

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

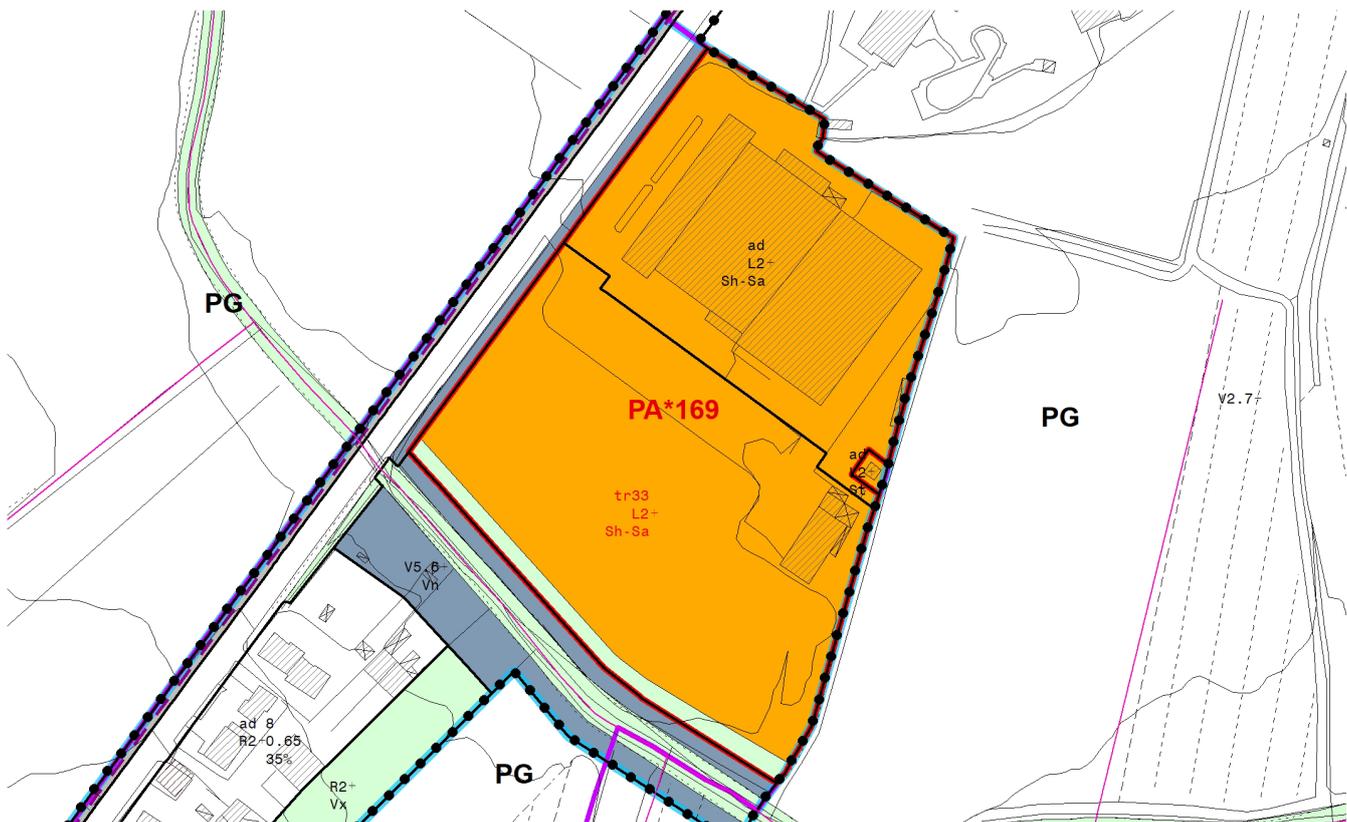


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Tegoleto – SS. n. 73</b>	<b>Tav. 36</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"

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

### 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)
Usi ammessi 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:

- avviare la riconversione di alcune aree produttive considerate non più compatibili con la strategia di riqualificazione territoriale;
- 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).

