



Comune di Civitella Paganico



Paganico



Civitella Marittima



Pari



Casal di Pari



Il Sindaco:

Paolo Fratini

Il Responsabile del Procedimento:

Arch. Lara Faenzi

Progettista:

Arch. Fabio Mangiavacchi

Collaboratore Arch. Massimo Mangiavacchi

**SCHEDE DI VALUTAZIONE AREE DI TRASFORMAZIONE
MODIFICATE A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI**

Aprile 2014



INDICE

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

UTOE	CIVITELLA MARITTIMA RqM1 TrR1 - STRALCIATA TrR2	UTOE	CASAL DI PARI TrP-c1 TrR1 TrR2
UTOE	PAGANICO Cpr1 Cpr2 Cpr3 Cpr4 - MODIFICATA Cpr5 Rqr1 Tr/IG5 TrP-c1 TrP-c2 - STRALCIATA TrP-ar3 TrP-ar/c4 TrR1- MODIFICATA TrR2 TrR3 TrR4 - MODIFICATA TrR5 - MODIFICATA TrR6 TrR7 - STRALCIATA TrR8	Sistema insediativo	LECCIO TrP-al
		Sistema insediativo	MONTE ANTICO TrPc1 – MODIFICATA in TrP-ar1 TrR1
		Sistema insediativo	PODERI DI CIVITELLA TrP-ar1 TrR1
		Nucleo rurale	CASE PALAZZESI TrRTA1 TrRTA2
		Nucleo rurale	DOGANA TrRTA6
		Nucleo rurale	MONTE ACUTO TrP-alTA4
		Nucleo rurale	PIETRATONDA RqMTA2
		Nucleo rurale	TERRA ROSSA TrRTA5
		U.d.P. 1.2	Colline di Pari (LECCIO) TrP-arTa3
		U.d.P. 2.1	Media collina di Civitella (S.LUIGI) RqMTA1 - MODIFICATA
UTOE	PARI e FERRAIOLA TrR1 TrR2 TrR3 TrP-c1 - STRALCIATA	Sistema produttivo	ARATRICE TrP-arTA1 TrP-cTA1



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

Per ciascuna area di trasformazione, riqualificazione o completamento di iniziativa privata, prevista nel R.U. è stata predisposta una scheda di analisi al fine di valutarne gli effetti sull'ambiente ed individuarne le opere di mitigazione e compensazione. Le schede prevedono quanto segue:

- Inquadramento dell'area di intervento e descrizione degli interventi previsti

- ortofoto (scala 1:5000, 1:4000)
- immagine fotografica
- estratto Piano Strutturale (scala 1:5000) con relativa legenda
- estratto scheda di progetto Regolamento Urbanistico (scala 1:2000) con relativa legenda e parametri urbanistici
- descrizione sintetica dell'area e dell'intervento previsto

- Fattibilità

- fattibilità geologica
- fattibilità idraulica
- fattibilità sismica

- Valutazione degli effetti

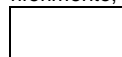
Vengono individuati i tre principali sistemi di riferimento, le relative risorse e gli obiettivi:

ambiente e salute umana – acqua, aria, suolo, inquinamento acustico, rifiuti energia

territorio – paesaggio, visuali panoramiche, aree boscate/vegetazione, servizi, infrastrutture, reti tecnologiche

sistema socio-economico – popolazione, attività economiche, edilizia residenziale e sociale.

In relazione alle risorse vengono valutati gli effetti positivi e negativi dell'intervento previsto. Il giudizio complessivo sulla sostenibilità dell'intervento viene espresso per ciascuno dei tre sistemi di riferimento, secondo la seguente scala cromatica:



L'intervento previsto risulta del tutto ininfluenza sullo stato delle risorse.



L'intervento previsto non produrrà stati di criticità nelle risorse. Buona sostenibilità



L'intervento previsto potrebbe produrre lievi stati di criticità nelle risorse da correggere con opportune opere di mitigazione. Sufficiente sostenibilità



L'intervento previsto potrebbe produrre stati di criticità nelle risorse. Mediocre sostenibilità da correggere con indispensabili opere di mitigazione.



L'intervento previsto potrebbe produrre gravi stati di criticità nelle risorse. Insufficiente sostenibilità

- Misure di compensazione e mitigazione

Vengono indicate le misure di compensazione e mitigazione previste dal Regolamento Urbanistico al fine di prevenire o correggere gli eventuali stati di criticità riscontrati.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

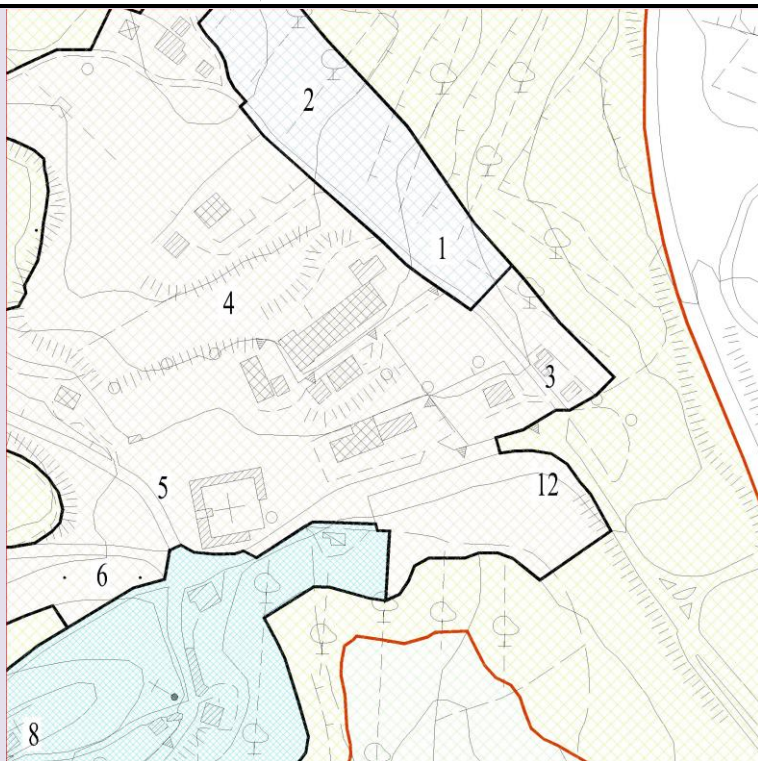
UTOE - CIVITELLA MARITTIMA - AREA RqM 1



ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

-  Limite dell'U.T.O.E
-  Margine identificativo dei sistemi insediativi
-  Limite delle aree insediate
-  Ambiti urbani consolidati
-  Ambiti urbani da consolidare
-  Ambiti urbani da trasformare
-  Ambiti urbani del recupero e della conservazione
-  Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

UTOE - CIVITELLA MARITIMA - AREA RqM 1

SUPERFICIE TERRITORIALE: 19677 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale, commerciale

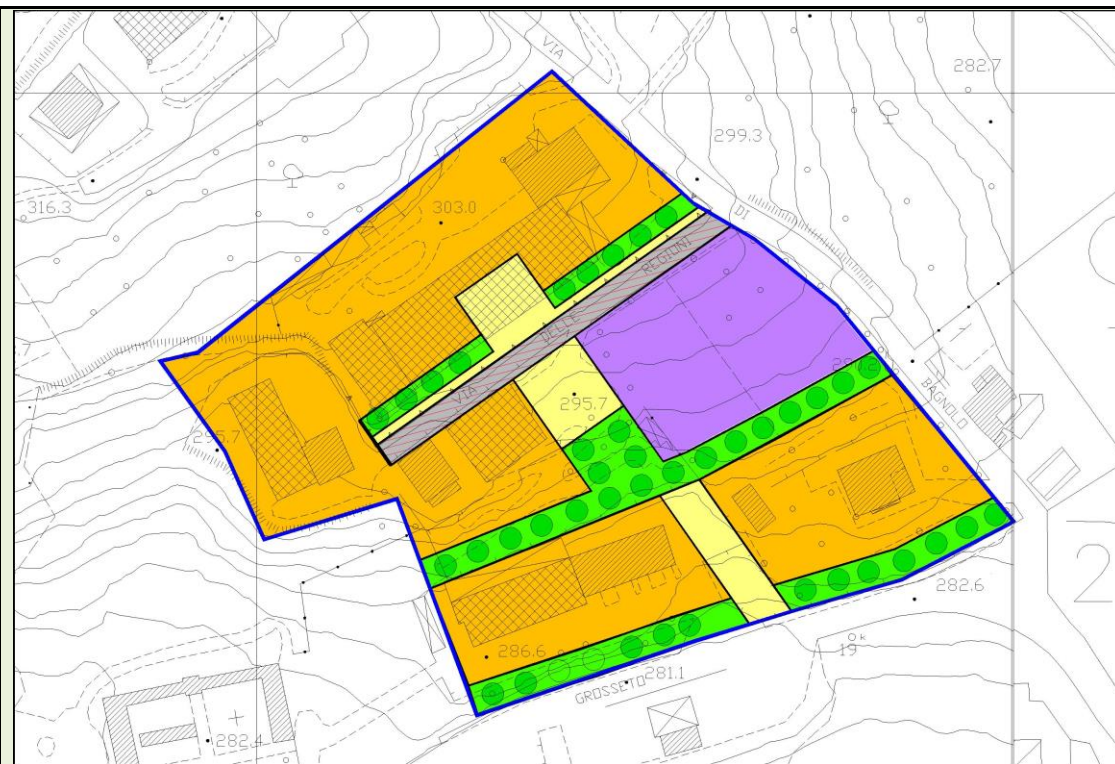
SUPERFICIE FONDIARIA RESIDENZIALE: 11859 mq
S.U.L. RESIDENZIALE: 1000 mq di nuova edificazione + 1800 mq da recupero della volumetria artigianale-produttiva = 2800 mq
ALTEZZA MAX RESIDENZIALE: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 10 di nuova edificazione + 15 da recupero della volumetria artigianale-produttiva - 10% della SUL destinata ad edilizia sociale

SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE: 2602 mq
S.U.L. COMMERCIALE: 450
ALTEZZA MAX COMMERCIALE: 1 piano
TIPOLOGIA COMMERCIALE: a blocco

STANDARD (relativi alla nuova edificazione e da recupero)

Verde pubblico	2950 mq
Parcheggio	1525 mq
Servizi	-

PARAMETRI URBANISTICI



SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA L'area di intervento interessa una porzione di terreno in declivio, posta al margine orientale dell'abitato di Civitella Marittima, lungo la via di Bagnolo, in prossimità del tracciato della strada statale 223 Grosseto-Siena. Sull'area è presente un'edificazione mista residenziale-artigianale/produttiva. Verranno realizzati nuovi edifici residenziali per complessivi n.25 alloggi, di cui 10 ex-novo e 15 derivanti dal recupero della volumetria dei preesistenti fabbricati con destinazione artigianale-produttiva (di cui viene prevista la demolizione) ed un edificio commerciale.	VINCOLI Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42 Usi Civici Vincolo Idrogeologico
--	---

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
	Categoria	F1	F1	F3	F3	
FATTIBILITA' IDRAULICA						
	Categoria	F1	F1	F1	F1	
FATTIBILITA' SISMICA						
	Categoria	F1	F1	F3	F3	

Valutazione degli effetti

		RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA				
	Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela		Effetti negativi: Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei		Effetti negativi: incremento significativo nei consumi	

	consumi	Effetti positivi:
--	---------	-------------------

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi: riqualificazione del tessuto edilizio e risanamento

Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi: riordino funzionale, riqualificazione del tessuto edilizio e risanamento

Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di tre fasce alberate

Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)

Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico. Riqualificazione del tessuto edilizio e risanamento. Riordino funzionale con la separazione tra le aree a destinazione residenziale e commerciale.

Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria
--------------------------	-------------------	---

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
--------------------	-------------------	---

Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento attività commerciali, incremento offerta residenziale

Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: 10% della SUL destinata ad edilizia sociale

Misure di compensazione e mitigazione

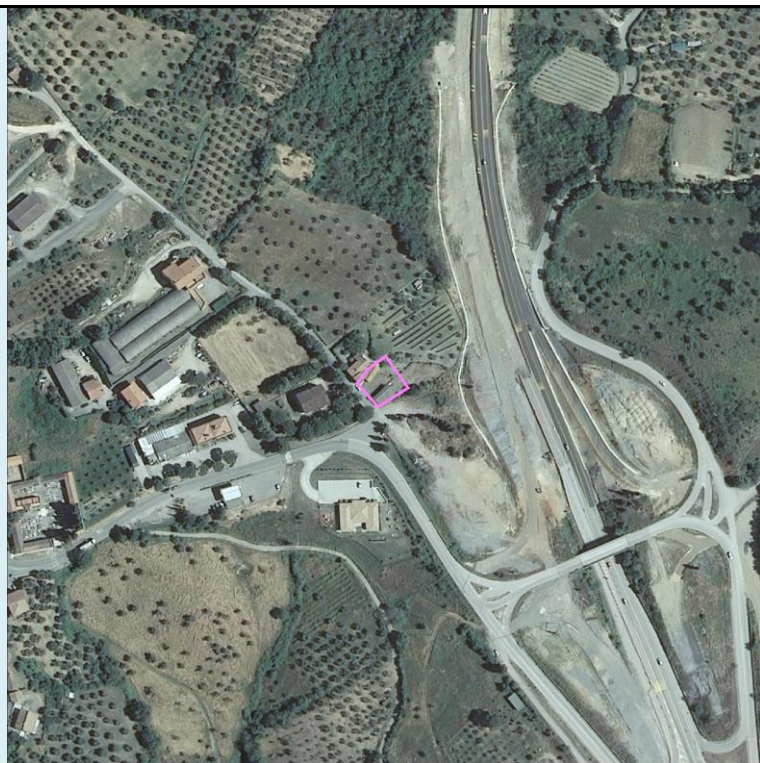
La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando fasce alberate con funzione di filtro. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc). Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



STRALCIATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

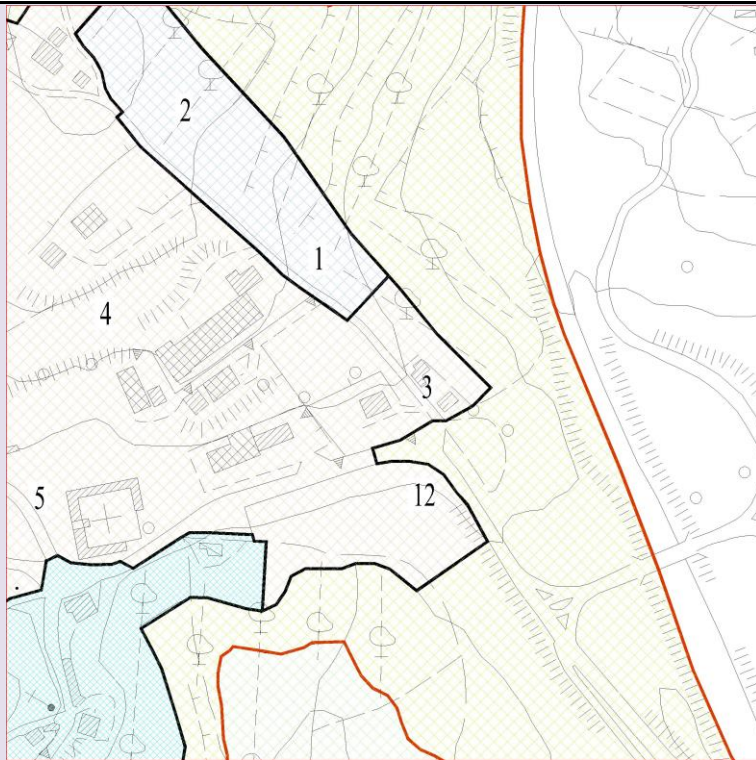
UTOE - CIVITELLA MARITTIMA - AREA TrR1



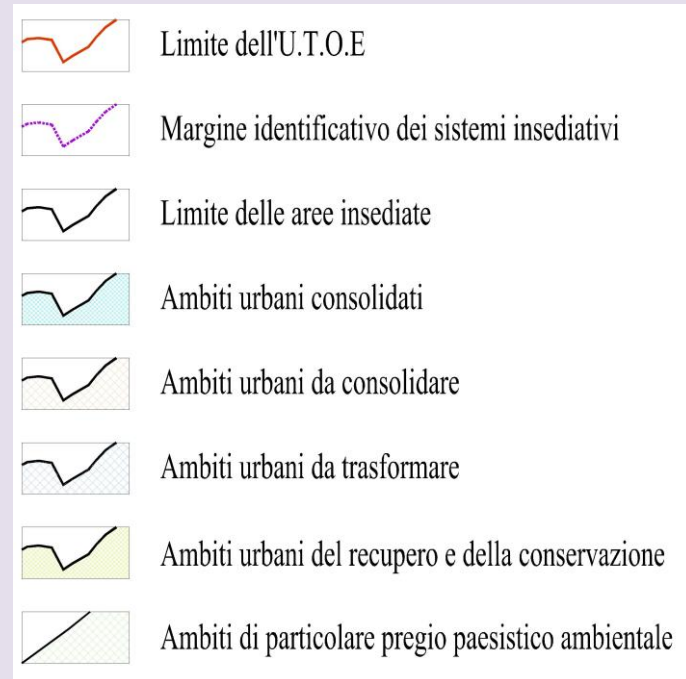
ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000



LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 596 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 393 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 200 mq (di cui 100 mq. da recupero)
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino
NUMERO ALLOGGI MAX: 2 (di cui 1 da recupero)

STANDARD

Verde pubblico	117 mq
Parcheggio	85 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno in declivio, posta al margine orientale dell'abitato di Civitella Marittima, lungo la via di Bagnolo, in prossimità del tracciato della strada statale 223 Grosseto-Siena. Sull'angolo sud dell'appezzamento è presente un annesso- magazzino di cui viene prevista la demolizione. Verrà realizzato un edificio residenziale per complessivi n.2 alloggi, di cui uno derivante dal recupero della volumetria dell'edificio preesistente per 200 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42
 Vincolo Idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA					
Categoria	F1	F1	F3		
FATTIBILITA' IDRAULICA					
Categoria	F1	F1	F1		
FATTIBILITA' SISMICA					
Categoria	F1	F1	F3		

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi
			Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
			Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
			Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime
			Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani
			Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi
			Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: riqualificazione dell'area
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: riqualificazione dell'area
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte sud dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

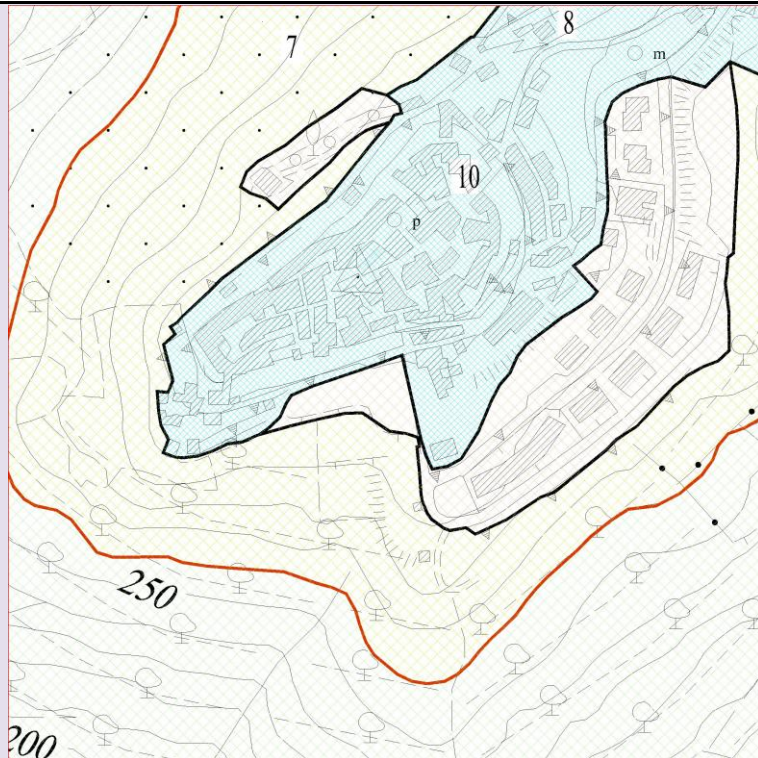
UTOE – CIVITELLA MARITTIMA - AREA TrR 2











ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

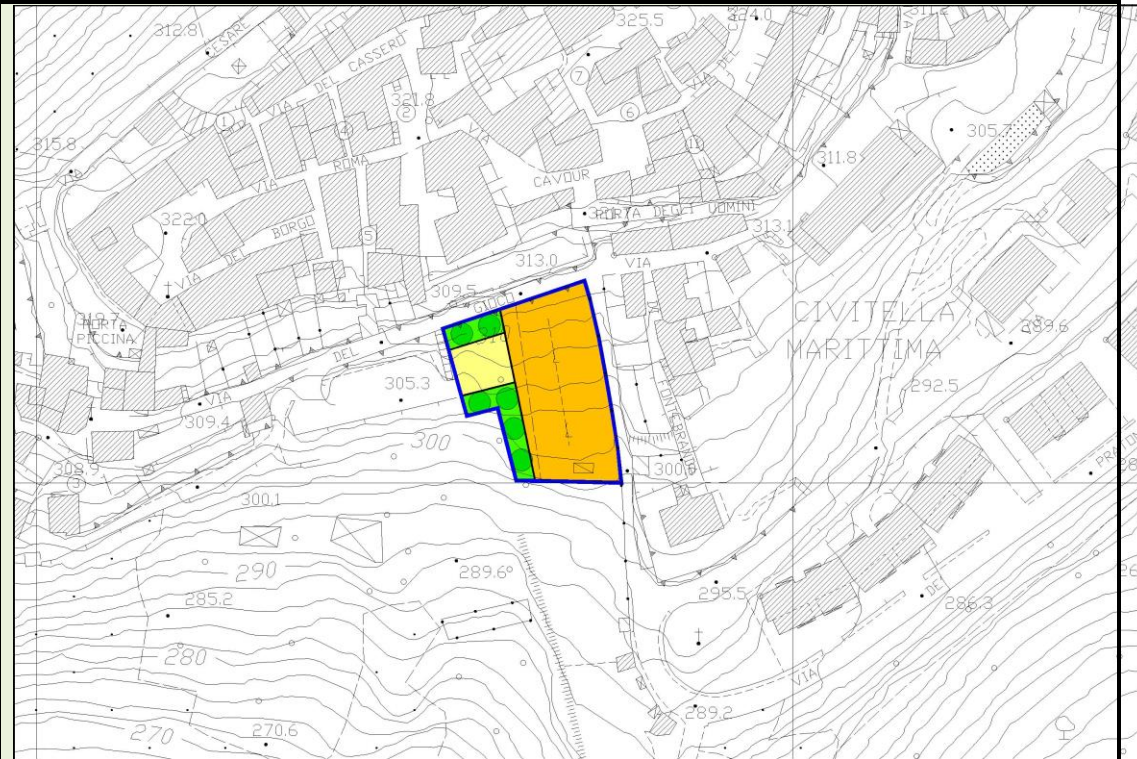
	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1666 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1187 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 800 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 11

STANDARD

Verde pubblico	283 mq
Parcheggio	195 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, posta al margine meridionale del centro storico di Civitella Marittima, tra via del Gioco e via del Calvello, in prossimità del parcheggio pubblico. Verranno realizzati edifici residenziali con tipologia a villino, schiera o linea per 800 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA					
Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA					
Categoria	F1	F1	F1		
FATTIBILITA' SISMICA					
Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: mediamente significativi Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: mediamente significativi Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: significativi Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fasce alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte ovest dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

