

		PA15	tr42				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano – via della Diga	Tav. 6	5	R	I	T	A	S

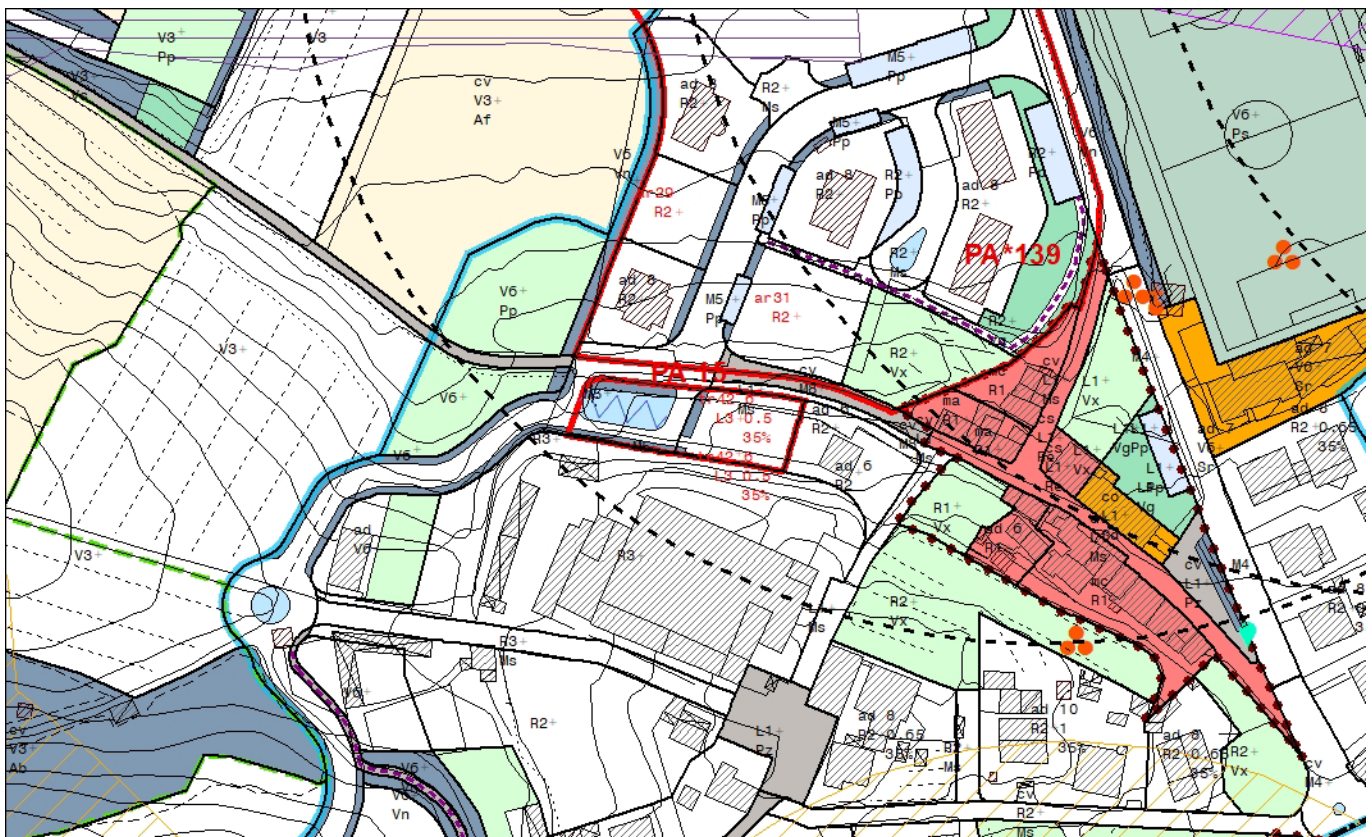


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA15	tr42				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano – via della Diga	Tav. 6	5	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PA15	tr42				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano – via della Diga	Tav. 6	5	R	I	T	A	S

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 commerciali al dettaglio (Tc)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve a Maiano, su via della Diga, ed è costituita da una fascia libera affacciata sulla stessa, all'interno dell'abitato.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA15 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 1 "La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare progetti che favoriscano lo sviluppo e la valorizzazione delle principali risorse (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti nell'area;
- integrare e migliorare le strutture sportive, quelle di servizio e accoglienza turistica;
- riqualificare l'abitato di Pieve a Maiano e valorizzare il suo ruolo di "porta d'accesso" (sud) della Riserva Naturale.

