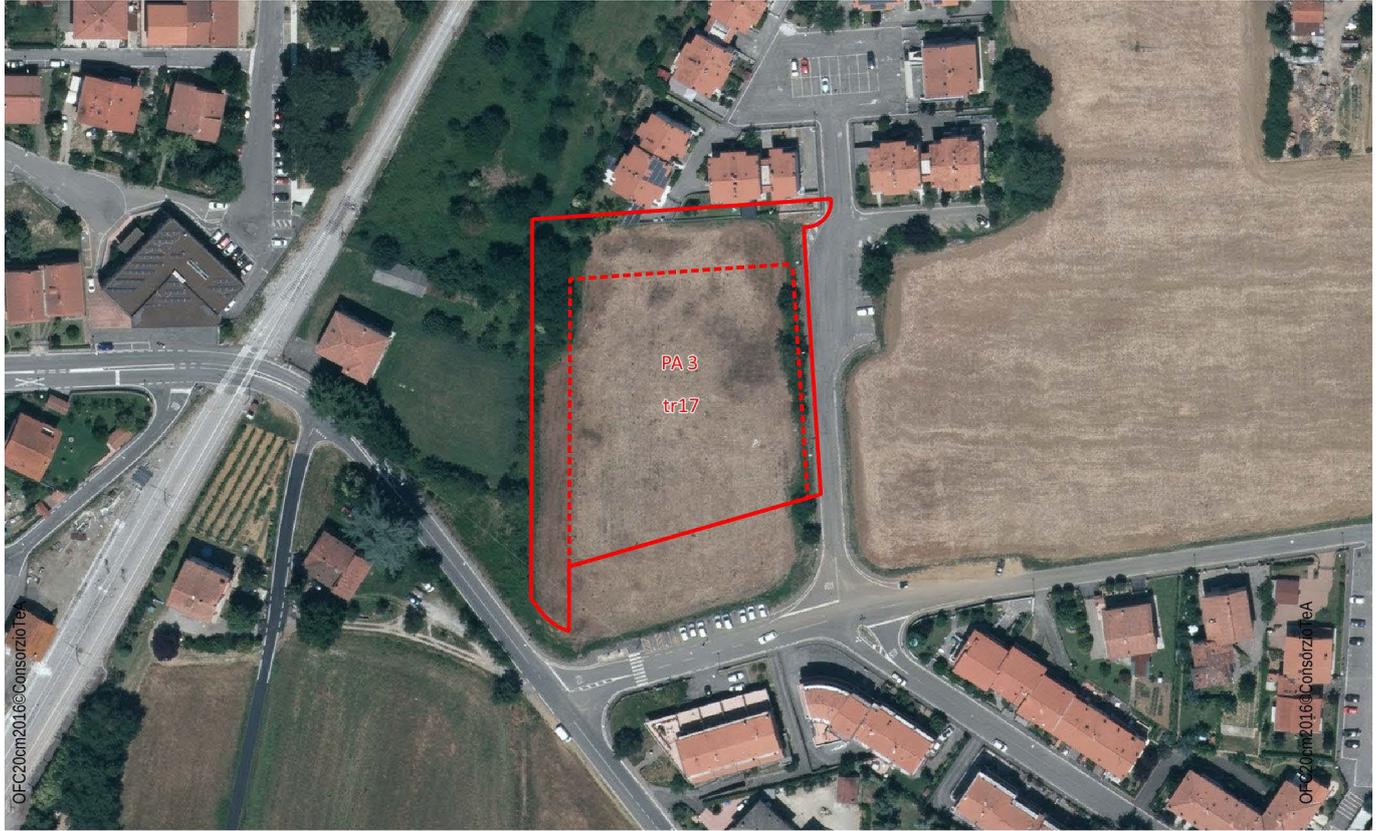


		PA3	tr17				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Alpe di Poti	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

