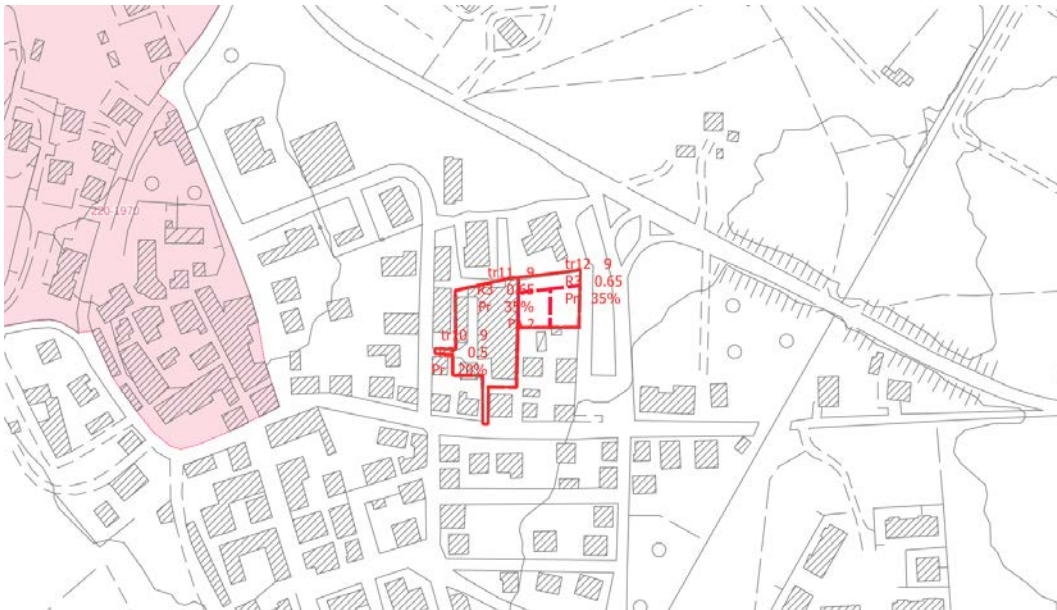
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

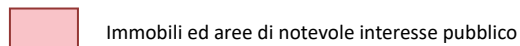
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

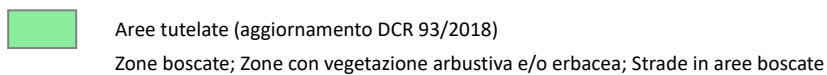


Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

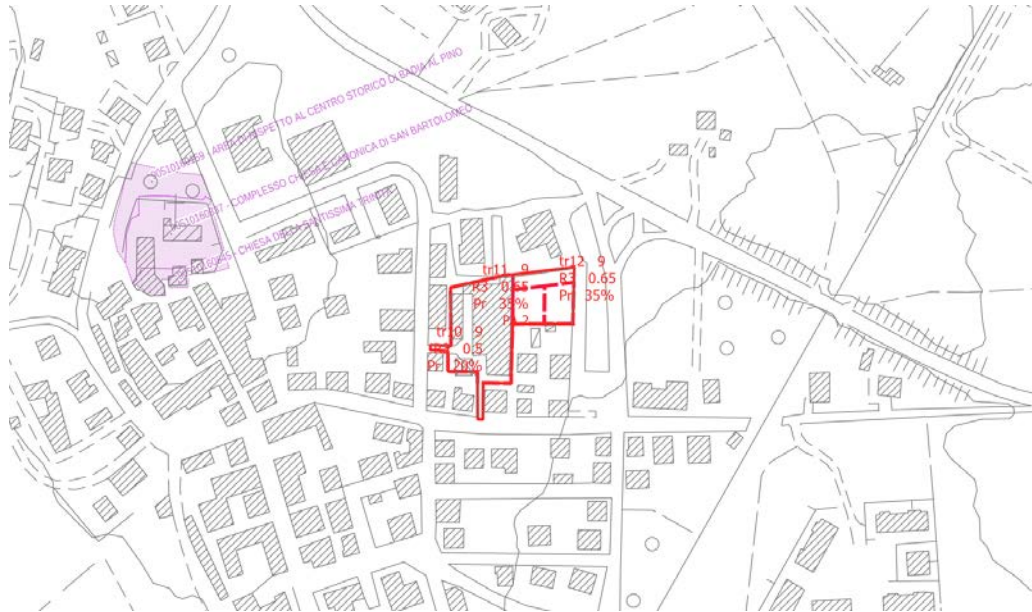


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)




Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è la Residenza (R) e la SE complessiva è pari a 1.599 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	64	n.
Produzione RSU	40,16	(t/anno)
Consumi elettrici	66,75	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	46	n.
Fabbisogno idrico	3.358	(mc/anno)
Afflussi Fognari	3.358	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

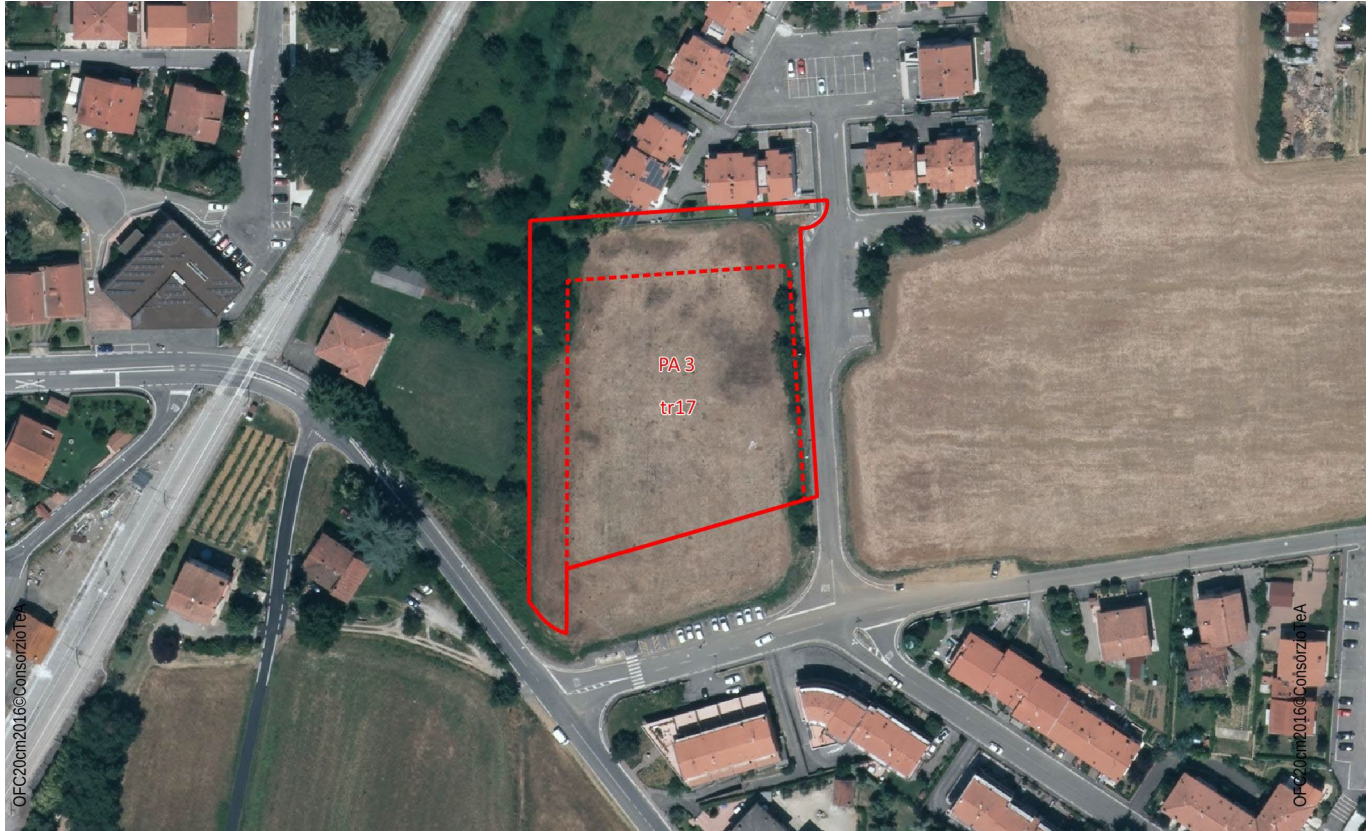
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA3	tr17				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Alpe di Poti	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

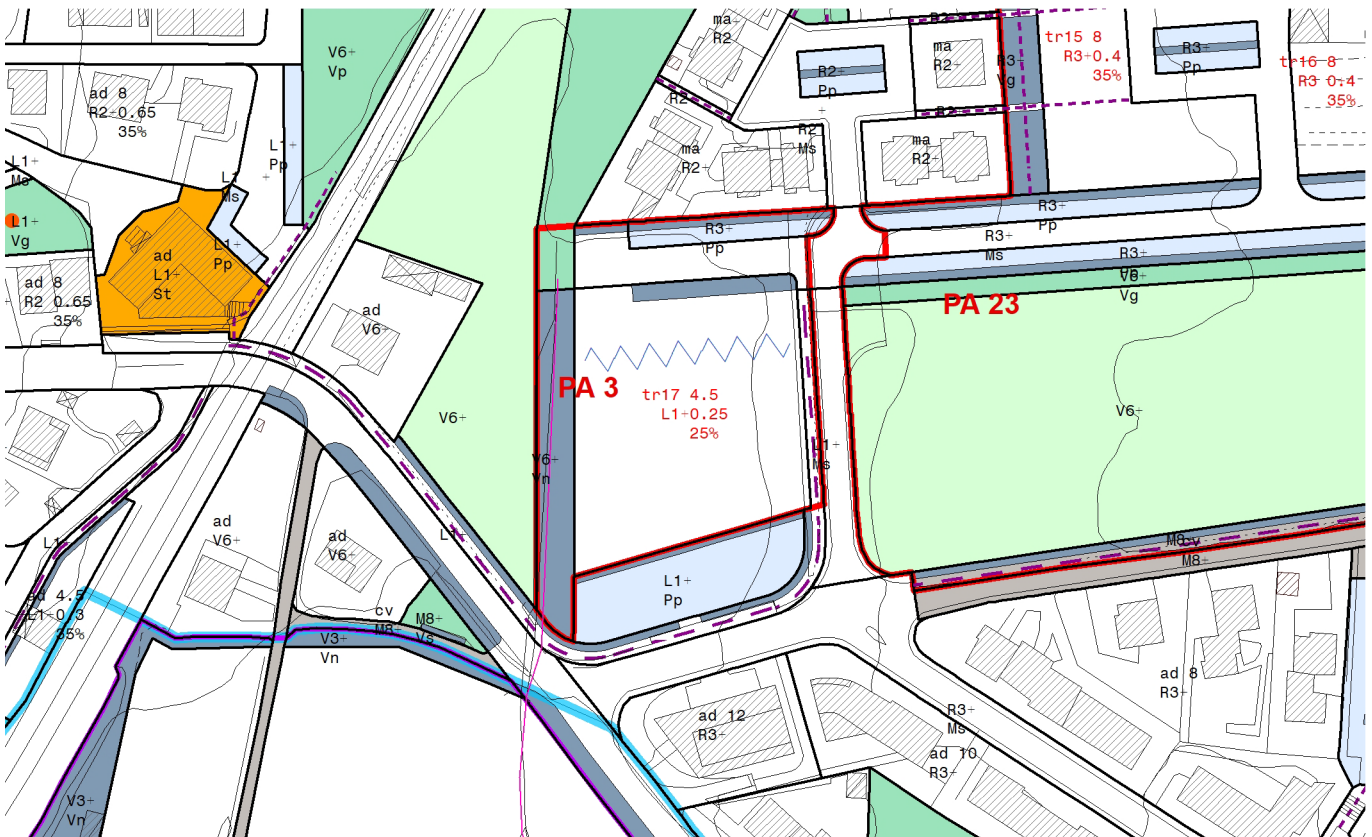


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA3	tr17				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Alpe di Poti	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA3	tr17				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Alpe di Poti	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L1 – Centri civici
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività direzionali (Tu), Attività di servizio (Ts), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	Attività commerciali al dettaglio (Tc)

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino, tra via Settembrini, via Pratomagno e via Alpe di Poti, ed è costituita da un ampio lotto libero posto in località Poggio Rosso, dopo l'attraversamento della linea ferroviaria.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA3 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto" del Piano Strutturale si propone di:

- estendere la struttura del centro civico, con la riqualificazione della viabilità e l'introduzione di un percorso ciclo-pedonale in sede propria che colleghi servizi e attrezzature alle aree residenziali e al parco pubblico di quartiere;
- realizzare una nuova struttura commerciale nella zona di Poggio Rosso (attività terziarie e di servizio) che permetta di consolidare l'identità e la dimensione residenziale di questa parte.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA3 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede di realizzare sul lato nord una nuova strada carrabile di accesso alla struttura e al parco, con alberature e parcheggi, oltre ad un tratto della pista ciclabile lungo via Alpe di Poti.
- Nell'area tr17 è prevista la realizzazione di un edificio destinato ad attività commerciali e di servizio, con una fascia alberata (banda verde naturale) posta sul confine del lotto verso la ferrovia.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA23.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA3	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	6.551	374	166

7. Parametri urbanistici

area tr17	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tu)/(Ts)/(Tc)	4.210	0,25	1.052	25%	4,5

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

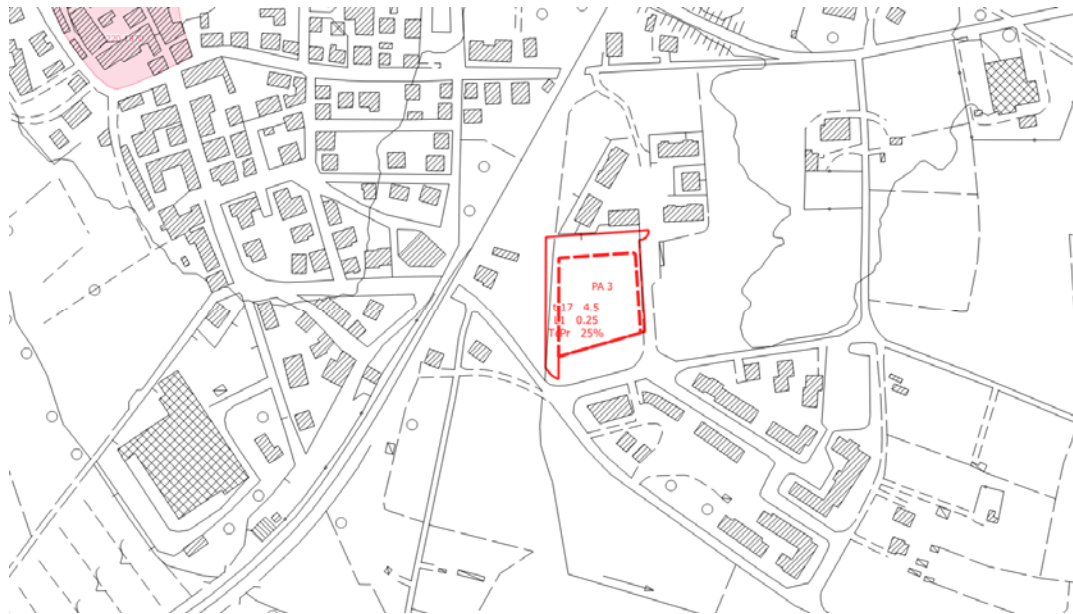
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

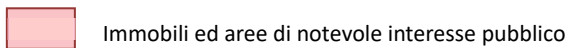
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

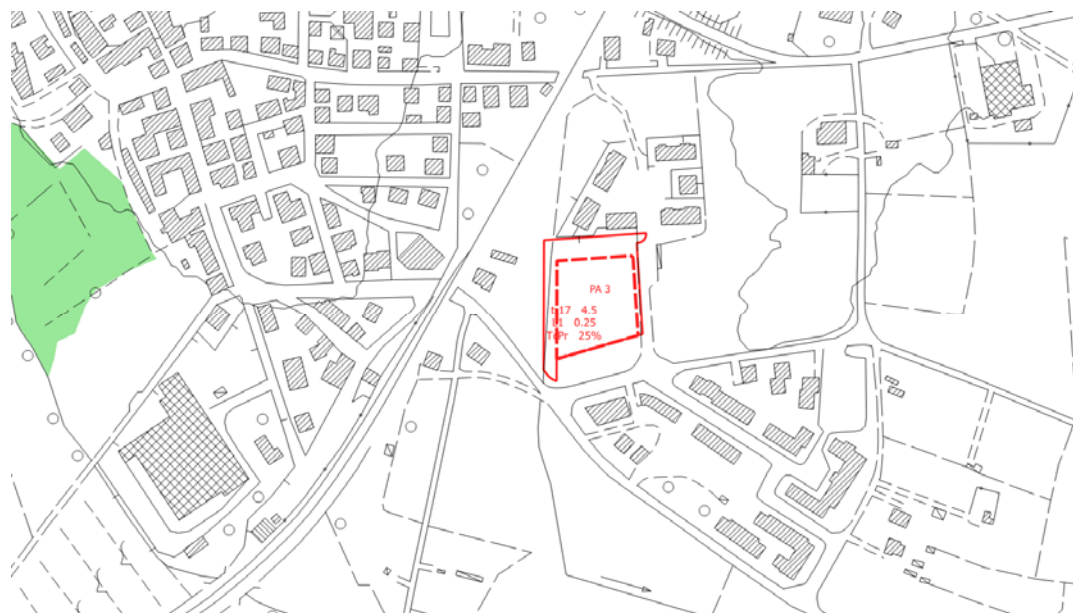


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

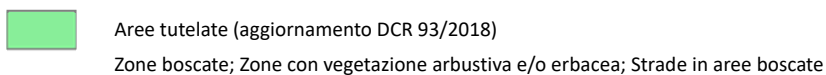


Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

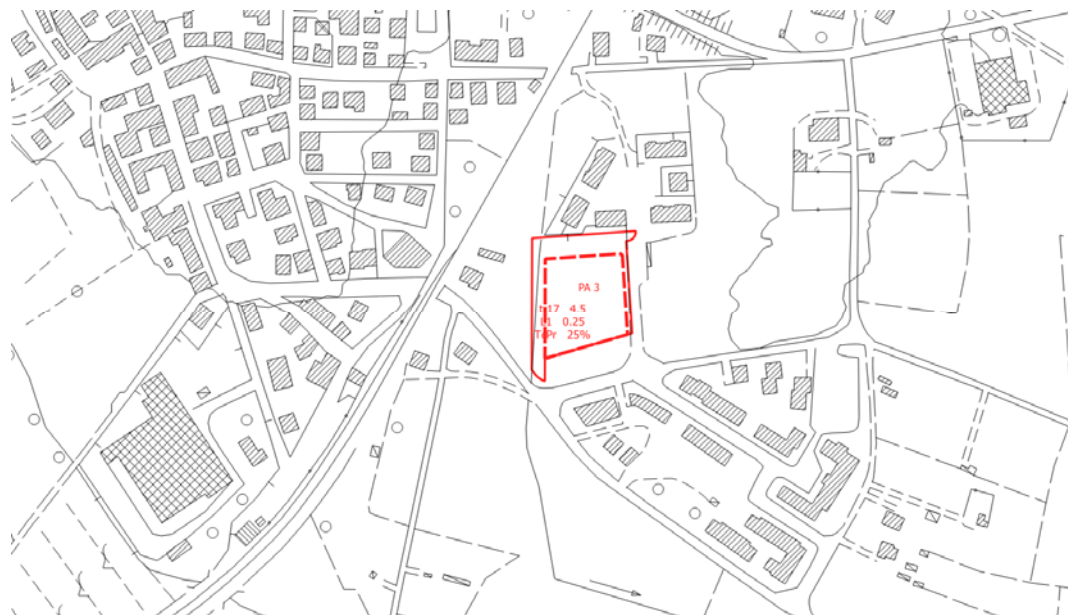


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono (Tu)/(Ts)/(Tc) e la SE complessiva è pari a 1.052 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	22	n.
Produzione RSU	13,81	(t/anno)
Consumi elettrici	22,95	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	22	n.
Fabbisogno idrico	1.606	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.606	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA4	tr36				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via dei Burronacci	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

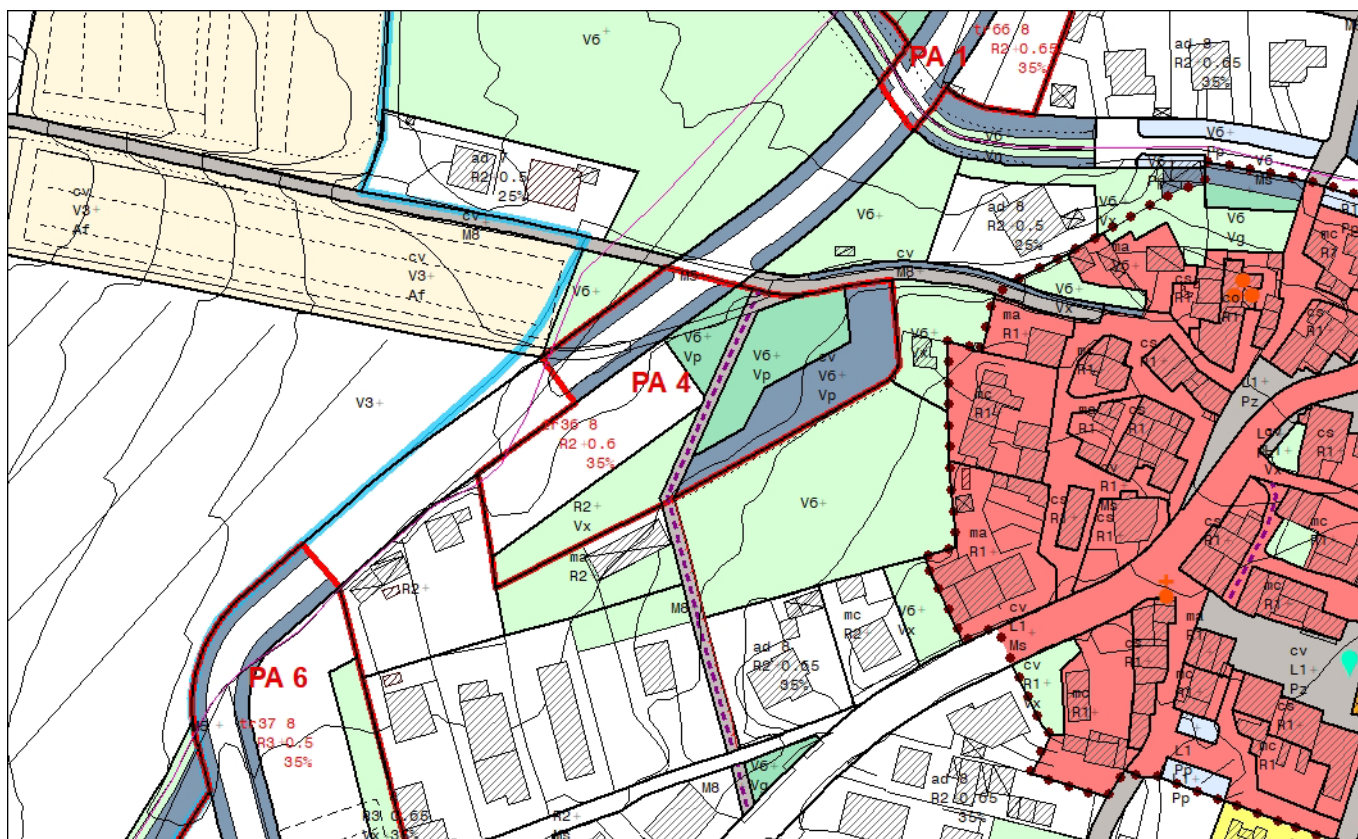


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA4	tr36				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via dei Burronacci	Tav. 44	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA4	tr36				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via dei Burronacci	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi del centro storico di Tegoleto, tra via dei Burronacci e via Romana, ed è costituita da un'ampia zona libera collocata a ridosso di altre parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA4 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Tegoleto, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- consolidare e riqualificare l'insediamento residenziale.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR7 - TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato e il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA4 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di un tratto alberato della nuova strada di collegamento tra via Molinara e via Aretina sud, la sistemazione di alcune aree destinate a parco (verde pubblico) e di un tratto del percorso pedonale che collega via dei Burronacci con via Romana.

- Le alberature di pregio esistenti sul lato sud (boschetto) ricomprese nel parco dovranno essere salvaguardate e mantenute.

- Nell'area tr36 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), con accesso dalla nuova strada di collegamento.

- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA6, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo.

Ai fini della verifica e del rispetto degli obiettivi di progetto, delle prescrizioni e delle regole contenute nelle tavole del PO e nella presente scheda, si chiede che la "sistemazione paesaggistica" dell'area sia oggetto di specifici elaborati in fase di predisposizione del PA, dove evidenziare:

- la qualità architettonica degli interventi e la coerenza delle soluzioni proposte per la riconfigurazione dello spazio aperto;
- le opere di mitigazione ambientale per il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali ("varchi" ecologici tra gli spazi verdi pubblici e privati, relazioni visuali), gli interventi previsti per il contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili (soluzioni tecnologiche);
- la definizione con riferimento ai corrispondenti artt. delle Nta di materiali e trattamenti del suolo, per i percorsi pedonali/ciclabili e i parcheggi alberati, con indicazione delle specie vegetali (autoctone) scelte.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA4	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.813		1.878

		PA4	tr36				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via dei Burronacci	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

7. Parametri urbanistici

area tr36	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.308	0,6	785	35%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

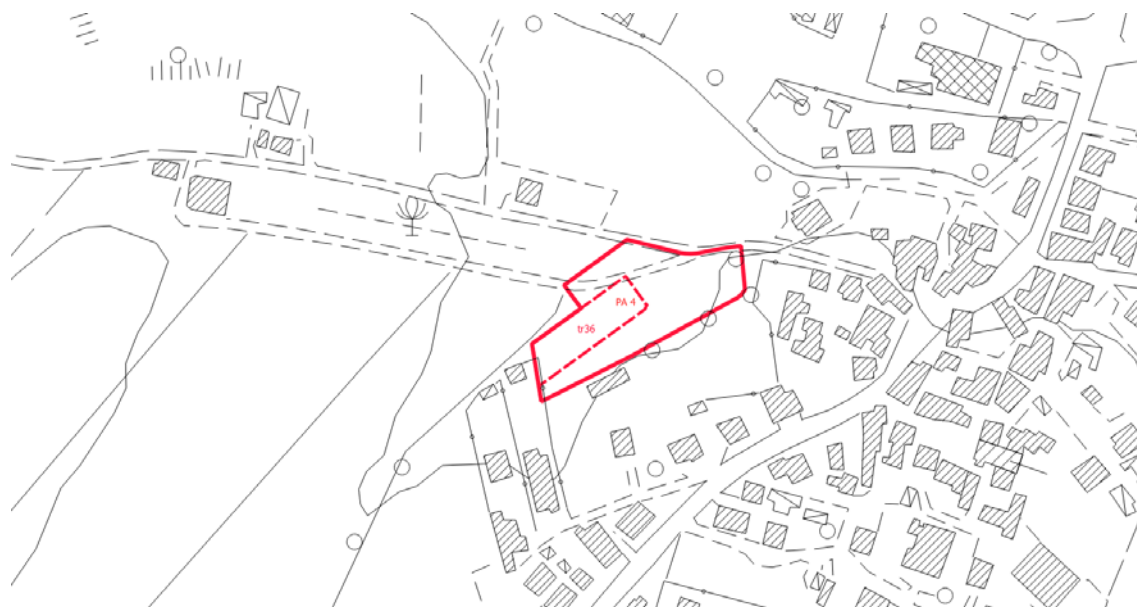
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

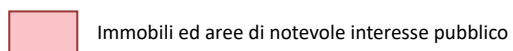
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

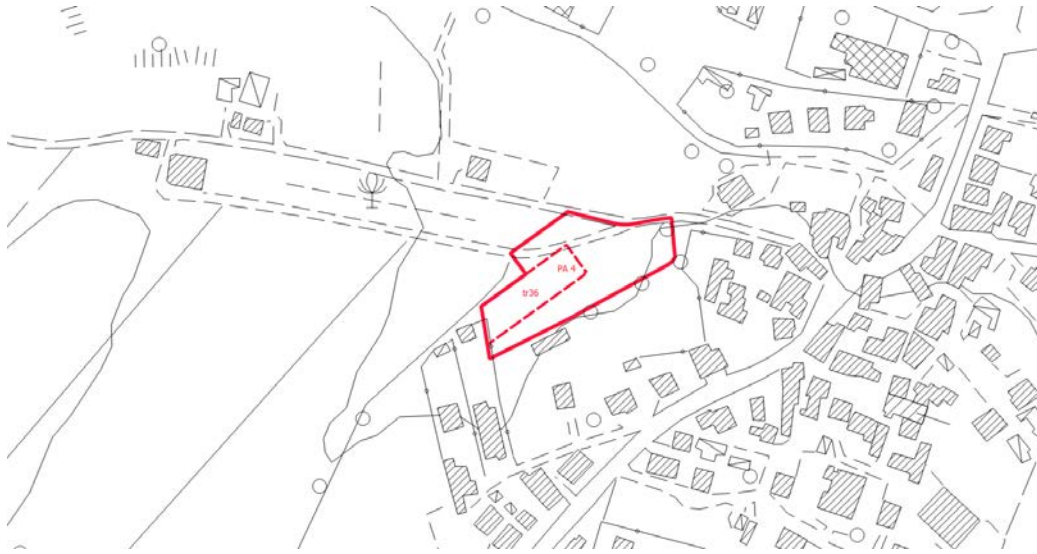


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)* (fuori scala)



Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

	Viabilità di accesso all'area: <i>viabilità principale</i>		Visualità: <i>limitata</i>
	<i>viabilità secondaria</i>		<i>alta</i>
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		
	SGC Grosseto - Fano		
	A1 - Autostrada del Sole		

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 785 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	32	n.
Produzione RSU	20,08	(t/anno)
Consumi elettrici	33,38	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	23	n.
Fabbisogno idrico	1.679	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.679	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA6	tr37/tr38/tr46				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Romana	Tavv. 43 - 44	1	R	I	T	A	S

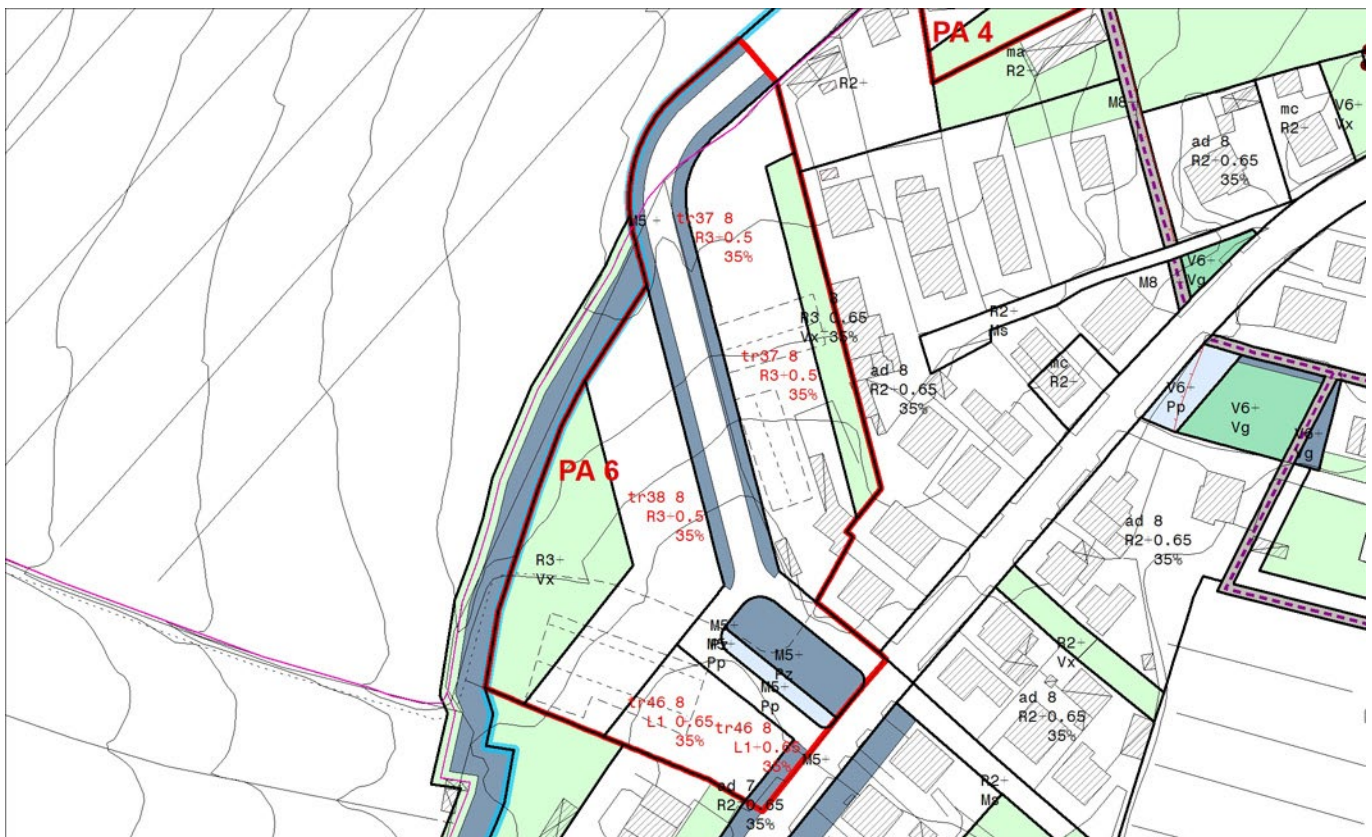


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA6	tr37/tr38/tr46				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Romana	Tavv. 43 - 44	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



		PA6	tr37/tr38/tr46				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Romana	Tavv. 43 - 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari	L1 – Centri civici
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R) Attività direzionali (Tu), Attività di servizio (Ts), Attività commerciali al dettaglio (Tc)	
Usò ammesso fino al 100% del totale SE		

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi del centro storico di Tegoleto, a contatto con via Aretina sud, ed è costituita da un'ampia zona libera collocata a ridosso di altre parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA6 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoleto" e nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Tegoleto, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- consolidare e riqualificare l'insediamento residenziale, anche con l'introduzione di attività commerciali e di servizio.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR7 - TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato e il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA6 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di un tratto alberato della nuova strada di collegamento tra via Molinara e via Aretina sud.
- Nelle aree tr37 e tr38 è prevista la realizzazione di edifici residenziali affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), con accesso dalla nuova strada di collegamento.
- Nell'area tr46 è prevista la realizzazione di una nuova struttura per attività terziarie e servizi, affacciata su una piazza verde (con una fascia di parcheggi) che funziona anche come snodo distributivo su via Aretina sud.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA4, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo.

Ai fini della verifica e del rispetto degli obiettivi di progetto, delle prescrizioni e delle regole contenute nelle tavole del PO e nella presente scheda, si chiede che la "sistemazione paesaggistica" dell'area sia oggetto di specifici elaborati in fase di predisposizione del PA, dove evidenziare:

- la qualità architettonica degli interventi e la coerenza delle soluzioni proposte per la riconfigurazione dello spazio aperto;
- le opere di mitigazione ambientale per il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali ("varchi" ecologici tra gli spazi verdi pubblici e privati, relazioni visuali), gli interventi previsti per il contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili (soluzioni tecnologiche);
- la definizione con riferimento ai corrispondenti artt. delle Nta di materiali e trattamenti del suolo, per i percorsi pedonali/ciclabili e i parcheggi alberati, con indicazione delle specie vegetali (autoctone) scelte.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA6	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	12.554	165	506

		PA6	tr37/tr38/tr46				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Romana	Tavv. 43 - 44	1	R	I	T	A	S

7. Parametri urbanistici

area tr37	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.883	0,5	1.442	35%	8

area tr38	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.531	0,5	1.265	35%	8

area tr46	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tu)/(Ts)/(Tc)	1.008	0,65	655	35%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

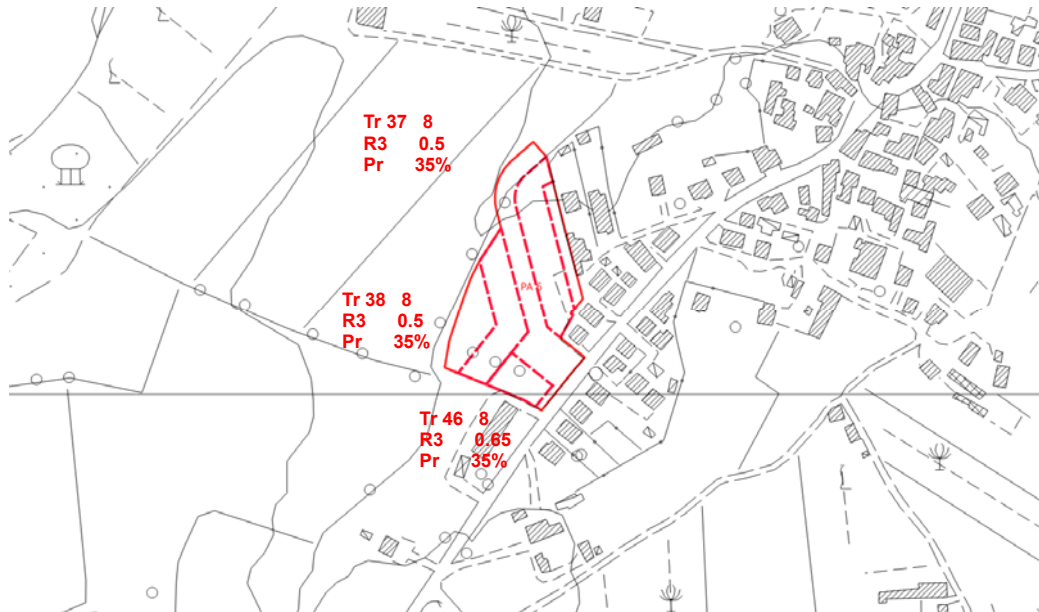
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

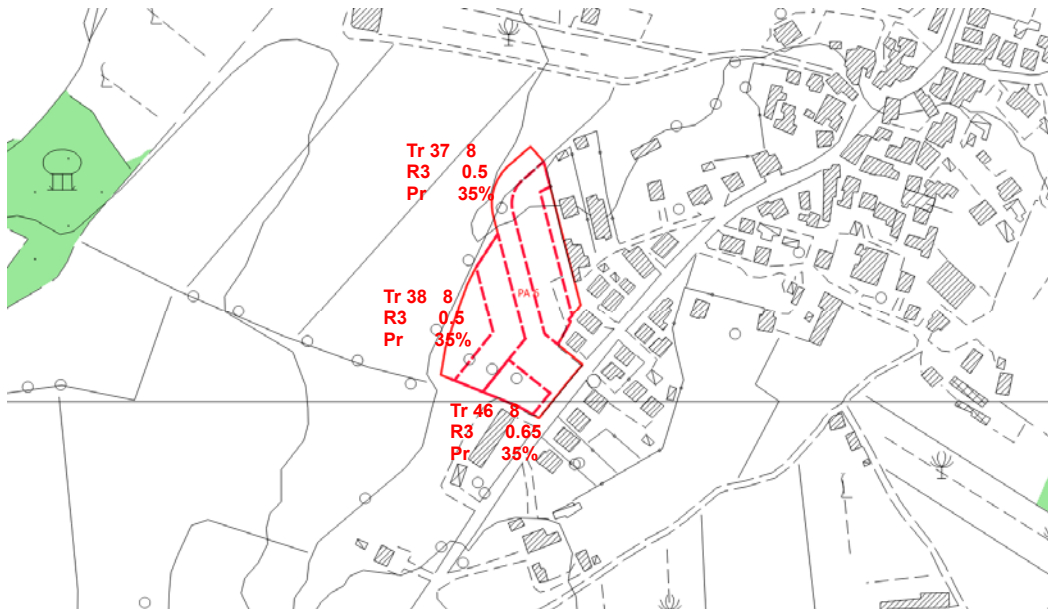


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

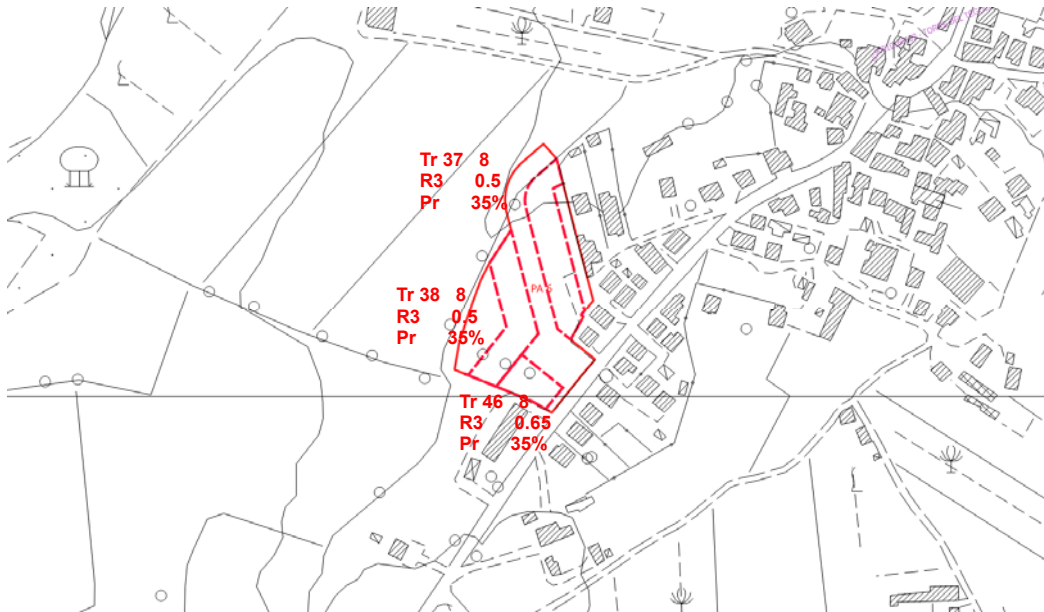


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

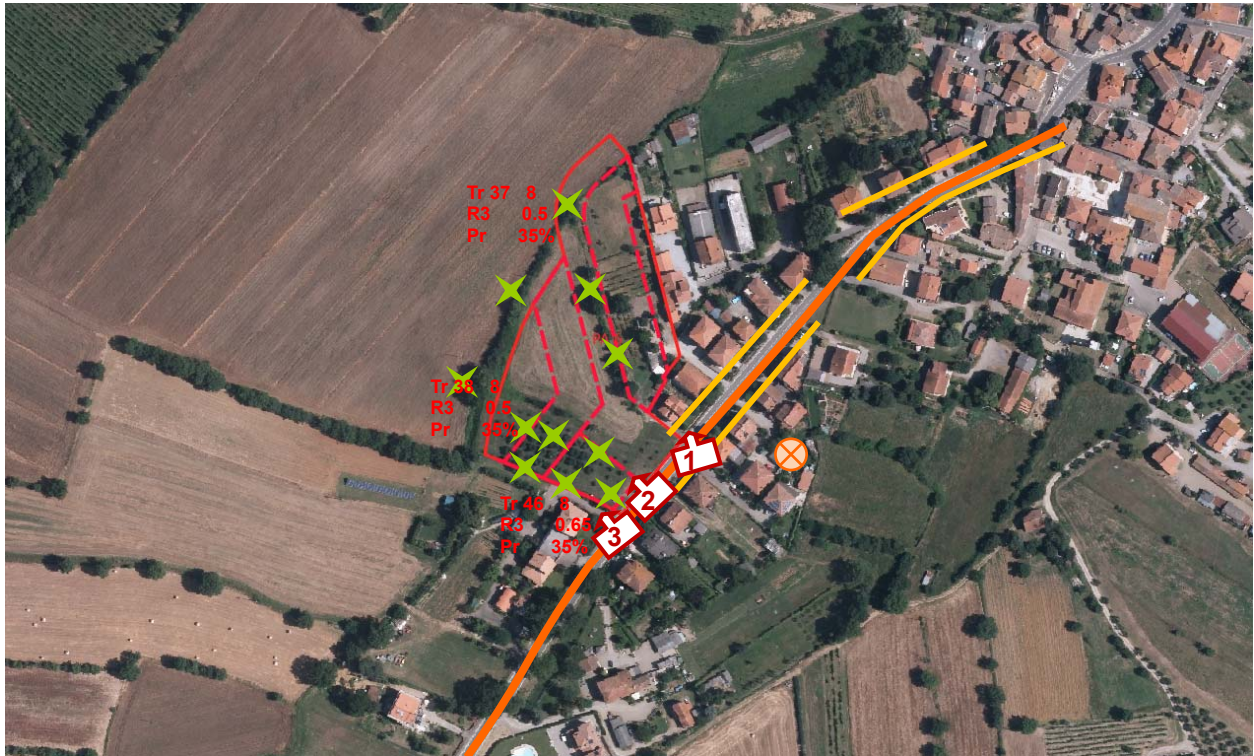
Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse nel PA sono due R e Tu/Ts/Tc.

La SE con destinazione residenziale (R) è pari a 2.707 mq mentre quella per Tu/Ts/T è pari a 655 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	122	n.
Produzione RSU	76,56	(t/anno)
Consumi elettrici	127,25	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	91	n.
Fabbisogno idrico	6.643	(mc/anno)
Afflussi Fognari	6.643	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA7	tr50				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via San Biagio	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

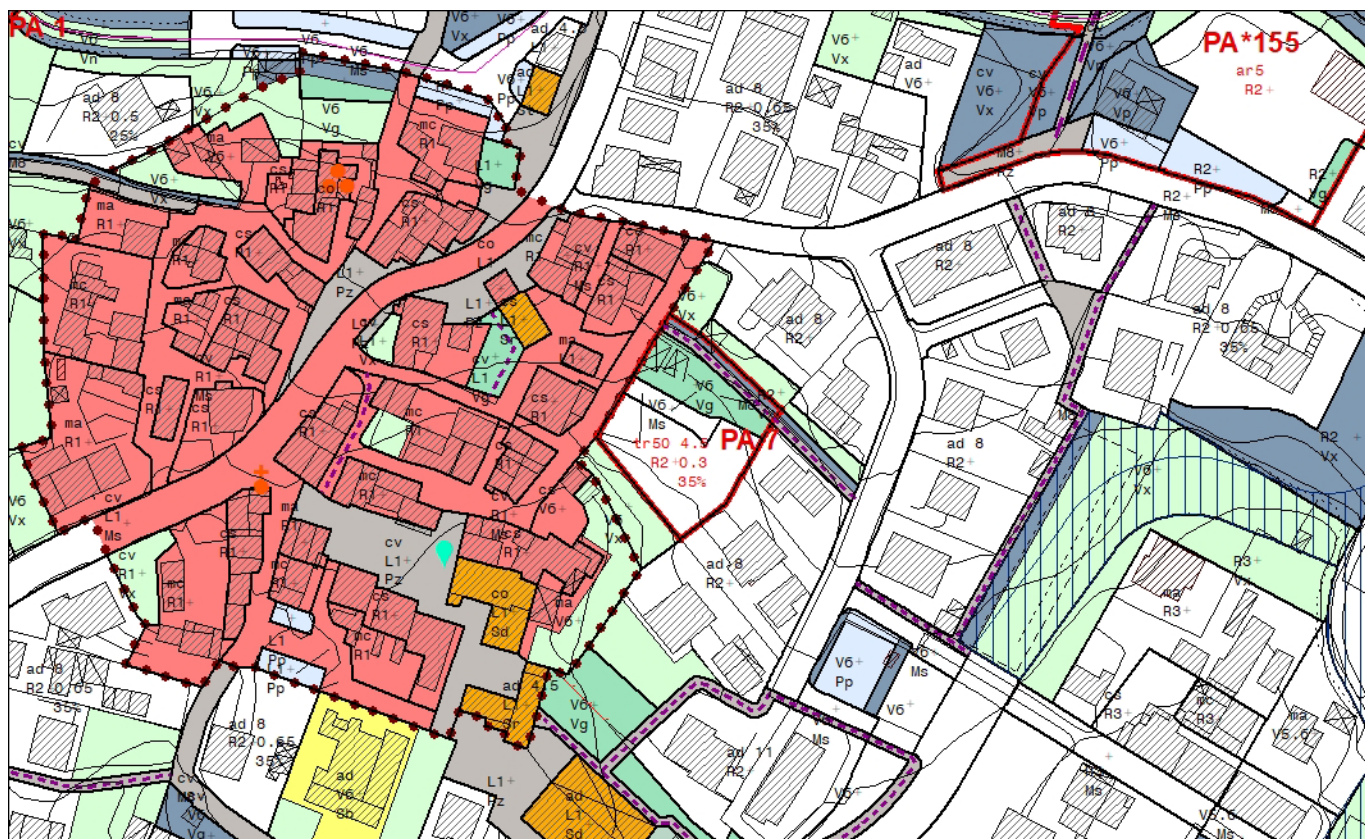


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA7	tr50				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via San Biagio	Tav. 44	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA7	tr50				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via San Biagio	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova sul margine del centro storico di Tegoleto, tra via San Biagio e via Petrarca, ed è costituita da uno spazio intercluso compreso tra altri lotti già edificati all'esterno dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA7 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Tegoleto, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- consolidare e riqualificare l'insediamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA7 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di un piccolo edificio residenziale e la sistemazione di un'area destinata a giardino pubblico, con un tratto del percorso pedonale di collegamento previsto sul bordo dello stesso.
- Nell'area tr50 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) su un solo livello, servito da un'apposita strada di accesso.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA7	ST (mq)	Parcheeggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	1.566		401

7. Parametri urbanistici

area tr50	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	855	0,3	257	35%	4,5

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

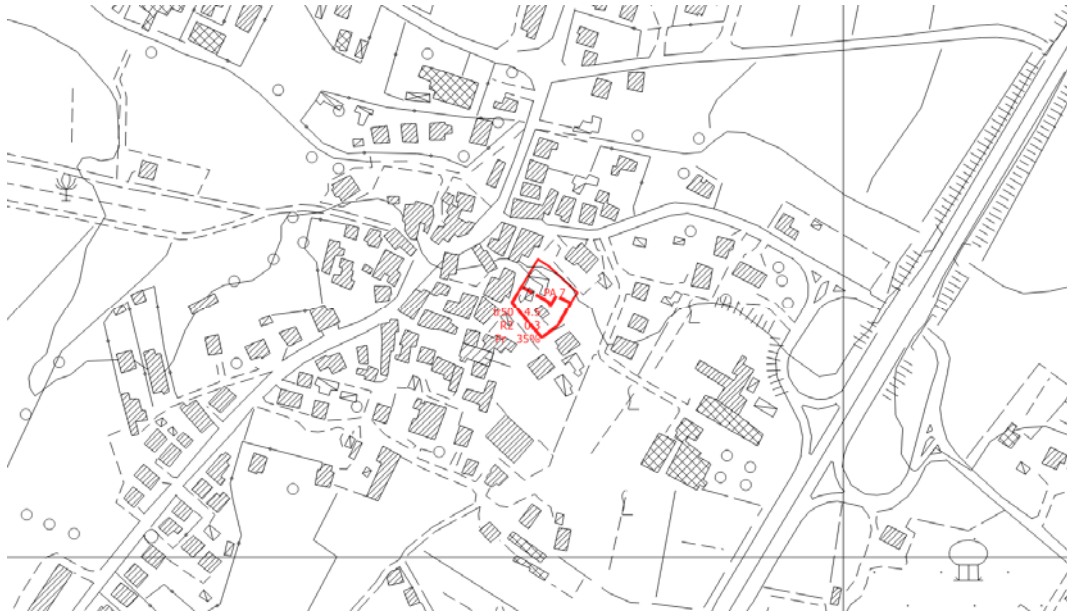
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

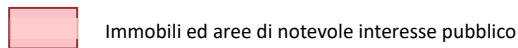
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

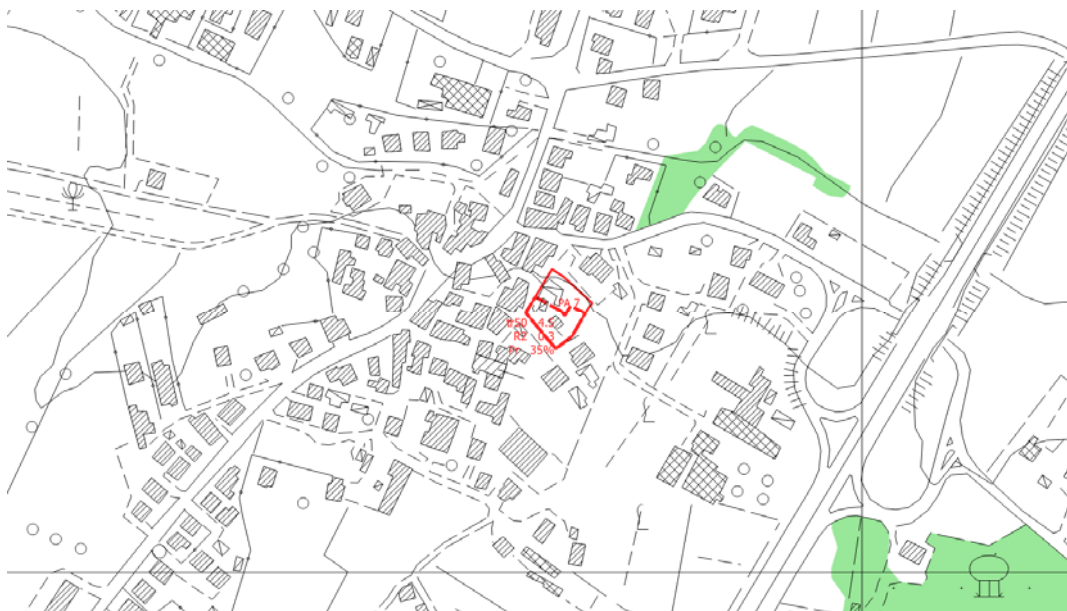


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

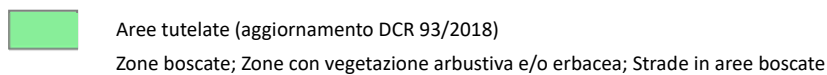


Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

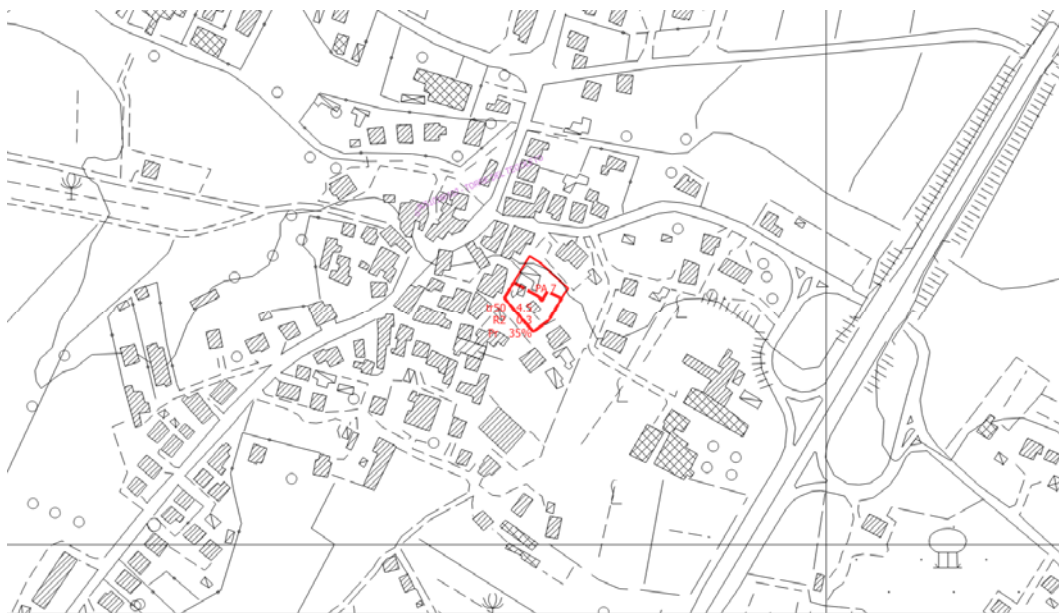


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|--|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 257mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	11	n.
Produzione RSU	6,90	(t/anno)
Consumi elettrici	11,47	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	8	n.
Fabbisogno idrico	584	(mc/anno)
Afflussi Fognari	584	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

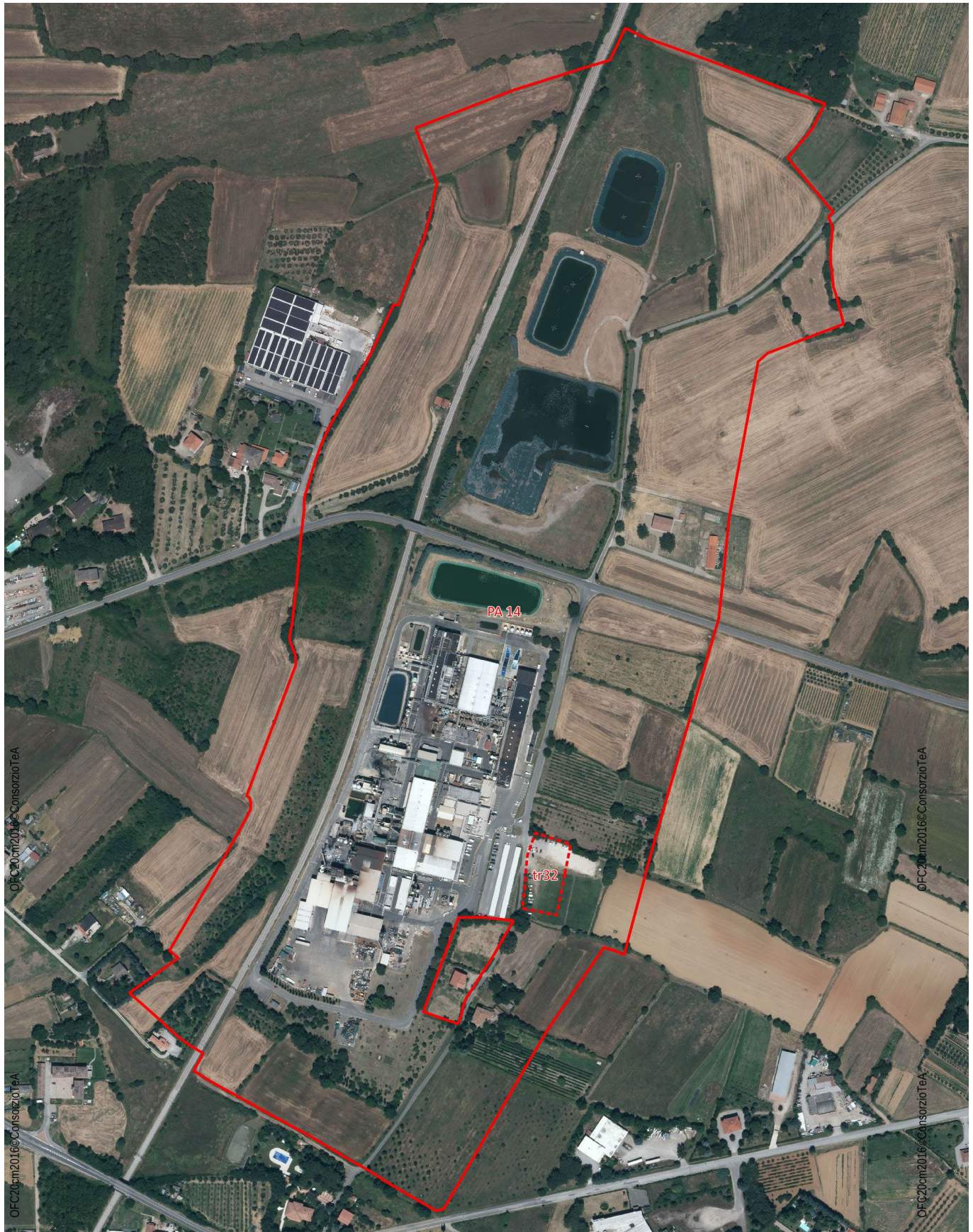
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