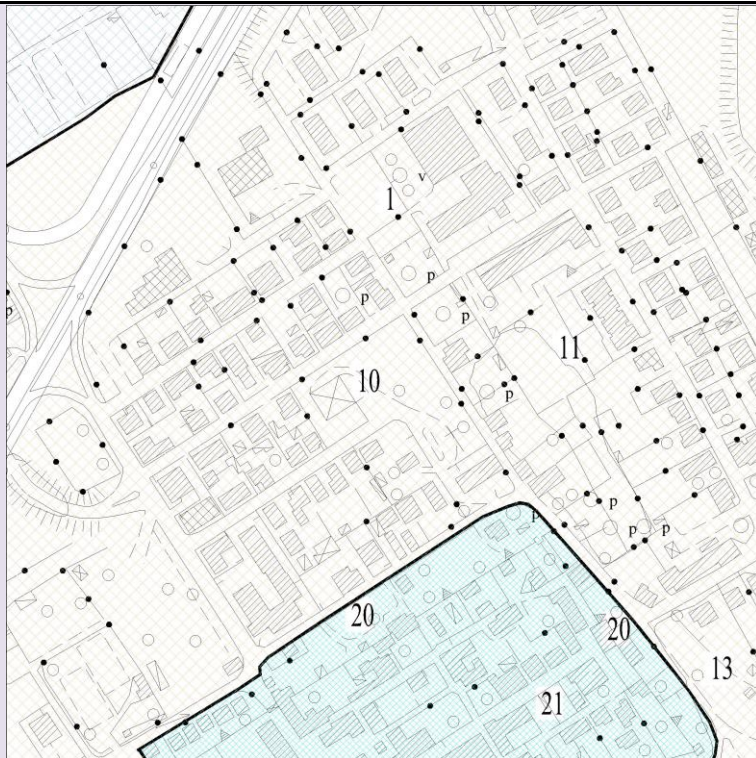
UTOE - PAGANICO - AREA CpR 1



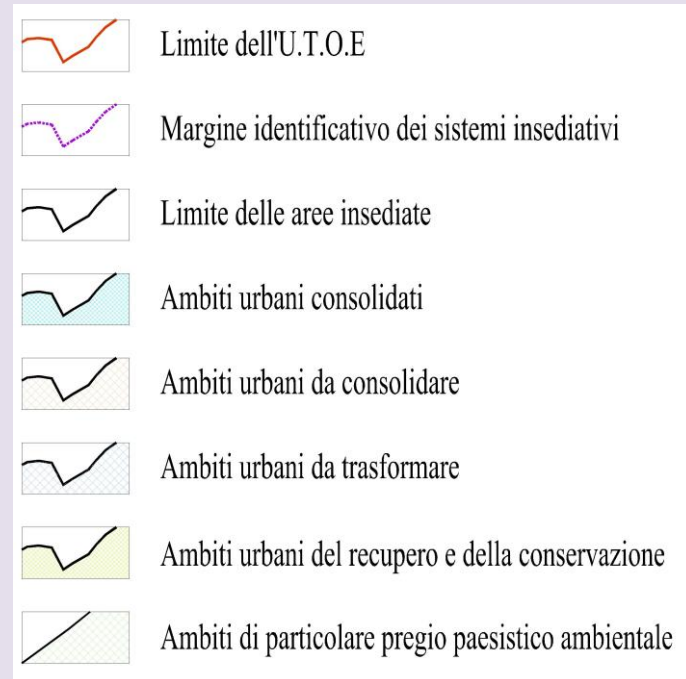
ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

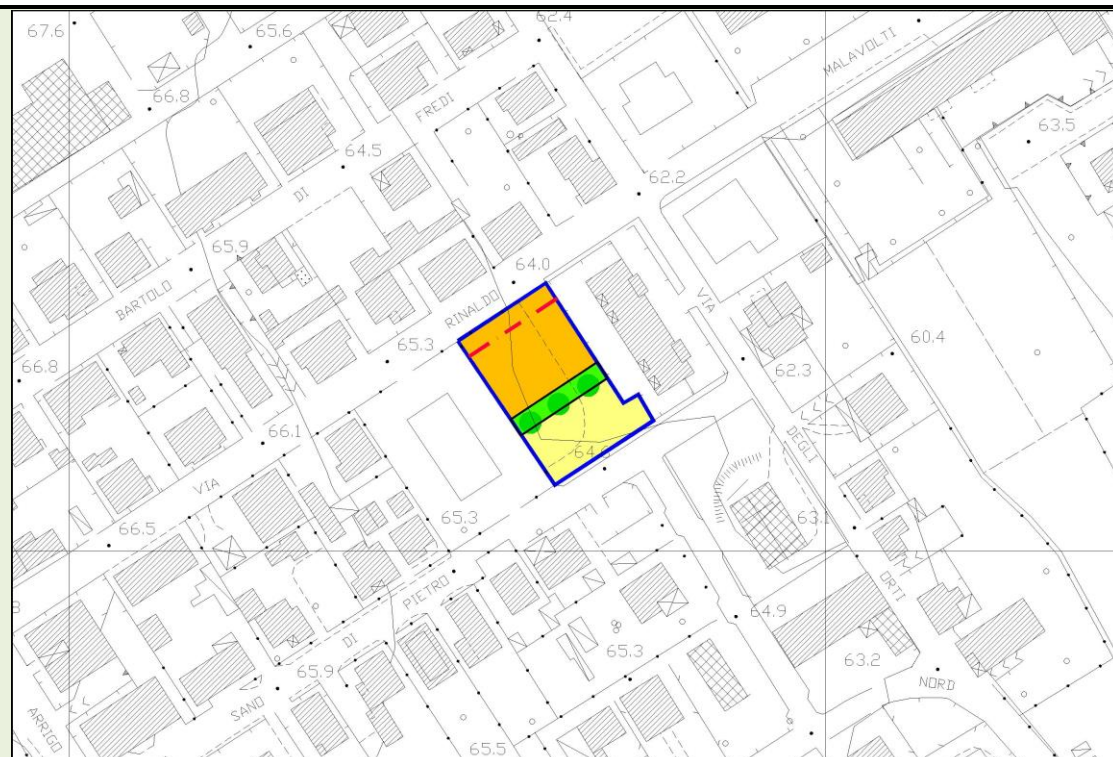


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1295 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 688 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 300 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino
NUMERO ALLOGGI MAX: 2

STANDARD

Verde pubblico	137 mq
Parcheggio	449 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno pianeggiante ineditata, di forma approssimativamente rettangolare, posta all'interno dell'abitato nella zona nord di espansione fuori le mura, tra via Malavolti e via Sano di Pietro.
Verrà realizzato un edificio residenziale per complessivi n.2 alloggi, con tipologia a villino per 300 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: Effetti positivi: completamento tessuto urbano
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte centrale dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

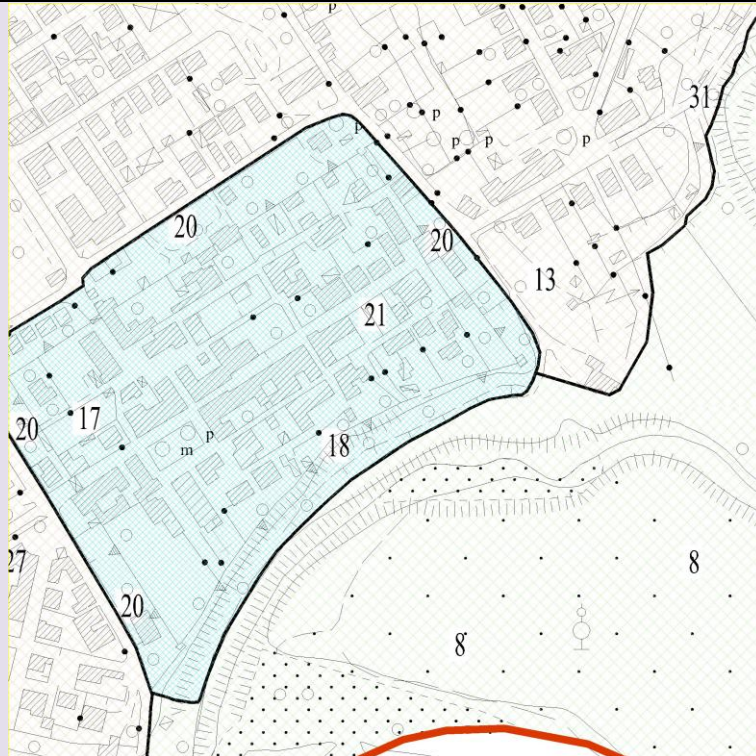
UTOE - PAGANICO - AREA CpR 2



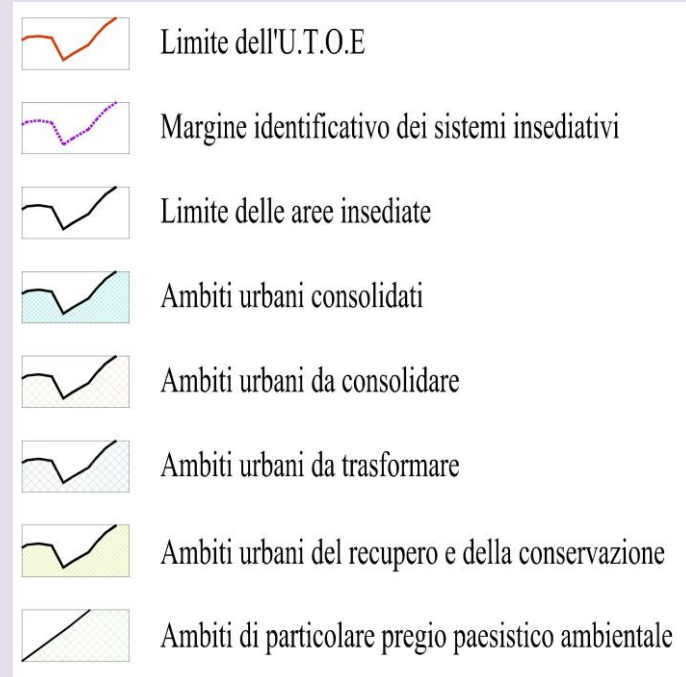
ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

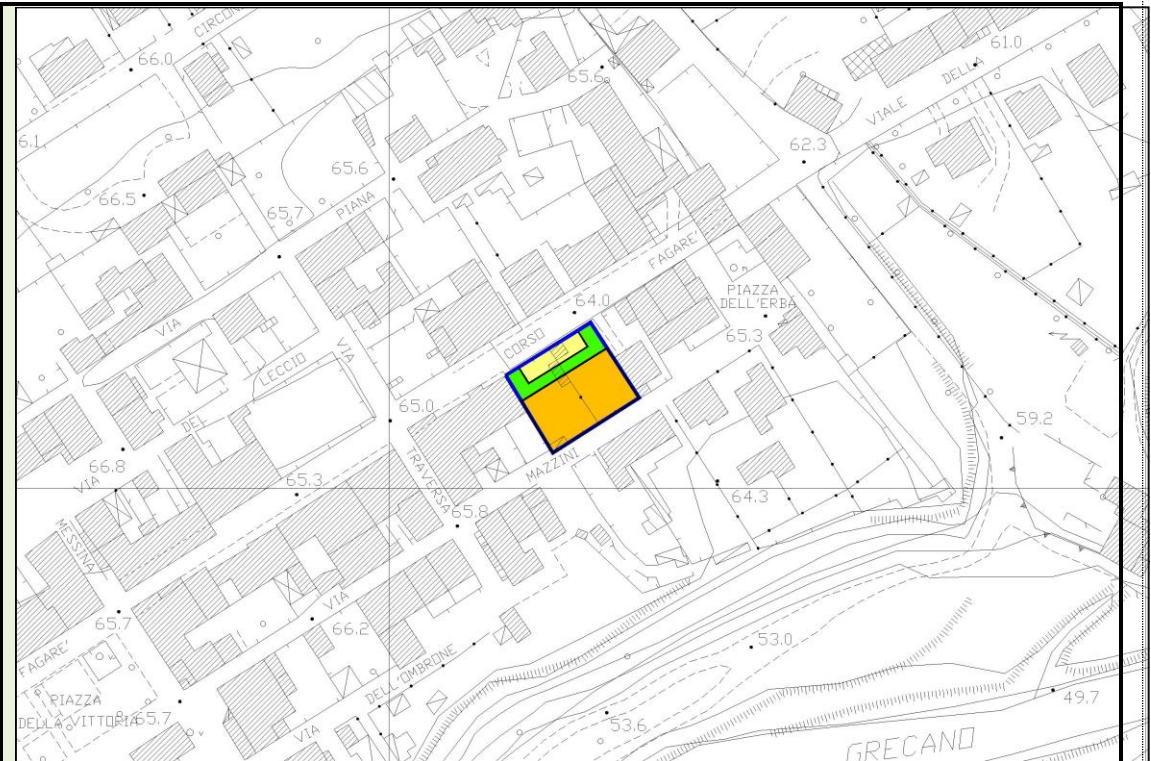


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 636 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 424 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 200 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino
NUMERO ALLOGGI MAX: 2

STANDARD

Verde pubblico	120 mq
Parcheggio	92 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una piccola porzione di terreno inedificata, di forma approssimativamente rettangolare, posta all'interno delle mura del centro storico dell'abitato di Paganico, tra via Fagarè e via Mazzini. Verrà realizzato un edificio residenziale con tipologia a villino per 200 mq di SUL di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi: completamento del tessuto urbano
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

**Effetti sul
TERRITORIO**

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: modifica della quinta prospettiva lungo la via principale e nel rapporto con le mura medievali
		Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: modifica della quinta prospettiva lungo la via principale e nel rapporto con le mura medievali
		Effetti positivi: completamento del tessuto urbano
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

