

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

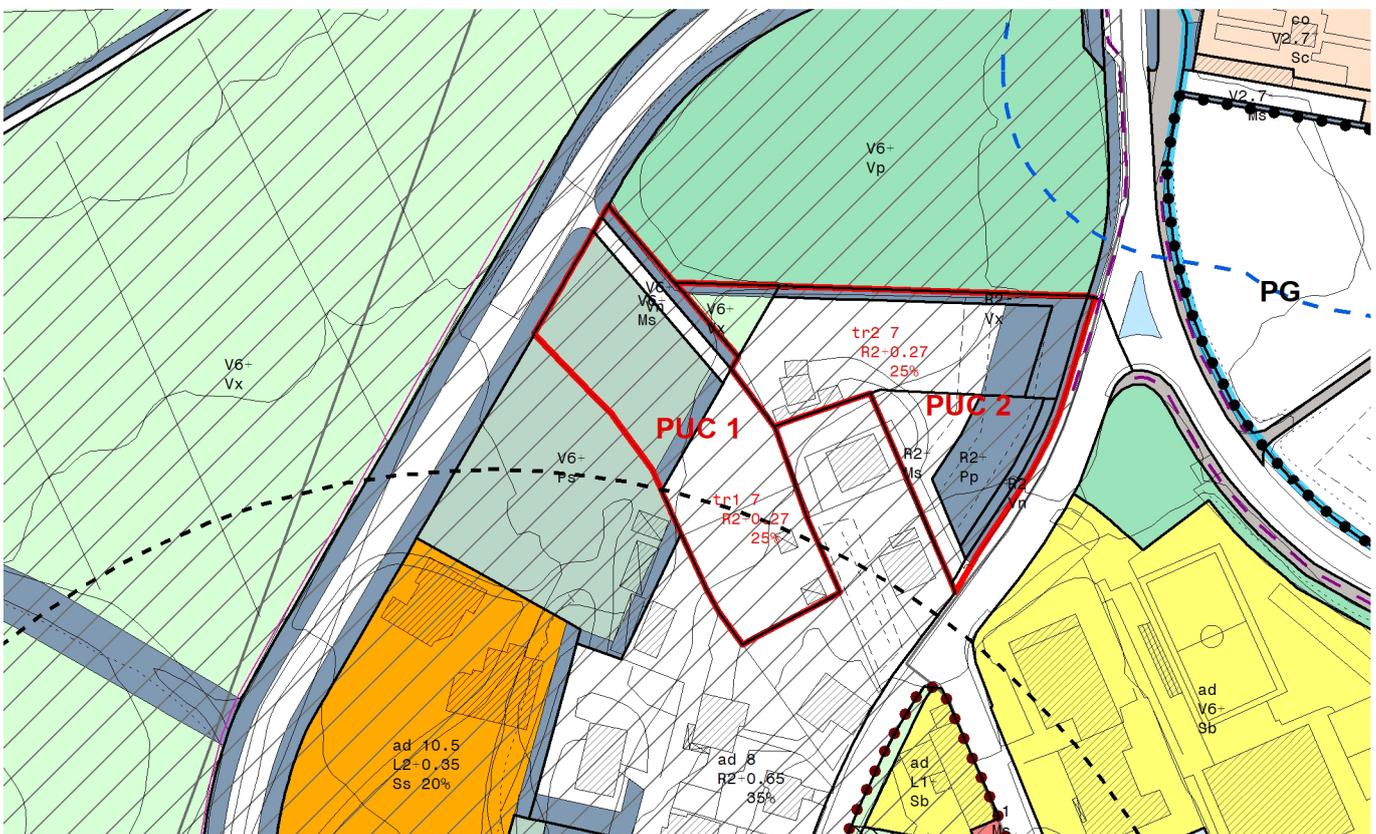


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</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"

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</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
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 ed è costituita da una zona libera collocata sul bordo interno del viale Michelangelo.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento PUC1 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare e integrare il sistema delle attrezzature sportive esistenti;
- realizzare un completamento residenziale.

