

		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

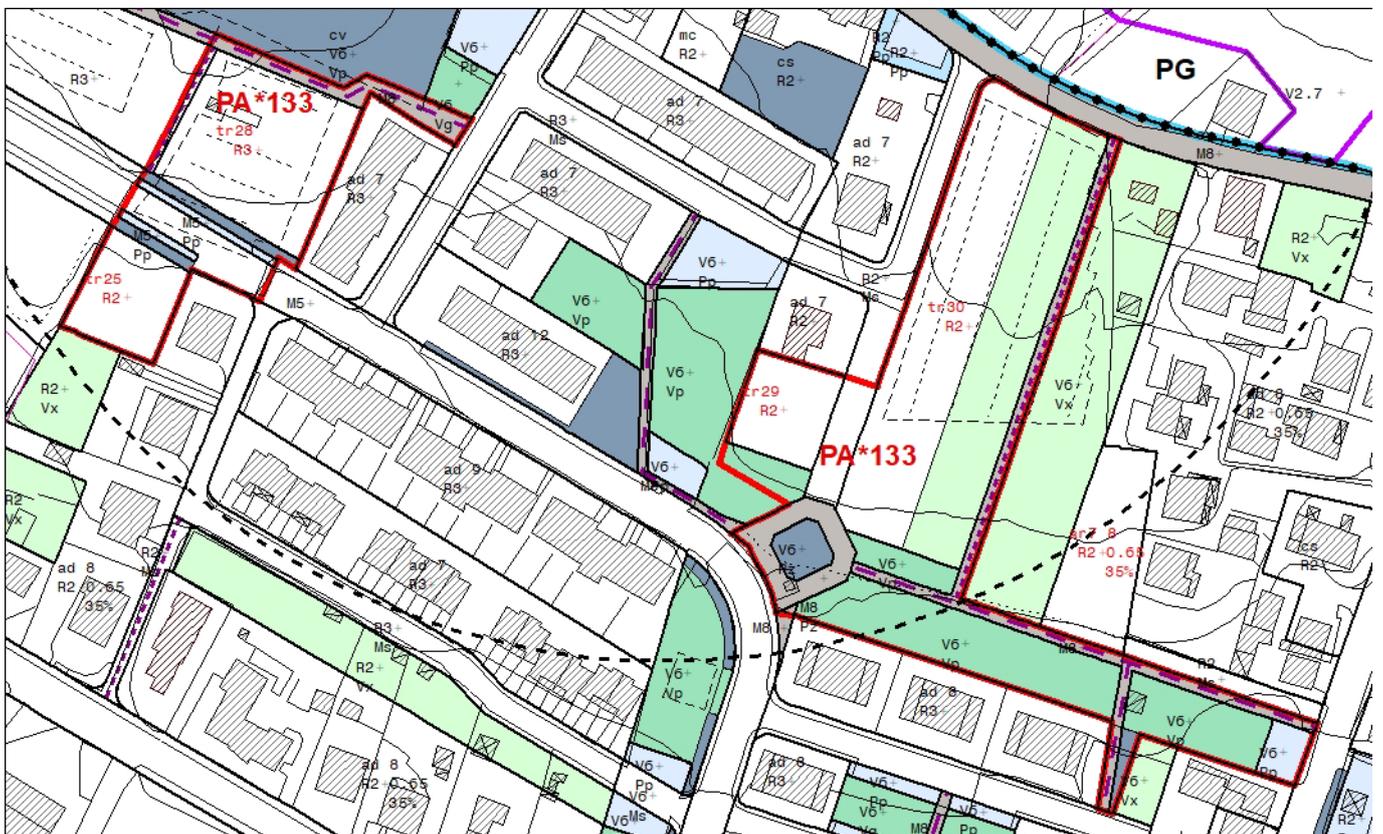


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		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				
<b>Tegoleto – via E. Berlinguer</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, 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 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 perimetrata 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				
<b>Tegoleto – via E. Berlinguer</b>	<b>Tav. 44</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

