

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



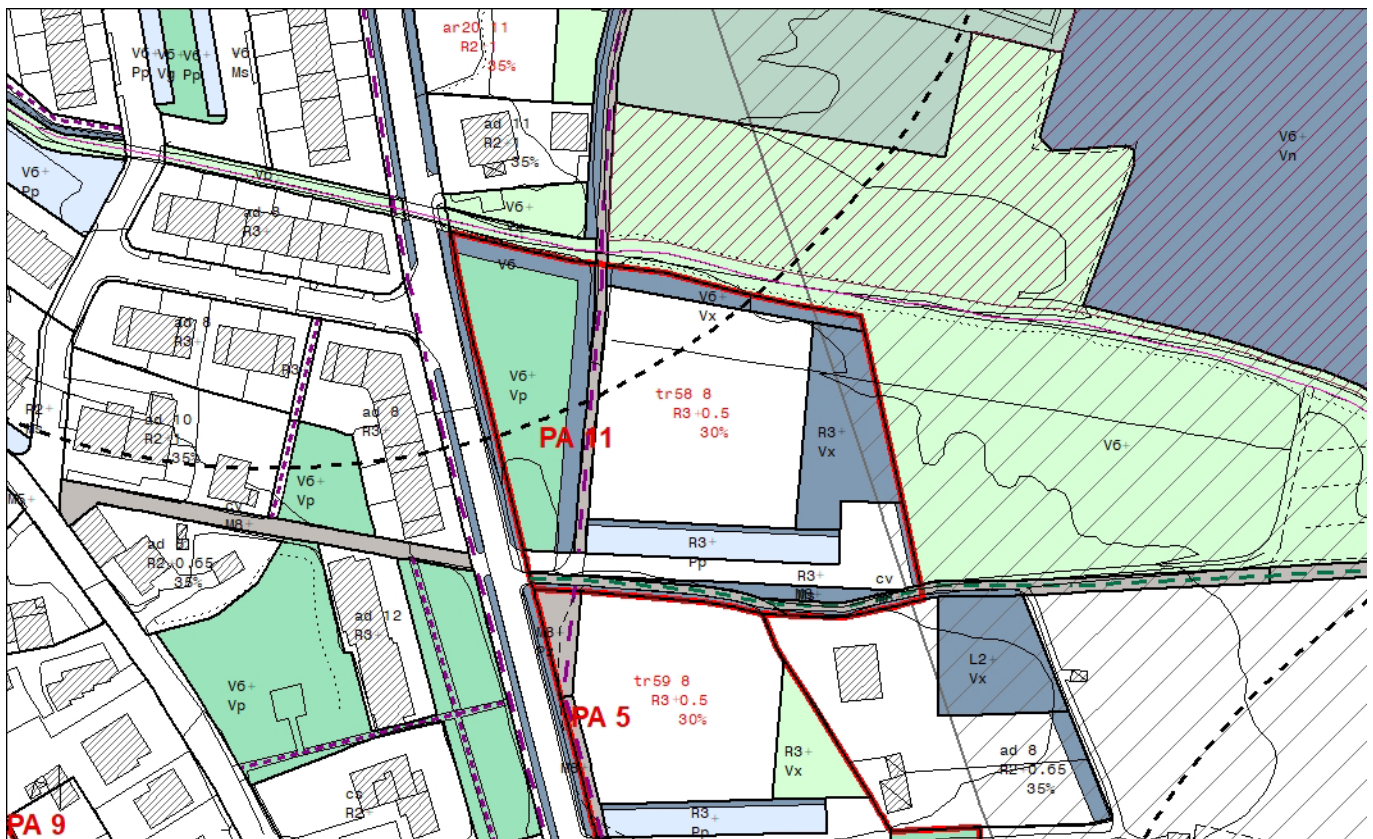
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	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)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

### 2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra la SP 21 e l'autostrada, ed è costituita da un ampio lotto libero collocato nei pressi della provinciale, di fronte a parti già edificate dell'insediamento.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA11 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare l'insediamento con un intervento coordinato di riqualificazione del margine est, con la realizzazione di un completamento residenziale e di una fascia di mitigazione ambientale;
- 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 passaggio 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

**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136**

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969: Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo

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

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione della nuova strada di servizio (a fondo cieco con "racchetta") con una fascia di parcheggi in affiancamento e la sistemazione di alcune aree alberate destinate a verde pubblico.

