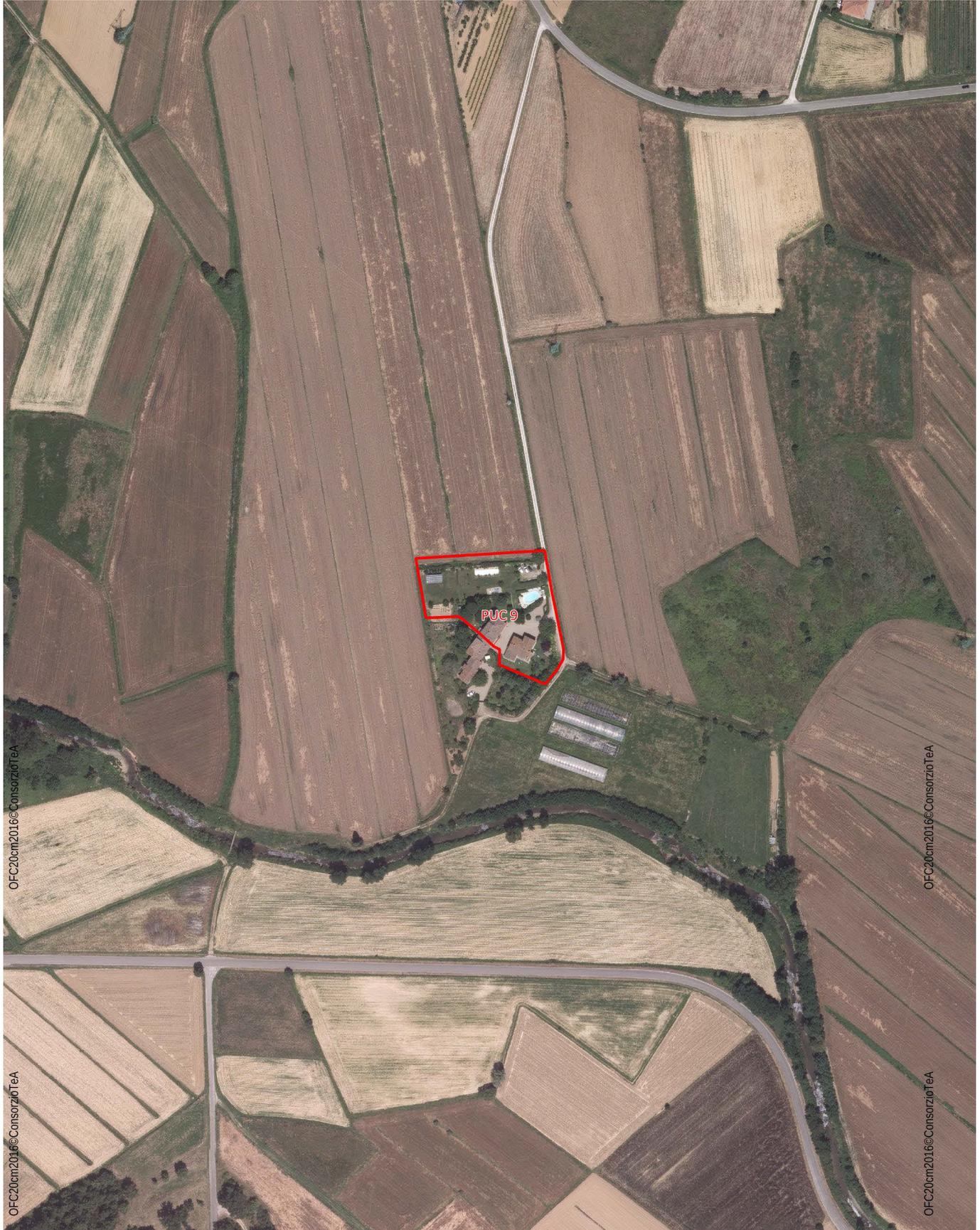


		PUC9					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Casina Bassa	Tav. 59	7	R	I	T	A	S

