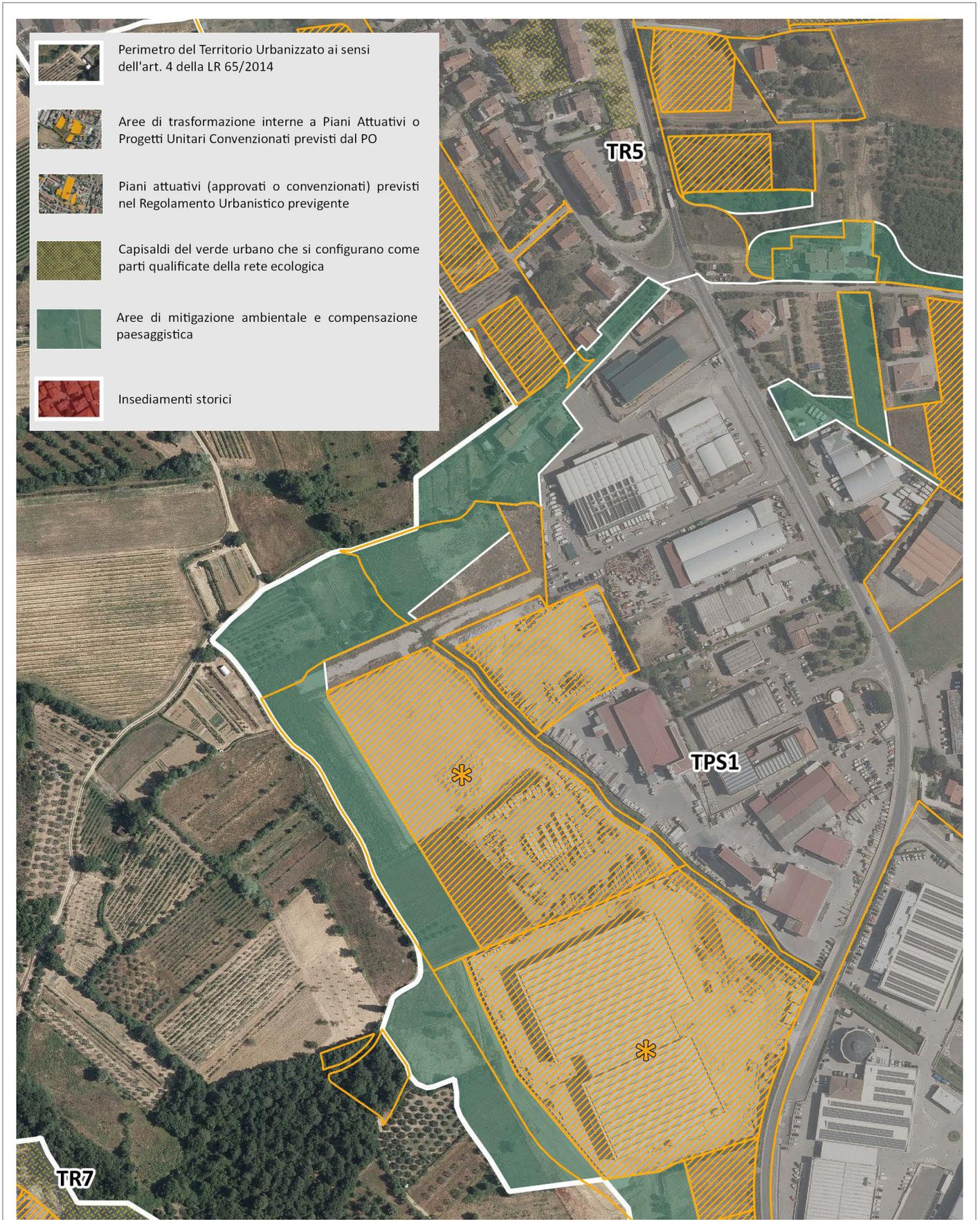


		PUC16	tr49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Zona industriale	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC16	tr49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Zona industriale	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