**Effetti sul
SISTEMA SOCIO-ECONOMICO**

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la localizzazione all'interno del centro storico, sulla via principale dell'abitato, e la prossimità con la cinta muraria, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area. Le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici dovranno risultare di elevata qualità architettonica e materica ed assicurare l'armonizzazione con il contesto edificato. Dal punto di vista ambientale dovrà essere privilegiato il mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e la conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato su strada attorno al parcheggio, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

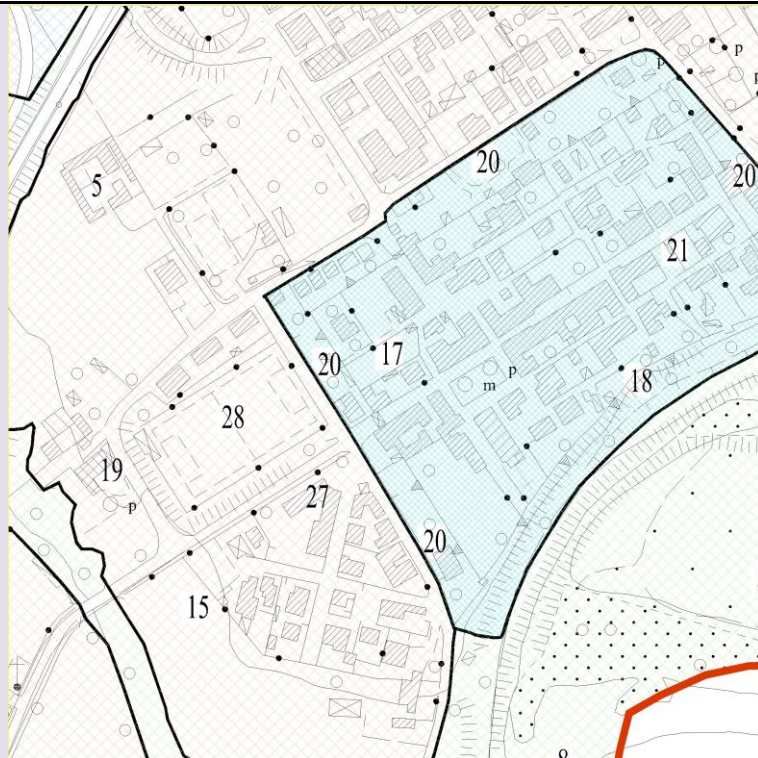
UTOE - PAGANICO - AREA CpR 3




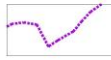






ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1789 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 674 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 200 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino
NUMERO ALLOGGI MAX: 2

STANDARD

Verde pubblico	536 mq
Parcheggio	396 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno ineditata, di forma approssimativamente ad L, posta nel centro storico dell'abitato di Paganico, in prossimità dell'angolo nord-est delle mura di cinta, sulla prosecuzione di via del Leccio. Verrà realizzato un edificio residenziale con tipologia a villino per 200 mq di SUL e con altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

Effetti su	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo di area a verde interna alle mura Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

**Effetti sul
TERRITORIO**

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: modifica della percezione delle mura medievali
		Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: modifica della percezione delle mura medievali
		Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: consumo di area a verde prospiciente le mura
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

**Effetti sul
SISTEMA SOCIO-ECONOMICO**

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la localizzazione all'interno del centro storico, sulla via principale dell'abitato, e la prossimità con la cinta muraria, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area. Le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici dovranno risultare di elevata qualità architettonica e materica ed assicurare l'armonizzazione con il contesto edificato. Dal punto di vista ambientale dovrà essere privilegiato il mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e la conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).



MODIFICATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

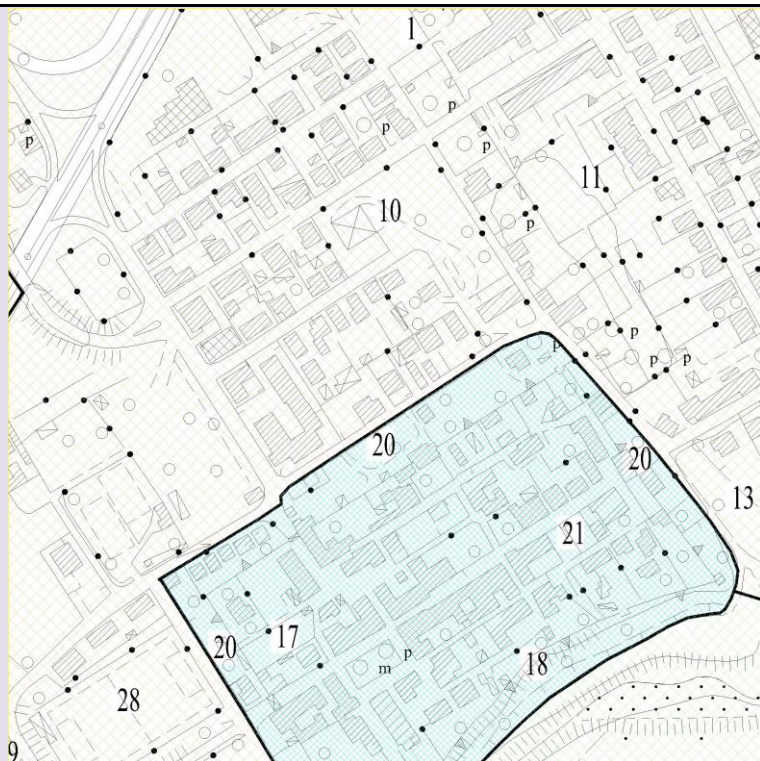
UTOE - PAGANICO - AREA CpR 4



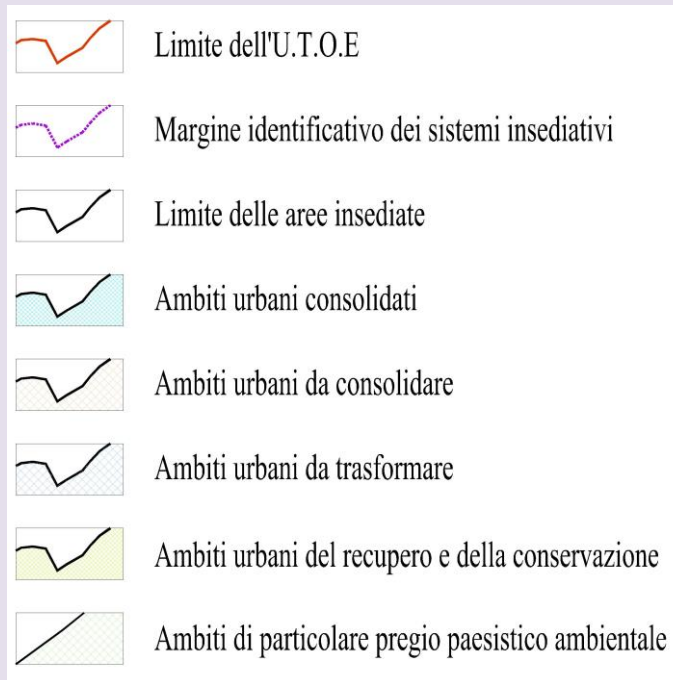
ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000



LEGENDA

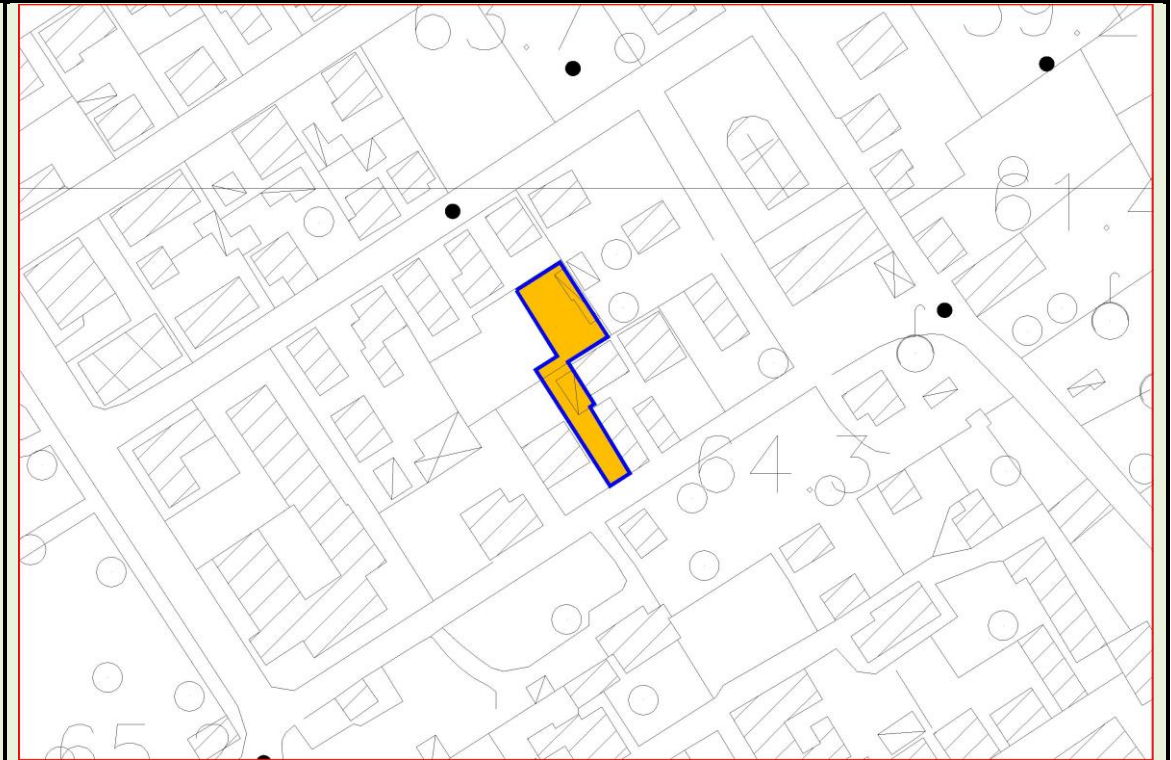
Schede di Valutazione Aree di trasformazione

UTOE - PAGANICO - AREA CpR 4

SUPERFICIE TERRITORIALE: 580 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 580 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 70 mq da recupero
ALTEZZA MAX: 1 piano
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino
NUMERO ALLOGGI MAX: 1 da recupero

STANDARD

Verde pubblico	
Parcheggio	
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

ESTRATTO SCHEDA DI PROGETTO- REGOLAMENTO URBANISTICO

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa un appezzamento di terreno di forma allungata posto all'interno dell'abitato di Paganico a ridosso del perimetro settentrionale del centro storico, tra via Circondaria e via Sano di Pietro. Nella parte centrale dell'appezzamento è presente un annesso-magazzino di cui viene prevista la demolizione. Verrà realizzato un edificio residenziale con n.1 alloggio derivante dal recupero della volumetria dell'edificio preesistente di cui è prevista la demolizione. Tipologia a villino per 70 mq di SUL, di altezza massima un piano fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

Valutazione degli effetti

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria			F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria			F2			
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria			F2			

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: saturazione dell'area interna al tessuto edilizio, originariamente destinata a verde-orti Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	
-------------------------------	--

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: saturazione dell'area interna al tessuto edilizio, originariamente destinata a verde-orti Effetti positivi: completamento tessuto urbano
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: consumo di area a verde Effetti positivi:
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere orientata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e la conservazione dei caratteri primari del contesto.
Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.
Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