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

#### *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136*

D.M. 31/07/1970 G.U. 220-1970: [...] zona del borgo medievale di Badia al Pino sita nel territorio del comune di Civitella della Chiana (Arezzo)

### 5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede di realizzare un'area per attrezzature sportive all'aperto in continuità con quelle esistenti;
- Nell'area tr1 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali), serviti da una nuova strada alberata di accesso al lotto proveniente dal viale Michelangelo.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PUC2.

### 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"

PUC1	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.722		1.512

### 7. Parametri urbanistici

area tr1	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.815	0,27	490	25%	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.

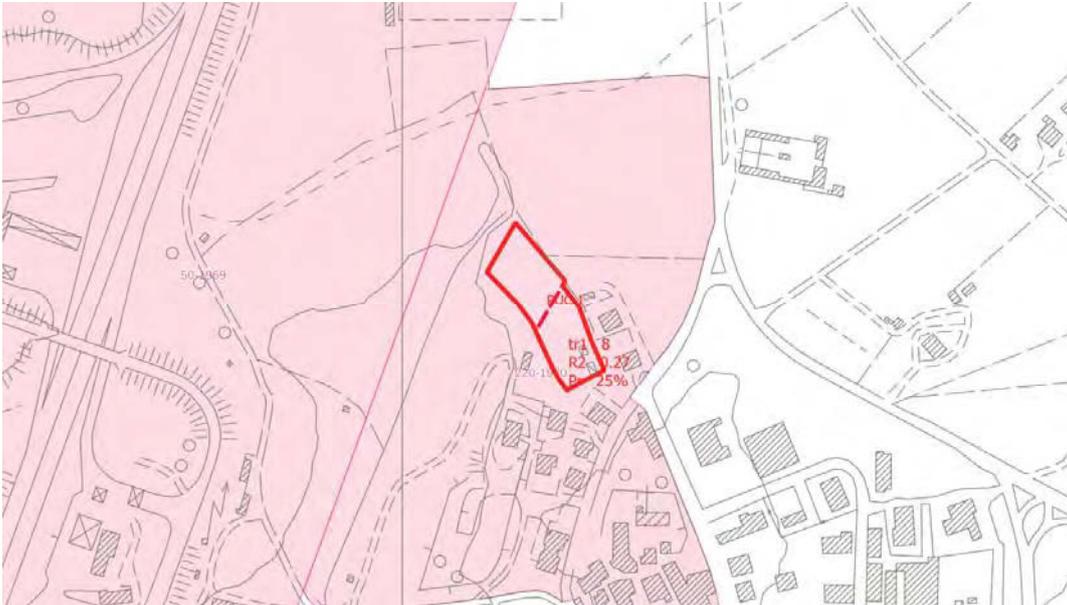
### 9. Elementi di valutazione ambientale

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)

