

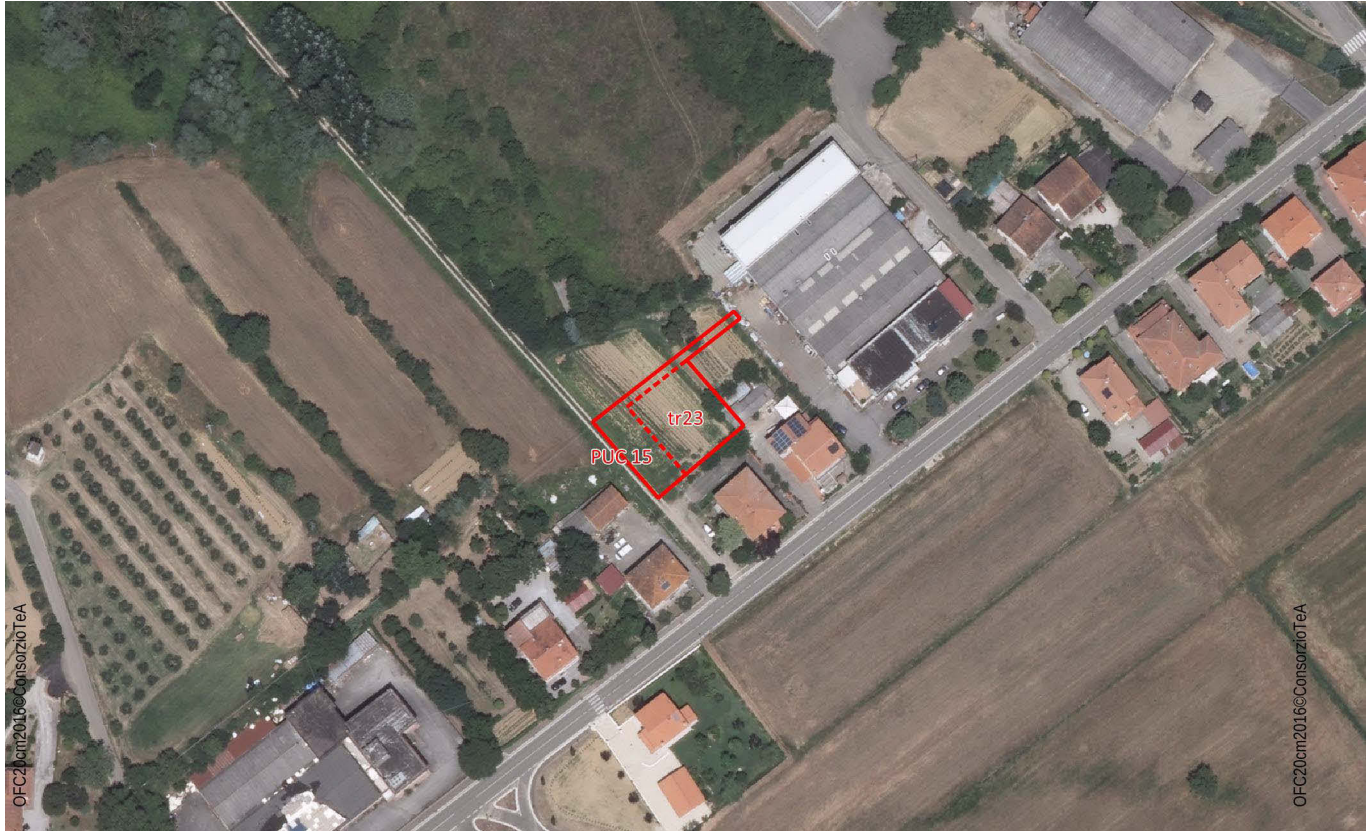
		PUC15	tr23				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Albergo – via Colombaia</b>	<b>Tav. 49</b>	<b>5</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