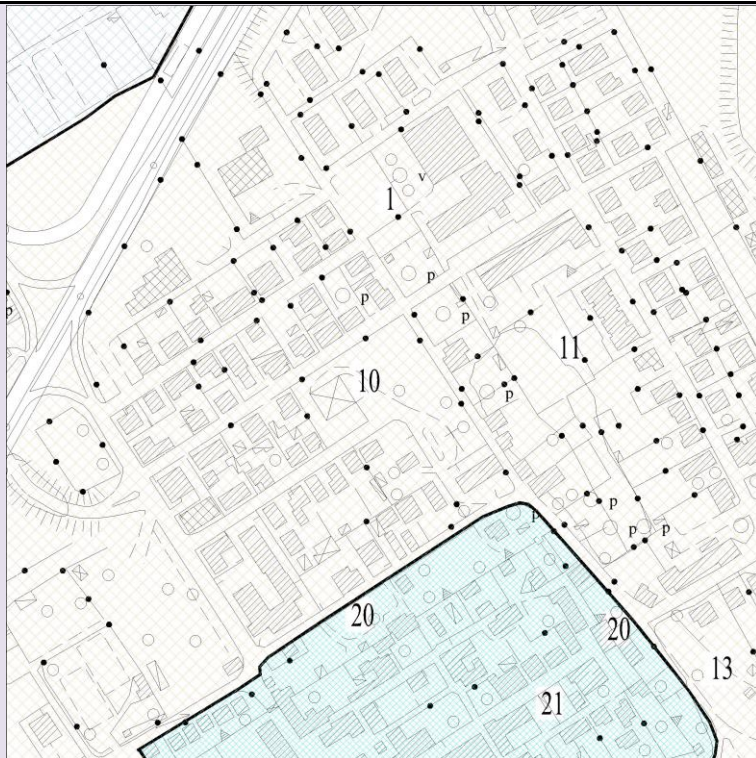
UTOE - PAGANICO - AREA CpR 5



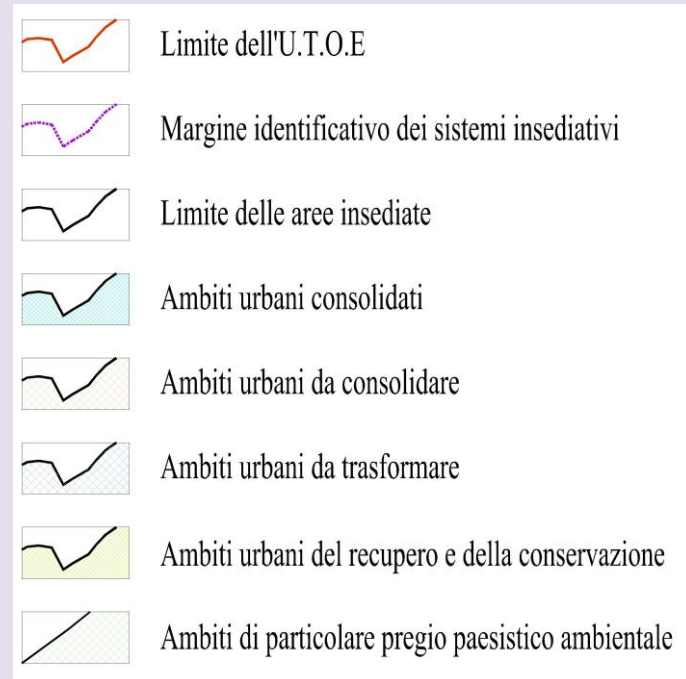
ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

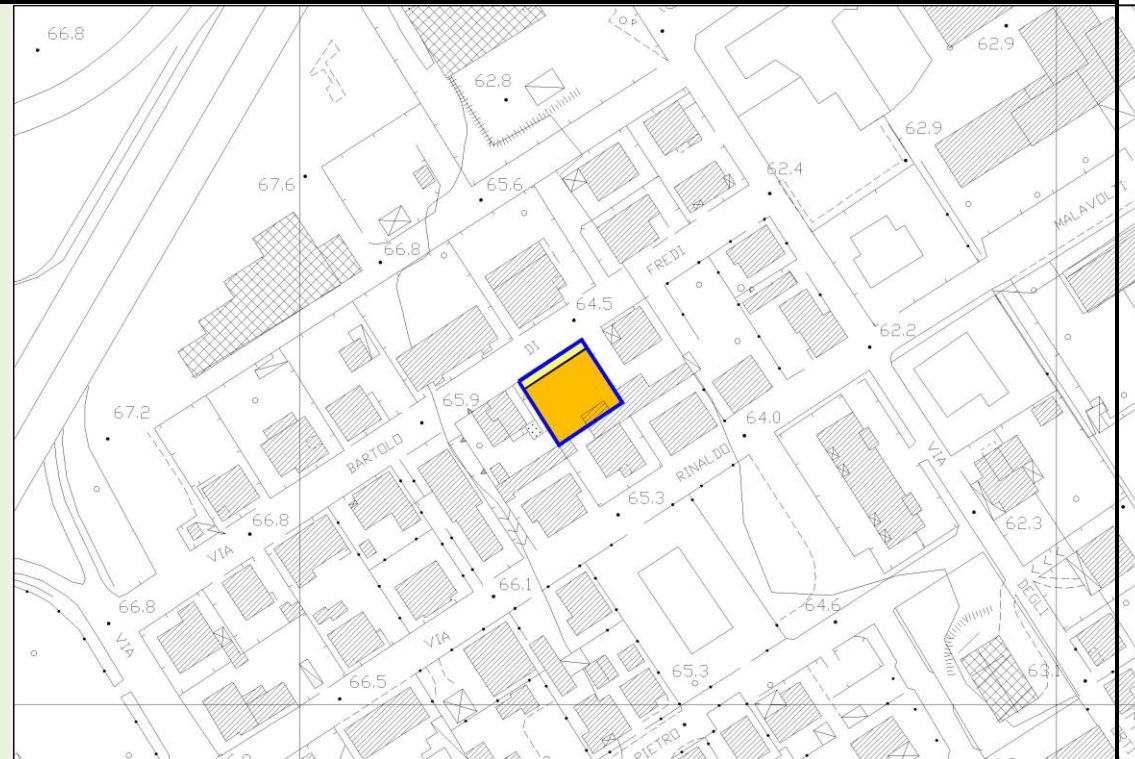


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 398 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 348 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 150 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino
NUMERO ALLOGGI MAX: 1

STANDARD

Verde pubblico	
Parcheggio	50 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno pianeggiante ineditata, di forma approssimativamente quadrata, posta all'interno dell'abitato nella zona nord di espansione fuori le mura, tra via Bartolo di Fredi e via Malavolti. Nella parte centrale dell'appezzamento è presente un annesso- magazzino di cui viene prevista la demolizione. Verrà realizzato un edificio residenziale per un alloggio con tipologia a villino per 150 mq di SUL e altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
----------------	---------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------

FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria		F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria		F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria		F1	F2			

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi
			Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
			Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
			Effetti positivi: completamento del tessuto edilizio
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime
Effetti positivi:			
Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani	
		Effetti positivi:	
Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi	
		Effetti positivi:	

**Effetti sul
TERRITORIO**

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: completamento del tessuto edilizio
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi:
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

**Effetti sul
SISTEMA SOCIO-ECONOMICO**

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.
Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

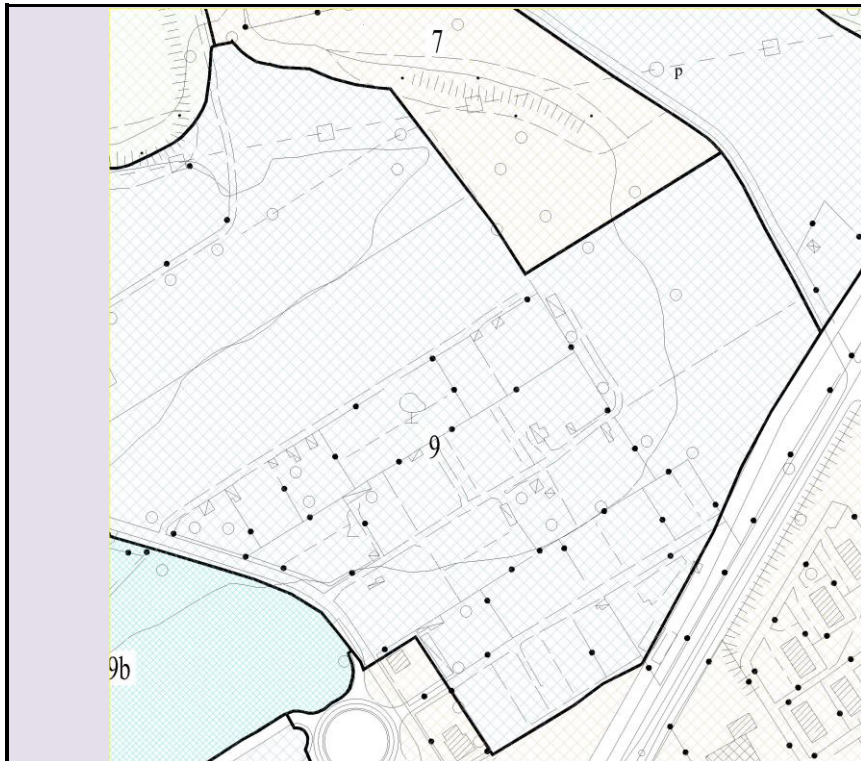
UTOE - PAGANICO - AREA RqR 1











ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 68260 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 48584 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 11250 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 75
10% della SUL destinato ad edilizia sociale

STANDARD

Verde pubblico	8615 mq
Parcheggio	2352 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

LEGENDA

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa un appezzamento di terreno in declivio posto al margine occidentale dell'abitato tra la strada statale 223, E78, Grosseto-Siena e la strada provinciale del Tollero. L'area si presenta parcellizzata in circa quaranta lotti di dimensioni omogenee. L'area risulta particolarmente degradata, con presenza di manufatti precari in lamiera e recinzioni spontanee, realizzati in tempi non recenti. Ad Est di questa area sono insediate attività artigianali di tipo spontaneo. L'intervento verrà realizzato mediante n.3 piani attuativi per complessivi n.75 alloggi, con tipologia a villino, schiera o linea per 11250 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA		RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
		Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:		
Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo significativo Effetti positivi:		
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:		
Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:		
Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:		

Effetti sul TERRITORIO	
-------------------------------	--

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi: creazione di fasce alberate
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fasce alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento nella dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico. Recupero e riqualificazione delle aree degradate esistenti.
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: 10% della SUL destinata ad edilizia sociale

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto paesaggistico e ambientale che dovrà assicurare il mantenimento e la conservazione dei caratteri e del valore paesaggistico e panoramico del contesto. Dovrà inoltre essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Dovranno essere realizzate delle aree verdi con piante d'alto fusto a schermo delle visuali panoramiche dalla strada statale 223, Grosseto-Siena.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione parcheggi di aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

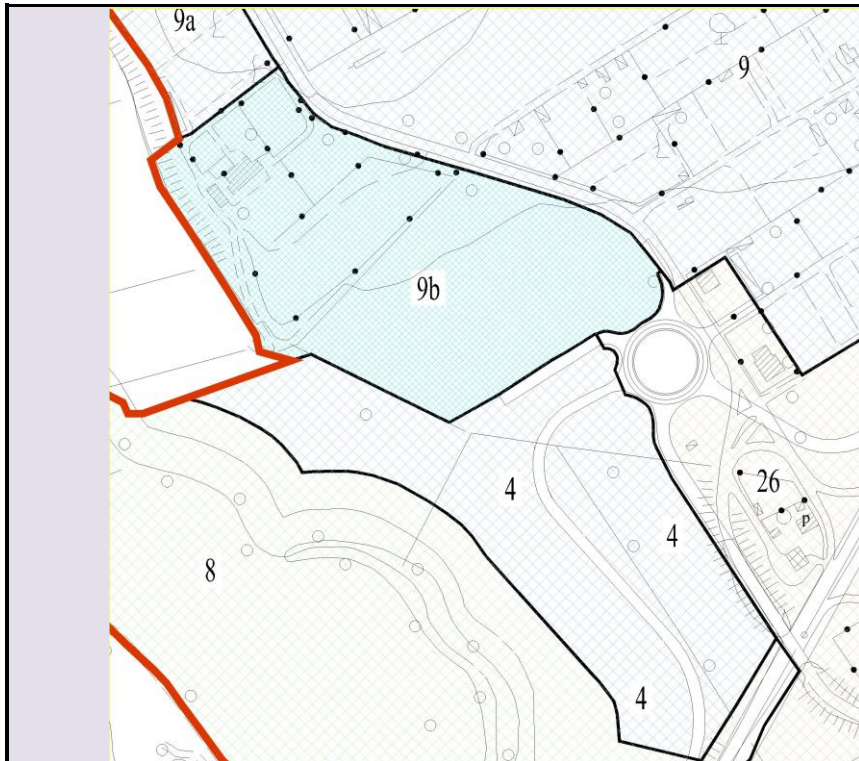
UTOE - PAGANICO - AREA Tr/IG 5










ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5367 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 2524 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale convenzionata
S.U.L. RESIDENZIALE: 1000 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 10

STANDARD

Verde pubblico	2164 mq
Parcheggio	675 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa un appezzamento di terreno in leggero declivio posto al margine nord-occidentale dell'abitato lungo la strada provinciale del Tollerò n.48, a ridosso della rotatoria di svincolo verso la strada statale 223, E78, Grosseto-Siena. Verranno realizzati edifici residenziali di edilizia convenzionata con tipologia a schiera o in linea o villino, per complessivi 1000 mq di SUL per un n°10 unità abitative. Gli immobili dovranno disporsi secondo le curve di livello limitando le opere di sbancamento e contenimento

