

		PUC4	tr4				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via Vecchia Senese	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



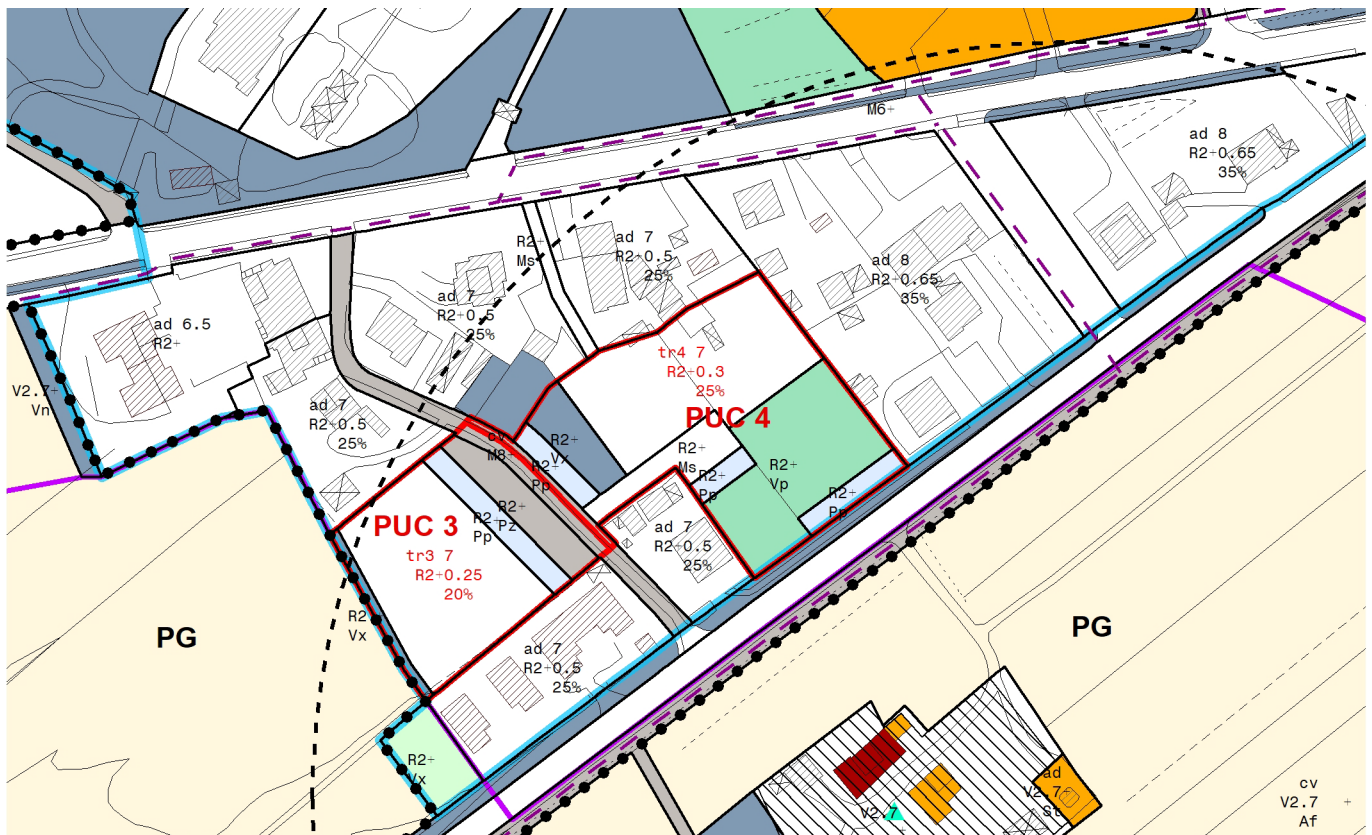
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



		PUC4	tr4				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve al Toppo – via Vecchia Senese	Tav. 36	1	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PUC4	tr4				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Pieve al Toppo – via Vecchia Senese</b>	<b>Tav. 36</b>	<b>1</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
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 Pieve al Toppo, lungo la vicinale che collega via dei Boschi e via Vecchia Senese, ed è costituita da una zona libera collocata a ridosso di parti già edificate dell'insediamento.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC4 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- consolidare e integrare il sistema degli spazi pubblici, dei parcheggi e dei percorsi di collegamento;
- realizzare un completamento residenziale.

