

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

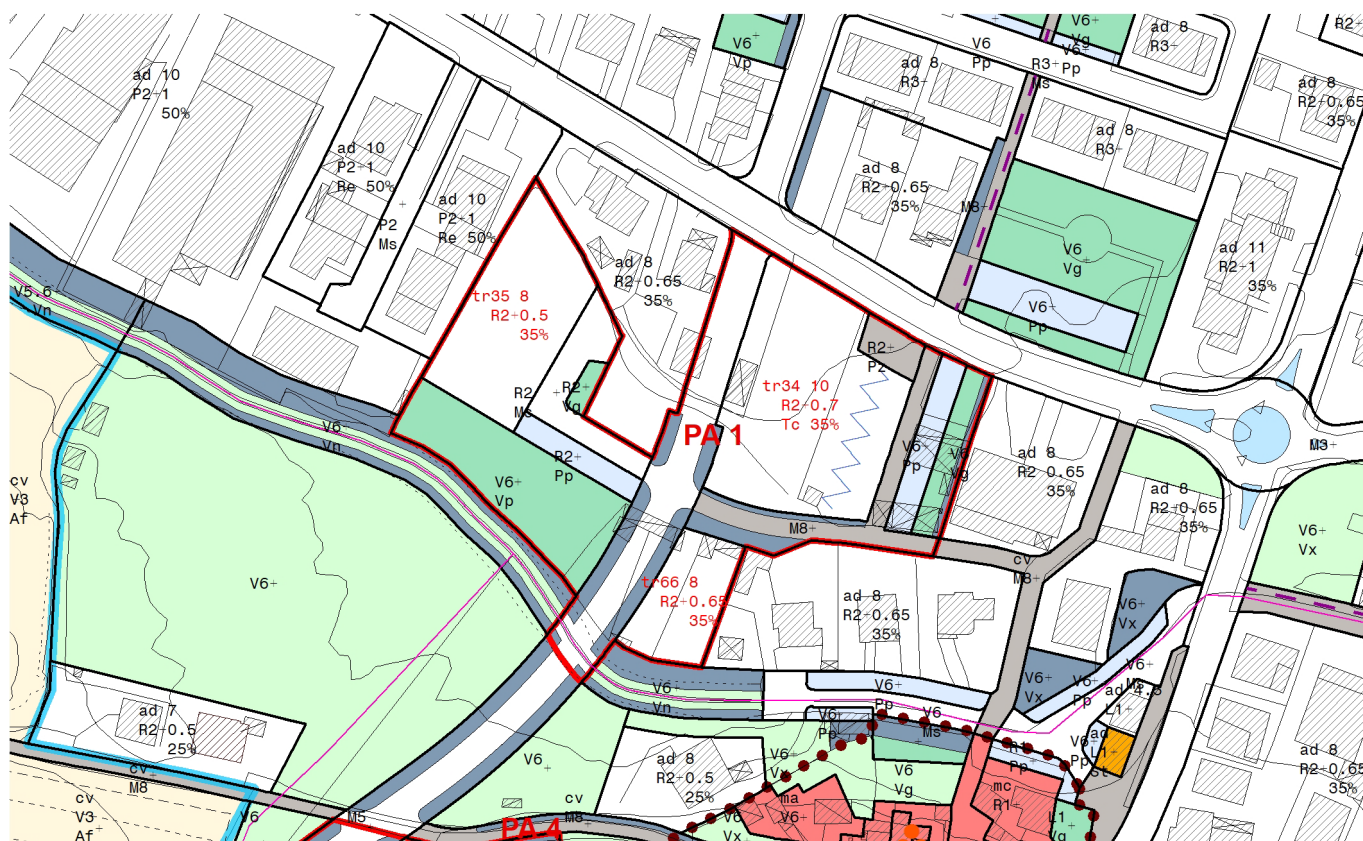


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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				
<b>Tegoleto – via Molinara</b>	<b>Tav. 44</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

