

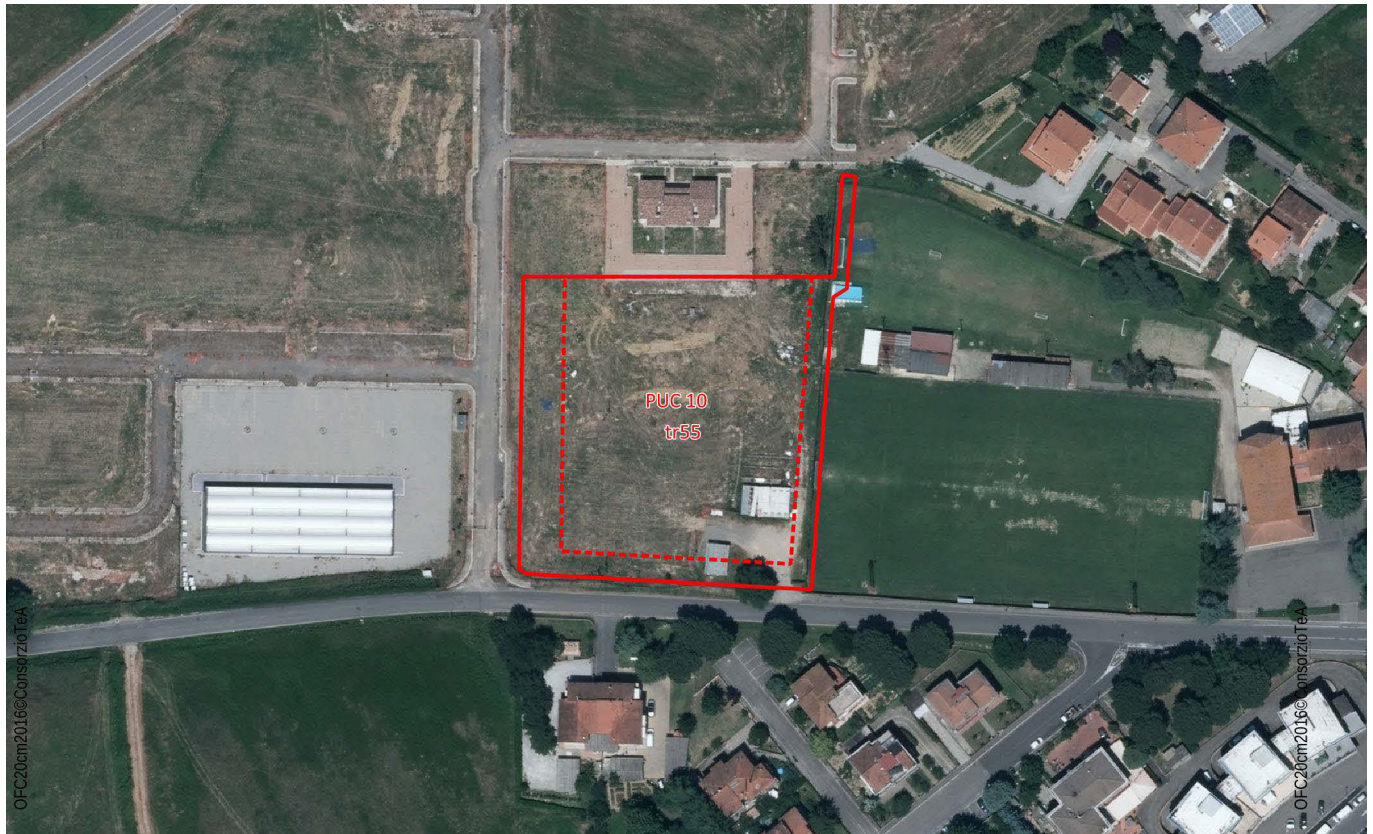
		PUC10	tr55				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via del Sembolino	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



