

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

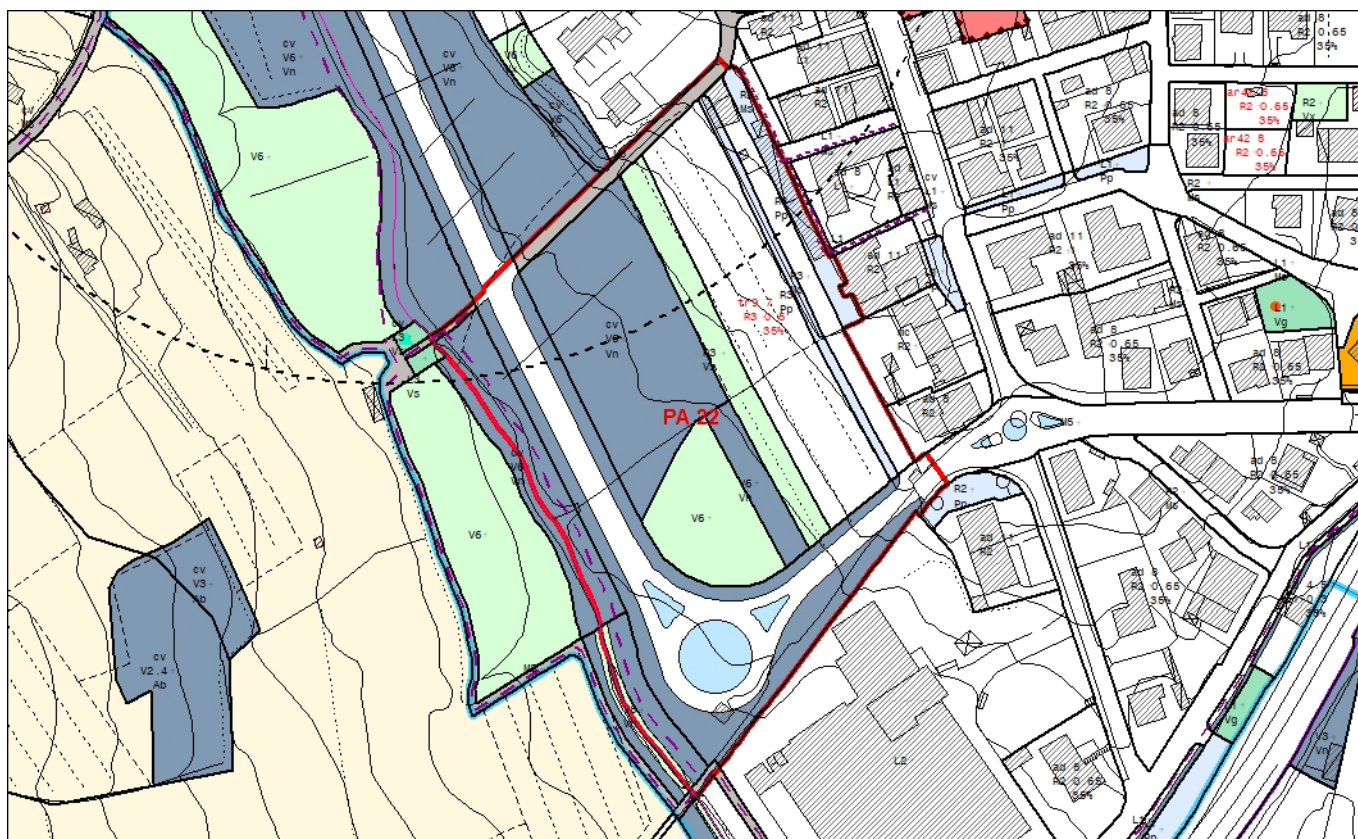


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	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)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Badia al Pino, tra via Roma, via Baracca e il rio Dorna, ed è costituita da un'ampia zona libera collocata sul bordo ovest dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA22 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" 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 Badia al Pino e la fonte-lavatoio, 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

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di un primo tratto alberato della nuova strada di collegamento da via Baracca a via Paccinelli (dove potrà riallacciarsi al viale Michelangelo), la conservazione e la sistemazione delle aree boscate e del percorso che porta alle "fonti" sul margine del rio Dorna (vicinale del Canneto).
- Le alberature di pregio esistenti ricomprese nel parco dovranno essere salvaguardate e mantenute.
- Nell'area tr9 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), organizzati attraverso un sistema di terrazzamenti che "rimodellano" la pendenza del terreno lungo il versante.
- Realizzazione della nuova strada di accesso all'area e del parcheggio a servizio del centro storico, la cui sistemazione dovrà prevedere anche i necessari elementi di risalita verso l'abitato.