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

		RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA				
	Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela		Effetti negativi: mediamente significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di aree fasce alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: offerta di edilizia convenzionata

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Dovranno essere realizzate delle aree verdi con piante d'alto fusto a schermo delle visuali panoramiche dalla strada statale 223, Grosseto-Siena. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

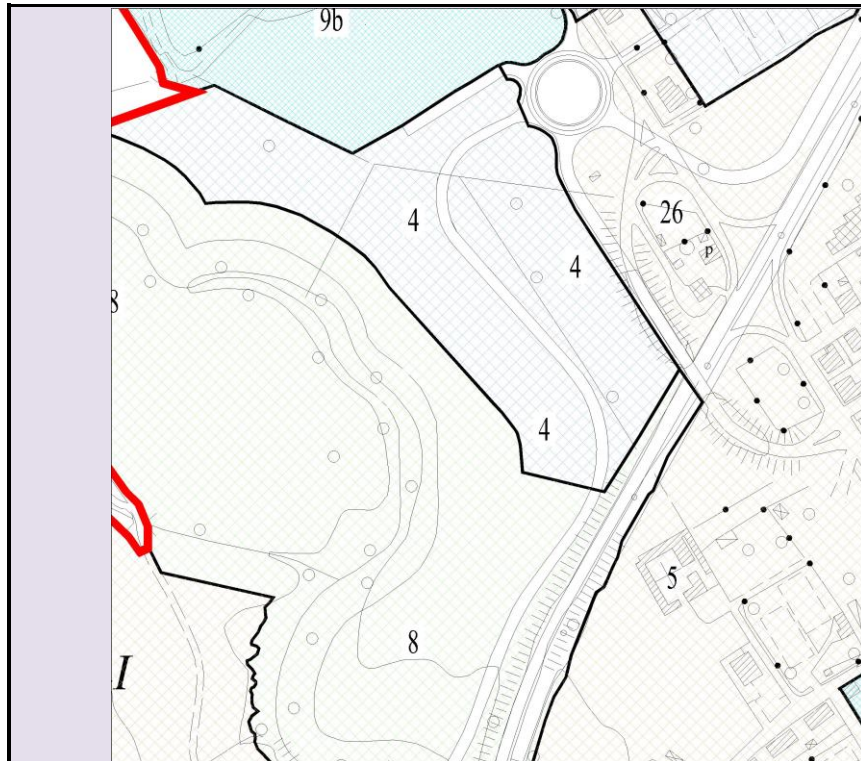
UTOE – PAGANICO - AREA TrP-c1











ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 6633 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 4280 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: commerciale
S.U.L. COMMERCIALE: 500 mq
ALTEZZA MAX: 1 piani
TIPOLOGIA: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	1135 mq
Parcheggio	918 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in un terreno pianeggiante al margine dell'abitato di Paganico posto immediatamente ad ovest della strada statale 223, E78, Grosseto-Siena, a ridosso della rotonda di svincolo verso la strada del Tollerò e la complanare per Grosseto. Verrà realizzato un edificio a destinazione commerciale per complessivi 500 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1		F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F2	F2		F2		
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1		F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: consumo mediamente significativo Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di area alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività commerciali
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



STRALCIATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

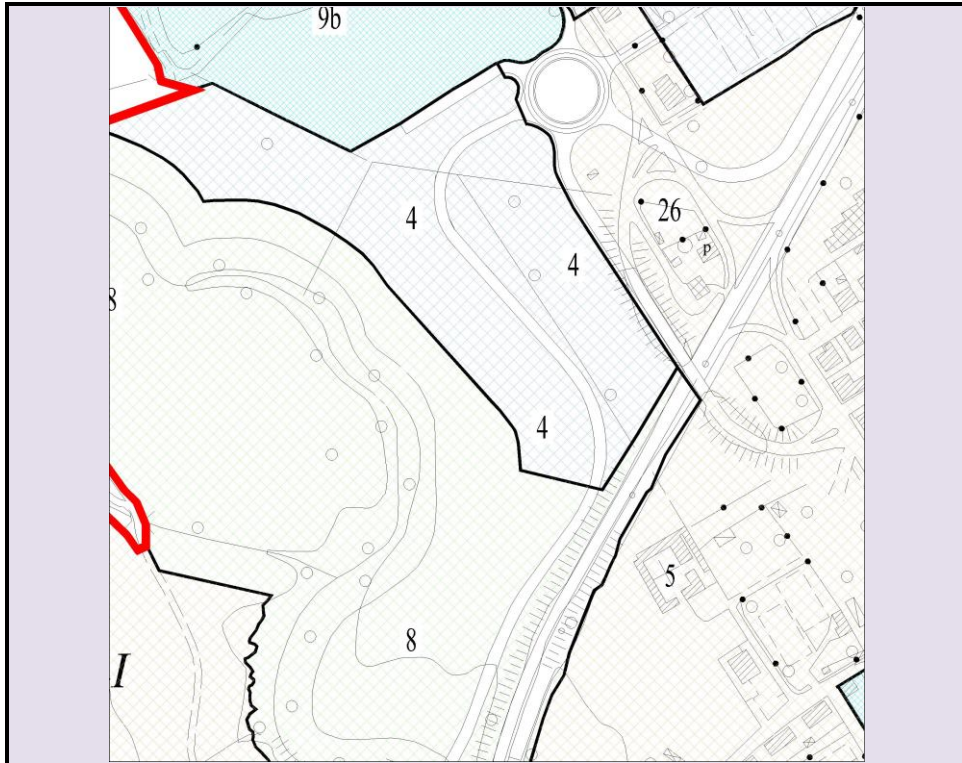
UTOE - PAGANICO - AREA TrP-c2











ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

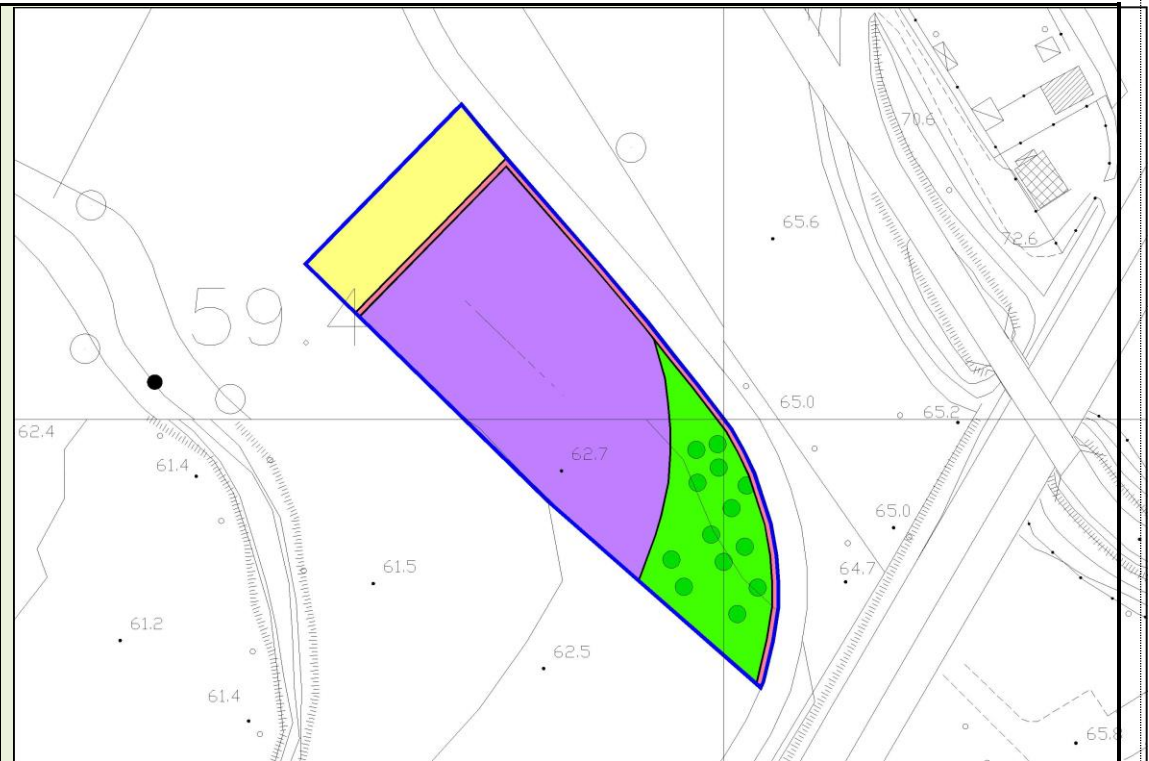
-  Limite dell'U.T.O.E
-  Margine identificativo dei sistemi insediativi
-  Limite delle aree insediate
-  Ambiti urbani consolidati
-  Ambiti urbani da consolidare
-  Ambiti urbani da trasformare
-  Ambiti urbani del recupero e della conservazione
-  Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7561 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 4488 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: commerciale
S.U.L. COMMERCIALE: 500 mq
ALTEZZA MAX: 1 piani
TIPOLOGIA: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	1666 mq
Parcheggio	1069 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in un terreno pianeggiante al margine dell'abitato di Paganico posto immediatamente ad ovest della strada statale 223, E78, Grosseto-Siena, a ridosso della rotatoria di svincolo verso la strada del Tollero e la complanare per Grosseto. Verrà realizzato un edificio a destinazione commerciale per complessivi 500 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
	Categoria	F1	F1		F2	
FATTIBILITA' IDRAULICA						
	Categoria	F2	F2		F2	
FATTIBILITA' SISMICA						
	Categoria	F1	F1		F2	

Valutazione degli effetti

Effetti su	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
AMBIENTE e SALUTE UMANA	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo mediamente significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi

	consumi	Effetti positivi:
--	---------	-------------------

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
		Effetti positivi:

Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: poco significativo
		Effetti positivi:

Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di area alberata

Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)

Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico

Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria
--------------------------	-------------------	---

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	

Popolazione	Incremento	
--------------------	-------------------	--

Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento attività commerciali

Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

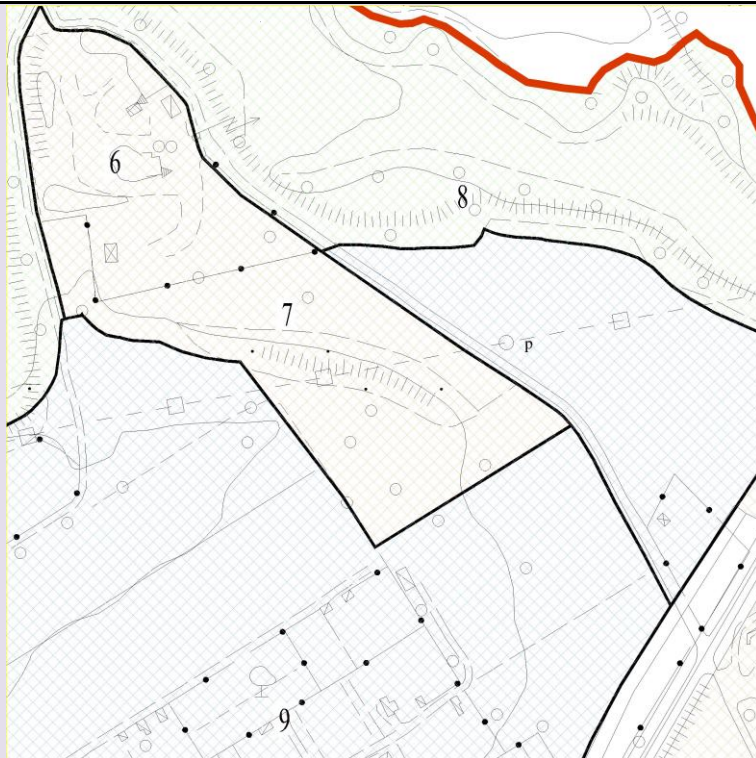
UTOE – PAGANICO - AREA TrP-ar3











ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 9841 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 7484 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: produttivo-artigianale
S.U.L.PRODUTTIVA-ARTIGIANALE: 600 mq
ALTEZZA MAX: 1 piani
TIPOLOGIA: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	419 mq
Parcheggio	1788 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in un terreno in leggero declivio lungo la strada vicinale della Bandita, sul margine occidentale dell'abitato di Paganico. Verranno realizzati due edifici a destinazione produttiva-artigianale su due lotti, per complessivi 600 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42
Area boscata - bosco ceduo