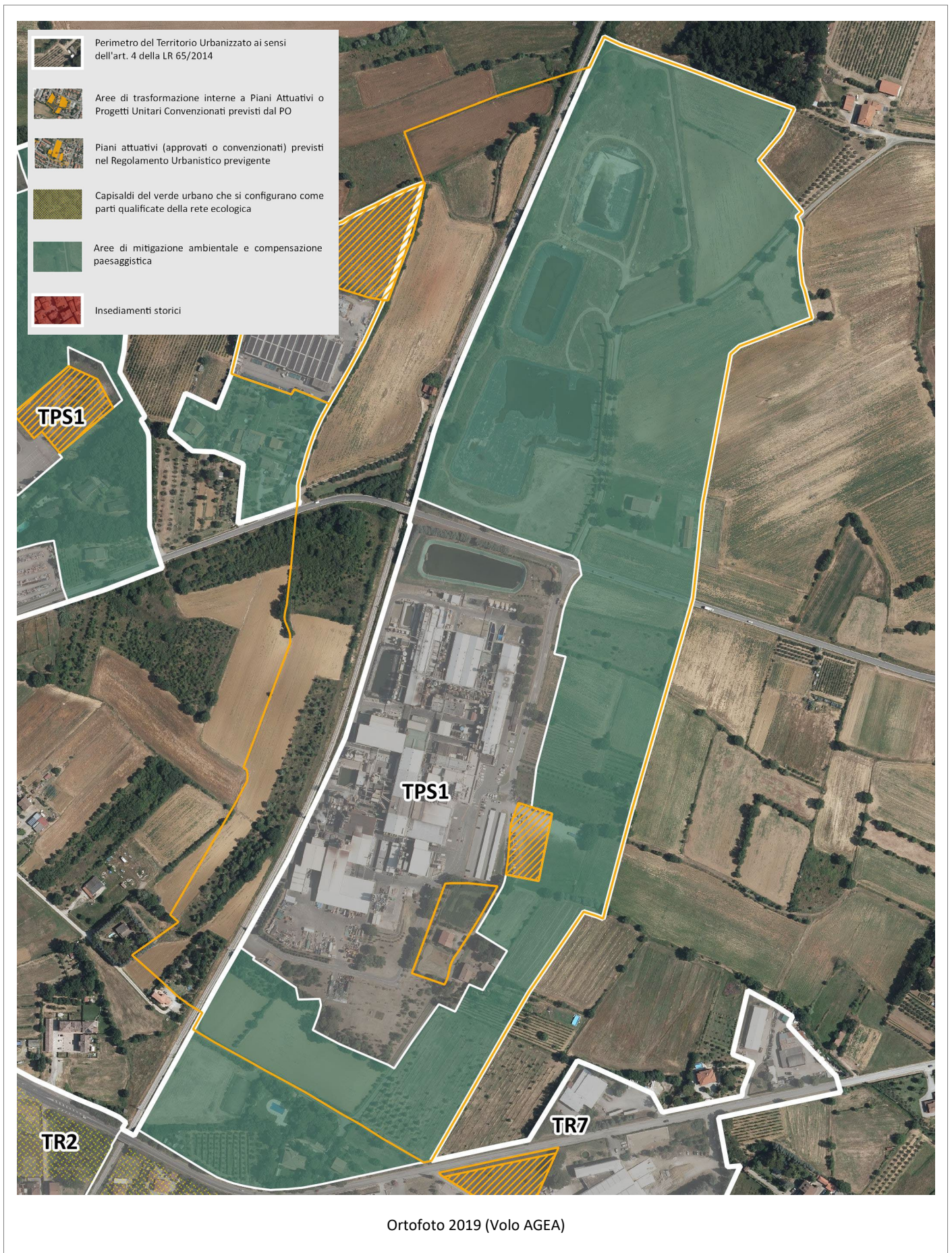
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA14	tr32				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – Area CHIMET	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

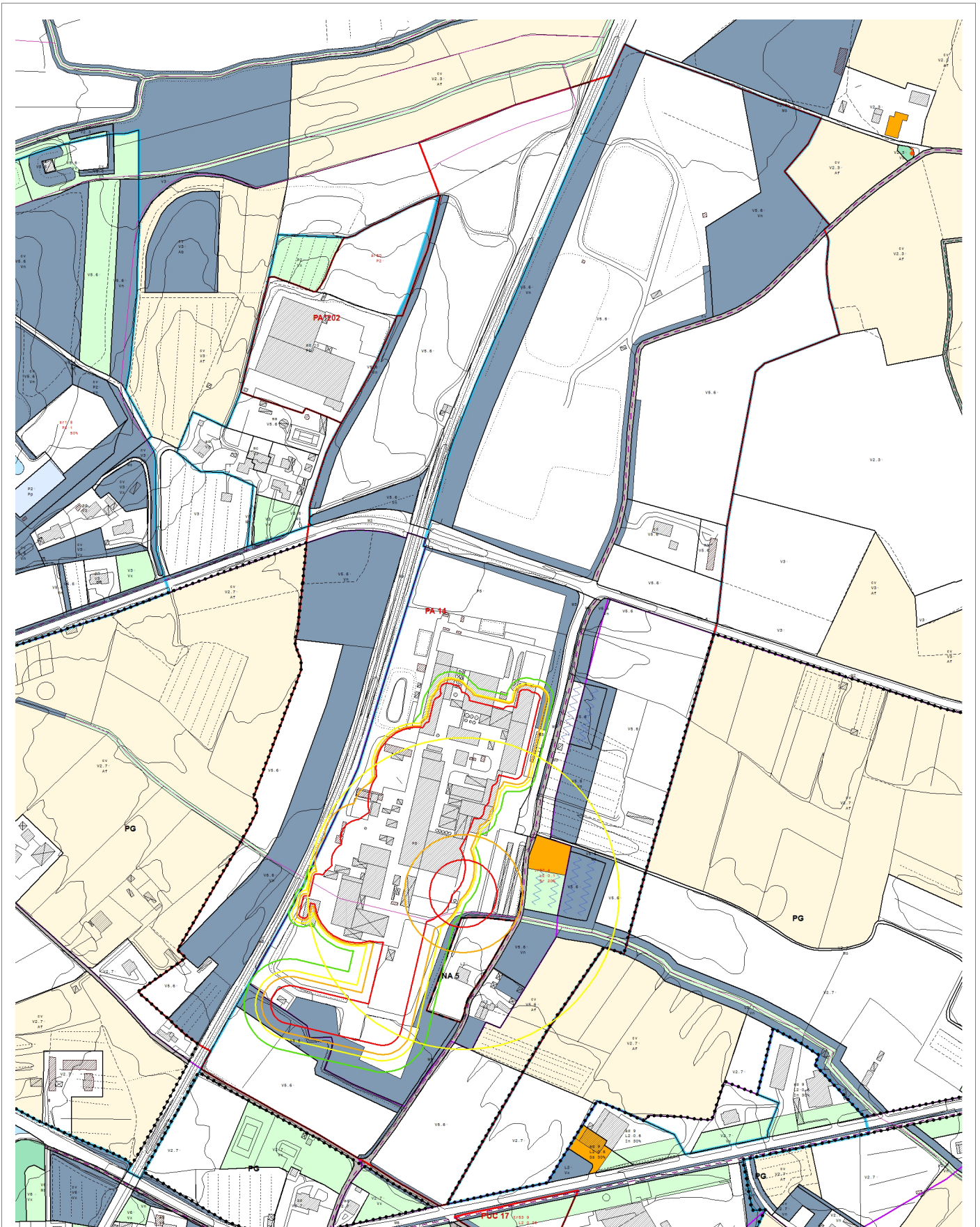


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA14	tr32				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – Area CHIMET	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



		PA14	tr32				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – Area CHIMET	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

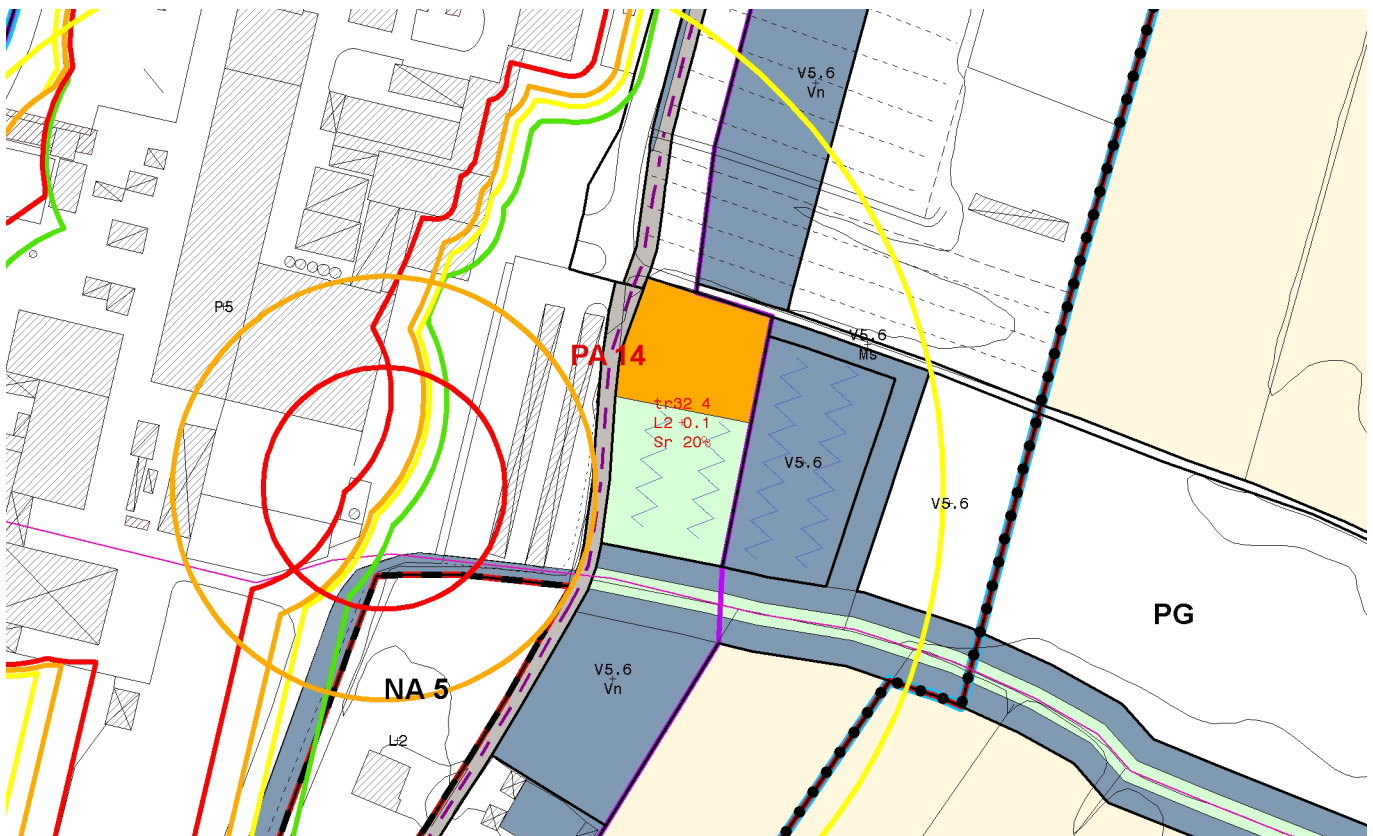


Piano Operativo: estratto Tavola “Usi del suolo e modalità d’intervento”

		PA14	tr32				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – Area CHIMET	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA14	tr32				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – Area CHIMET	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S) Servizi sociali e ricreativi (Sr)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area dello stabilimento CHIMET, le cui strutture ricadono all'interno del Sottosistema P5 "Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti", si trova nel territorio di Badia al Pino, tra la linea ferroviaria e via dei Laghi, ed è costituita da un grande lotto all'interno del quale sono collocati i volumi, gli impianti e gli spazi necessari alle attività produttive della ditta.

3. Obiettivi di progetto

Gli interventi ricadenti nel perimetro del PA14 devono fare riferimento a quanto specificatamente previsto all'art. 104 delle NTA del Piano Operativo per il sottosistema P5 "Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti": che stabilisce per ogni istanza di concessione o autorizzazione per eseguire lavori di ristrutturazione, ammodernamento, ampliamento presentata dalla ditta CHIMET la preventiva approvazione di un piano attuativo e specifiche prescrizioni.

L'intervento oggetto della presente scheda, che riguarda esclusivamente la realizzazione di una struttura destinata a servizi, in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 7 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari" del Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare lungo via dei Laghi una struttura socio-ricreativa per il personale della Chimet (mensa, bar, spogliatoi), dotata di parcheggi e spazi polivalenti, connessa con il percorso ciclabile previsto (che metterà in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, collegando Vicomaglio-Battifolle a Ciggiano-Verniana-Monte San Savino).

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA14 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Nell'area tr32 è prevista la realizzazione di un edificio per attrezzature di servizio (aziendale), affacciato su uno spazio alberato e permeabile, con accesso da via dei Laghi.

- L'area di trasformazione ricade all'interno delle "Aree di dispersione ossigeno" come individuate sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" e negli elaborati dell'ERIR (Elaborato Rischio di Incidente Rilevante), al quale si rimanda per la verifica delle corrispondenti prescrizioni.

- Nelle aree di mitigazione ambientale e compensazione paesaggistica sono previsti interventi finalizzati: a migliorare la qualità dell'ambiente nei diversi contesti paesaggistici, attraverso opportune sistemazioni del suolo e riconfigurazioni dello spazio aperto che garantiscano il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali; alla salvaguardia degli elementi del paesaggio rurale, con particolare attenzione al recupero degli spazi aperti e dei principali elementi caratterizzanti (siepi, boschi, arbusteti), al mantenimento degli assetti agricoli di tipo tradizionale, al ripristino dei percorsi storici, degli impianti vegetazionali (filari alberati, alberature isolate o a macchia), alla rinaturalizzazione delle aree abbandonate o degradate; alla realizzazione di spazi verdi, liberi o attrezzati per le attività di tempo libero.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA14	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	374.294		

7. Parametri urbanistici

area tr32	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Sr)	2.450	0,1	245	20%	4

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

		PA14	tr32				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – Area CHIMET	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

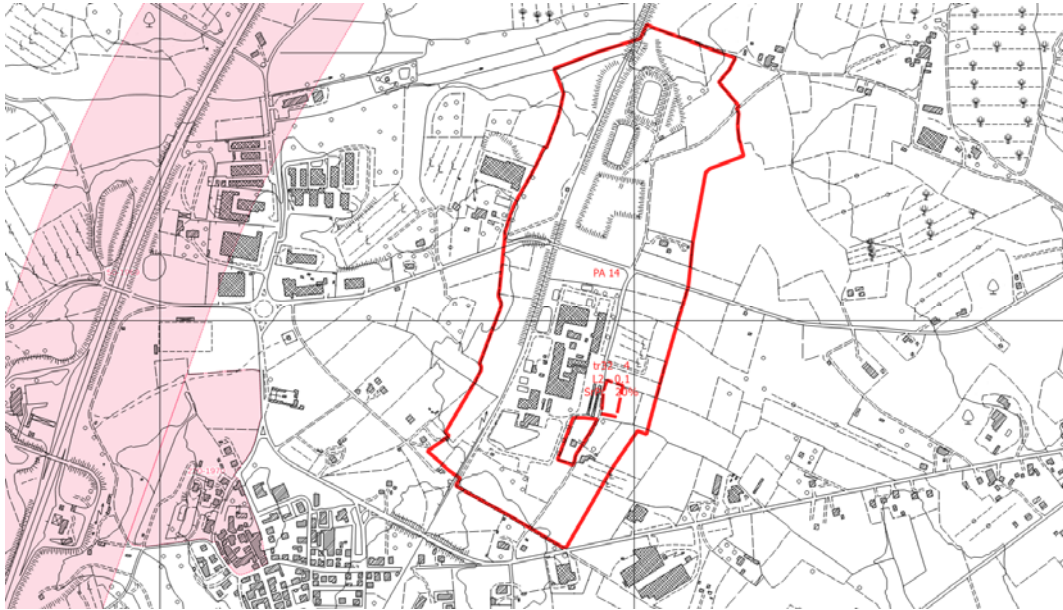
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento “Valutazione sintetica delle schede norma” allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

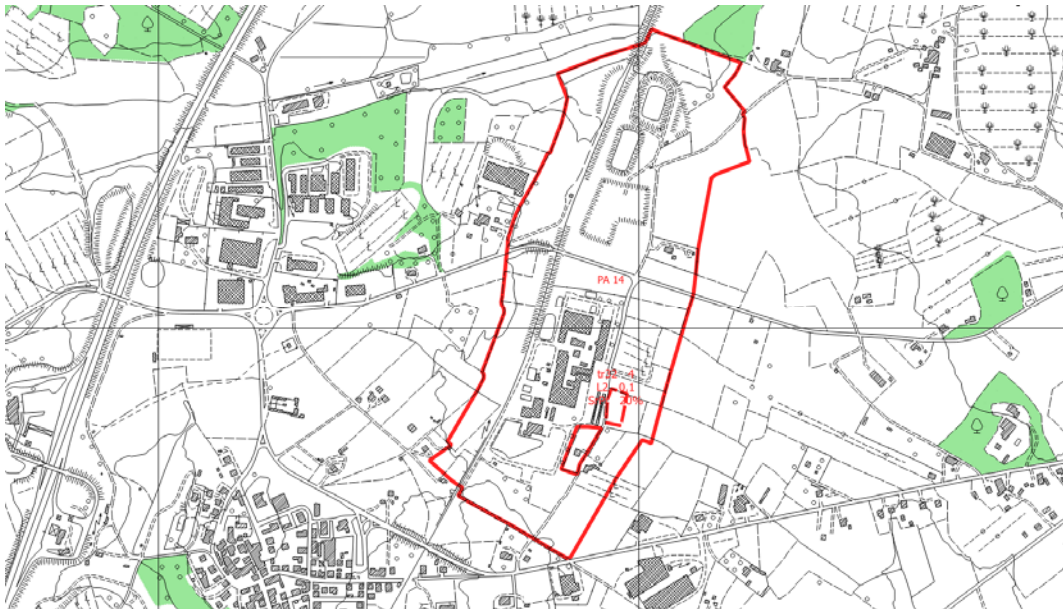


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

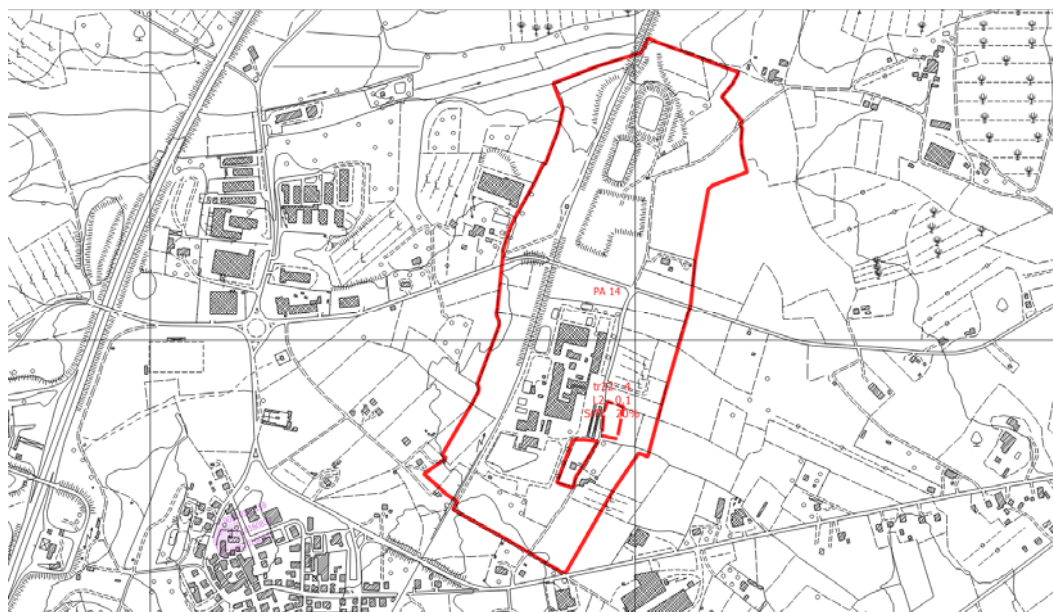


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | | Visualità:
<i>limitata</i> |
| | <i>viabilità secondaria</i> | | <i>alta</i> |
| | Fronte urbano continuo | | Punto di ripresa fotografico |
| | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
| | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
| | Fosso / corso d'acqua | | |
| | Ferrovia | | |
| | SGC Grosseto - Fano | | |
| | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Servizi sociali e ricreativi (Sr) e la SE è pari a 245 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	5	n.
Produzione RSU	3,14	(t/anno)
Consumi elettrici	5,22	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	5	n.
Fabbisogno idrico	365	(mc/anno)
Afflussi Fognari	365	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

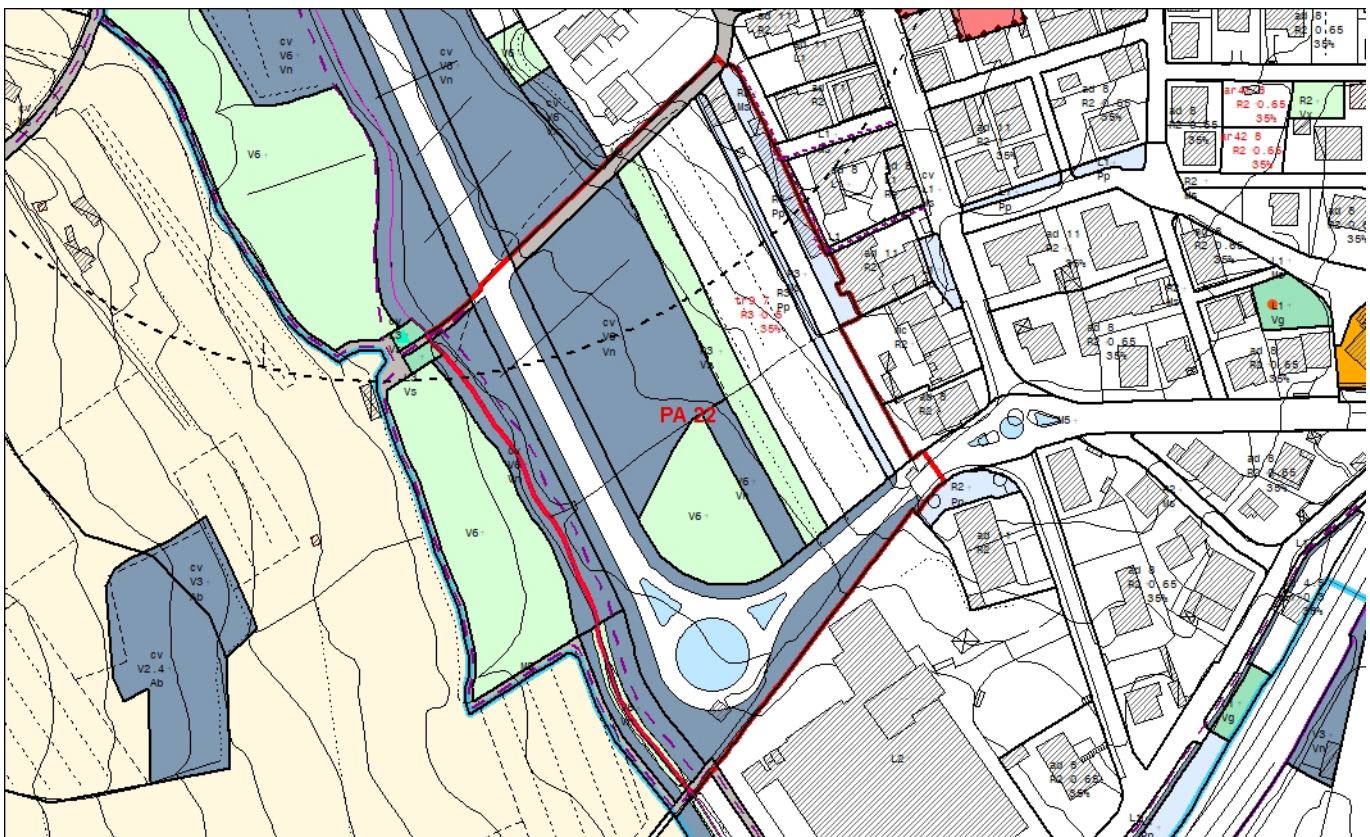


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino, tra via Roma, via Baracca e il rio Dorna, ed è costituita da un'ampia zona libera collocata sul bordo ovest dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA22 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto" e nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Badia al Pino e la fonte-lavatoio, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- consolidare e riqualificare l'insediamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di un primo tratto alberato della nuova strada di collegamento da via Baracca a via Paccinelli (dove potrà riallacciarsi al viale Michelangelo), la conservazione e la sistemazione delle aree boscate e del percorso che porta alle "fonti" sul margine del rio Dorna (vicinale del Canneto).
- Le alberature di pregio esistenti ricomprese nel parco dovranno essere salvaguardate e mantenute.
- Nell'area tr9 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), organizzati attraverso un sistema di terrazzamenti che "rimodellano" la pendenza del terreno lungo il versante.
- Realizzazione della nuova strada di accesso all'area e del parcheggio a servizio del centro storico, la cui sistemazione dovrà prevedere anche i necessari elementi di risalita verso l'abitato.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA22	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	23.904	1.215	

7. Parametri urbanistici

area tr9	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	4.091	0,5	2.045	35%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

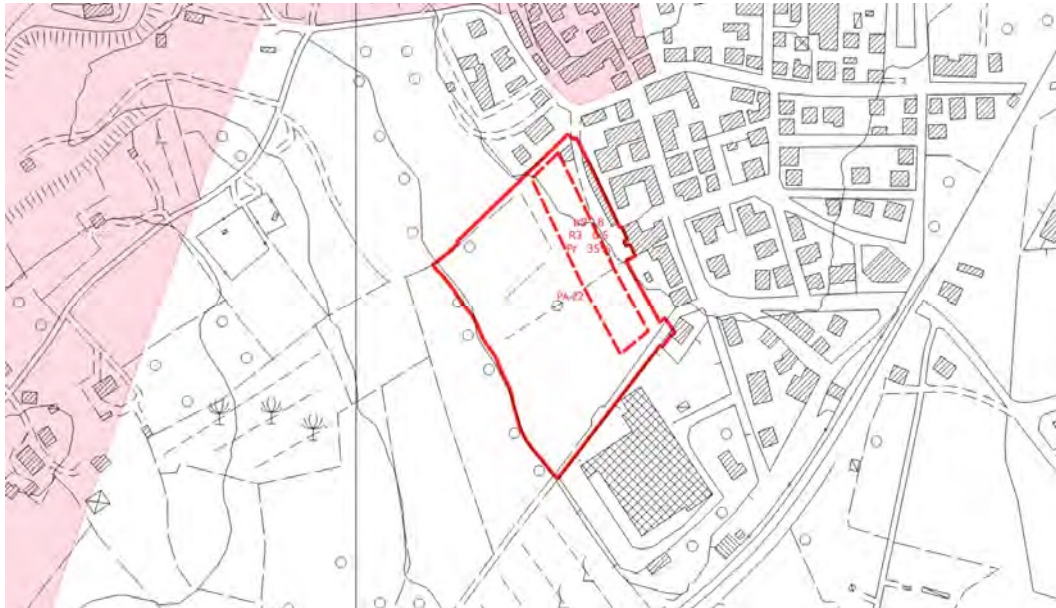
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)


 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

All'interno del perimetro dell'area di trasformazione ed in quello più ampio del PA ricade un'area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g).

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 2045 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	82	n.
Produzione RSU	51,46	(t/anno)
Consumi elettrici	85,53	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	59	n.
Fabbisogno idrico	4.307	(mc/anno)
Afflussi Fognari	4.307	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

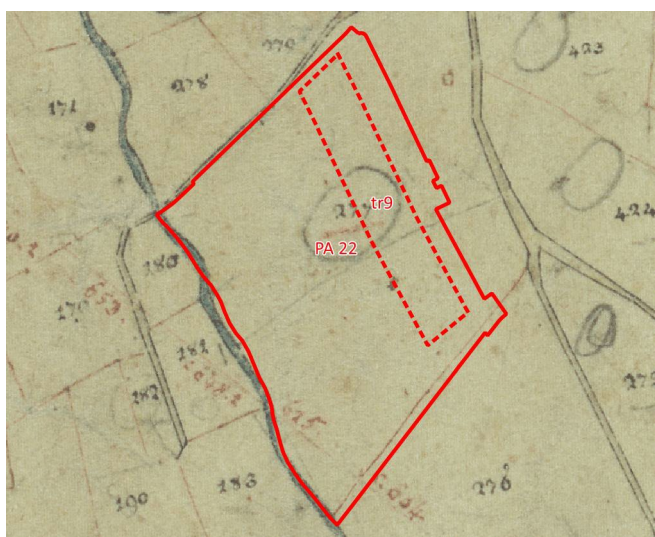
10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<p>Let. g) Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</p>	<p>a) Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. 	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificio di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p>b) Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche 	<p>L'area di trasformazione non ricade all'interno di formazioni boschive planiziarie.</p> <p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

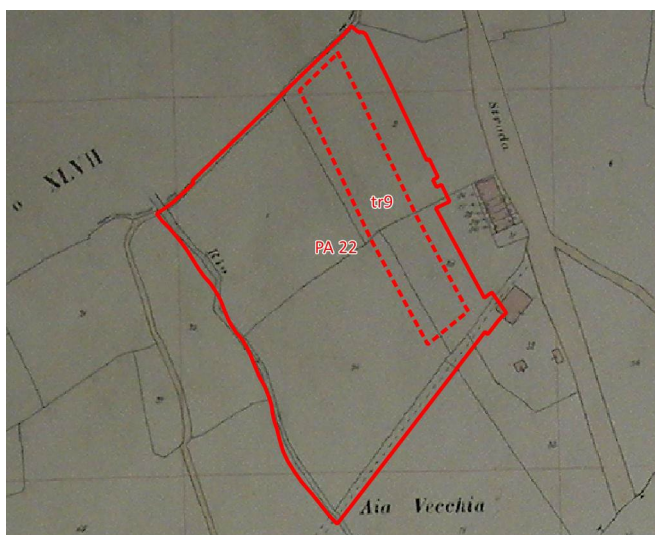


Catasto Leopoldino 1832-1834

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



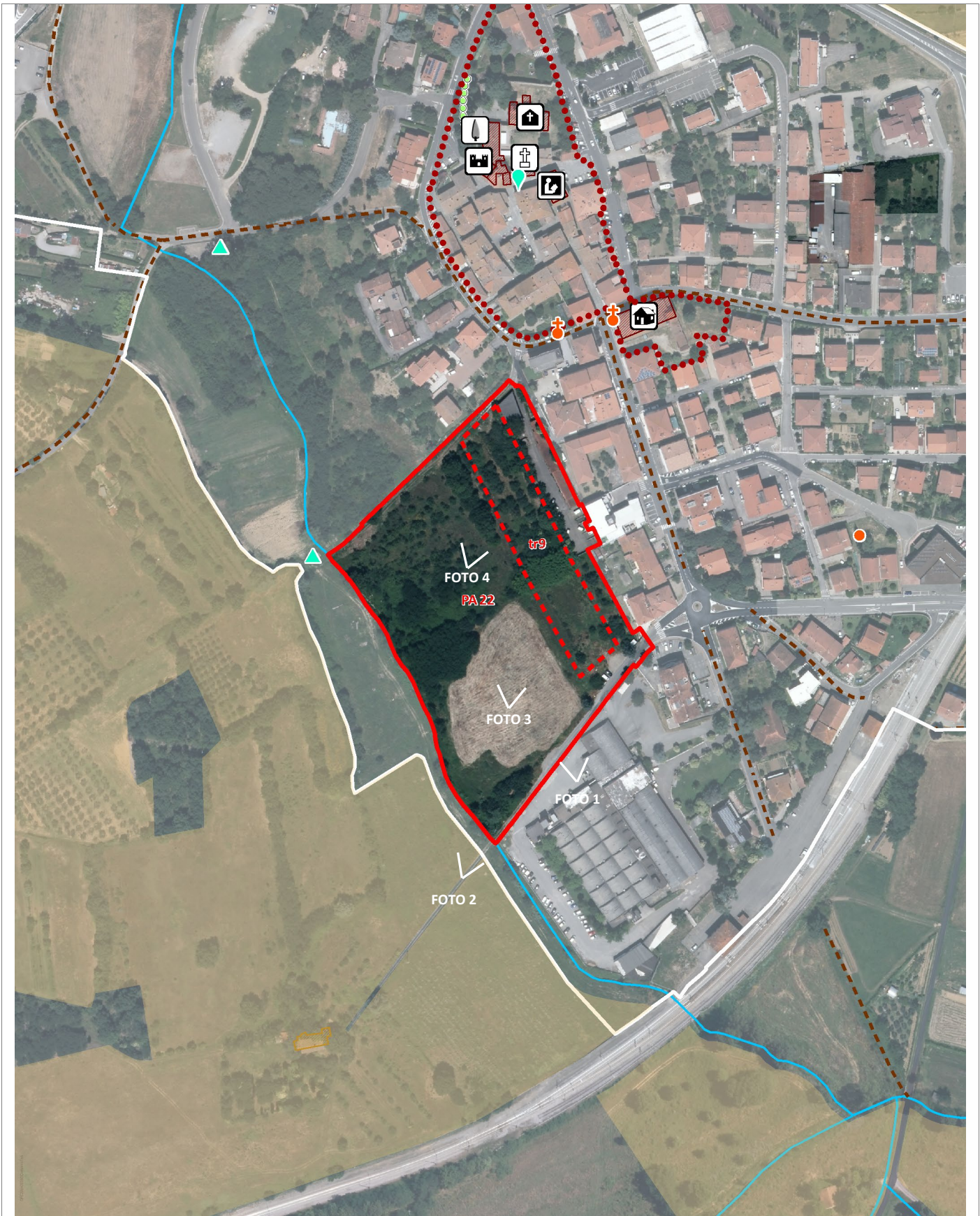
Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



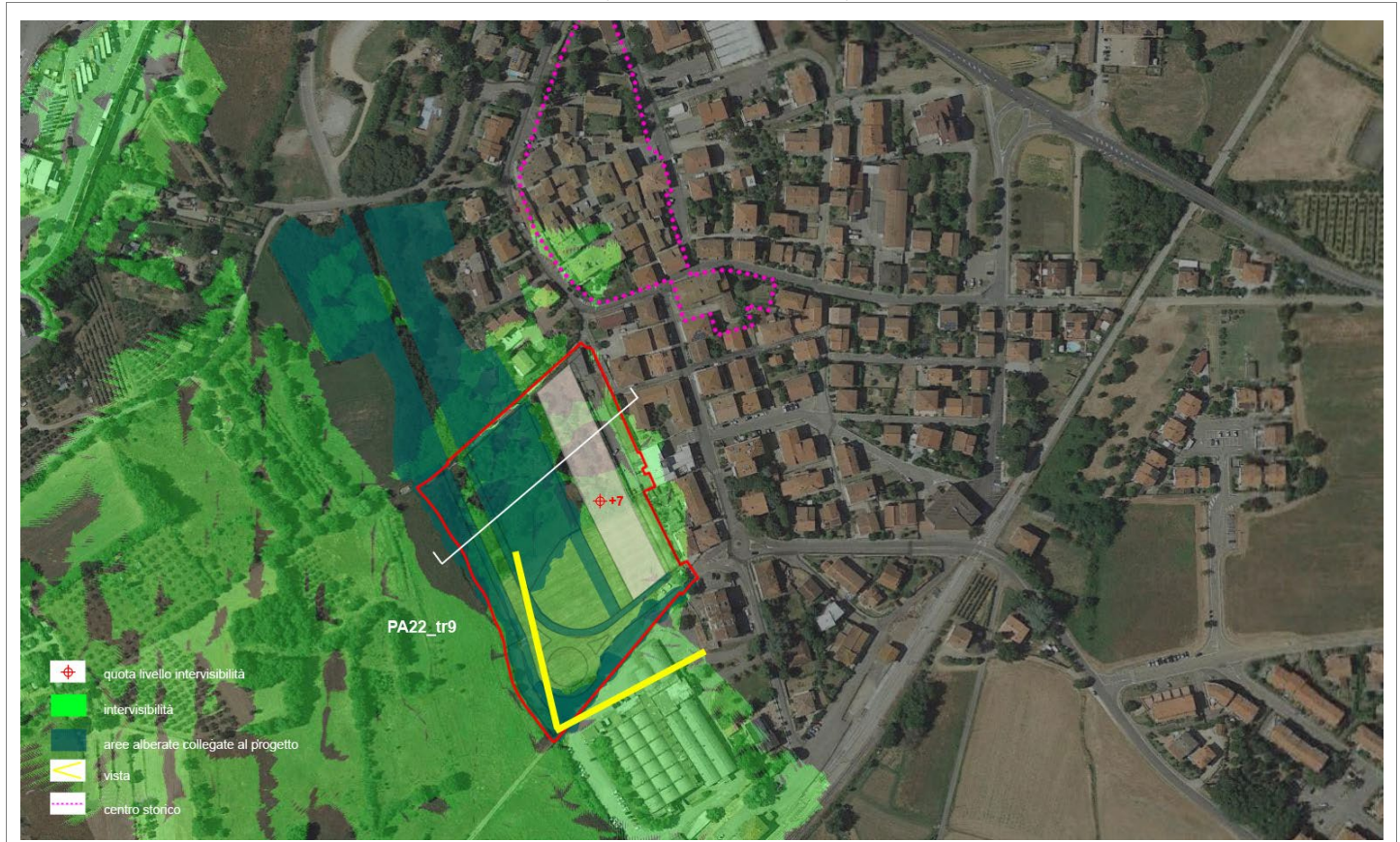
FOTO 3



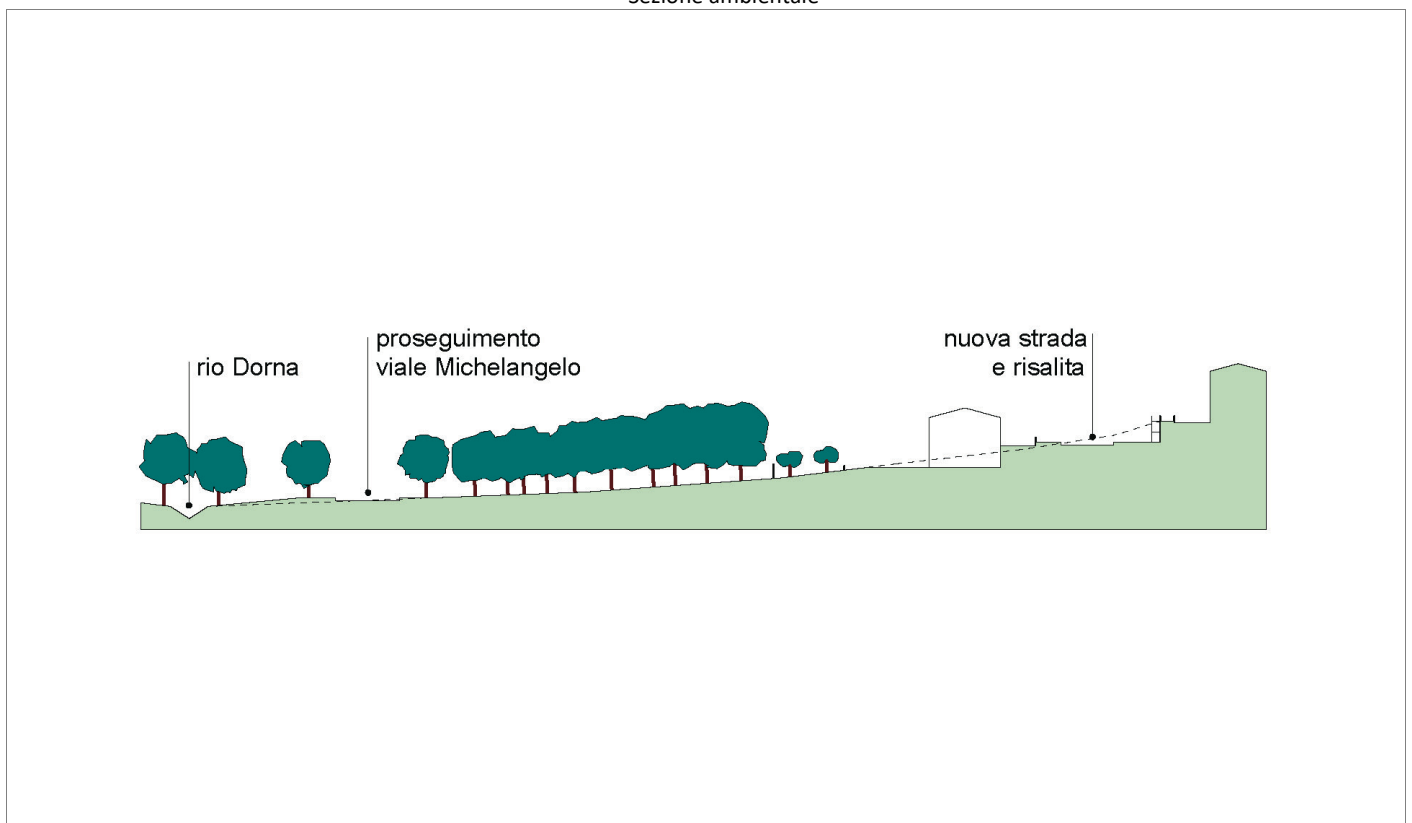
FOTO 4

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



Sezione ambientale



		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



		PA23	tr15/tr16				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Alpe di Poti	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

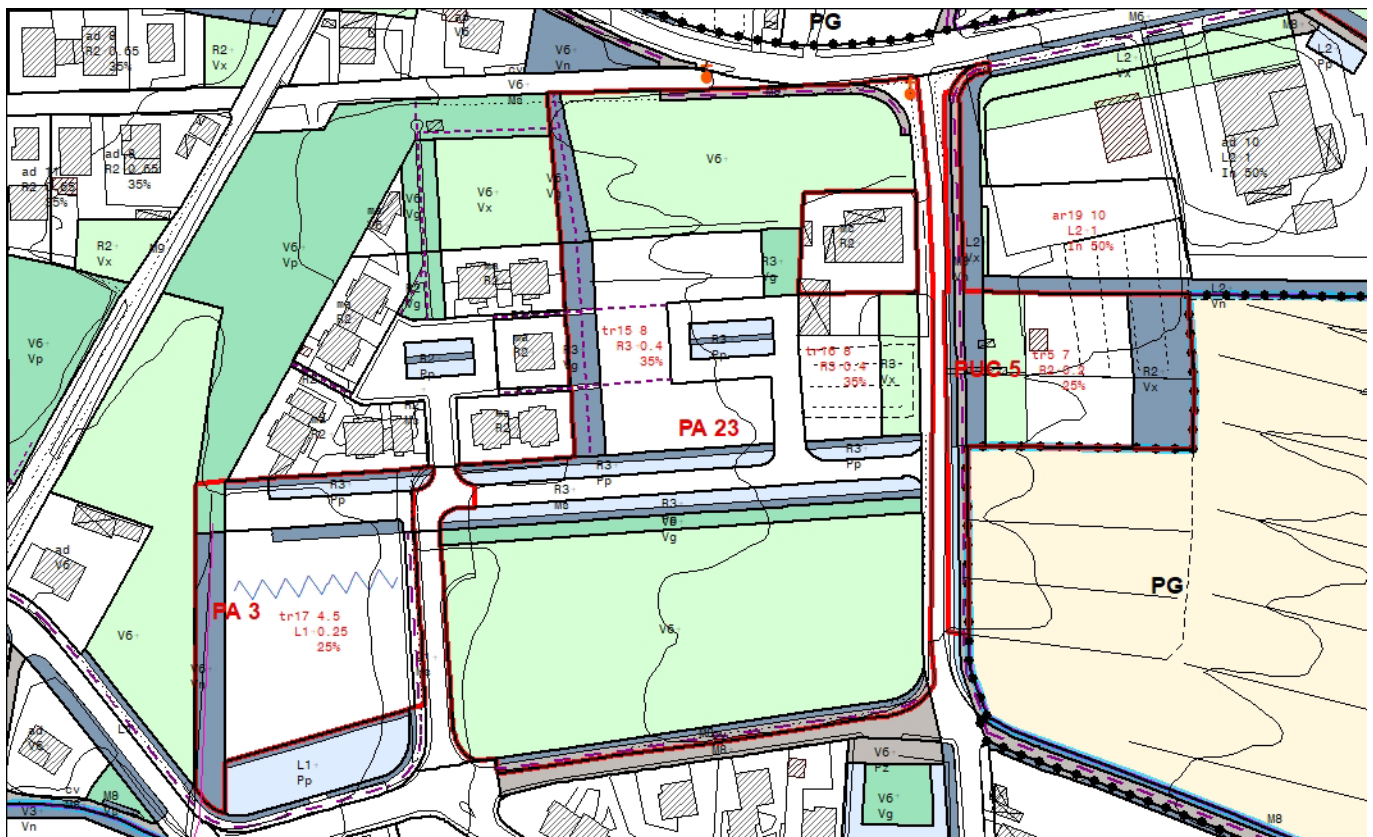


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA23	tr15/tr16				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Alpe di Poti	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA23	tr15/tr16				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Alpe di Poti	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino, tra via Danubio, via Monte Amiata, via Pratomagno e via Alpe di Poti, ed è costituita da un ampio lotto libero posto in località Poggio Rosso, dopo l'attraversamento della linea ferroviaria.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA23 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Badia al Pino, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- consolidare e riqualificare l'insediamento residenziale.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR7 - TESSUTO SFRANGIATO DI MARGINE

Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato e il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

- Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato.
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA23 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di una nuova strada carrabile di accesso tra via Alpe di Poti e via Monte Amiata (per la quale è previsto un allargamento della sezione fino all'incrocio con via dei Boschi), con spazi verdi attrezzati, alberature e parcheggi, una sequenza di piccoli giardini e percorsi di collegamento pedonale che si raccordano con l'area già edificata sul lato est, oltre ai tratti delle piste ciclabili lungo via Pratomagno e via dei Boschi.

- Nelle aree tr15 e tr16 è prevista la realizzazione di edifici residenziali, dotati di giardini privati o condominiali, con accesso dalla nuova strada di collegamento, dalla quale si entra in una piazza/parcheggio alberata sulla quale si affacciano i diversi lotti.

- Le aree del Sottosistema V6 "Capisaldi del verde urbano" comprese nel perimetro del PA si configurano come parti qualificate della rete ecologica poste all'interno delle aree urbanizzate, elementi di continuità tra queste ultime e il territorio aperto, necessarie al riequilibrio dell'ecosistema urbano e ambientale.

- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA3, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo.

Ai fini della verifica e del rispetto degli obiettivi di progetto, delle prescrizioni e delle regole contenute nelle tavole del PO e nella presente scheda, si chiede che la "sistemazione paesaggistica" dell'area sia oggetto di specifici elaborati in fase di predisposizione del PA, dove evidenziare:

- la qualità architettonica degli interventi e la coerenza delle soluzioni proposte per la riconfigurazione dello spazio aperto;
- le opere di mitigazione ambientale per il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali ("varchi" ecologici tra gli spazi verdi pubblici e privati, relazioni visuali), gli interventi previsti per il contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili (soluzioni tecnologiche);
- la definizione con riferimento ai corrispondenti artt. delle Nta di materiali e trattamenti del suolo, per i percorsi pedonali/ciclabili e i parcheggi alberati, con indicazione delle specie vegetali (autoctone) scelte.

		PA23	tr15/tr16				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Alpe di Poti	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA23	ST (mq)	Parcheeggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps				
	28.494	2.412	2.140				

7. Parametri urbanistici

area tr15	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.238	0,4	1.243	35%	8

area tr16	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.269	0,4	508	35%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

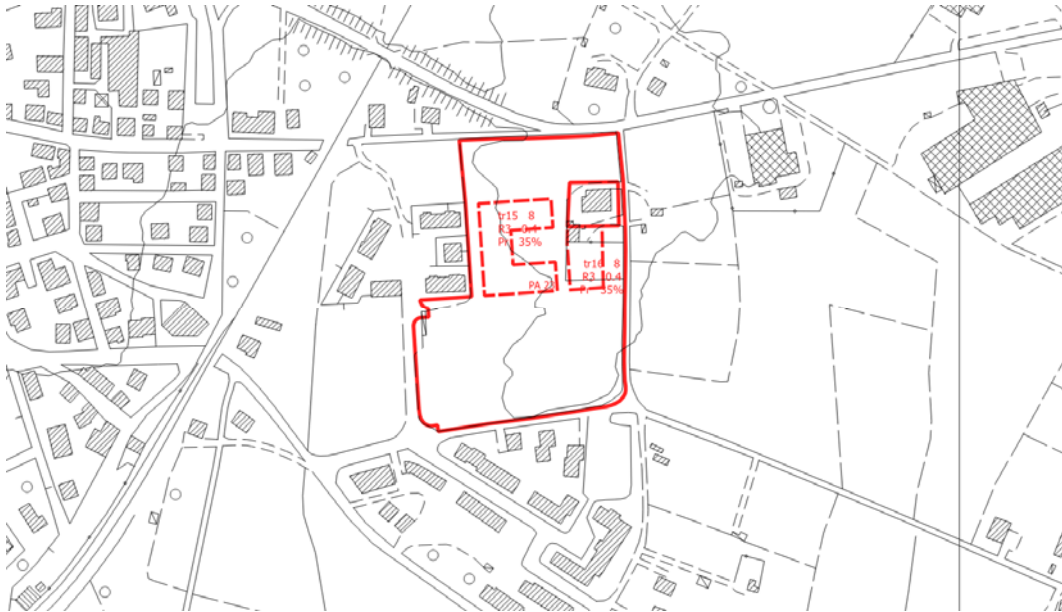
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

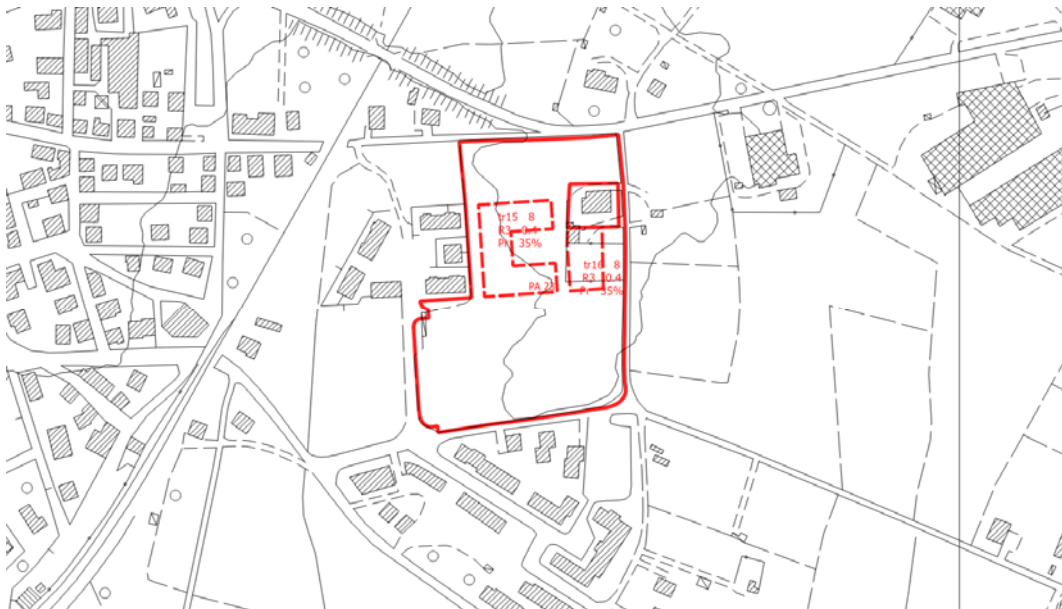


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

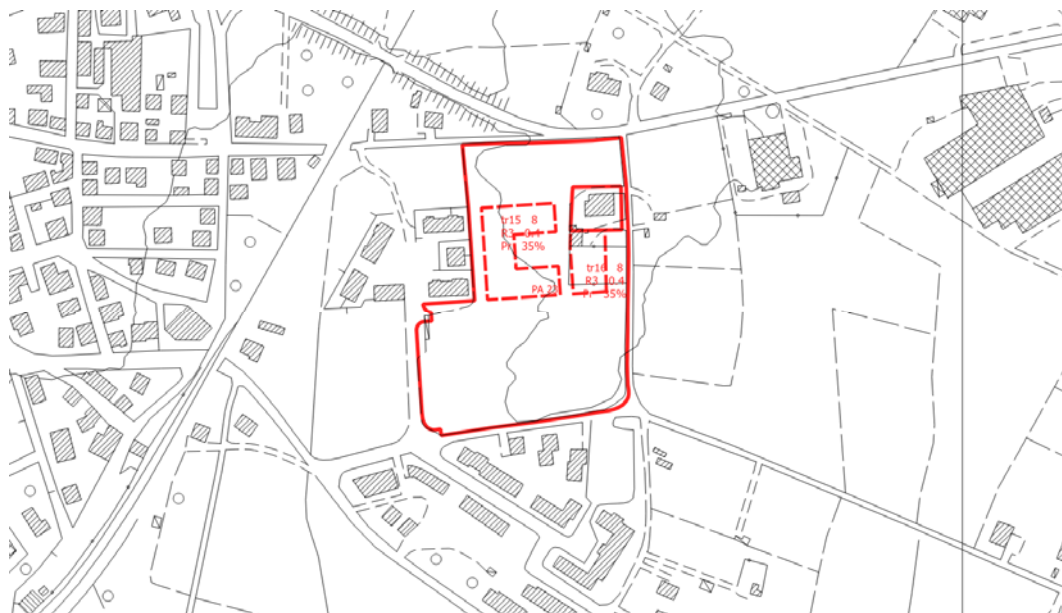
2.2 AREE TUTELE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE complessiva è pari a 1751 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	71	n.
Produzione RSU	44,56	(t/anno)
Consumi elettrici	74,05	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	51	n.
Fabbisogno idrico	3.723	(mc/anno)
Afflussi Fognari	3.723	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA*133	tr25/tr28/tr29/tr30				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via E. Berlinguer	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

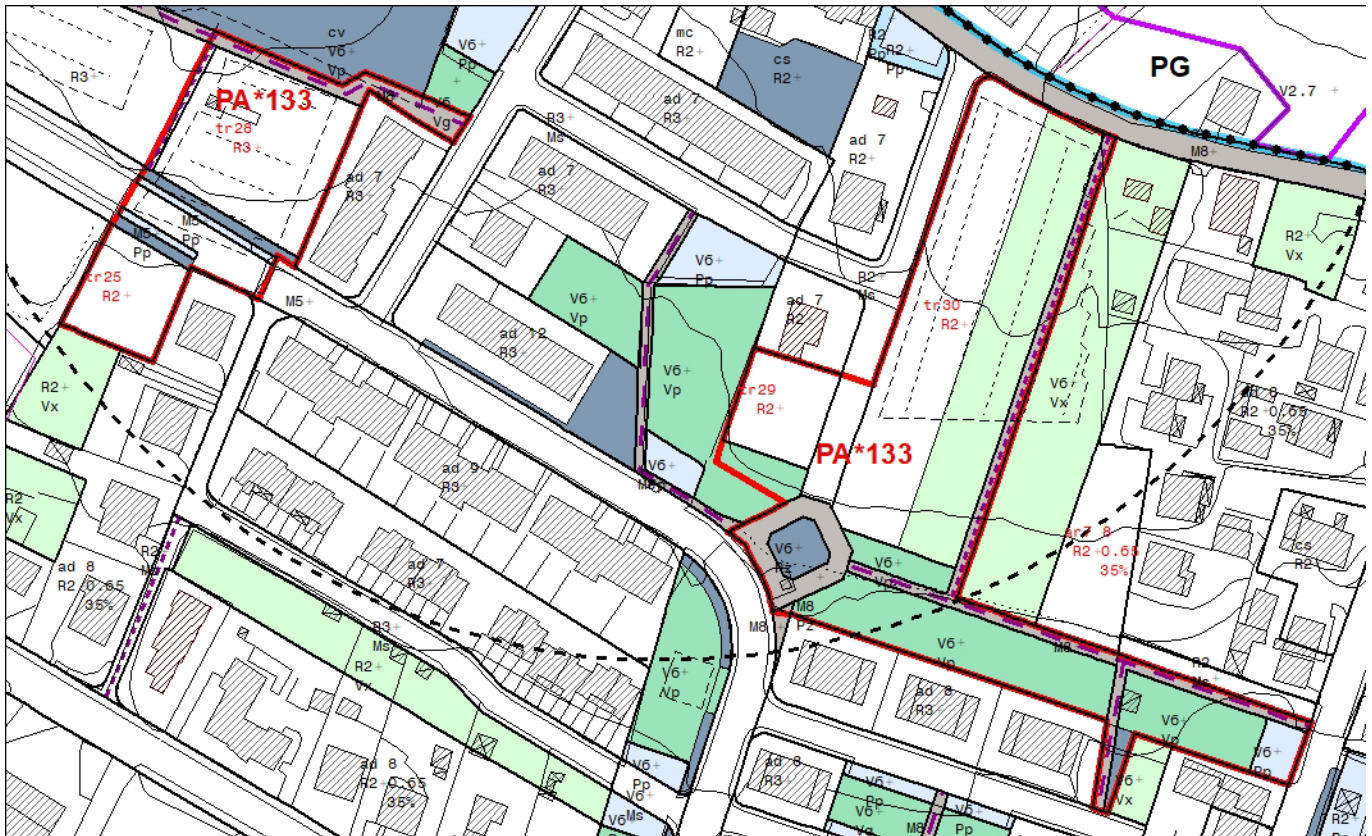


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA*133	tr25/tr28/tr29/tr30				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via E. Berlinguer	Tav. 44	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA*133	tr25/tr28/tr29/tr30				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via E. Berlinguer	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta, R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi di Tegoleto, all'interno della zona PEEP esistente (via Berlinguer - via delle Signorie), ed è costituita da due distinte "unità d'intervento" confinanti con le parti già edificate dell'insediamento residenziale e connesse con il sistema della mobilità.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA*133 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoleto" e nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Tegoleto, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- consolidare e riqualificare l'insediamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA*133 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo

- Il piano fa riferimento al progetto complessivo del PEEP esistente, così come i progetti della residenza compresi nelle diverse aree di trasformazione fanno riferimento alle regole, alle indicazioni e ai parametri previsti nello stesso strumento.
- L'Unità Minima di Intervento che contiene le aree tr25 e tr28 (destinate alla residenza) comprende e prevede nel suo perimetro anche la realizzazione di un tratto di strada carrabile che parte da via Moro/via Berlinguer (con marciapiede, parcheggi e alberature) e di un tratto del percorso ciclo-pedonale posto sul lato nord che si collega a via Berlinguer.
- L'Unità Minima di Intervento che contiene le aree tr29 e tr30 (destinate alla residenza) comprende e prevede nel suo perimetro anche la realizzazione di un tratto di strada carrabile (prolungamento di quella esistente) e della piazza alberata su via Berlinguer, la sistemazione di alcune aree destinate a parco (verde pubblico), dei percorsi ciclo-pedonali che lo attraversano e del parcheggio su via Romana.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA*133	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
TOTALE	12.876	296	2.866
UMI tr25/tr28	3.572	131	
UMI tr29/tr30	9.304	165	2.866

7. Parametri urbanistici

area tr25	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	700		240		7

area tr28	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.731		480		7

area tr29	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	628		150		7

area tr30	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	4.447		1.580		7

		PA*133	tr25/tr28/tr29/tr30				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via E. Berlinguer	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica “Scheda di Fattibilità”, allegata alla Relazione Geologica.