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

L'area del PA15 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di una sorta di snodo-rotatoria con parcheggio e a fianco una piccola struttura commerciale (ristorante, pubblico esercizio), questi ultimi collocati ad una quota più alta di via della Diga, al di sopra del "salto" e del muro di contenimento, con accesso dal tracciato esistente parallelo alla stessa.
- Nell'area tr42 è prevista la realizzazione dell'edificio commerciale.
- Una parte delle alberature esistenti potrà essere mantenuta e integrata nella sistemazione delle fasce alberate previste.

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"

PA15	ST (mq)	Parcheeggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	1.037		

7. Parametri urbanistici

area tr42	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tc)	542	0,5	271	35%	6

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.

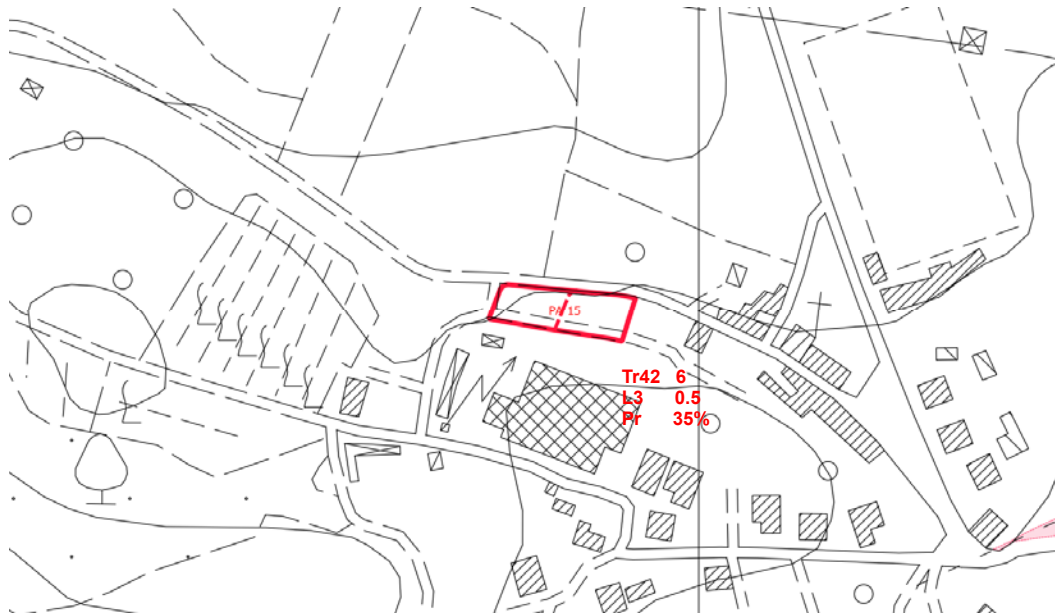
9. Elementi di valutazione ambientale

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)