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 perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA22	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	23.904	1.215	

7. Parametri urbanistici

area tr9	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	4.091	0,5	2.045	35%	7

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.

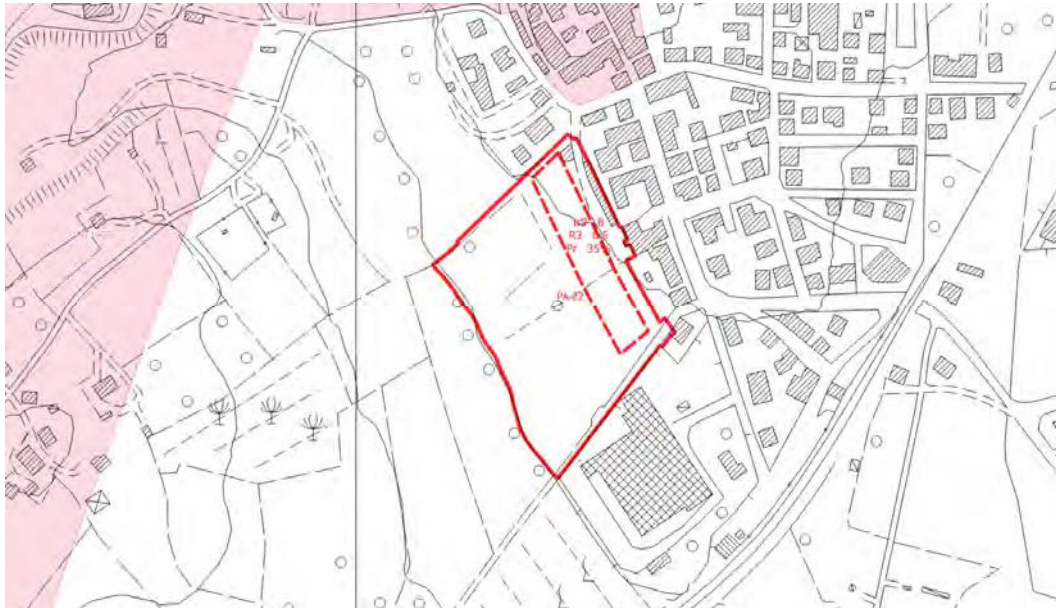
9. Elementi di valutazione ambientale

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).

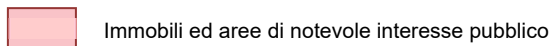
SEZIONE 2

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)

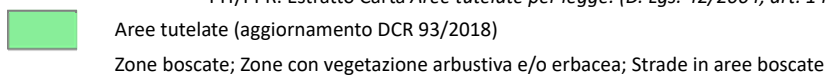


Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

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)




All'interno del perimetro dell'area di trasformazione ed in quello più ampio del PA ricade un'area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g).