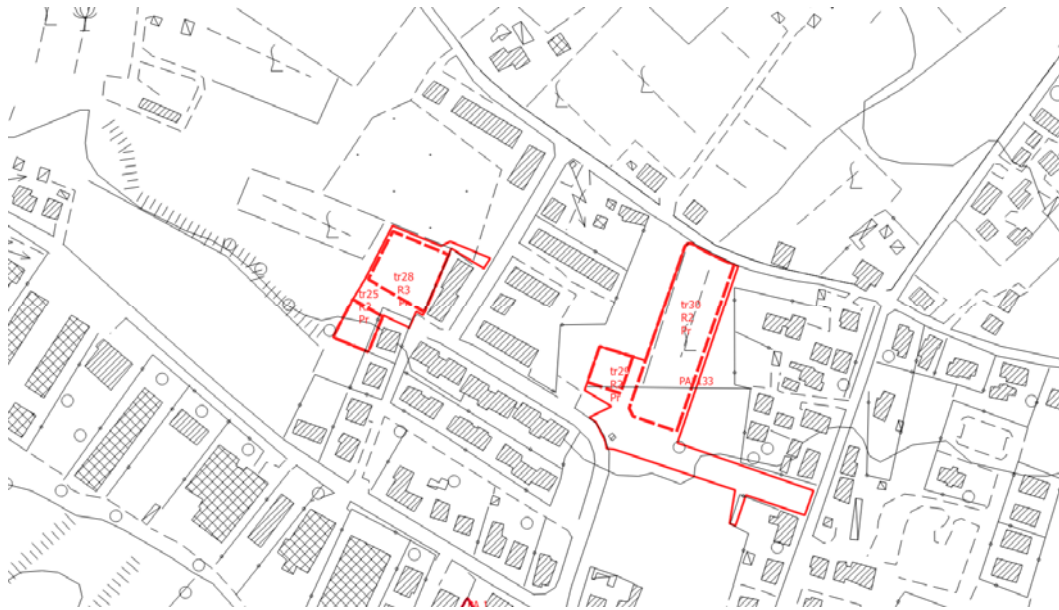
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento “Valutazione sintetica delle schede norma” allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

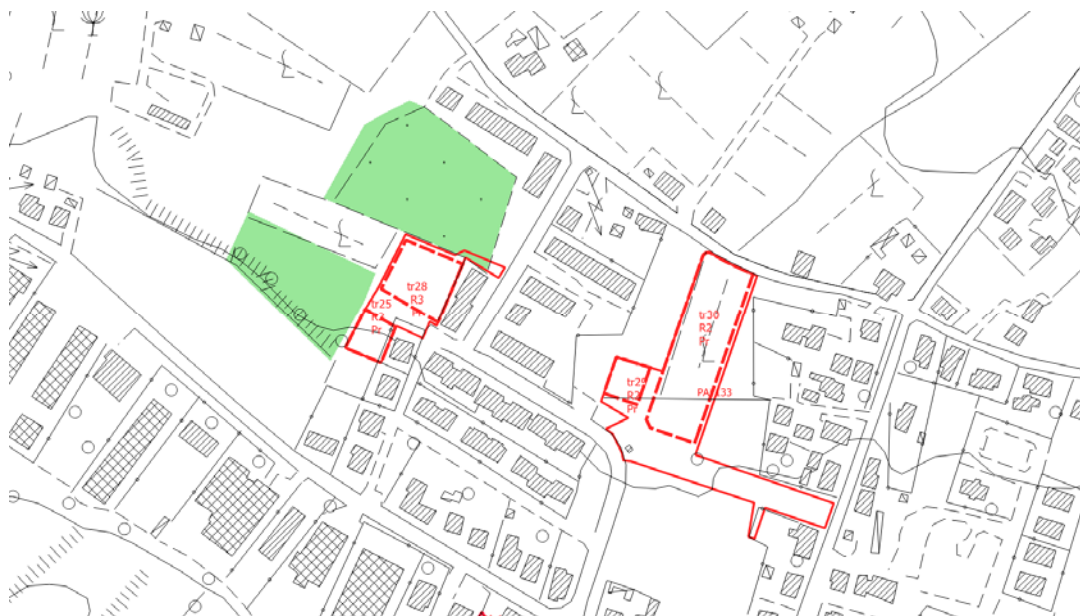


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA*133 non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

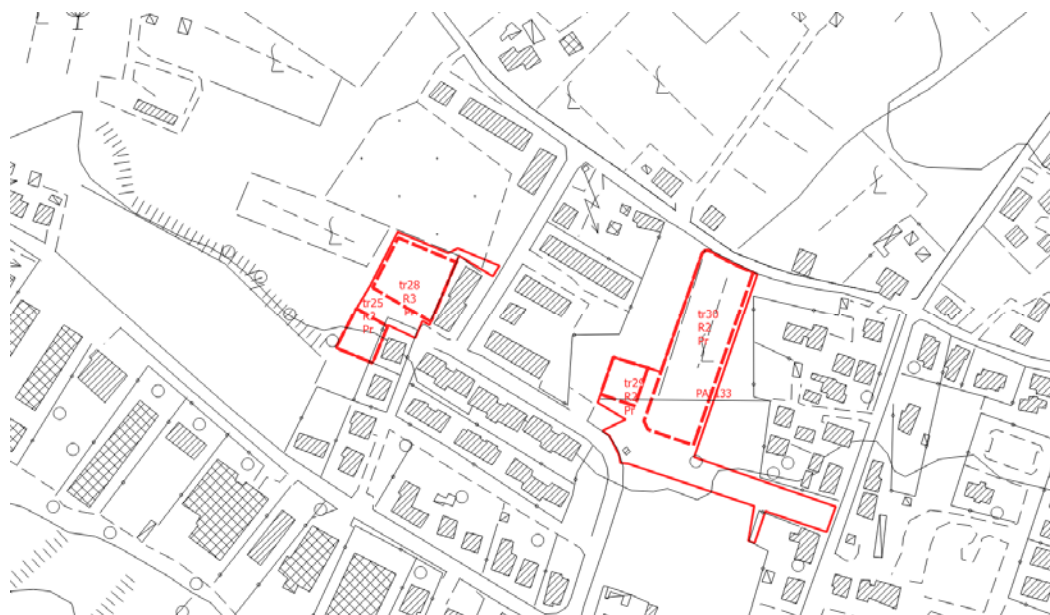


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA* 133 interessa una piccola area tutelata ai sensi del comma 1 dell'art. 142 che risulta comunque essere esterna ai perimetri delle tr.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA*133 non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione d'uso ammessa è residenza (R) e la SE complessiva è pari a 2.450 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	98	n.
Produzione RSU	61,50	(t/anno)
Consumi elettrici	102,21	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	70	n.
Fabbisogno idrico	5.110	(mc/anno)
Afflussi Fognari	5.110	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA*169	tr33				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – SS. n. 73	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

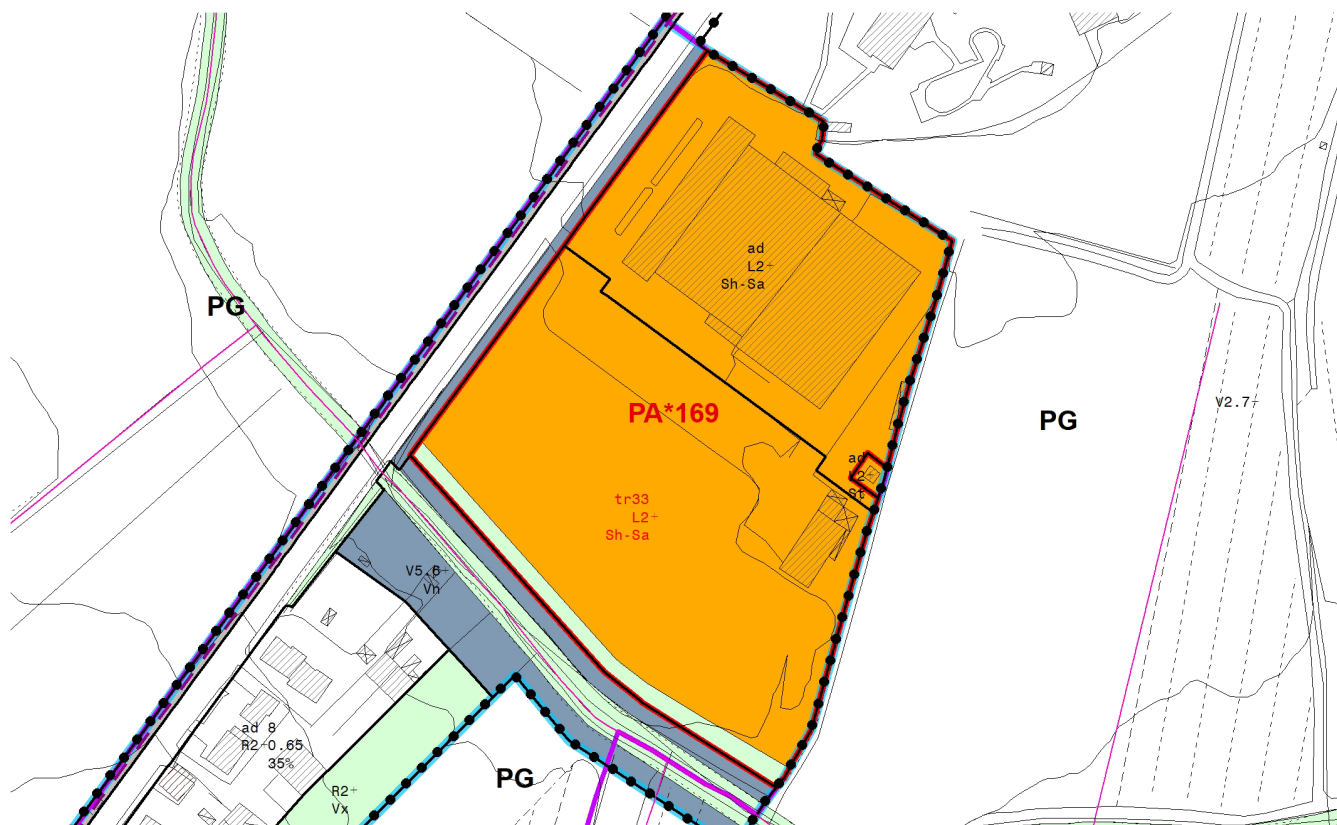


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA*169	tr33				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – SS. n. 73	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA*169	tr33				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – SS. n. 73	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S) Servizi ospedalieri e sanitari (Sh), Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova lungo la via Aretina nord nei pressi di Tegoleto e si presenta come un grande lotto allineato sulla strada, per metà edificato e per l'altra metà libero, a confine con le aree coltivate del parco agri-urbano.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA*169 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoleto" del Piano Strutturale si propone di:

- a) avviare la riconversione di alcune aree produttive considerate non più compatibili con la strategia di riqualificazione territoriale;
- b) realizzare un'area di servizi socio-sanitari.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA*169 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano e il progetto degli edifici compresi nell'area di trasformazione fanno riferimento alle regole, alle indicazioni e ai parametri previsti nello stesso strumento.
- L'area tr33 prevede nel suo perimetro la realizzazione di una struttura per servizi e attività socio-sanitarie (ambulatori, trattamenti terapeutici, riabilitazione, ecc.).
- L'area che contiene il capannone produttivo esistente, soggetta alla categoria di intervento adeguamento (ad), potrà essere utilizzata per integrare e implementare i servizi di cui sopra, ristrutturando gradualmente l'edificio in relazione alle funzioni previste.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA*169	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	17.533		

7. Parametri urbanistici

area tr33	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Sh)/(Sa)	10.380		7.000		

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

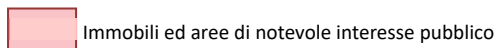
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

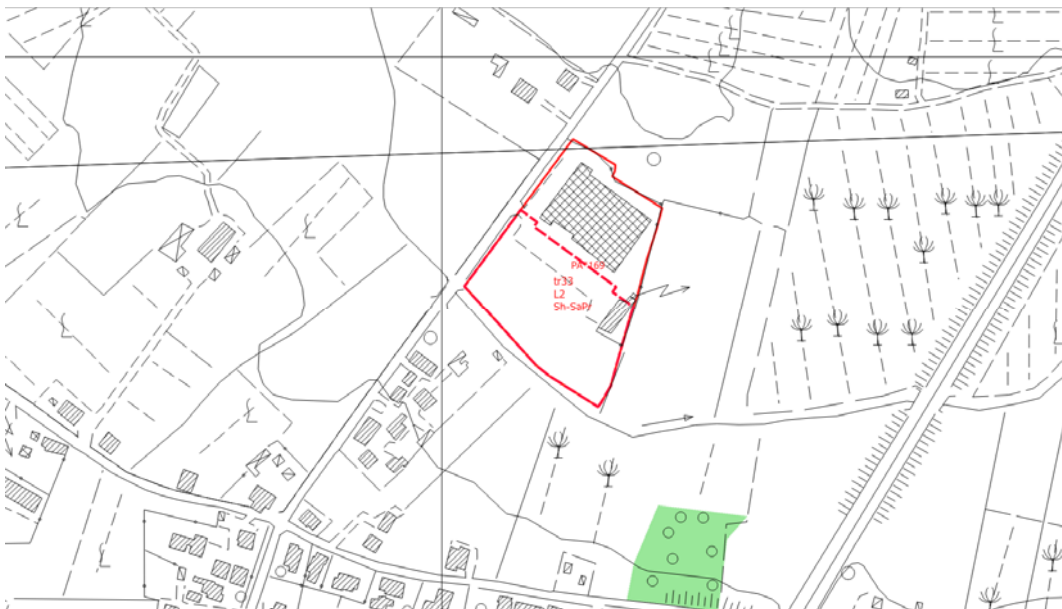


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

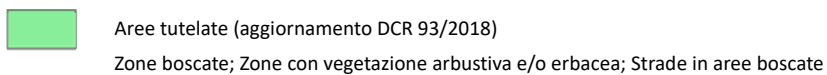


Il PA*169 non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

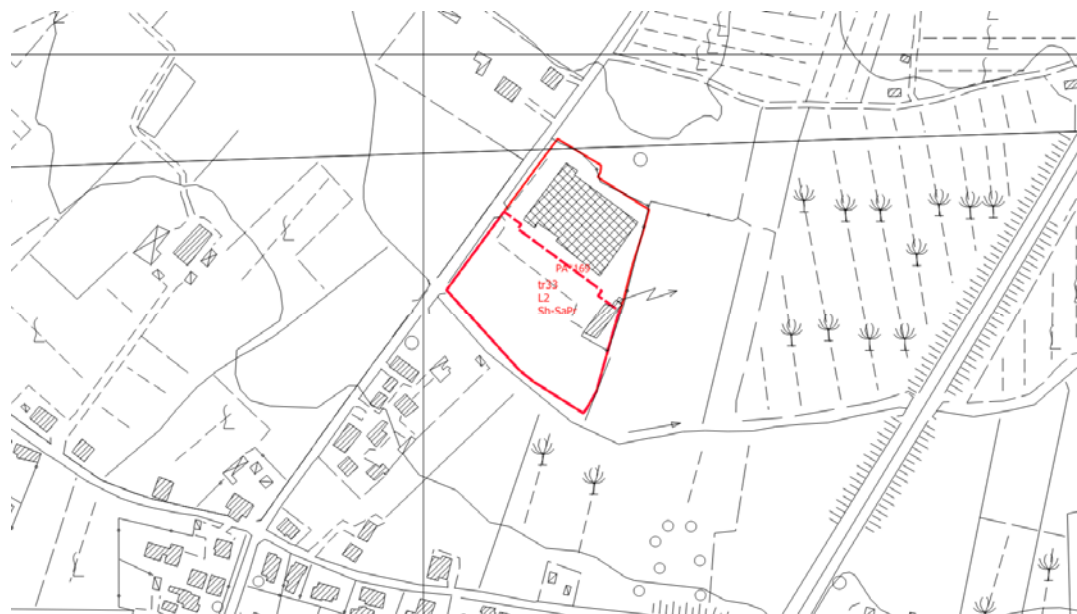


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PA*169 non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA*169 non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni d'uso ammesse sono Sa/Sh e la SE è pari a 7.000 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	140	n.
Produzione RSU	87,86	(t/anno)
Consumi elettrici	146,02	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	140	n.
Fabbisogno idrico	10.220	(mc/anno)
Afflussi Fognari	10.220	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

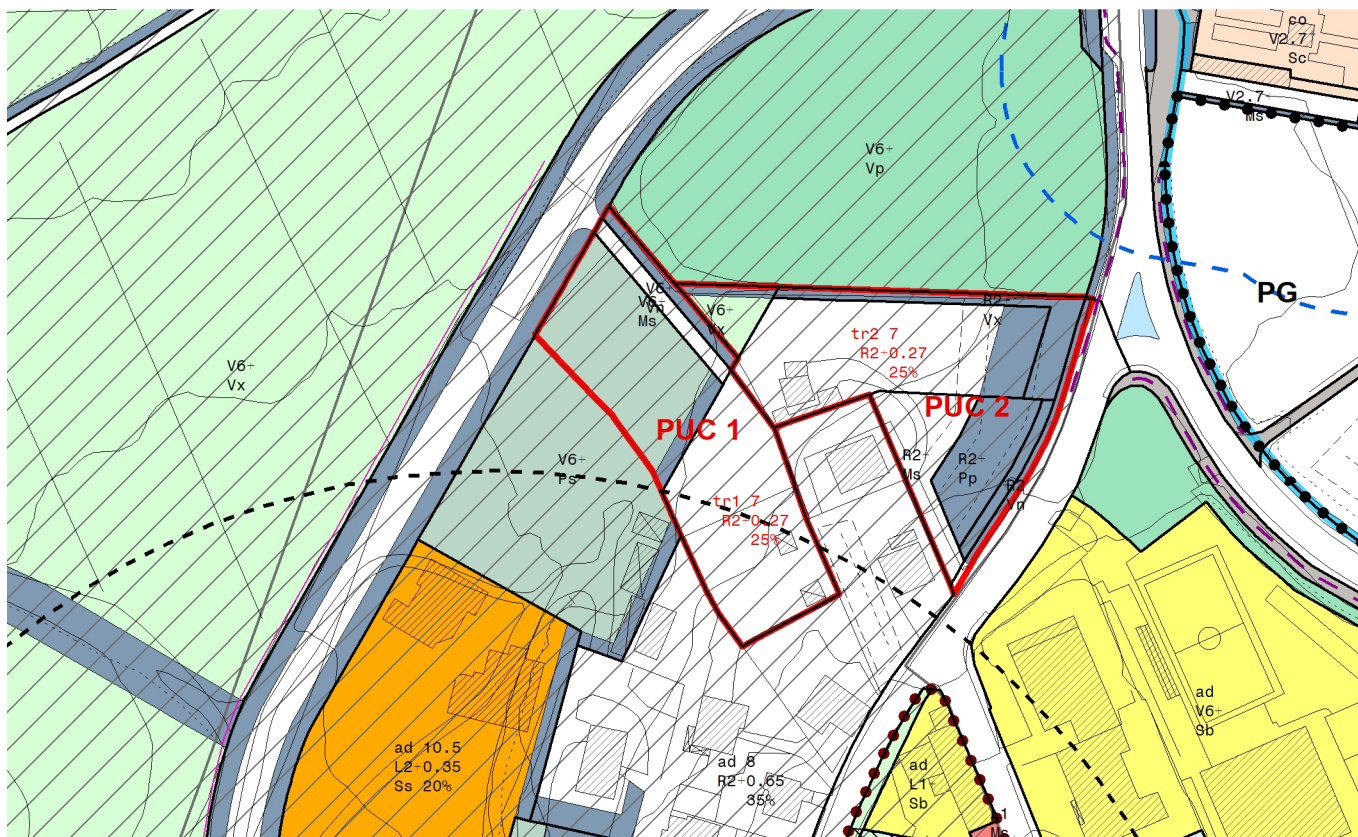


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino ed è costituita da una zona libera collocata sul bordo interno del viale Michelangelo.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento PUC1 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare e integrare il sistema delle attrezzature sportive esistenti;
- realizzare un completamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 31/07/1970 G.U. 220-1970: [...] zona del borgo medievale di Badia al Pino sita nel territorio del comune di Civitella della Chiana (Arezzo)

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede di realizzare un'area per attrezzature sportive all'aperto in continuità con quelle esistenti;
- Nell'area tr1 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), serviti da una nuova strada alberata di accesso al lotto proveniente dal viale Michelangelo.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PUC2.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC1	ST (mq)	Parcheeggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.722		1.512

7. Parametri urbanistici

area tr1	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.815	0,27	490	25%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

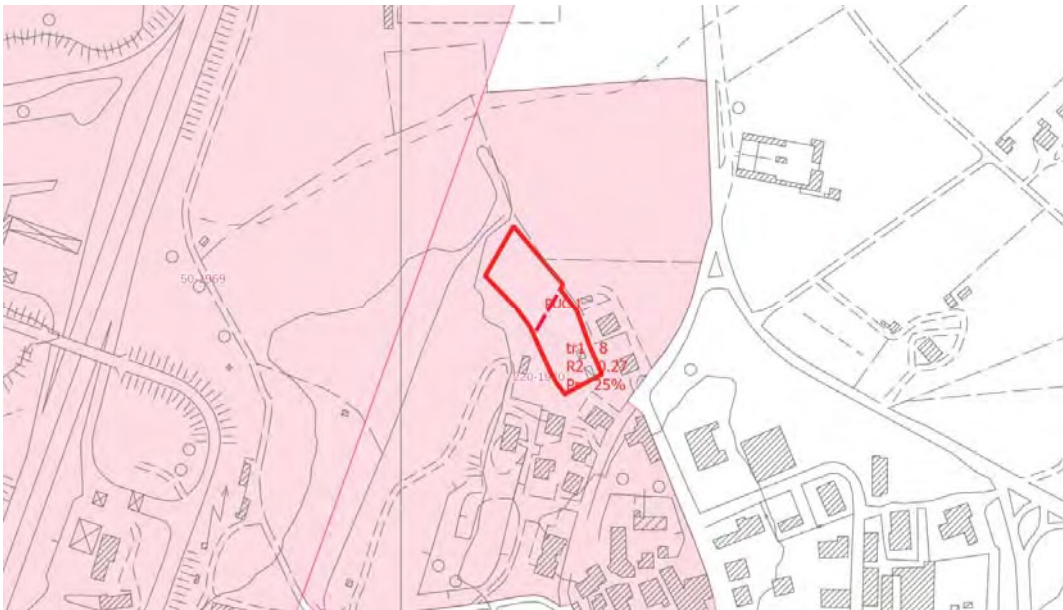
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC ricade nel vincolo DM 220 - 1970.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

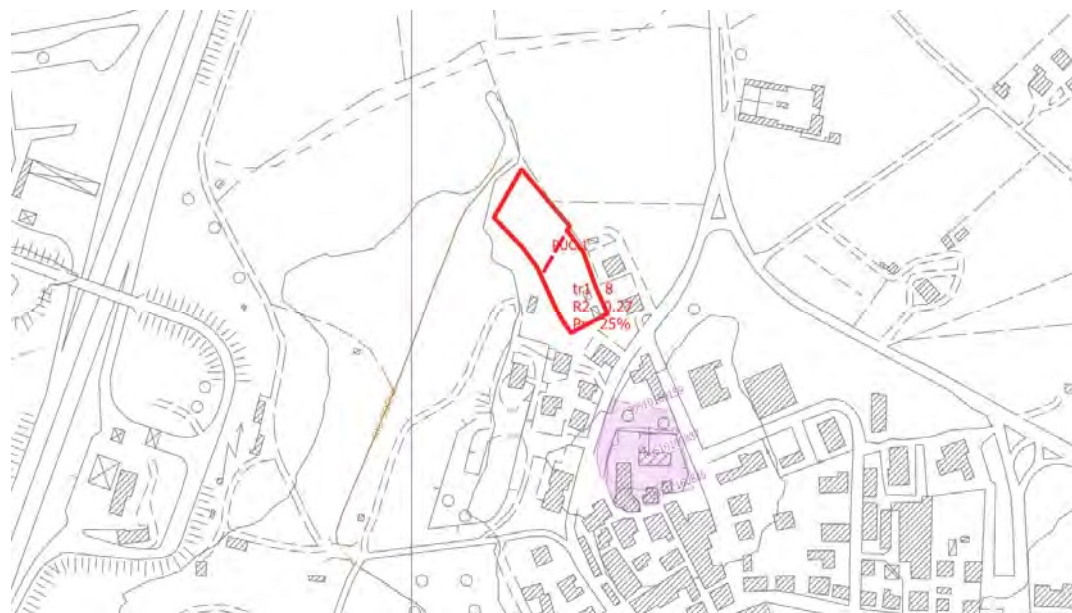


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non interessa aree vincolate ai sensi del comma 1 dell'art. 142 del Codice.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE


ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |



 A1 Autostrada del Sole

Come si evince dalle foto n. 9 e n. 10 di seguito riportate, il PUC non è visibile dal tracciato autostradale.

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 490 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	20	n.
Produzione RSU	12,55	(t/anno)
Consumi elettrici	20,86	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	14	n.
Fabbisogno idrico	1.022	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.022	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

10. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

D.M. 31/07/1970 G.U. 220-1970: [...] zona del borgo medievale di Badia al Pino sita nel territorio del comune di Civitella della Chiana							
	Prescrizioni					Valutazioni di coerenza	
1 - Struttura idrogeomorfologica <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione						
2 - Struttura eco sistemica/ambientale <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	Nessuna prescrizione						
3 - Struttura antropica <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del nucleo storico di Badia al Pino e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al borgo di Badia al Pino e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Badia al Pino. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale; - non compromettano i caratteri morfologici dell'insediamento storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere); - riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica ..); - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità dei principali assi viari di valore panoramico e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi; - precludere in ambito extraurbano la formazione di nuovi nuclei autonomi. 					<p>Non pertinente con l'intervento in esame.</p>	
						<p>Le opere del Progetto dovranno essere tali da non compromettere i caratteri morfologici del centro storico di Badia al Pino, né alterare la sua percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso.</p>	

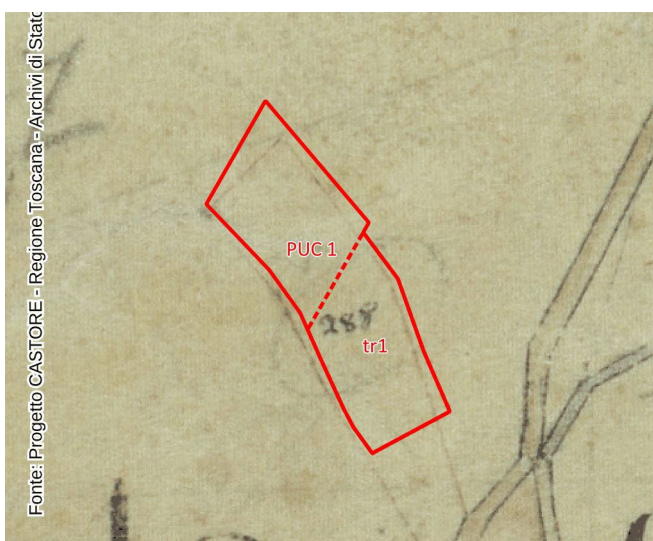
		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
	<p>3.c.3. Sono ammessi interventi a condizione che siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi).</p>	Non pertinente con l'intervento in esame.
<p>4 - Elementi della percezione <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere Strade di valore paesaggistico</i></p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico</p>	<p>In virtù dell'ubicazione dell'area le opere del Piano Attuativo saranno tali da non interferire in modo negativo con le visuali panoramiche; le stesse opere, altresì, saranno tali da non sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>L'inserimento di eventuali manufatti, anche per l'ubicazione dell'area, sarà tale da non interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p> <p>Non pertinente con l'intervento in esame</p>

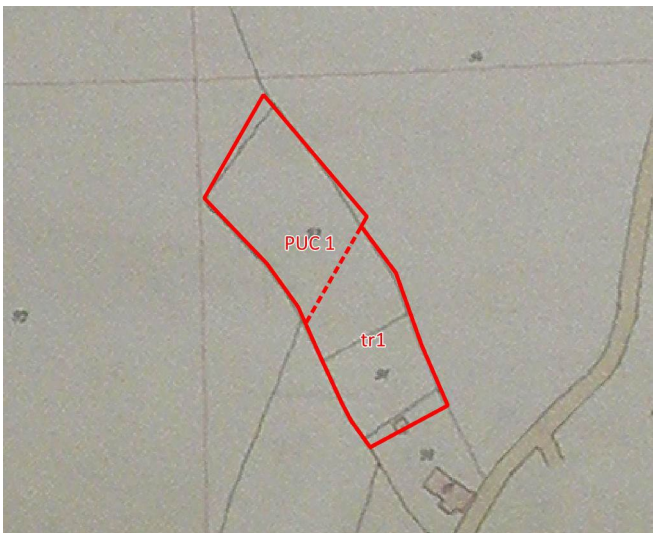
		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

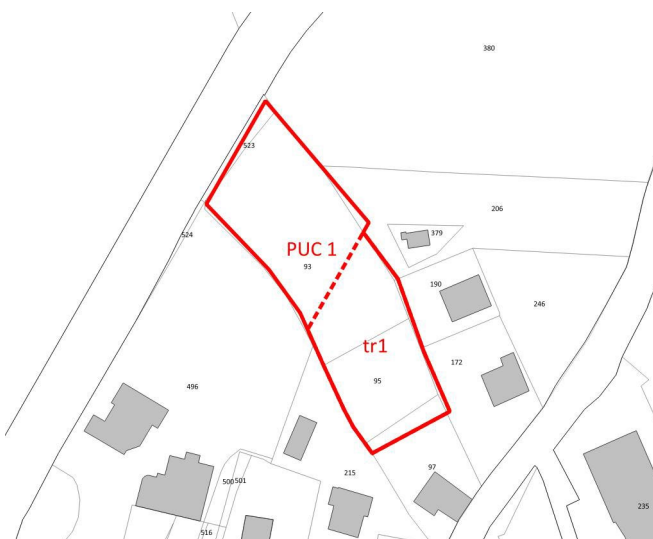
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834



Catasto d'Impianto 1939



Catasto NCEU 2020

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



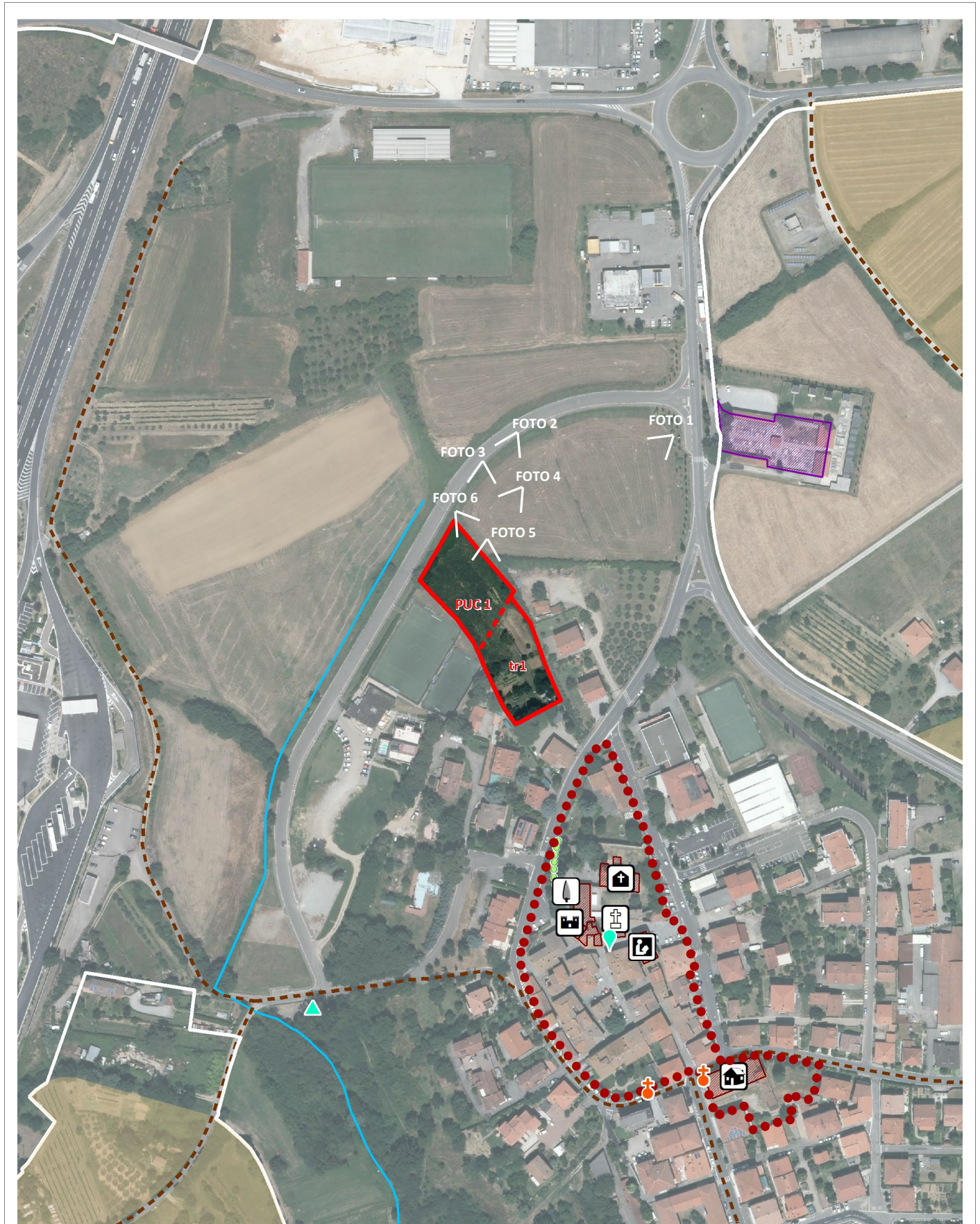
Volo Alto 1978



Volo Alto 1996

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

PUC1

tr1

Ubicazione

Tavola PO

UTOE

Destinazione d'uso principale

Badia al Pino – viale Michelangelo

Tav. 35

1

R

I

T

A

S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



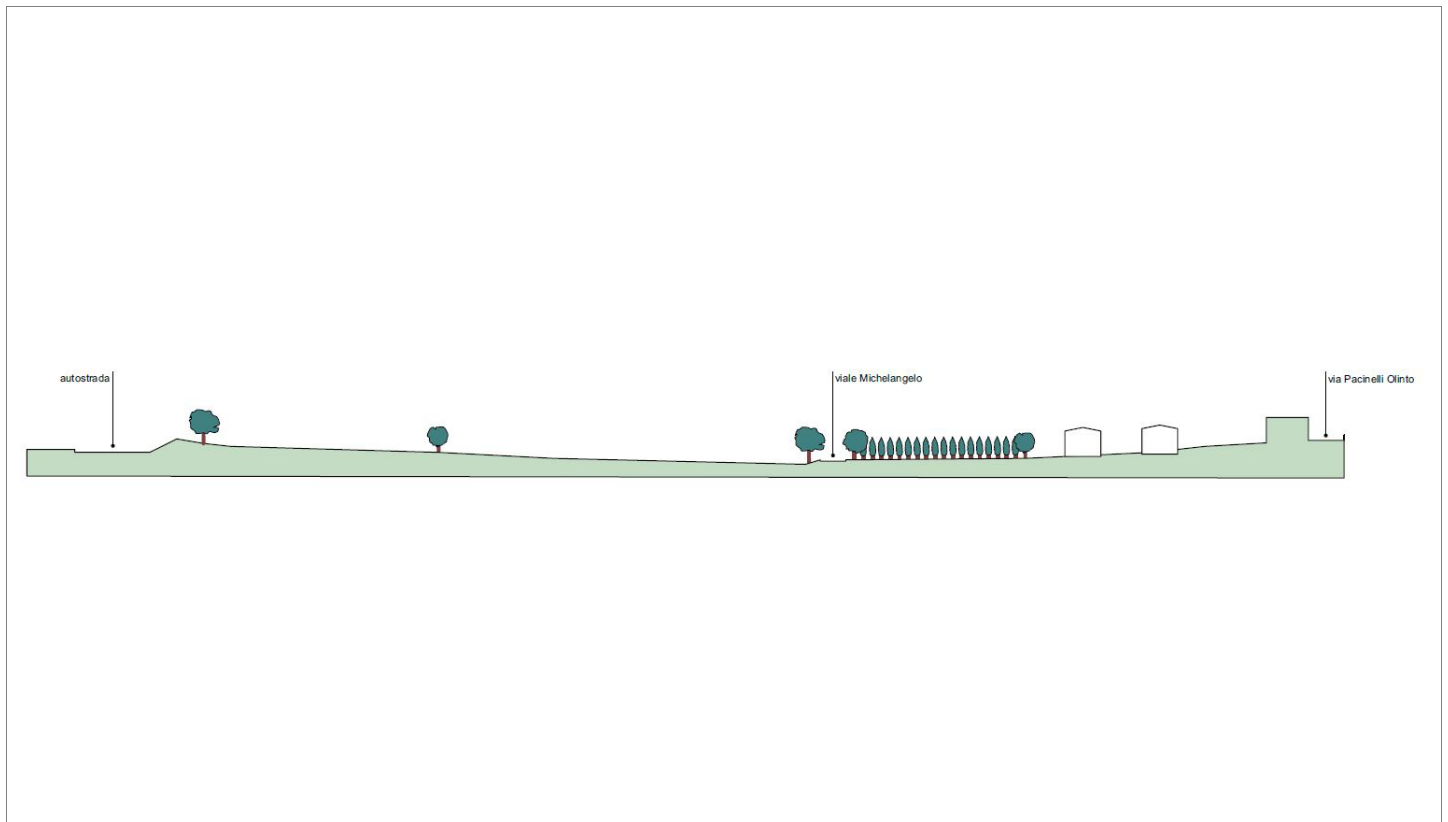
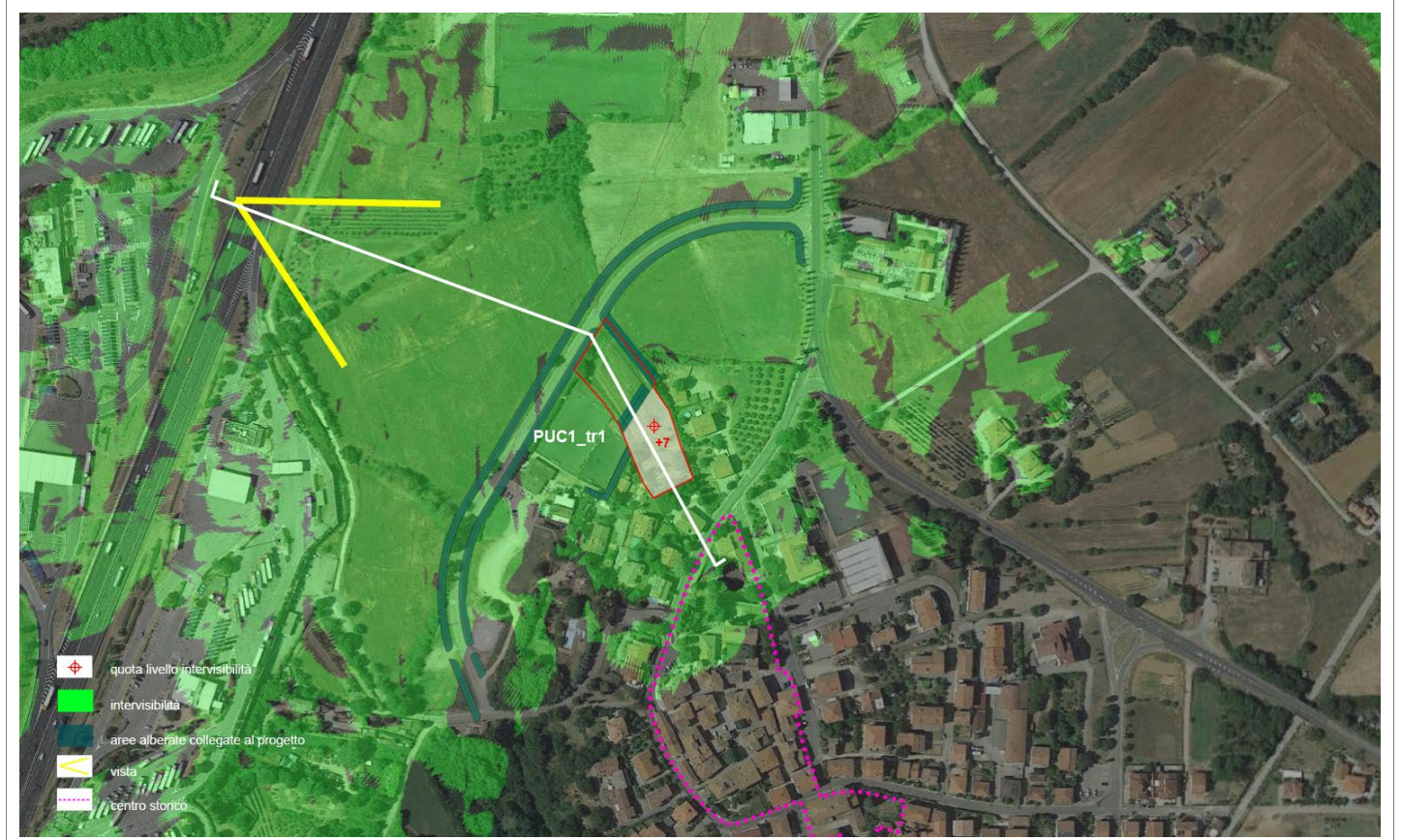
FOTO 5



FOTO 6

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Viste (elementi di interservisibilità)



		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – viale Michelangelo	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

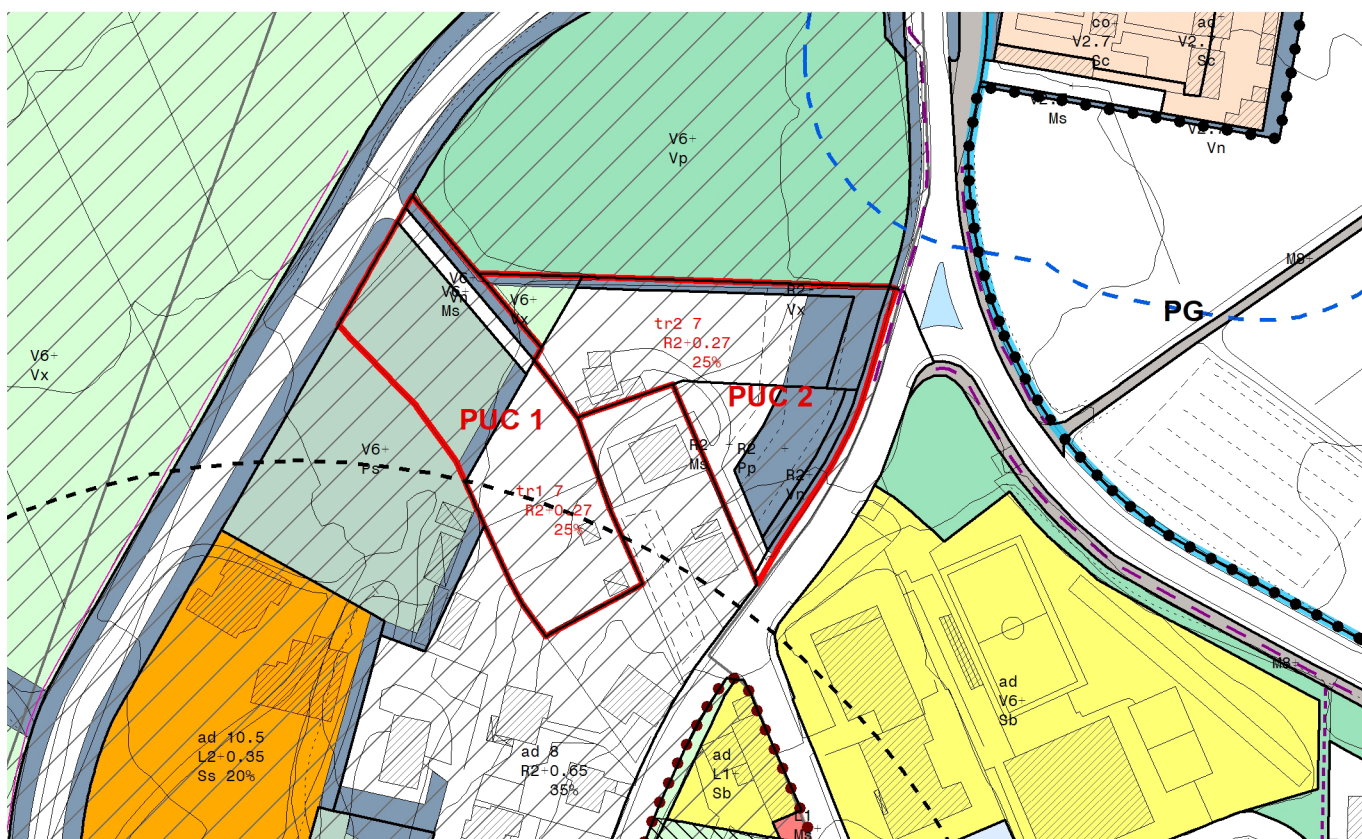


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino ed è costituita da una zona libera collocata sul bordo interno di via Paccinelli.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento PUC2 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare e integrare il sistema degli spazi pubblici e dei parcheggi;
- realizzare un completamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 31/07/1970 G.U. 220-1970: [...] zona del borgo medievale di Badia al Pino sita nel territorio del comune di Civitella della Chiana (Arezzo).

Le aree di trasformazione (siglate tr) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- il progetto prevede l'allargamento di via Paccinelli (per il completamento del filare di cipressi) e la realizzazione di un parcheggio pubblico tra gli olivi esistenti per i quali è prevista la conservazione, con una strada di accesso proveniente da via Paccinelli, che si conclude con una "racchetta" di servizio funzionale anche all'accesso per le residenze.
- Nell'area tr2 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde (giardini privati o condominiali), alberato lungo i bordi esterni del lotto per schermare la nuova edificazione e caratterizzato dall'oliveto esistente.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PUC1.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC2	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4185	568	

7. Parametri urbanistici

area tr2	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.008	0,27	542	25%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

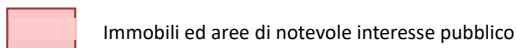
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

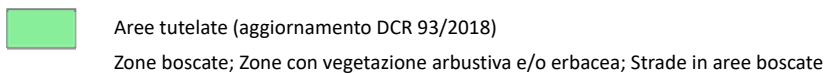


Il PUC ricade nel vincolo DM 220 - 1970.

2.2 AREE TUTELE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

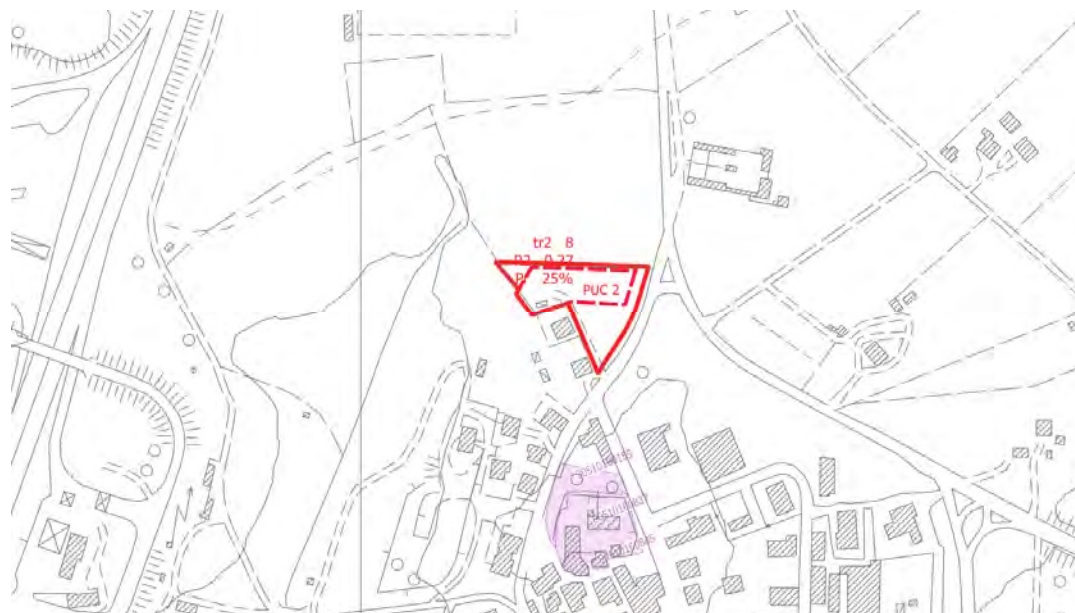


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC non interessa aree vincolate ai sensi del comma 1 dell'art. 142 del Codice

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE


ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |



 A1 Autostrada del Sole

Come si evince dalle foto n. 9 e n. 10 di seguito riportate, il PUC non è visibile dal tracciato autostradale.