#### 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)

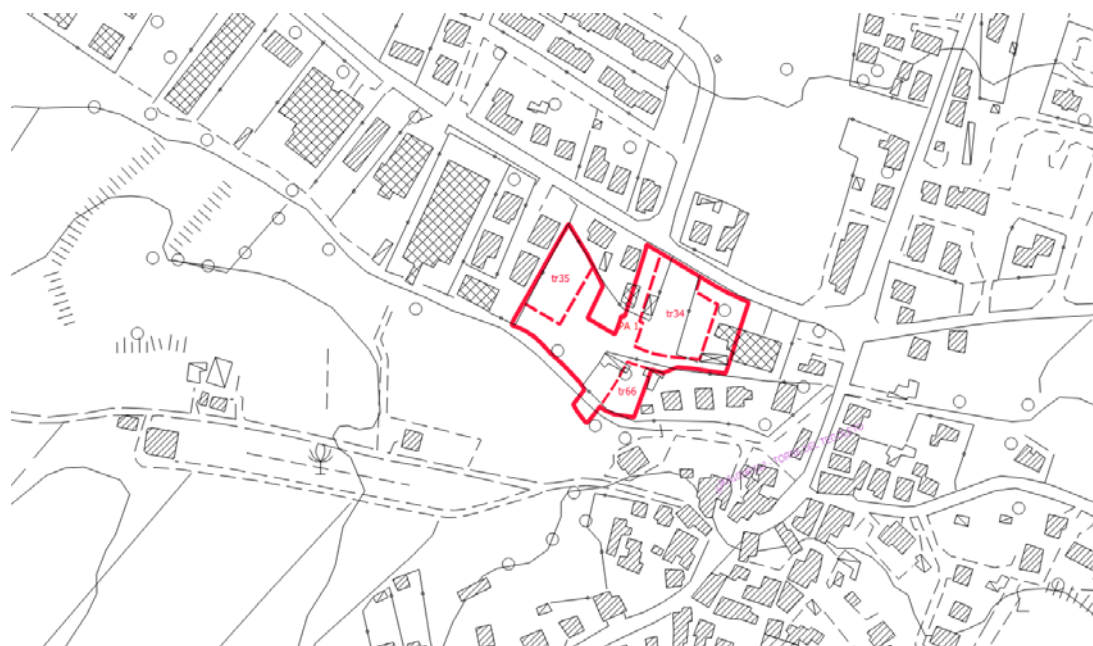


Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)


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

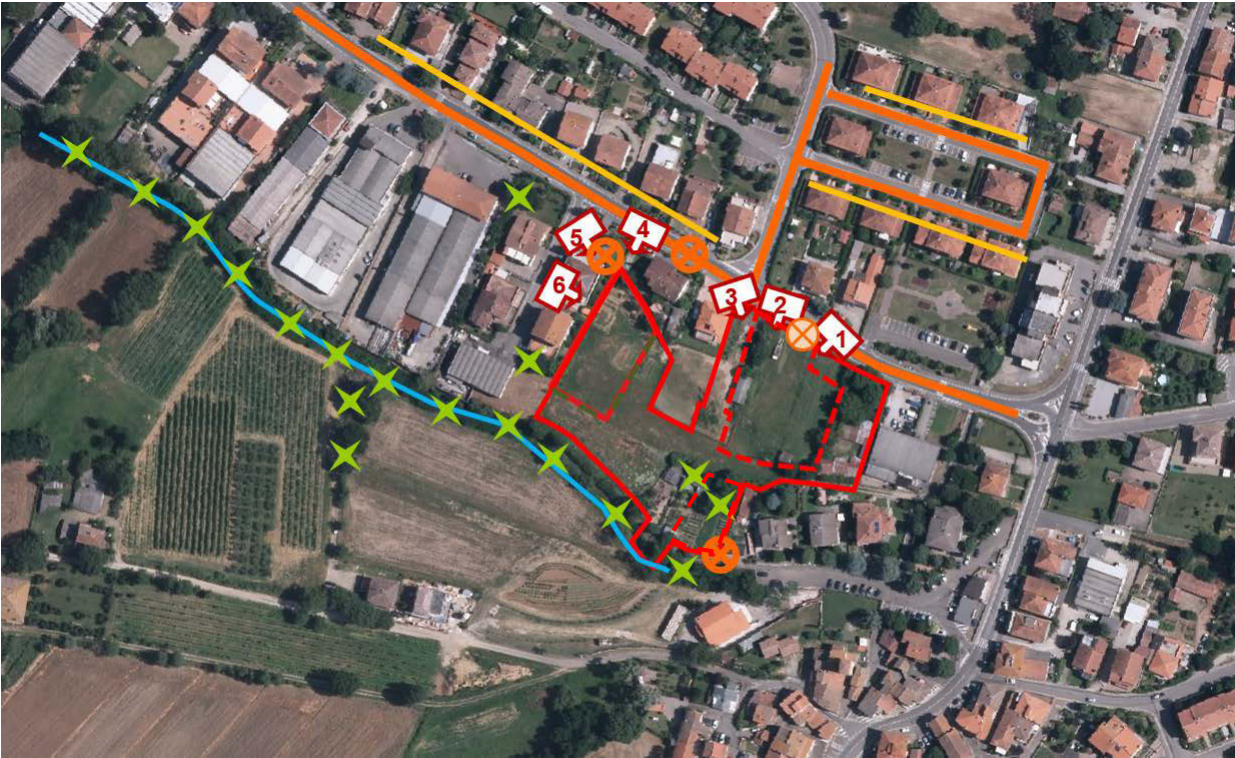
Il PA non interessa Beni architettonici.

**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

---