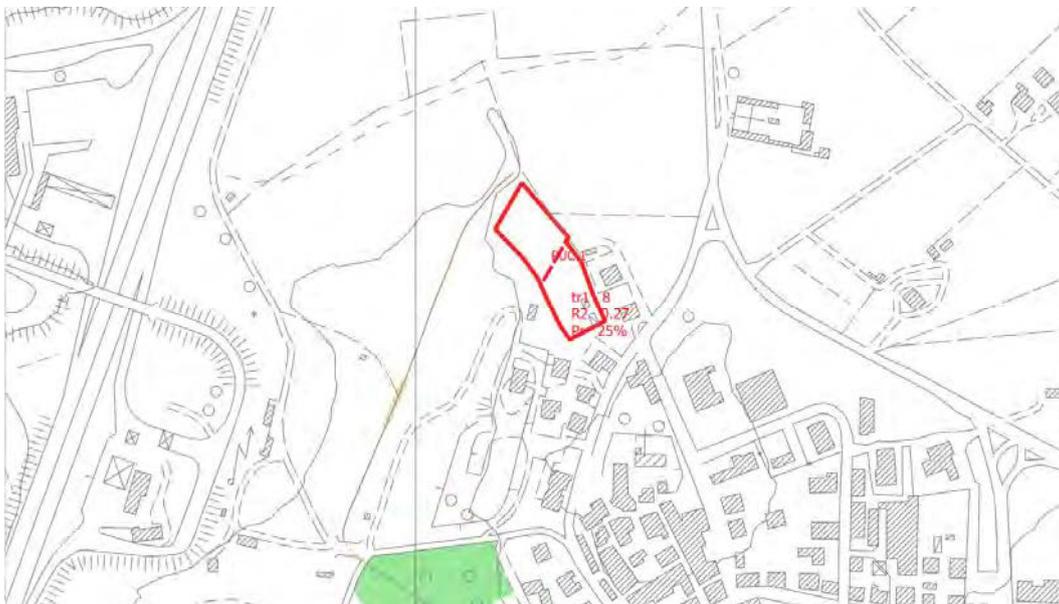


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC ricade nel vincolo DM 220 - 1970.

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

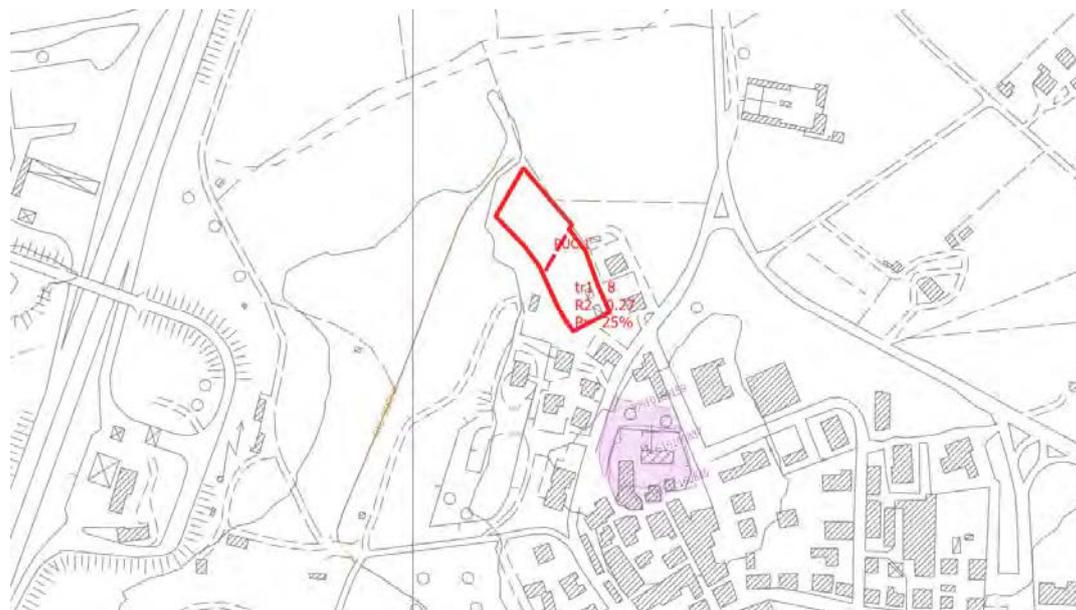


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non interessa aree vincolate ai sensi del comma 1 dell'art. 142 del Codice.

**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 PUC 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                                      |  |                               |



 A1 Autostrada del Sole

Come si evince dalle foto n. 9 e n. 10 di seguito riportate, il PUC non è visibile dal tracciato autostradale.

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 490 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	20	n.
Produzione RSU	12,55	(t/anno)
Consumi elettrici	20,86	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	14	n.
Fabbisogno idrico	1.022	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.022	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (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.