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 542 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	22	n.
Produzione RSU	13,81	(t/anno)
Consumi elettrici	22,95	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	16	n.
Fabbisogno idrico	1.168	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.168	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

10. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

D.M. 31/07/1970 G.U. 220-1970: [...] zona del borgo medievale di Badia al Pino sita nel territorio del comune di Civitella della Chiana							
	Prescrizioni					Valutazioni di coerenza	
1 - Struttura idrogeomorfologica <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione						
2 - Struttura eco sistemica/ambientale <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	Nessuna prescrizione						
3 - Struttura antropica <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del nucleo storico di Badia al Pino e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al borgo di Badia al Pino e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Badia al Pino. 					<p>Non pertinente con l'intervento in esame.</p>	
	<p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale; - non compromettano i caratteri morfologici dell'insediamento storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere); - riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica ..); - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità dei principali assi viari di valore panoramico e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi; - precludere in ambito extraurbano la formazione di nuovi nuclei autonomi. 					<p>Le opere del Progetto dovranno essere tali da non compromettere i caratteri morfologici del centro storico di Badia al Pino, né alterare la sua percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso.</p>	

		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

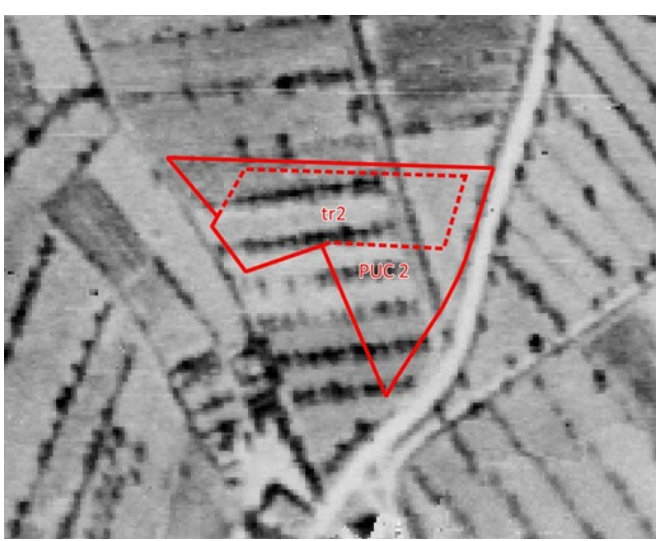
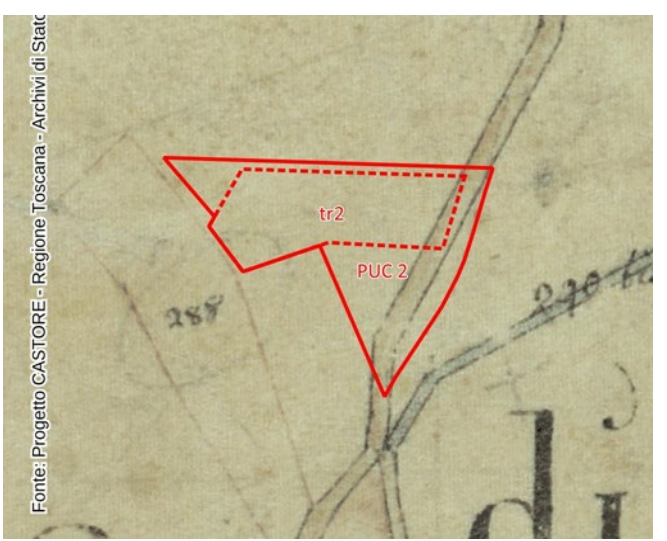
	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
	<p>3.c.3. Sono ammessi interventi a condizione che siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi).</p>	Non pertinente con l'intervento in esame.
<p>4 - Elementi della percezione <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i></p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico</p>	<p>In virtù dell'ubicazione dell'area le opere del Piano Attuativo saranno tali da non interferire in modo negativo con le visuali panoramiche; le stesse opere, altresì, saranno tali da non sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>L'inserimento di eventuali manufatti, anche per l'ubicazione dell'area, sarà tale da non interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p> <p>Non pertinente con l'intervento in esame</p>

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

Inquadramento Ortofoto



Catasto Leopoldino 1832-1834

Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939

Volo Alto 1978

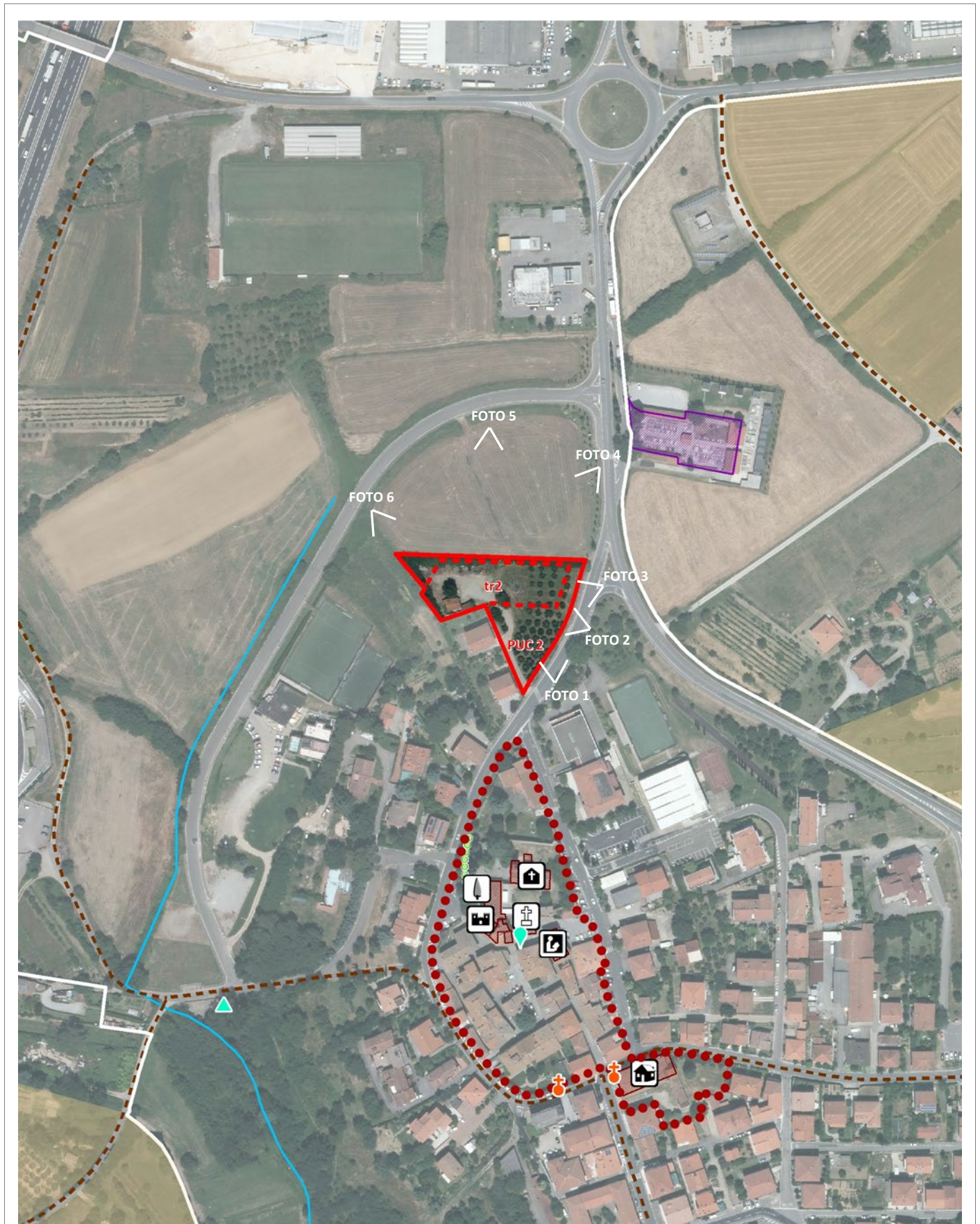


Catasto NCEU 2020

Volo Alto 1996

		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



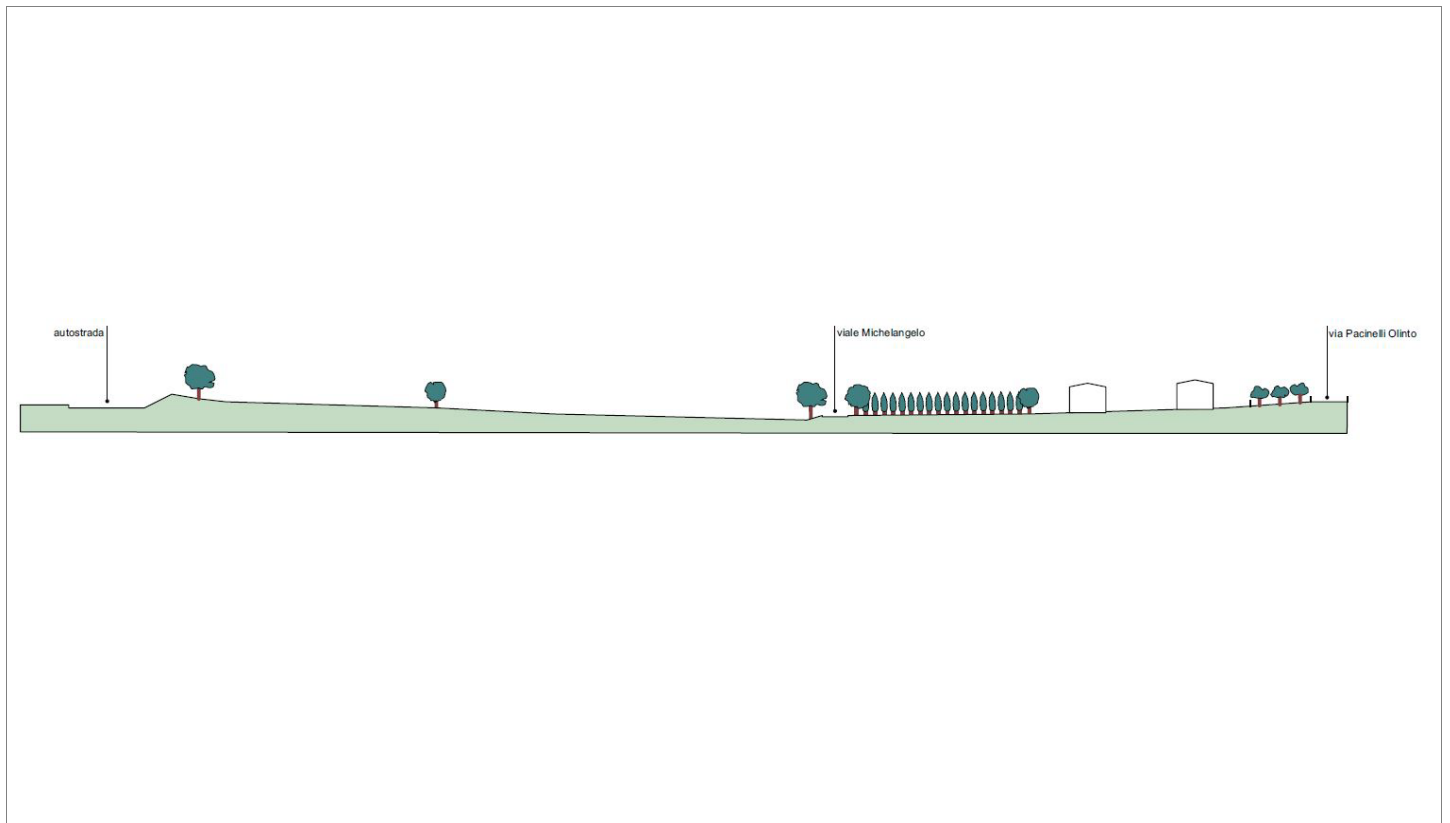
FOTO 5



FOTO 6

		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



		PUC2	tr2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via O. Pacinelli	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



		PUC3	tr3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via Vecchia Senese	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC3	tr3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via Vecchia Senese	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve al Toppo, lungo la vicinale che collega via dei Boschi e via Vecchia Senese, ed è costituita da una zona libera collocata a ridosso di parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC3 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare e integrare il sistema degli spazi pubblici, dei parcheggi e dei percorsi di collegamento;
- realizzare un completamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC3 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la sistemazione della strada vicinale esistente e la realizzazione di una "piazza-parcheggio" alberata, pubblica e accessibile dalla stessa strada.
- Nell'area tr3 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), alberato sul bordo esterno del lotto.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PUC4.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC3	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	2.840	299	424

7. Parametri urbanistici

area tr3	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.784	0,25	446	20%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

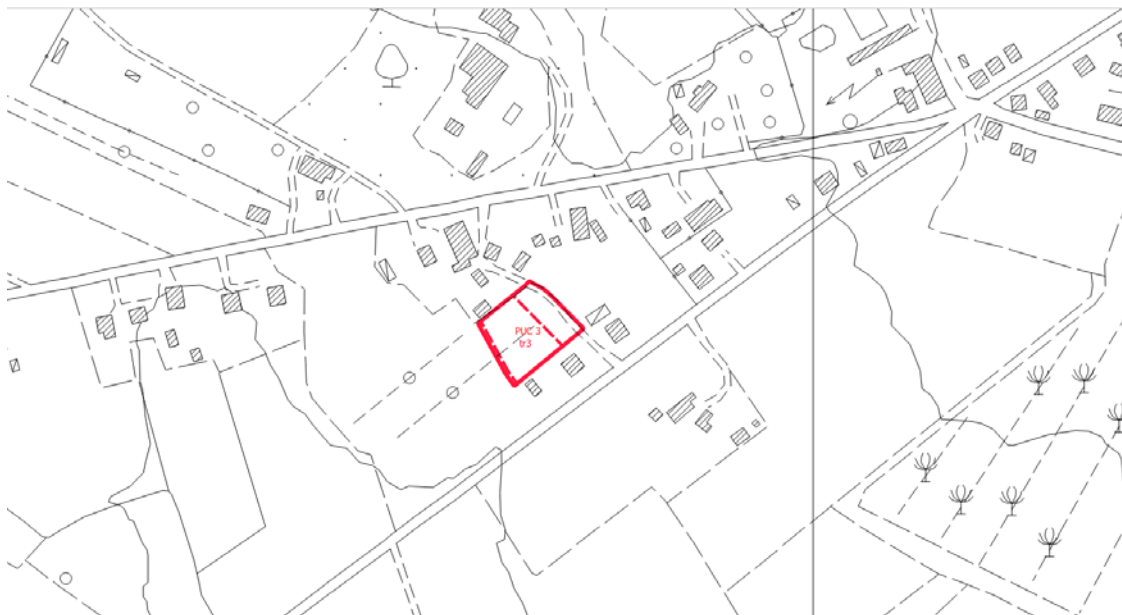
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

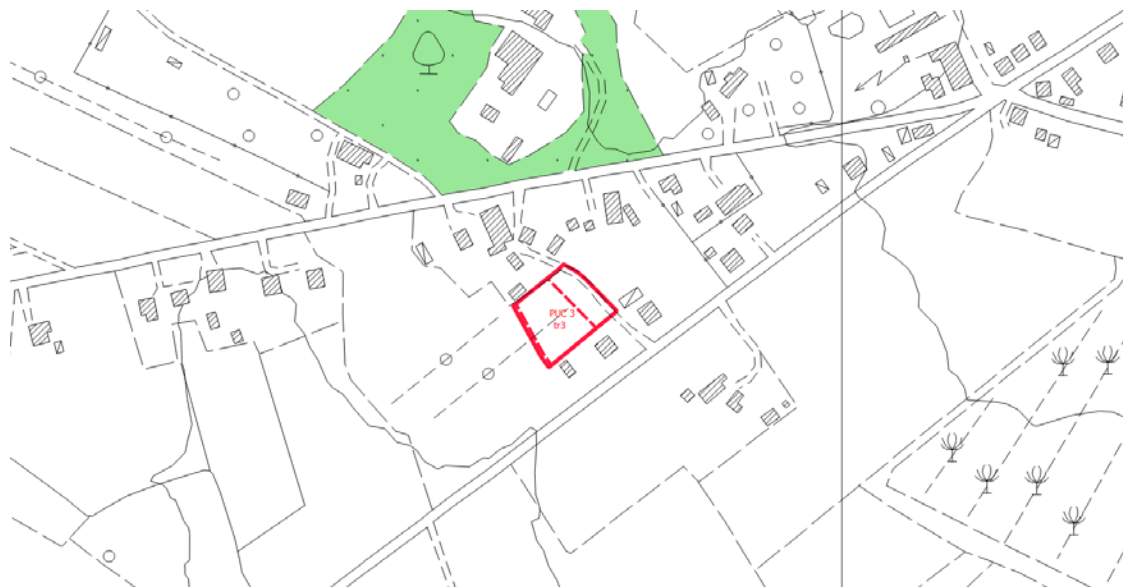
2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



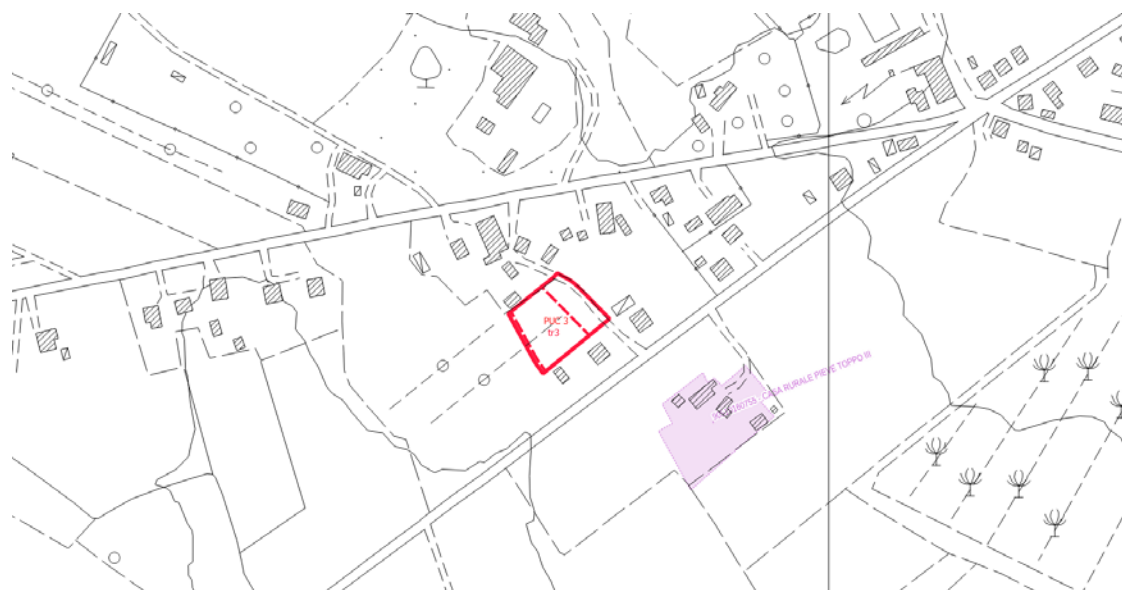
PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

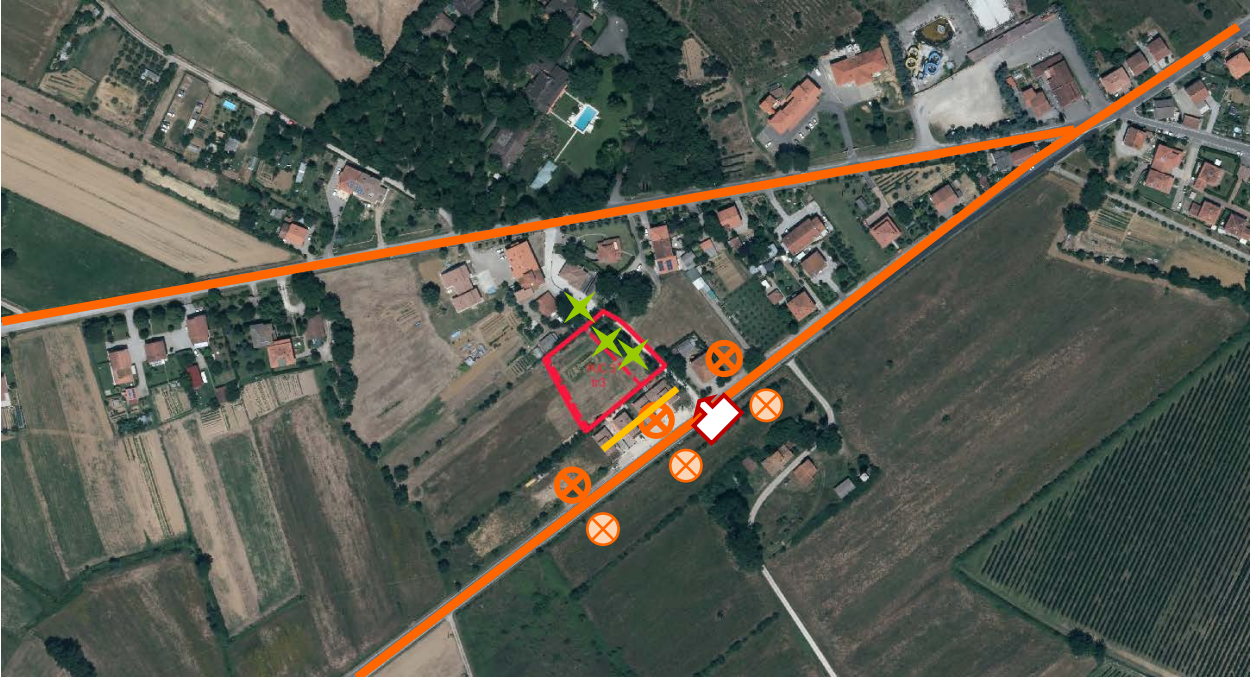
 Beni architettonici tutelati

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

	Viabilità di accesso all'area: <i>viabilità principale</i>		Visualità: <i>limitata</i>
	<i>viabilità secondaria</i>		<i>alta</i>
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		
	SGC Grosseto - Fano		
	A1 - Autostrada del Sole		

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 446 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	18	n.
Produzione RSU	11,30	(t/anno)
Consumi elettrici	18,77	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	13	n.
Fabbisogno idrico	949	(mc/anno)
Afflussi Fognari	949	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 4

ASPETTI GEOLOGICI/IDRAULICI E DI FATTIBILITÀ

In merito agli Aspetti Geologici/Idraulici e di Fattibilità si rimanda agli specifici elaborati del Piano Operativo

		PUC4	tr4				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via Vecchia Senese	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC4	tr4				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via Vecchia Senese	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve al Toppo, lungo la vicinale che collega via dei Boschi e via Vecchia Senese, ed è costituita da una zona libera collocata a ridosso di parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC4 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare e integrare il sistema degli spazi pubblici, dei parcheggi e dei percorsi di collegamento;
- realizzare un completamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC4 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di piccole aree di parcheggio pubblico (alberate), di una strada di accesso (proveniente dalla vicinale "risistemata") che si conclude con una "racchetta" di servizio alle residenze e al giardino pubblico collegato alla via Vecchia Senese.
- Nell'area tr4 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali).
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PUC3.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC4	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.440	454	1.383

7. Parametri urbanistici

area tr4	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.813	0,3	544	25%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

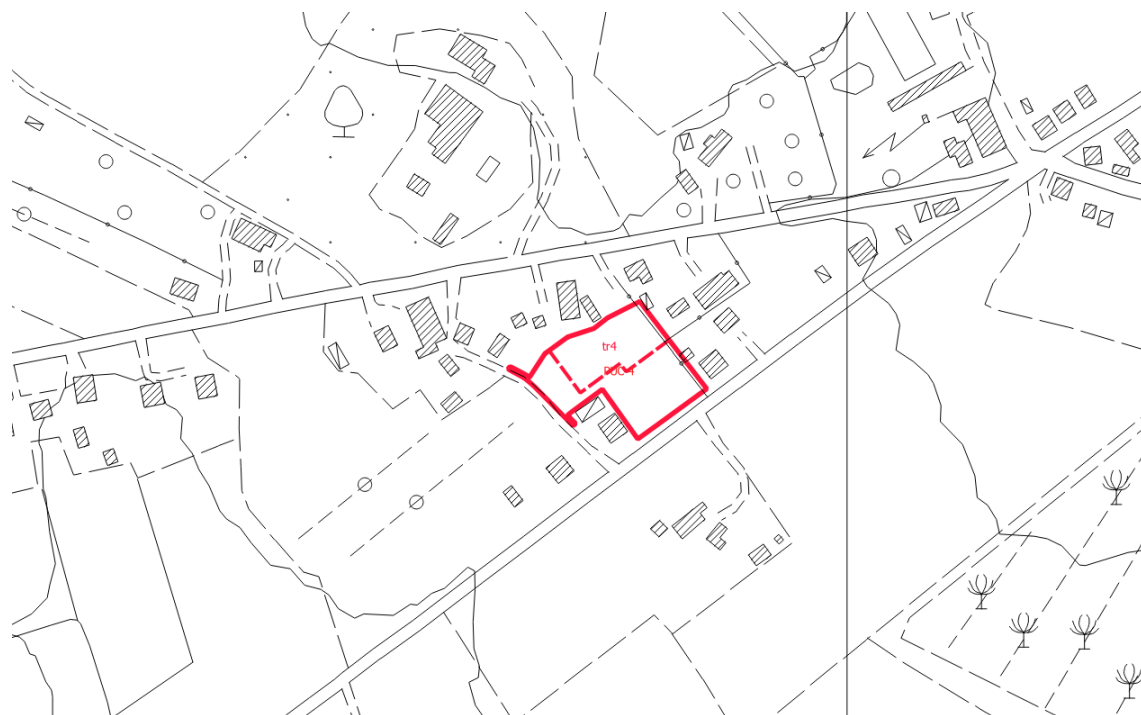
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

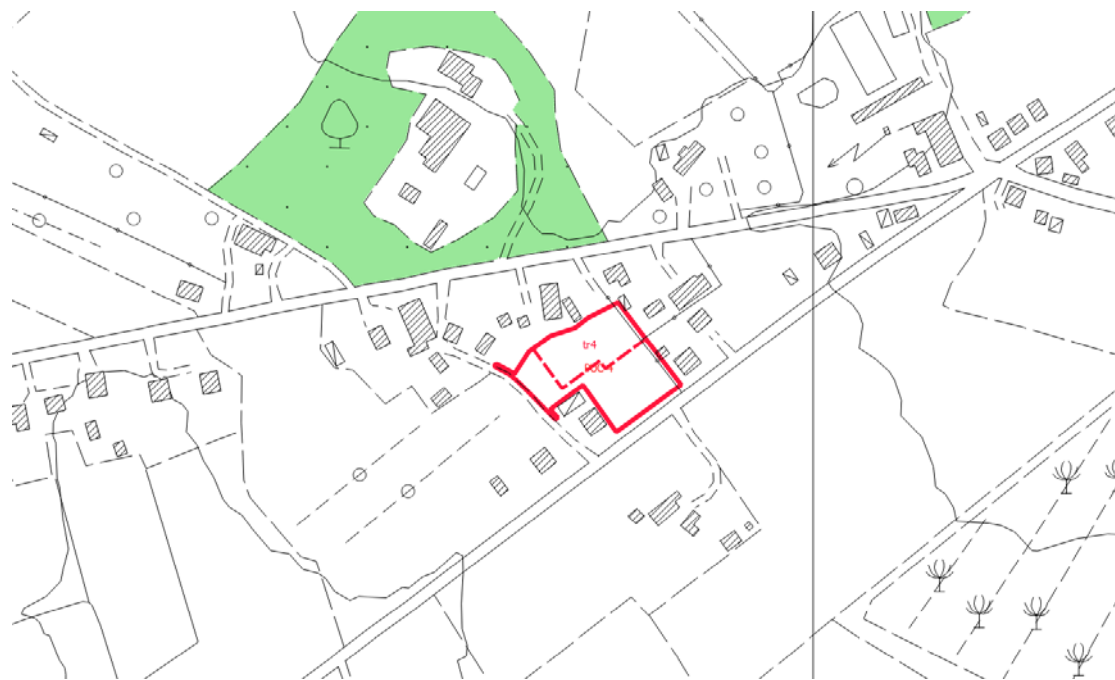


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

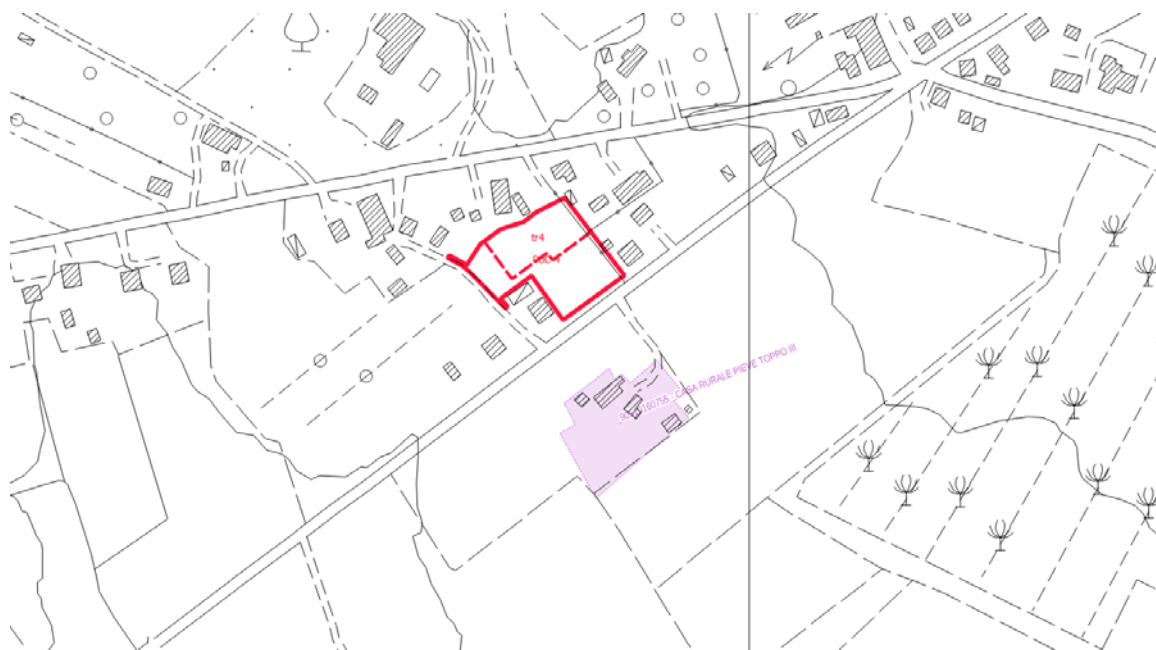


Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

	Viabilità di accesso all'area: <i>viabilità principale</i>		Visualità: <i>limitata</i>
	<i>viabilità secondaria</i>		<i>alta</i>
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		
	SGC Grosseto - Fano		
	A1 - Autostrada del Sole		

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 544 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	22	n.
Produzione RSU	13,81	(t/anno)
Consumi elettrici	22,95	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	16	n.
Fabbisogno idrico	1.168	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.168	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 4

ASPETTI GEOLOGICI/IDRAULICI E DI FATTIBILITÀ

In merito agli Aspetti Geologici/Idraulici e di Fattibilità si rimanda agli specifici elaborati del Piano Operativo

		PUC5	tr5				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Monte Amiata	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC5	tr5				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Monte Amiata	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino, lungo via Monte Amiata, ed è costituita da un lotto libero posto in località Poggio Rosso, dopo l'attraversamento della linea ferroviaria.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC5 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 7 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari" e nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Badia al Pino, connettere e integrare le aree residenziali con i percorsi ciclabili previsti, i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- consolidare e riqualificare l'insediamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC5 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto della sezione di via Monte Amiata (per la quale è previsto un allargamento fino all'incrocio con via dei Boschi), con la contestuale sistemazione del tratto di percorso ciclo-pedonale parallelo alla stessa e dell'area alberata (banda verde naturale) adiacente.

- Nell'area tr5 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), con un'ampia fascia alberata sul bordo interno.

- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA23.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC5	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.933		

7. Parametri urbanistici

area tr5	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.470	0,2	494	25%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

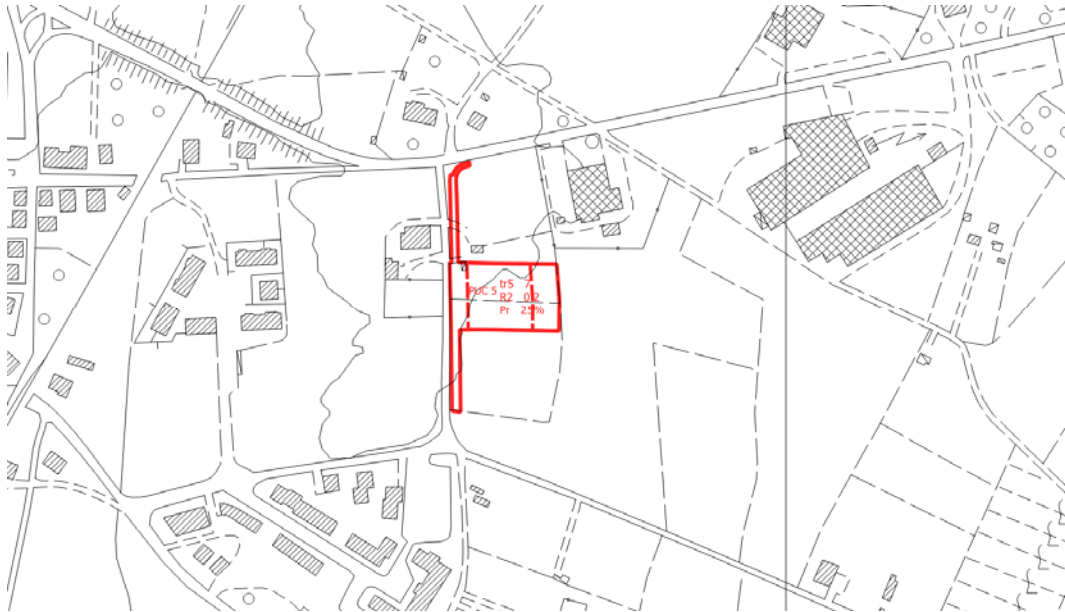
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

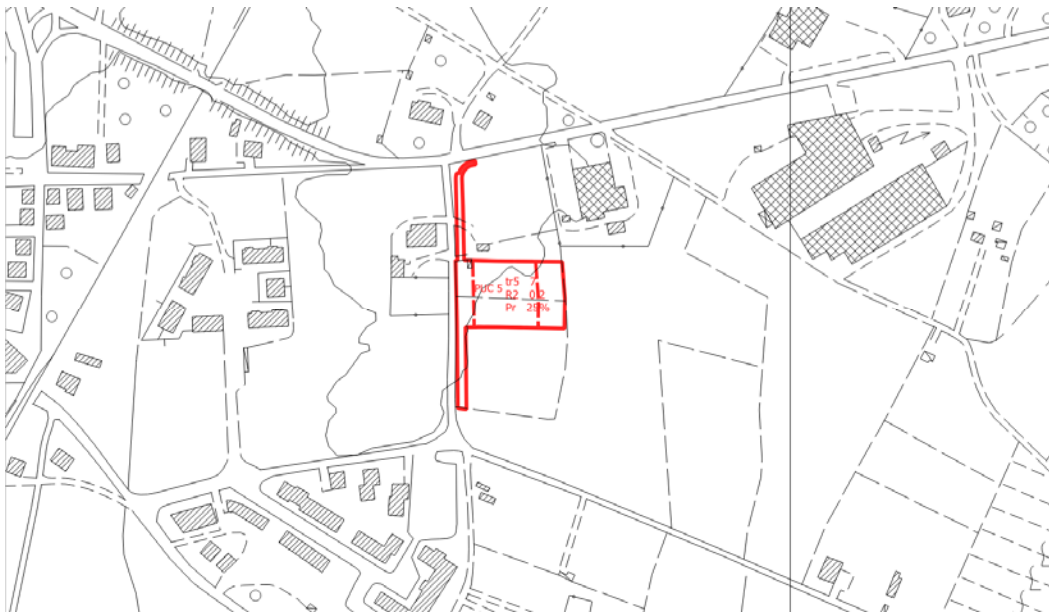


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

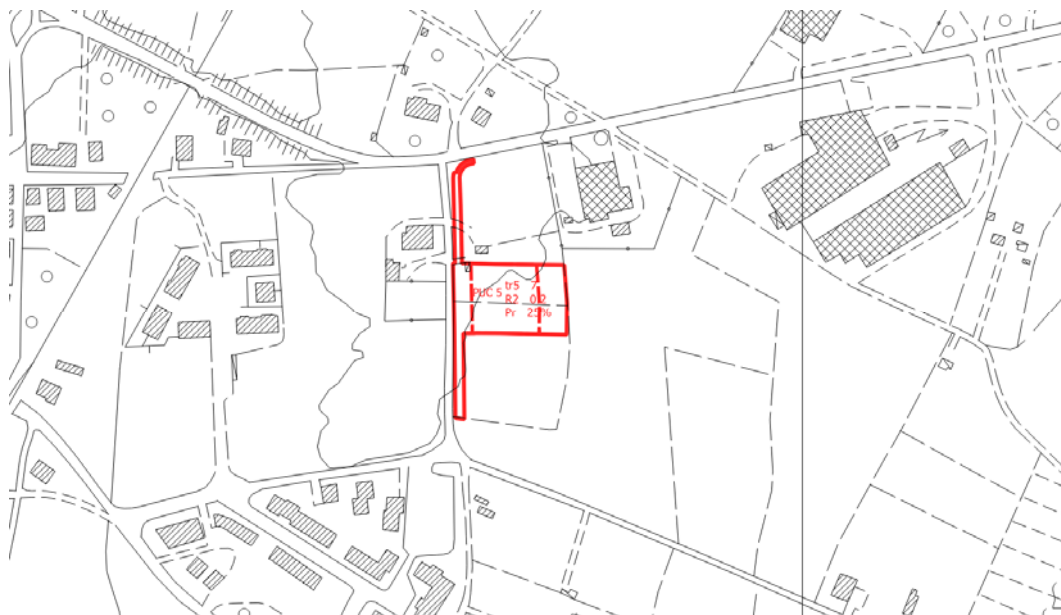


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

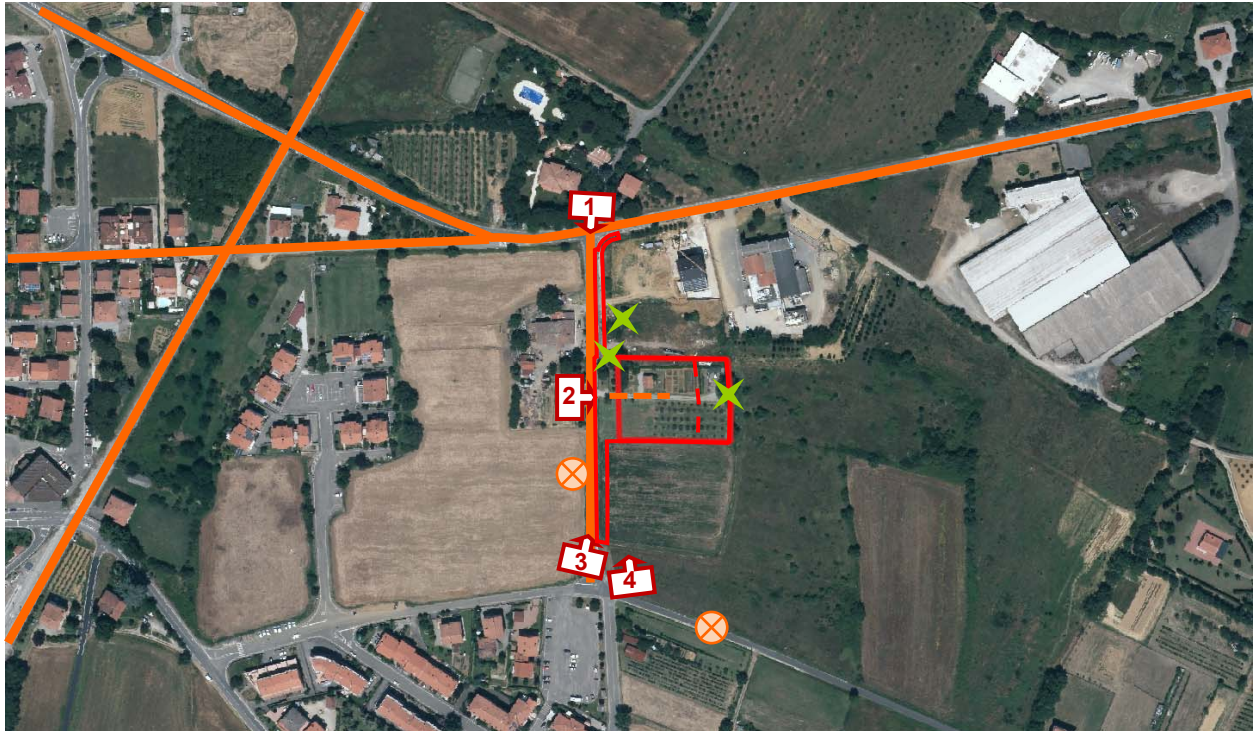
Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | | Visualità:
<i>limitata</i> |
| | <i>viabilità secondaria</i> | | <i>alta</i> |
| | Fronte urbano continuo | | Punto di ripresa fotografico |
| | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
| | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
| | Fosso / corso d'acqua | | |
| | Ferrovia | | |
| | SGC Grosseto - Fano | | |
| | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 494 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	20	n.
Produzione RSU	12,55	(t/anno)
Consumi elettrici	20,86	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	15	n.
Fabbisogno idrico	1.095	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.095	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC6	tr7				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via del Chiassobuio	Tav. 44	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC6	tr7				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via del Chiasso buio	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova tra la via del Chiasso Buio e il Rio del Tegoleto a Tegoleto, e si presenta come un lotto allineato sulla strada sul margine dell'insediamento urbano.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC6 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoleto" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Tegoleto, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- consolidare l'insediamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC6 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale lungo via del Chiasso Buio e la sistemazione di una zona del parco previsti.
- Nell'area tr7 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale mono/bifamiliare su due livelli, con una fascia alberata sul bordo esterno del giardino.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC6	ST (mq)	Parcheeggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	1.606		475

7. Parametri urbanistici

area tr7	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	998	0,25	249	25%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

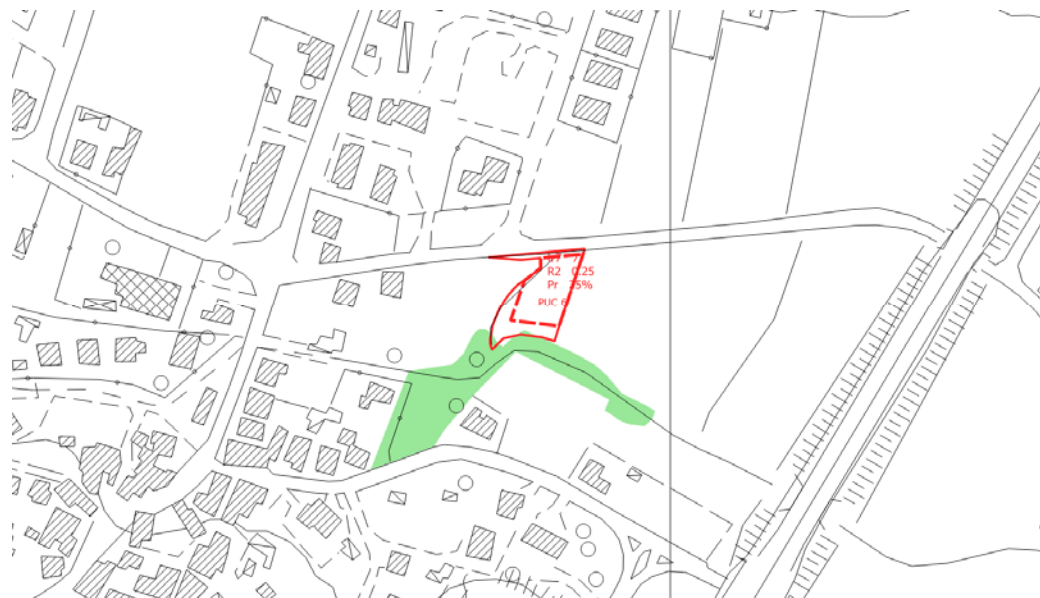


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

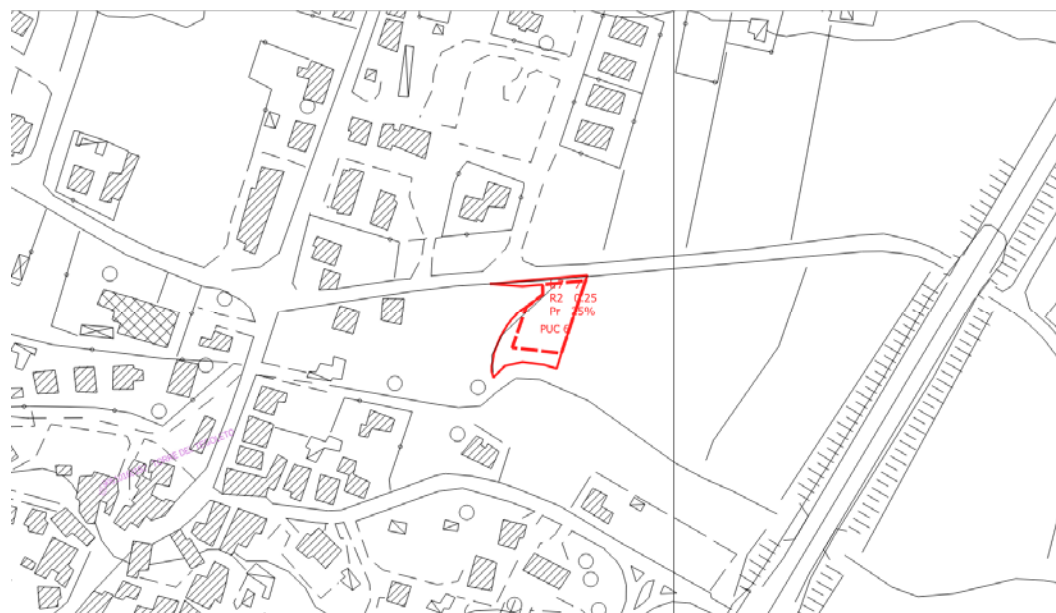


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non interessa aree oggetto di vincolo.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | | Visualità:
<i>limitata</i> |
| | <i>viabilità secondaria</i> | | <i>alta</i> |
| | Fronte urbano continuo | | Punto di ripresa fotografico |
| | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
| | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
| | Fosso / corso d'acqua | | |
| | Ferrovia | | |
| | SGC Grosseto - Fano | | |
| | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 249 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	10	n.
Produzione RSU	6,28	(t/anno)
Consumi elettrici	10,43	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	8	n.
Fabbisogno idrico	584	(mc/anno)
Afflussi Fognari	584	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC7	tr18				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Monte Cetona	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

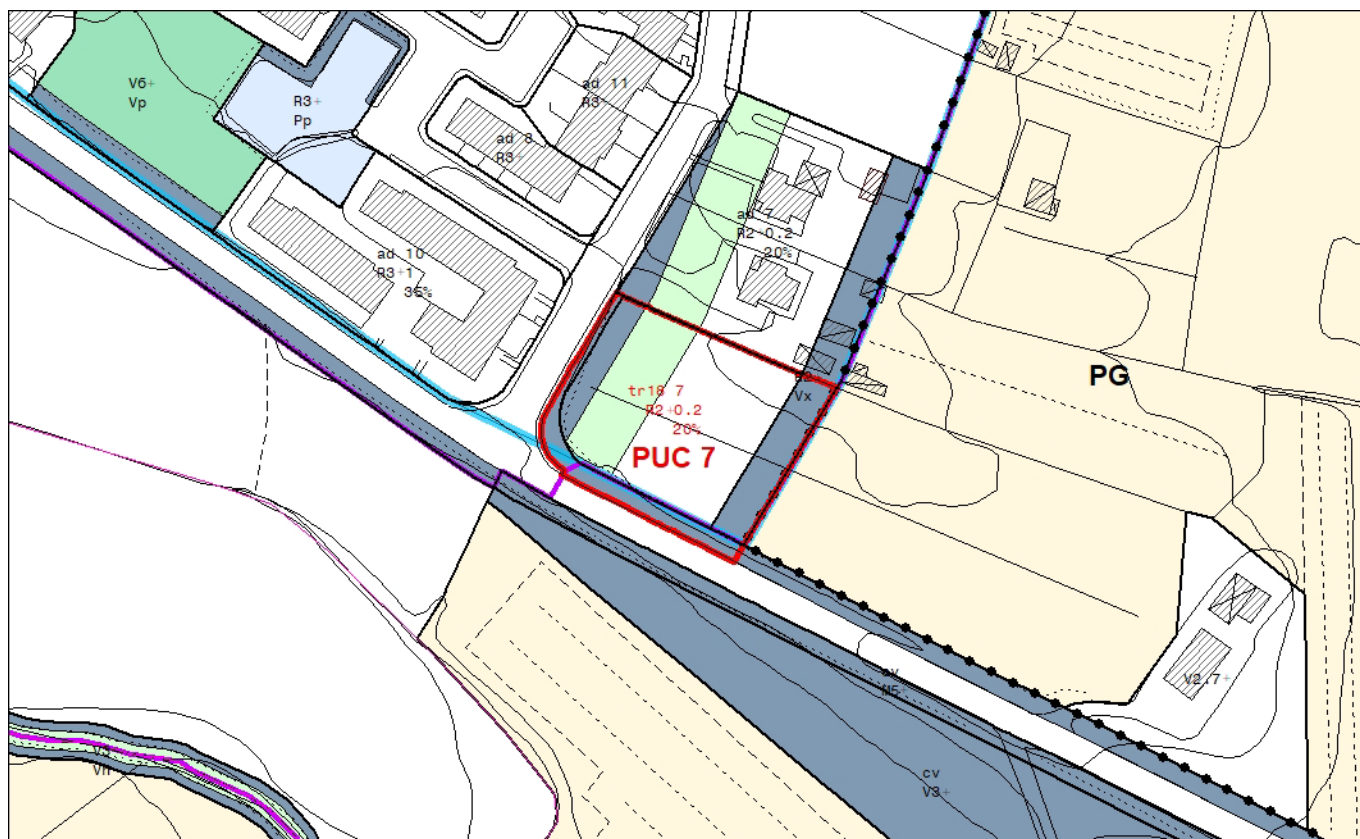


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC7	tr18				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Monte Cetona	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC7	tr18				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Monte Cetona	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino, sull'angolo tra via Monte Cetona e via Settembrini, ed è costituita da un ampio lotto libero.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC7 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Badia al Pino, connettere e integrare le aree residenziali con i percorsi ciclabili previsti, i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- consolidare e riqualificare l'insediamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC7 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto delle sezioni di via Monte Cetona e via Settembrini (per le quali è previsto un allargamento), con la contestuale sistemazione degli spazi pubblici e delle aree alberate adiacenti.
- Nell'area tr18 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), con un'ampia fascia alberata sul bordo esterno.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC7	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.187		

7. Parametri urbanistici

area tr18	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.302	0,2	460	20%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

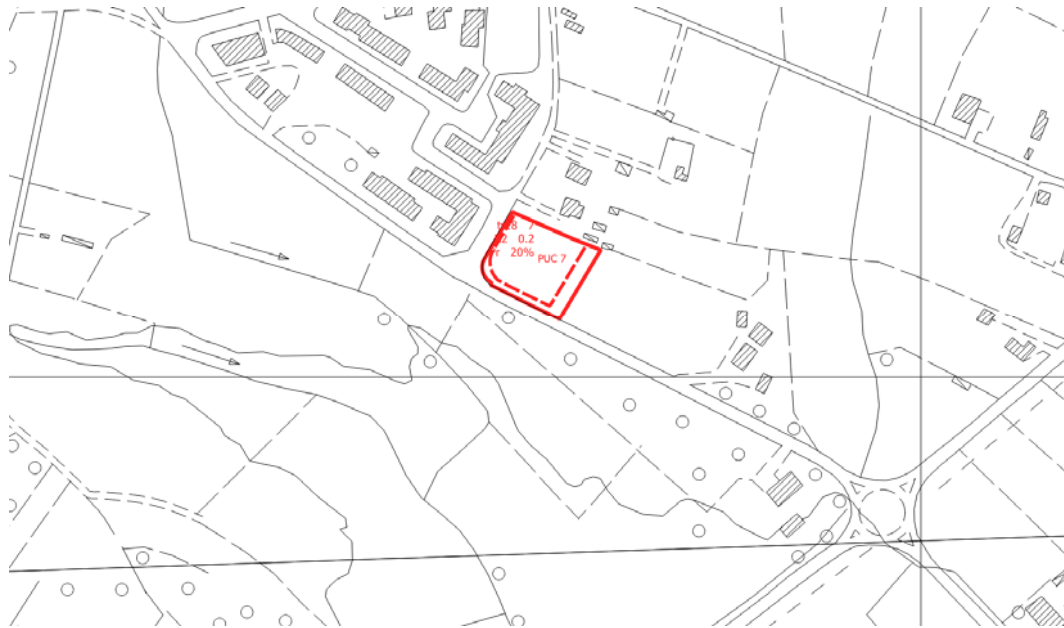
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

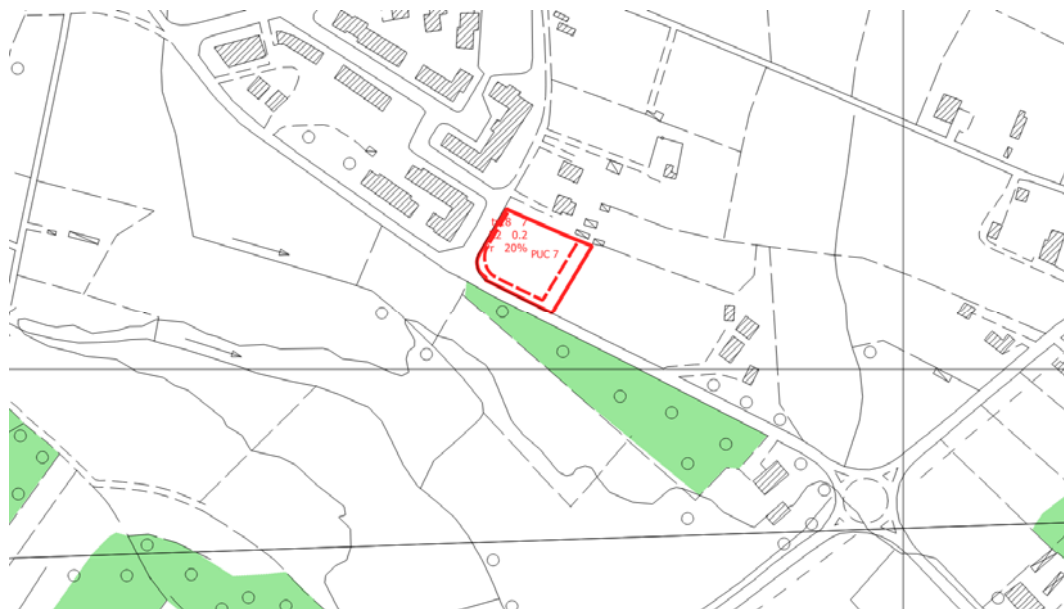


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

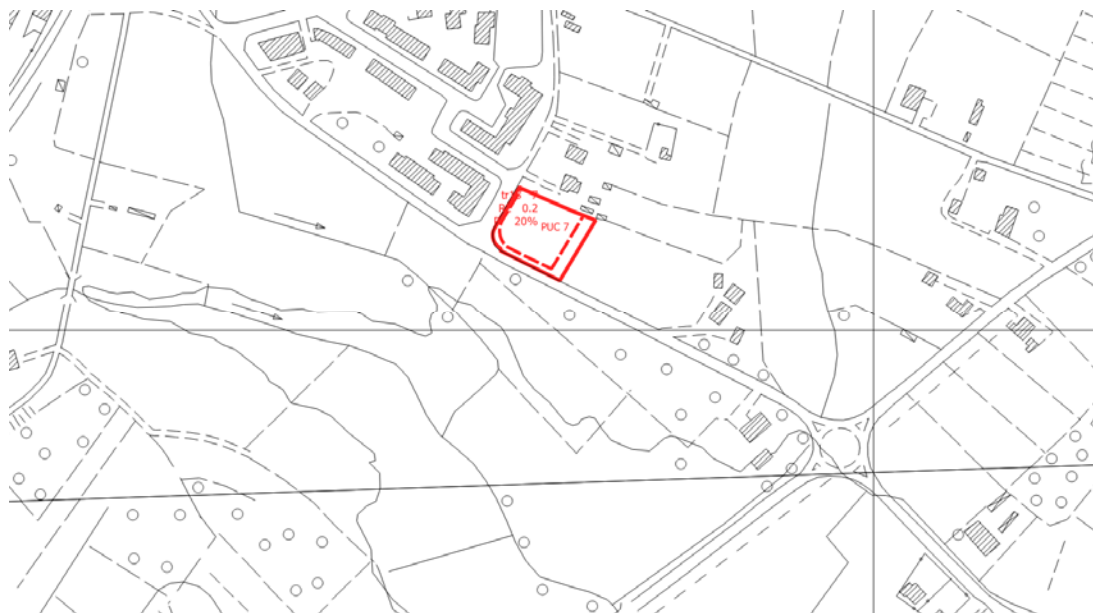


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | |
|---|--|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  <i>viabilità secondaria</i> |  Visualità:
<i>limitata</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare |  <i>alta</i> |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |  Fosso / corso d'acqua |  Punto di ripresa fotografico |
|  Ferrovia |  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 460 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	19	n.
Produzione RSU	11,92	(t/anno)
Consumi elettrici	19,82	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	14	n.
Fabbisogno idrico	1.022	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.022	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

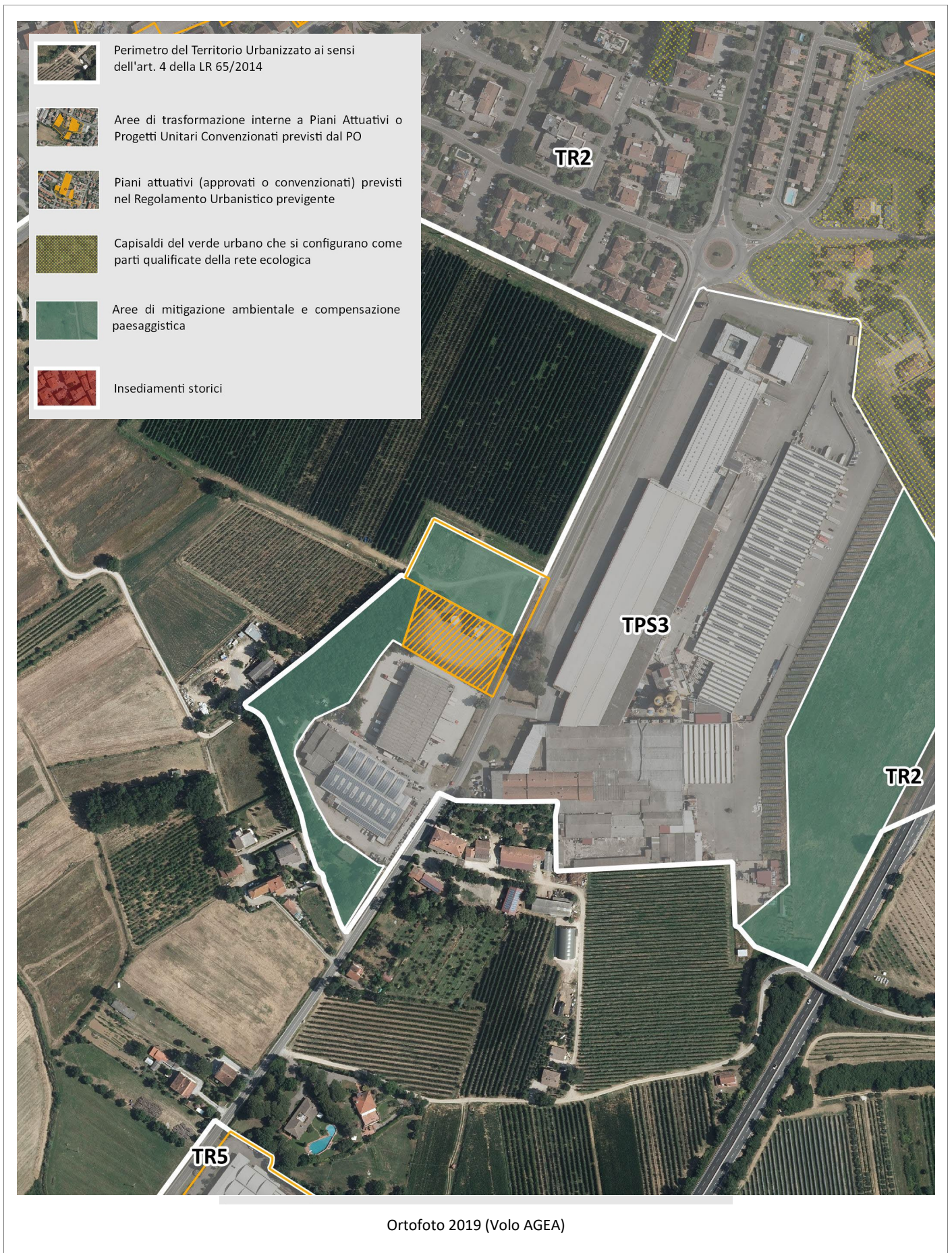
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Ubicazione	Tavola PO	PUC8	tr8				
		UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo - SS 73 Senese Aretina	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

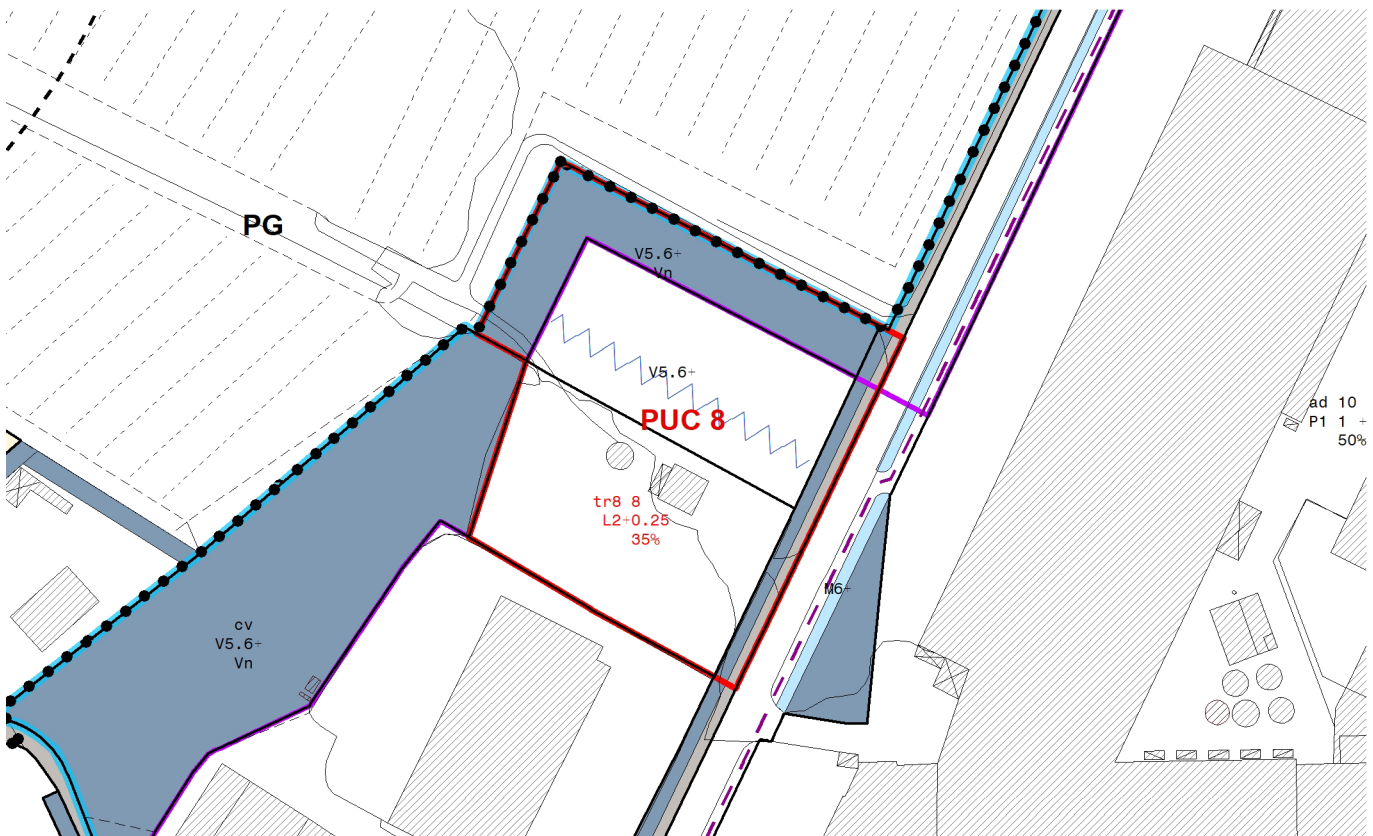
Ubicazione	Tavola PO	PUC8	tr8				
		UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo - SS 73 Senese Aretina	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



		PUC8	tr8				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo - SS 73 Senese Aretina	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC8	tr8				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo - SS 73 Senese Aretina	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività direzionali (Tu), Attività di servizio (Ts), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi del centro di Pieve al Toppo, lungo via Aretina nord, ed è costituita da un ampio lotto libero.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC8 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Pieve al Toppo, connettere e integrare le aree residenziali con i percorsi ciclabili previsti, i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- realizzare una nuova struttura commerciale (attività terziarie e di servizio) che permetta di consolidare l'identità di questa parte.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC8 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la sistemazione di un tratto della sezione di via Aretina nord (per la quale è previsto un adeguamento), con la contestuale sistemazione dei percorsi, degli spazi pubblici e alberate adiacenti.