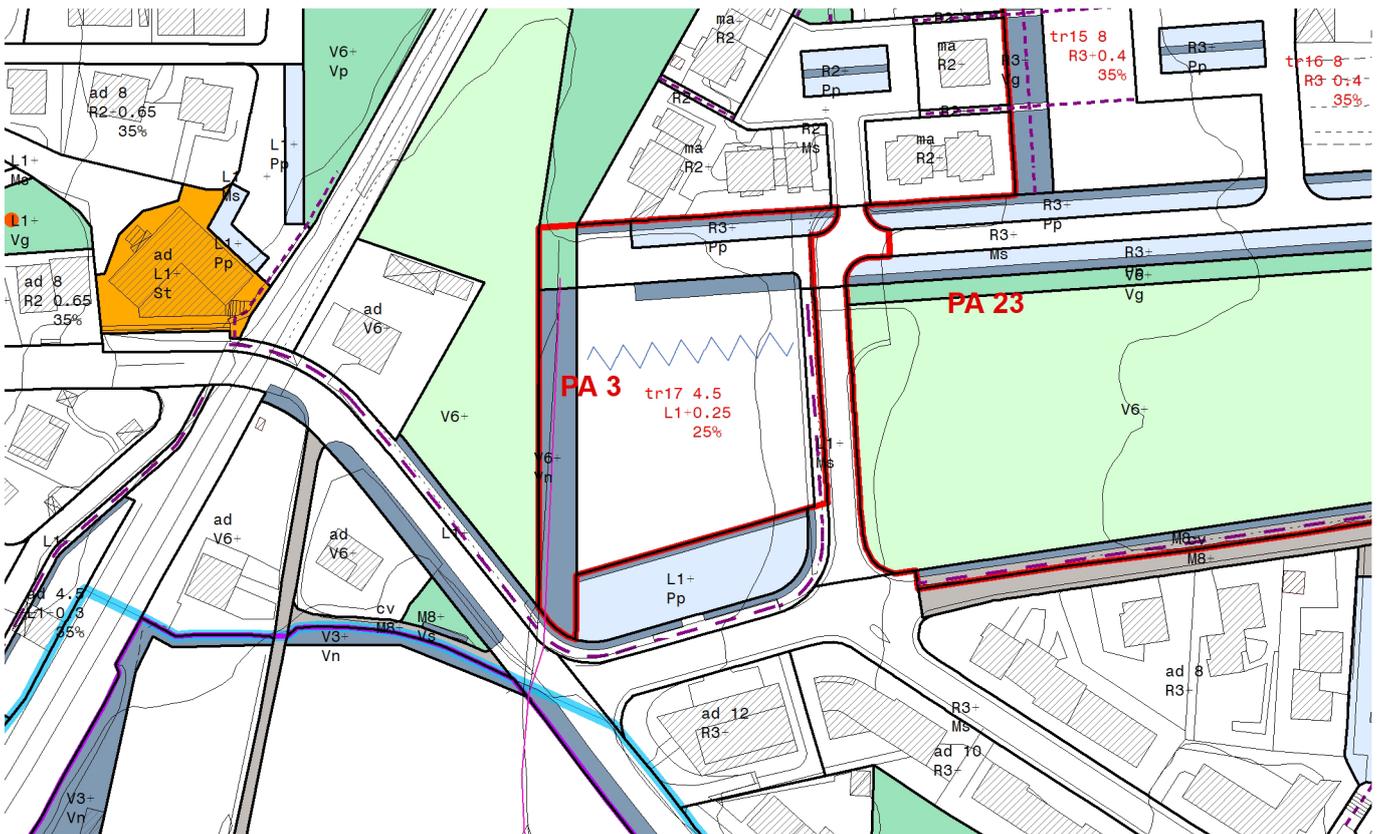


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		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.

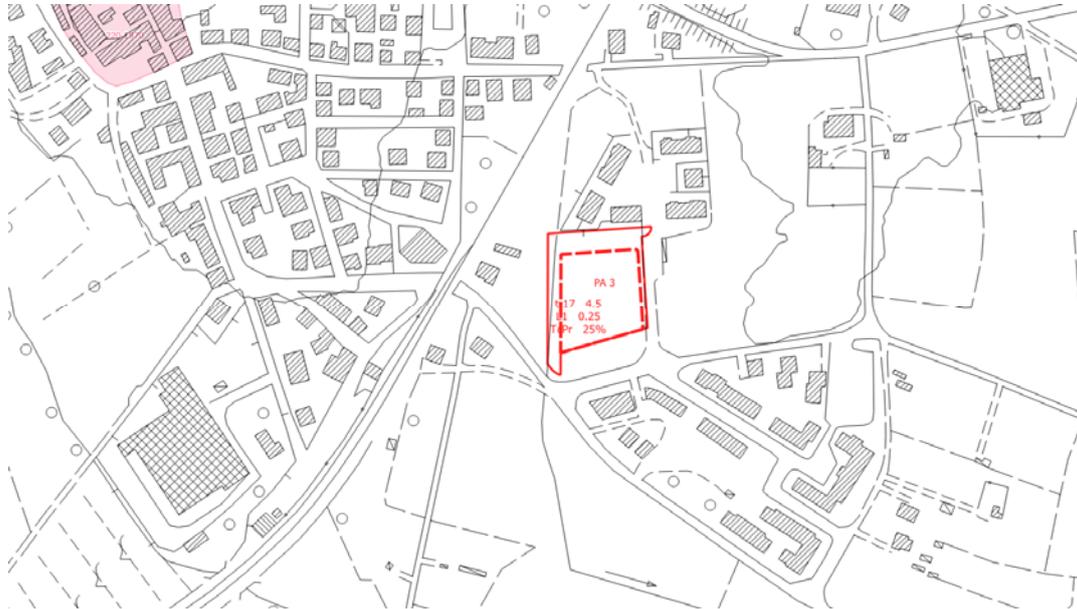
9. Elementi di valutazione ambientale

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)