---

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

#### 10. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

D.M. 31/07/1970 G.U. 220-1970: [...] zona del borgo medievale di Badia al Pino sita nel territorio del comune di Civitella della Chiana							
	Prescrizioni					Valutazioni di coerenza	
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione						
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	Nessuna prescrizione						
<b>3 - Struttura antropica</b> <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	<p><b>3.c.1.</b> Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del nucleo storico di Badia al Pino e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto;</li> <li>- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al borgo di Badia al Pino e le relative opere di arredo;</li> <li>- sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> <li>- sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Badia al Pino.</li> </ul>					<p>Non pertinente con l'intervento in esame.</p>	
	<p><b>3.c.2.</b> Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantengano e riqualifichino i contesti interessati dall'intervento, evitando la modifica dei caratteri connotativi della trama viaria, del patrimonio edilizio, dei manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- non compromettano i caratteri morfologici dell'insediamento storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere);</li> <li>- riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare (quali viabilità campestre, siepi, piantate residue, opere di regimazione idraulica ..);</li> <li>- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> <li>- evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità dei principali assi viari di valore panoramico e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi;</li> <li>- precludere in ambito extraurbano la formazione di nuovi nuclei autonomi.</li> </ul>					<p>Le opere del Progetto dovranno essere tali da non compromettere i caratteri morfologici del centro storico di Badia al Pino, né alterare la sua percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso.</p>	

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
	<p><b>3.c.3.</b> Sono ammessi interventi a condizione che siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi).</p>	Non pertinente con l'intervento in esame.
<p><b>4 - Elementi della percezione</b>  <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere            Strade di valore paesaggistico</i></p>	<p><b>4.c.1.</b> Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p><b>4.c.2.</b> L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p><b>4.c.3.</b> Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico</p>	<p>In virtù dell'ubicazione dell'area le opere del Piano Attuativo saranno tali da non interferire in modo negativo con le visuali panoramiche; le stesse opere, altresì, saranno tali da non sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>L'inserimento di eventuali manufatti, anche per l'ubicazione dell'area, sarà tale da non interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p> <p>Non pertinente con l'intervento in esame</p>

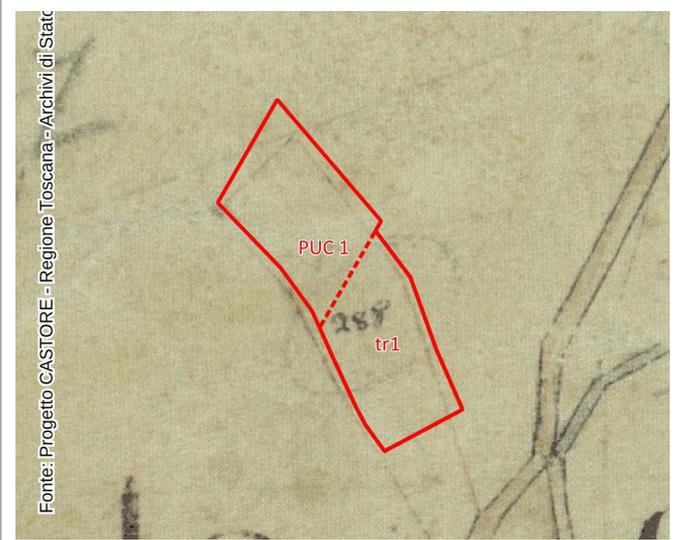
<b>PUC1</b>	<b>tr1</b>
-------------	------------

