

		PA9	tr47/tr48				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via delle Vaglie	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA9	tr47/tr48				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via delle Vaglie	Tav. 20	2	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 Viciomaggio, tra via dell'Olmo, via delle Vaglie e via Malpertuso, ed è costituita da una lunga fascia libera collocata a ridosso di parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA9 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare l'insediamento residenziale con un intervento coordinato di riqualificazione del margine ovest, con la realizzazione di un completamento costituito da una serie di lotti ed edifici allineati lungo la nuova strada di servizio;
- integrare il sistema degli spazi verdi e dei percorsi di collegamento con il centro di Viciomaggio.

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento: TR5 - TESSUTO PUNTIFORME

Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il paesaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento, valorizzazione varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani.
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto.
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

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

L'area del PA9 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 della nuova strada di collegamento tra via delle Vaglie e via Malpertuso, con la sistemazione di un tratto viario che la congiunge con via dell'Olmo; la sistemazione di alcune aree destinate a verde pubblico (piccoli giardini, piazze alberate e spazi per il gioco); il progetto della strada a servizio della lottizzazione comprende anche la realizzazione di una fascia di parcheggi, che dovrà essere alberata e prevedere in corrispondenza dei passi carrabili piccoli slarghi e aree attrezzate per la sosta (panchine, rastrelliere per biciclette).

- Nelle aree tr47 e tr48 è prevista la realizzazione di edifici residenziali (mono/bifamiliari), dotati di ampi giardini privati, con accesso dalla nuova strada di collegamento; sul retro dei lotti dovrà essere prevista e realizzata una lunga fascia alberata che, seppure ricompresa all'interno dei singoli lotti, vada a costituire un'unica "barriera naturale" a confine con le aree agricole esistenti, un filtro vegetale tra spazio edificato e spazio aperto.

- Sul bordo della lottizzazione, a confine con i lotti e all'ombra dei filari di alberi interni alla fascia, dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale, un "sentiero" che permetta di raggiungere e mettere in relazione i diversi spazi presenti nella zona.

- La distribuzione dell'edificato nel comparto dovrà consentire alcune interruzioni, mantenere alcuni "varchi" ecologici e visuali in direzione est-ovest, in modo da conservare una certa continuità con le aree agricole poste al di là del percorso sul margine.

Ai fini della verifica e del rispetto degli obiettivi di progetto, delle prescrizioni e delle regole contenute nelle tavole del PO e nella presente scheda, si chiede che la "sistemazione paesaggistica" dell'area sia oggetto di specifici elaborati in fase di predisposizione del PA, dove evidenziare:

- la qualità architettonica degli interventi e la coerenza delle soluzioni proposte per la riconfigurazione dello spazio aperto, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo;
- le opere di mitigazione ambientale per il potenziamento degli ecosistemi urbani e territoriali ("varchi" ecologici tra gli spazi verdi pubblici e privati, relazioni visuali), gli interventi previsti per il contenimento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili (soluzioni tecnologiche);
- la definizione con riferimento ai corrispondenti artt. delle Nta di materiali e trattamenti del suolo, per i percorsi pedonali/ciclabili e i parcheggi alberati, con indicazione delle specie vegetali (autoctone) scelte.

		PA9	tr47/tr48				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – via delle Vaglie	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

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"

PA9	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps				
	18.298	1.906	2.386				

7. Parametri urbanistici

area tr47	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	6.004	0,3	1.801	15%	8

area tr48	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.762	0,3	529	15%	8

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.

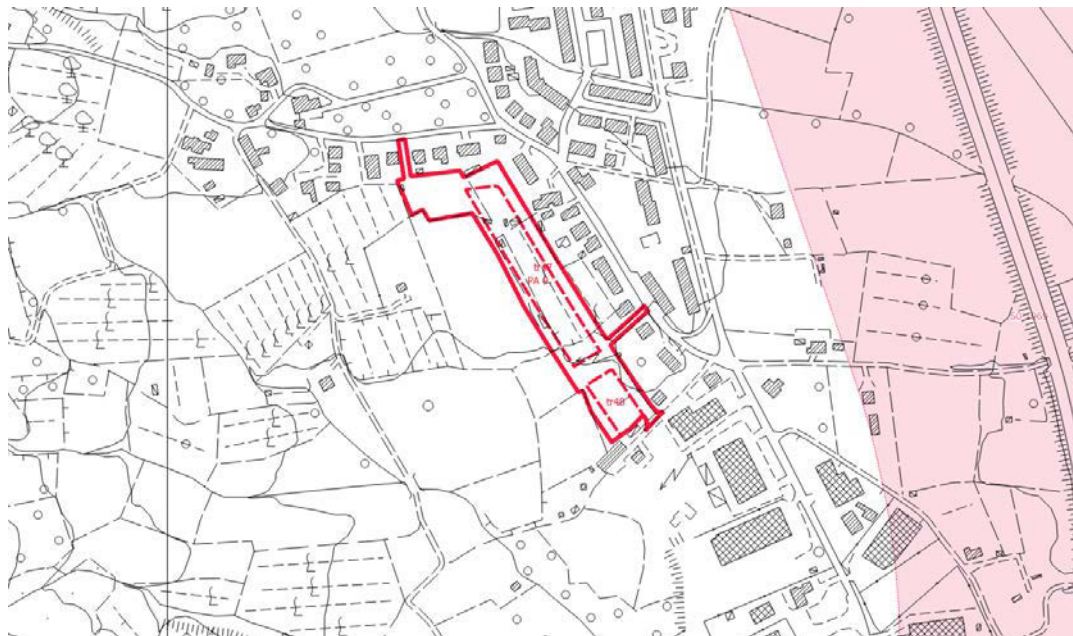
9. Elementi di valutazione ambientale

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)

