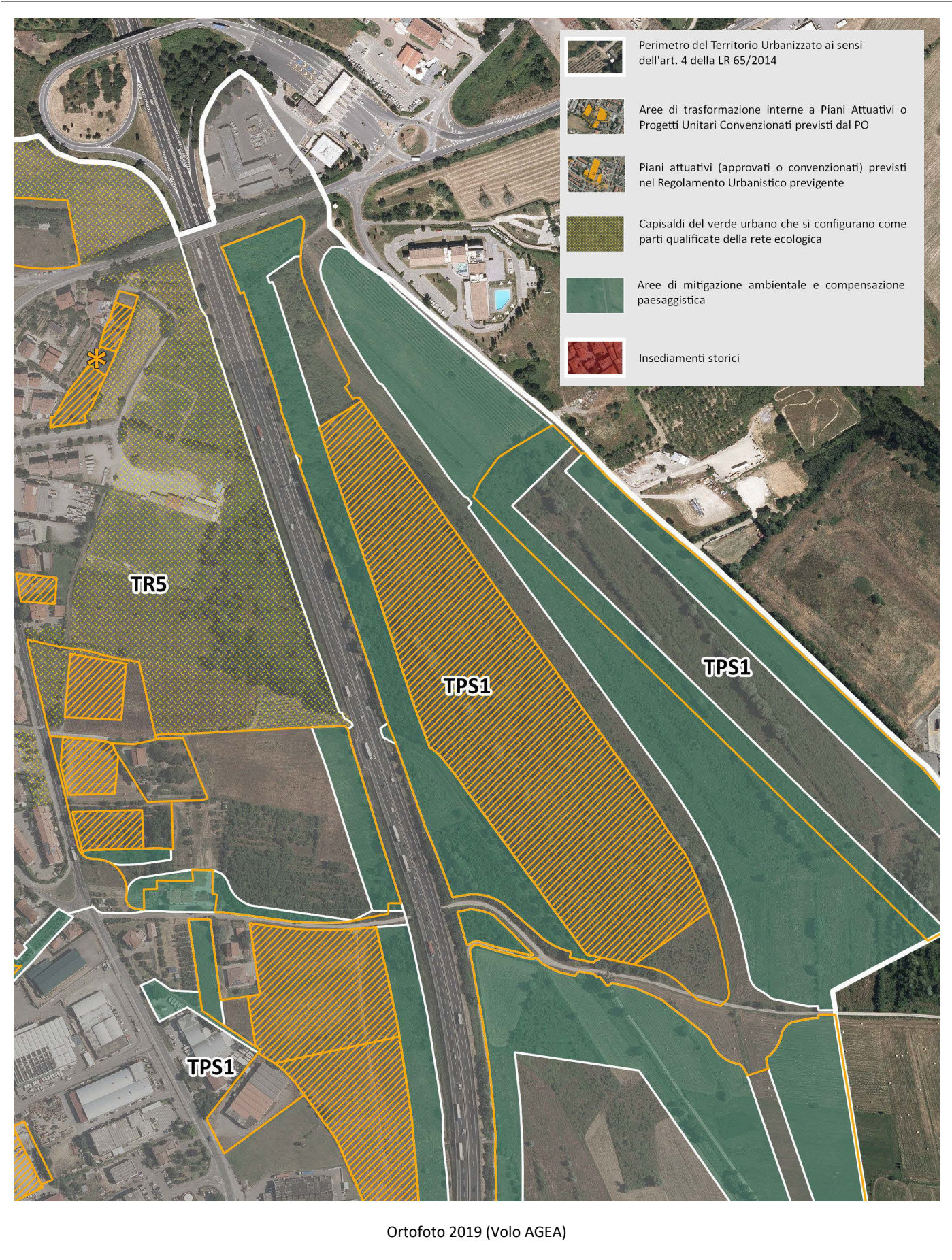


Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

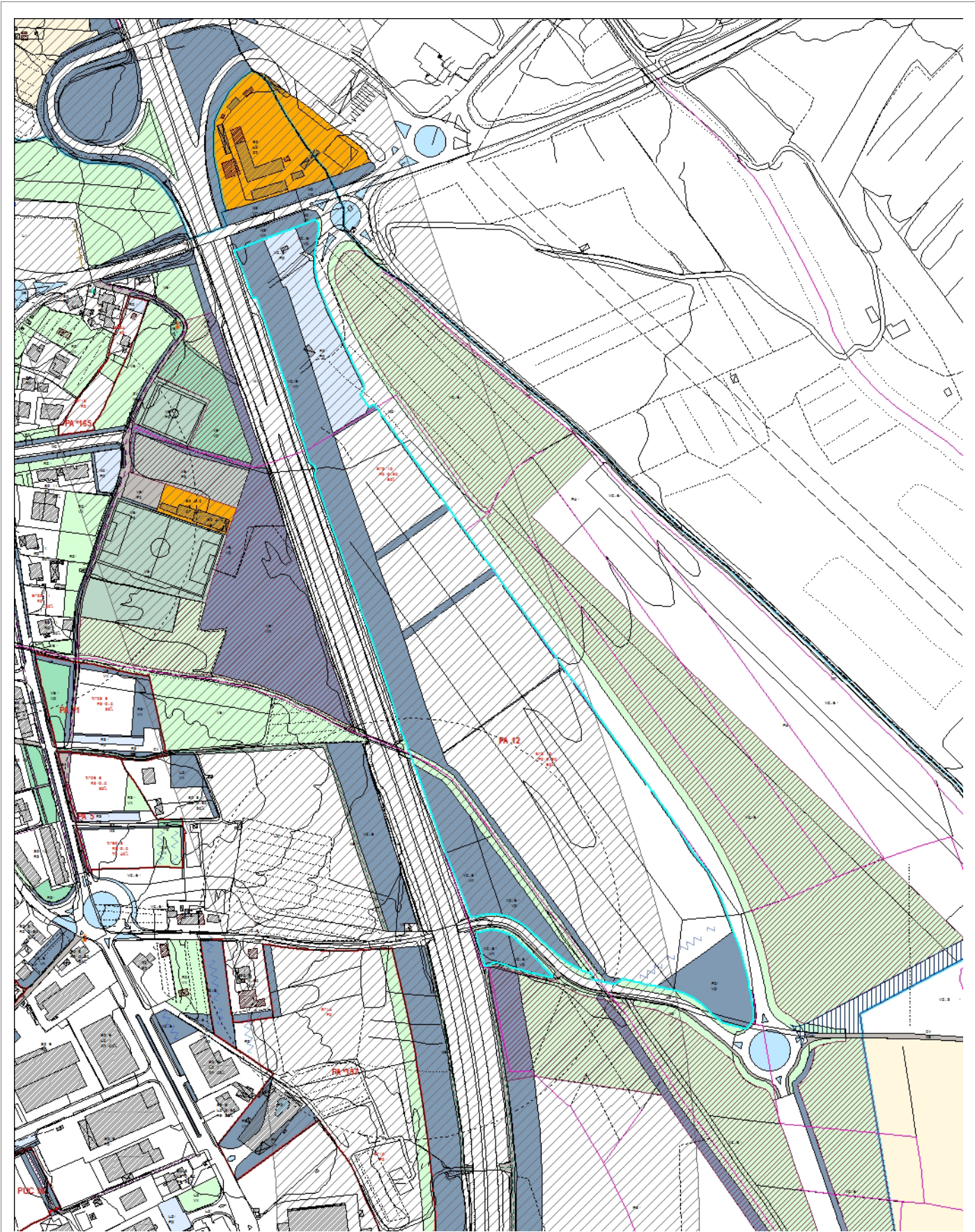


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S



Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S



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

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della produzione (P)
Sottosistema / Ambito	P2 – Aree artigianali e industriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I), Attività commerciali all'ingrosso e deposito (Tg)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra l'autostrada, il tracciato della Variante alla Strada Provinciale 21 e via dell'Oppiarellò, ed è costituita da un grande lotto libero parallelo al tracciato autostradale.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA12 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 3 "Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare una nuova area per attività produttive, parte di un polo per l'innovazione tecnologica e servizi all'industria, che favorisca l'insediamento e il supporto allo sviluppo di aziende hi-tech (informatica, telematica, microelettronica, robotica, energia e ambiente, ecc.), con attività di produzione e di servizio; incentivare l'applicazione della disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);
- realizzare gli interventi di messa in sicurezza e riduzione del rischio idraulico in questa parte del territorio;
- avviare la riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione del Rio di Viciomaggio, la sistemazione di aree verdi (boschi, filari, schermature) in funzione di compensazione, mitigazione e riqualificazione paesistico-ambientale.