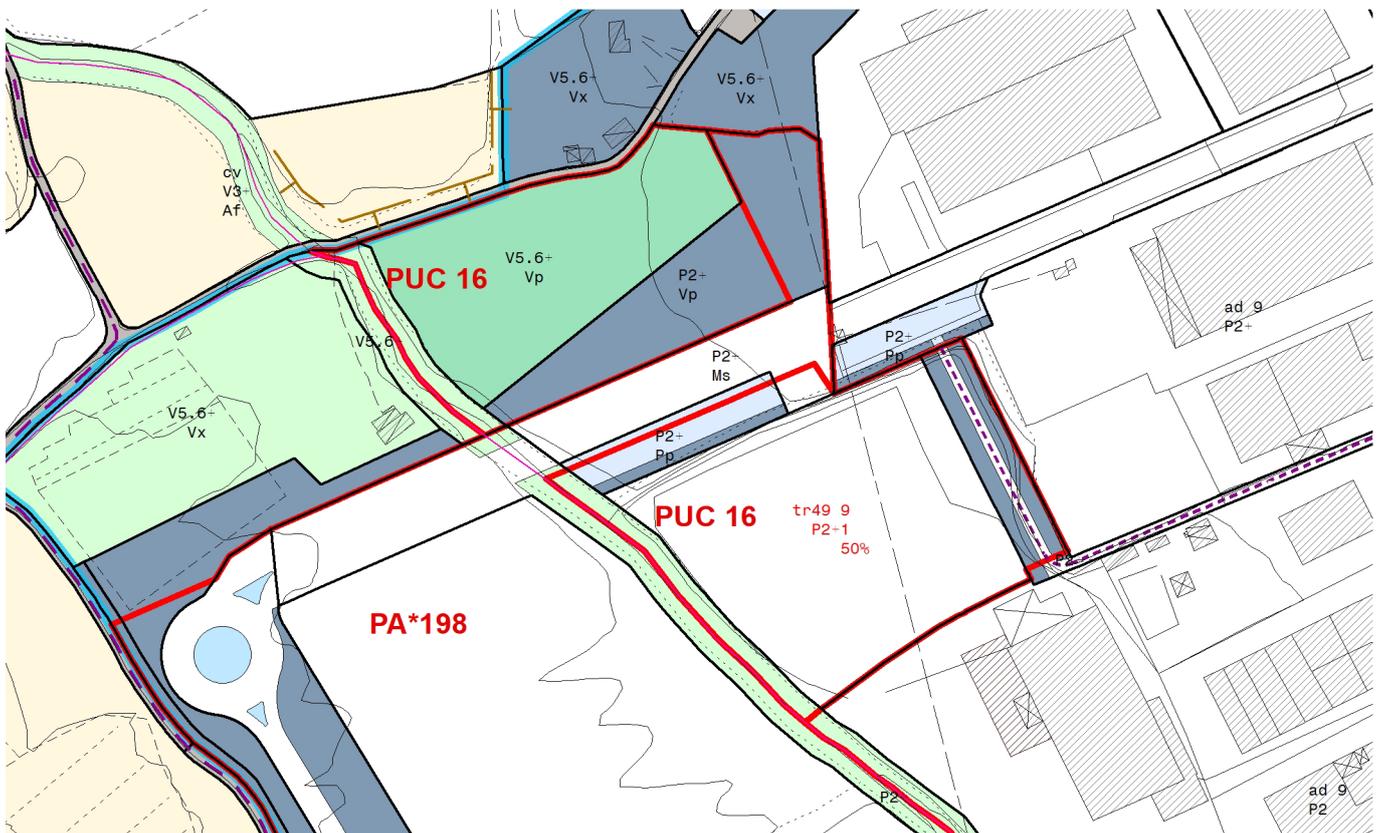


Ortofoto 2019 (Volo AGEA)

		PUC16	tr49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – Zona industriale	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PUC16	tr49				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Viciomaggio – Zona industriale</b>	<b>Tav. 20</b>	<b>2</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (P)
Sottosistema / Ambito	P2 – Aree industriali e artigianali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività industriali e artigianali (I) Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tg)
Altri usi ammessi e previsti	

### 2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra via delle Vaglie e il fosso Riolo, lungo prolungamento di via le Volpaie, ed è costituita da un ampio lotto libero collocato all'interno di una zona già edificata dell'insediamento.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC16 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:

a) razionalizzazione e sistemazione delle aree produttive esistenti di Viciomaggio (riqualificazione ambientale, riorganizzazione delle funzioni, del sistema distributivo e infrastrutturale connesso).