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1			F2	
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2			F2	
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1			F2	

Valutazione degli effetti

		RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA				
	Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela		Effetti negativi: consumo significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Da valutare a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO			
	Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
	Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
	Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata
	Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
	Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria	

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO			
	Popolazione	Incremento	
	Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività produttive
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:	

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

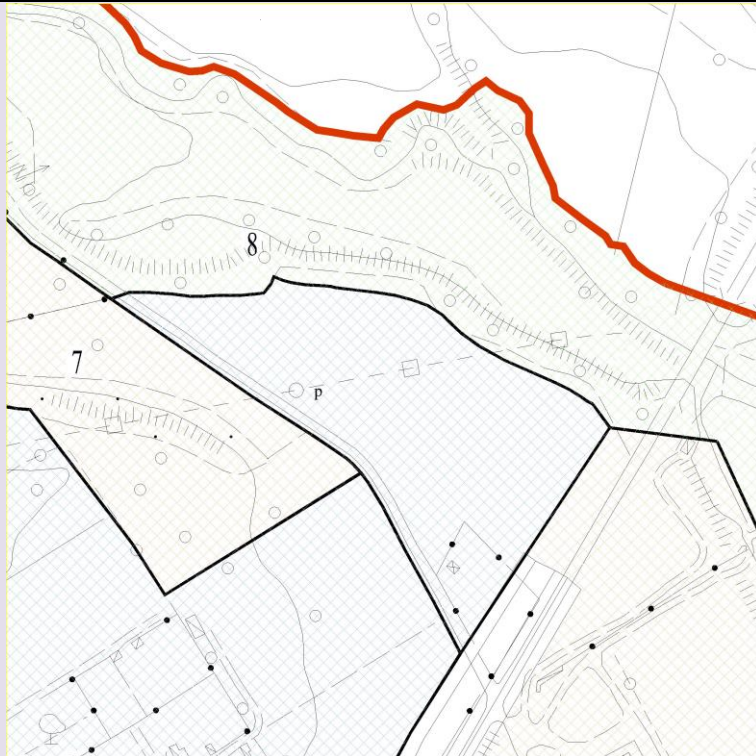
UTOE – PAGANICO - AREA TrP-ar/c4











ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

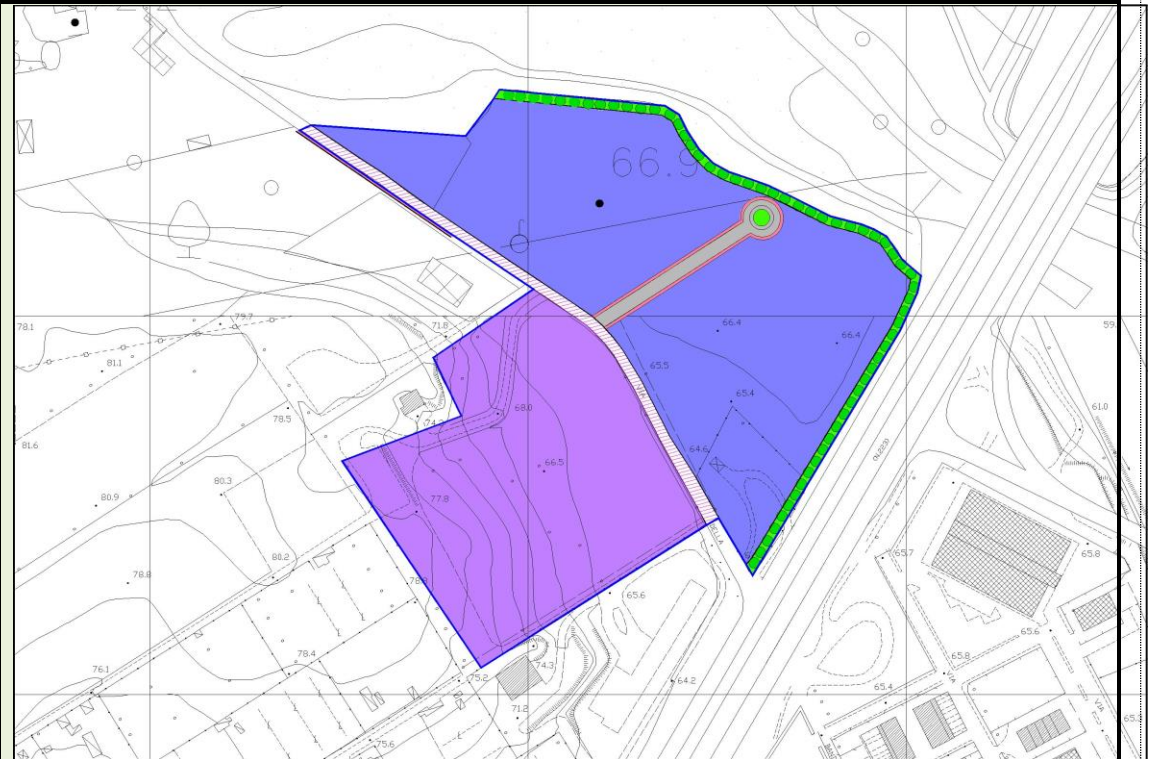
	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 54345 mq
SUPERFICIE FONDIARIA COMMERCIALE: 20392 mq
SUPERFICIE FONDIARIA ARTIGIANALE: 28658 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: produttivo-artigianale-commerciale
S.U.L.PRODUTTIVA-ARTIGIANALE: 2400 mq
S.U.L.COMMERCIALE: 1000 mq
ALTEZZA MAX: 1 piani
TIPOLOGIA: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	2197 mq
Parcheggio	Mq 700
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:4000

LEGENDA




PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA


L'area di intervento si trova in un terreno in leggero declivio. L'area di intervento interessa una porzione di terreno in leggero declivio, posta a Nord dell'area urbana in posizione contigua alla Loc. Colombaioli e alla SS.223 lungo la strada vicinale della Bandita, sul margine occidentale dell'abitato di Paganico. In tale area sono presenti attività artigianali in essere. Verranno realizzati max n.8 nuovi edifici a destinazione artigianale su 8 lotti, per complessivi 2400 mq di SUL e n° 4 nuovi edifici a destinazione commerciale su 4 lotti per complessivi 1000 mq, con accesso dalla strada esistente o da quella di progetto. Si prevede la realizzazione di n.1 nuovo tratto di strada pubblica per la penetrazione all'interno dell'area artigianale e l'adeguamento della viabilità di penetrazione esistente

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42
 Vincolo stradale

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1			F2	F2	
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2			F2	F2	
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1			F2	F2	

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Da valutare a regime Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Da valutare a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fasce alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, adeguamento viabilità esistente, realizzazione nuovi tratti di strada pubblica, trasferimento di funzioni produttive non sostenibili nella attuale collocazione, recupero di spazi male utilizzati o abbandonati
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività commerciali e produttive
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte occidentale lungo la viabilità, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



MODIFICATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

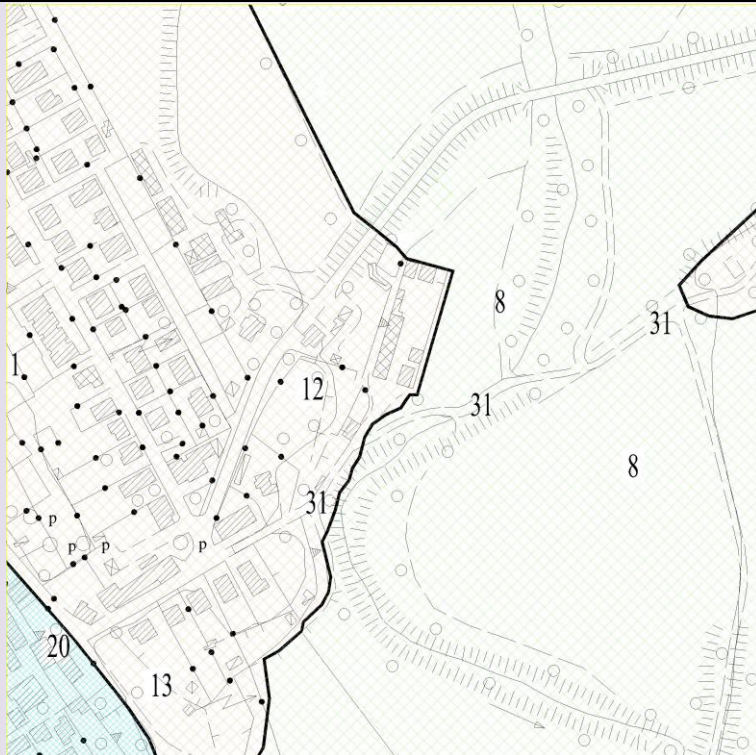
UTOE - PAGANICO - AREA TrR 1








ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

- | | |
|--|--|
|  | Limite dell'U.T.O.E |
|  | Margine identificativo dei sistemi insediativi |
|  | Limite delle aree insediate |
|  | Ambiti urbani consolidati |
|  | Ambiti urbani da consolidare |
|  | Ambiti urbani da trasformare |
|  | Ambiti urbani del recupero e della conservazione |
|  | Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale |

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 985 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 748 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 100 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino
NUMERO ALLOGGI MAX: 1

STANDARD

Verde pubblico	137 mq
Parcheggio	101 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine orientale dell'abitato di Paganico, lungo la strada provinciale del Cipressino, nei pressi dello svincolo verso la Grosseto-Siena SS. 223, E78. Verrà realizzato un edificio residenziale con tipologia a villino per 100 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA					
Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA					
Categoria	F2	F2	F2		
FATTIBILITA' SISMICA					
Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO		
Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: eccessiva saturazione dell'area Effetti positivi: riordino dell'area
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: eccessiva saturazione dell'area Effetti positivi: riordino dell'area
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, riordino dell'area residuale ai margini dell'edificato.
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO		
Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte nord dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