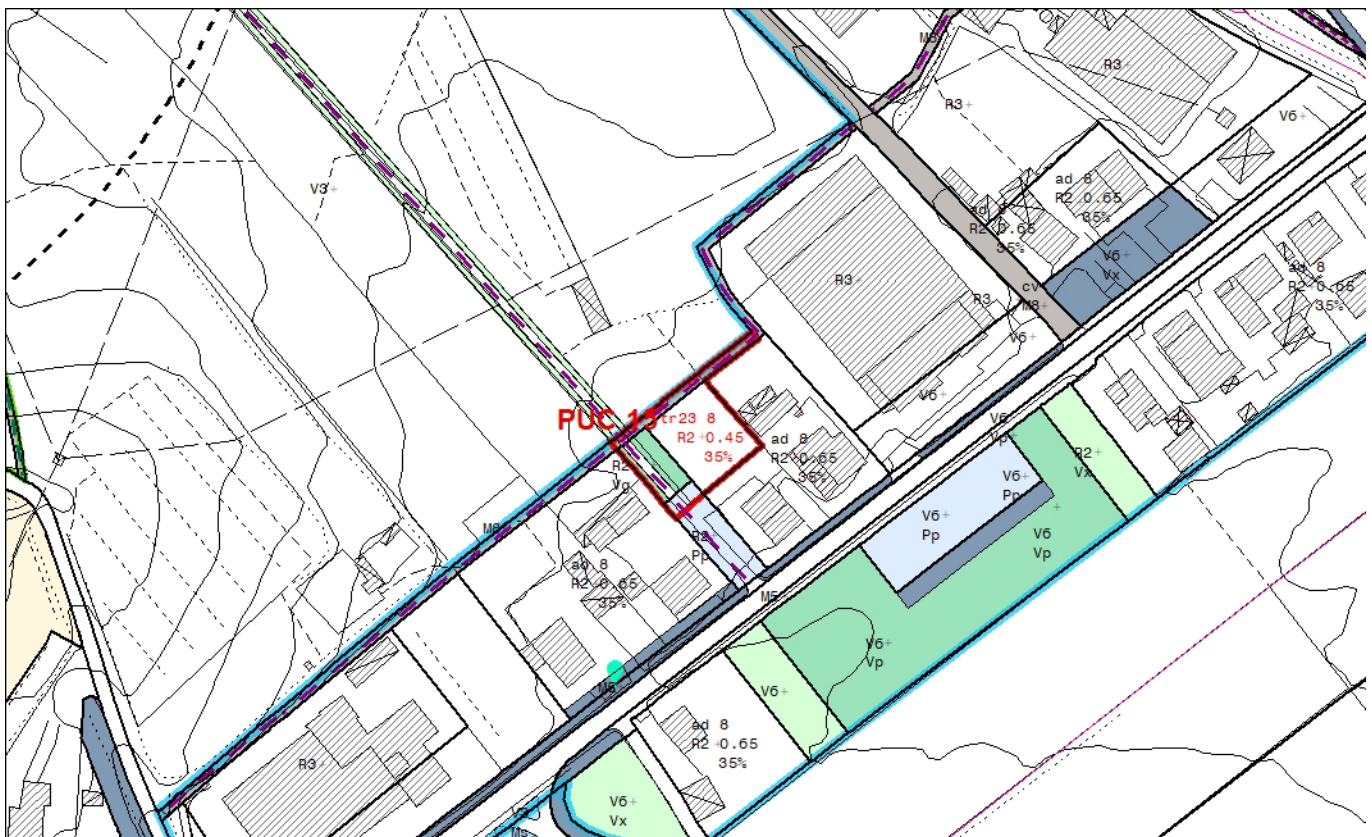
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



		PUC15	tr23				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via Colombaia	Tav. 49	5	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PUC15	tr23				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Albergo – via Colombaia</b>	<b>Tav. 49</b>	<b>5</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)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

### 2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Albergo, tra via Morandi e la campagna, ed è costituita da un lotto di completamento posto a contatto con l'insediamento esistente.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC15 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- a) realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- b) consolidare l'insediamento residenziale.

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

L'area del PUC15 non è interessata da vincoli sovraordinati

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

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la sistemazione della strada-parcheggio di accesso e la realizzazione di un piccolo giardino pubblico (alberato).
- Nell'area tr23 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale mono/bifamiliare su due livelli, affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardini privati).

### 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"

PUC15	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	812	48	180

### 7. Parametri urbanistici

area tr23	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	466	0,45	209	35%	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.