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

L'area del PUC16 non è interessata da vincoli sovraordinati

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

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione del prolungamento di via le Volpaie, con un parcheggio alberato lungostrada e la sistemazione (completamento) del percorso pedonale di collegamento con la SP21, con schermature di alberi e arbusti.
- La sistemazione dell'area a parco collocata al di là della strada, caratterizzata da un nuovo impianto boschivo, parte del sistema di compensazione, mitigazione e riconnessione paesistico-ambientale previsto.
- Nell'area tr49 è prevista la realizzazione di un edificio destinato ad attività produttive.

### 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"

PUC16	ST (mq)	Parcheeggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	12.793	543	5.055

### 7. Parametri urbanistici

area tr49	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)/(Tg)	5.445	1	5.445	50%	9

### 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.

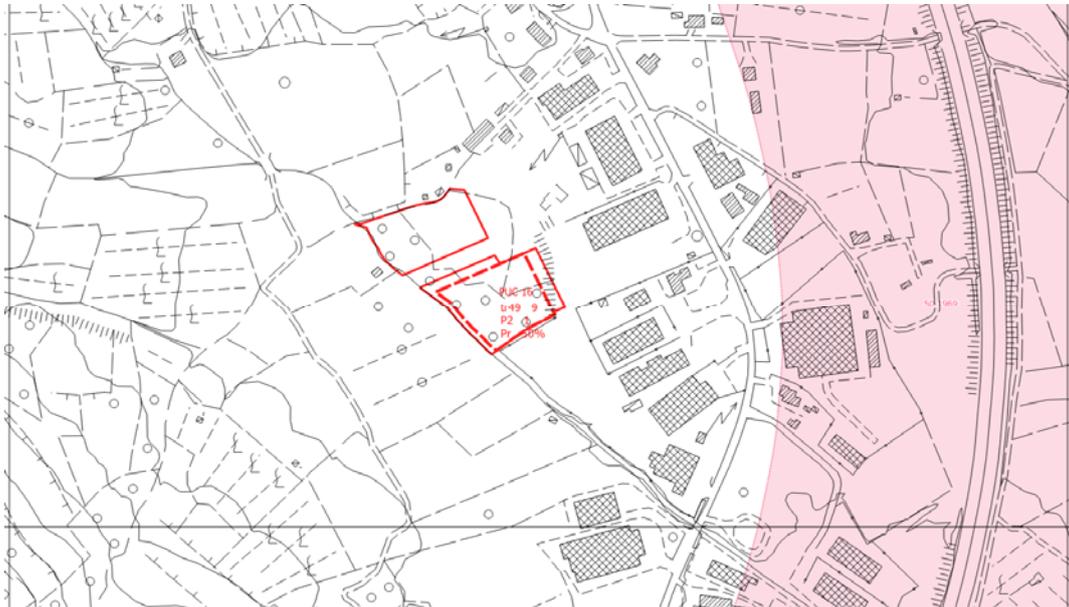
### 9. Elementi di valutazione ambientale

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 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) (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 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



Foto 2

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

Le destinazioni ammesse sono Attività industriali e artigianali (I) Attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tg) e la SE è pari a 5.445 mq. La stima verrà effettuata considerando la destinazione più sfavorevole da un punto di vista delle pressioni sulle risorse ossia l'Attività industriali e artigianali.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	97	n.
Produzione RSU	887,55	(t/anno)
Consumi elettrici	1.463,83	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	-	-
Fabbisogno idrico	10.267	(mc/anno)
Afflussi Fognari	10.267	(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.

---