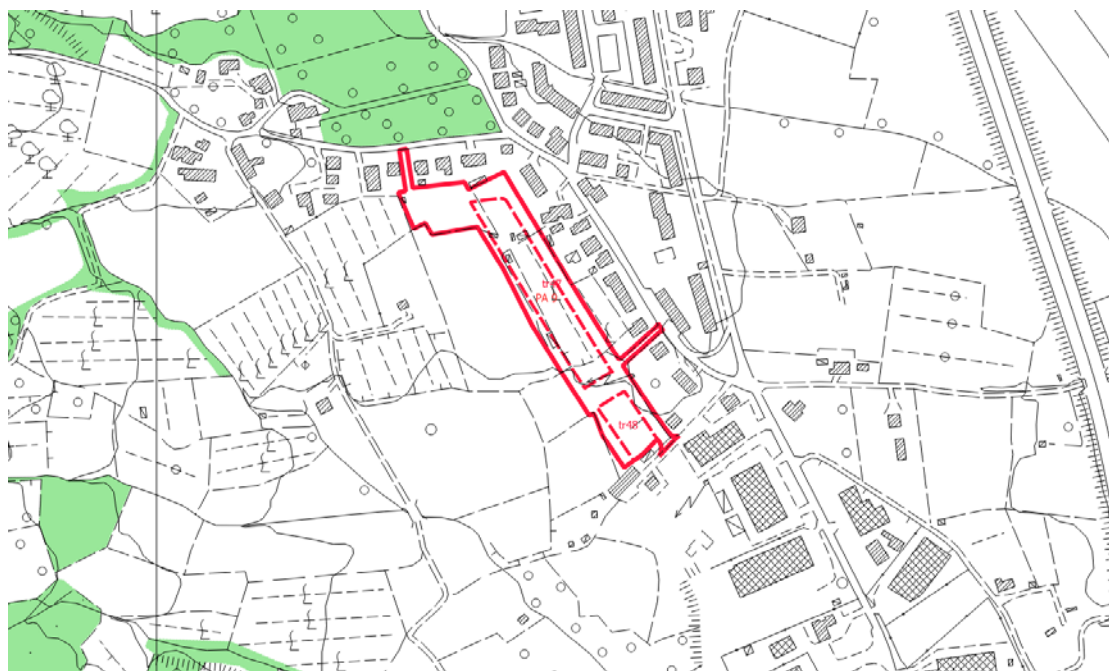


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA 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)

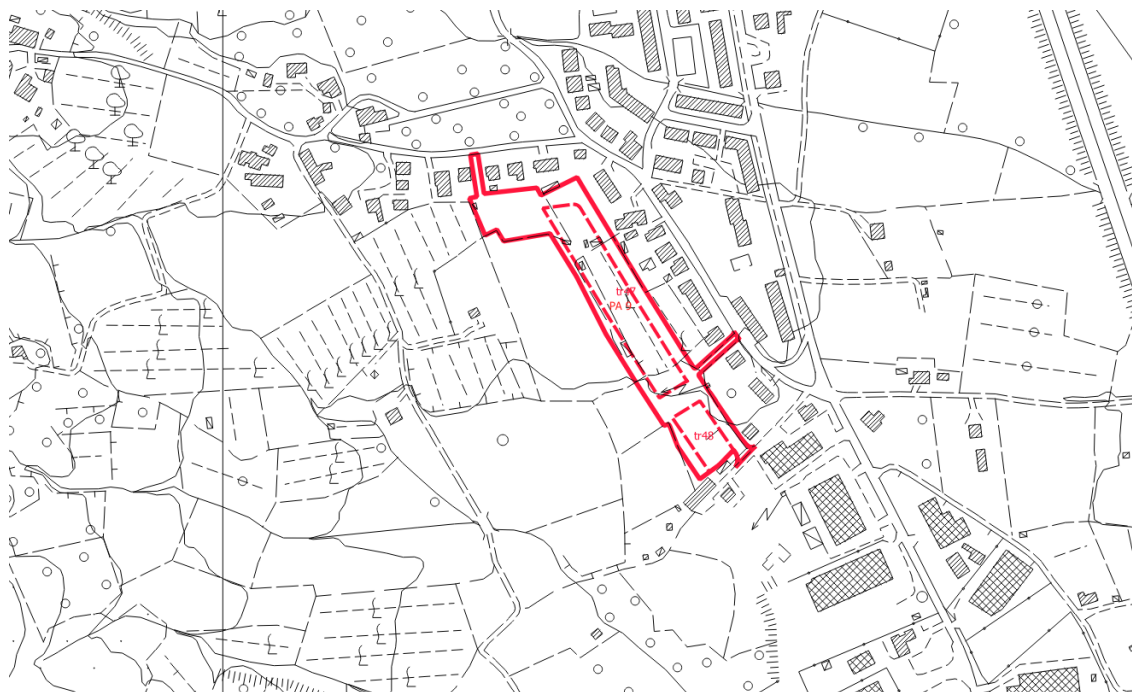


Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)


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

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE complessiva è pari a 2.330 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	94	n.
Produzione RSU	58,99	(t/anno)
Consumi elettrici	98,04	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	67	n.
Fabbisogno idrico	4.891	(mc/anno)
Afflussi Fognari	4.891	(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.