- È prevista inoltre la sistemazione di alcuni tratti del percorso ciclo-pedonale (direzione nord - centro di Viciomaggio) e del "sentiero" che si ricongiunge con via dell'Oppiarellino; elementi che appartengono al sistema della "mobilità dolce" destinati a connettere gli spazi e le diverse attrezzature d'interesse pubblico.

- Nell'area tr58 è prevista la realizzazione di edifici residenziali dotati di ampi giardini privati, con accesso dalla nuova strada di collegamento; la disposizione degli edifici potrà formare un sistema di corpi paralleli, oppure aggregati a "elle" o a corte, assecondando la geometria del lotto e le relazioni distributive.

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA5, in relazione alla necessità di riqualificare le aree intercluse e riprogettare il fronte urbano verso lo spazio agricolo.

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;
- 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.

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Viciomaggio – SP. n. 21</b>	<b>Tav. 20</b>	<b>2</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

#### 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"

<b>PA11</b>	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps				
	9.002	604	2.085				

#### 7. Parametri urbanistici

<b>area tr58</b>	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)	
(R)	3.214	0,5	1.607	30%	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

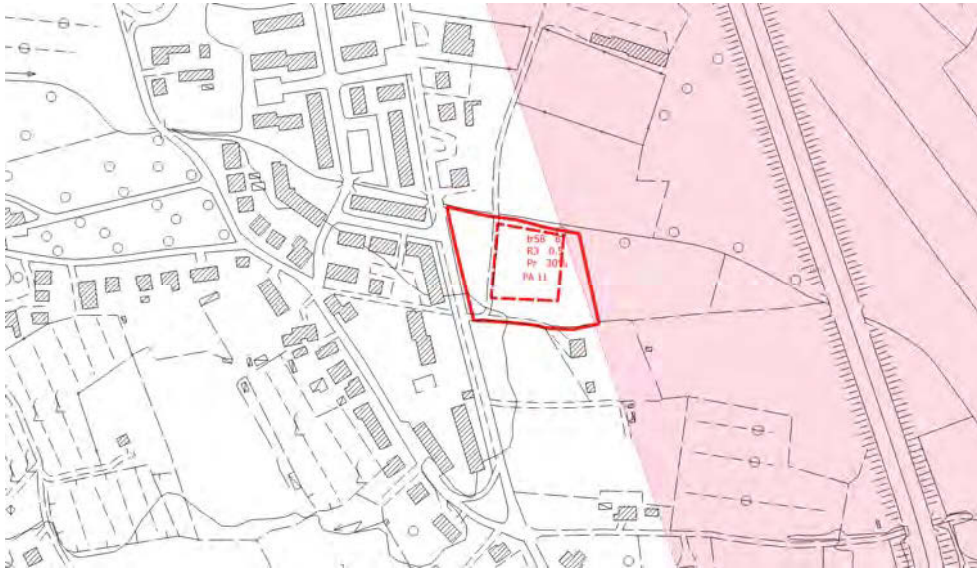
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).




## 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

L'area di trasformazione non ricade nel vincolo DM 50-1969, mentre, come si evince dall'estratto cartografico, una piccola porzione di area vincolata è compresa all'interno del perimetro del PA.