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

 Beni architettonici tutelati

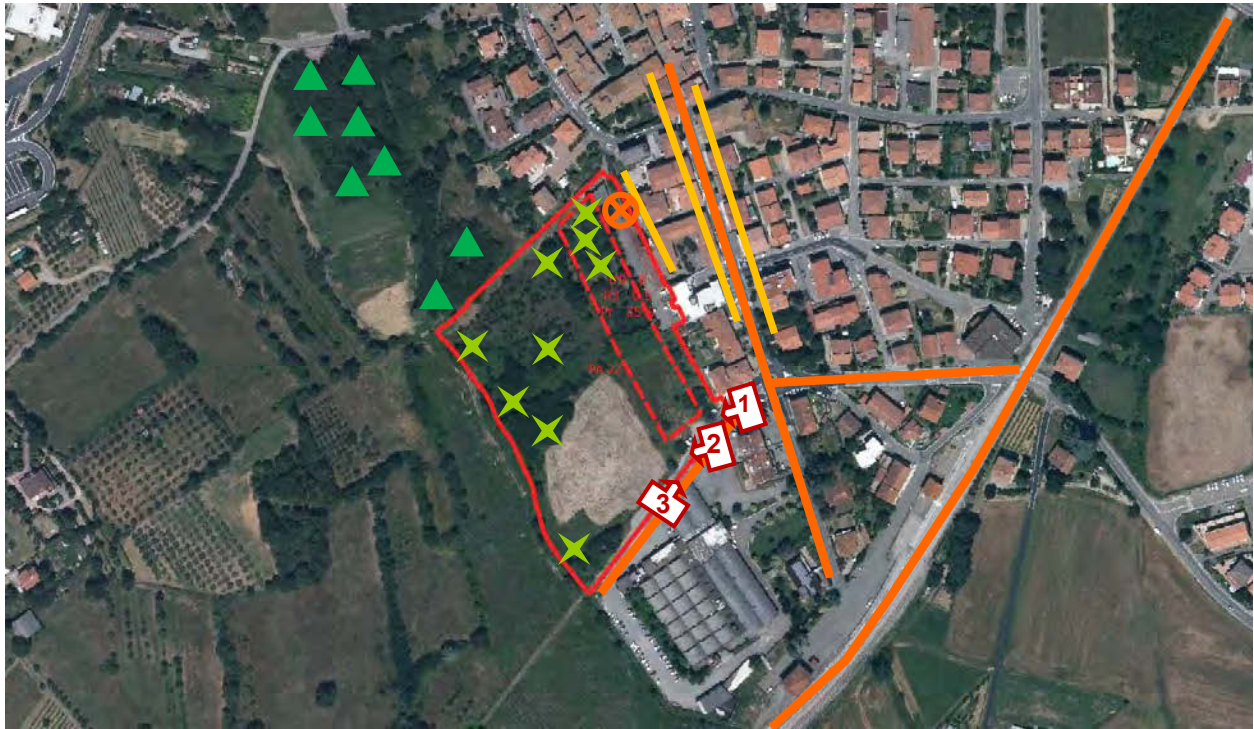
Il PA non interessa Beni architettonici.

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

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 2045 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	82	n.
Produzione RSU	51,46	(t/anno)
Consumi elettrici	85,53	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	59	n.
Fabbisogno idrico	4.307	(mc/anno)
Afflussi Fognari	4.307	(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.

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

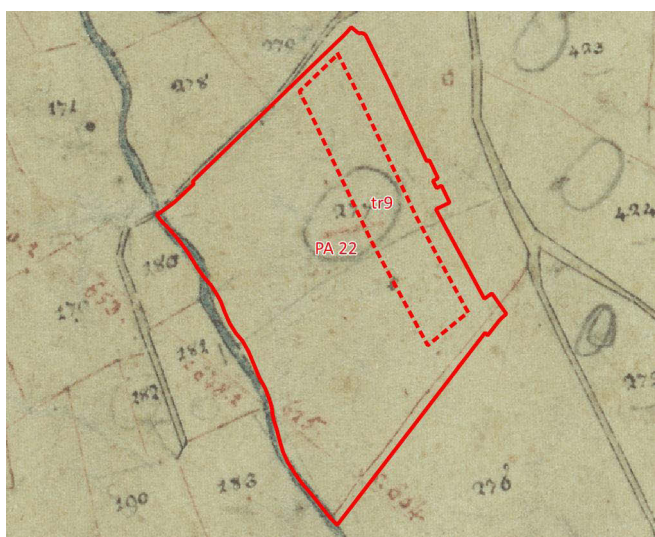
10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<p>Let. g) Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</p>	<p>a) Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. 	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificio di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p>b) Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche 	<p>L'area di trasformazione non ricade all'interno di formazioni boschive planiziarie.</p> <p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

