

		PUC21	tr64				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via E. Brugola	Tav. 28	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC21	tr64				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via E. Brugola	Tav. 28	1	R	I	T	A	S

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)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve al Toppo, lungo via Brugola, ed è costituita da un ampio lotto libero collocato all'interno di una zona già completamente edificata dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC21 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 3 "Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura" del Piano Strutturale si propone di:

a) razionalizzazione e sistemazione delle aree produttive esistenti di Pieve al Toppo (riqualificazione ambientale, riorganizzazione delle funzioni, del sistema distributivo e infrastrutturale connesso).

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

L'area del PUC21 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 parcheggio alberato, con accesso da via delle Piscine.

- Nell'area tr64 è prevista la realizzazione di uno o più edifici destinati 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"

PUC21	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.897		

7. Parametri urbanistici

area tr64	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)/(Tu)/(Tc)	3.733	0,25	933	50%	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.

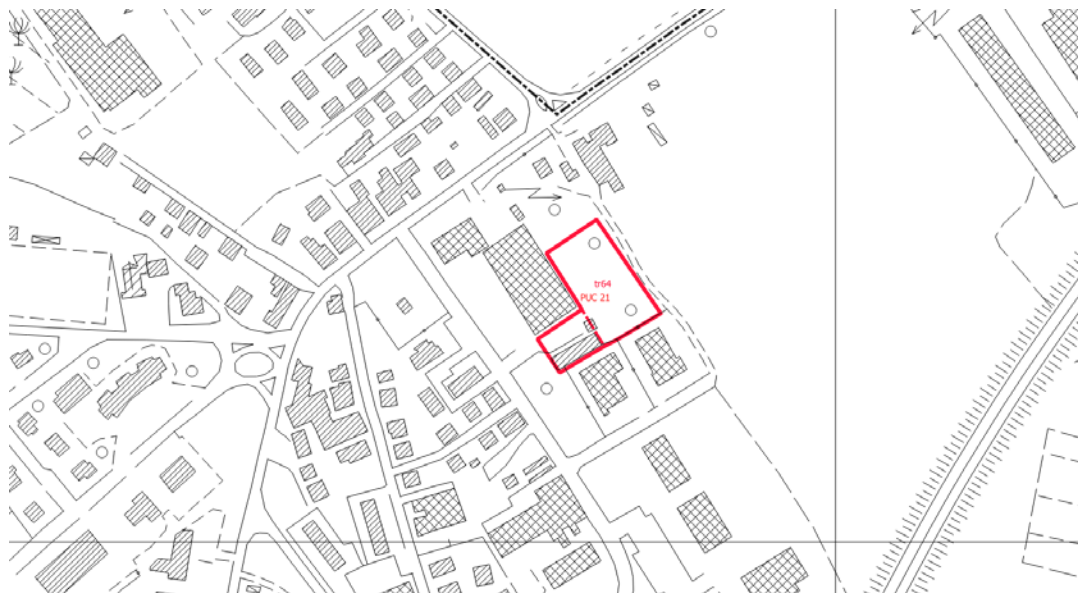
9. Elementi di valutazione ambientale

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

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

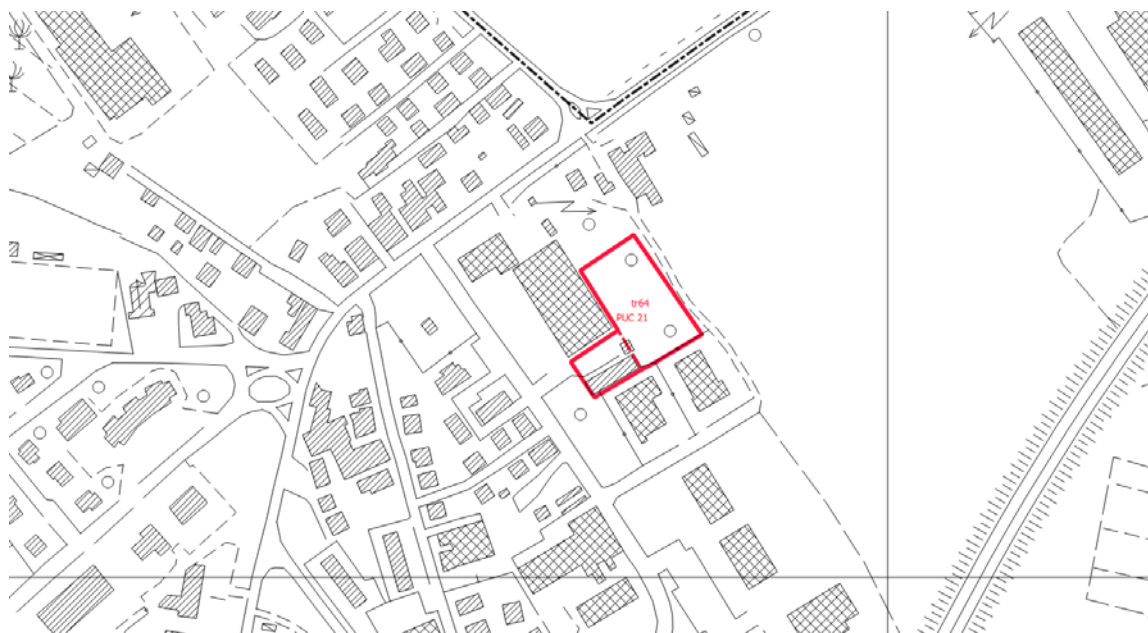
2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)