#### 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.

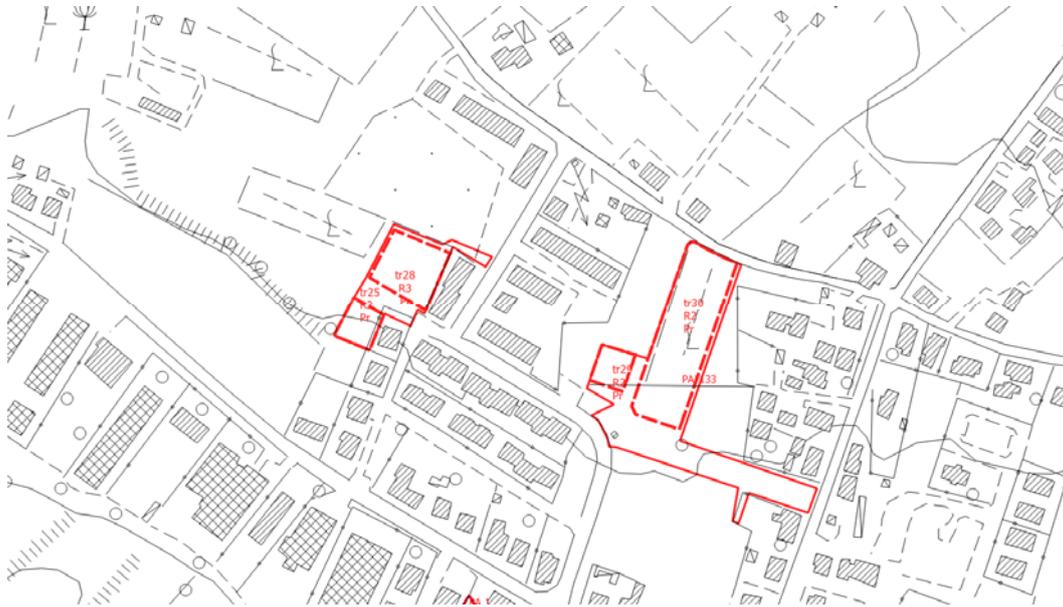
#### 9. Elementi di valutazione ambientale

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)

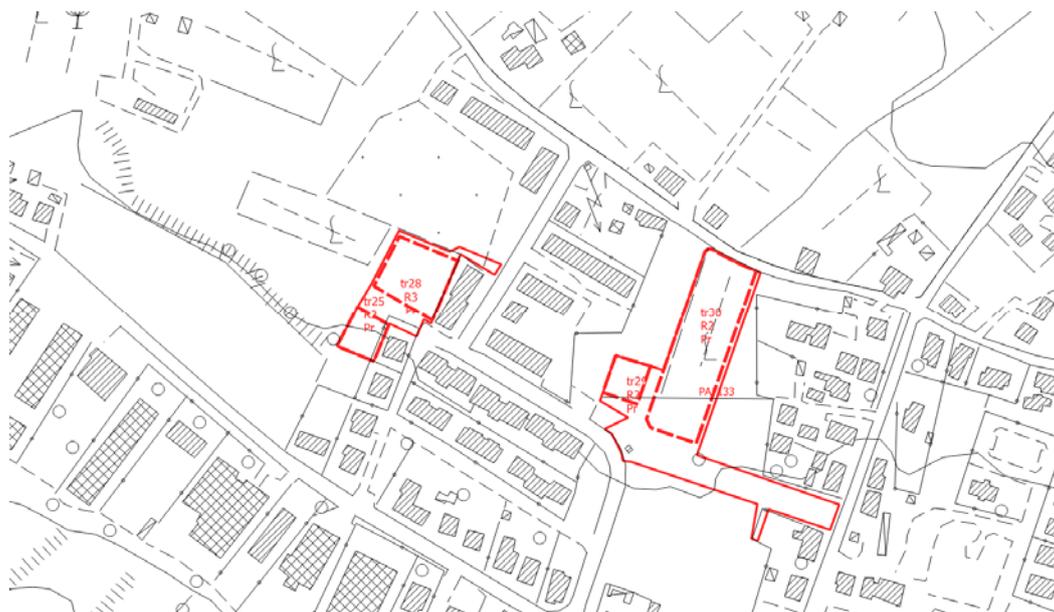


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 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:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <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.

---