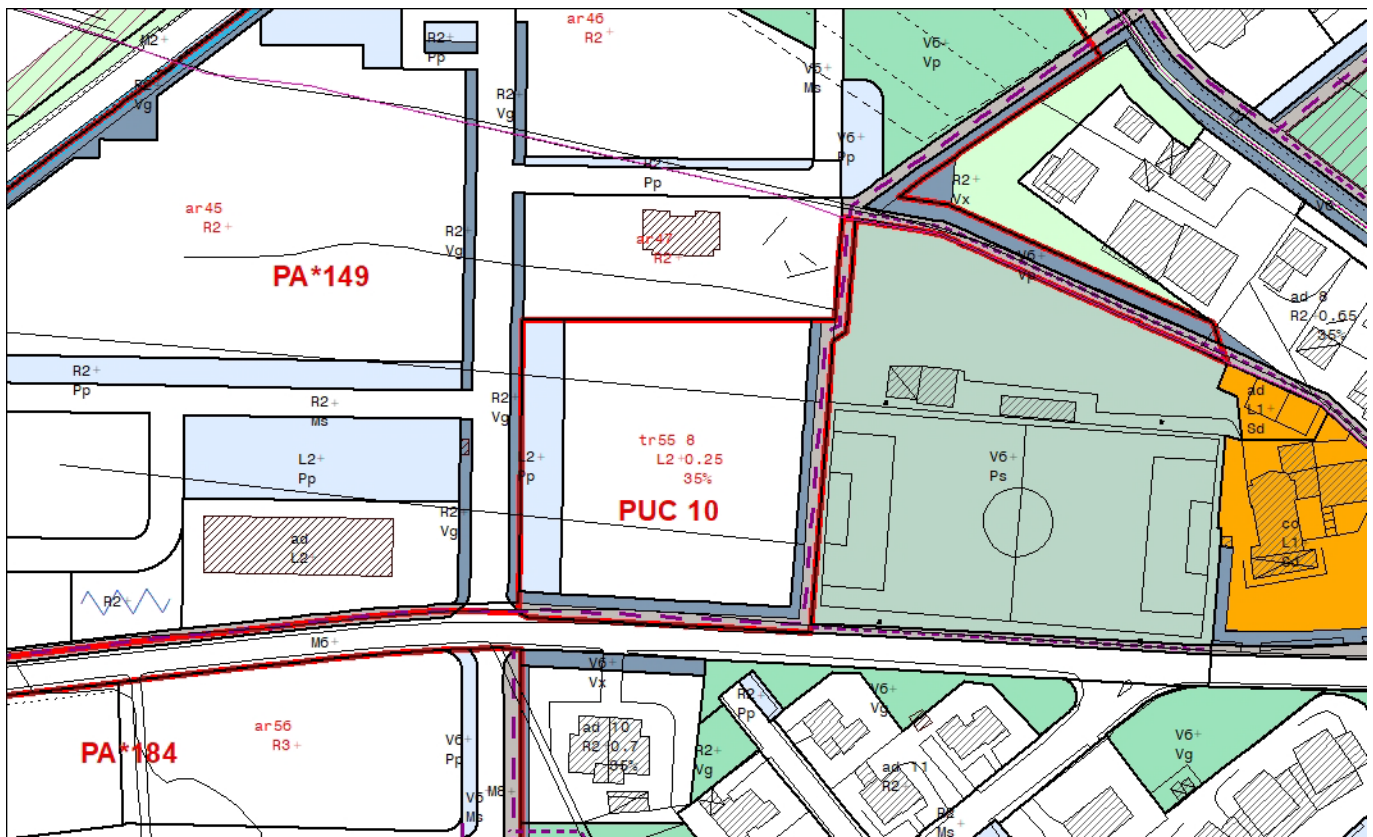
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



		PUC10	tr55				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via del Sembolino	Tav. 35	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PUC10	tr55				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Pieve al Toppo – via del Sembolino</b>	<b>Tav. 35</b>	<b>1</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	L2 – Attrezzature urbane e territoriali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts), Attività direzionali (Tu), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

### 2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve al Toppo, lungo via del Sembolino, ed è costituita da un lotto libero confinante con parti già edificate (o in corso di edificazione) dell'insediamento.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC10 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 4 "I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento con il centro di Pieve al Toppo, connettere e integrare le aree residenziali con i percorsi ciclabili previsti, i parchi e le attrezzature;
- realizzare, completare e qualificare i tracciati stradali con sistemazioni a verde, parcheggi e filari alberati, piazze e percorsi ciclo-pedonali;
- realizzare una nuova struttura commerciale (attività terziarie e di servizio) che permetta di consolidare l'identità di questa parte.

