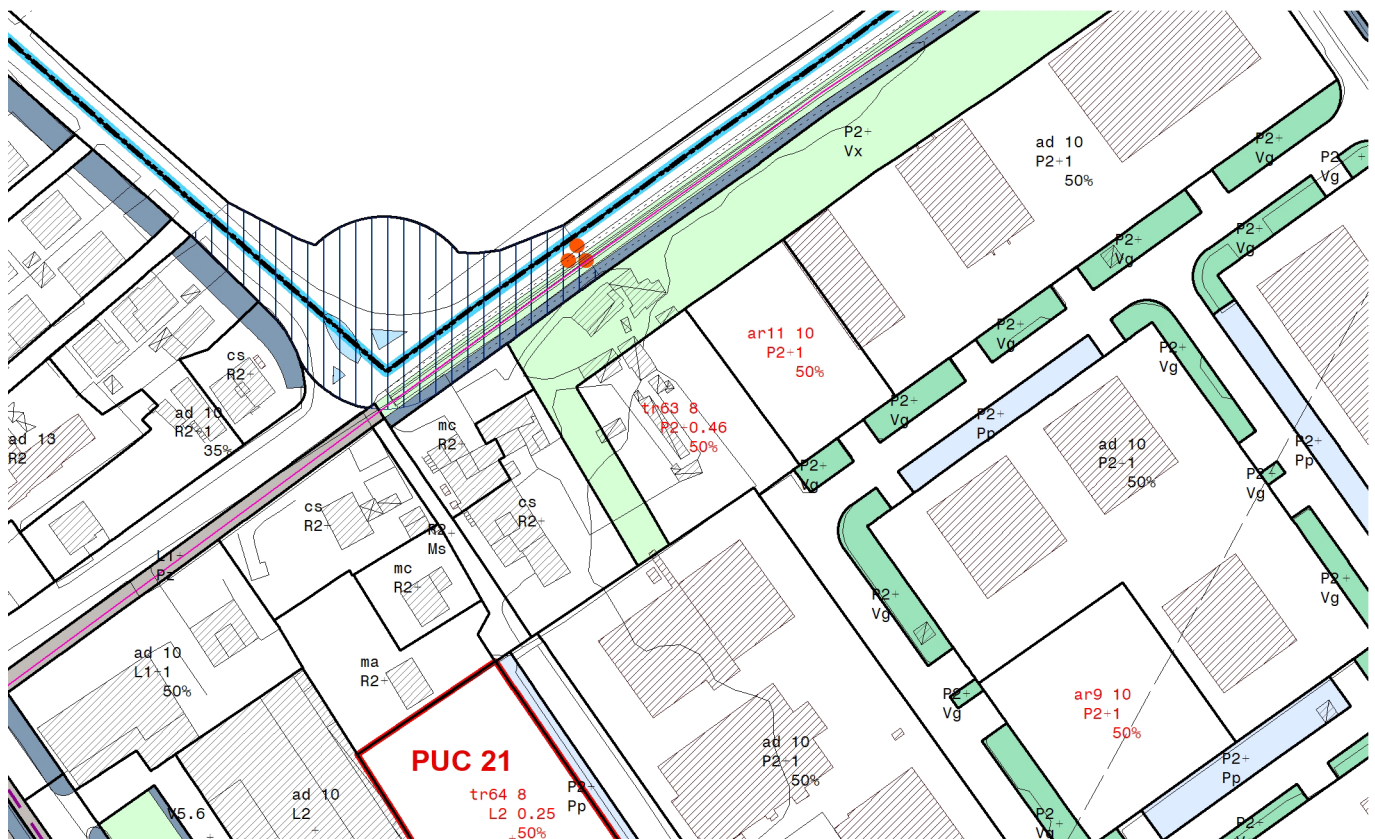


Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
Pieve al Toppo – via G. Galilei	Tav. 28	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Pieve al Toppo – via G. Galilei</b>	<b>Tav. 28</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**1. Dati generali**

Sistema	Sistema della produzione (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 al dettaglio (Tc)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

**2. Intervento**

Realizzazione di un edificio per attività produttive e/o commerciali
--

**3. Parametri urbanistici**

area tr63	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(I)/(Tc)	1.875	0,46	862	50%	8

**4. 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.
---

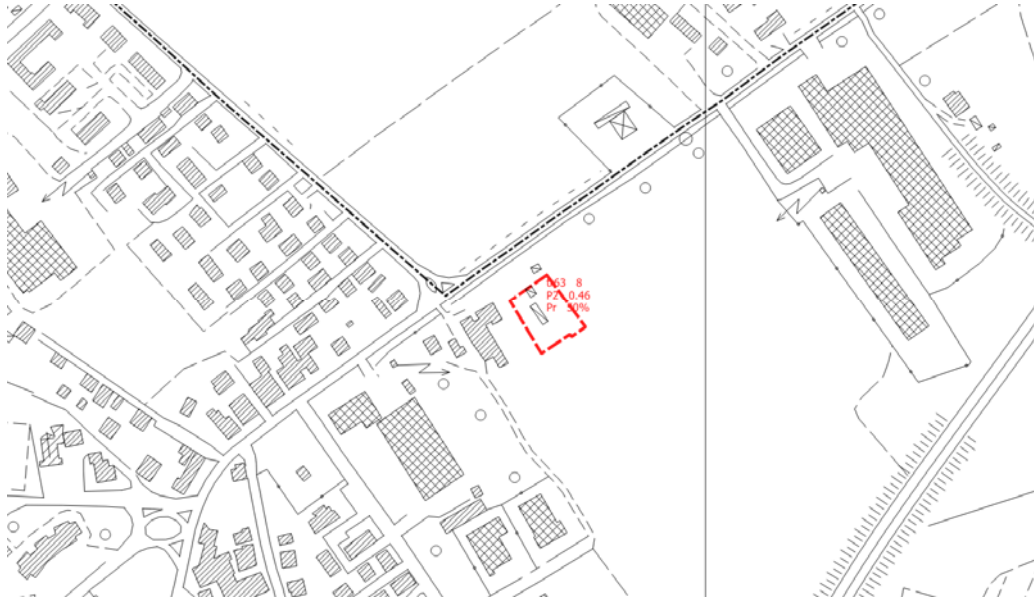
**5. Elementi di valutazione ambientale**

