

		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

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.

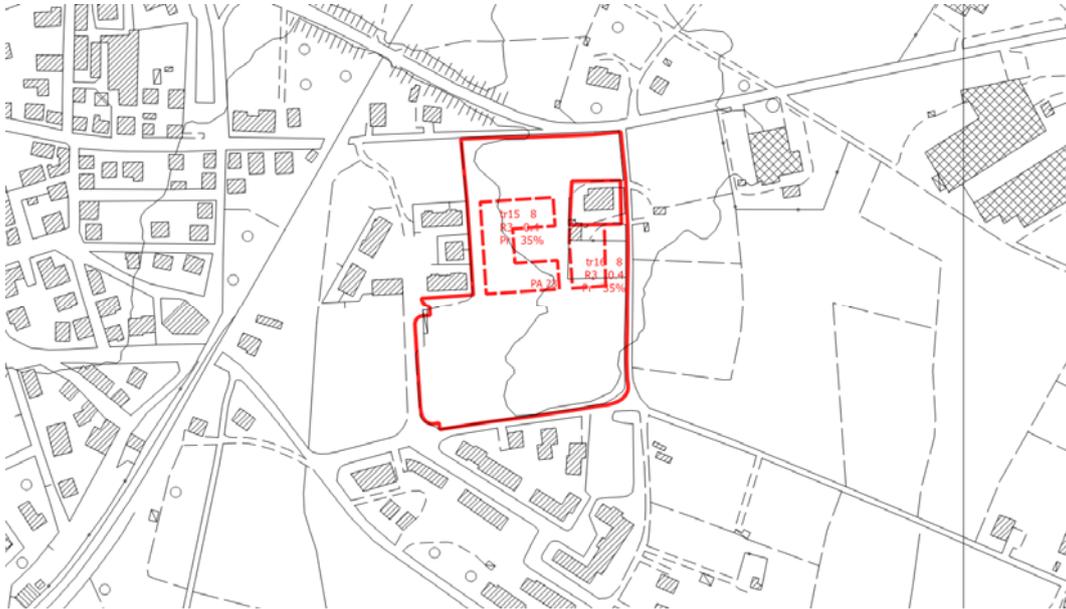
9. Elementi di valutazione ambientale

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)