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. 29/01/1969 G.U. 50-1969: Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di un'ampia fascia di parcheggi pubblici alberati nella parte nord del lotto, nei pressi della rotatoria prevista tra vecchio e nuovo tracciato della SP21 e in affiancamento a quest'ultimo, la sistemazione delle aree comprese nella banda verde naturale alberata di circa 30 metri di larghezza (fascia di rispetto) lungo l'autostrada e di altri spazi alberati di uso pubblico (boschetti) collocati nella parte sud del lotto, tutti gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'area dal rischio idraulico.
- Nell'area ar3 è prevista la realizzazione di edifici produttivi, con accesso da un sistema distributivo interno, con strade di servizio alberate e dotate dei necessari parcheggi; la disposizione degli edifici nel comparto potrà formare una sequenza di "blocchi", separati tra loro da "varchi" alberati (in direzione est-ovest) in corrispondenza della viabilità di raccordo.
- La realizzazione della Variante alla Strada Provinciale 21 (progetto già approvato), che si pone l'obiettivo di migliorare l'efficienza infrastrutturale e la riduzione del traffico di attraversamento di Viciomaggio, sarà oggetto di accordo tra le amministrazioni e i lottizzanti.

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"

PA12	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	108.212	6.750	8.005

7. Parametri urbanistici

area ar3	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)/(Tg)	68.585	0,85	58.000	60%	10

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.

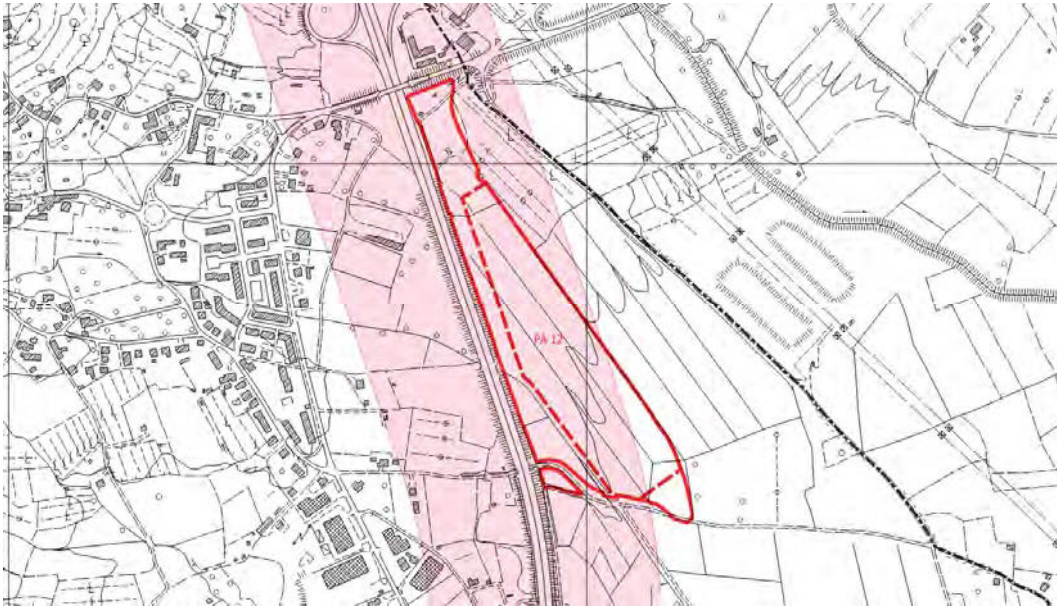
9. Elementi di valutazione ambientale

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)