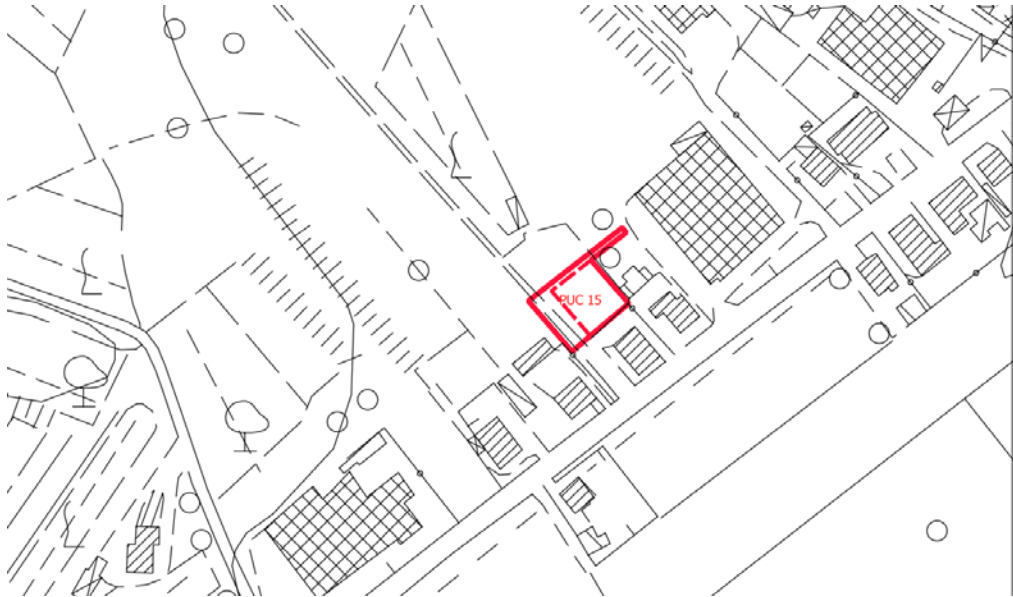
### 9. Elementi di valutazione ambientale

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).

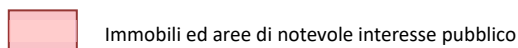
## SEZIONE 2

### 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)

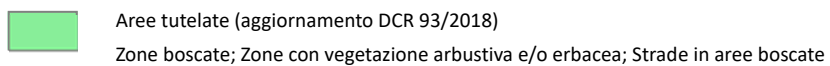


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

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



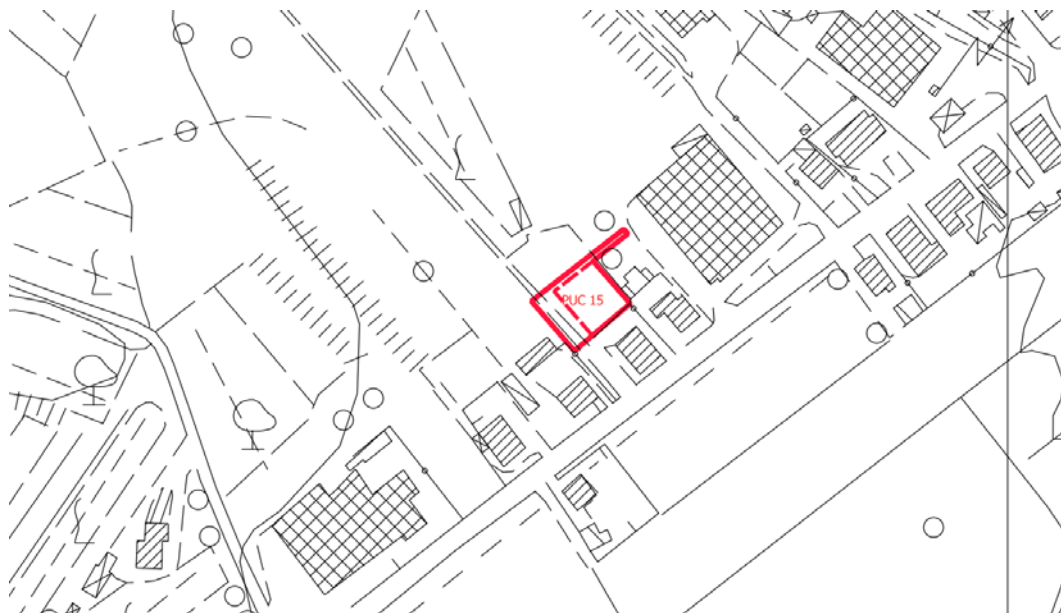
PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC 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 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                                      |  |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1

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

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 209 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	9	n.
Produzione RSU	5,65	(t/anno)
Consumi elettrici	9,39	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	438	(mc/anno)
Afflussi Fognari	438	(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.

---