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

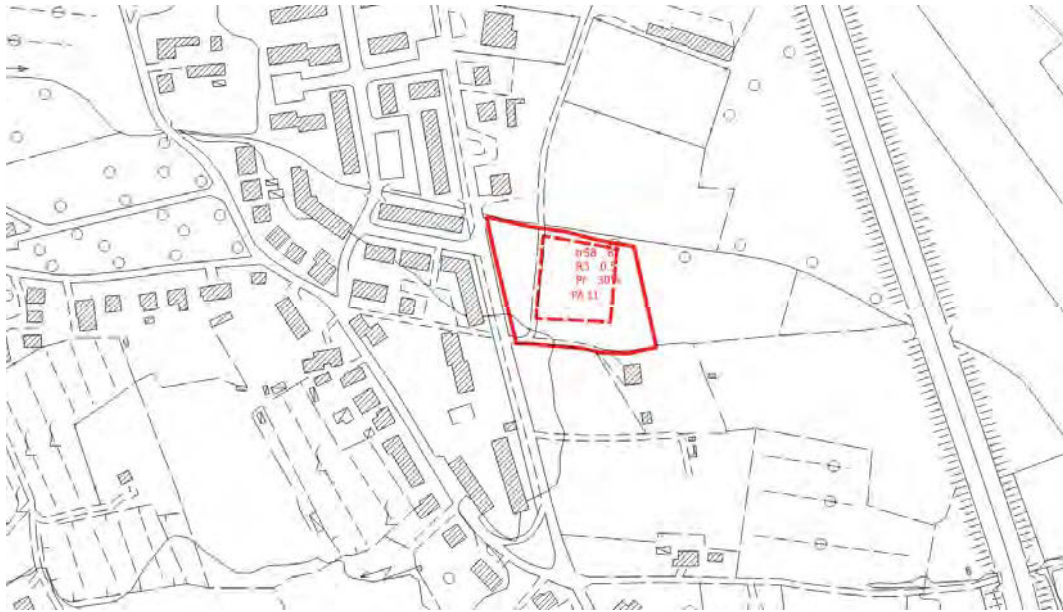


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il 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**

**SCHEMA 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**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 1.607 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	65	n.
Produzione RSU	40,79	(t/anno)
Consumi elettrici	67,80	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	46	n.
Fabbisogno idrico	3.358	(mc/anno)
Afflussi Fognari	3.358	(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.

---

		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Viciomaggio – SP. n. 21</b>	<b>Tav. 20</b>	<b>2</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

#### 10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969 - Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo		
	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconoscimento valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	<b>2.c.1.</b> Non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC;</li> <li>- con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale.</li> </ul>	L'intervento non ricade in zona ZPS e ZSC e, come tale, non è soggetto alle specifiche norme di gestione.
<b>3 - Struttura antropica</b> <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	Nessuna prescrizione	
<b>4 – Elementi della percezione</b> <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i>	<b>4.c.1.</b> Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li> <li>- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.</li> </ul>	Le opere non dovranno interferire in modo negativo con le visuali panoramiche.
	<b>4.c.2.</b> L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	<b>4.c.3.</b> Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.	Non pertinente con l'intervento in esame
	<b>4.c.4.</b> I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	Dovranno essere poste in opera le idonee soluzioni tecnologiche in modo da ottenere l'armonizzazione delle opere con il contesto e l'integrazione paesaggistica.
	<b>4.c.5.</b> Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</li> </ul>	Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi; le stesse dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.
	<b>4.c.6.</b> Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con l'intervento in esame