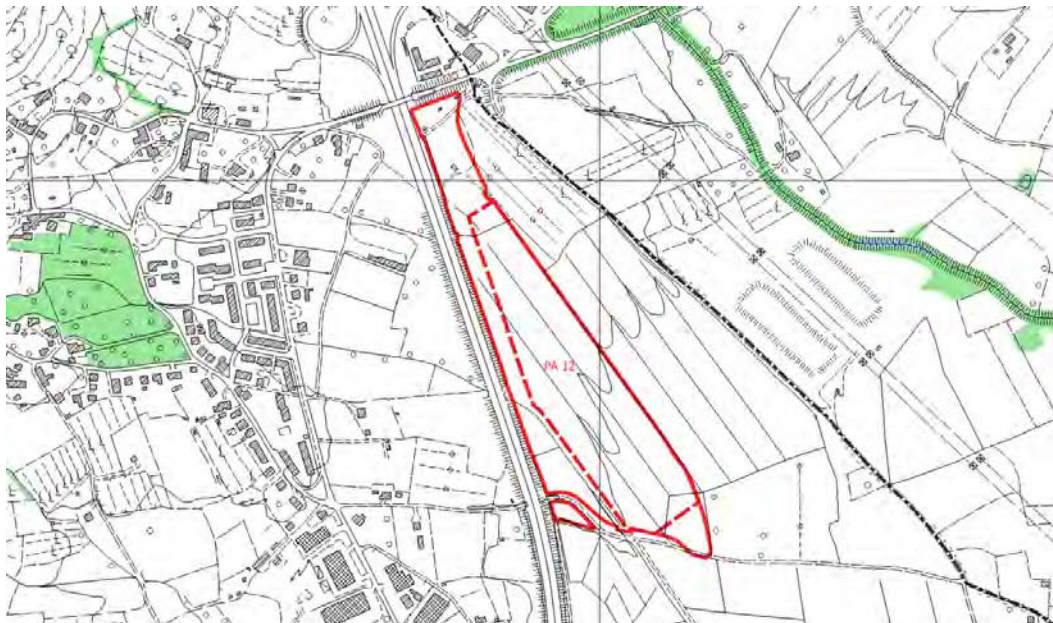


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA ricade nel vincolo D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969.

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

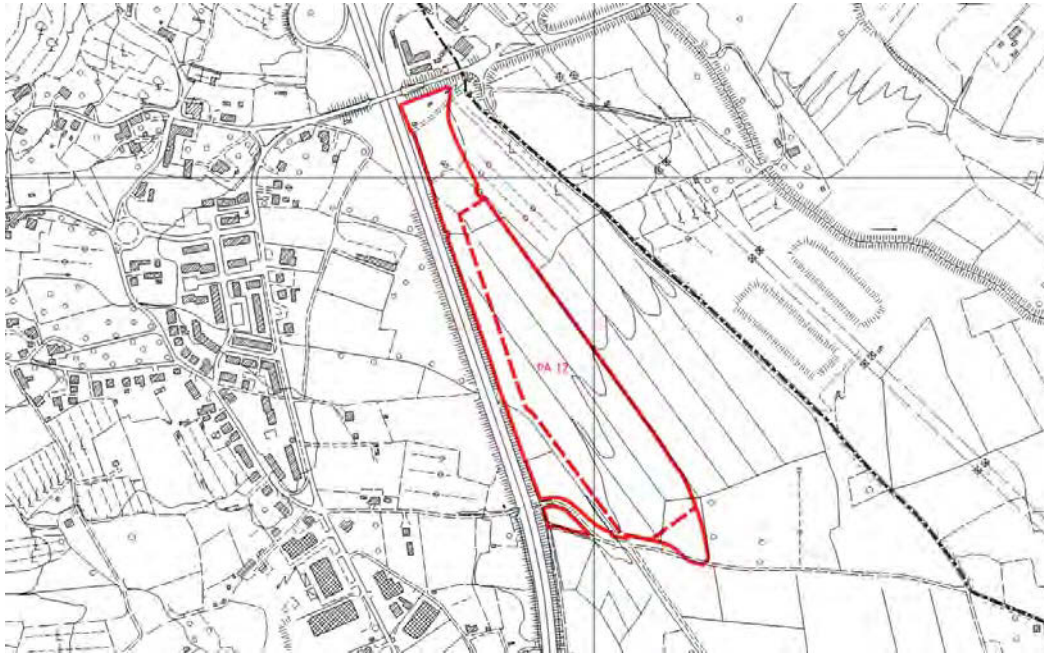


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


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

Il PA 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 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