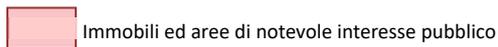
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

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

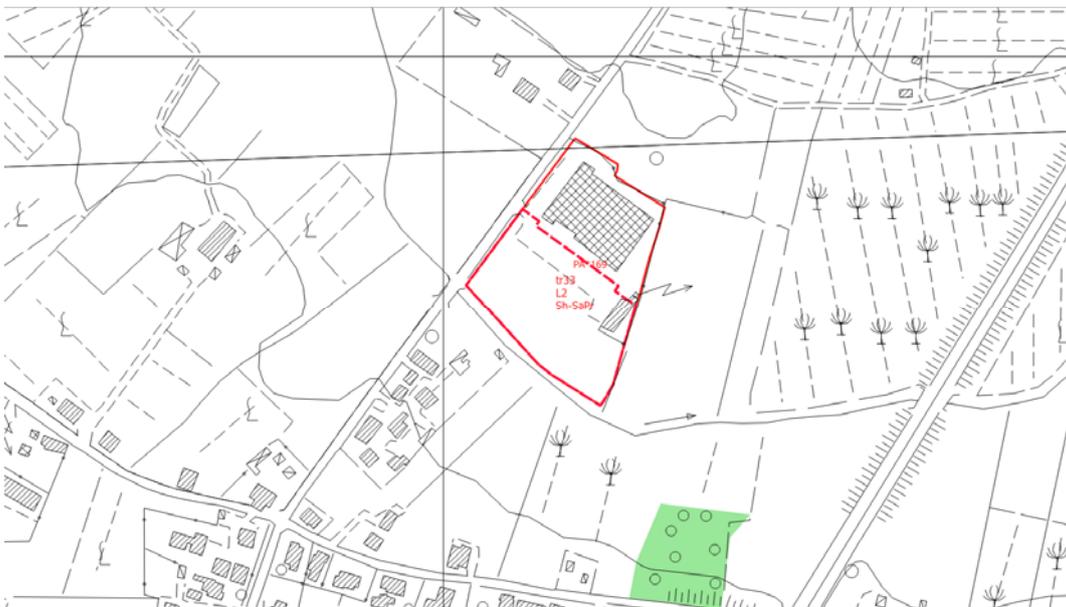


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

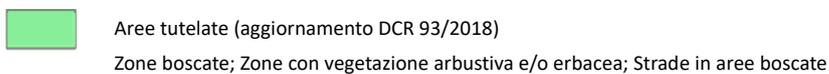


Il PA\*169 non ricade in aree oggetto di vincolo.

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

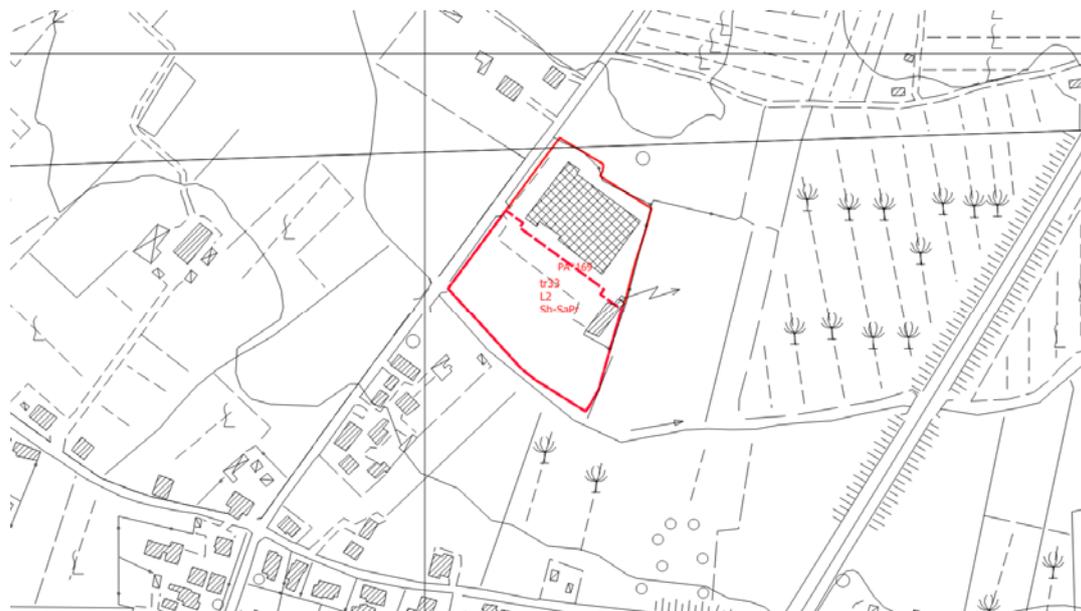


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



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:<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

### **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.

---