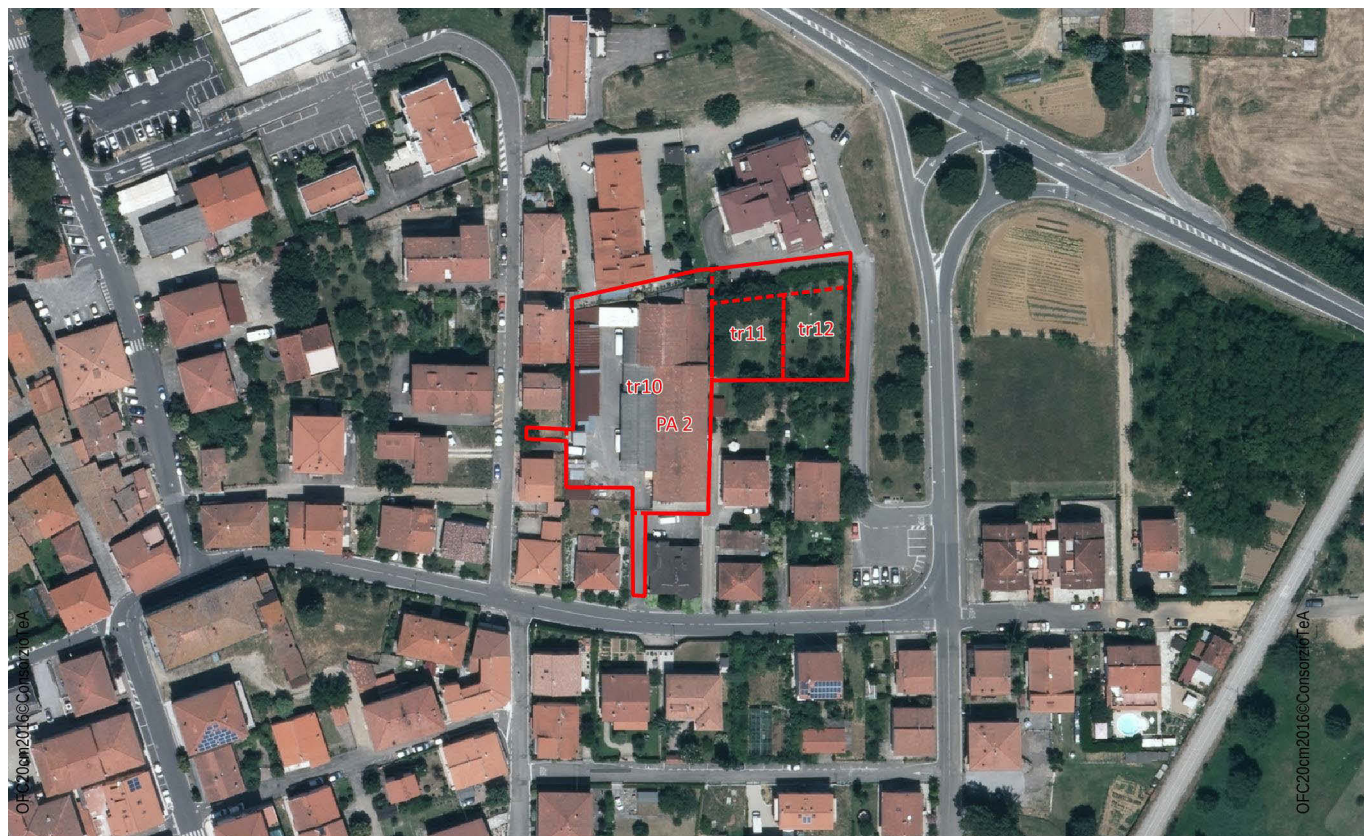


		PA2	tr10/tr11/tr12				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Europa	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