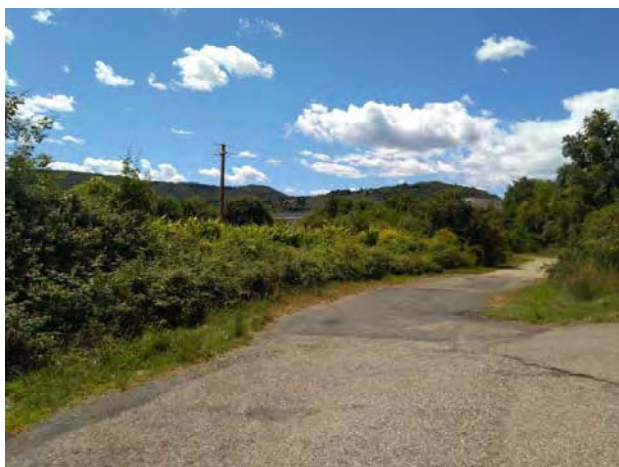


Foto 1

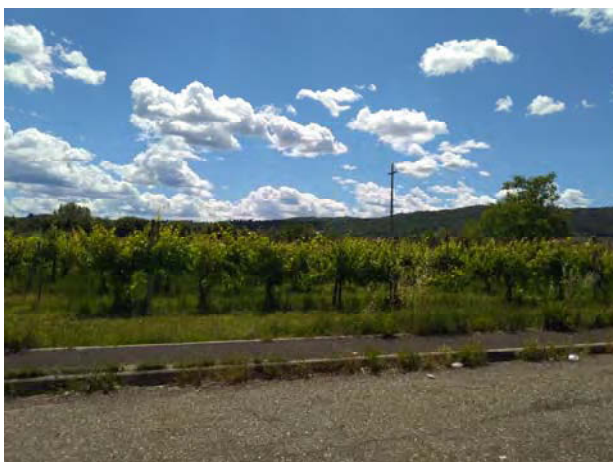


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa Attività industriali e artigianali (I), Attività commerciali all'ingrosso e deposito (Tg).

La SE prevista è pari a 58.000 mq.

La stima verrà effettuata, in via cautelativa, considerando l'intera SE destinata ad attività industriale, essendo tale destinazione quella che produce pressioni più consistenti sulle risorse.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	1.023	n.
Produzione RSU	9.360,45	(t/anno)
Consumi elettrici	15.438,09	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	-	n.
Fabbisogno idrico	108.285	(mc/anno)
Afflussi Fognari	108.285	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si rileva la potenziale criticità legata al fatto che il PA ricade nel vincolo D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969; si ritiene indispensabile in sede di Piano Attuativo, produrre uno specifico elaborato denominato "*Inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e material*" che detti le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.

Nell'elaborato si dovrà dimostrare che l'intervento soddisfi i requisiti di buon inserimento paesaggistico nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva, di corretto rapporto morfo-tipologico degli edifici da realizzare con il contesto. Dovranno inoltre essere previste adeguate schermatura arborea lungo il perimetro del PA.

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.