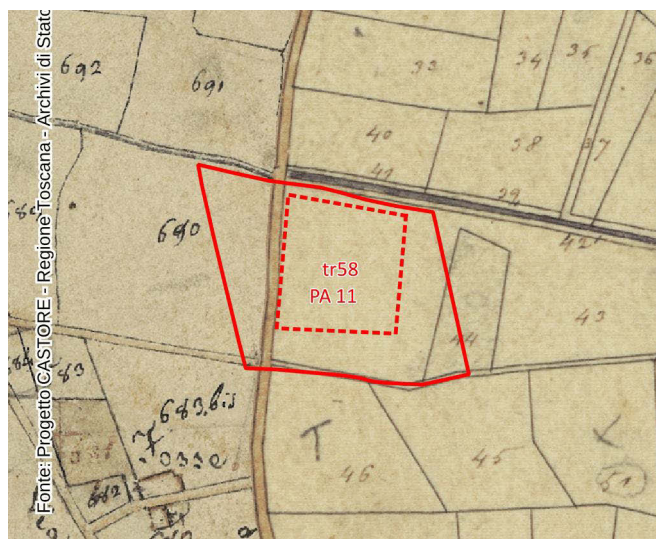


		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

**Caratteri identitari dell'area**

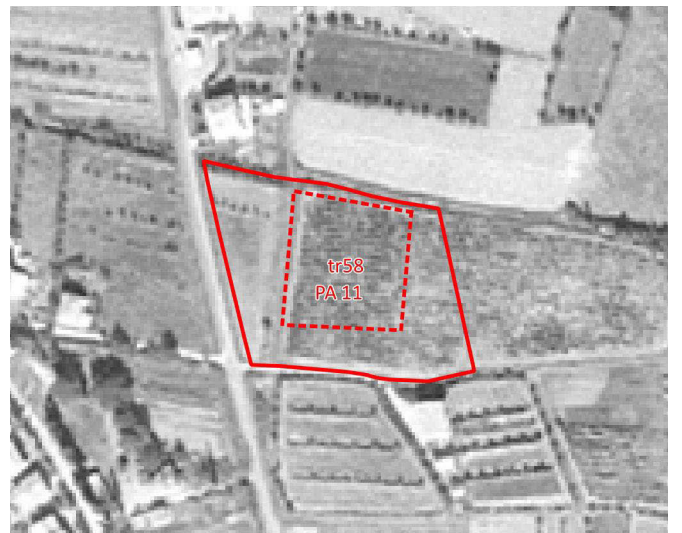
Inquadramento Catastale

Inquadramento Ortofoto



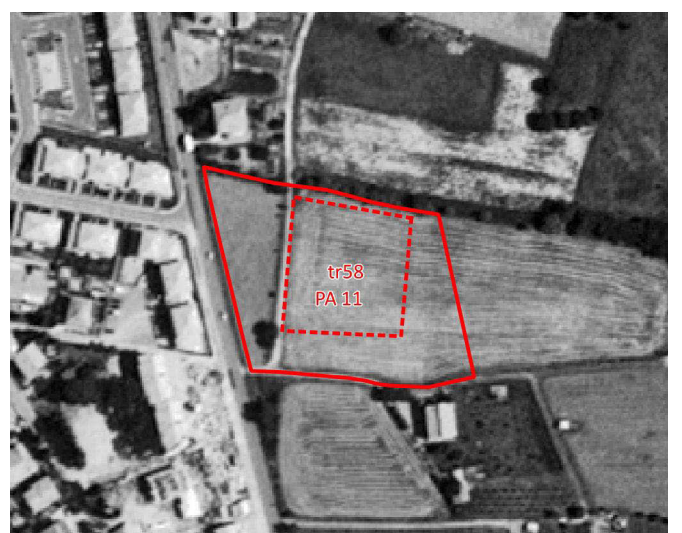
Catasto Leopoldino 1832-1834

Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939

Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020

Volo Alto 1996