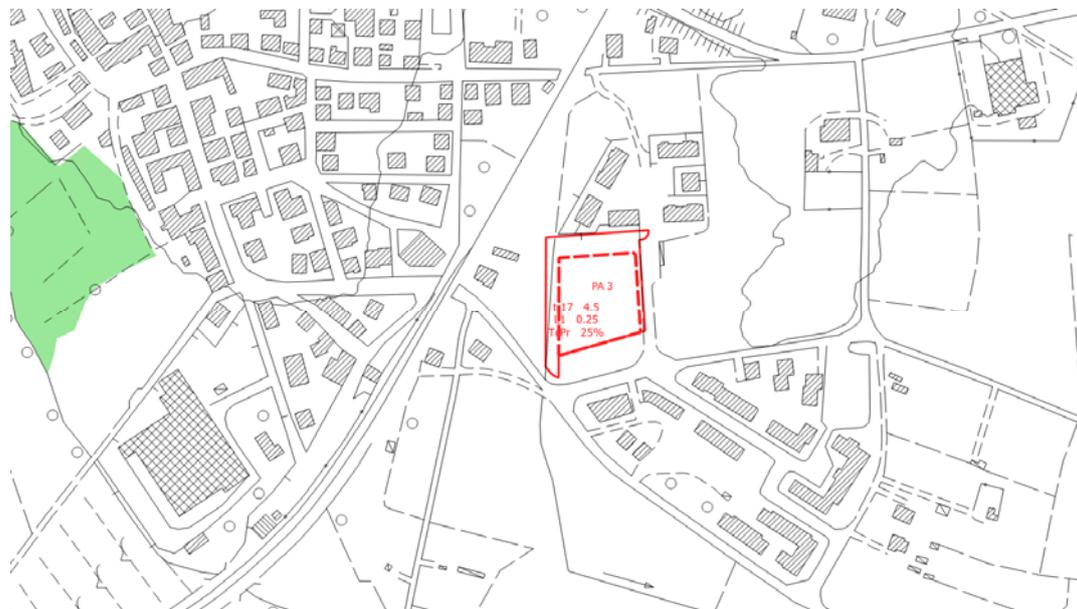


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 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)

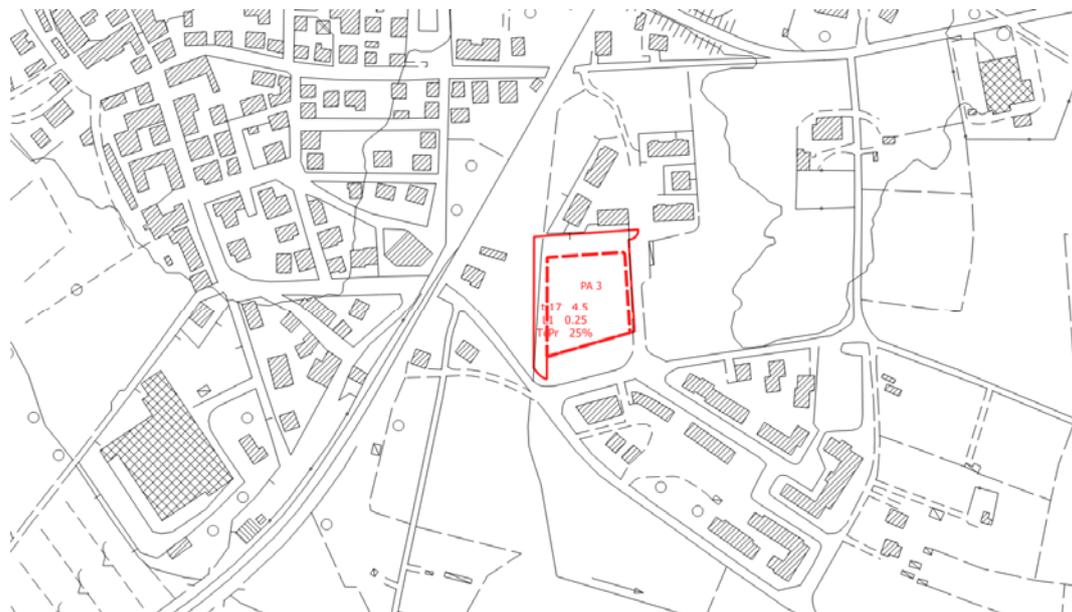


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 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

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.