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)**



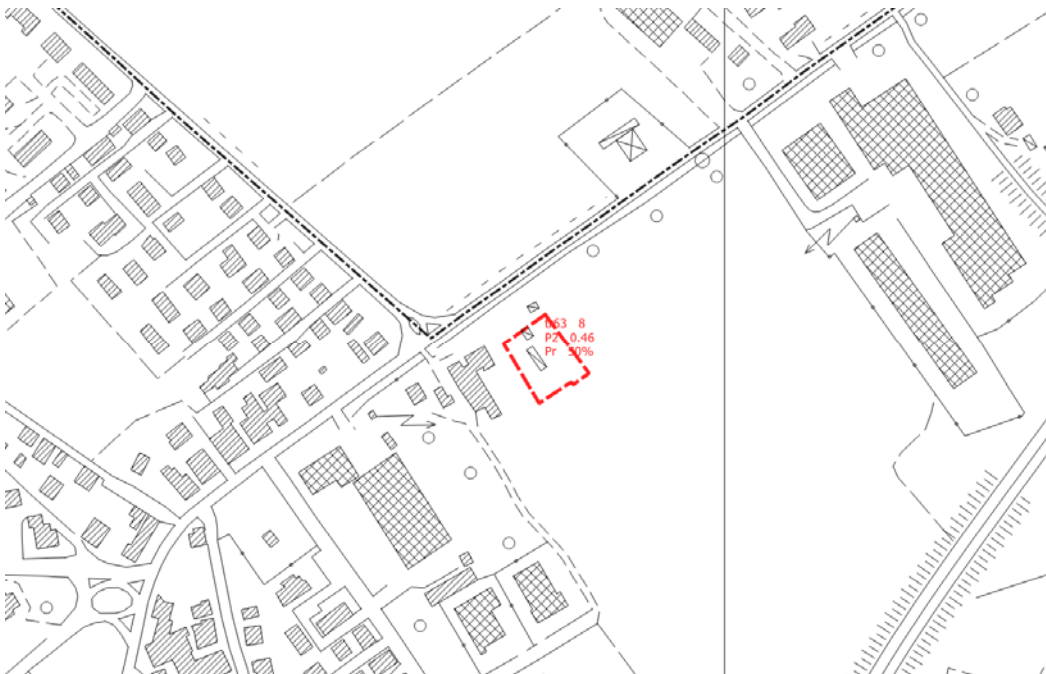
PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

L'area di trasformazione 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)

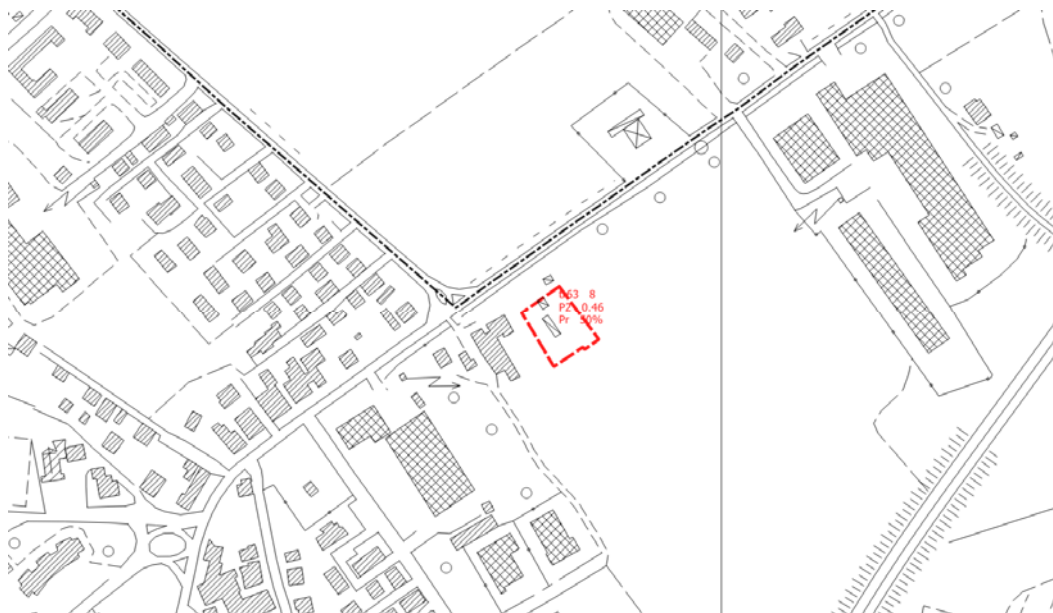


Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)


Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

L'area di trasformazione 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*

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione 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



Foto 3

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

Le destinazioni ammesse sono ((I)/(Tc) attività produttive e/o commerciali e la SE complessiva è pari a 862 mq.  
La stima degli impatti è effettuata considerando una SE massima per produttivo pari a 517 (come da dimensionamento UTOE) e la rimanente SE ad attività commerciali.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	17	n.
Produzione RSU	95,89	(t/anno)
Consumi elettrici	158,21	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	16	n.
Fabbisogno idrico	1.570	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.570	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (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.