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

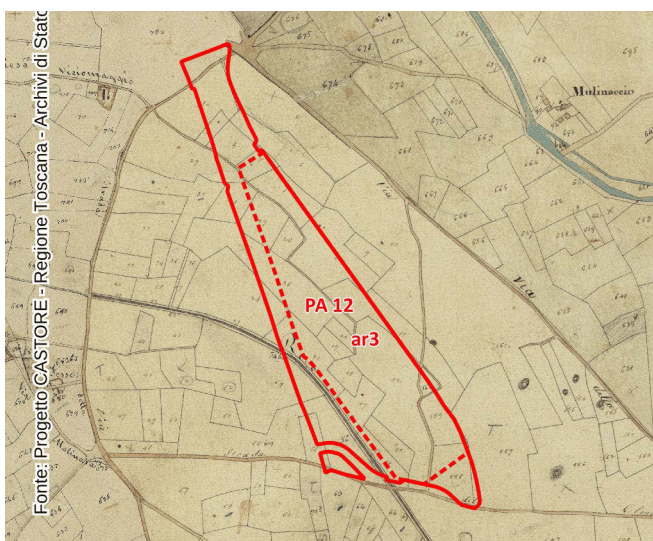
10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969 - Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo		
	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
1 - Struttura idrogeomorfologica Geomorfologia Idrografia naturale Idrografia artificiale	Nessuna prescrizione	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale Componenti Naturalistiche Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.c.1. Non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none"> - le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC; - con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale. 	L'intervento non ricade in zona ZPS e ZSC e, come tale, non è soggetto alle specifiche norme di gestione.
3 - Struttura antropica Insediamenti storici e contemporanei Viabilità storica e contemporanea Impianti ed infrastrutture Paesaggio agrario	Nessuna prescrizione	
4 – Elementi della percezione Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere Strade di valore paesaggistico	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e rivalutino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico; - non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni. 	Le opere non dovranno interferire in modo negativo con le visuali panoramiche
	4.c.2. 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.	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	4.c.3. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.	Non pertinente con l'intervento in esame
	4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	Dovranno essere poste in opera le idonee soluzioni tecnologiche in modo da ottenere l'armonizzazione delle opere con il contesto e l'integrazione paesaggistica.
	4.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. 	Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi; le stesse dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.
	4.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con l'intervento in esame

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

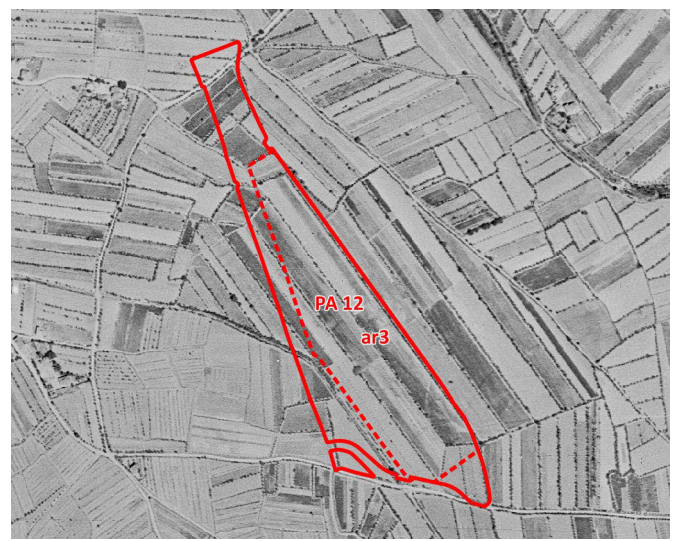
Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