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

L'area del PUC4 non è interessata da vincoli sovraordinati

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

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di piccole aree di parcheggio pubblico (alberate), di una strada di accesso (proveniente dalla vicinale "risistemata") che si conclude con una "racchetta" di servizio alle residenze e al giardino pubblico collegato alla via Vecchia Senese.
- Nell'area tr4 è prevista la realizzazione di uno o più edifici residenziali, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali).
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche le previsioni del PUC3.

### 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"

PUC4	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.440	454	1.383

### 7. Parametri urbanistici

area tr4	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.813	0,3	544	25%	7

### 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.

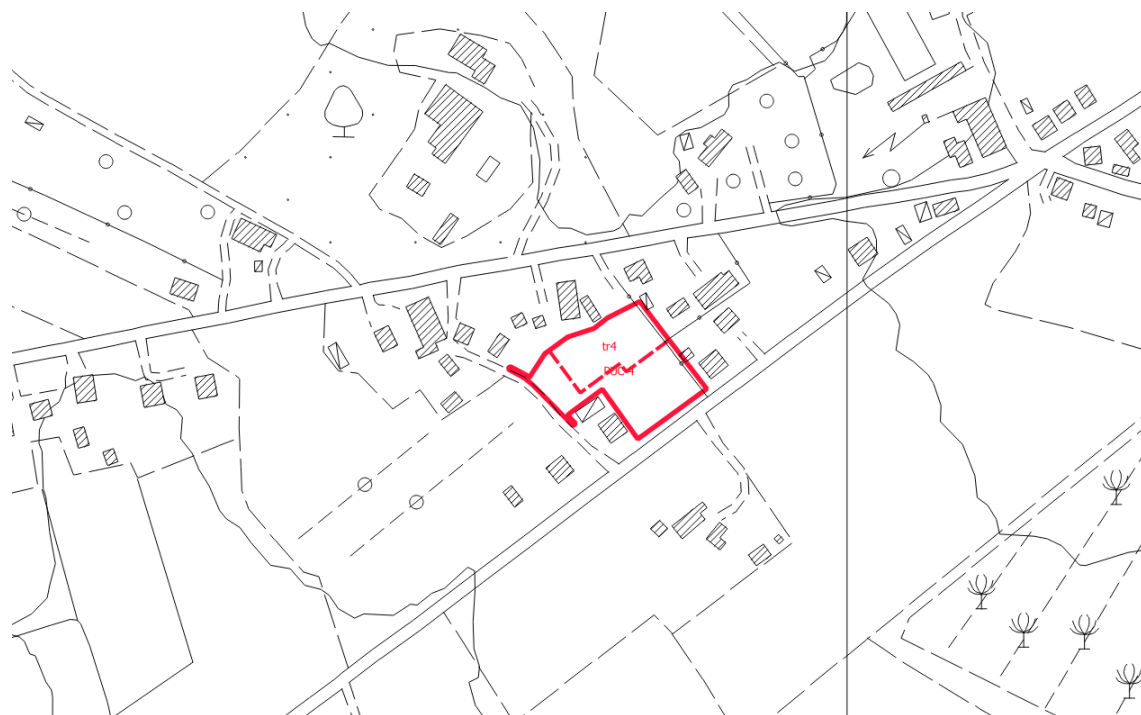
### 9. Elementi di valutazione ambientale