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

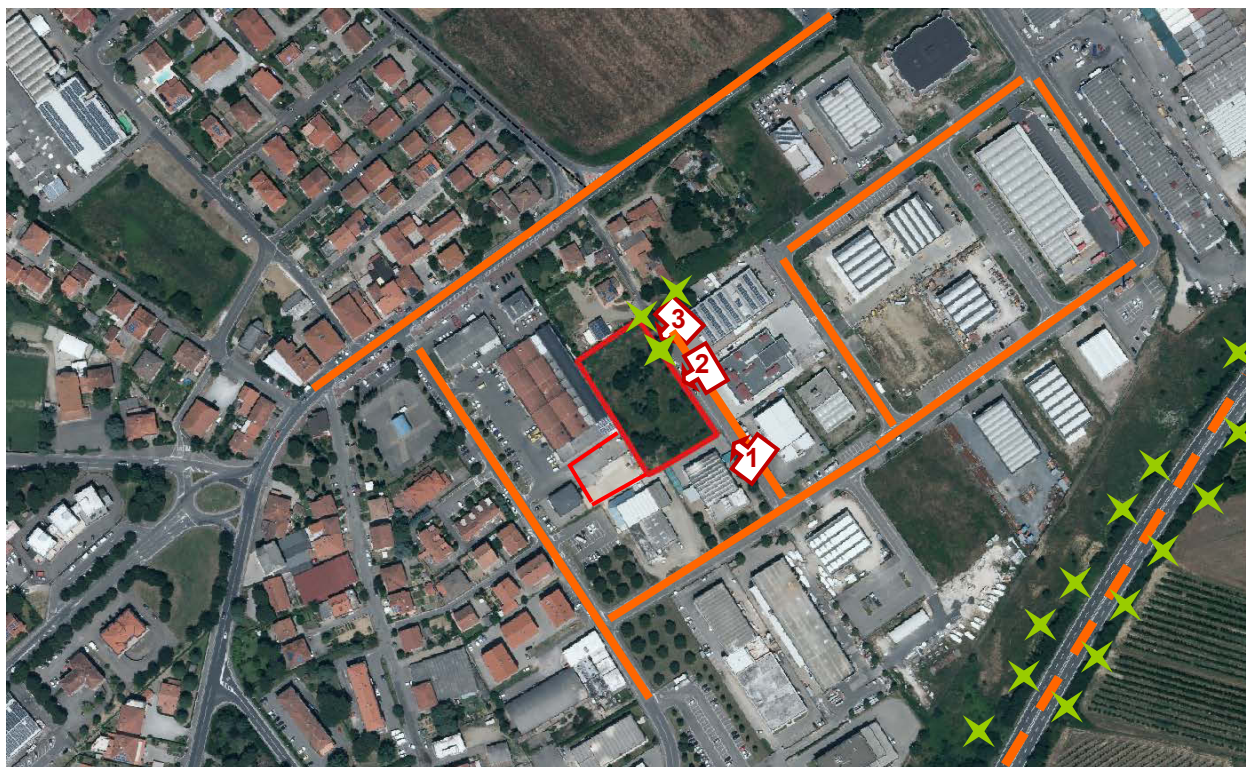
Il PUC non interessa Beni architettonici.

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: <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

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

Le destinazioni ammesse sono (Ts)/(Tu)/(Tc) e la SE complessiva è pari a 933 mq

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	19	n.
Produzione RSU	11,92	(t/anno)
Consumi elettrici	19,82	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	19	n.
Fabbisogno idrico	1.387	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.387	(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.