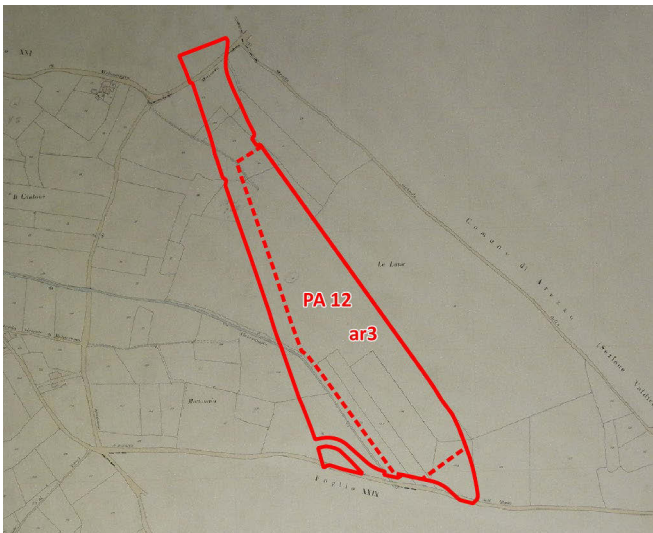


Catasto Leopoldino 1832-1834

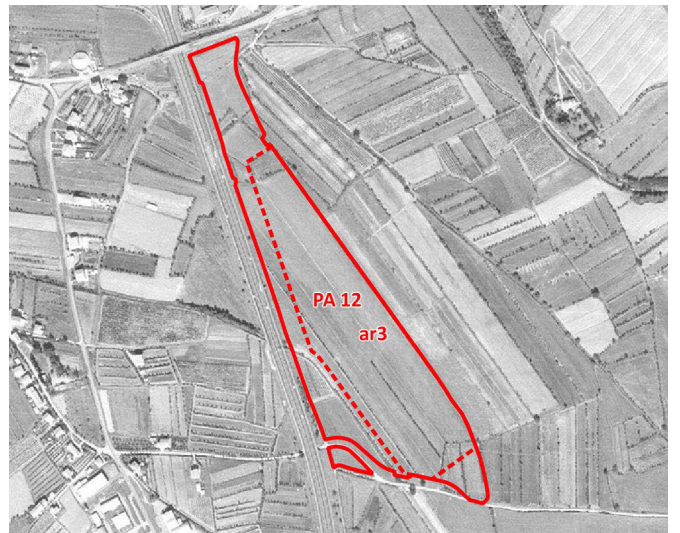
Inquadramento Ortofoto



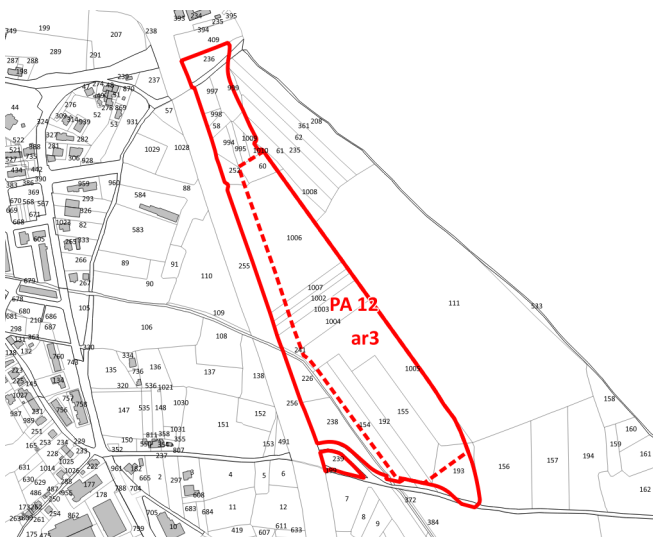
Volo GAI 1954



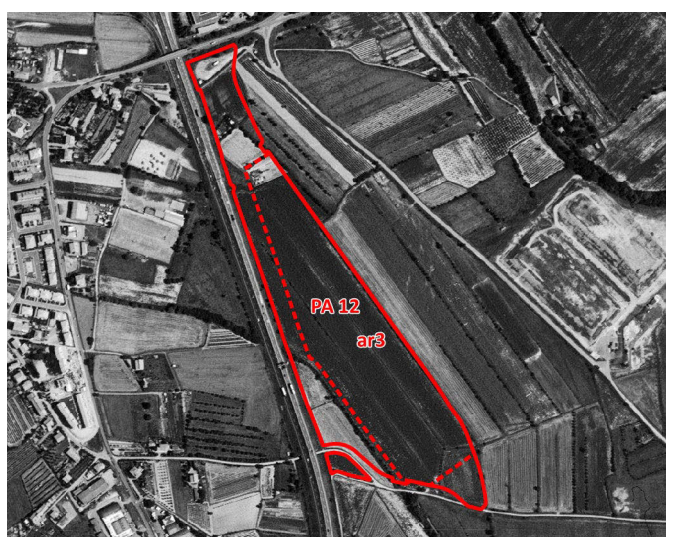
Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