- Nell'area tr8 è prevista la realizzazione di un edificio destinato ad attività commerciali e di servizio, con un parcheggio alberato di pertinenza, circondato da una fascia di mitigazione (banda verde naturale) che prolunga la zona "boscata" già presente lungo i bordi.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC8	ST (mq)	Parcheeggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	9.455		

7. Parametri urbanistici

area tr8	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tu)/(Ts)/(Tc)	3.813	0,25	953	35%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

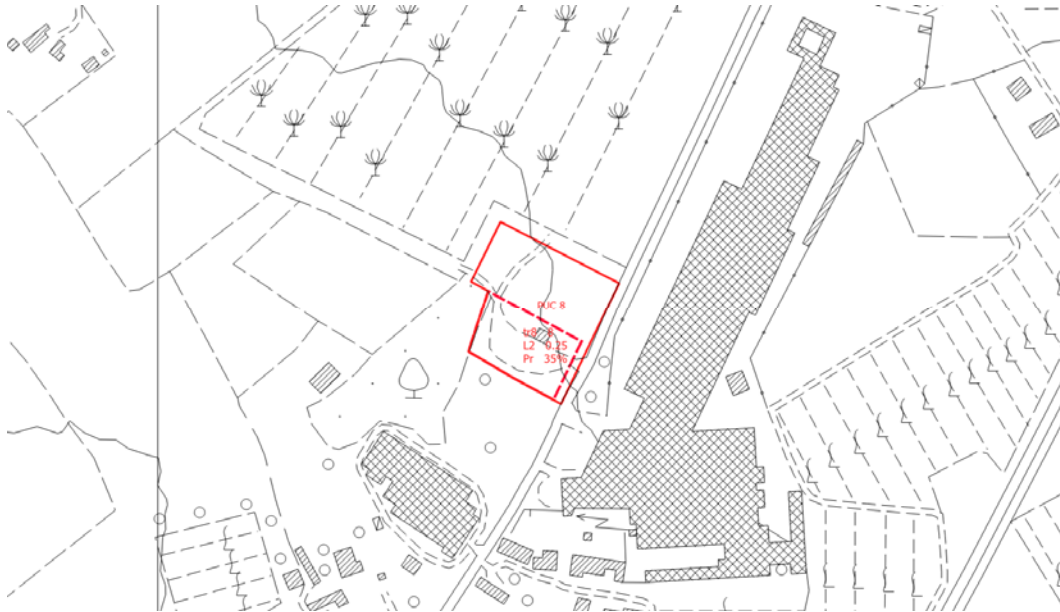
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

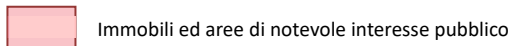
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

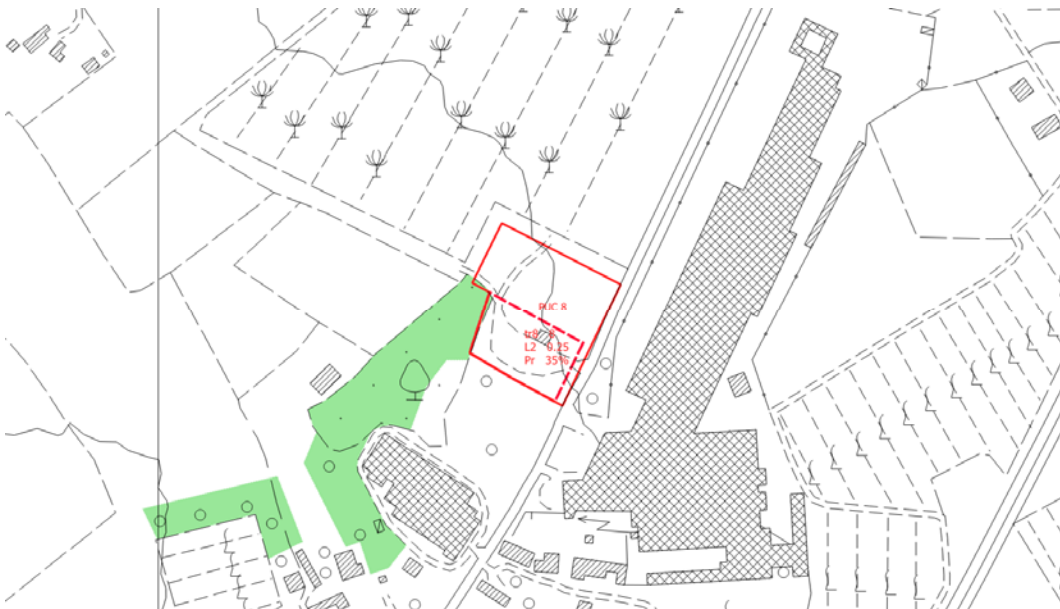


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

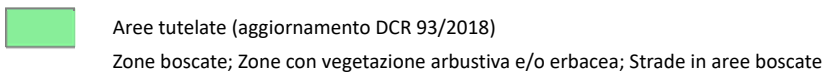


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

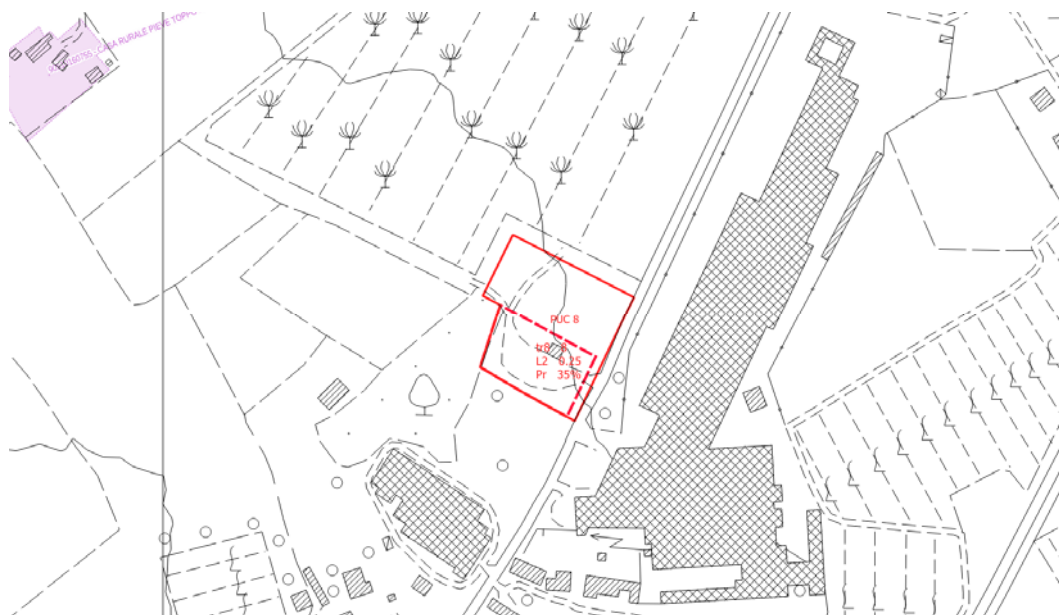


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono (Tu)/(Ts)/(Tc) e la SE è pari a 953 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	20	n.
Produzione RSU	12,55	(t/anno)
Consumi elettrici	20,86	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	20	n.
Fabbisogno idrico	1.460	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.460	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC10	tr55				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via del Sembolino	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

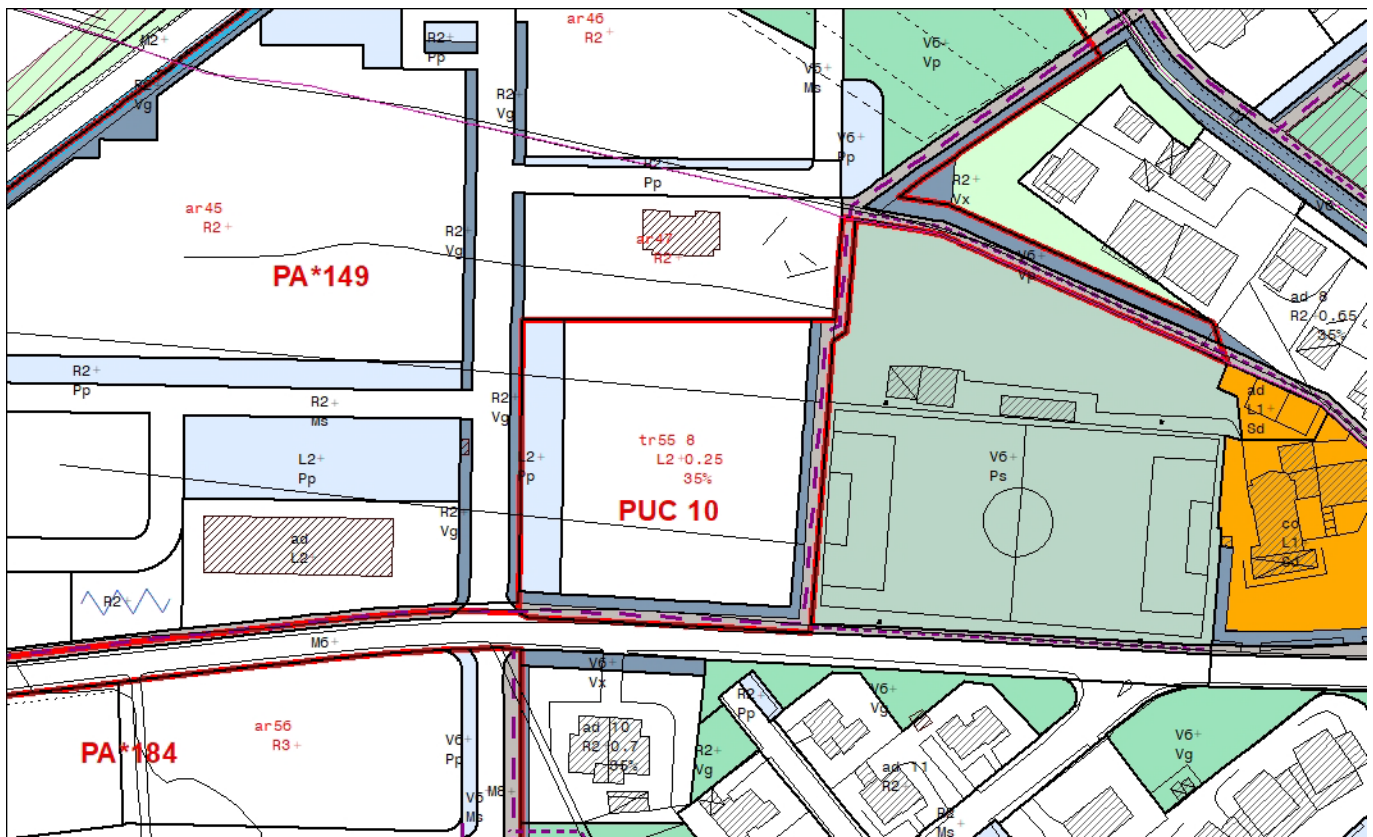


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC10	tr55				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via del Sembolino	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC10	tr55				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via del Sembolino	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts), Attività direzionali (Tu), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Usso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve al Toppo, lungo via del Sembolino, ed è costituita da un lotto libero confinante con parti già edificate (o in corso di edificazione) dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC10 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Pieve al Toppo, connettere e integrare le aree residenziali con i percorsi ciclabili previsti, i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- realizzare una nuova struttura commerciale (attività terziarie e di servizio) che permetta di consolidare l'identità di questa parte.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC10 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale su via del Sembolino con l'attraversamento previsto all'interno dell'area, la sistemazione degli spazi alberati previsti lungo i bordi del lotto e il parcheggio alberato.
- Nell'area tr55 è prevista la realizzazione di un edificio destinato ad attività commerciali e di servizio.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC10	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	6.548	797	

7. Parametri urbanistici

area tr55	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)/(Tu)/(Tc)	4.687	0,25	1.172	35%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

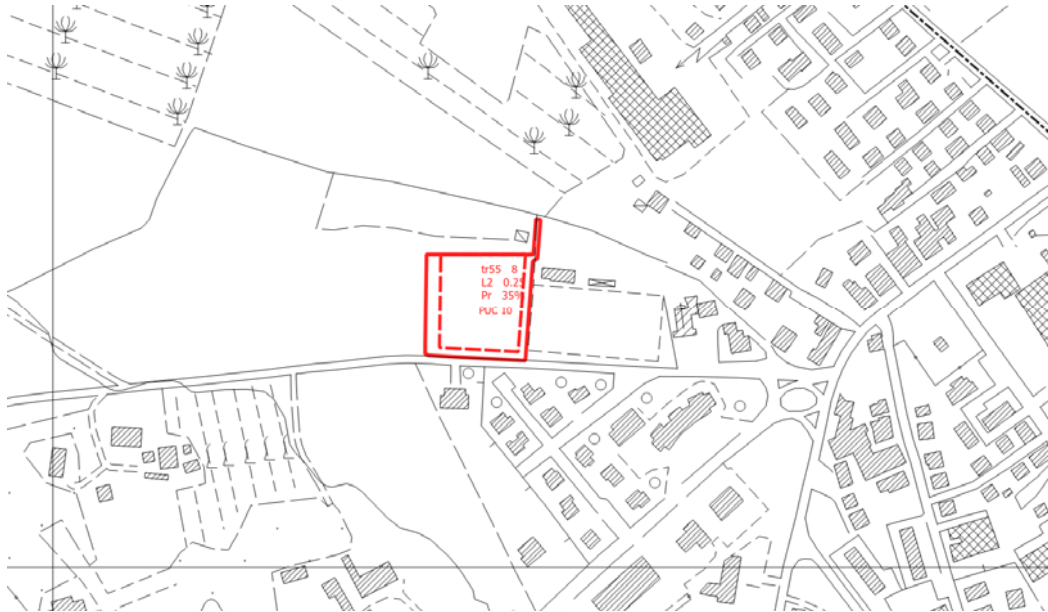
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

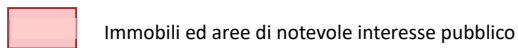
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

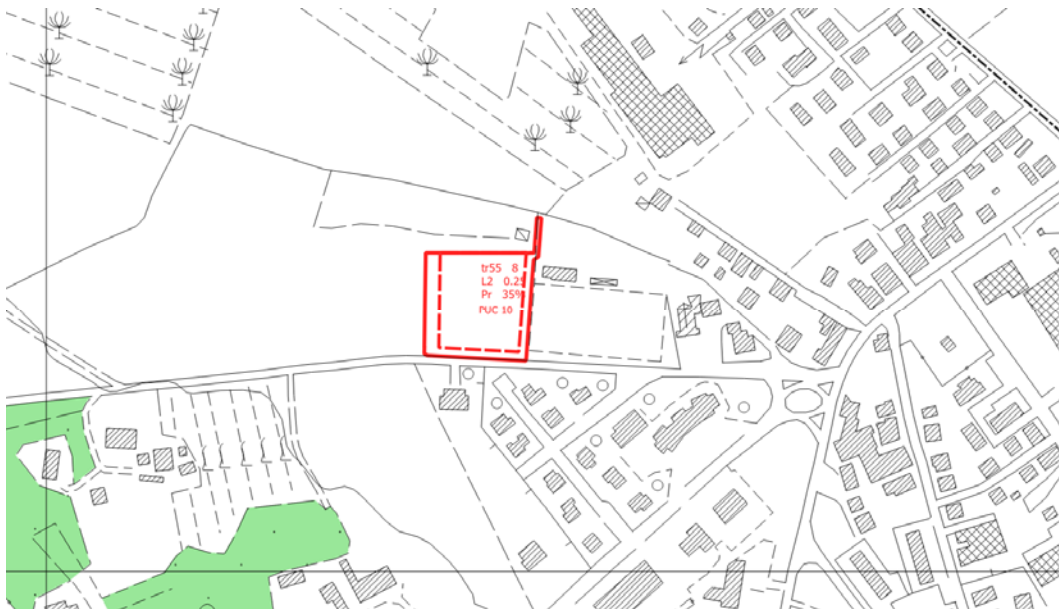


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

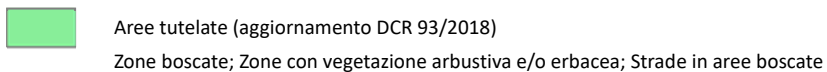


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

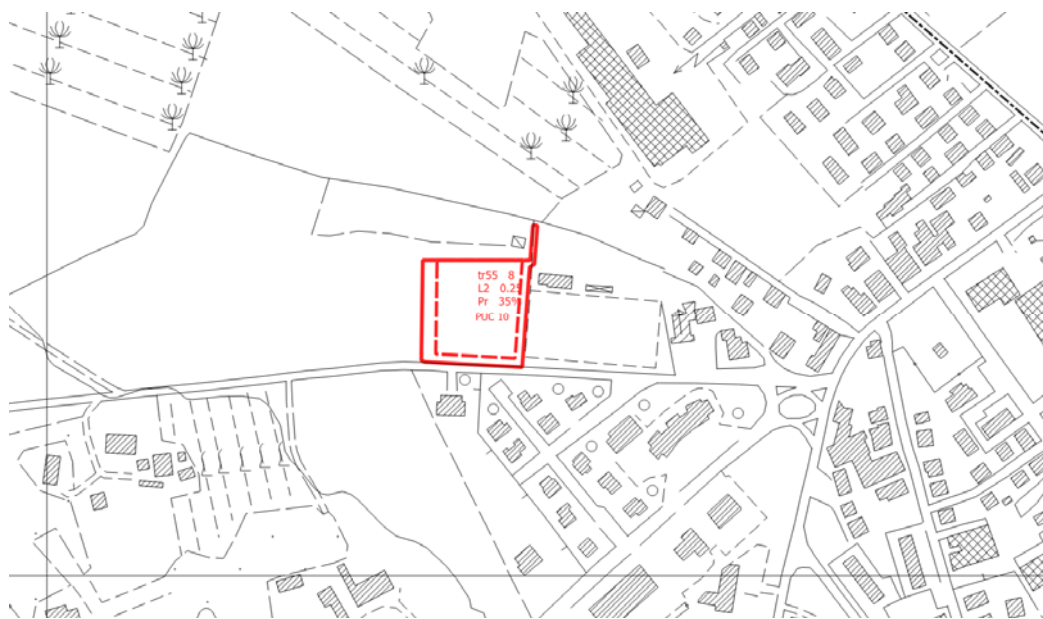


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono (Ts)/(Tu)/(Tc) e la SE complessiva è pari a 1.172 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	24	n.
Produzione RSU	15,06	(t/anno)
Consumi elettrici	25,03	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	24	n.
Fabbisogno idrico	1.752	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.752	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC17	tr53				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via dei Boschi	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

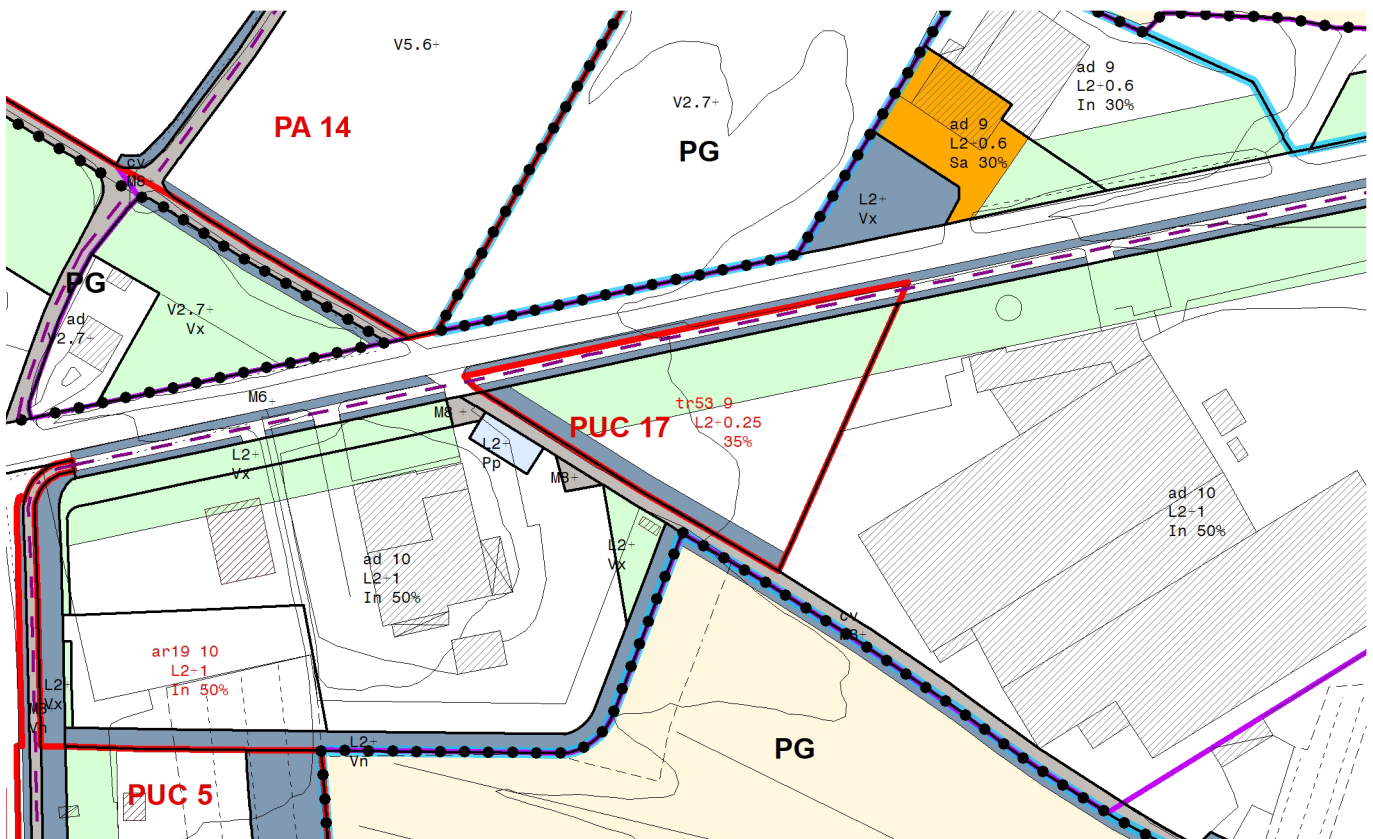


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC17	tr53				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via dei Boschi	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC17	tr53				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via dei Boschi	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts), Attività direzionali (Tu), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi di Badia al Pino, lungo via dei Boschi, ed è costituita da un lotto libero confinante con parti già edificate dell'insediamento produttivo.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC17 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Badia al Pino, connettere e integrare le aree residenziali con i percorsi ciclabili previsti, i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- realizzare una nuova struttura commerciale (attività terziarie e di servizio) che permetta di consolidare l'identità di questa parte.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC17 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale su via dei Boschi e la sistemazione degli spazi alberati e permeabili previsti lungo i bordi del lotto.
- Nell'area tr53 è prevista la realizzazione di un edificio destinato ad attività commerciali e di servizio.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC17	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.165		

7. Parametri urbanistici

area tr53	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)/(Tu)/(Tc)	3.582	0,25	895	35%	9

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

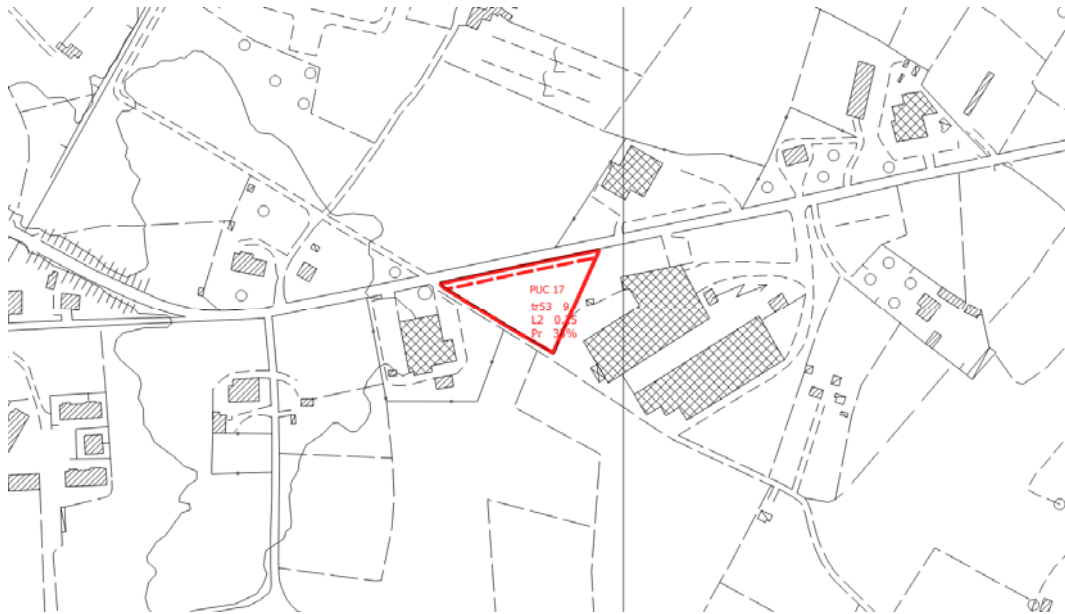
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

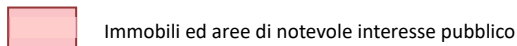
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

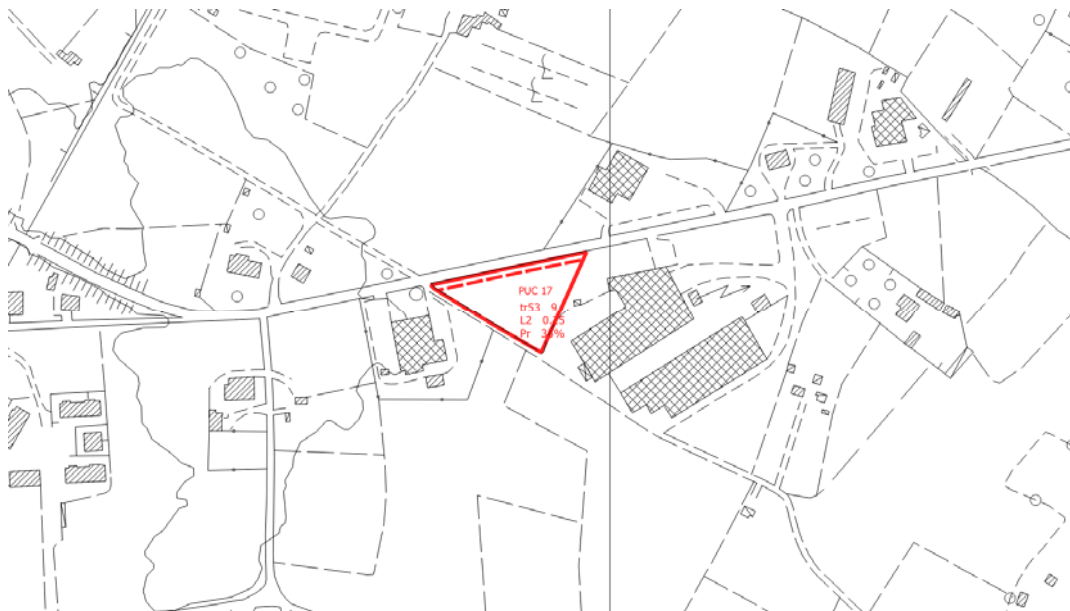


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)



Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

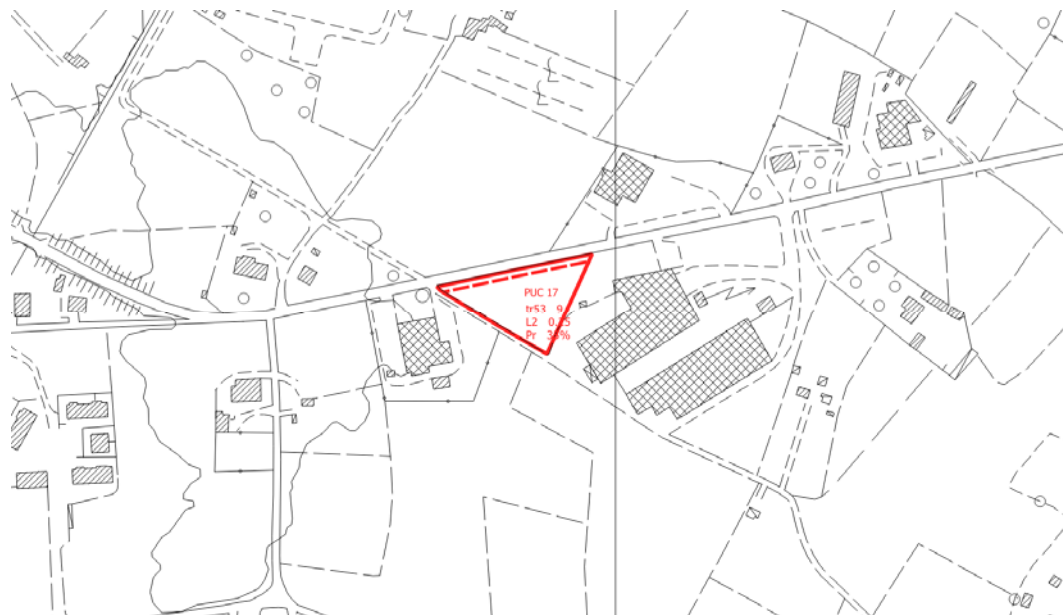
2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

 Beni architettonici tutelati

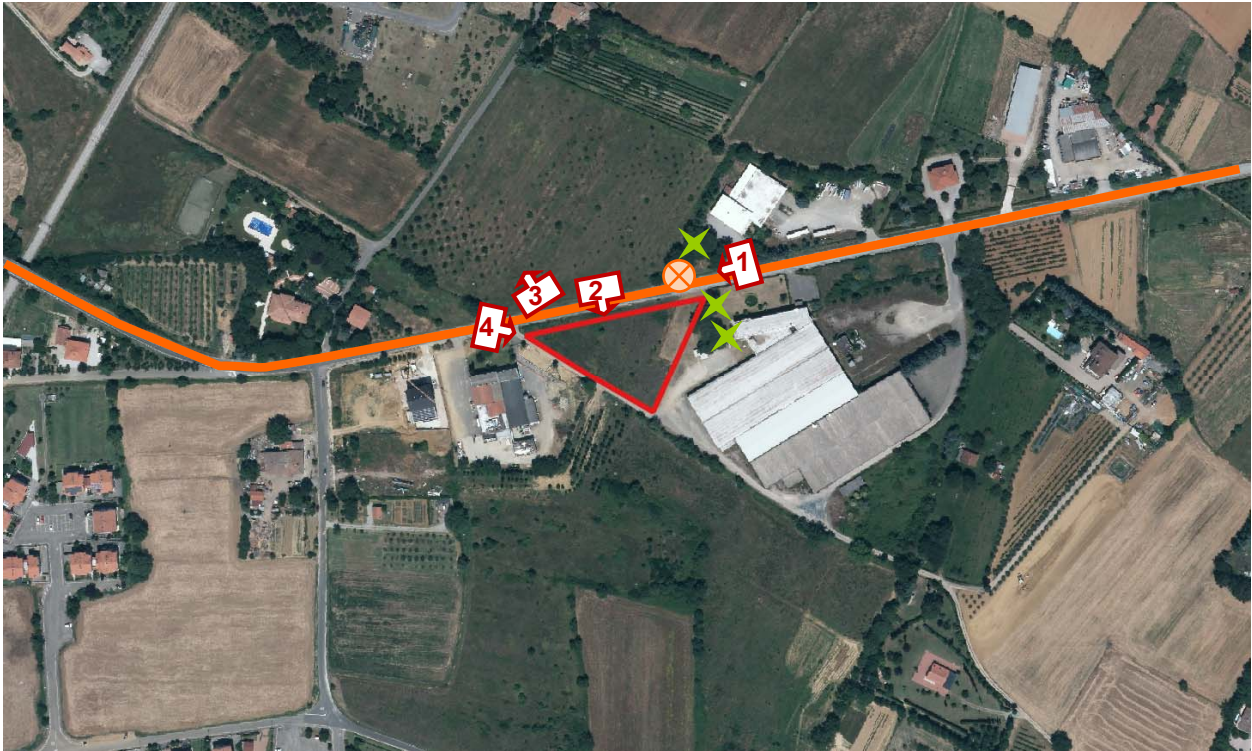
Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1. SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|--|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono (Tu)/(Ts)/(Tc) e la SE complessiva è pari a 895 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	18	n.
Produzione RSU	11,30	(t/anno)
Consumi elettrici	18,77	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	18	n.
Fabbisogno idrico	1.314	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.314	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC21	tr64				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via E. Brugola	Tav. 28	1	R	I	T	A	S

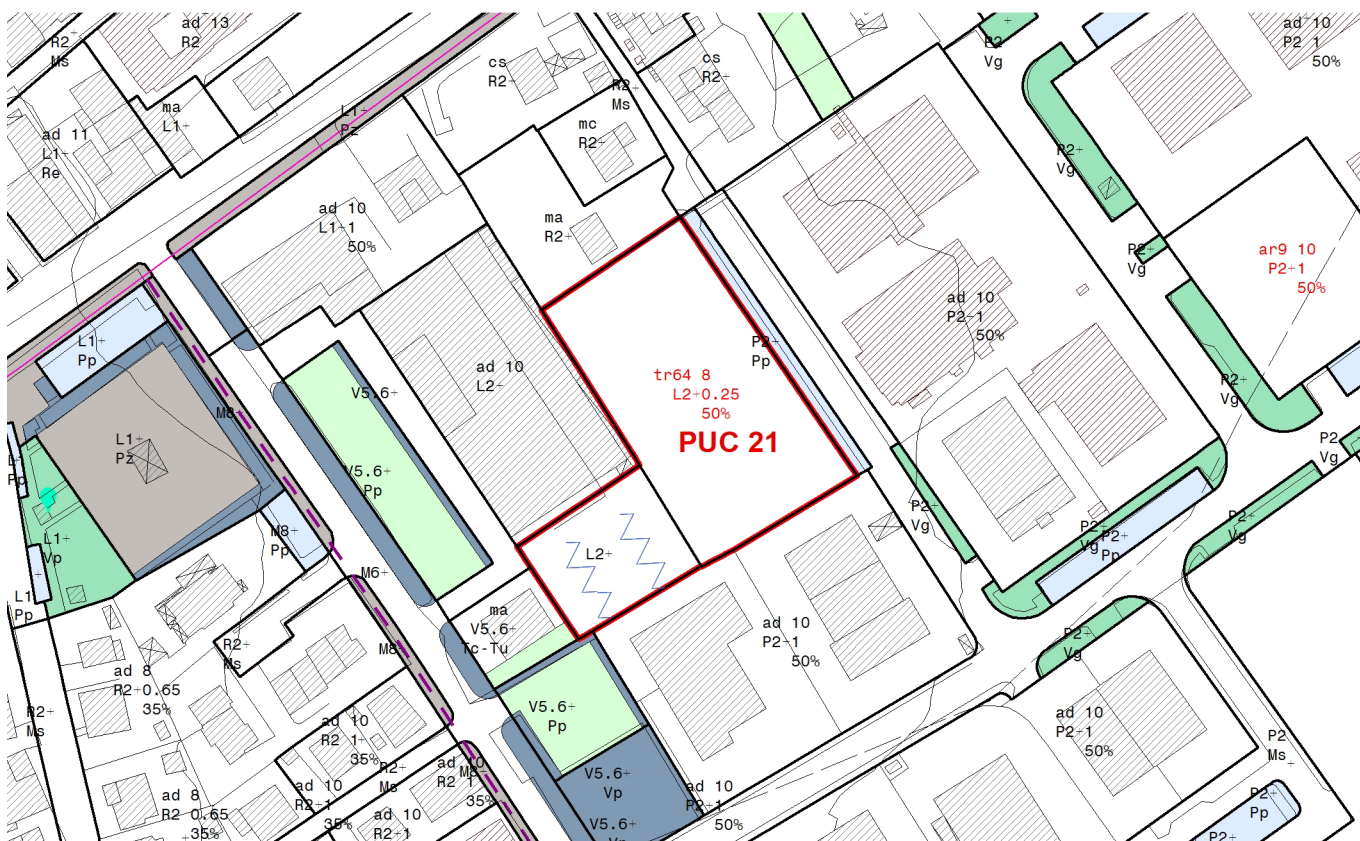


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC21	tr64				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via E. Brugola	Tav. 28	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC21	tr64				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via E. Brugola	Tav. 28	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts), Attività direzionali (Tu), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve al Toppo, lungo via Brugola, ed è costituita da un ampio lotto libero collocato all'interno di una zona già completamente edificata dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC21 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 3 "Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura" del Piano Strutturale si propone di:

a) razionalizzazione e sistemazione delle aree produttive esistenti di Pieve al Toppo (riqualificazione ambientale, riorganizzazione delle funzioni, del sistema distributivo e infrastrutturale connesso).

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC21 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio alberato, con accesso da via delle Piscine.
- Nell'area tr64 è prevista la realizzazione di uno o più edifici destinati ad attività commerciali e di servizio.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC21	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.897		

7. Parametri urbanistici

area tr64	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)/(Tu)/(Tc)	3.733	0,25	933	50%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

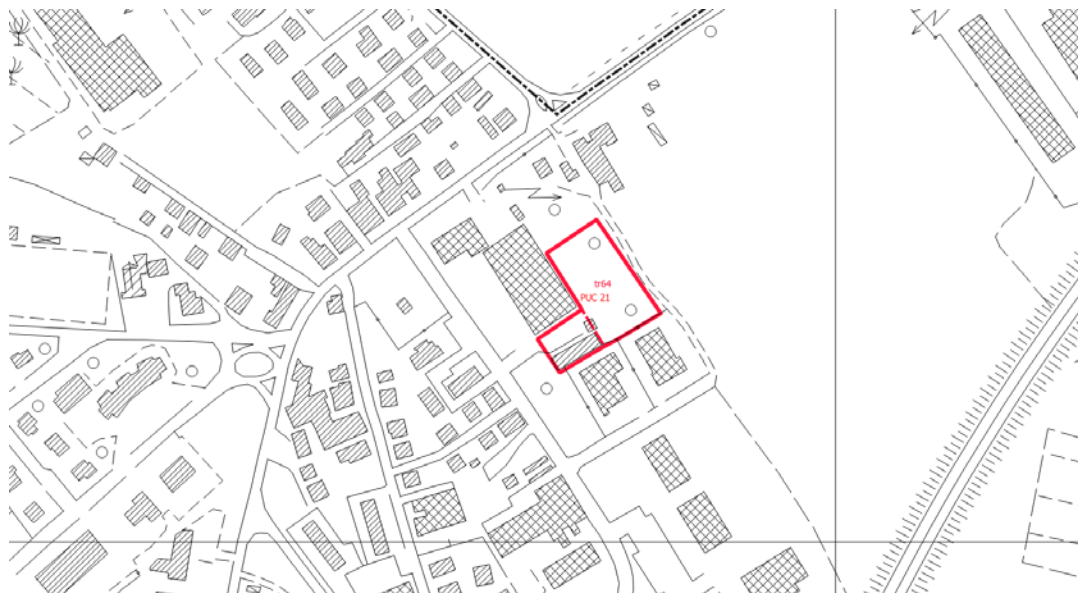
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)* (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

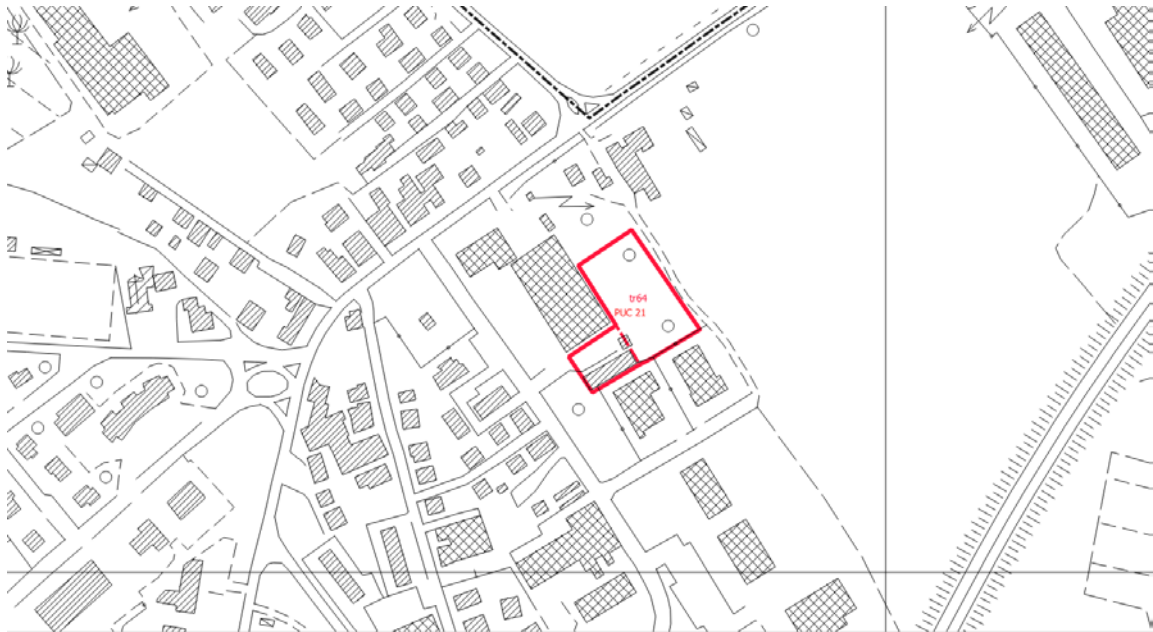
2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)




PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

	Viabilità di accesso all'area: <i>viabilità principale</i>		Visualità: <i>limitata</i>
	<i>viabilità secondaria</i>		<i>alta</i>
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		
	SGC Grosseto - Fano		
	A1 - Autostrada del Sole		

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono (Ts)/(Tu)/(Tc) e la SE complessiva è pari a 933 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	19	n.
Produzione RSU	11,92	(t/anno)
Consumi elettrici	19,82	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	19	n.
Fabbisogno idrico	1.387	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.387	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC31	tr67				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via dei Boschi	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

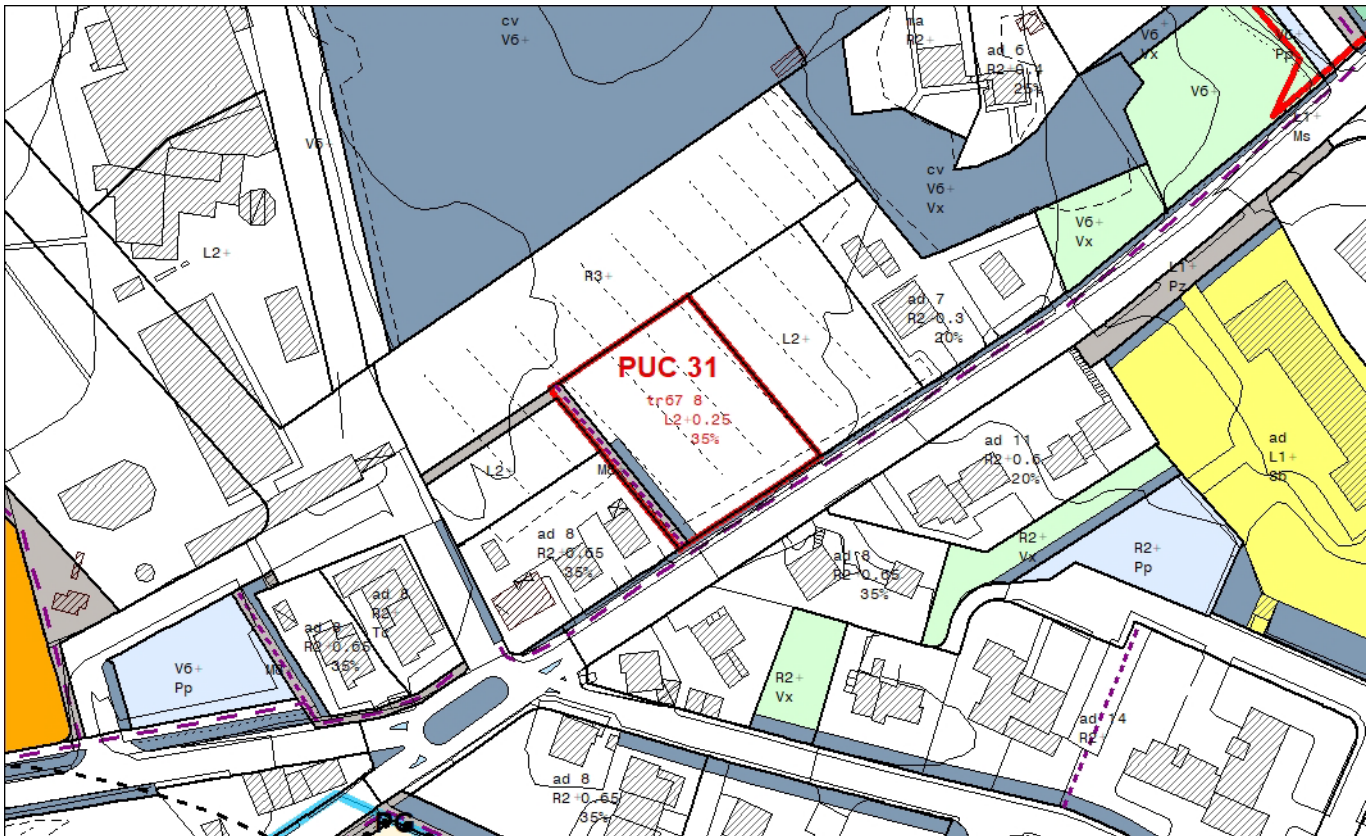


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC31	tr67				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via dei Boschi	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC31	tr67				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via dei Boschi	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S) Servizi ospedalieri e sanitari (Sh), Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa) Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts), Attività direzionali (Tu), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve al Toppo, lungo via dei Boschi, ed è costituita da un ampio lotto libero collocato all'interno di una zona già edificata.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC31 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare percorsi di collegamento, connettere e integrare le aree residenziali con i percorsi ciclabili previsti, i parchi e le attrezzature;
- realizzare una nuova struttura per servizi (attrezzature pubbliche o di uso pubblico) e attività terziarie e di servizio che permetta di consolidare l'identità di questa parte.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC31 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto del percorso pedonale di collegamento con via dei Boschi (tangente all'area di intervento), la sistemazione degli spazi alberati previsti.
- Nell'area tr67 è prevista la realizzazione di un edificio destinato a servizi, attrezzature e attività terziarie.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC31	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	2.410		

7. Parametri urbanistici

area tr67	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Sh)/(Sa) (Ts)/(Tu)/(Tc)	2.250	0,25	562	35%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

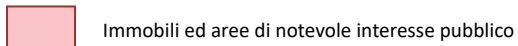
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

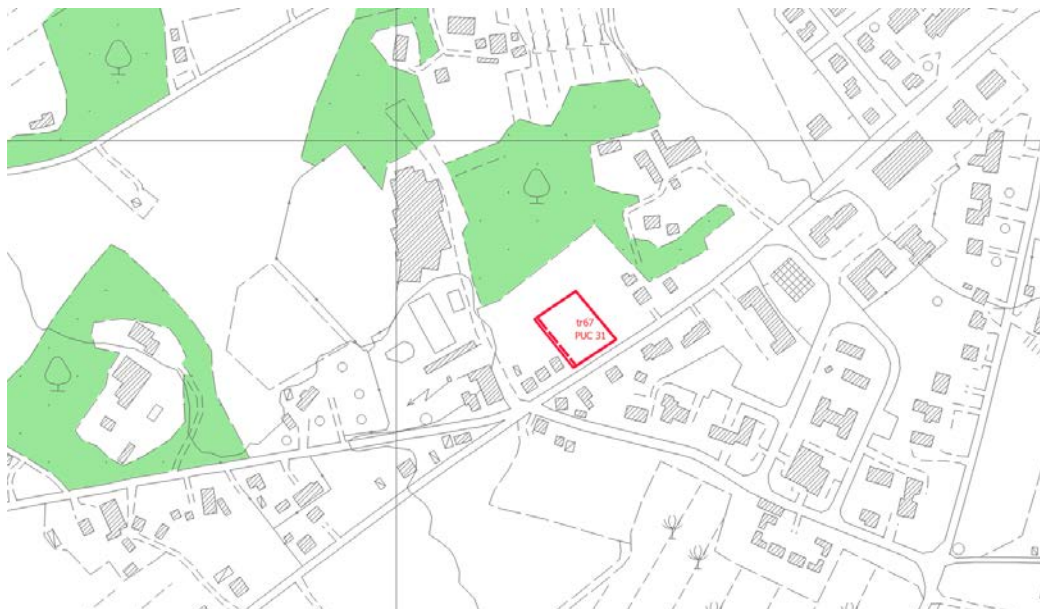


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

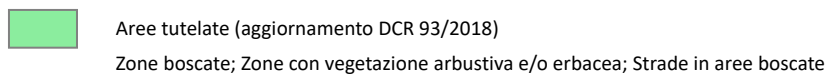


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

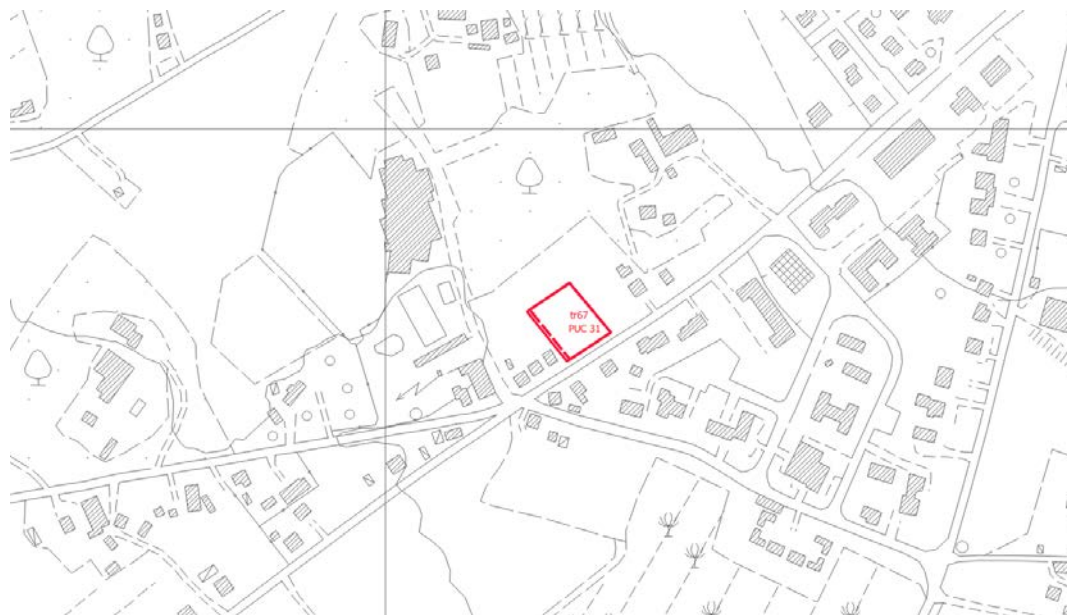


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC non ricade in aree a vincolate ai sensi del comma 1, lettera g) dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|
| | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | | Visualità:
<i>limitata</i> |
| | <i>viabilità secondaria</i> | | <i>alta</i> |
| | Fronte urbano continuo | | Punto di ripresa fotografico |
| | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
| | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
| | Fosso / corso d'acqua | | |
| | Ferrovia | | |
| | SGC Grosseto - Fano | | |
| | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

Fonte: Google maps (sito: <https://www.google.it/maps>)



Foto n. 1

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S): Servizi ospedalieri e sanitari (Sh), Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa); Attività terziarie (T): Attività di servizio (Ts), Attività direzionali (Tu), Attività commerciali al dettaglio (Tc). La SE è pari a 562 mq.

La stima verrà effettuata considerando la destinazione più sfavorevole da un punto di vista delle pressioni sulle risorse ossia l'attività direzionale.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	12	n.
Produzione RSU	7,53	(t/anno)
Consumi elettrici	12,52	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	12	n.
Fabbisogno idrico	876	(mc/anno)
Afflussi Fognari	876	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto

inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 4

ASPETTI GEOLOGICI/IDRAULICI E DI FATTIBILITÀ

In merito agli Aspetti Geologici/Idraulici e di Fattibilità si rimanda agli specifici elaborati del Piano Operativo

		PUC32	ar61				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via A. Gramsci	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC32	ar61				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via A. Gramsci	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino, in prossimità dell'incrocio tra via dei Boschi e via A. Gramsci, ed è costituita da una zona libera collocata a ridosso di parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC32 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare percorsi di collegamento, connettere e integrare le aree residenziali con i percorsi ciclabili previsti, i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- completare l'insediamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC32 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale lungo via dei Boschi e la sistemazione di una zona a parco prevista, in continuità con la fascia pubblica realizzata lungo via Gramsci.
- Nell'area ar61 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale mono/bifamiliare su tre livelli.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC32	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	1.284		423

7. Parametri urbanistici

area ar61	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	710	1	710	35%	11

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

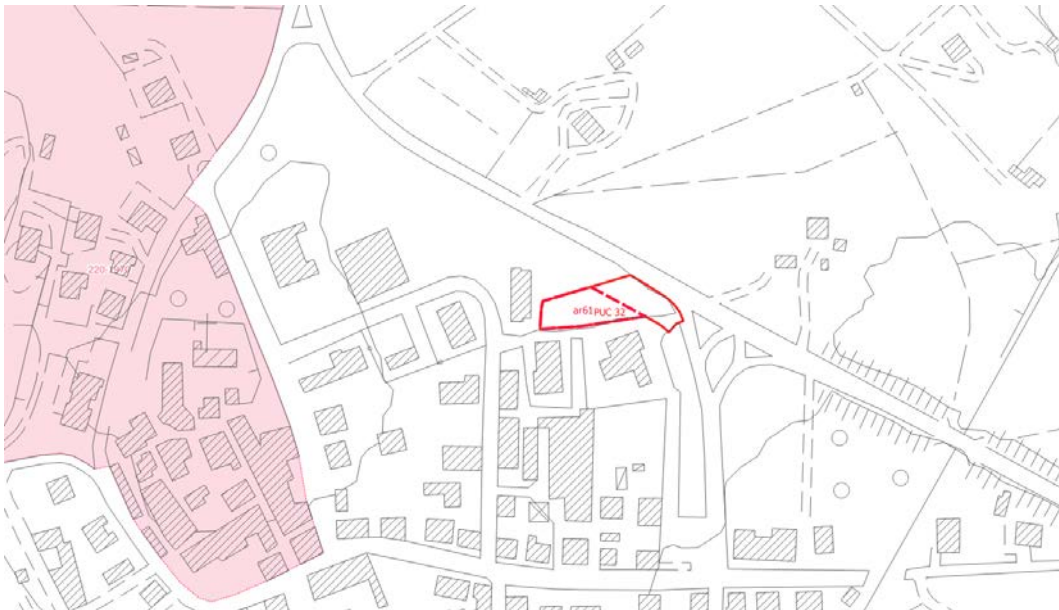
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

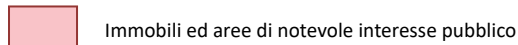
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

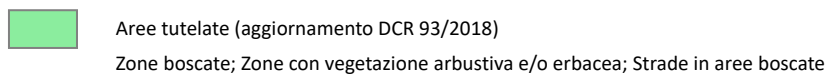


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC non ricade in aree a vincolate ai sensi del comma 1, lettera g) dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|--|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

Fonte: Google maps (sito: <https://www.google.it/maps>)



Foto 1

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE pari a 710 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	29	n.
Produzione RSU	18,20	(t/anno)
Consumi elettrici	30,25	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	21	n.
Fabbisogno idrico	1.533	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.533	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto

inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

SEZIONE 4

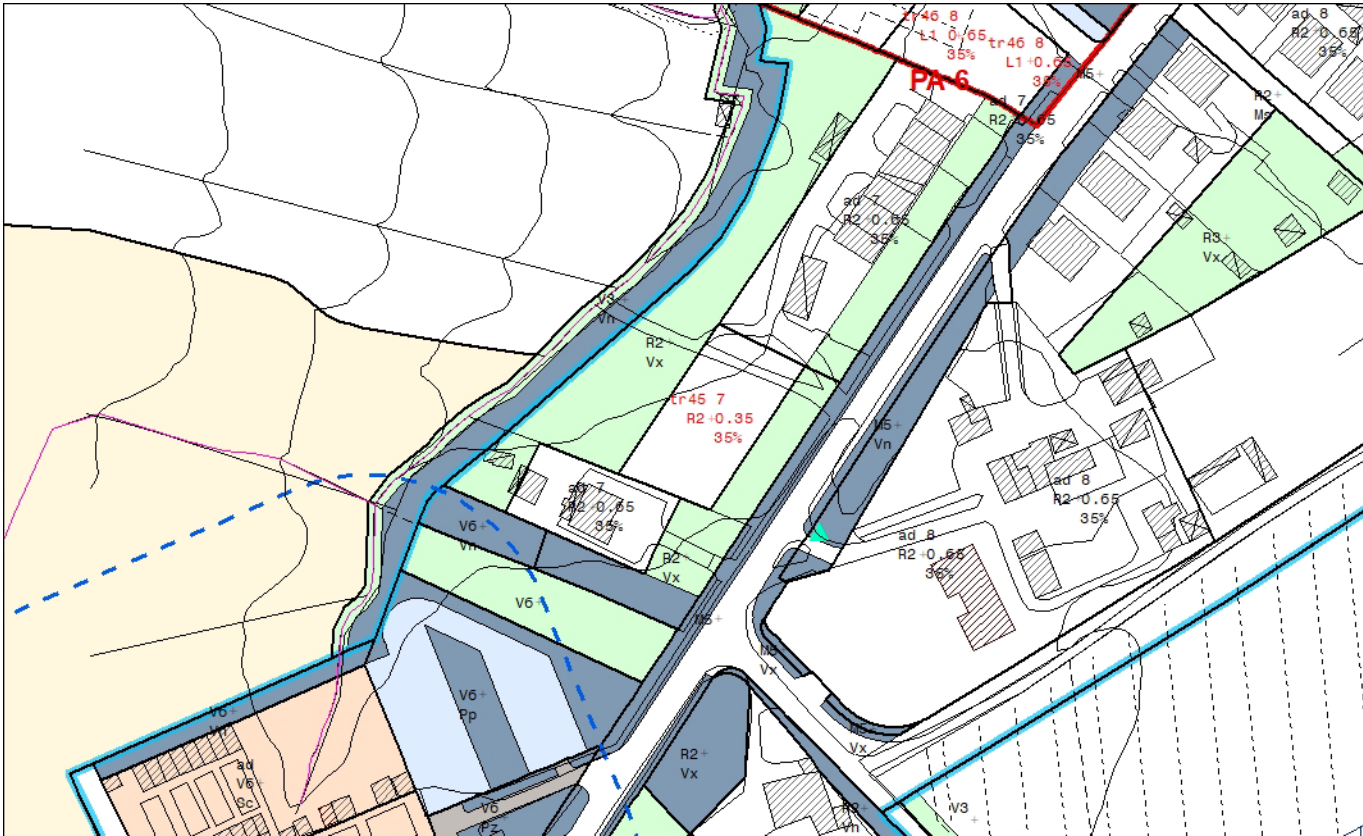
ASPETTI GEOLOGICI/IDRAULICI E DI FATTIBILITÀ

In merito agli Aspetti Geologici/Idraulici e di Fattibilità si rimanda agli specifici elaborati del Piano Operativo

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Aretina sud	Tav. 44	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Aretina sud	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) su due livelli, affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardino privato), caratterizzato da una fascia verde sul fronte strada posta in continuità con quella dei lotti adiacenti.