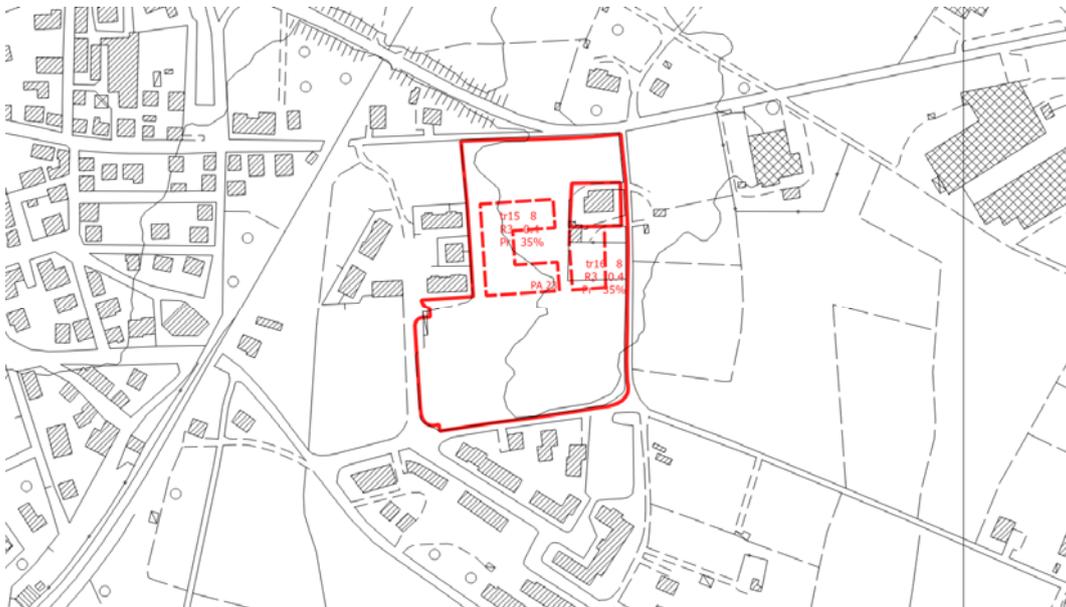


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

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

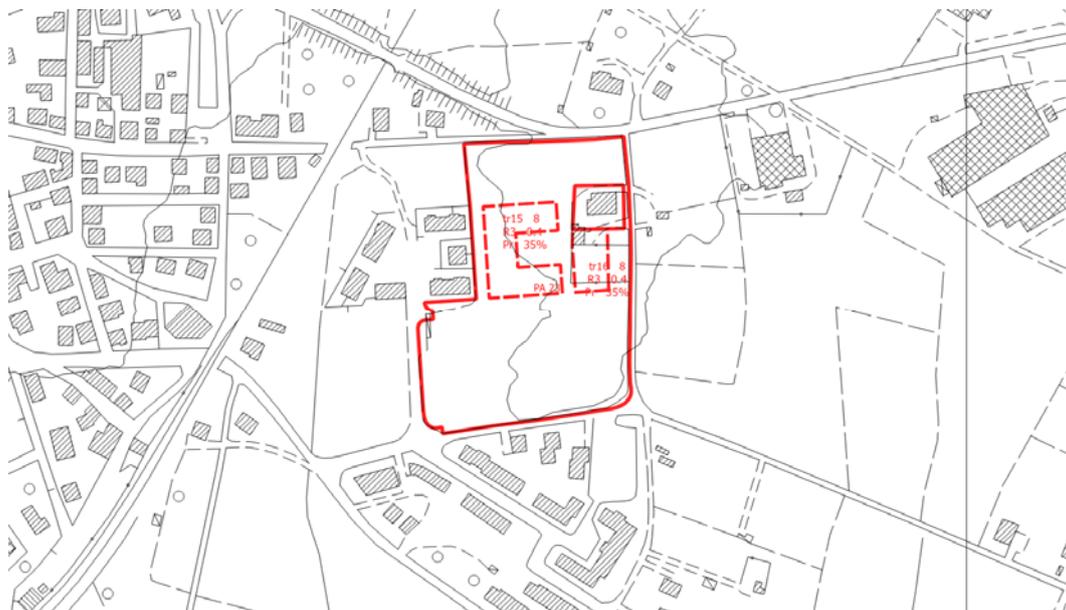
2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



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

Il PA non 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

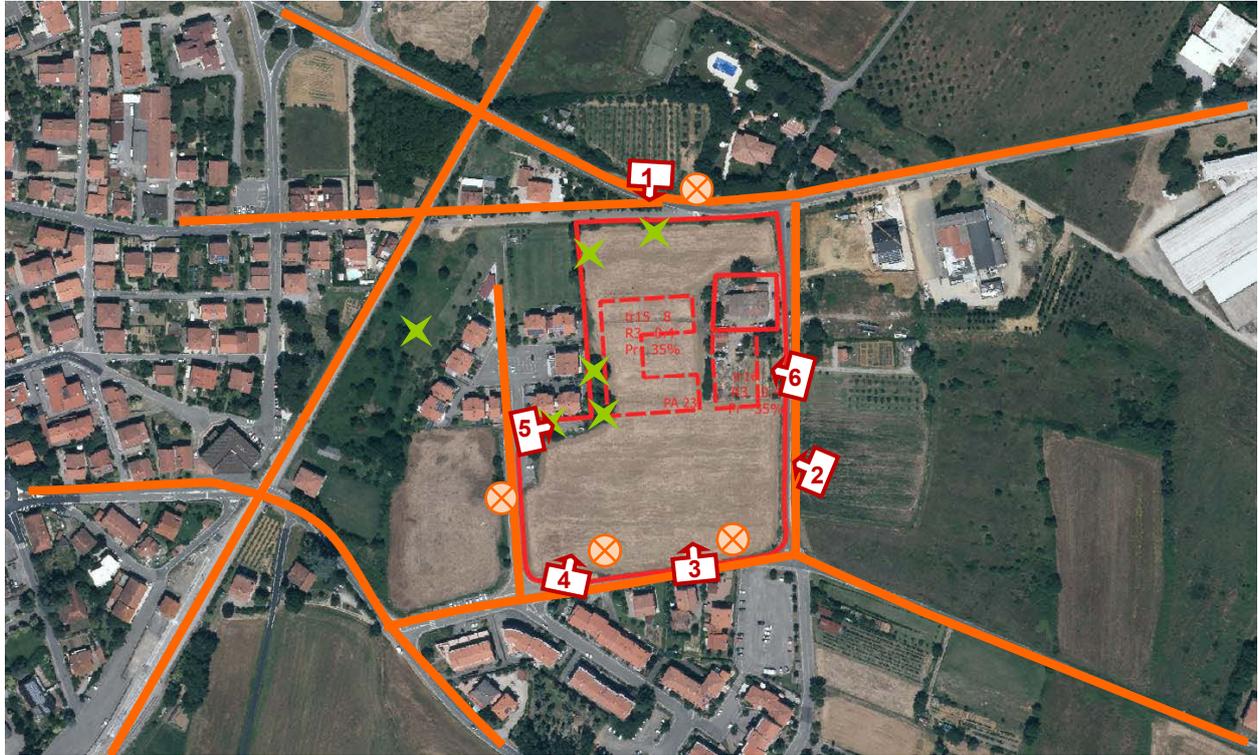
Il PA non interessa Beni architettonici.

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.