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

L'area del PUC10 non è interessata da vincoli sovraordinati

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

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale su via del Sembolino con l'attraversamento previsto all'interno dell'area, la sistemazione degli spazi alberati previsti lungo i bordi del lotto e il parcheggio alberato.
- Nell'area tr55 è prevista la realizzazione di un edificio destinato ad attività commerciali e di servizio.

### 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"

PUC10	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	6.548	797	

### 7. Parametri urbanistici

area tr55	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)/(Tu)/(Tc)	4.687	0,25	1.172	35%	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.

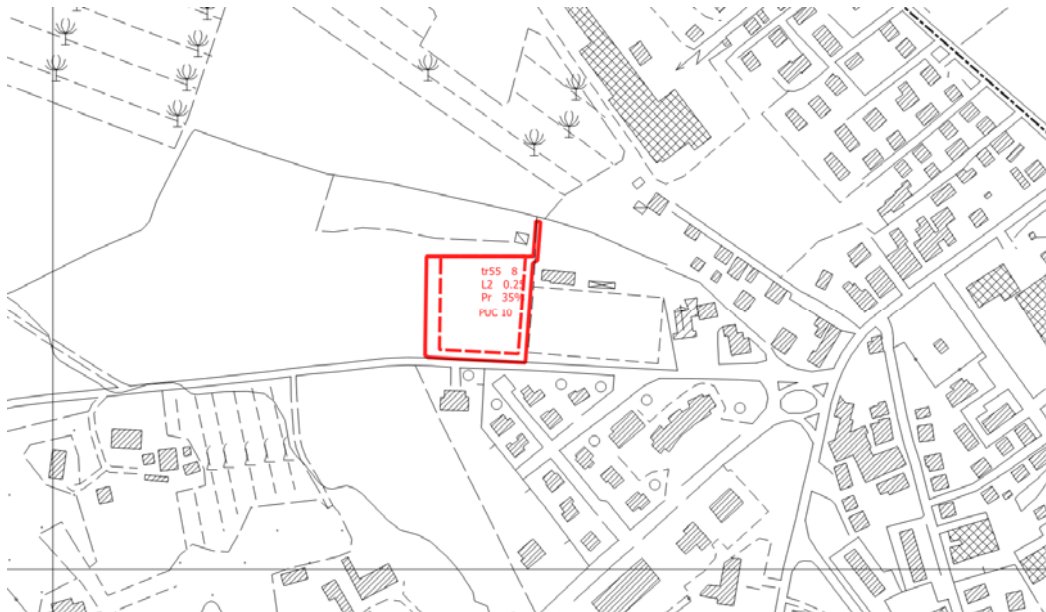
### 9. Elementi di valutazione ambientale

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).

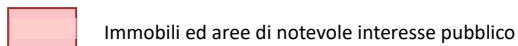
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