3. Parametri urbanistici

area tr45	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.184	0,35	415	35%	7

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

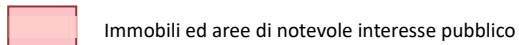
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

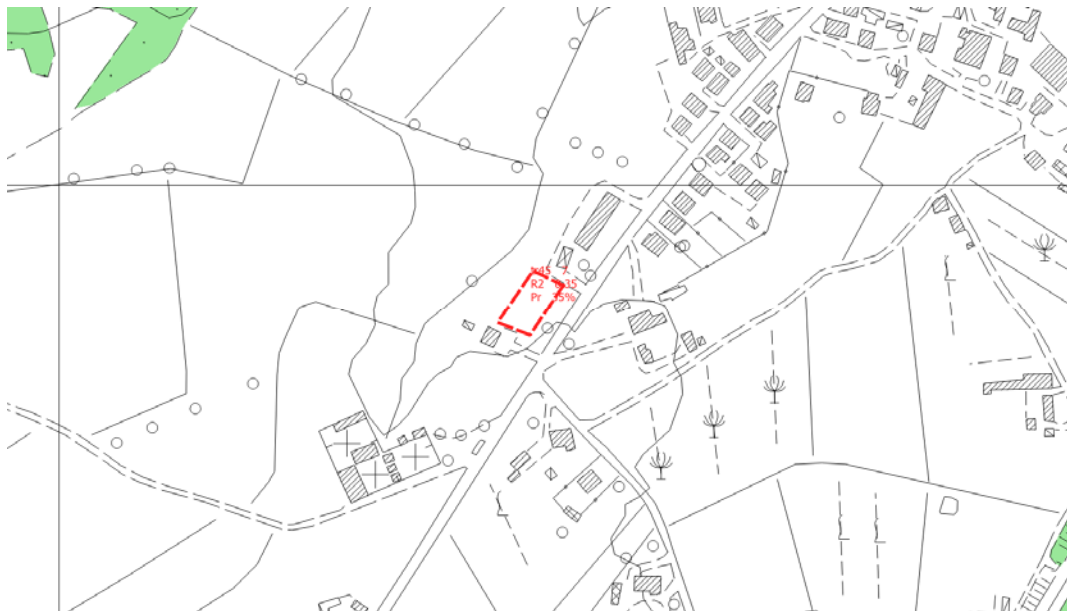


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

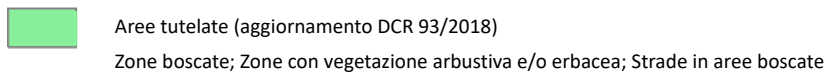


L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

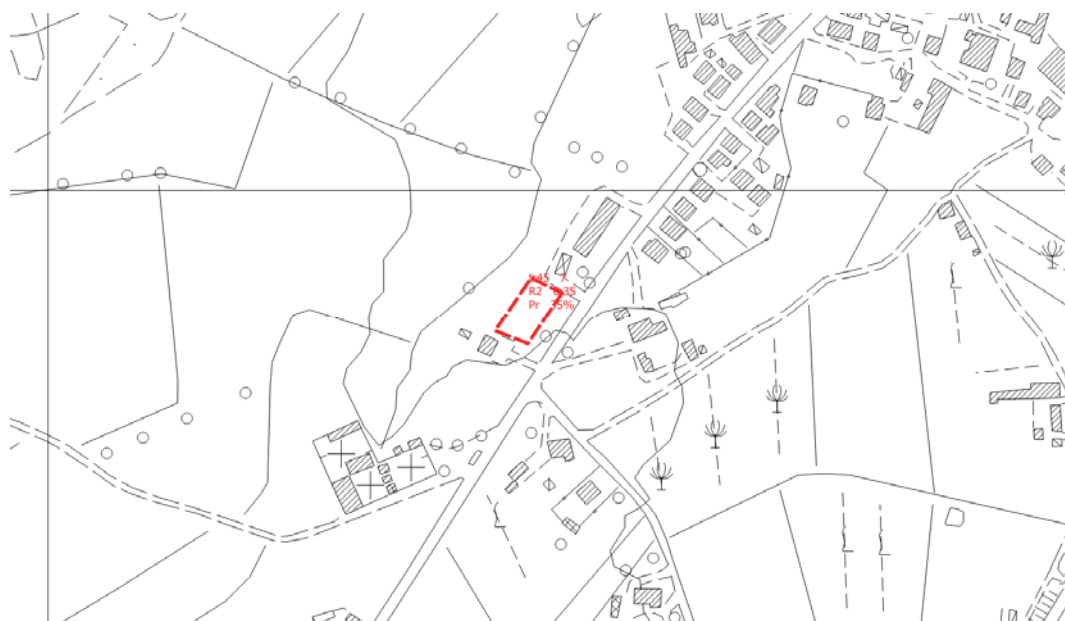


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

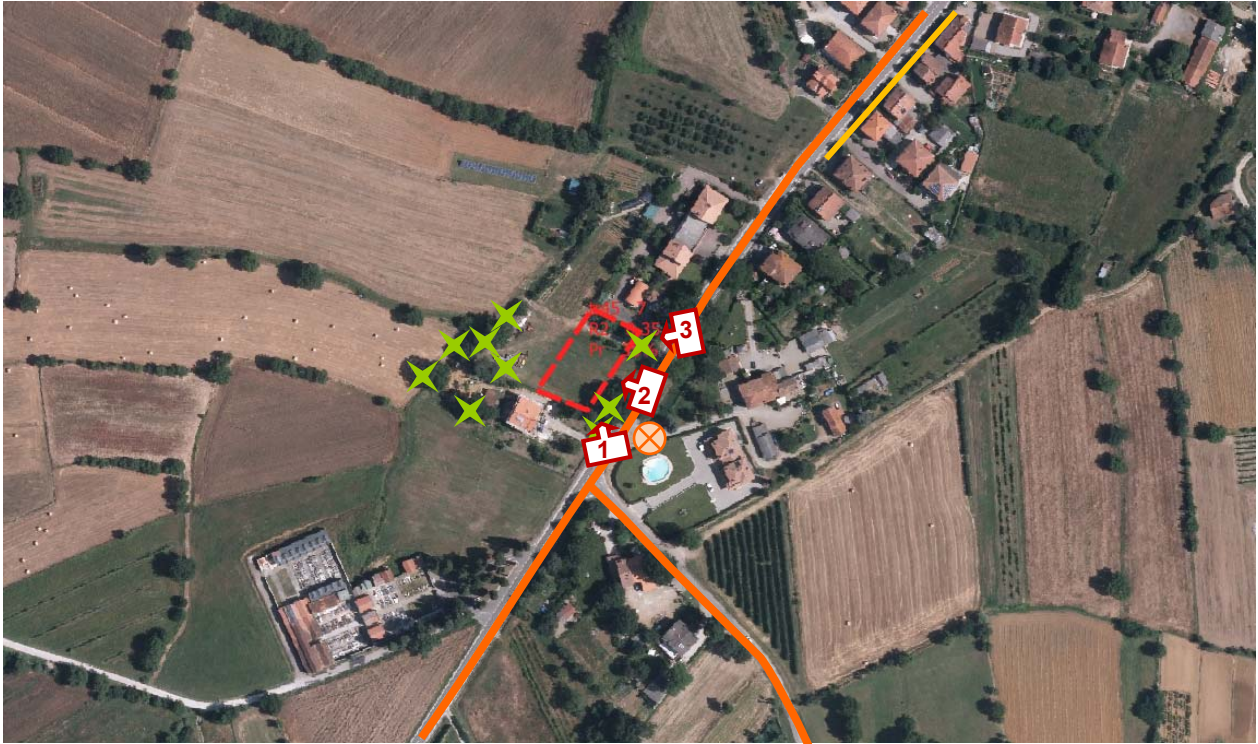
L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 415 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	17	n.
Produzione RSU	10,67	(t/anno)
Consumi elettrici	17,73	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	12	n.
Fabbisogno idrico	876	(mc/anno)
Afflussi Fognari	876	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

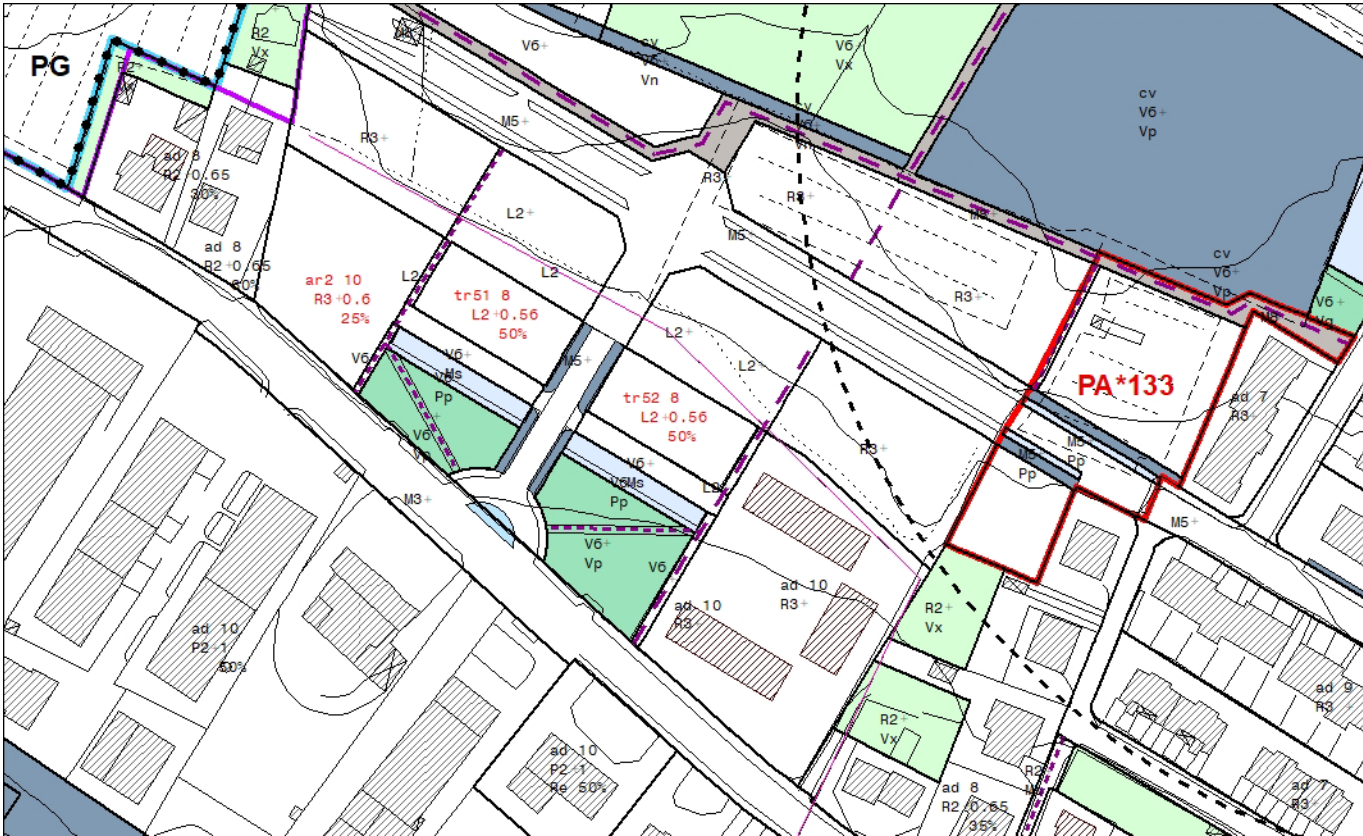
Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 43	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 43	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività direzionali (Tu), Attività di servizio (Ts), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio per attività commerciali

3. Parametri urbanistici

area tr51	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tu)/(Ts)/(Tc)	804	0,56	450	50%	8

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

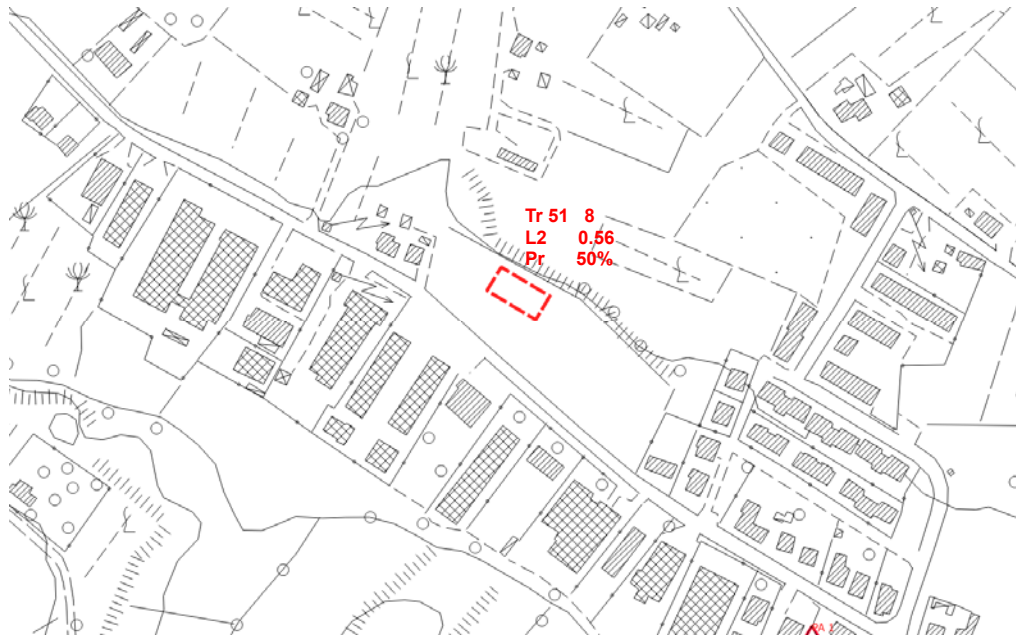
5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).
--


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) 8fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3















SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area: |  | Visualità: |
|  | <i>viabilità principale</i> |  | <i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> | | |
|  | Fronte urbano continuo |  | <i>alta</i> |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono (Tu)/(Ts)/(Tc) e la SE complessiva è pari a 450 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	18	n.
Produzione RSU	11,30	(t/anno)
Consumi elettrici	18,77	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	13	n.
Fabbisogno idrico	949	(mc/anno)
Afflussi Fognari	949	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

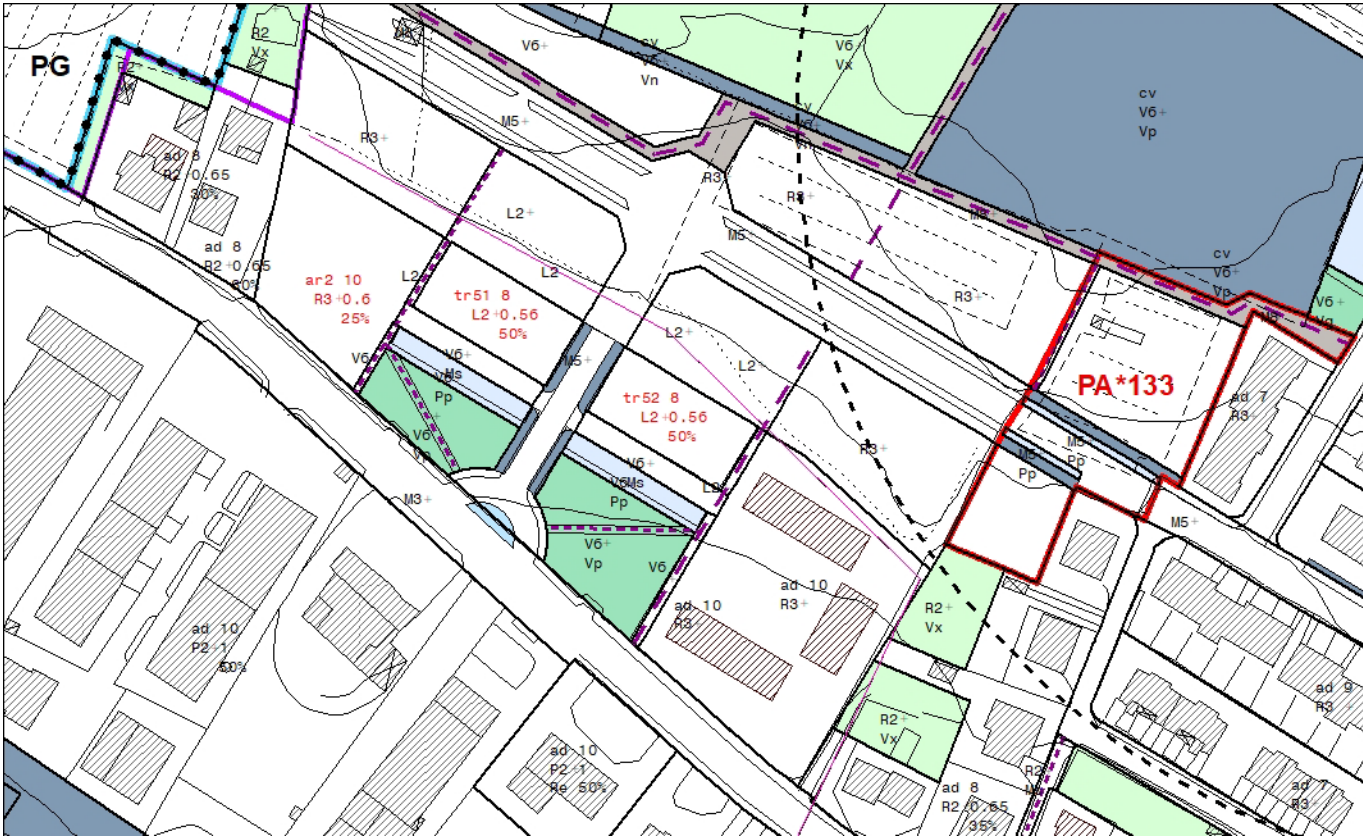
Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 43	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 43	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività direzionali (Tu), Attività di servizio (Ts), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio per attività commerciali

3. Parametri urbanistici

area tr52	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tu)/(Ts)/(Tc)	805	0,56	451	50%	8

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).
--

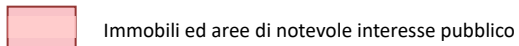
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

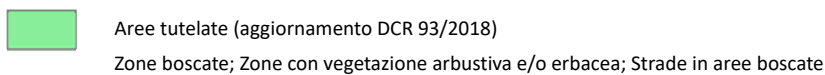


L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

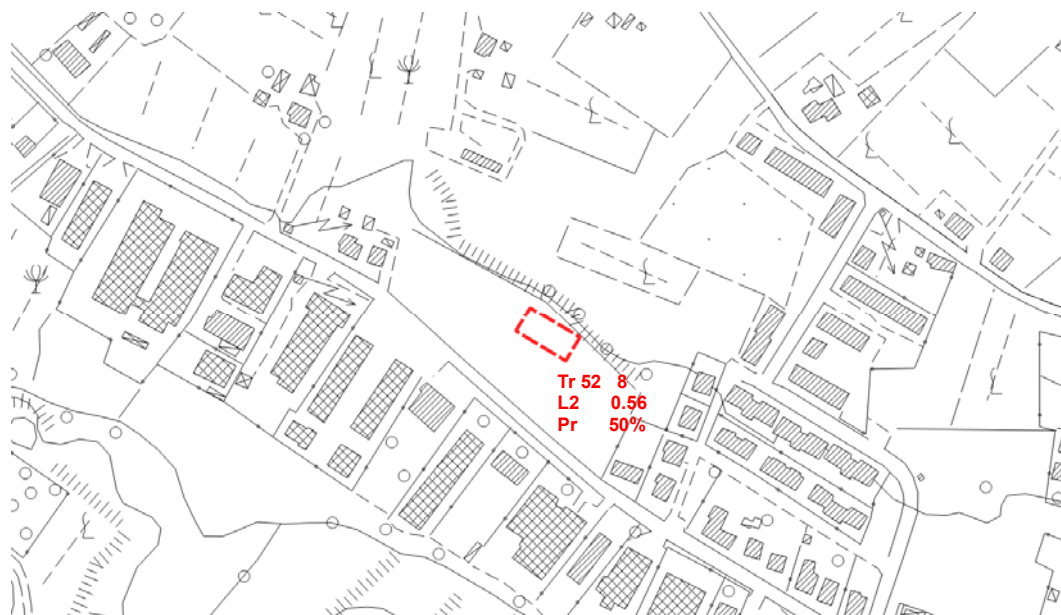


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | |
|---|--|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  <i>viabilità secondaria</i> |  Visualità:
<i>limitata</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare |  <i>alta</i> |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |  Fosso / corso d'acqua |  Punto di ripresa fotografico |
|  Ferrovia |  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono (Tu)/(Ts)/(Tc) e la SE complessiva è pari a 451 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	10	n.
Produzione RSU	6,28	(t/anno)
Consumi elettrici	10,43	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	10	n.
Fabbisogno idrico	730	(mc/anno)
Afflussi Fognari	730	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

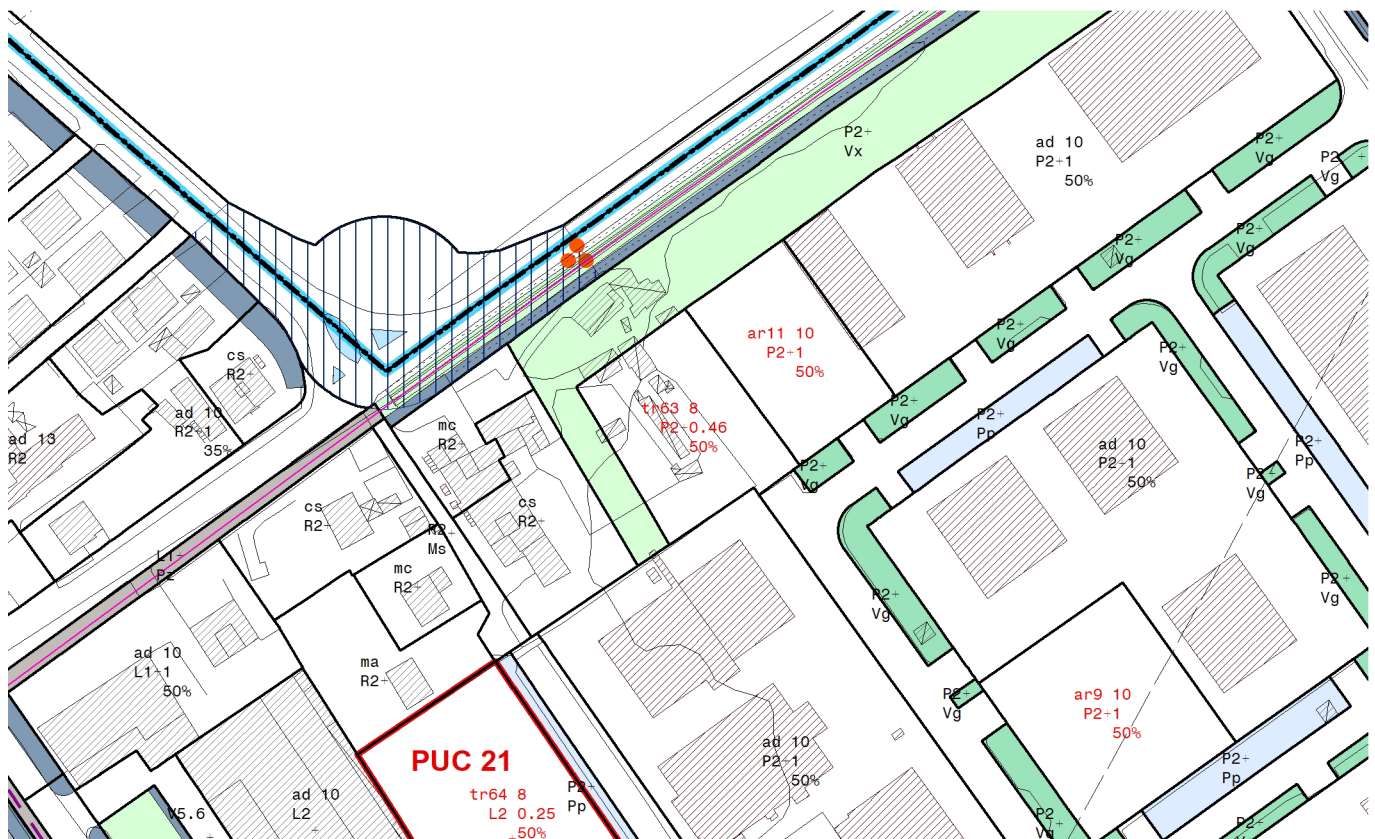
Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
Pieve al Toppo – via G. Galilei	Tav. 28	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via G. Galilei	Tav. 28	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della produzione (P)
Sottosistema / Ambito	P2 – Aree industriali e artigianali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio per attività produttive e/o commerciali
--

3. Parametri urbanistici

area tr63	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)/(Tc)	1.875	0,46	862	50%	8

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

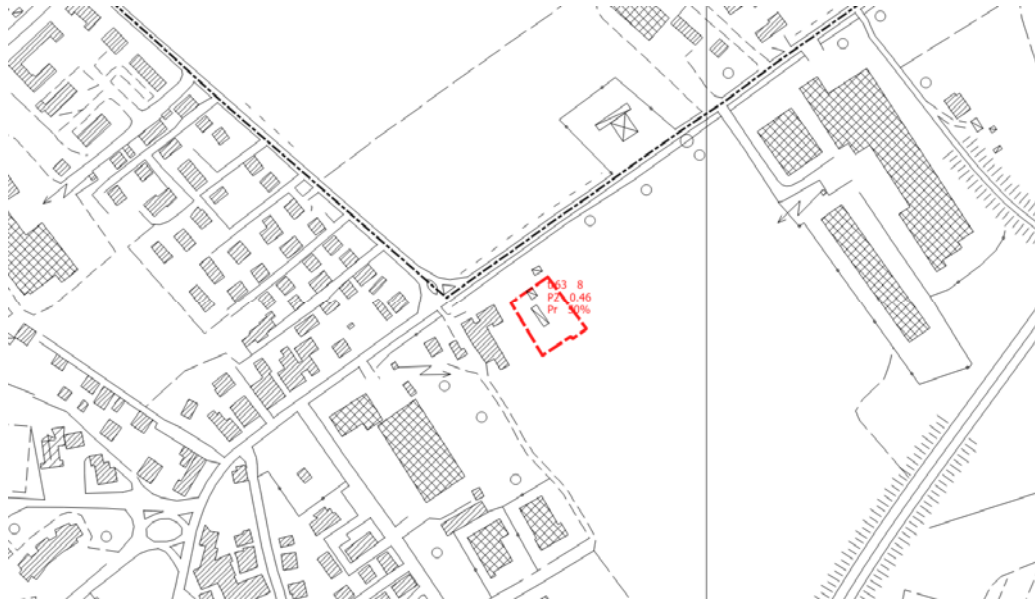
5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).
--

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



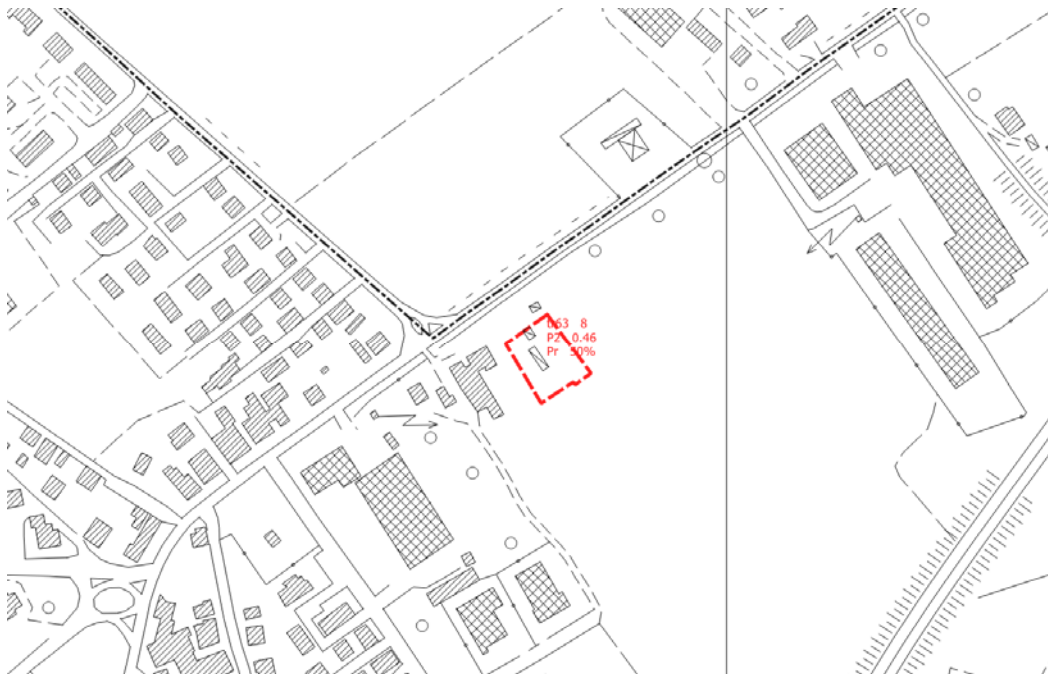
PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

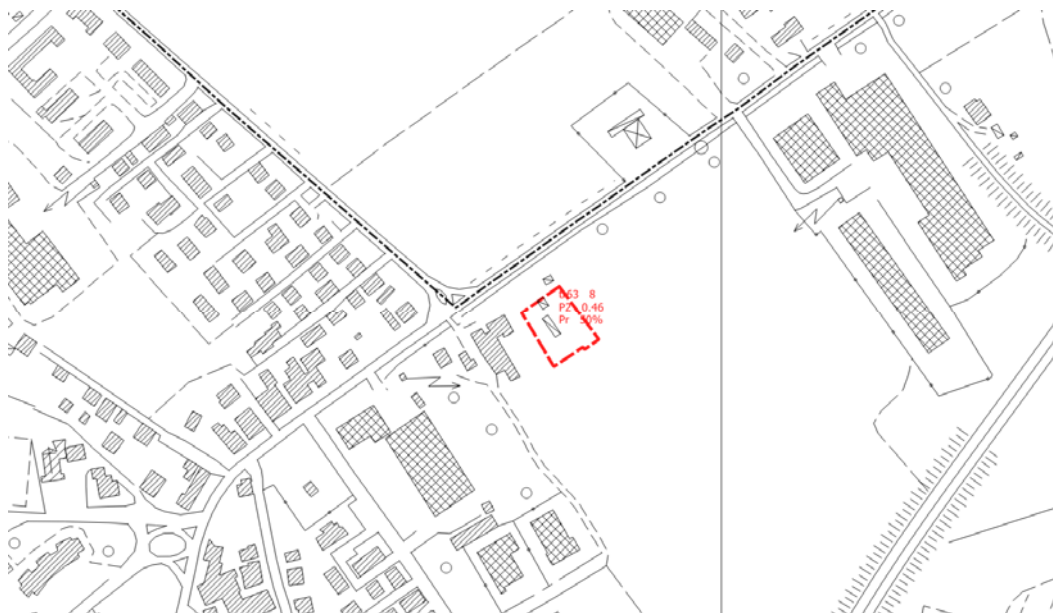


Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)


Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004*

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono ((I)/(Tc) attività produttive e/o commerciali e la SE complessiva è pari a 862 mq.
La stima degli impatti è effettuata considerando una SE massima per produttivo pari a 517 (come da dimensionamento UTOE) e la rimanente SE ad attività commerciali.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	17	n.
Produzione RSU	95,89	(t/anno)
Consumi elettrici	158,21	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	16	n.
Fabbisogno idrico	1.570	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.570	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

			ar1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via di Basserone	Tav. 27	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della produzione (P) P2 – Aree industriali e artigianali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio produttivo

3. Parametri urbanistici

area ar1	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)	4.478	1	4.478	50%	8

			ar2				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Molinara	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su tre livelli (compreso nel perimetro dell'area PEEP esistente)
--

3. Parametri urbanistici

area ar2	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.786	0,6	1.072	25%	10

			ar7				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via Romana	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su due livelli
--

3. Parametri urbanistici

area ar7	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	987	0,65	642	35%	8

			ar8				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via del Vetraio	Tav. 43	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) su due livelli e di un parcheggio lungo strada (mantenere l'alberatura esistente)

3. Parametri urbanistici

area ar8	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	771	0,2	154	20%	7

			ar9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via G. Galilei	Tav. 27	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della produzione (P)
Sottosistema / Ambito	P2 – Aree industriali e artigianali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio produttivo

3. Parametri urbanistici

area ar9	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)	2.419	1	2.419	50%	10

			ar10				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via dell'Industria	Tavv. 28, 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della produzione (P)
Sottosistema / Ambito	P2 – Aree industriali e artigianali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I)

2. Intervento

Realizzazione di uno/due edifici produttivi

3. Parametri urbanistici

area ar10	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)	8.192	1	8.192	50%	10

			ar11				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via G. Galilei	Tav. 28	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della produzione (P)
Sottosistema / Ambito	P2 – Aree industriali e artigianali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio produttivo

3. Parametri urbanistici

area ar11	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)	1.612	1	1.612	50%	10

			ar19				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Monte Amiata	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I)
Altri usi consentiti	In – Fabbriche e officine

2. Intervento

Realizzazione di un edificio produttivo (completamento del comparto) e di una fascia alberata lungo il confine del lato sud

3. Parametri urbanistici

area ar19	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(In)	2.050	1	2.050	50%	10

			ar39				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via dei Boschi	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione nella parte nord del lotto di un edificio residenziale su due livelli e di un'ampia fascia alberata destinata a implementare e mantenere il "volume" del boschetto esistente sul lato sud dell'area

3. Parametri urbanistici

area ar39	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.415	0,2	283	20%	6

			ar40				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via dei Boschi	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) su due livelli

3. Parametri urbanistici

area ar40	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.149	0,2	230	20%	6

			ar41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via A. Lamarmora	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) su due livelli

3. Parametri urbanistici

area ar41	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	393	0,65	256	35%	8

			ar42				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via S. Pellico	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) su due livelli

3. Parametri urbanistici

area ar42	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	372	0,65	242	35%	8

			ar49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via Cassia	Tav. 36	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su due livelli
--

3. Parametri urbanistici

area ar49	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	674	0,65	438	35%	8

			ar59				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tegoleto – via della Fattoria	Tav. 44	1	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su due livelli
--

3. Parametri urbanistici

area ar59	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	671	0,65	436	35%	7

UTOE 2 - Viciomaggio

	PA		PUC		tr/ar			
	PA 5	- SP n. 21		PUC 16	- Zona industriale		ar 20	- SP n. 21
	PA 11	- SP n. 21					ar 21	- via del Casato
	PA 12	- Le Lame					ar 22	- via del Casato
	PA 9	- via delle Vaglie						

Piani Attuativi vigenti

Privi di Scheda Norma

	Approvazione	Convenzione
PA*165 - Viciomaggio	- DCC 35 DEL 16/06/2010	- NON CONVENZIONATO
PA*196 - Zona industriale	- DCC 49 DEL 13/06/2016	- 11/01/2018
PA*197 - Zona industriale	- BURT DEL 15/02/2017	- 24/02/2017
PA*198 - Zona industriale	- BURT DEL 12/12/2018	- 04/08/2017

		PA5	tr59/tr60				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA5	tr59/tr60				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R), Attività direzionali (Tu), Attività di servizio (Ts), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	area tr60: Attività commerciali al dettaglio (Tc)

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra la SP 21 e l'autostrada, ed è costituita da due ampi lotti liberi collocati nei pressi della provinciale, di fronte a parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA5 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare l'insediamento con un intervento coordinato di riqualificazione del margine est, con la realizzazione di un completamento residenziale e l'introduzione di attività commerciali e di servizio;
- integrare il sistema degli spazi verdi e dei percorsi di collegamento con il centro di Viciomaggio.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR5 - TESSUTO PUNTIIFORME

Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento, valorizzazione varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto.
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA5 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione della nuova strada di servizio (a fondo cieco con "racchetta") con una fascia di parcheggi in affiancamento e la sistemazione di alcune aree destinate a piazza alberata a verde pubblico.
- E' prevista inoltre la sistemazione di una piccola piazza in continuità con il tratto del percorso ciclo-pedonale (direzione nord - centro di Viciomaggio) che fa parte del sistema della "mobilità dolce" destinato a connettere gli spazi e le diverse attrezzature d'interesse pubblico.
- Nell'area tr59 è prevista la realizzazione di edifici residenziali dotati di giardini privati, con accesso dalla nuova strada di collegamento; la disposizione degli edifici potrà formare un sistema di corpi paralleli, oppure aggregati a "elle" o a corte, assecondando la geometria del lotto e le relazioni distributive.
- Nell'area tr60 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale che sormonta e ingloba una "piastra" al piano terra: una struttura per attività terziarie dotata di un ampio parcheggio di pertinenza (permeabile e alberato).
- Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA11, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo.

Ai fini della verifica e del rispetto degli obiettivi di progetto, delle prescrizioni e delle regole contenute nelle tavole del PO e nella presente scheda, si chiede che la "sistemazione paesaggistica" dell'area sia oggetto di specifici elaborati in fase di predisposizione del PA, dove evidenziare:

- la qualità architettonica degli interventi e la coerenza delle soluzioni proposte per la riconfigurazione dello spazio aperto;
- le opere di mitigazione ambientale per il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali ("varchi" ecologici tra gli spazi verdi pubblici e privati, relazioni visuali), gli interventi previsti per il contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili (soluzioni tecnologiche);
- la definizione con riferimento ai corrispondenti artt. delle Nta di materiali e trattamenti del suolo, per i percorsi pedonali/ciclabili e i parcheggi alberati, con indicazione delle specie vegetali (autoctone) scelte.

		PA5	tr59/tr60				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA5	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	8.598	529	400

7. Parametri urbanistici

area tr59	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.741	0,5	1.371	30%	8

area tr60	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	800	0,5	400	45%	8
(Tu)/(Ts)/(Tc)	1.600	0,5	800	45%	8
Totale	2.400		1.200		

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

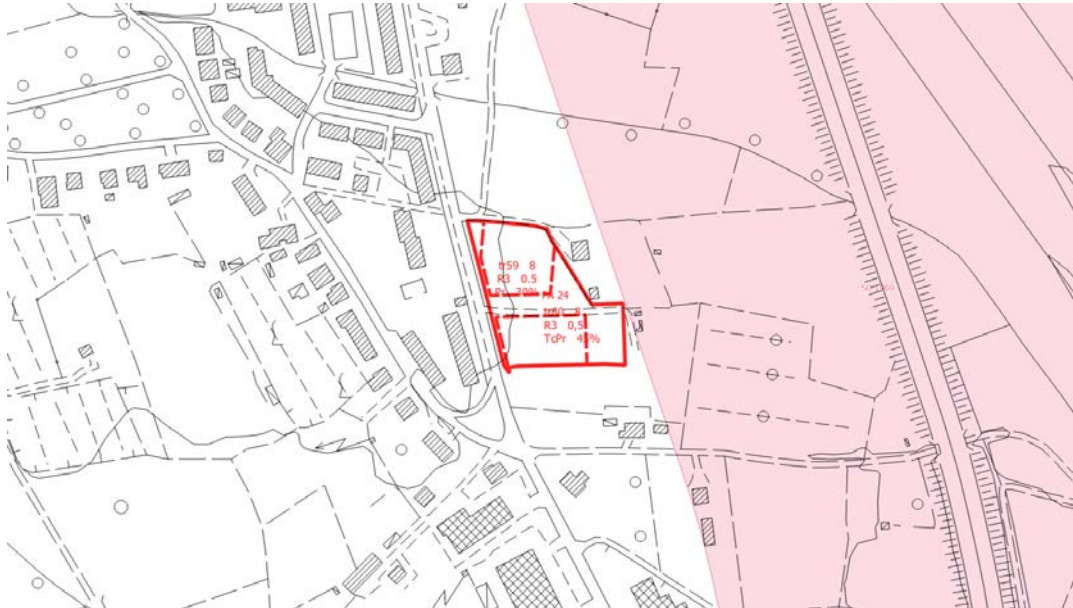
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

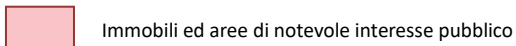
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

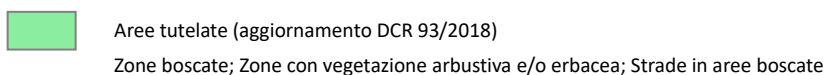


Il PA confina in direzione est con l'area oggetto di vincolo DM 50-1969 ma non vi ricade.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

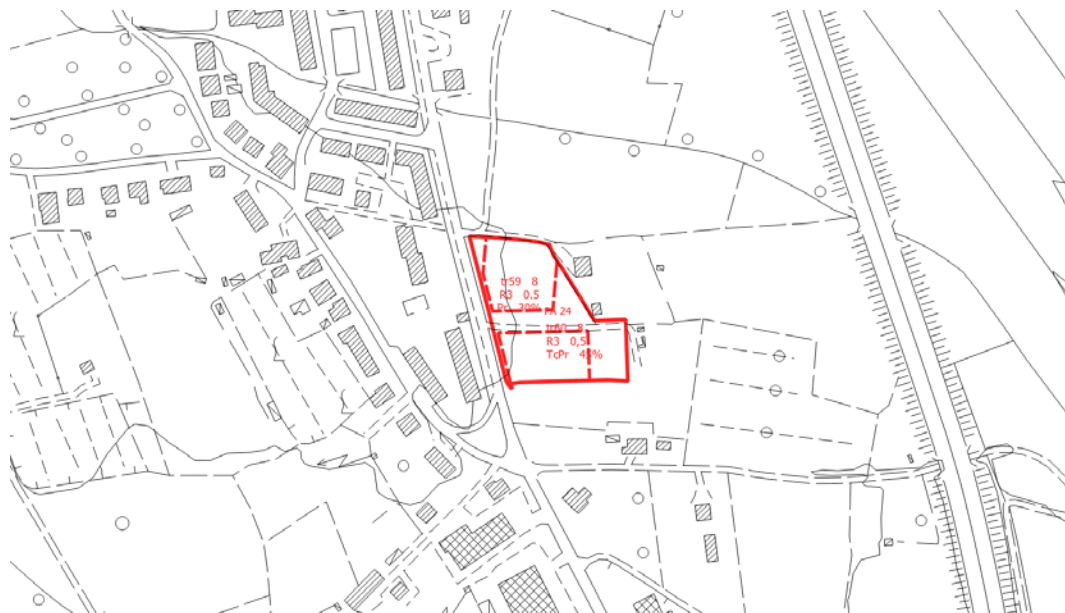


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse nel PA sono due R e Tu/TsT/Tc.

La SE con destinazione residenziale (R) è pari a complessivi 1.771 mq mentre quella (Tu/TsT/Tc) è pari a massimo 800 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	87	n.
Produzione RSU	54,60	(t/anno)
Consumi elettrici	90,74	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	67	n.
Fabbisogno idrico	4.891	(mc/anno)
Afflussi Fognari	4.891	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

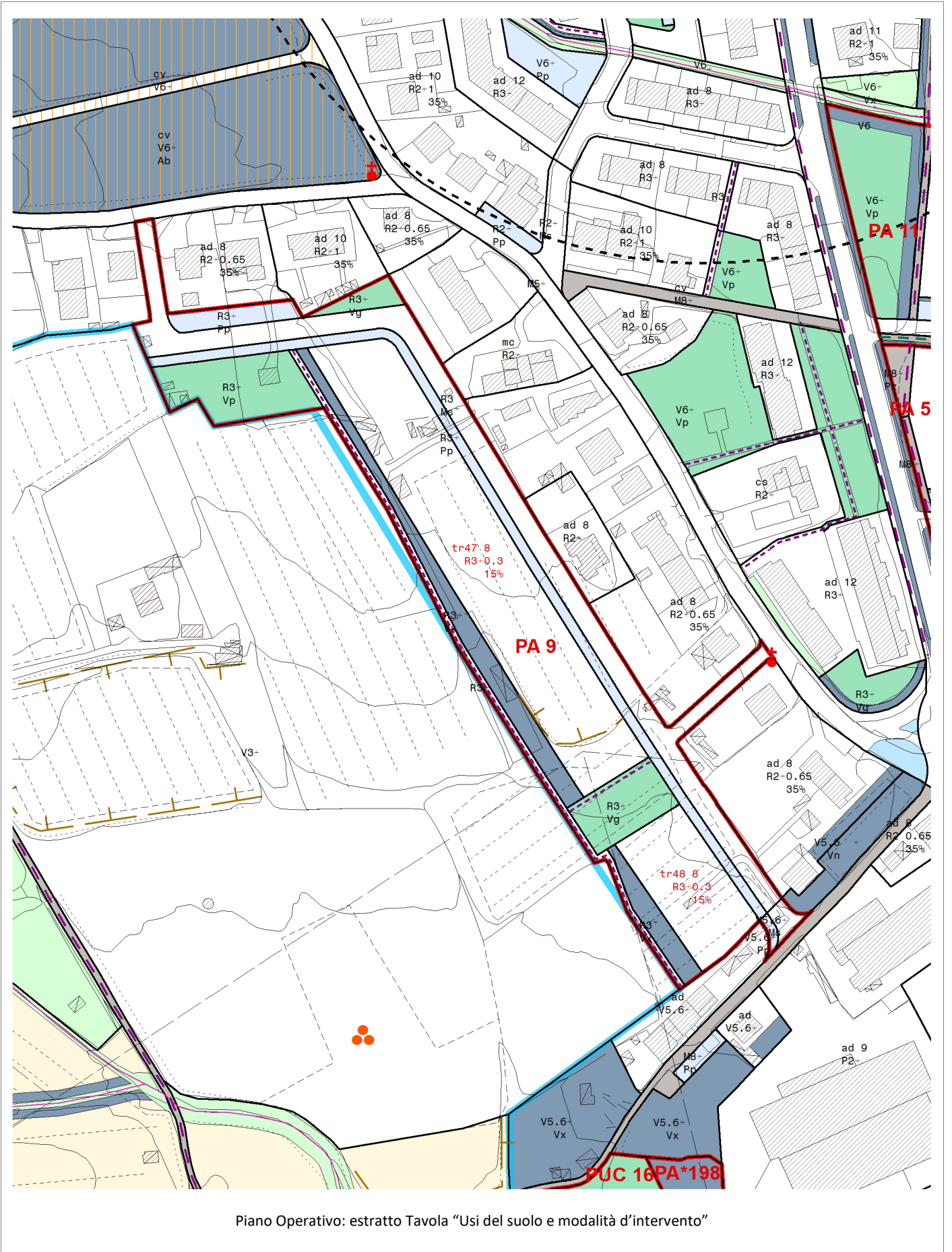
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA9	tr47/tr48				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via delle Vaglie	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA9	tr47/tr48				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via delle Vaglie	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA9	tr47/tr48				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via delle Vaglie	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra via dell'Olmo, via delle Vaglie e via Malpertuso, ed è costituita da una lunga fascia libera collocata a ridosso di parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA9 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare l'insediamento residenziale con un intervento coordinato di riqualificazione del margine ovest, con la realizzazione di un completamento costituito da una serie di lotti ed edifici allineati lungo la nuova strada di servizio;
- integrare il sistema degli spazi verdi e dei percorsi di collegamento con il centro di Viciomaggio.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR5 - TESSUTO PUNTIFORME

Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il paesaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento, valorizzazione varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto.
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA9 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione della nuova strada di collegamento tra via delle Vaglie e via Malpertuso, con la sistemazione di un tratto viario che la congiunge con via dell'Olmo; la sistemazione di alcune aree destinate a verde pubblico (piccoli giardini, piazze alberate e spazi per il gioco); il progetto della strada a servizio della lottizzazione comprende anche la realizzazione di una fascia di parcheggi, che dovrà essere alberata e prevedere in corrispondenza dei passi carrabili piccoli slarghi e aree attrezzate per la sosta (panchine, rastrelliere per biciclette).

- Nelle aree tr47 e tr48 è prevista la realizzazione di edifici residenziali (mono/bifamiliari), dotati di ampi giardini privati, con accesso dalla nuova strada di collegamento; sul retro dei lotti dovrà essere prevista e realizzata una lunga fascia alberata che, seppure ricompresa all'interno dei singoli lotti, vada a costituire un'unica "barriera naturale" a confine con le aree agricole esistenti, un filtro vegetale tra spazio edificato e spazio aperto.

- Sul bordo della lottizzazione, a confine con i lotti e all'ombra dei filari di alberi interni alla fascia, dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale, un "sentiero" che permetta di raggiungere e mettere in relazione i diversi spazi presenti nella zona.

- La distribuzione dell'edificato nel comparto dovrà consentire alcune interruzioni, mantenere alcuni "varchi" ecologici e visuali in direzione est-ovest, in modo da conservare una certa continuità con le aree agricole poste al di là del percorso sul margine.

Ai fini della verifica e del rispetto degli obiettivi di progetto, delle prescrizioni e delle regole contenute nelle tavole del PO e nella presente scheda, si chiede che la "sistemazione paesaggistica" dell'area sia oggetto di specifici elaborati in fase di predisposizione del PA, dove evidenziare:

- la qualità architettonica degli interventi e la coerenza delle soluzioni proposte per la riconfigurazione dello spazio aperto, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo;
- le opere di mitigazione ambientale per il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali ("varchi" ecologici tra gli spazi verdi pubblici e privati, relazioni visuali), gli interventi previsti per il contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili (soluzioni tecnologiche);
- la definizione con riferimento ai corrispondenti artt. delle Nta di materiali e trattamenti del suolo, per i percorsi pedonali/ciclabili e i parcheggi alberati, con indicazione delle specie vegetali (autoctone) scelte.

		PA9	tr47/tr48				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via delle Vaglie	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA9	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps				
	18.298	1.906	2.386				

7. Parametri urbanistici

area tr47	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	6.004	0,3	1.801	15%	8

area tr48	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.762	0,3	529	15%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

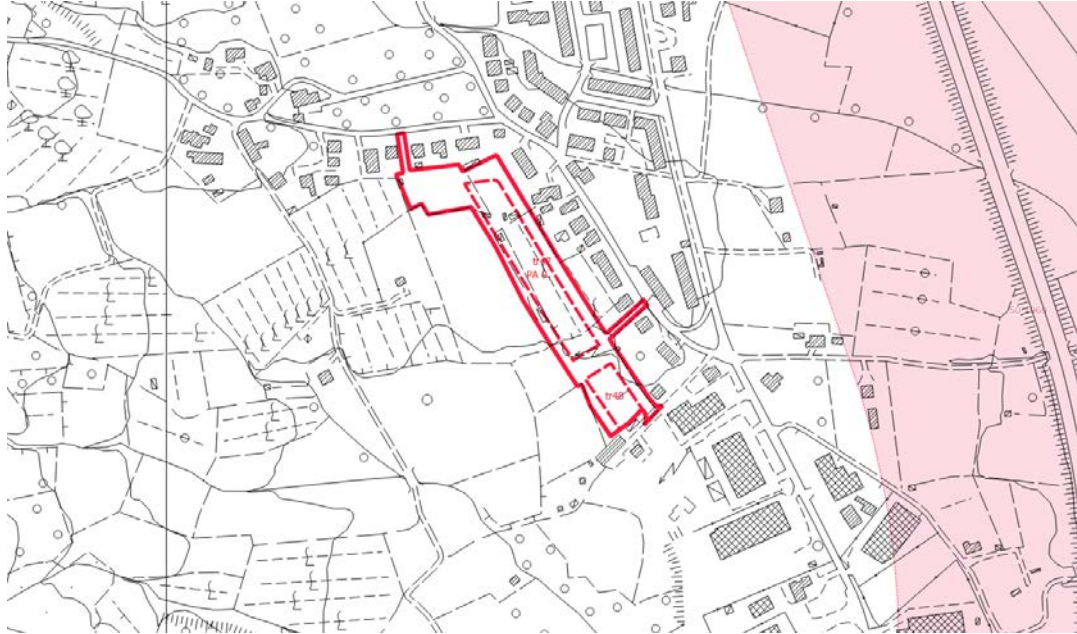
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

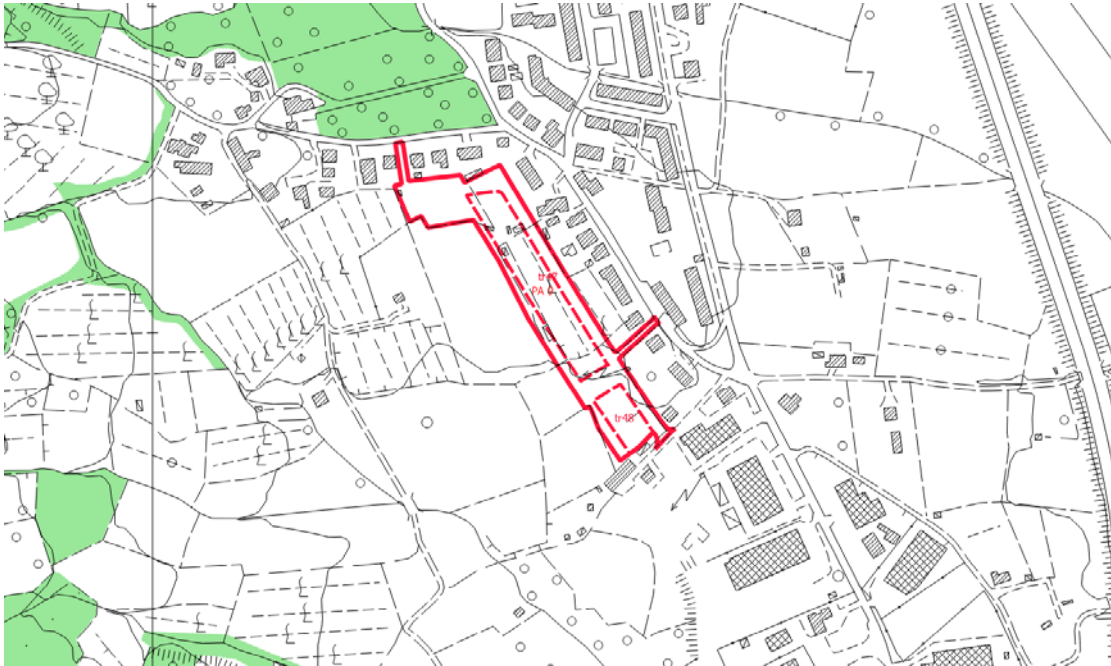


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

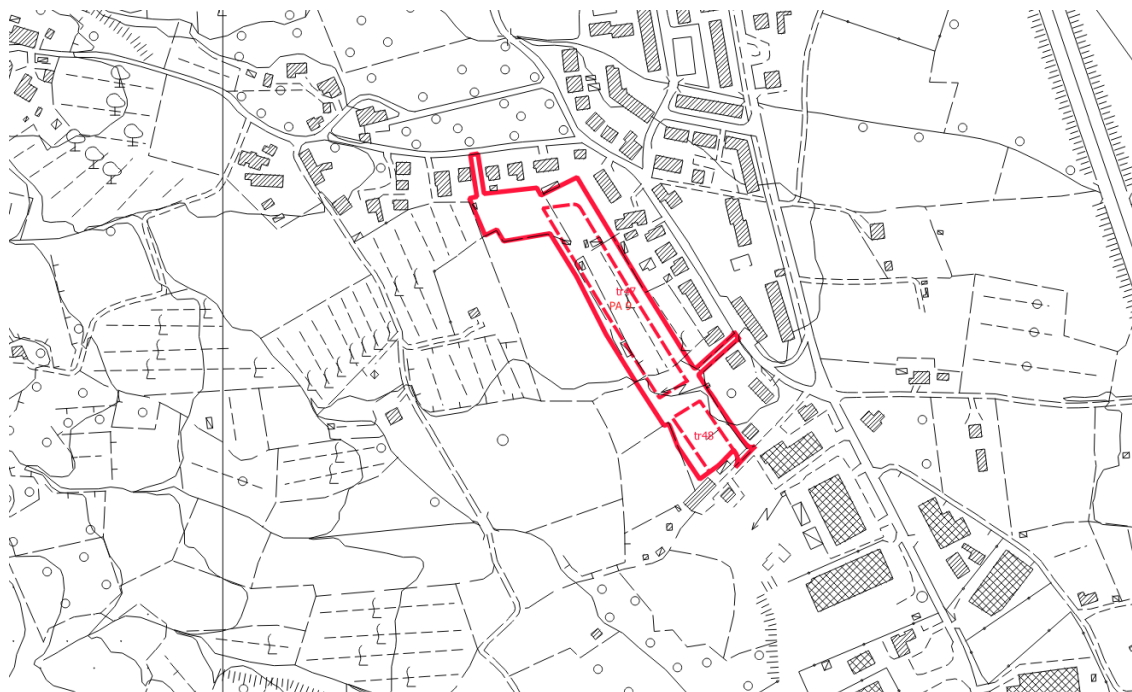


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


-  Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

	Viabilità di accesso all'area: <i>viabilità principale</i>		Visualità: <i>limitata</i>
	<i>viabilità secondaria</i>		<i>alta</i>
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		
	SGC Grosseto - Fano		
	A1 - Autostrada del Sole		

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE complessiva è pari a 2.330 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	94	n.
Produzione RSU	58,99	(t/anno)
Consumi elettrici	98,04	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	67	n.
Fabbisogno idrico	4.891	(mc/anno)
Afflussi Fognari	4.891	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

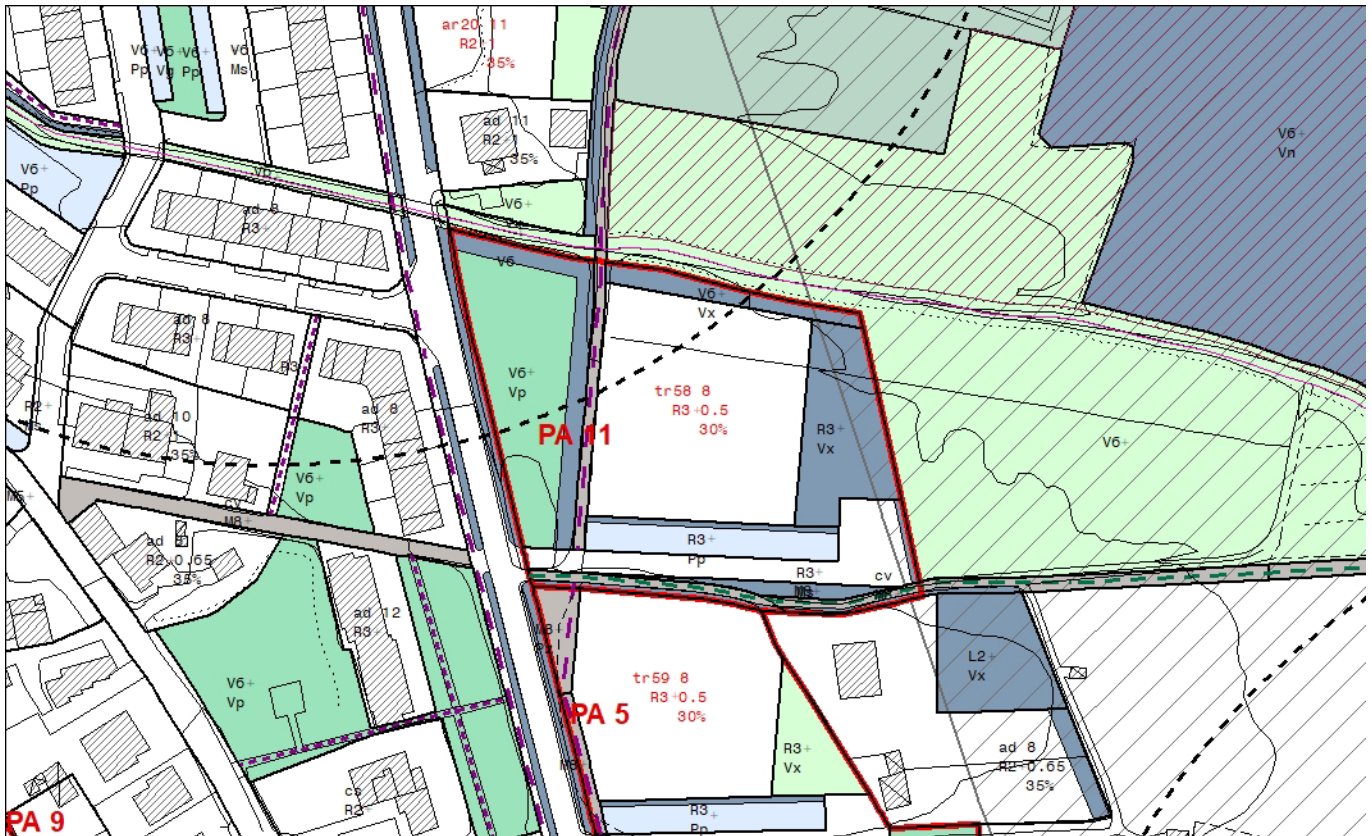


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra la SP 21 e l'autostrada, ed è costituita da un ampio lotto libero collocato nei pressi della provinciale, di fronte a parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA11 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare l'insediamento con un intervento coordinato di riqualificazione del margine est, con la realizzazione di un completamento residenziale e di una fascia di mitigazione ambientale;
- integrare il sistema degli spazi verdi e dei percorsi di collegamento con il centro di Viciomaggio.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR5 - TESSUTO PUNTIFORME

Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento, valorizzazione varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto.
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969: Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione della nuova strada di servizio (a fondo cieco con "racchetta") con una fascia di parcheggi in affiancamento e la sistemazione di alcune aree alberate destinate a verde pubblico.