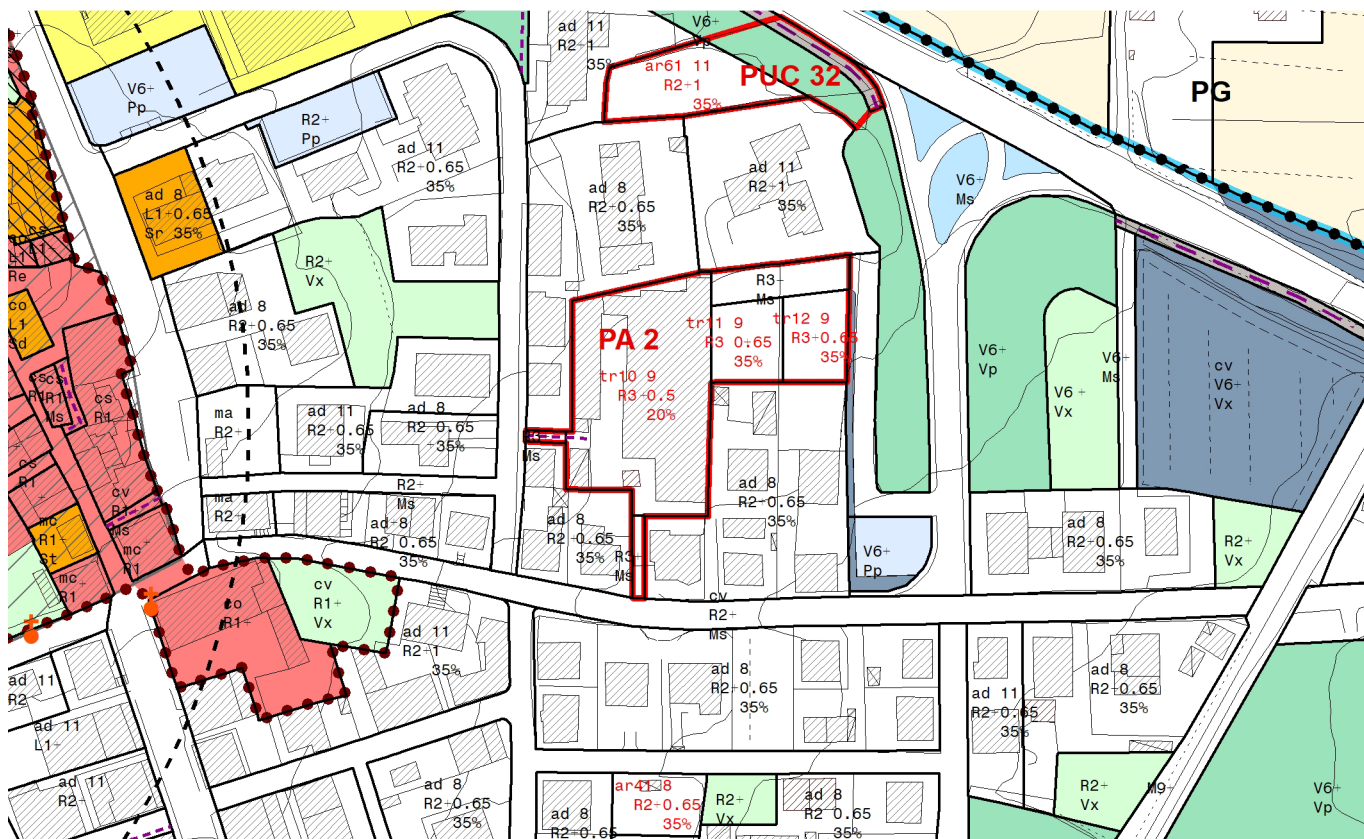


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	PA2	tr10/tr11/tr12				
		UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Europa	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PA2	tr10/tr11/tr12				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via Europa	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 Europa, via Gramsci e via Pastrengo, ed è costituita da un insieme di spazi interclusi posti all'interno dell'insediamento residenziale esistente, in parte vuoti in parte già edificati (capannone artigianale).

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA2 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- riconvertire e recuperare spazi e volumi dell'area produttiva, considerata non più compatibile con la strategia di riqualificazione dell'insediamento residenziale;
- realizzare un completamento residenziale che permetta anche di riqualificare anche lo spazio e il sistema di relazioni tra le aree esistenti.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA2 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 di accesso carrabile ai lotti edificabili da via Gramsci e la sistemazione dei due percorsi di collegamento esistenti con via Europa e via Pastrengo.
- Nell'area tr10 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali).
- Nei due lotti corrispondenti alle aree tr11 e tr12 è prevista la realizzazione di due edifici residenziali mono/bifamiliari su più livelli.

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"

PA2	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.390		

7. Parametri urbanistici

area tr10	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.147	0,5	1.074	20%	9

area tr11	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	404	0,65	262	35%	9

area tr12	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	405	0,65	263	35%	9

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.