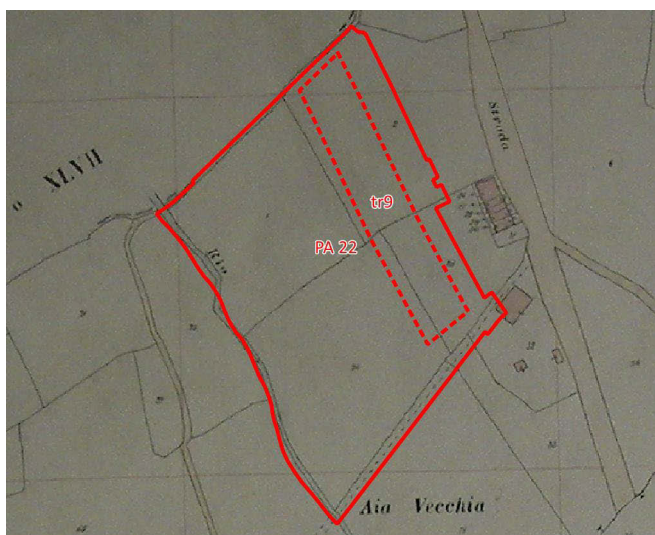


Catasto Leopoldino 1832-1834

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



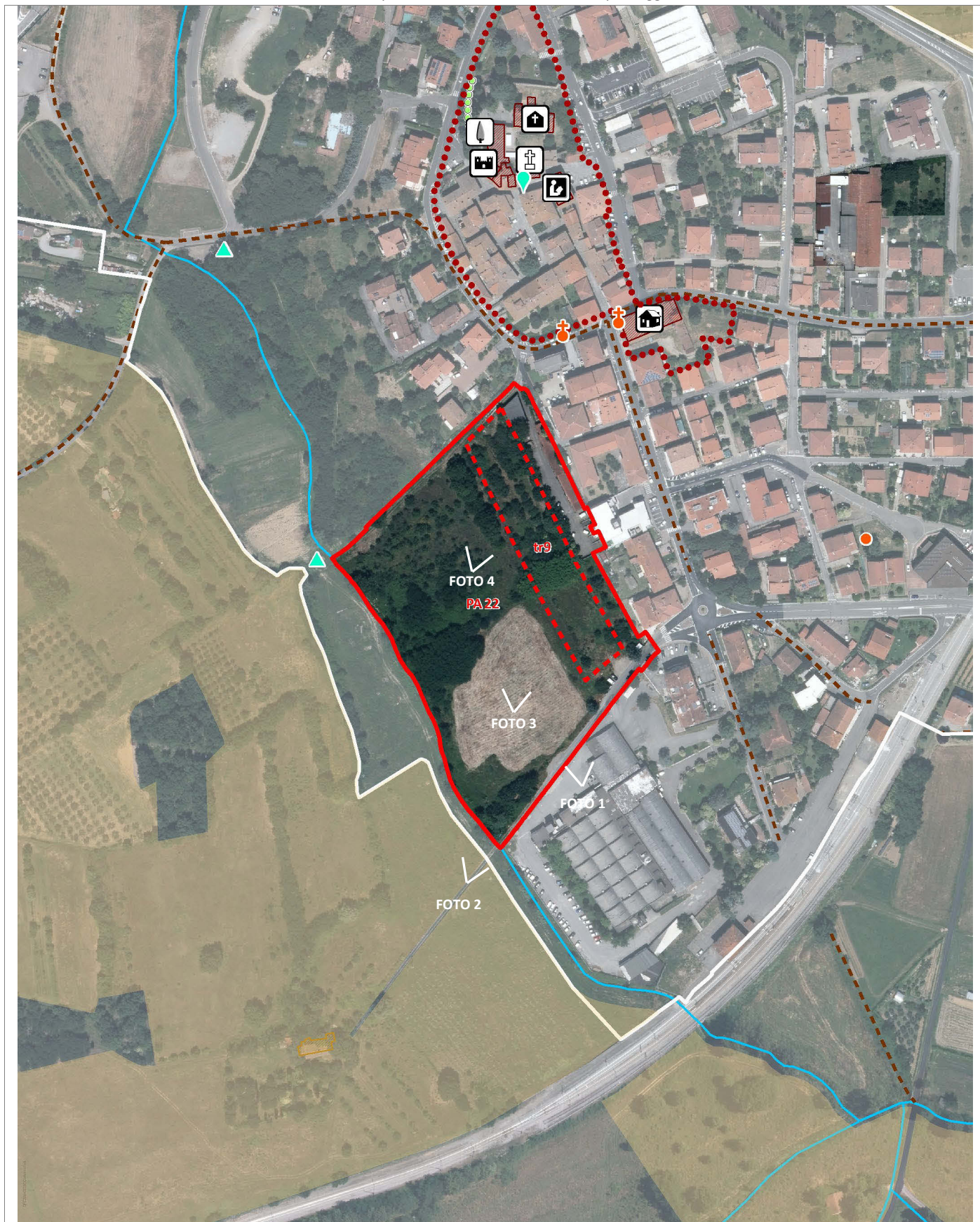
Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