- È prevista inoltre la sistemazione di alcuni tratti del percorso ciclo-pedonale (direzione nord - centro di Viciomaggio) e del "sentiero" che si ricongiunge con via dell'Oppiarellino; elementi che appartengono al sistema della "mobilità dolce" destinati a connettere gli spazi e le diverse attrezzature d'interesse pubblico.

- Nell'area tr58 è prevista la realizzazione di edifici residenziali dotati di ampi giardini privati, con accesso dalla nuova strada di collegamento; la disposizione degli edifici potrà formare un sistema di corpi paralleli, oppure aggregati a "elle" o a corte, assecondando la geometria del lotto e le relazioni distributive.

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA5, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo.

Ai fini della verifica e del rispetto degli obiettivi di progetto, delle prescrizioni e delle regole contenute nelle tavole del PO e nella presente scheda, si chiede che la "sistemazione paesaggistica" dell'area sia oggetto di specifici elaborati in fase di predisposizione del PA, dove evidenziare:

- la qualità architettonica degli interventi e la coerenza delle soluzioni proposte per la riconfigurazione dello spazio aperto;
- le opere di mitigazione ambientale per il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali ("varchi" ecologici tra gli spazi verdi pubblici e privati, relazioni visuali), gli interventi previsti per il contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili (soluzioni tecnologiche);
- la definizione con riferimento ai corrispondenti artt. delle Nta di materiali e trattamenti del suolo, per i percorsi pedonali/ciclabili e i parcheggi alberati, con indicazione delle specie vegetali (autoctone) scelte.

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA11	ST (mq)	Parcheeggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps				
	9.002	604	2.085				

7. Parametri urbanistici

area tr58	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)	
(R)	3.214	0,5	1.607	30%	8	

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

L'area di trasformazione non ricade nel vincolo DM 50-1969, mentre, come si evince dall'estratto cartografico, una piccola porzione di area vincolata è compresa all'interno del perimetro del PA.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2



Foto 3

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 1.607 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	65	n.
Produzione RSU	40,79	(t/anno)
Consumi elettrici	67,80	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	46	n.
Fabbisogno idrico	3.358	(mc/anno)
Afflussi Fognari	3.358	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

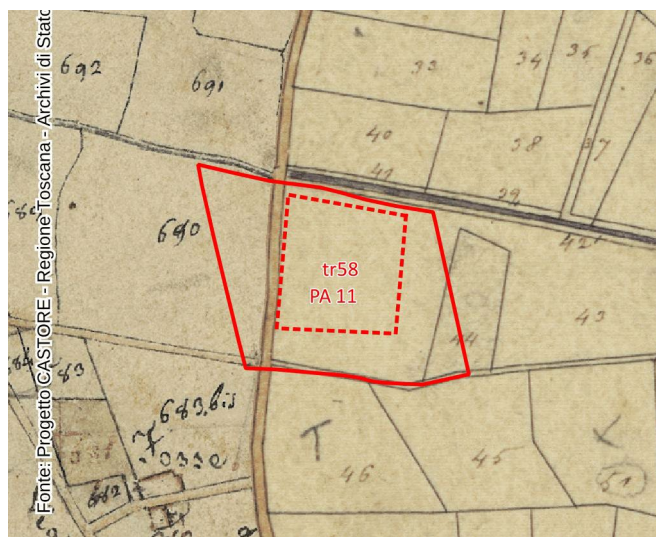
D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969 - Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo		
	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
1 - Struttura idrogeomorfologica <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconoscimento valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	2.c.1. Non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none"> - le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC; - con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale. 	L'intervento non ricade in zona ZPS e ZSC e, come tale, non è soggetto alle specifiche norme di gestione.
3 - Struttura antropica <i>Insempiamenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	Nessuna prescrizione	
4 – Elementi della percezione <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i>	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni. 	Le opere non dovranno interferire in modo negativo con le visuali panoramiche.
	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	4.c.3. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.	Non pertinente con l'intervento in esame
	4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	Dovranno essere poste in opera le idonee soluzioni tecnologiche in modo da ottenere l'armonizzazione delle opere con il contesto e l'integrazione paesaggistica.
	4.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. 	Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi; le stesse dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.
	4.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con l'intervento in esame

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

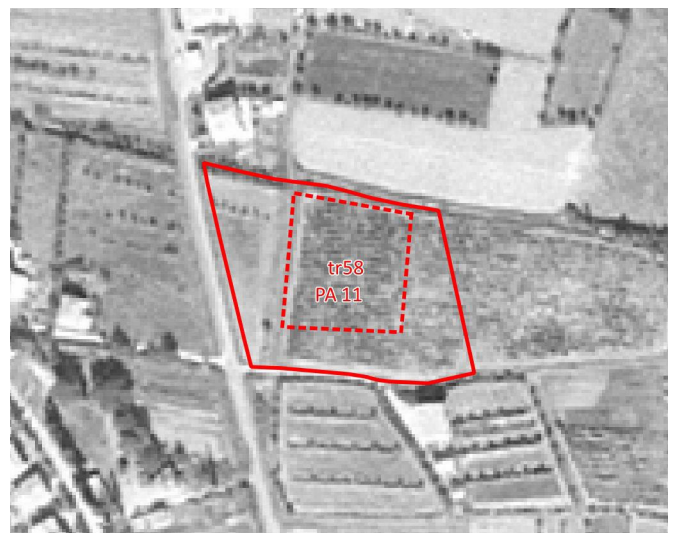
Inquadramento Catastale

Inquadramento Ortofoto



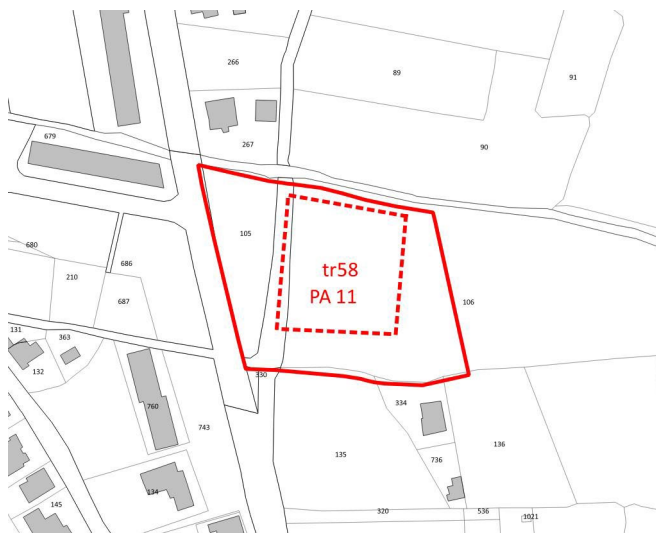
Catasto Leopoldino 1832-1834

Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939

Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020

Volo Alto 1996

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

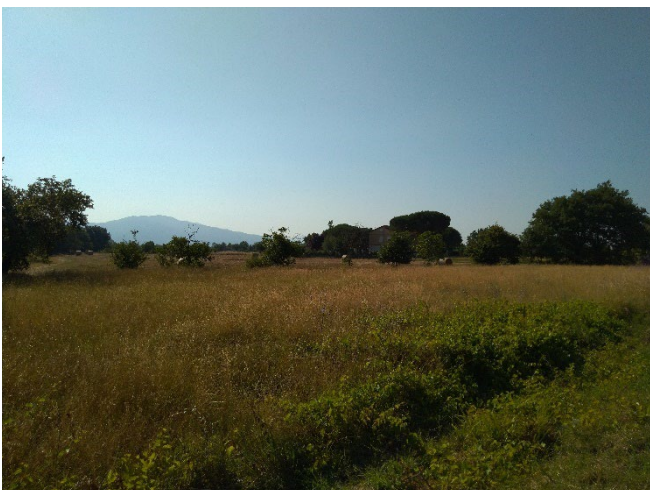


FOTO 5

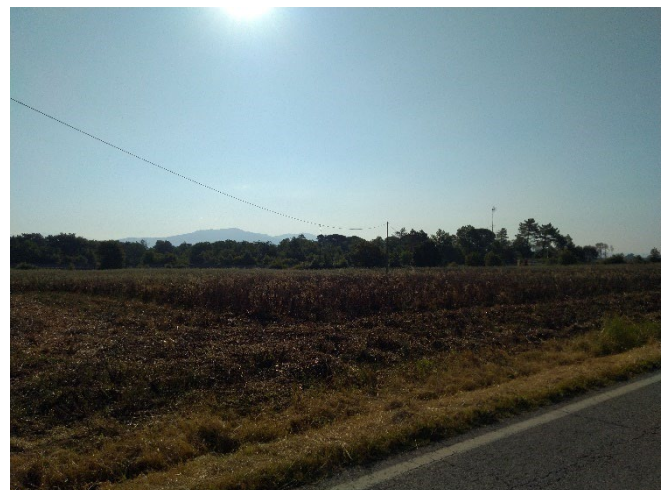


FOTO 6

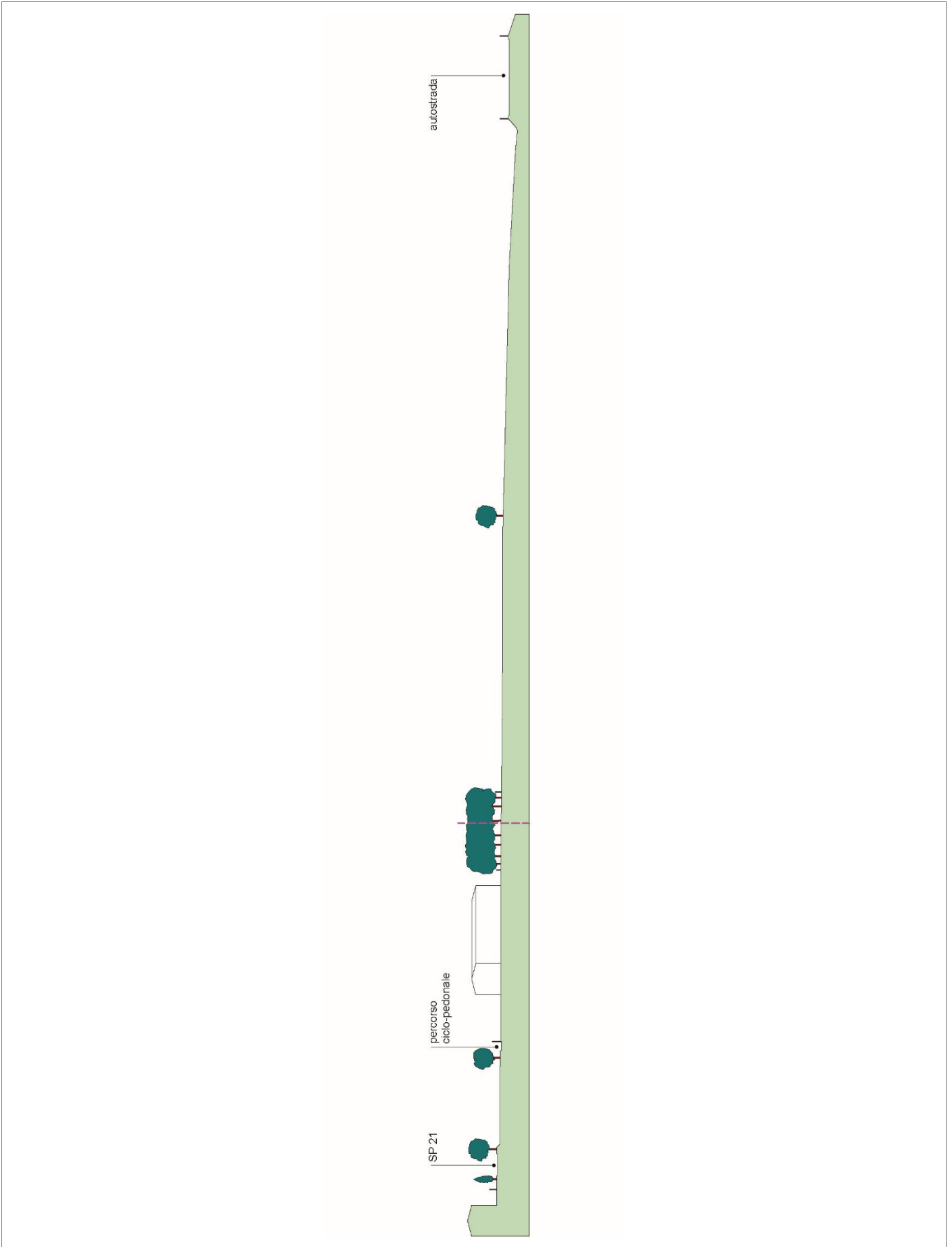
		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Sezione ambientale

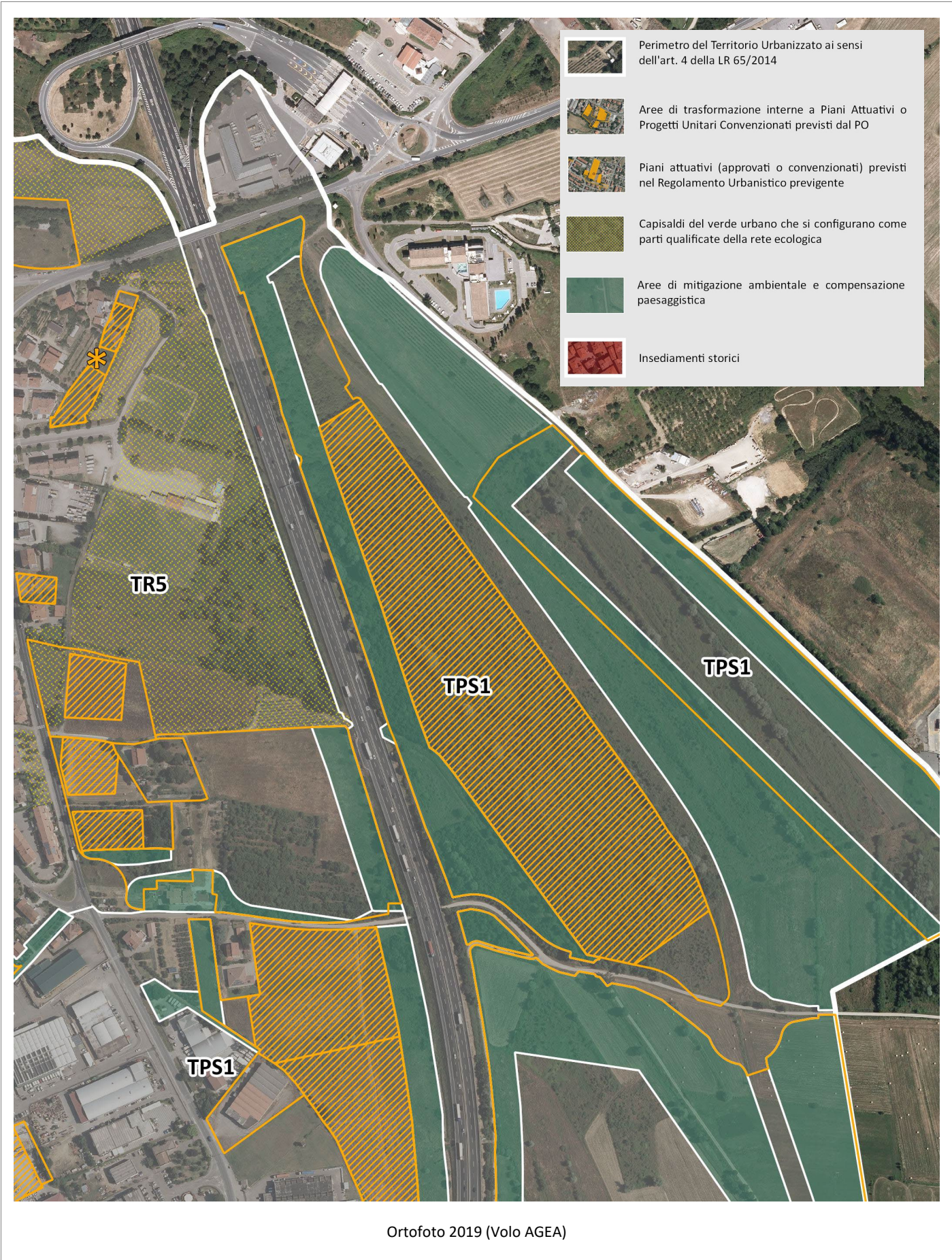


Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

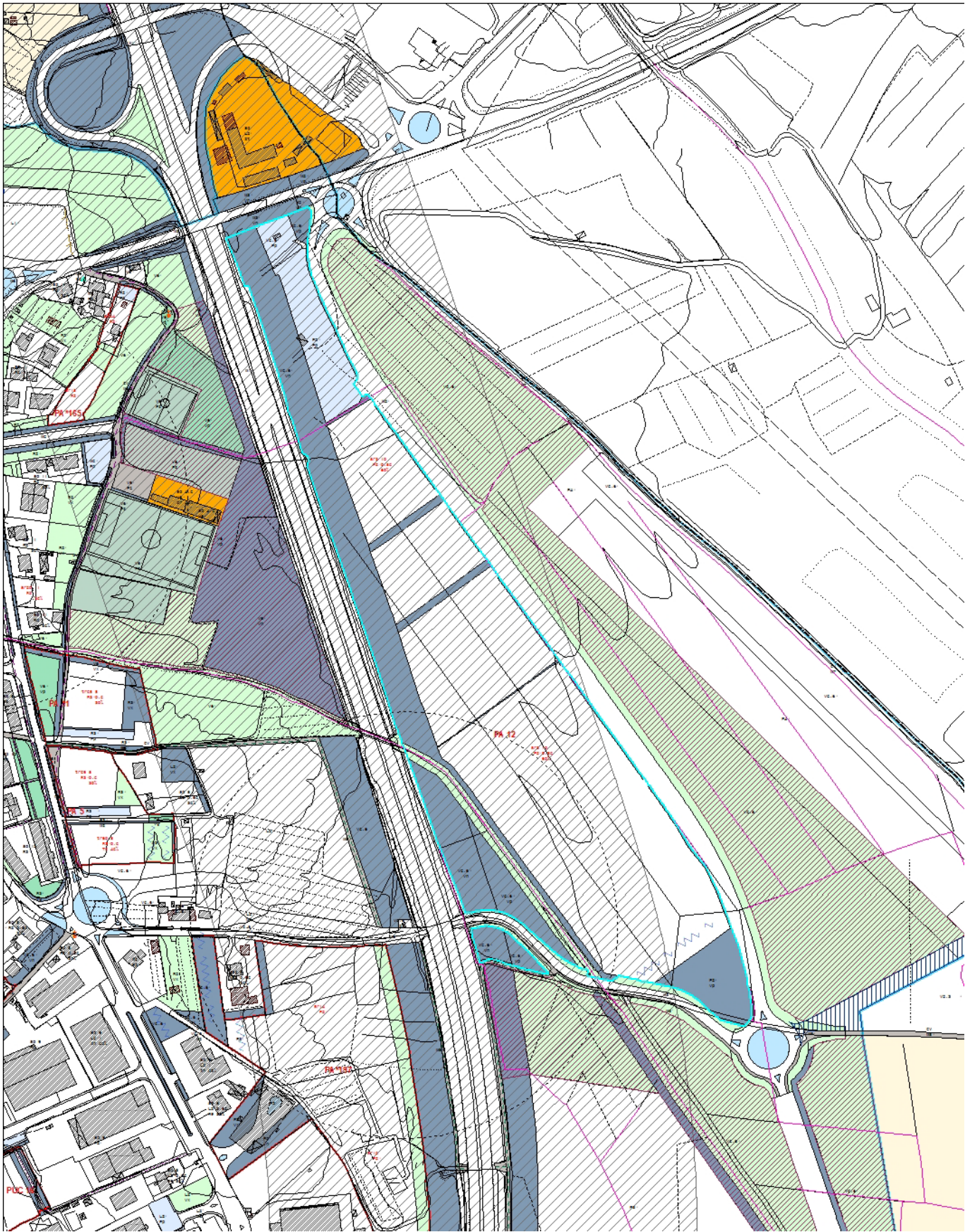
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S



PA12

ar3

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della produzione (P)
Sottosistema / Ambito	P2 – Aree artigianali e industriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I), Attività commerciali all'ingrosso e deposito (Tg)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra l'autostrada, il tracciato della Variante alla Strada Provinciale 21 e via dell'Oppiarellò, ed è costituita da un grande lotto libero parallelo al tracciato autostradale.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA12 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 3 "Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare una nuova area per attività produttive, parte di un polo per l'innovazione tecnologica e servizi all'industria, che favorisca l'insediamento e il supporto allo sviluppo di aziende hi-tech (informatica, telematica, microelettronica, robotica, energia e ambiente, ecc.), con attività di produzione e di servizio; incentivare l'applicazione della disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);
- realizzare gli interventi di messa in sicurezza e riduzione del rischio idraulico in questa parte del territorio;
- avviare la riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione del Rio di Viciomaggio, la sistemazione di aree verdi (boschi, filari, schermature) in funzione di compensazione, mitigazione e riqualificazione paesistico-ambientale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969: Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di un'ampia fascia di parcheggi pubblici alberati nella parte nord del lotto, nei pressi della rotatoria prevista tra vecchio e nuovo tracciato della SP21 e in affiancamento a quest'ultimo, la sistemazione delle aree comprese nella banda verde naturale alberata di circa 30 metri di larghezza (fascia di rispetto) lungo l'autostrada e di altri spazi alberati di uso pubblico (boschetti) collocati nella parte sud del lotto, tutti gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'area dal rischio idraulico.
- Nell'area ar3 è prevista la realizzazione di edifici produttivi, con accesso da un sistema distributivo interno, con strade di servizio alberate e dotate dei necessari parcheggi; la disposizione degli edifici nel comparto potrà formare una sequenza di "blocchi", separati tra loro da "varchi" alberati (in direzione est-ovest) in corrispondenza della viabilità di raccordo.
- La realizzazione della Variante alla Strada Provinciale 21 (progetto già approvato), che si pone l'obiettivo di migliorare l'efficienza infrastrutturale e la riduzione del traffico di attraversamento di Viciomaggio, sarà oggetto di accordo tra le amministrazioni e i lottizzanti.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA12	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	108.212	6.750	8.005

7. Parametri urbanistici

area ar3	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)/(Tg)	68.585	0,85	58.000	60%	10

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

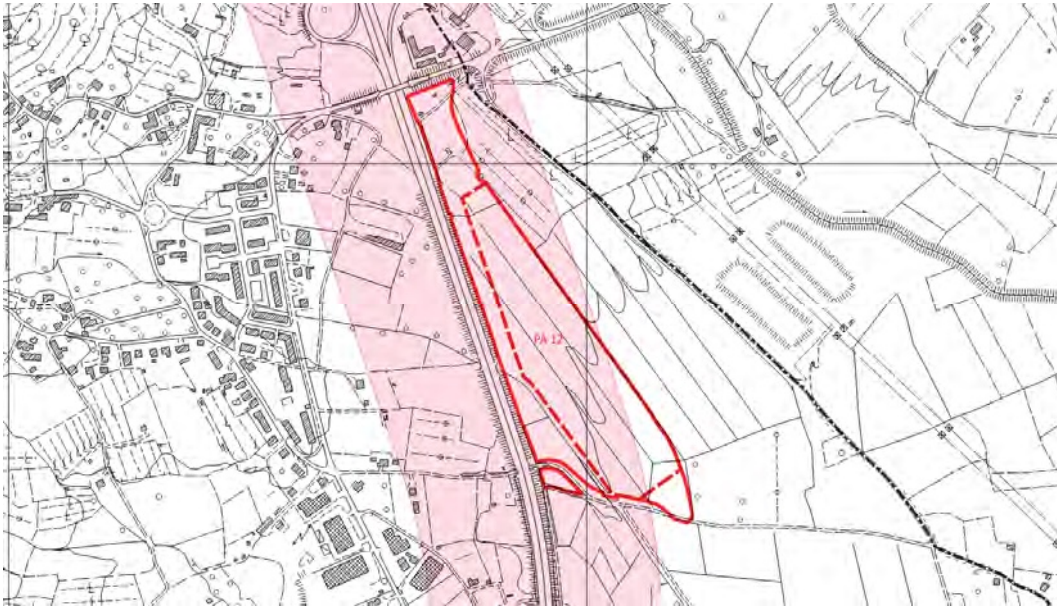
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

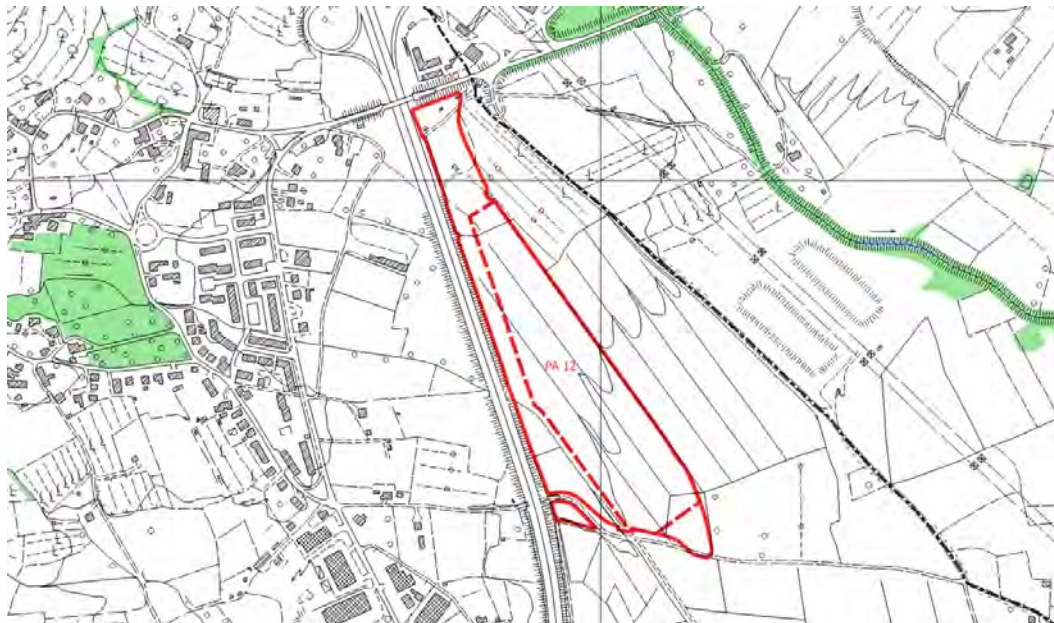


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA ricade nel vincolo D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969.

2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

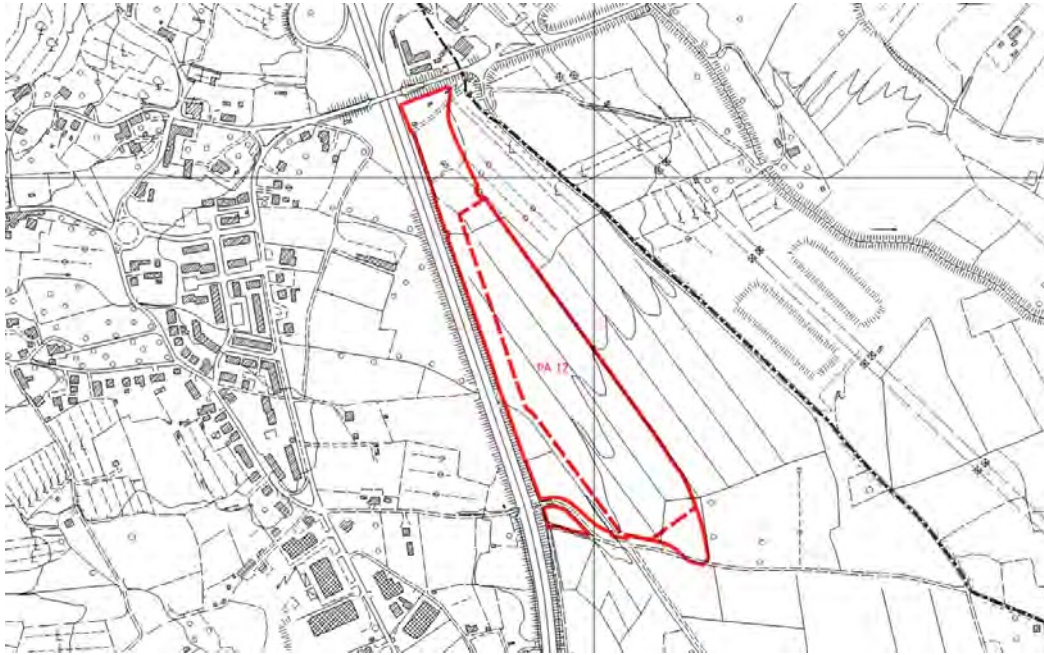


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

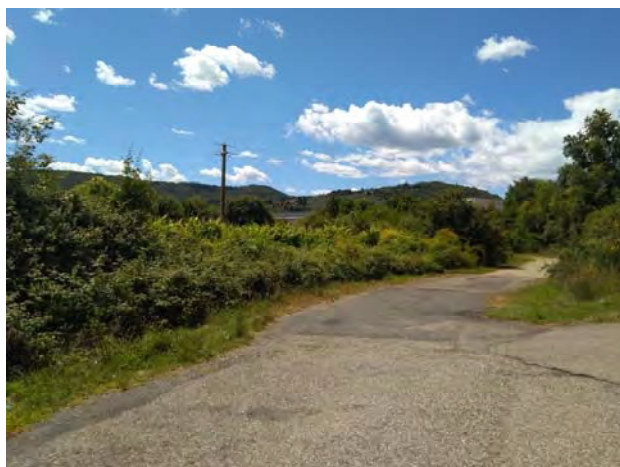


Foto 1

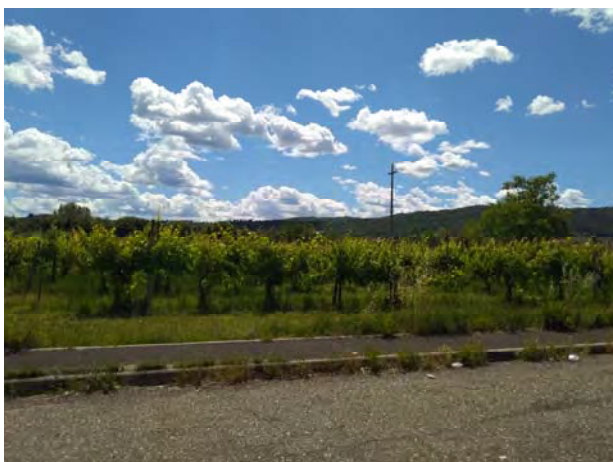


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

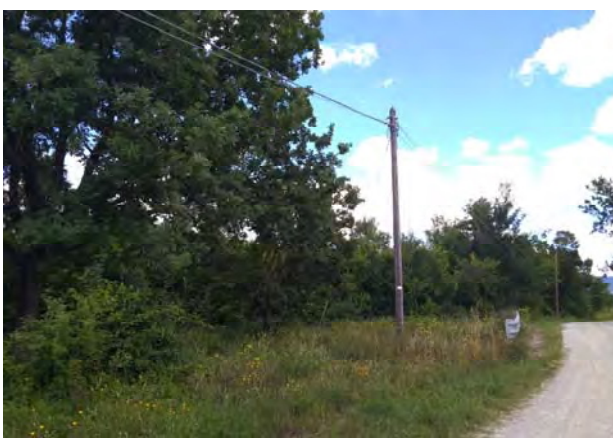


Foto 6

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa Attività industriali e artigianali (I), Attività commerciali all'ingrosso e deposito (Tg).

La SE prevista è pari a 58.000 mq.

La stima verrà effettuata, in via cautelativa, considerando l'intera SE destinata ad attività industriale, essendo tale destinazione quella che produce pressioni più consistenti sulle risorse.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	1.023	n.
Produzione RSU	9.360,45	(t/anno)
Consumi elettrici	15.438,09	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	108.285	(mc/anno)
Afflussi Fognari	108.285	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si rileva la potenziale criticità legata al fatto che il PA ricade nel vincolo D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969; si ritiene indispensabile in sede di Piano Attuativo, produrre uno specifico elaborato denominato "*Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e material*" che detti le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.

Nell'elaborato si dovrà dimostrare che l'intervento soddisfi i requisiti di buon inserimento paesaggistico nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, di corretto rapporto morfo-tipologico degli edifici da realizzare con il contesto. Dovranno inoltre essere previste adeguate schermatura arborea lungo il perimetro del PA.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

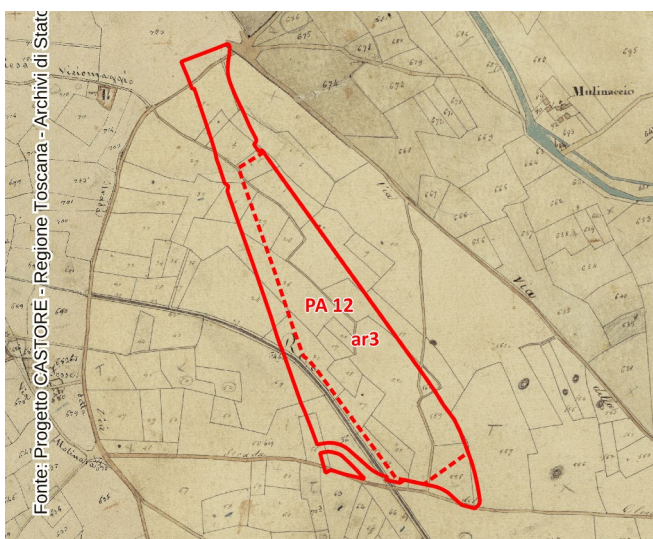
10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969 - Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo		
	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
1 - Struttura idrogeomorfologica <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	2.c.1. Non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none"> - le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC; - con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale. 	L'intervento non ricade in zona ZPS e ZSC e, come tale, non è soggetto alle specifiche norme di gestione.
3 - Struttura antropica <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	Nessuna prescrizione	
4 – Elementi della percezione <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i>	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni. 	Le opere non dovranno interferire in modo negativo con le visuali panoramiche
	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	4.c.3. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.	Non pertinente con l'intervento in esame
	4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	Dovranno essere poste in opera le idonee soluzioni tecnologiche in modo da ottenere l'armonizzazione delle opere con il contesto e l'integrazione paesaggistica.
	4.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. 	Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi; le stesse dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.
	4.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con l'intervento in esame

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

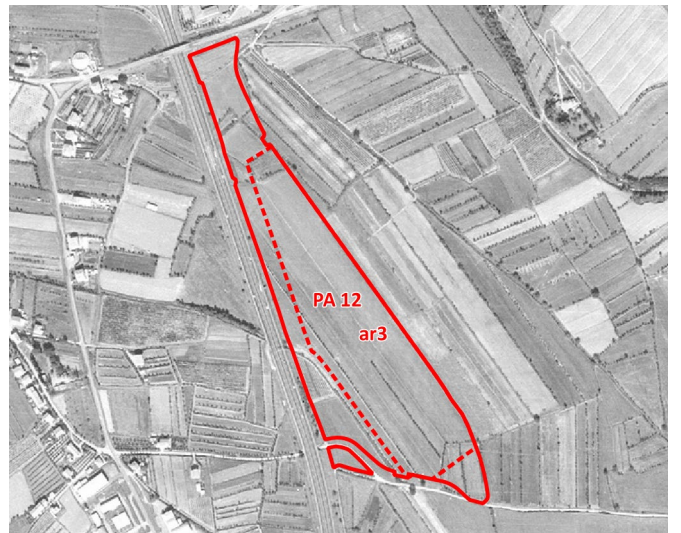
Inquadramento Ortofoto



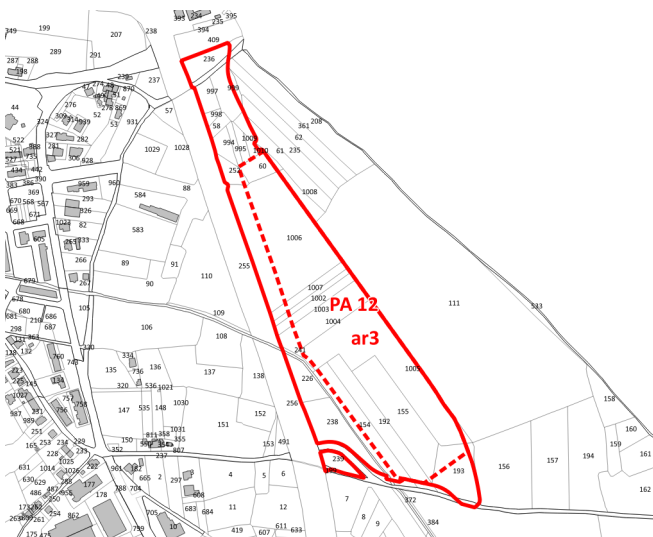
Volo GAI 1954



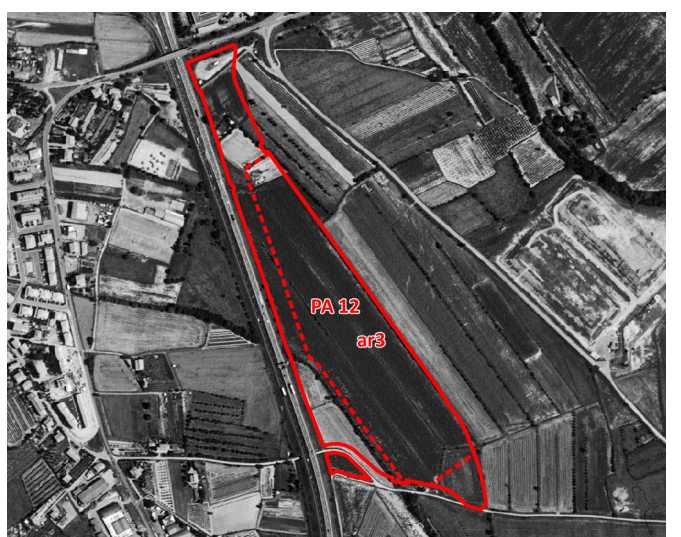
Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



PA12

ar3

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



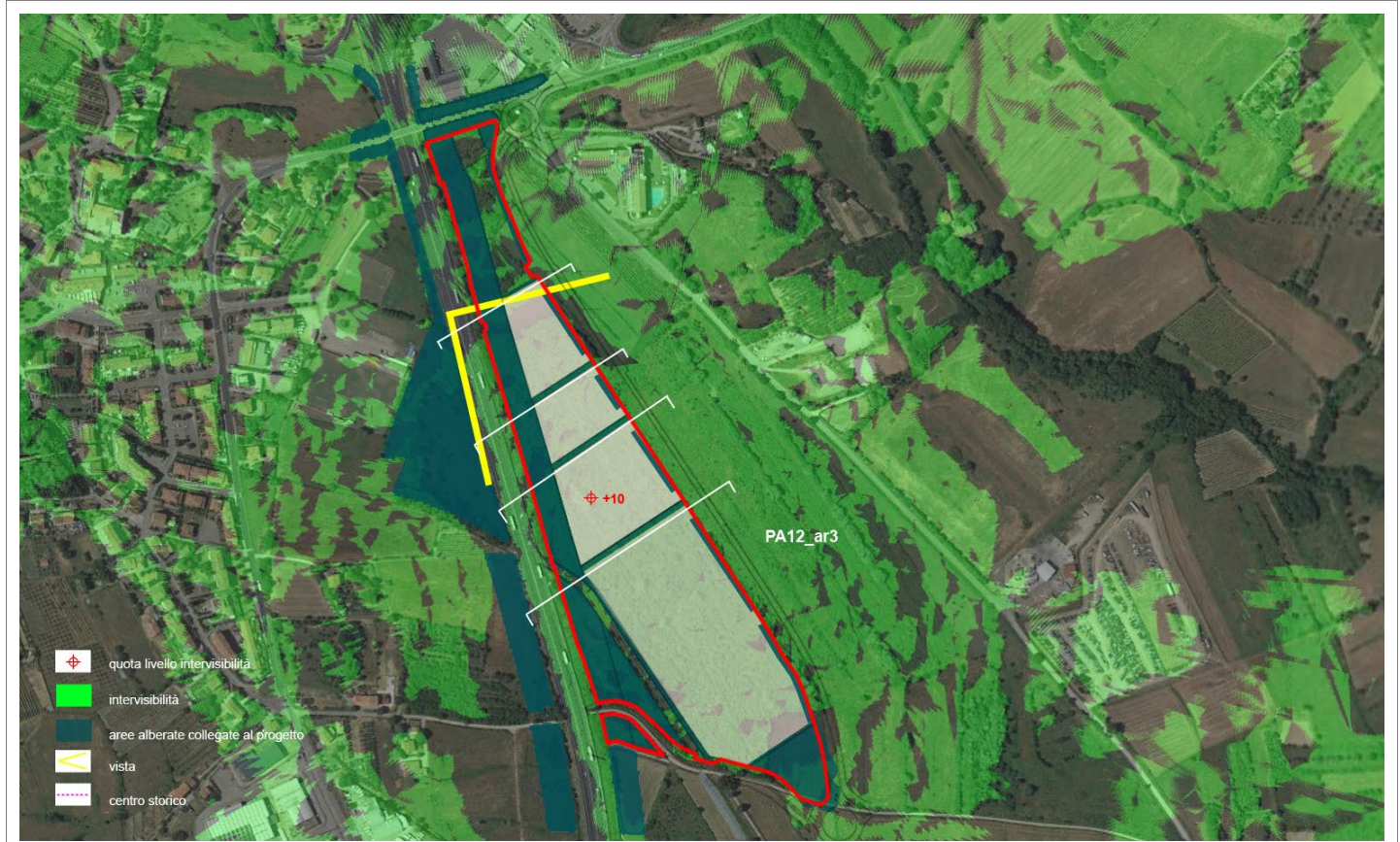
FOTO 5



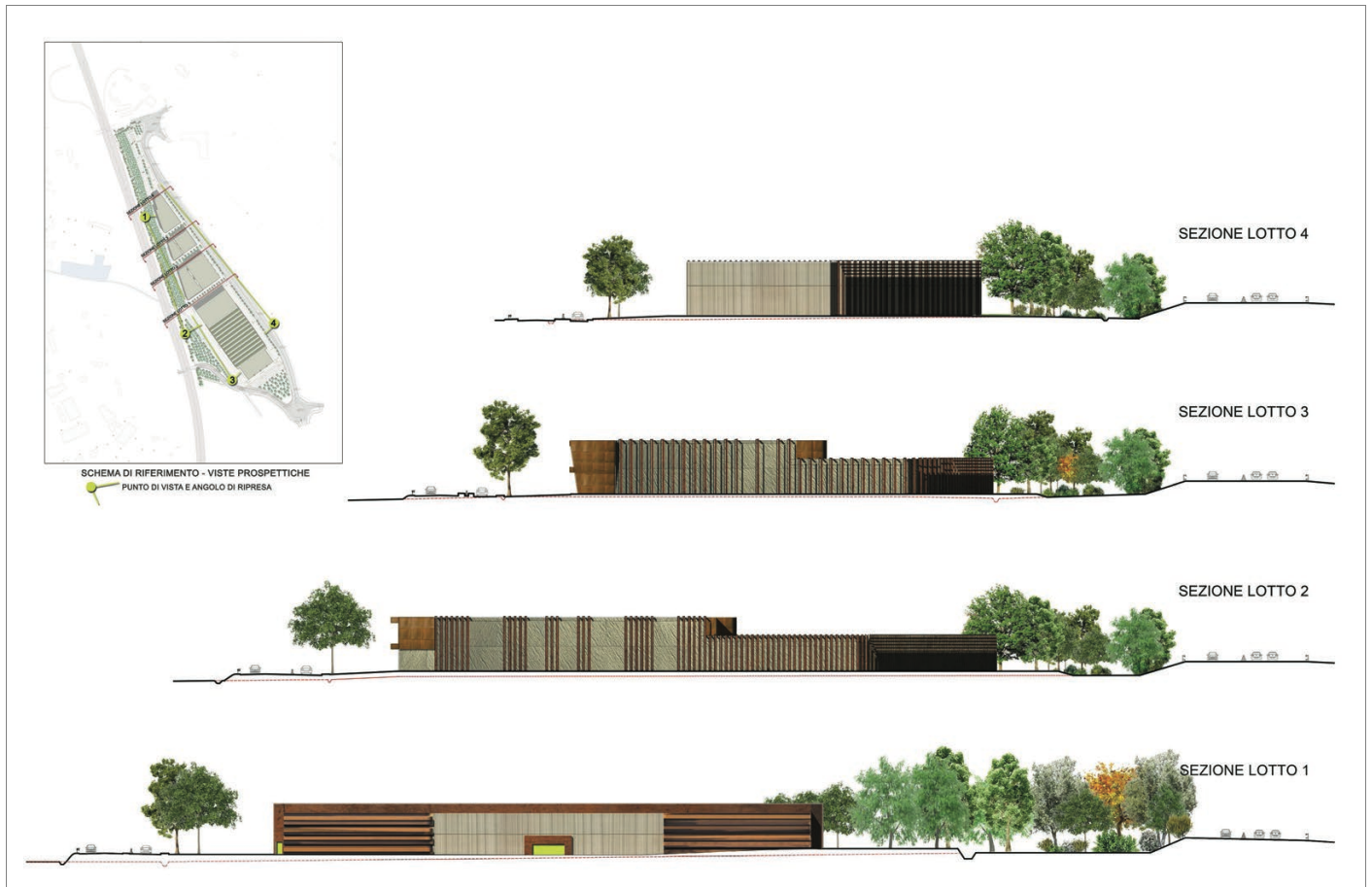
FOTO 6

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

Viste (elementi di interservisibilità)



Sezioni ambientali



		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

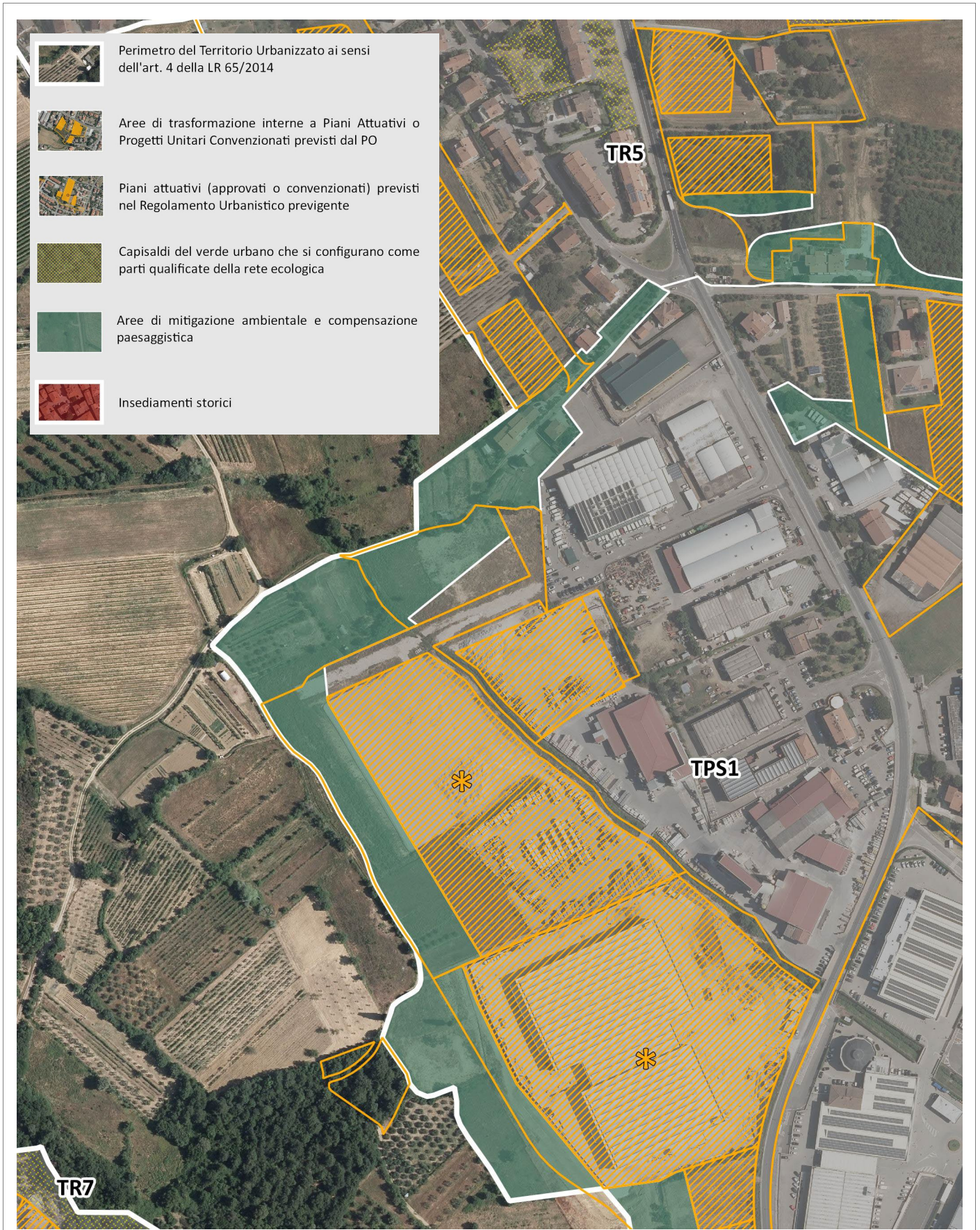


		PUC16	tr49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Zona industriale	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC16	tr49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Zona industriale	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

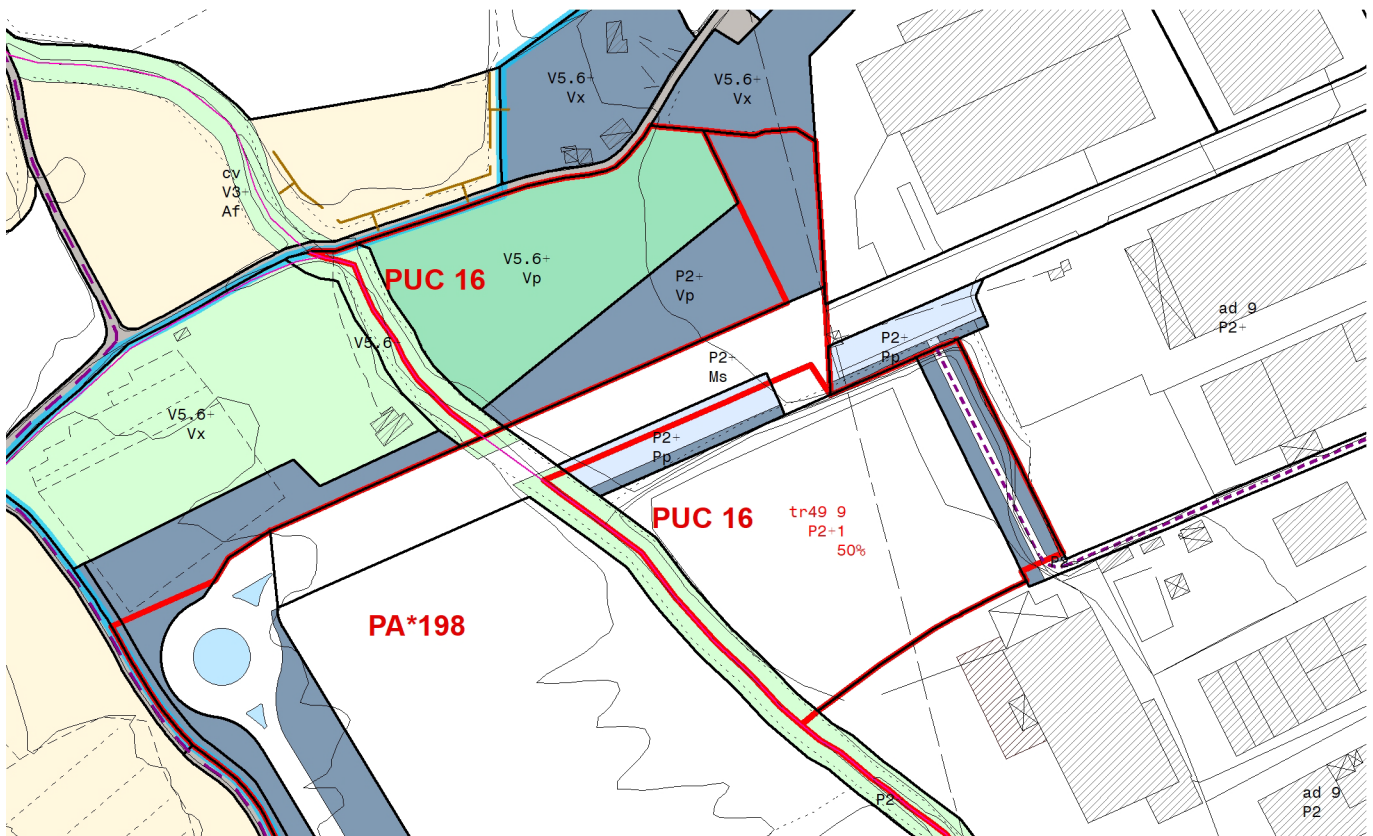


Ortofoto 2019 (Volo AGEA)

		PUC16	tr49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Zona industriale	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC16	tr49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Zona industriale	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (P)
Sottosistema / Ambito	P2 – Aree industriali e artigianali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I) Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tg)
Altri usi ammessi e previsti	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra via delle Vaglie e il fosso Riolo, lungo prolungamento di via le Volpaie, ed è costituita da un ampio lotto libero collocato all'interno di una zona già edificata dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC16 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 3 "Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura" del Piano Strutturale si propone di:

a) razionalizzazione e sistemazione delle aree produttive esistenti di Viciomaggio (riqualificazione ambientale, riorganizzazione delle funzioni, del sistema distributivo e infrastrutturale connesso).

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC16 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione del prolungamento di via le Volpaie, con un parcheggio alberato lungostrada e la sistemazione (completamento) del percorso pedonale di collegamento con la SP21, con schermature di alberi e arbusti.
- La sistemazione dell'area a parco collocata al di là della strada, caratterizzata da un nuovo impianto boschivo, parte del sistema di compensazione, mitigazione e riconnessione paesistico-ambientale previsto.
- Nell'area tr49 è prevista la realizzazione di un edificio destinato ad attività produttive.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC16	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	12.793	543	5.055

7. Parametri urbanistici

area tr49	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)/(Tg)	5.445	1	5.445	50%	9

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

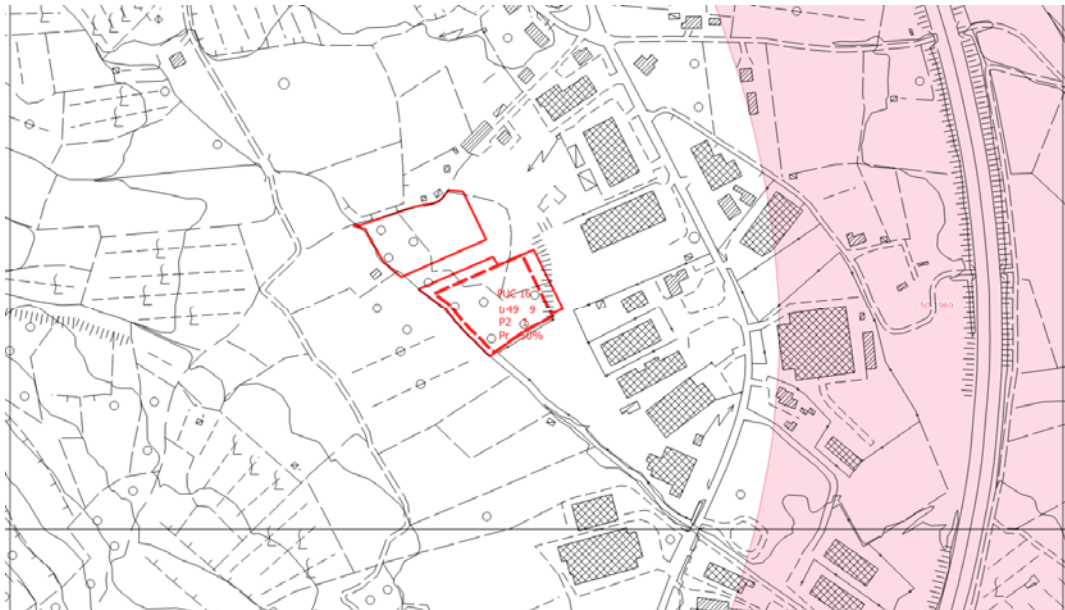
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

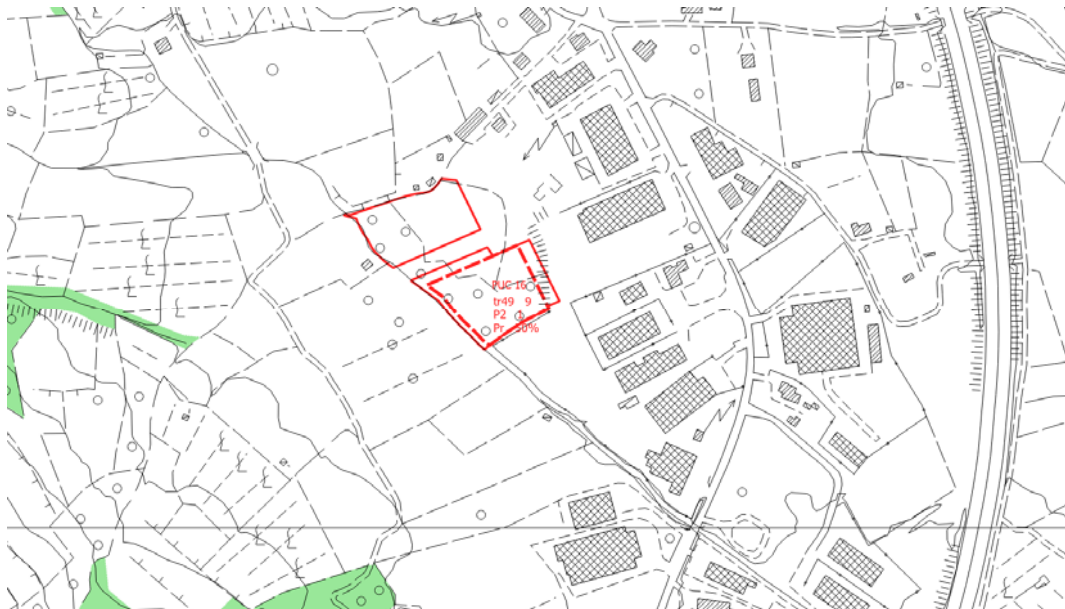


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

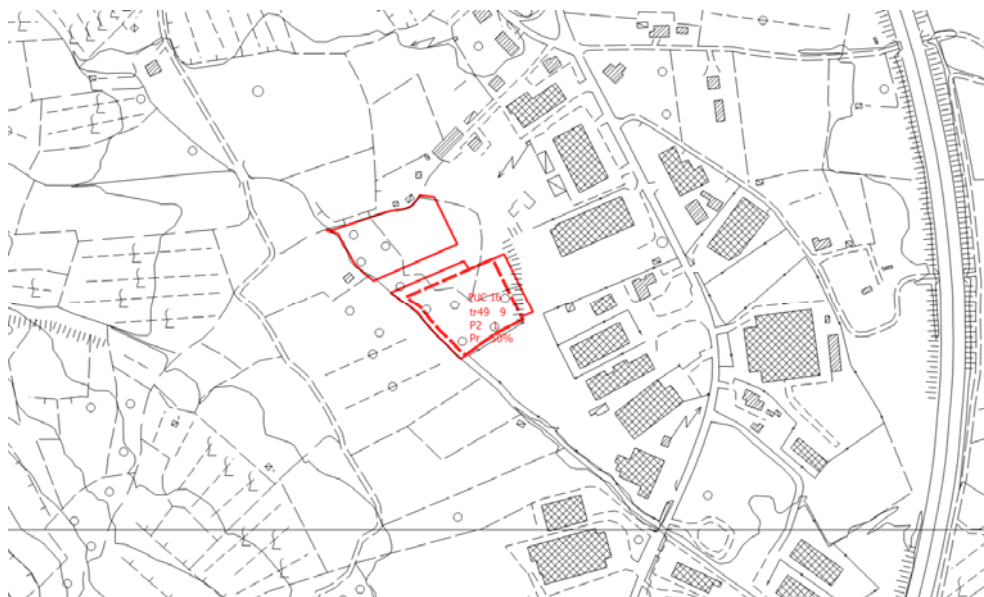


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> | Visualità:
 <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i> |  <i>alta</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Punto di ripresa fotografico |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | |
|  Fosso / corso d'acqua | |
|  Ferrovia | |
|  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono Attività industriali e artigianali (I) Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tg) e la SE è pari a 5.445 mq. La stima verrà effettuata considerando la destinazione più sfavorevole da un punto di vista delle pressioni sulle risorse ossia l'Attività industriali e artigianali.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	97	n.
Produzione RSU	887,55	(t/anno)
Consumi elettrici	1.463,83	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	-	-
Fabbisogno idrico	10.267	(mc/anno)
Afflussi Fognari	10.267	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

			ar20				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su tre livelli
--

3. Parametri urbanistici

area ar20	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	957	1	957	35%	11

			ar21				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via del Casato	Tav. 16	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su tre livelli; in sede di progetto la perimetrazione del lotto dovrà preservare lo spazio necessario al passaggio dell'attraversamento ciclo-pedonale previsto (da cedere all'amministrazione)

3. Parametri urbanistici

area ar21	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	681	0,35	238	20%	9

			ar22				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via del Casato	Tav. 16	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su tre livelli
--

3. Parametri urbanistici

area ar22	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	567	0,35	199	20%	9

UTOE 3 - Civitella

PA

PUC

tr

PA 18 - Castello di Civitella

PA*189 - Via Maestà Tonda

Piani Attuativi vigenti

Con Scheda Norma

Approvazione

Convenzione

PA*189 - Via Maestà Tonda - DCC 27 DEL 28/06/2014 - 11/11/2014

PA18

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

PA18

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA18					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area della Rocca si trova nel centro storico di Civitella ed è costituita dal nucleo dell'antico castello (torre, mura e spazi aperti connessi).