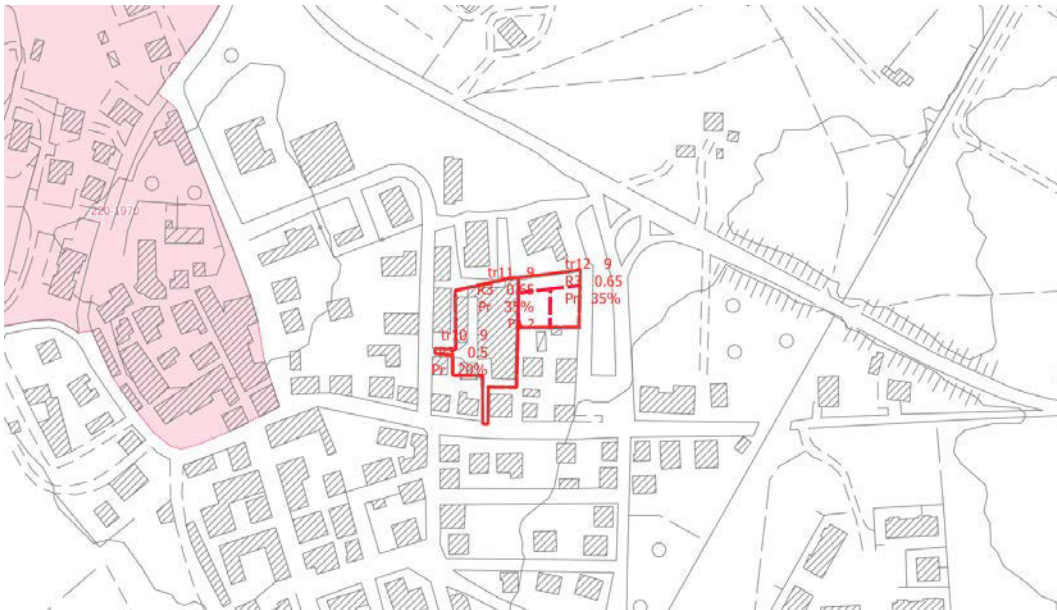
9. Elementi di valutazione ambientale

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).

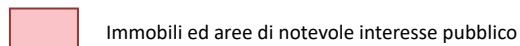
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