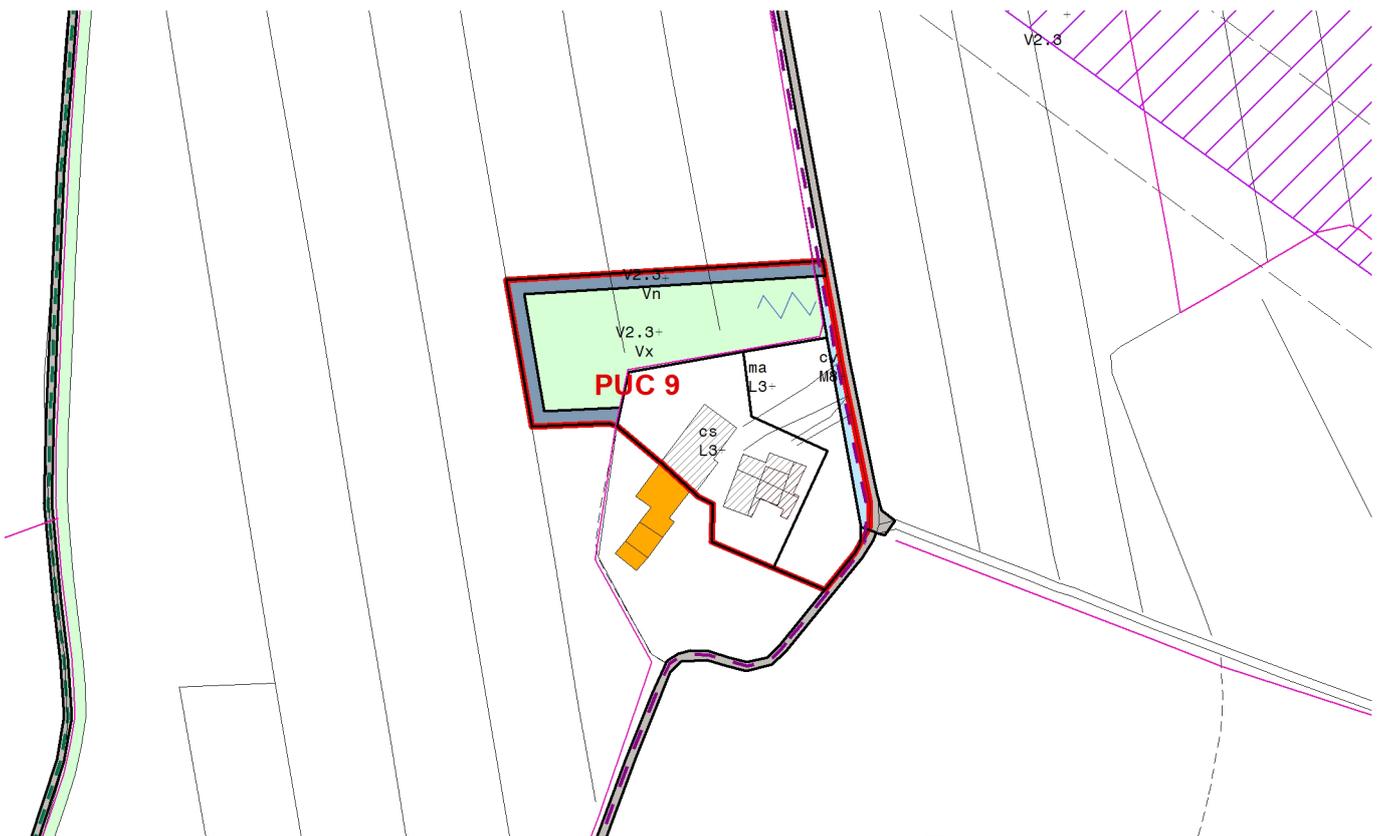


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC9					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Casina Bassa	Tav. 59	7	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PUC9					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Casina Bassa</b>	<b>Tav. 59</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico – ricettive (Tr)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

### 2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi della strada provinciale 22 (vecchia senese/via di Maiano, con accesso dalla strada vicinale della Casina) ed è già interessata dalla presenza di strutture per attività turistico-ricettive.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC9 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 7 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare un percorso pedecollinare per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, utilizzando la viabilità storica esistente e mettendo in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, favorendo lo sviluppo economico e la valorizzazione dei piccoli nuclei connessi al tracciato, attraverso l'introduzione o il potenziamento di strutture di accoglienza turistica, attrezzature per la sosta e il tempo libero.
- valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo nei siti di pianura idonei alla realizzazione di attrezzature per attività ricreative e sportive a "scala territoriale" (Podere il Riccio, Podere La Speranza, La Casina Bassa).

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

L'area del PUC9 non è interessata da vincoli sovraordinati

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

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la riorganizzazione e la sistemazione definitiva degli edifici e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari al miglioramento (modifica e integrazione) delle attività e delle attrezzature turistico-ricettive;
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