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

Inquadramento Catastale

Inquadramento Ortofoto



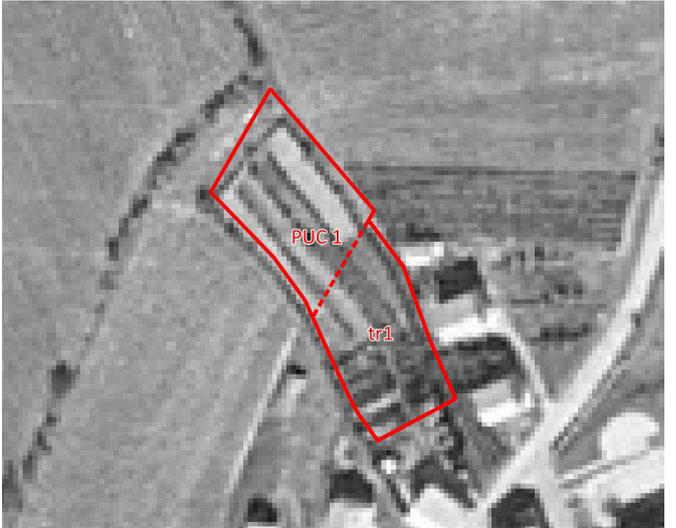
Catasto Leopoldino 1832-1834



Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



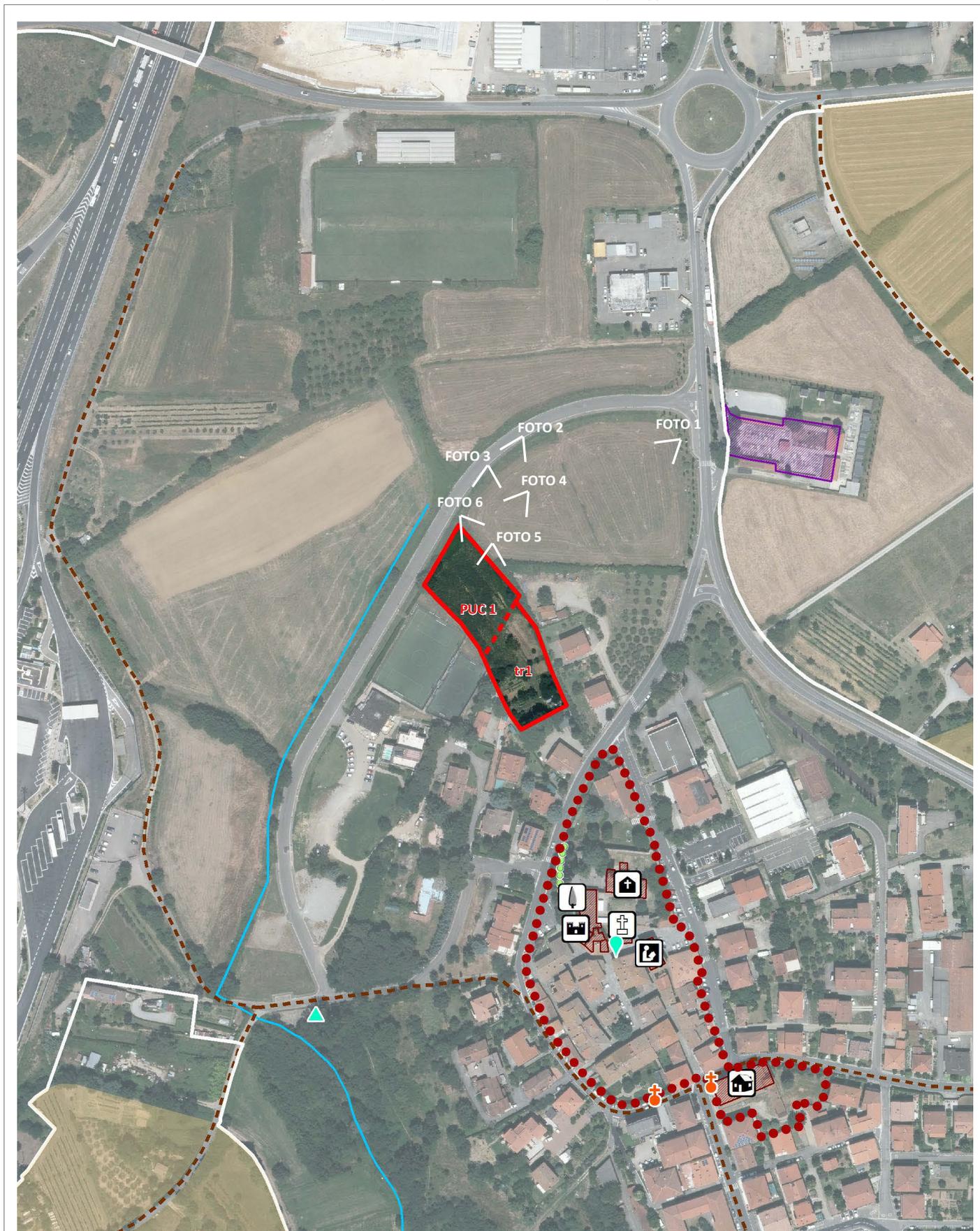
Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