		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1

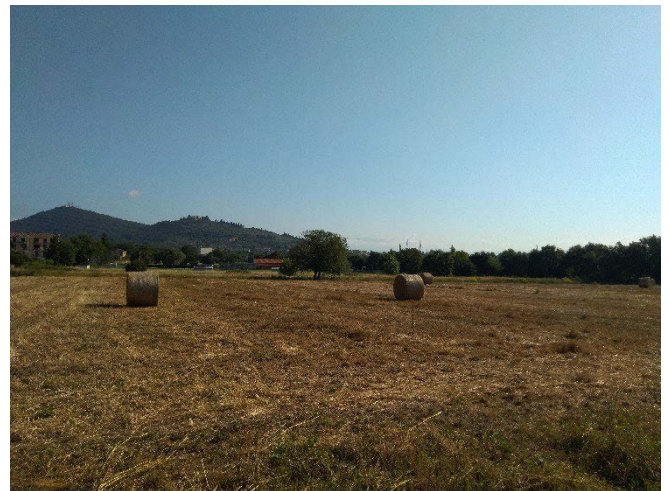


FOTO 2



FOTO 3

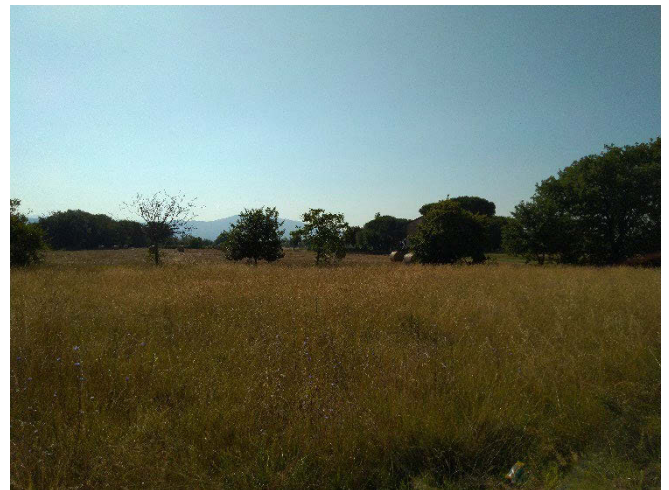


FOTO 4

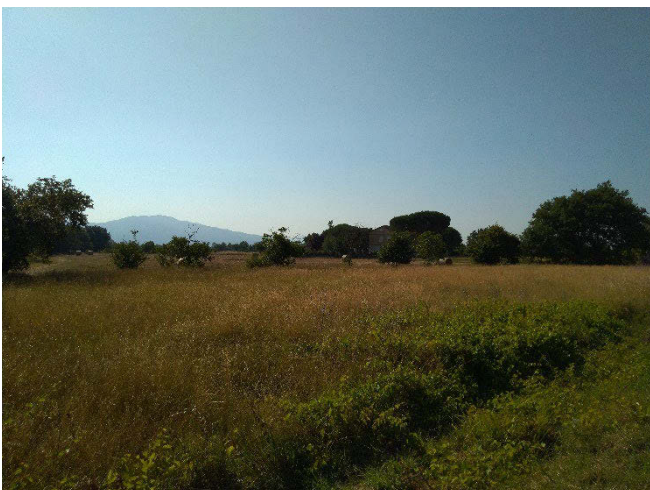


FOTO 5

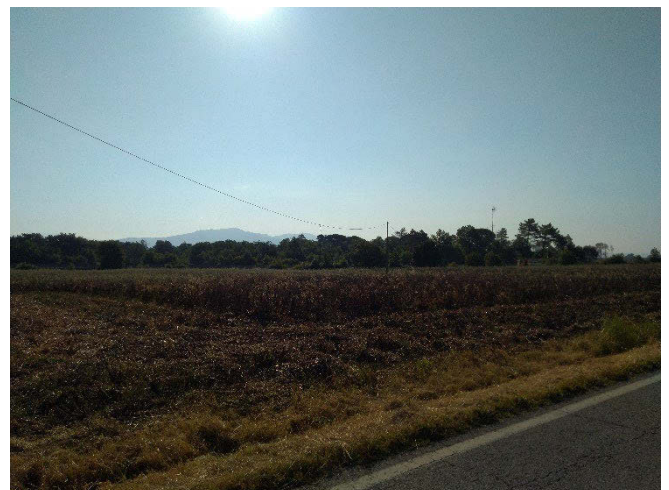


FOTO 6



		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)





		PA11	tr58				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP. n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

Sezione ambientale