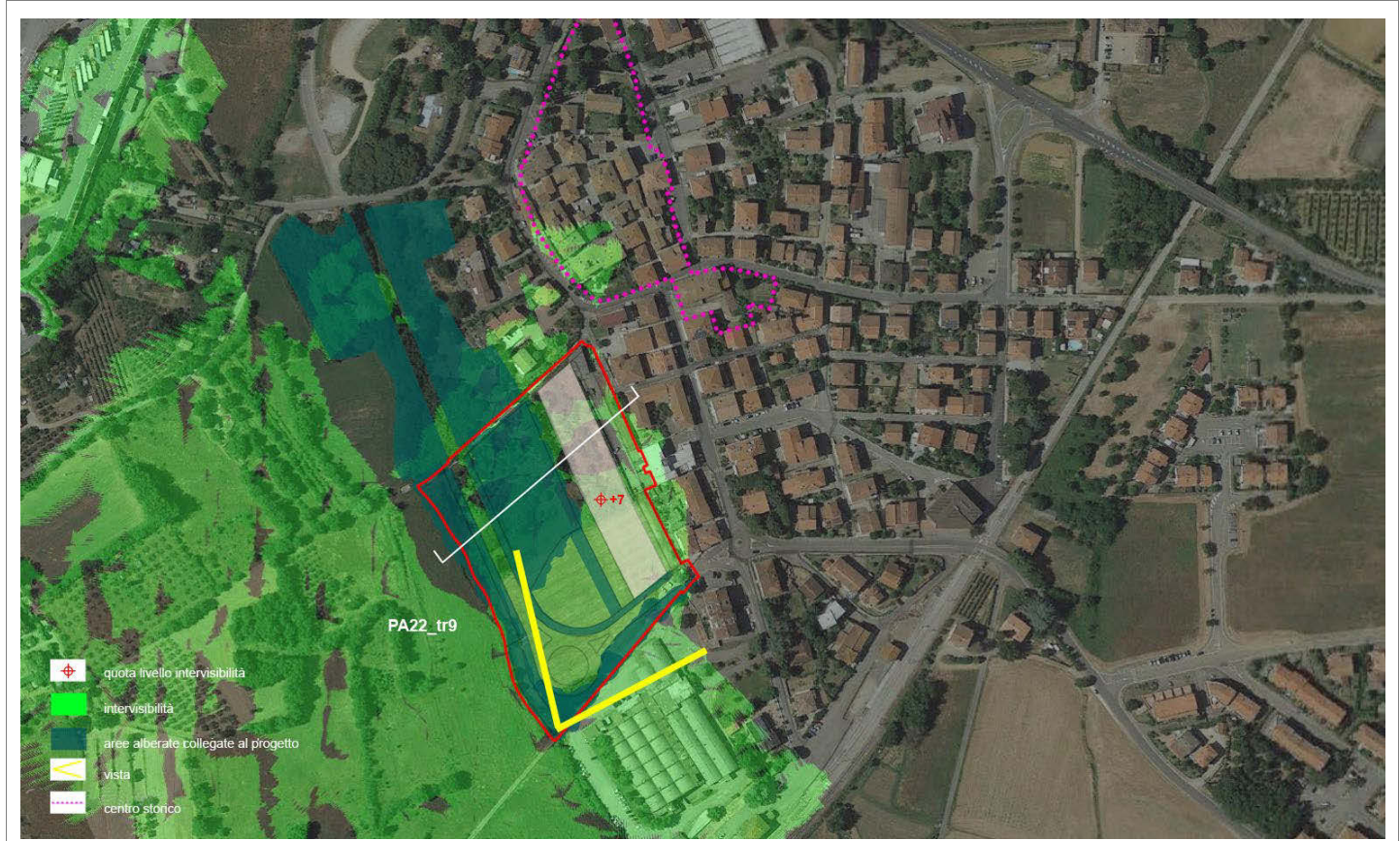
FOTO 3



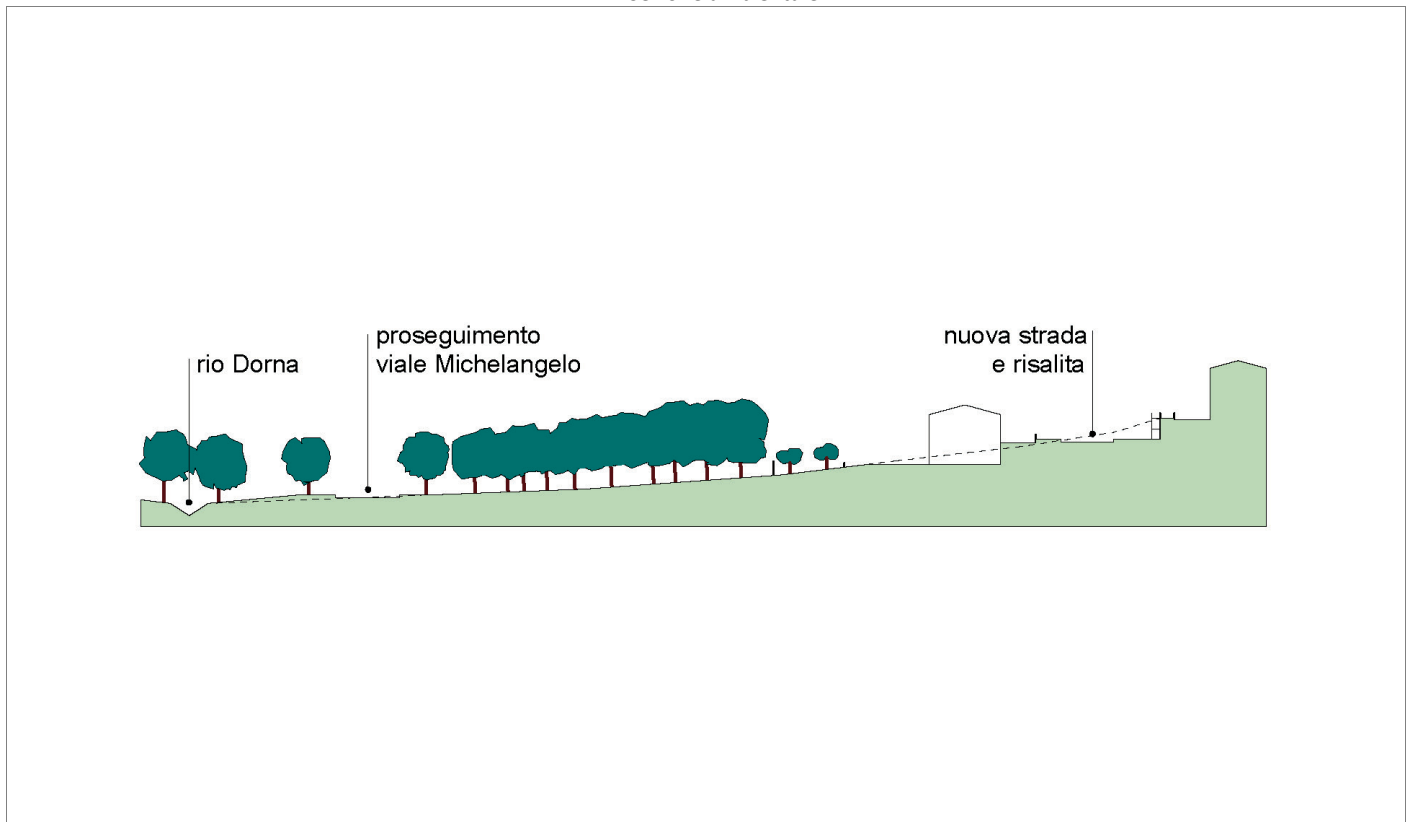
FOTO 4

		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



Sezione ambientale



		PA22	tr9				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Badia al Pino – via F. Baracca	Tav. 35	1	R	I	T	A	S