### 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"

PUC9	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	5.221		

### 7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

### 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.

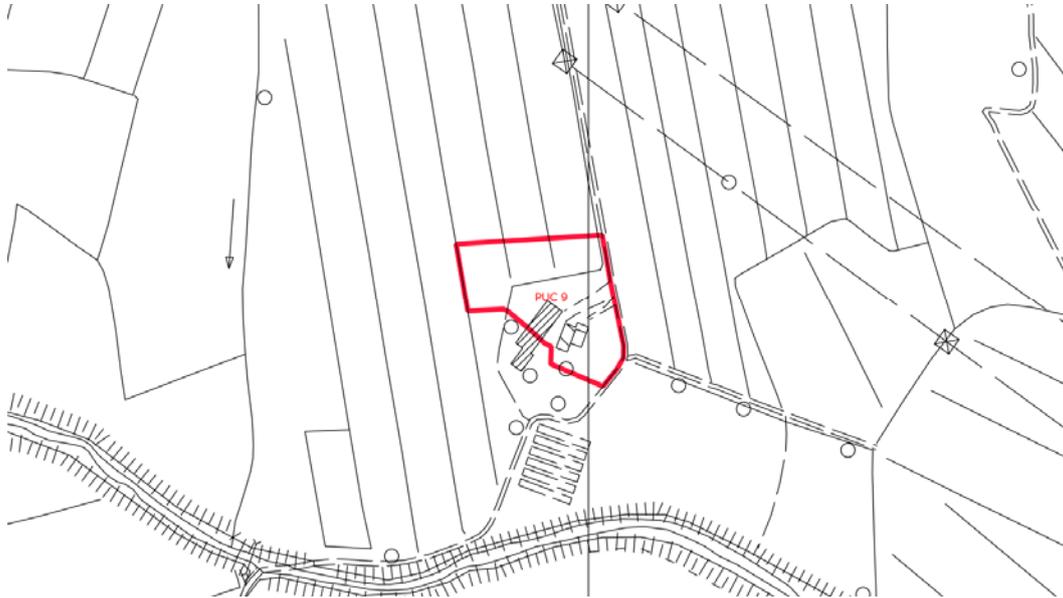
### 9. Elementi di valutazione ambientale

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).

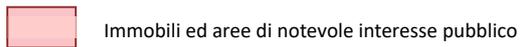
## SEZIONE 2

### 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)

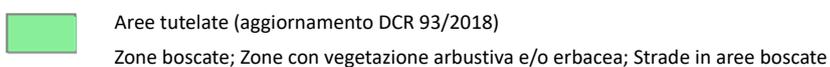


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### **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.

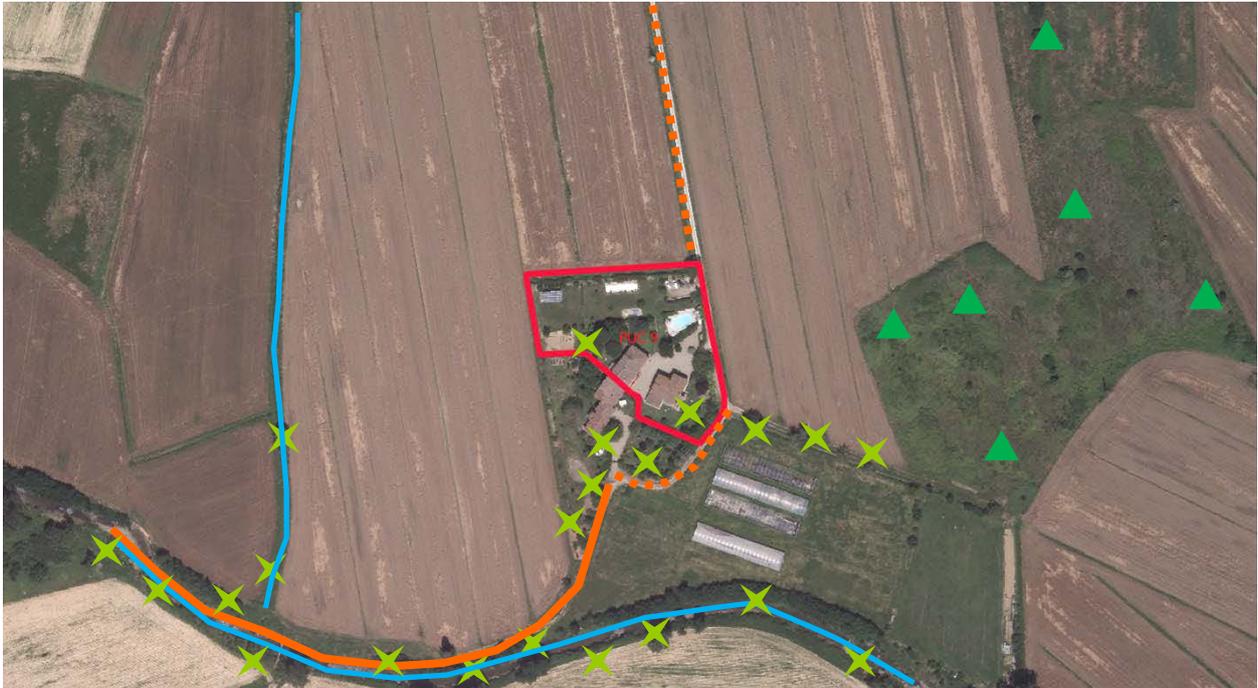
---

**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> |  <i>viabilità secondaria</i>                    |  Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  Fronte urbano continuo  |  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare |  <i>alta</i>                   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  Fosso / corso d'acqua                          |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Ferrovia  |  SGC Grosseto - Fano                            |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  |   |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

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

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **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:

#### 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 per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

---