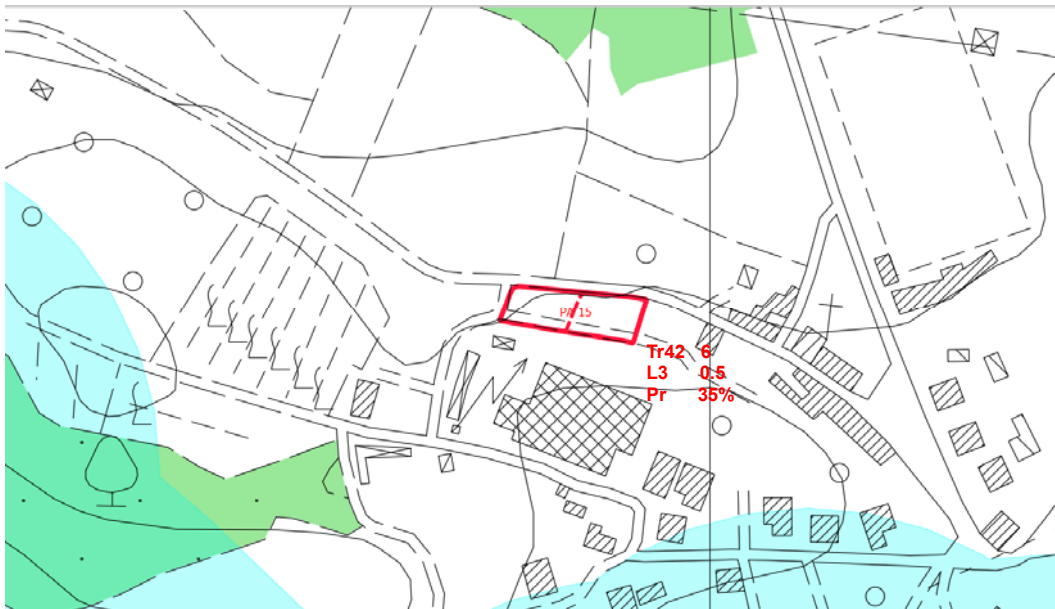


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

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



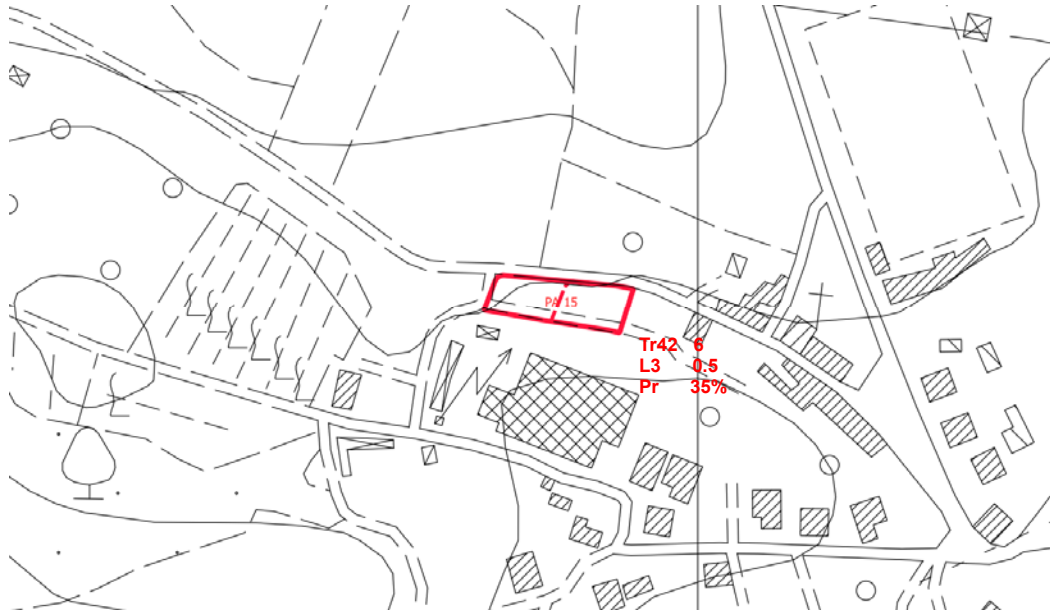
PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

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

 Aree tutelate lettera c)  Fiumi, torrenti (All. L), Corsi d'acqua (All. E)

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:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<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

La destinazione ammessa è Attività commerciali al dettaglio (Tc) e la SE è pari a 271 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	6	n.
Produzione RSU	3,77	(t/anno)
Consumi elettrici	6,26	(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 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.