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)**

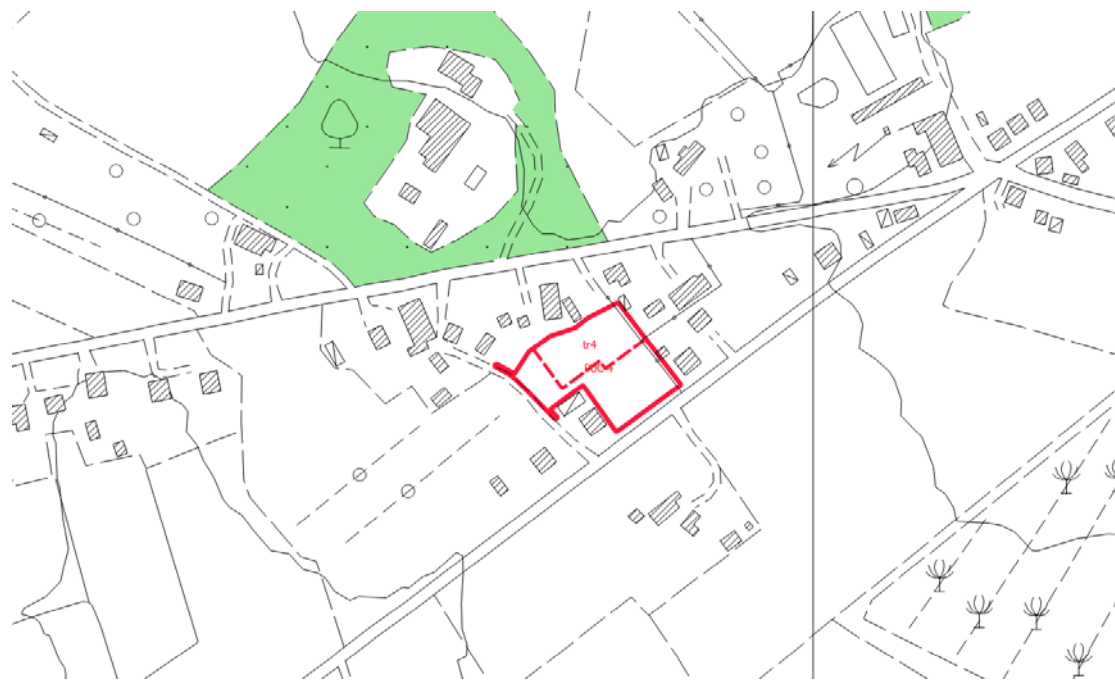


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

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



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



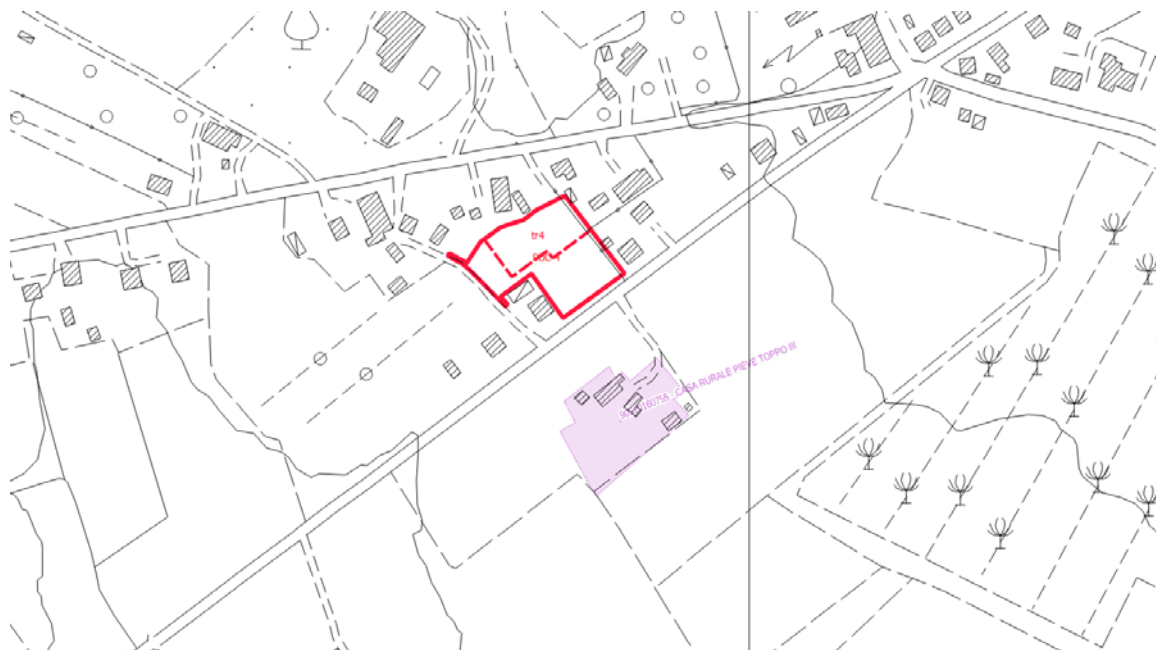
Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo



**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



Foto 4



### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 544 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	22	n.
Produzione RSU	13,81	(t/anno)
Consumi elettrici	22,95	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	16	n.
Fabbisogno idrico	1.168	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.168	(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.

---

## **SEZIONE 4**

### **ASPETTI GEOLOGICI/IDRAULICI E DI FATTIBILITÀ**

In merito agli Aspetti Geologici/Idraulici e di Fattibilità si rimanda agli specifici elaborati del Piano Operativo

---