PA12

ar3

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



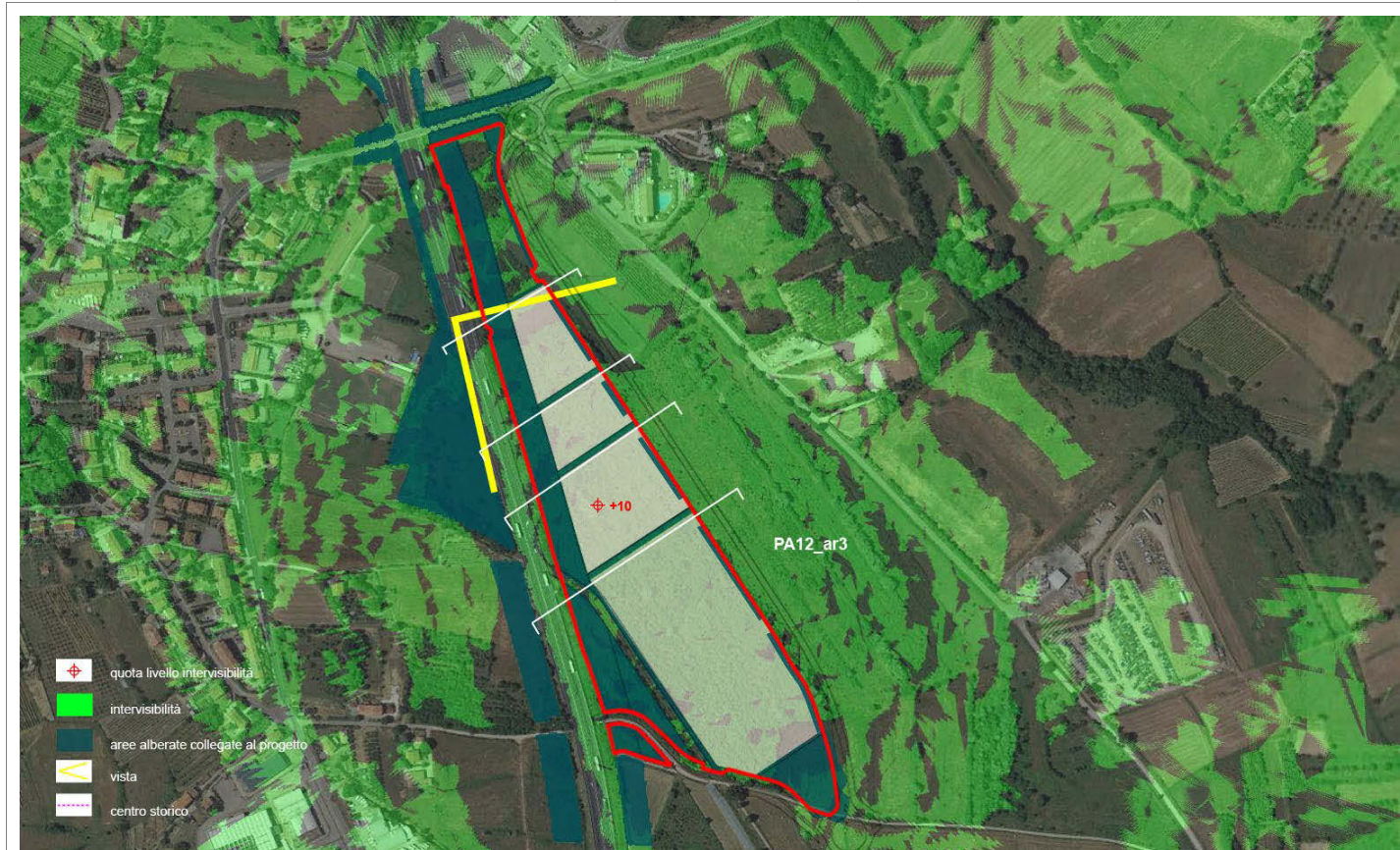
FOTO 5



FOTO 6

		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

Viste (elementi di interservisibilità)



Sezioni ambientali



		PA12	ar3				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Le Lame	Tavv. 20 - 16	2	R	I	T	A	S