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA18 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare il restauro e il recupero funzionale del complesso della Rocca di Civitella per attività culturali, ricreative e turistiche;
- realizzare un "museo" che possa diventare il punto di riferimento (orientamento e informazione) di un percorso di scoperta e visita di altri luoghi nel territorio di Civitella e della Valdichiana (castelli, castellari, rocche, palazzi fortificati, torri, antichi tracciati);
- realizzare uno spazio di rappresentanza e promozione dei prodotti locali e pubblici esercizi;
- sistemare gli spazi del giardino con materiali e soluzioni che permettano di ospitare manifestazioni temporanee.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 28/10/1953b G.U. 244-1957b: Abitato comunale di Civitella della Chiana e terreni circostanti.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

- Il piano prevede il restauro e il recupero funzionale della Rocca, con la realizzazione di spazi e attrezzature d'interesse pubblico, la sistemazione del giardino e degli spazi di accesso e distribuzione (vedi allegato "Documento contenente i risultati della ricerca svolta dal Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze / Laboratorio di Progettazione paesaggistica", convenzione tra il Comune di Civitella in Val di Chiana e il DIDA, 2017).
- Nell'area è prevista la realizzazione di un eventuale ascensore panoramico di collegamento tra Piazza Becattini e il giardino della Rocca, in corrispondenza del tratto di mura crollate nei pressi della rampa gradonata di accesso (Porta Aretina).
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche l'insieme delle altre previsioni che riguardano il sistema dei percorsi e i progetti di riqualificazione del centro storico di Civitella.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA18	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.678		3.060

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Vedi allegato "Documento contenente i risultati della ricerca svolta dal Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze / Laboratorio di Progettazione paesaggistica", convenzione tra il Comune di Civitella in Val di Chiana e il DIDA, 2017

		PA18					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 28/10/1953b G.U. 244-1957b - Abitato comunale di Civitella della Chiana e terreni circostanti							
	Prescrizioni					Valutazioni di coerenza	
1 - Struttura idrogeomorfologica <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione						
2 - Struttura eco sistemica/ambientale <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	Nessuna prescrizione						
3 - Struttura antropica <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro/nucleo storico di Civitella, sugli spazi esterni e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi tradizionali sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti congrui presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone la consistenza i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al centro storico di Civitella in Val di Chiana e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, rappresentino progetti di integrazione paesaggistica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Civitella. 					L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to 3.c.1. Il progetto, coerente con l'assetto urbano di impianto storico, sarà tale da mantenere i caratteri storici e ne valorizza gli spazi aperti. L'intervento, finalizzato al recupero funzionale del complesso della Rocca con un progetto d'integrazione del paesaggio, permetterà di rendere fruibile l'area senza compromettere il tessuto storico e la percezione visiva.	
	3.c.2. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 					Non pertinente con l'intervento in esame.	

		PA18					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
	<p>3.c.3. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - sia garantito, nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.4. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.5. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.6. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.7. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>	<p>Non pertinente con l'intervento in esame.</p>
<p>4 – Elementi della percezione <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i></p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'intervento, finalizzato al recupero funzionale del complesso della Rocca, consentirà di rendere fruibile l'area e sarà tale da non sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p>

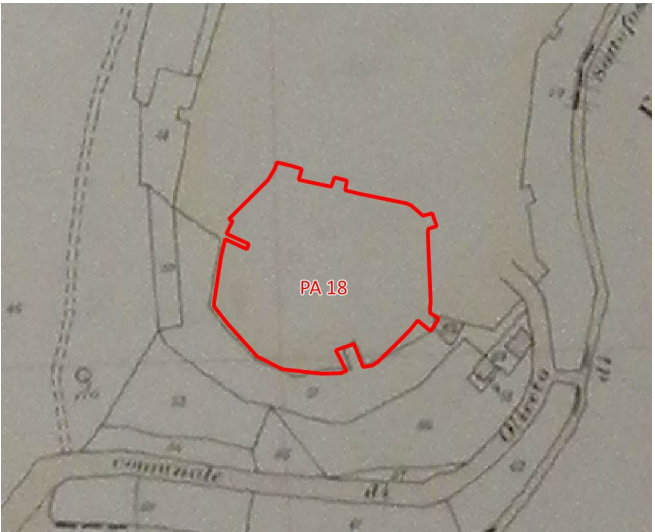
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

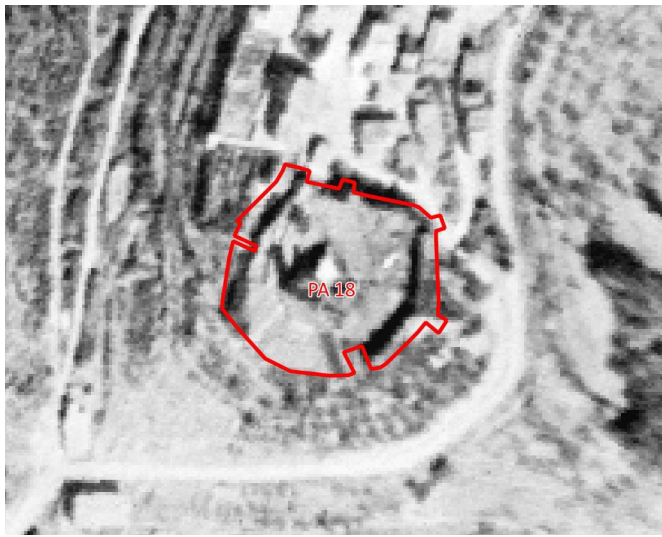


Catasto d'Impianto 1939

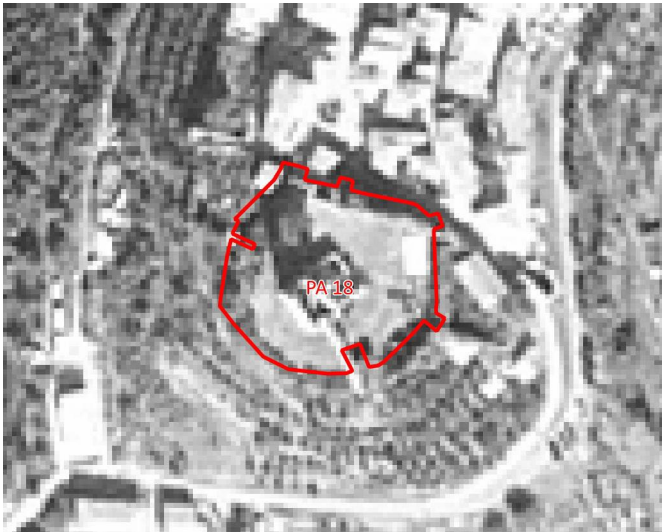


Catasto NCEU 2020

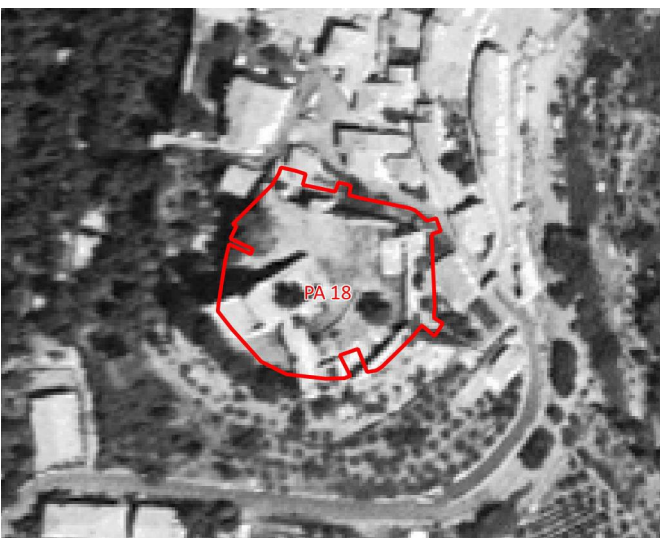
Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978

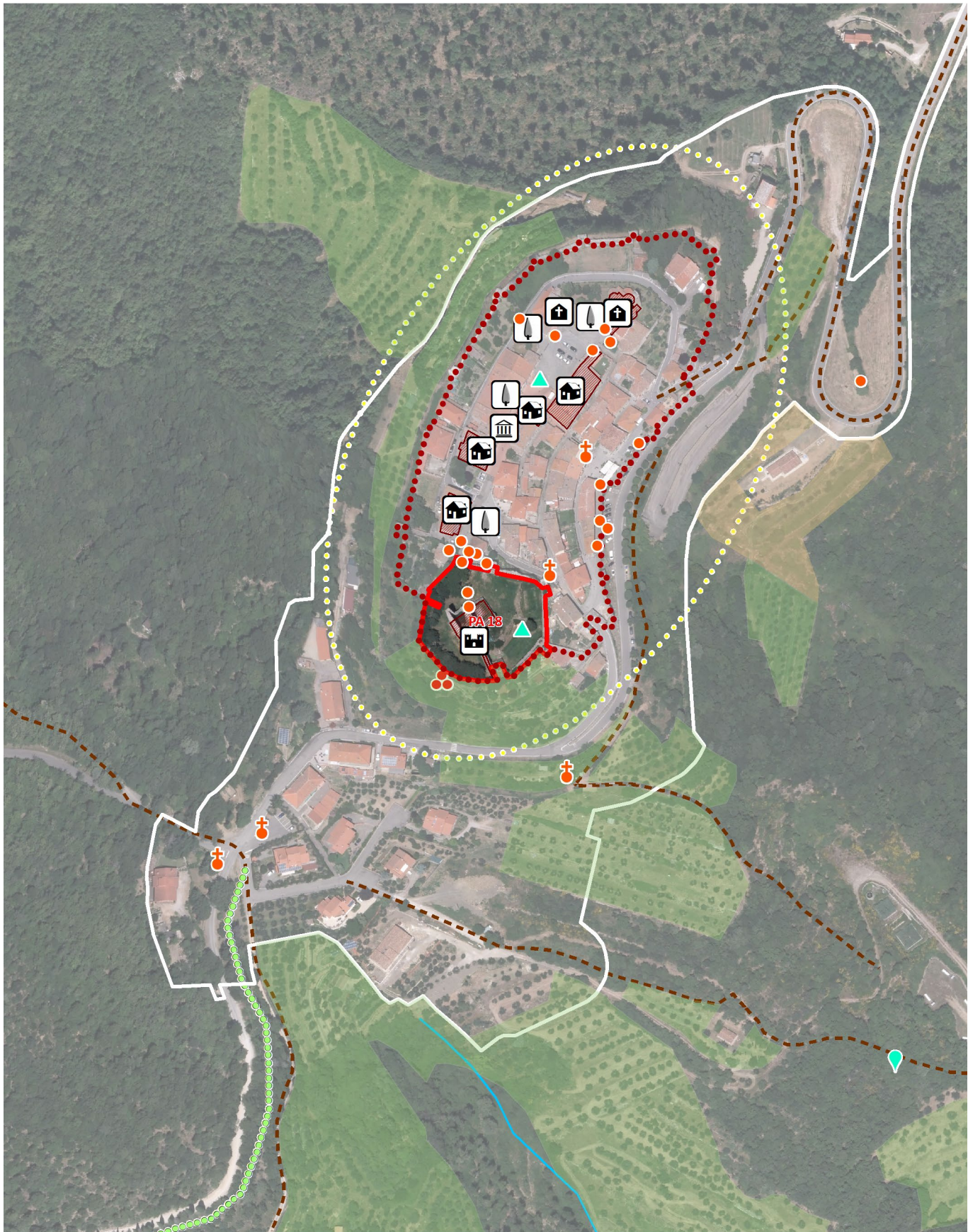


Volo Alto 1996

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico

PA18

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



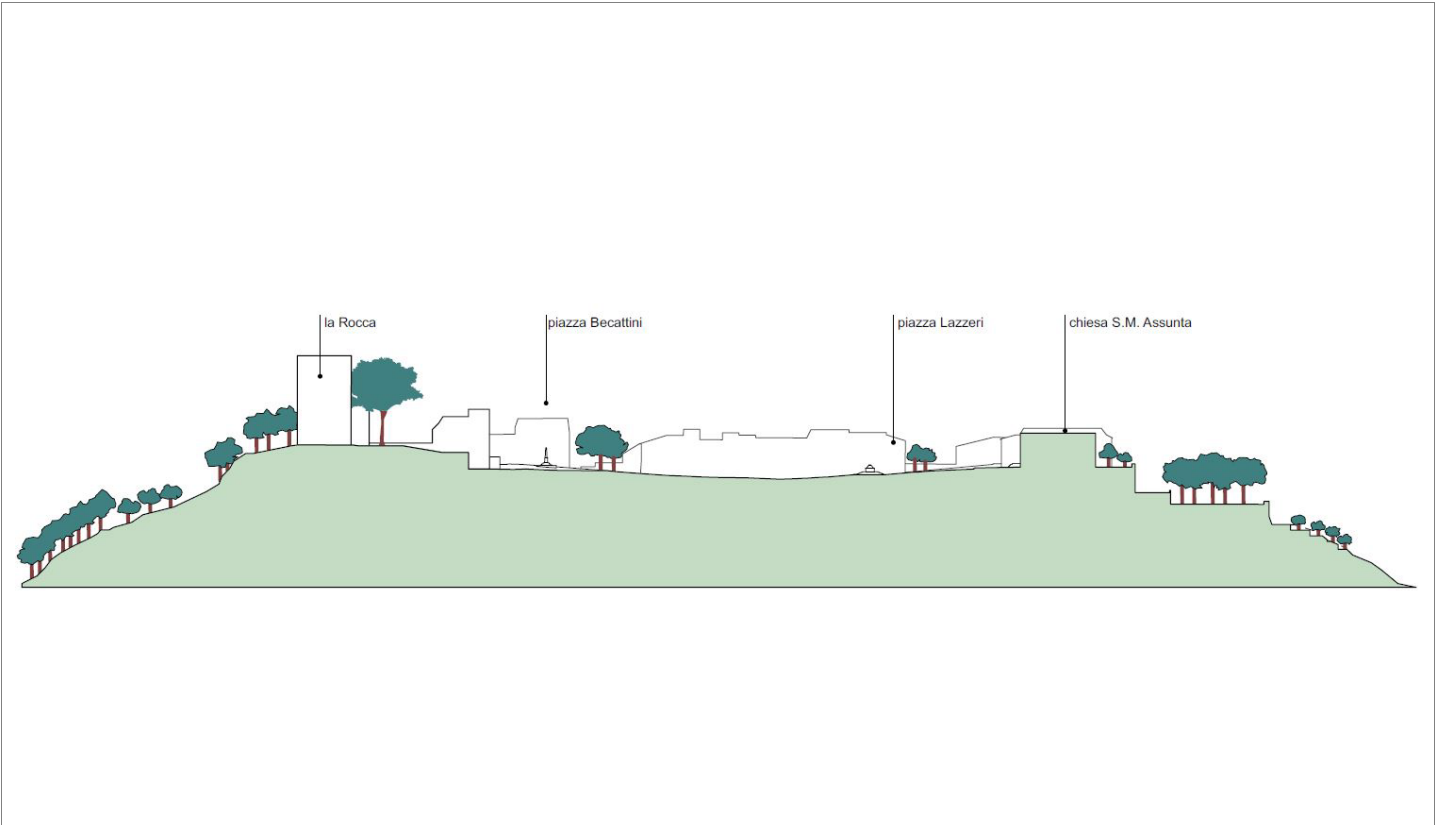
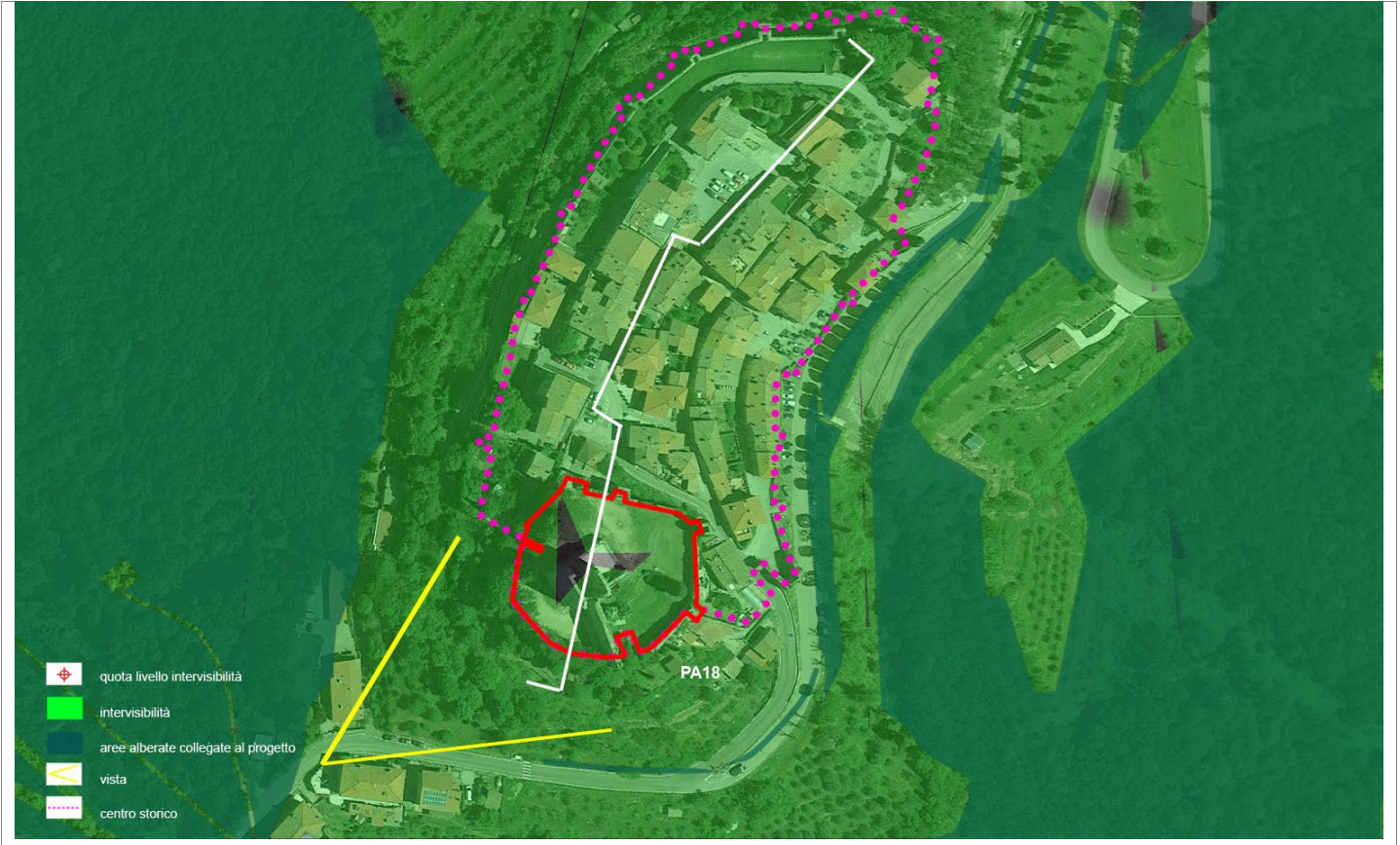
FOTO 5



FOTO 6

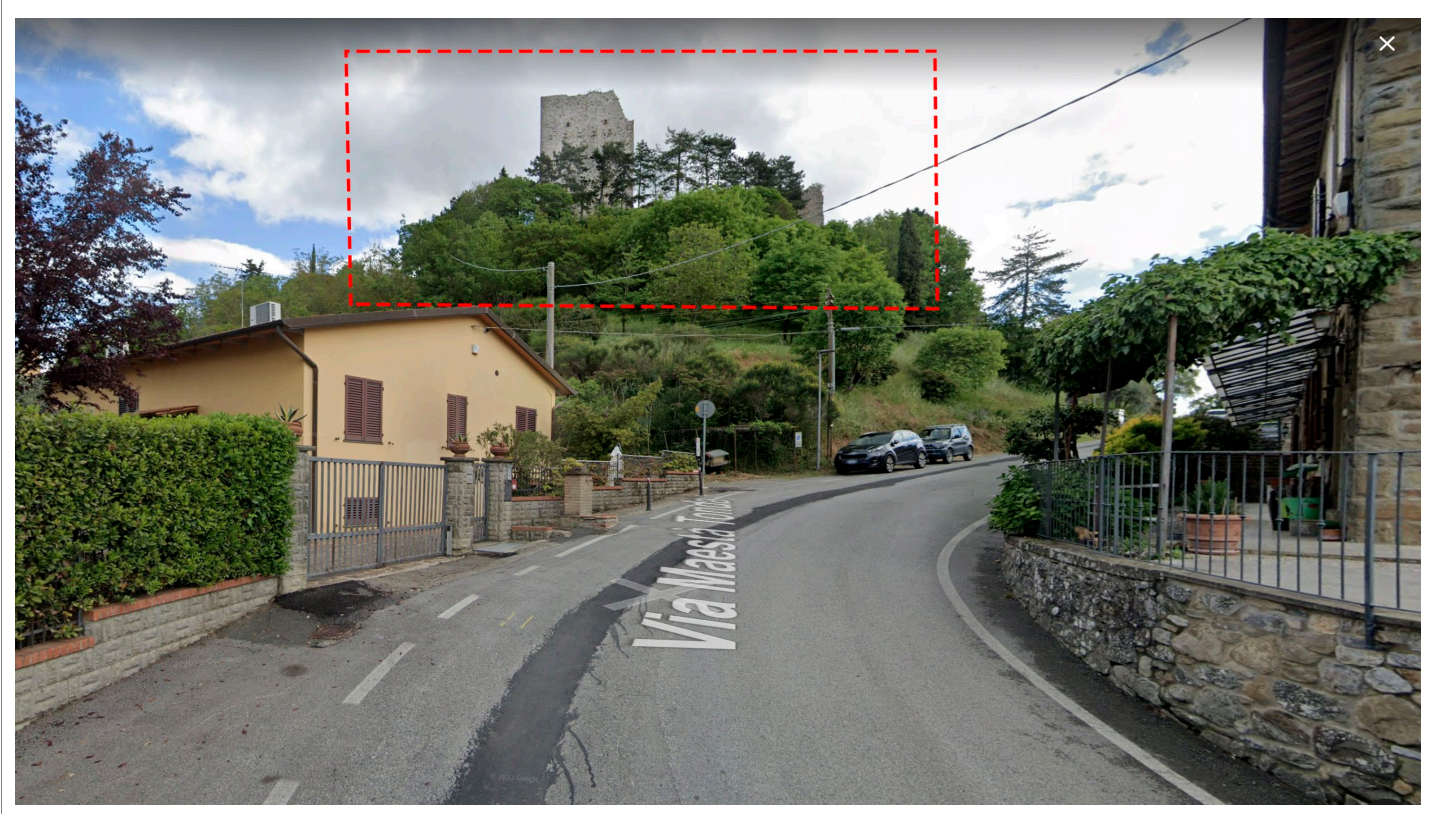
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



PA18

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



PA*189

tr41

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

PA*189

tr41

Ubicazione

Tavola PO

UTOE

Destinazione d'uso principale

Civitella – via Maestà Tonda

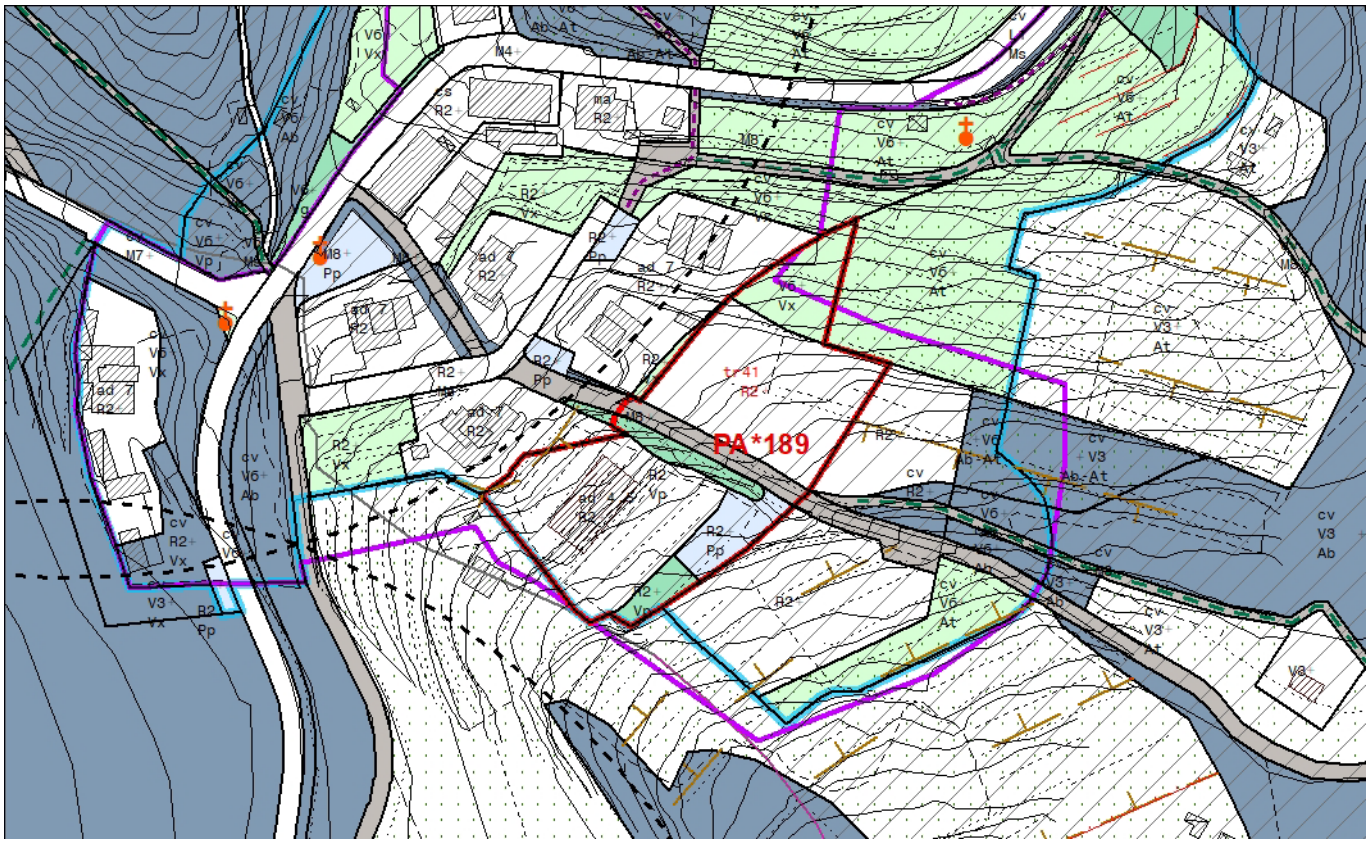
Tav. 25

3

R I T A S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi del centro storico di Civitella, in via Maestà Tonda, ed è costituita da un lotto di completamento collocato a contatto con altre parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento PA*189 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- a) consolidare l'insediamento con la realizzazione di un completamento residenziale;
- b) integrare il sistema degli spazi verdi e dei percorsi di collegamento con il centro di Civitella.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 28/10/1953b G.U. 244-1957b: Abitato comunale di Civitella della Chiana e terreni circostanti.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata (già approvato e convenzionato, in corso d'opera).

- Il piano prevede la sistemazione di un tratto della strada e della fascia alberata destinata a verde pubblico.
- Nell'area tr41 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA*189	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	5.084	353	377

7. Parametri urbanistici

area tr41	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.723		326		

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

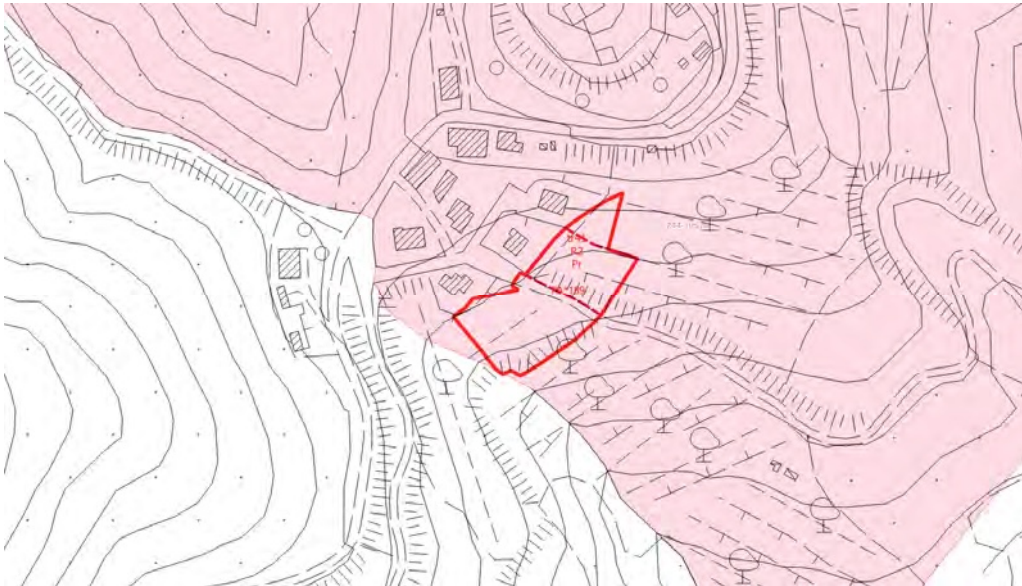
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA* 189 ricade nell'area oggetto di vincolo DM 244-1957b.

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)


Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA* 189 non interessa aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1.

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004*

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

SEZIONE 3













SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | |
|---|--|--|
|  Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  <i>viabilità secondaria</i> |  Visualità:
<i>limitata</i> |
|  Fronte urbano continuo |  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare |  <i>alta</i> |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |  Fosso / corso d'acqua |  Punto di ripresa fotografico |
|  Ferrovia |  SGC Grosseto - Fano | |
|  A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1



Foto 2

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 326 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	14	n.
Produzione RSU	8,79	(t/anno)
Consumi elettrici	14,60	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	10	n.
Fabbisogno idrico	730	(mc/anno)
Afflussi Fognari	730	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 28/10/1953b G.U. 244-1957b - Abitato comunale di Civitella della Chiana e terreni circostanti							
	Prescrizioni					Valutazioni di coerenza	
1 - Struttura idrogeomorfologica <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione						
2 - Struttura eco sistemica/ambientale <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	Nessuna prescrizione						
3 - Struttura antropica <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro/nucleo storico di Civitella, sugli spazi esterni e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi tradizionali sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti congrui presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone la consistenza i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al centro storico di Civitella in Val di Chiana e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, rappresentino progetti di integrazione paesaggistica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Civitella. 					<p>L'intervento sarà condotto su un'area di completamento di una zona già edificata.</p> <p>In virtù dell'ubicazione del lotto le opere saranno tali da non interferire con il tessuto storicizzato né con la percezione visiva del centro storico di Civitella.</p>	
	<p>3.c.2. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 					Non pertinente con l'intervento in esame.	

		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
	<p>3.c.3. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - sia garantito, nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.4. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.5. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.6. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.7. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>	<p>Non pertinente con l'intervento in esame.</p>
<p>4 – Elementi della percezione <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i></p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>In virtù dell'ubicazione dell'area le opere del Piano Attuativo saranno tali da non interferire in modo negativo con le visuali panoramiche; le stesse opere, altresì, non andranno a sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p>

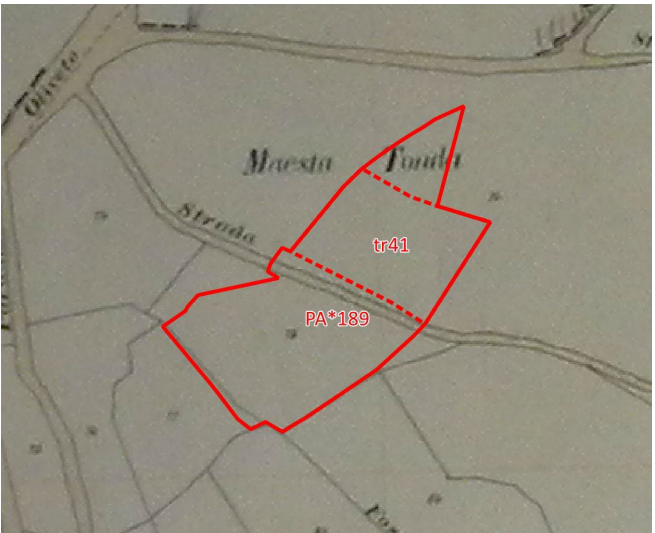
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

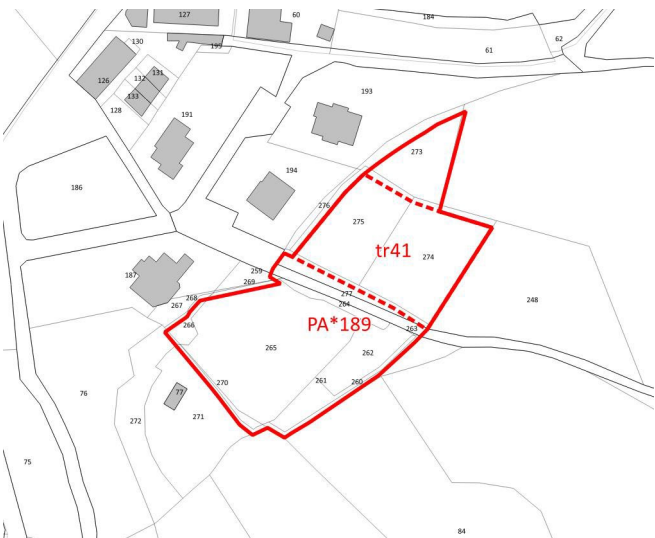
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

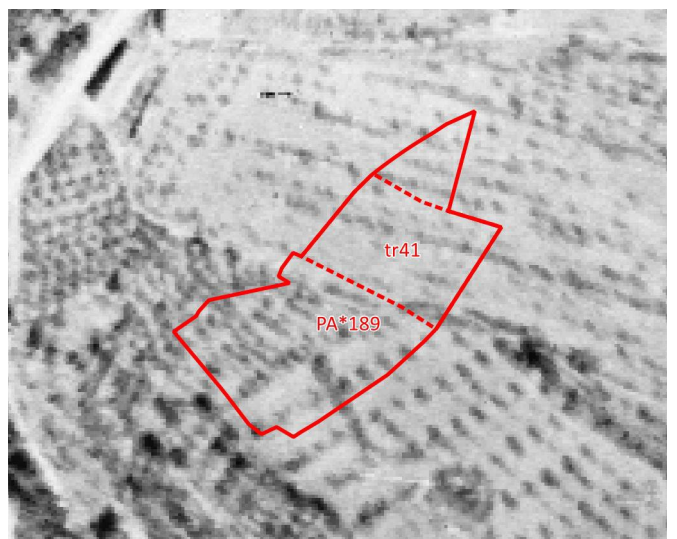


Catasto d'Impianto 1939

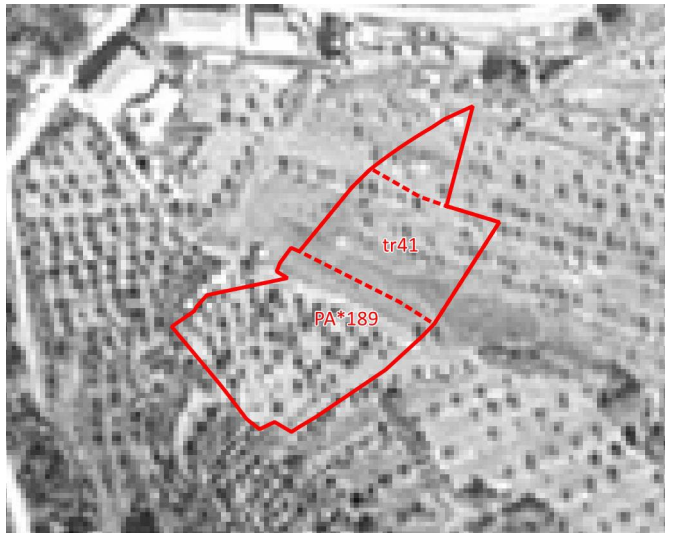


Catasto NCEU 2020

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978



Volo Alto 1996

PA*189

tr41

Ubicazione

Tavola PO

UTOE

Destinazione d'uso principale

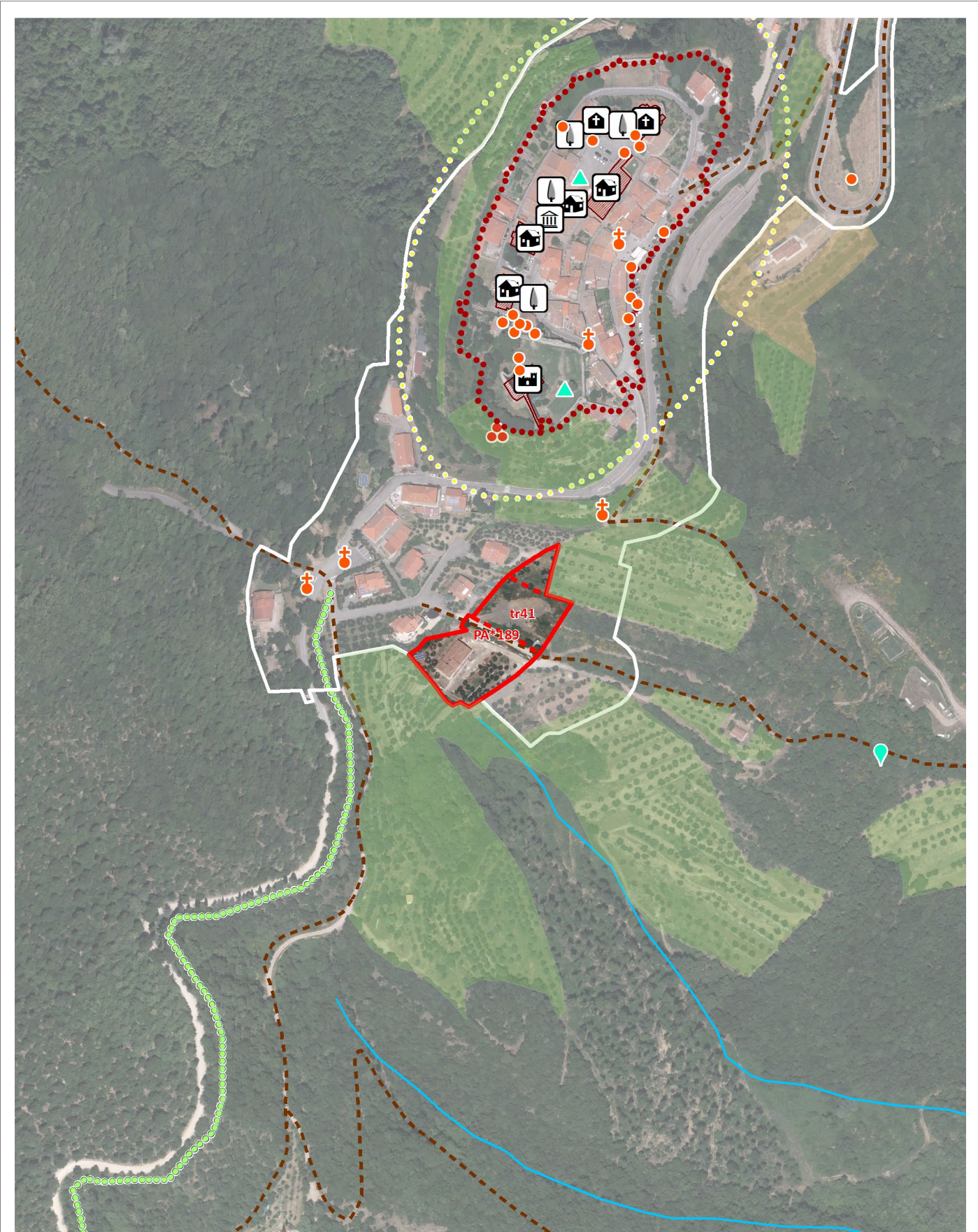
Civitella – via Maestà Tonda

Tav. 25

3

R I T A S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



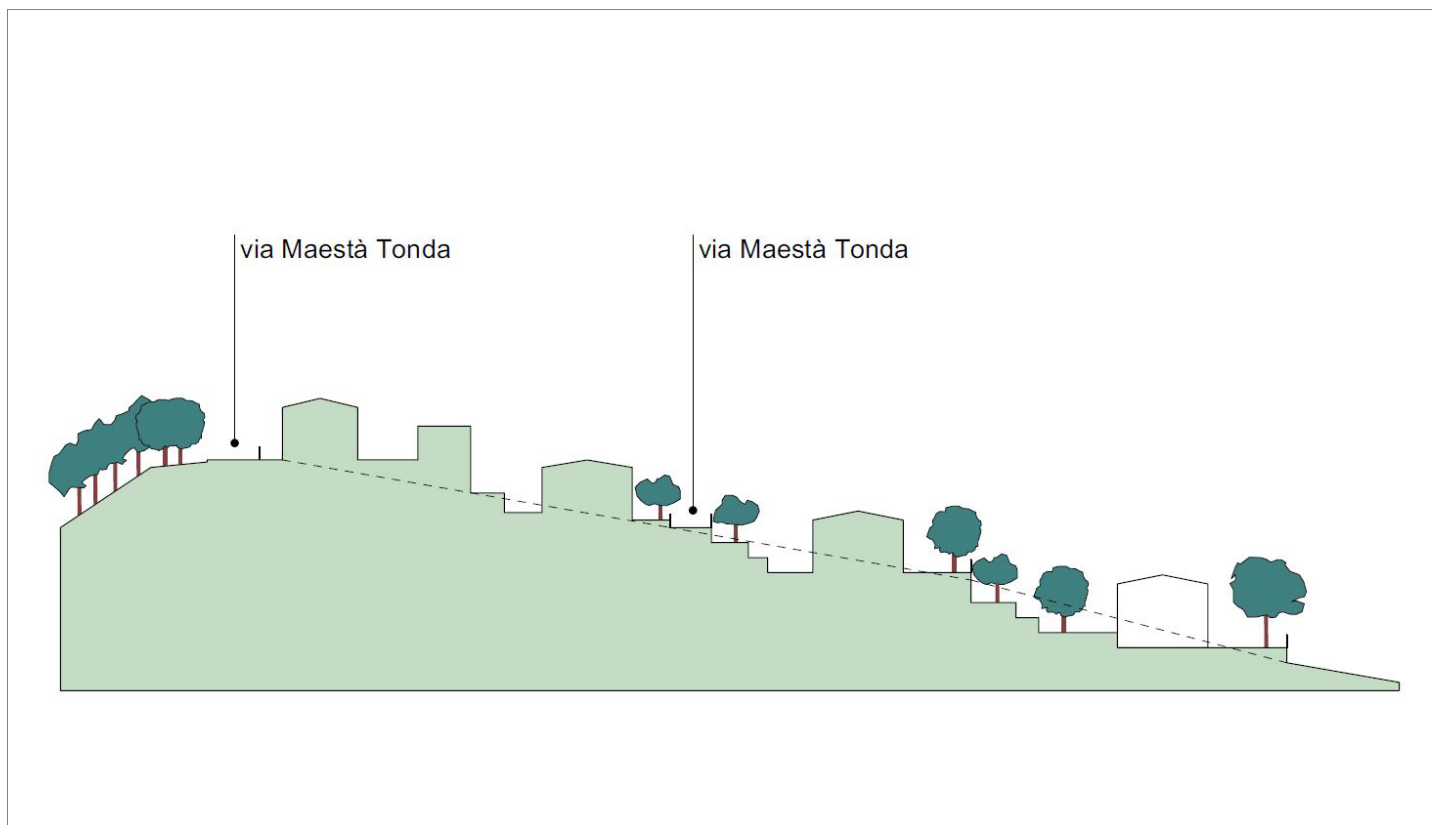
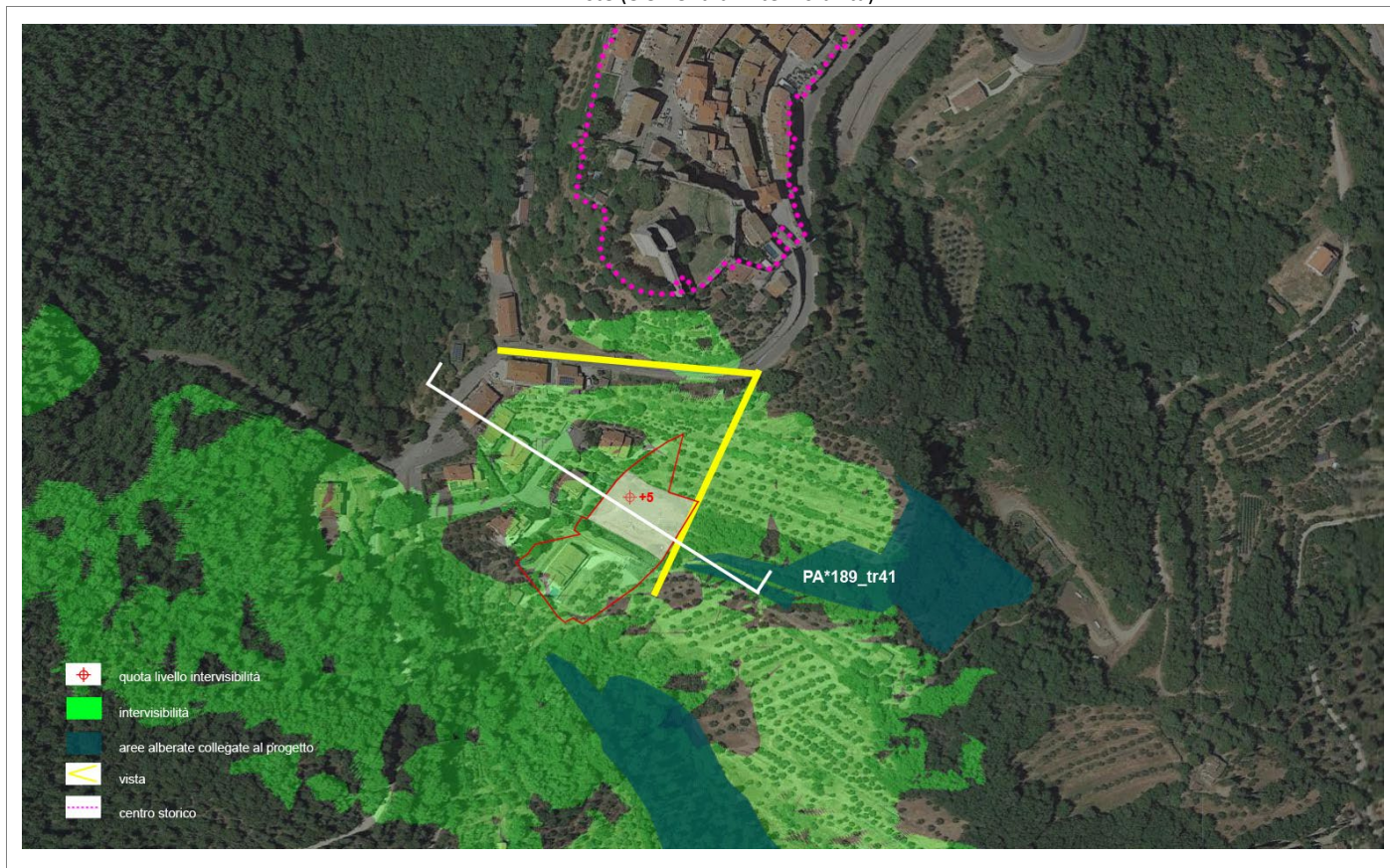
FOTO 5



FOTO 6

		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Sistemi, sottosistemi e ambiti

Sistema ambientale (V) - NTA artt.61,62,63,64,65,66,67,68,69,91,92,93,94

V1	Riserve di naturalità - art.70
V1.1	Riserva di biodiversità delle colline di Civitella - art.71
V1.2	Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno - art.72
V2	Aree agricole coltivate - art.73
V2.1	Aree collinari terrazzate - art.74
V2.2	Aree di crinale - art.75
V2.3	Aree di fondovalle - art.76
V2.4	Aree di pianura ondulata - art.77
V2.5	Aree di pianura - art.78
V2.6	Aree con centri turistico-ricettivi - art.79
V2.7	Aree del parco agri-urbano - art.80
V3	Aree periurbane di transizione - art.81
V4	Connessioni fluviali - art.82
V5	Capisaldi del Verde Territoriale - art.83
V5.1	Centri di equitazione - art.84
V5.2	Parchi archeologici - art.85
V5.3	Aree attrezzate - art.86
V5.4	Aree di pesca sportiva - art.87
V5.5	Parco faunistico-naturalistico di Cornia - art.88
V5.6	Aree di compensazione e mitigazione ambientale - art.89
V6	Capisaldi del Verde Urbano - art.90

Sistema della residenza (R) - NTA artt.96,97

R1	Insedimenti storici - art.98
R2	Tessuti edilizi e addizioni - art.98
R3	Interventi unitari - art.98
R4	Nuclei rurali - art.98

Sistema dei luoghi centrali (L) - NTA artt.99,100

L1	Centri civici - art.101
L2	Attrezzature urbane e territoriali - art.101
L3	Attrezzature turistiche - art.101

Sistema della produzione (P) - NTA artt.102,103

P1	Capisaldi della produzione - art.104
P2	Aree industriali e artigianali - art.104
P3	Aree per trasferimenti - art.104
P4	Aree per deposito e stoccaggio - art.104
P5	Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti - art.104

Sistema della mobilità (M) - NTA artt.105,106,107

M1	Strade di grande comunicazione - art.108
M2	Strade di attraversamento - art.109
M3	Strade di connessione tra grande viabilità e rete urbana - art.110
M4	Strade di connessione territoriale - art.111
M5	Strade attrezzate - art.112
M6	Strade di connessione urbana - art.113
M7	Strade della rete dei collegamenti locali - art.114
M8	Strade, sentieri e spazi tutelati - art.115
M9	Ferrovie - art.116

Destinazioni d'uso - NTA art.6

Residenza (R)
Re residenza

Attività industriali e artigianali (I)
In fabbriche e officine

Attività terziarie (T)
Tc attività commerciali al dettaglio
Td stazioni di servizio, distribuzione carburanti
Tr attività turistico-ricettive
Tu attività direzionali
Ts attività di servizio
Tg attività commerciali all'ingrosso e deposito

Attività agricole e funzioni connesse (A)
Ab boschi e arbusteti
At aree terrazzate
Af aree con coltura tradizionale a maglia fitta
As aree agricole speciali

Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S)
Sb servizi per l'istruzione di base
Si servizi per l'istruzione superiore
Sc servizi cimiteriali
Sa servizi di assistenza sociale e sanitaria
Sd servizi per la cultura, il culto, e lo spettacolo
Sh servizi ospedalieri e sanitari
Sr servizi sociali e ricreativi
Ss servizi sportivi coperti
St servizi tecnici e amministrativi

Spazi scoperti di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P)
Vg giardini - art.46
Vp parchi - art.47
Pz piazze e spazi pavimentati - art.51
Pp parcheggi - art.52
Ps impianti sportivi scoperti - art.53

Spazi scoperti per altri usi, pubblici o privati
Vn bande verdi naturali - art.48
Vx verde privato - art.50
Vs sosta attrezzata - art.49

Mobilità (M)
Ms strade e percorsi compresi all'interno dei sistemi
Mp stazioni e fermate ferroviarie

Parametri e indici - NTA artt.3,15,16

es. 7 altezza massima (HMax ml)
es. 1.5 indice di edificabilità fondiaria (IF mq/mq)
es. 25% indice di copertura (IC mq/mq)

Progetto di suolo / Trattamenti

	parcheggi privati
	percorso pedonale - art.59
	pista ciclabile, percorso ciclo-pedonale - art.60
	sentieri - art.58
	prato e prato arborato - art.55
	area alberata - art.56
	area permeabile - art.57

Categorie di intervento - NTA Capo II

	co] conservazione
	cs	
	cv	
	ma] mantenimento
	mc	
	mr	
	ad] adeguamento
	ar n°	
	tr n°	
	edificio] Leopoldine in Val di Chiana (PdP)
	scheda	
	PA n°	piano attuativo
	PA* n°	piano attuativo già approvato o convenzionato
	PUC n°	progetto unitario convenzionato
	V2.6	ambito V2.6: aree con centri turistico-ricettivi
	PG	perimetro del "progetto guida" del parco agri-urbano
		vincolo cimiteriale
		confine comunale
		canale infrastrutturale
		zona di rispetto pozzi
		impianti di telefonia mobile

Aziende a rischio di incidente rilevante

	aree di danno individuate dal gestore (ERIR)
	aree di dispersione ossigeno (ERIR)

Invarianti - NTA art.4

	Emergenze arboree
	I luoghi dell'arte contemporanea
	Mulino esistente
	Mulino scomparso
	Tabernacoli, croci
	Fontanili, vasche e cisterne
	Fonti, sorgenti
	Emergenze geomorfologiche (PTCP)
	Sito di interesse archeologico
	Ponti e attraversamenti di interesse storico
	Muri dei terrazzamenti
	Reticolo idrografico delle acque pubbliche
	Centri, nuclei e complessi storici

Tutele








	Beni archeologici tutelati (ai sensi parte II D.Lgs 42/2004)
	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art.136 lett.c) e d)
	Territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.b)
	Fasce di 150m corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.c)
	Corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.c)
	Riserva Naturale Regionale Ponte a Buriano e Penna (D.Lgs 42/2004 art.142 comma 1 lett.f)
	Riserva Naturale Regionale Ponte a Buriano e Penna area contigua (D.Lgs 42/2004 art.142 comma 1 lett.f)
	Zone interesse archeologico (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.m)
	Aree di tutela paesistica - strutture urbane (art.13 PTCP)
	Aree di tutela paesistica - aggregati di valore (art.13 PTCP)
	Aree di tutela paesistica - aggregati non di valore (PTCP)
	Aree di tutela paesistica - ville (PTCP)
	Aree di interesse geologico rappresentativo (PTCP)
	Geotopo di valore monumentale (PTCP)
	Distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti (D.P.A.)
	Aree destinate a casse di espansione

	SIR (Siti di Importanza Regionale)
	Perimetro proposto per la Riserva Naturale Regionale di Cornia e della Alta Valle del Lota
	Perimetro territorio urbanizzato

Beni di interesse storico architettonico

-  Centri, nuclei e complessi storici
-  Edifici di valore: edifici civili e rurali, ville, chiese, oratori e cappelle
-  Edifici di impianto storico
-  Cimiteri storici
-  Castellari
-  Mulino esistente
-  Mulini non più presenti
-  Tabernacoli e croci
-  Fonti, sorgenti
-  Fontanili, vasche e cisterne
-  Ponti e attraversamenti storici
-  Reticolo della viabilità fondativa

Emergenze storico architettoniche

-  Torri e castellari
-  Edifici civili
-  Chiese
-  Chiesa con sorgente medicamentosa
-  Oratori e cappelle
-  Musei
-  Ville e fattorie
-  Biblioteche
-  Teatri
-  Luoghi della memoria
-  Rocolo di caccia
-  Reticolo idrografico










Beni di interesse storico archeologico

-  Altro
-  Area produttiva
-  Area sacra
-  Contesto funerario
-  Insediamento
-  Reperti sporadici
-  Viabilità

Beni di interesse storico culturale

-  I luoghi dell'arte contemporanea

Beni di interesse storico ambientale e paesaggistico

-  Coltura a maglia fitta terrazzata
-  Coltura a maglia fitta
-  Aree terrazzate
-  Parchi, giardini storici e pertinenze delle Ville
-  Emergenze arboree
-  Evidenze geomorfologiche (PTCP)
-  Filari di pregio
-  Piano attuativo
-  Area di trasformazione