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

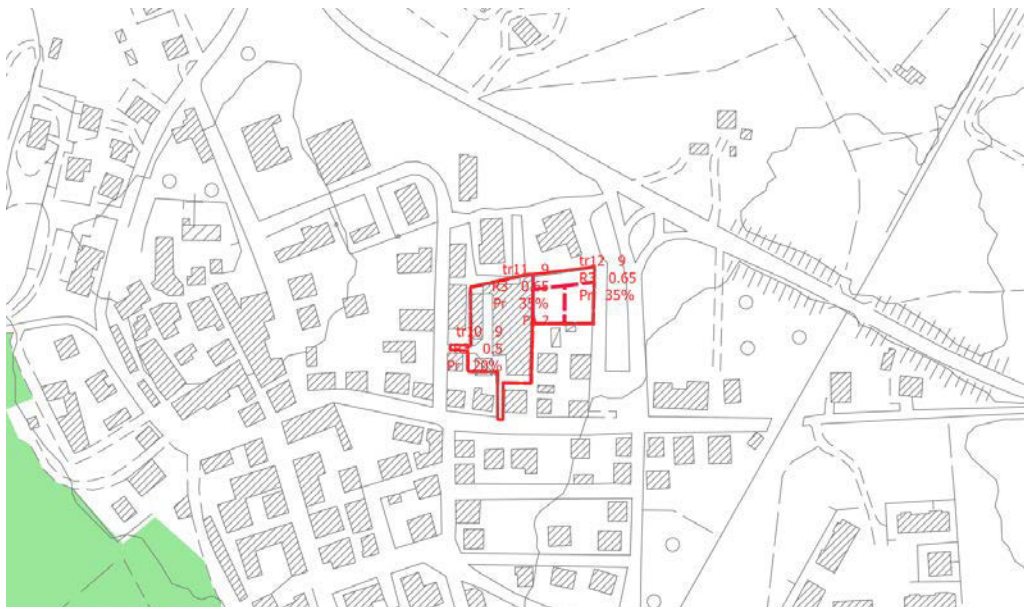


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

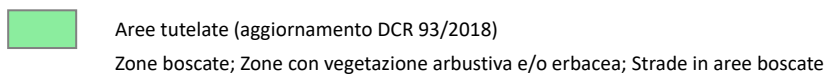


Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

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

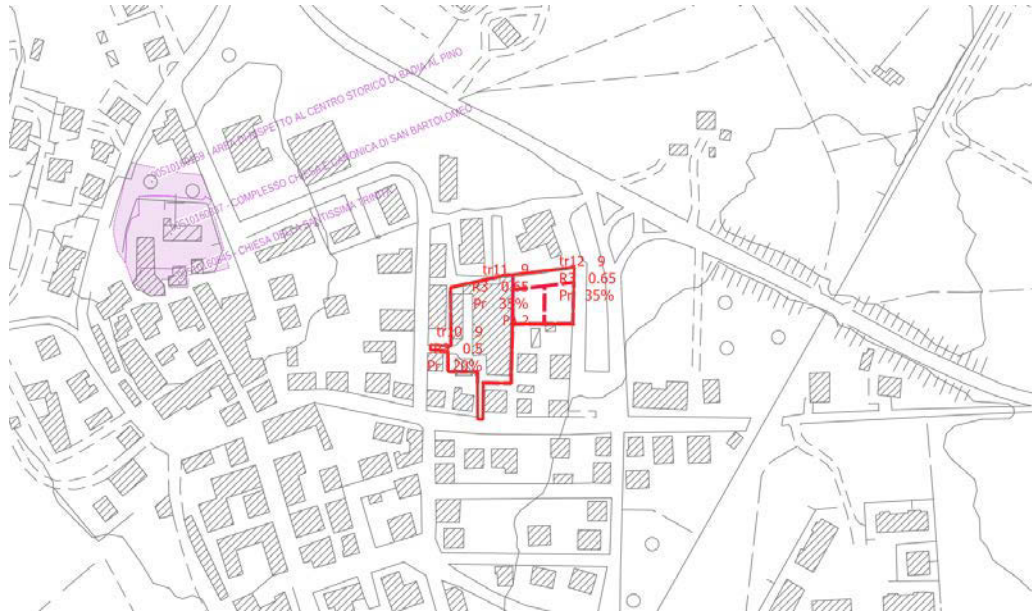


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142)




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

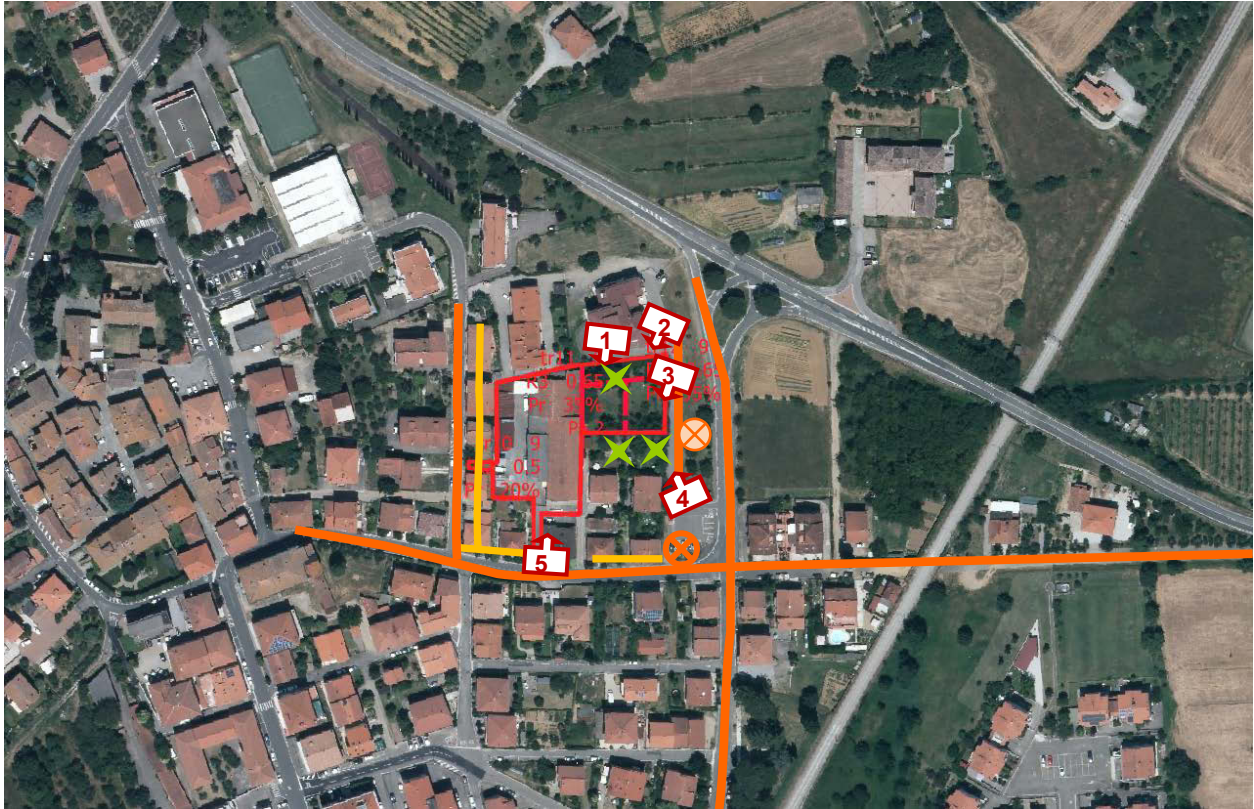
Il PA non interessa Beni architettonici.

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

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è la Residenza (R) e la SE complessiva è pari a 1.599 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	64	n.
Produzione RSU	40,16	(t/anno)
Consumi elettrici	66,75	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	46	n.
Fabbisogno idrico	3.358	(mc/anno)
Afflussi Fognari	3.358	(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.
