

		PA5	tr59/tr60				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA5	tr59/tr60				
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), Attività direzionali (Tu), Attività di servizio (Ts), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	area tr60: Attività commerciali al dettaglio (Tc)

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Viciomaggio, tra la SP 21 e l'autostrada, ed è costituita da due ampi lotti liberi collocati nei pressi della provinciale, di fronte a parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA5 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 l'introduzione di attività commerciali e di servizio;
- 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

L'area del PA5 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 della nuova strada di servizio (a fondo cieco con "racchetta") con una fascia di parcheggi in affiancamento e la sistemazione di alcune aree destinate a piazza alberata a verde pubblico.
- E' prevista inoltre la sistemazione di una piccola piazza in continuità con il tratto del percorso ciclo-pedonale (direzione nord - centro di Viciomaggio) che fa parte del sistema della "mobilità dolce" destinato a connettere gli spazi e le diverse attrezzature d'interesse pubblico.
- Nell'area tr59 è prevista la realizzazione di edifici residenziali dotati di 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.
- Nell'area tr60 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale che sormonta e ingloba una "piastra" al piano terra: una struttura per attività terziarie dotata di un ampio parcheggio di pertinenza (permeabile e alberato).
- Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PA11, 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.

		PA5	tr59/tr60				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Viciomaggio – SP n. 21	Tav. 20	2	R	I	T	A	S

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"

PA5	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	8.598	529	400

7. Parametri urbanistici

area tr59	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.741	0,5	1.371	30%	8

area tr60	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	800	0,5	400	45%	8
(Tu)/(Ts)/(Tc)	1.600	0,5	800	45%	8
Totale	2.400		1.200		

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.

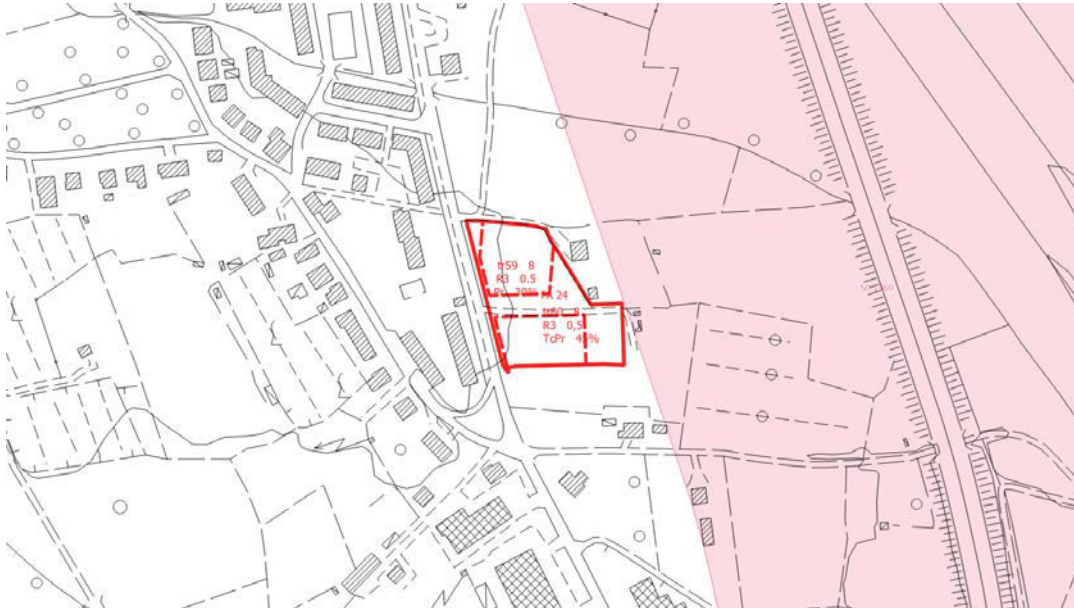
9. Elementi di valutazione ambientale

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).

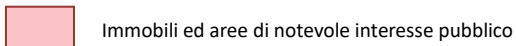
SEZIONE 2

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)

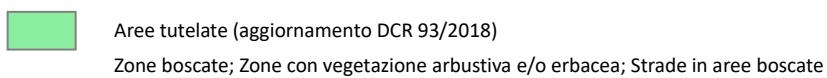


Il PA confina in direzione est con l'area oggetto di vincolo DM 50-1969 ma non vi ricade.

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

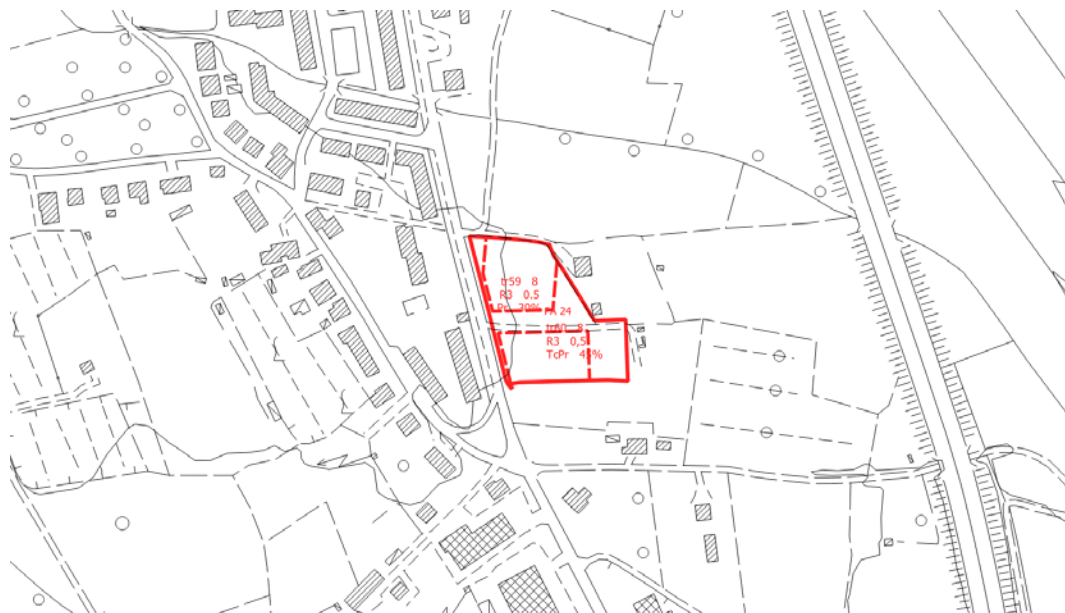


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



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













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:
<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



Foto 3



Foto 4

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse nel PA sono due R e Tu/TsT/Tc.

La SE con destinazione residenziale (R) è pari a complessivi 1.771 mq mentre quella (Tu/TsT/Tc) è pari a massimo 800 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	87	n.
Produzione RSU	54,60	(t/anno)
Consumi elettrici	90,74	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	67	n.
Fabbisogno idrico	4.891	(mc/anno)
Afflussi Fognari	4.891	(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.