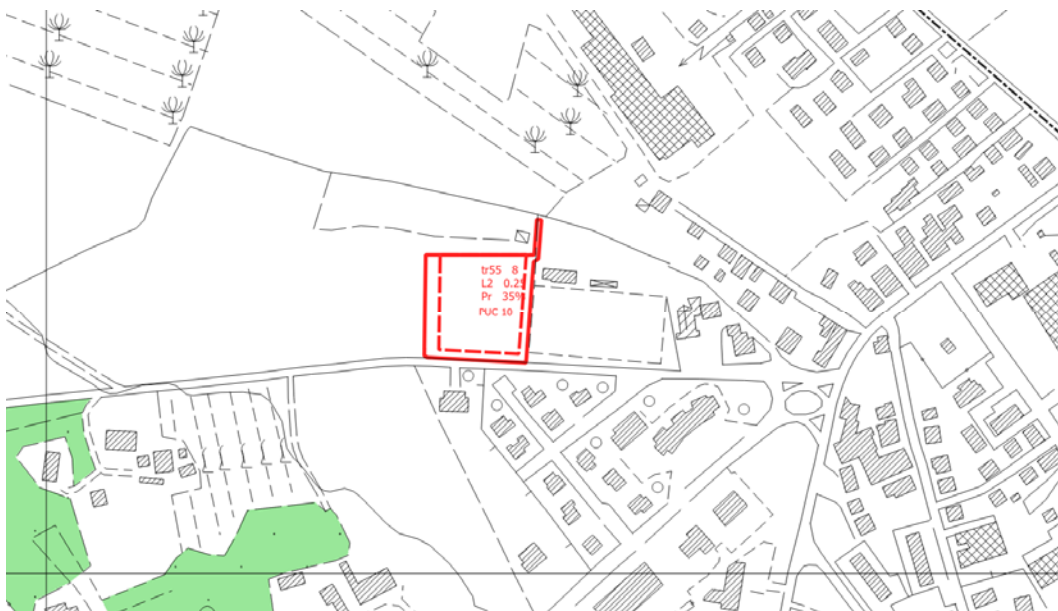


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

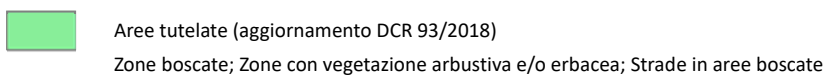


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

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



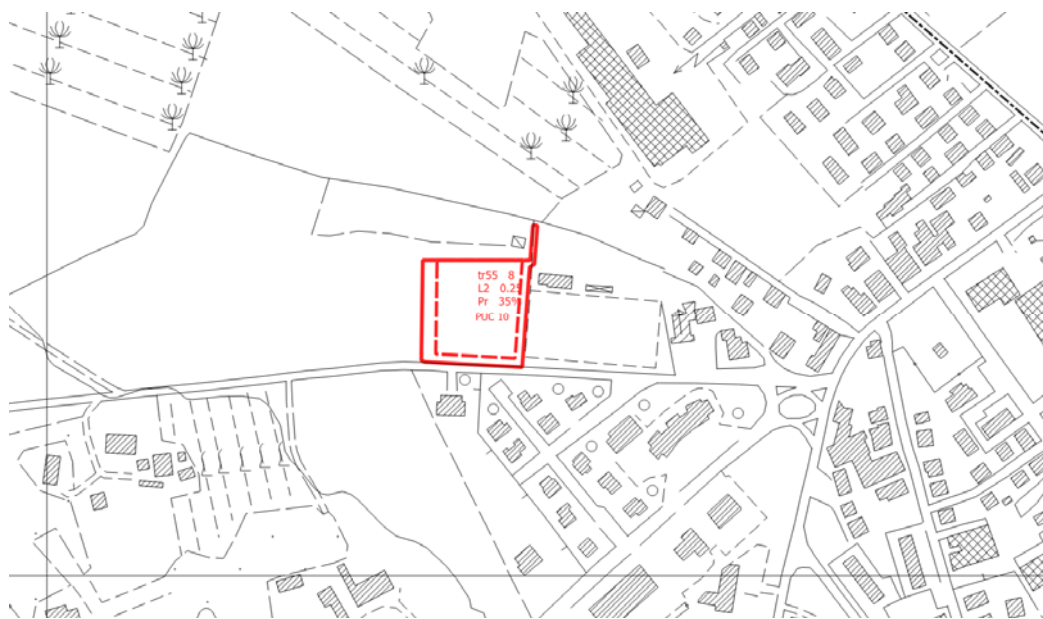
PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



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:                  |  | Visualità:                   |
|  | <i>viabilità principale</i>                     |  | <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 (Ts)/(Tu)/(Tc) e la SE complessiva è pari a 1.172 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	24	n.
Produzione RSU	15,06	(t/anno)
Consumi elettrici	25,03	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	24	n.
Fabbisogno idrico	1.752	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.752	(mc/anno)

### **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:

#### 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.

---