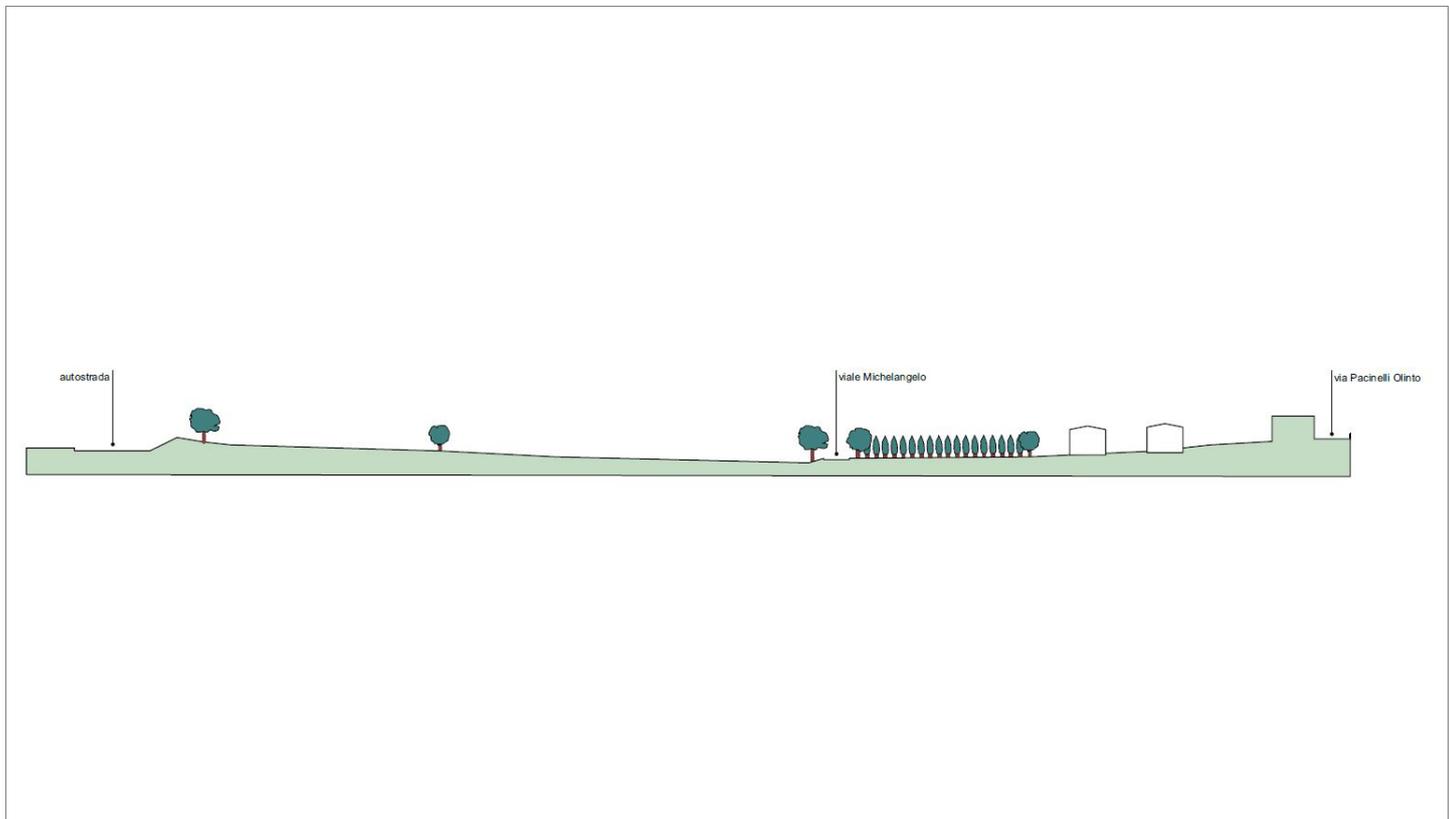
FOTO 5



FOTO 6

		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)



		PUC1	tr1				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Badia al Pino – viale Michelangelo</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