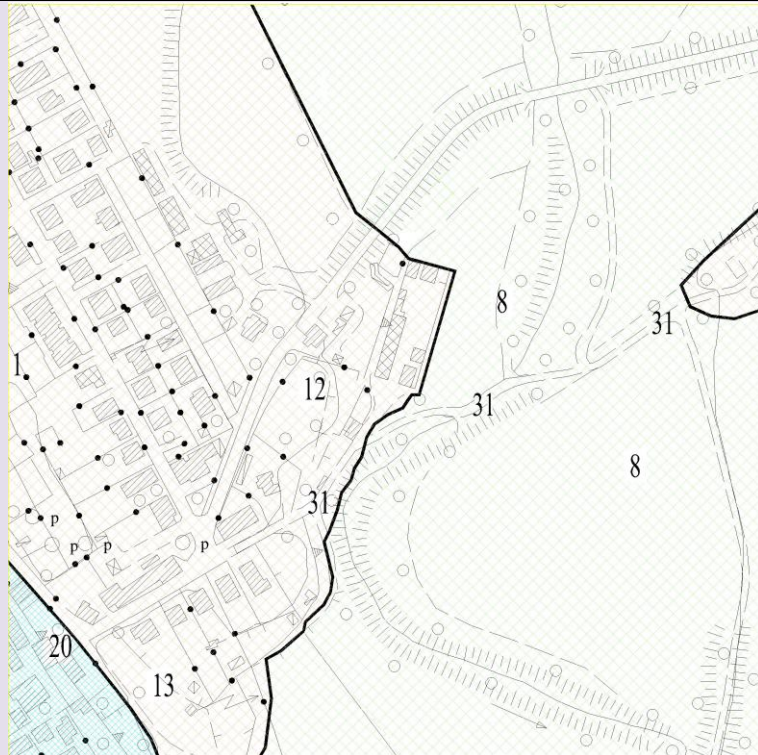
UTOE – PAGANICO - AREA TrR 2










ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

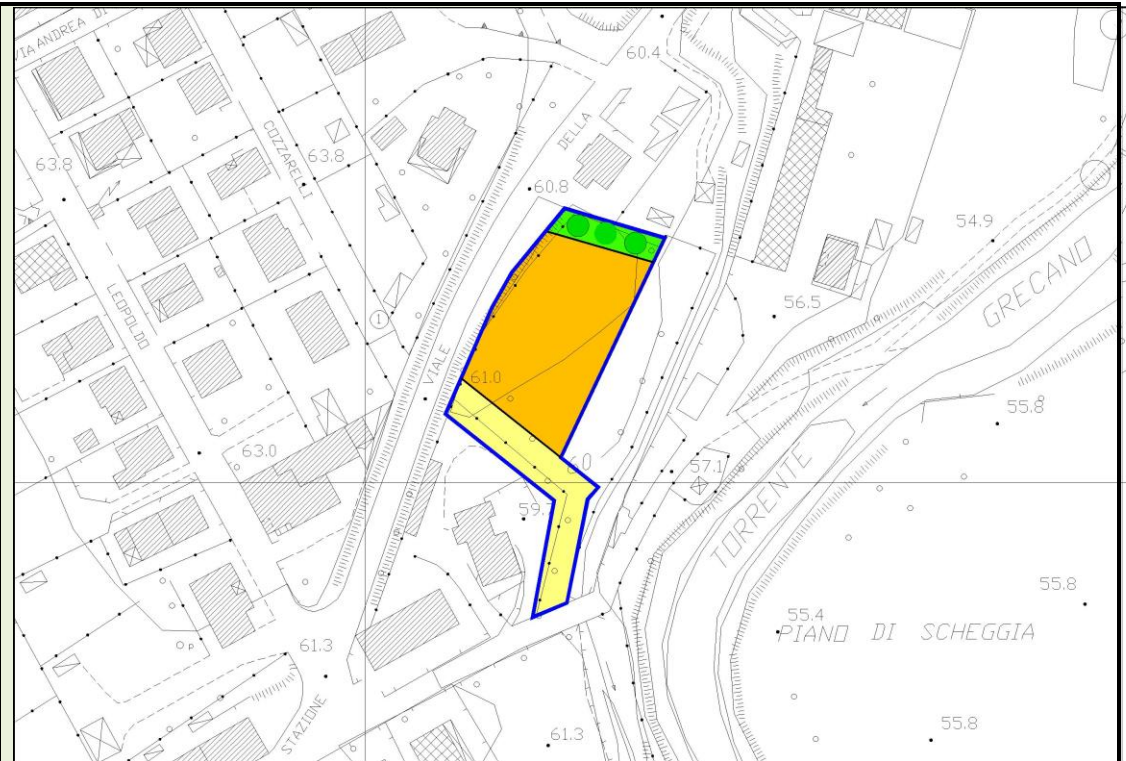
	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2520 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1638 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 400 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 4

STANDARD

Verde pubblico	196 mq
Parcheggio	677 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

	PERIMETRO AREA DI INTERVENTO		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA		VERDE PRIVATO		PARCHEGGI PRIVATI		ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
	SUDDIVISIONE COMPARTO		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI		VERDE PUBBLICO		VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO		MARCIAPIEDE
	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE		ALBERATURE		VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO		ALLINEAMENTO EDIFICI
	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA		PARCHEGGI PUBBLICI		VIABILITA' ESISTENTE		PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine orientale dell'abitato di Paganico nei pressi dello svincolo verso la strada statale 223, E78, Grosseto-Siena. L'appezzamento è posizionato tra la strada provinciale n. 64 del Cipressino, che in questo tratto diviene via della Stazione, ed il torrente Gretano. Verrà realizzato un edificio residenziale con tipologia a schiera o in linea o villino, per complessivi 400 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
	Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA						
	Categoria	F2	F2	F2		
FATTIBILITA' SISMICA						
	Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
		Effetti positivi: completamento del tessuto urbano
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
		Effetti positivi: completamento del tessuto urbano
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione esistente
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, riordino dell'area residuale ai margini dell'edificato.
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

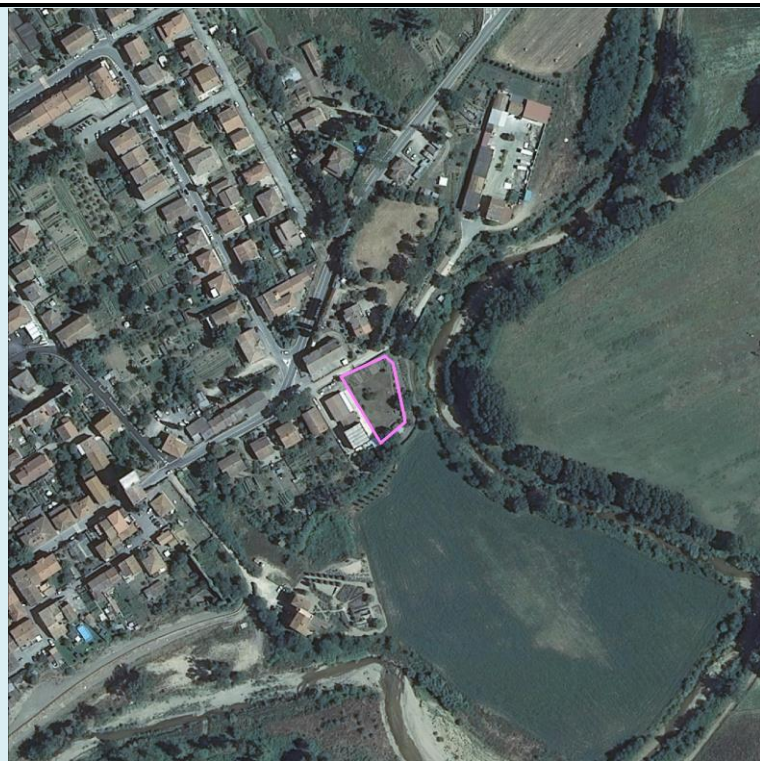
Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte nord dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

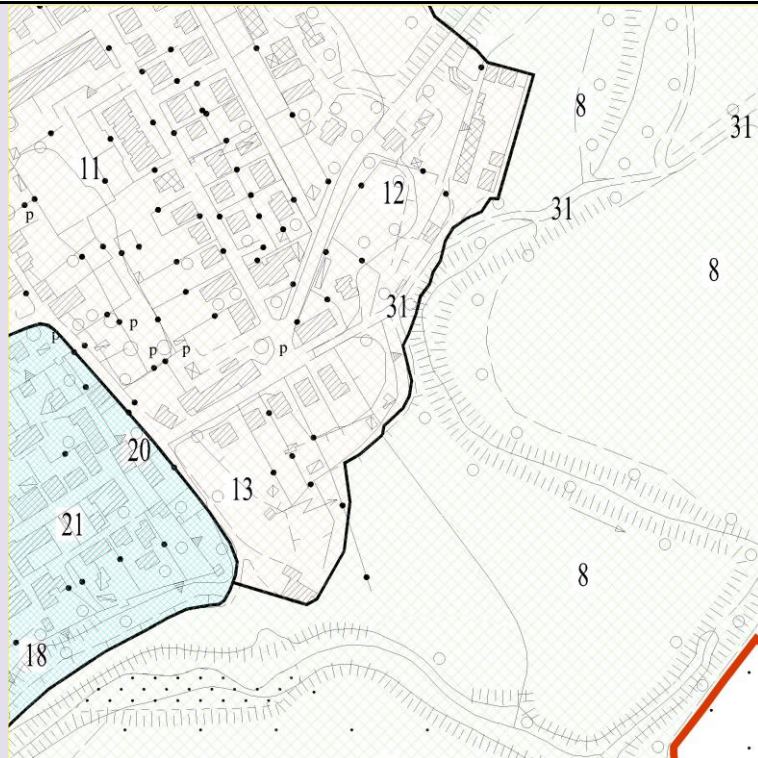
UTOE – PAGANICO - AREA TrR 3











ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

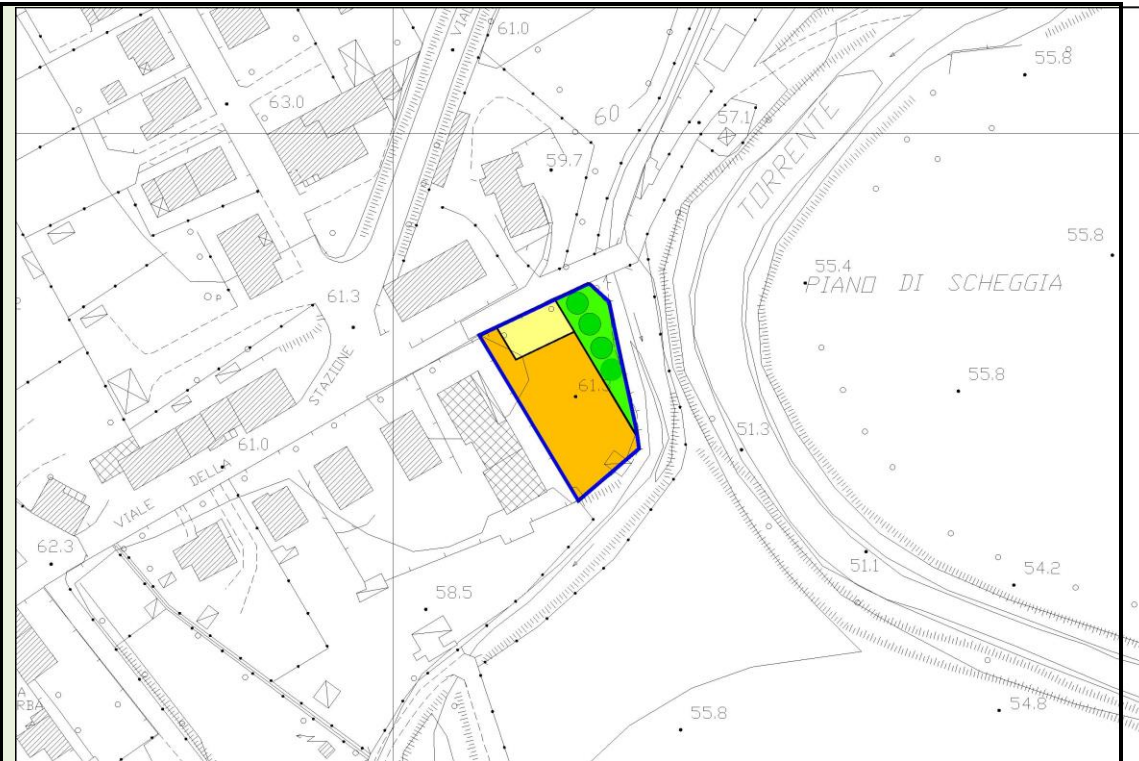
	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1348 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 880 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 150 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera
NUMERO ALLOGGI MAX: 1

STANDARD

Verde pubblico	289 mq
Parcheggio	169 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine orientale dell'abitato di Paganico nei pressi dell'ansa del torrente Gretano. Verrà realizzato un edificio residenziale con tipologia a schiera o villino, per complessivi 150 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA					
Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA					
Categoria	F2	F2	F2		
FATTIBILITA' SISMICA					
Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo verso il corso del torrente Gretano Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, riordino dell'area residuale ai margini dell'edificato.
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

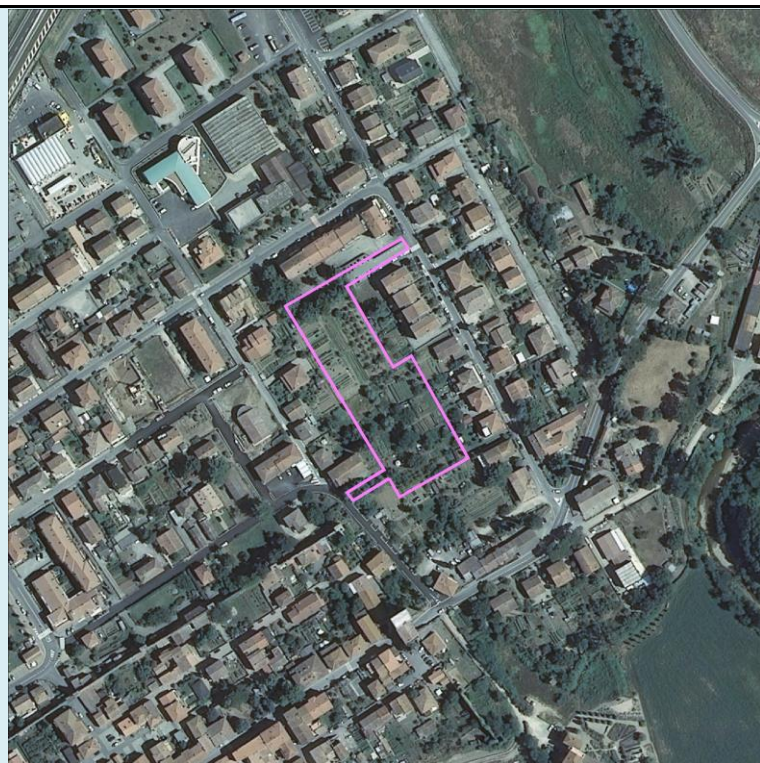
La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte nord-est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



MODIFICATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

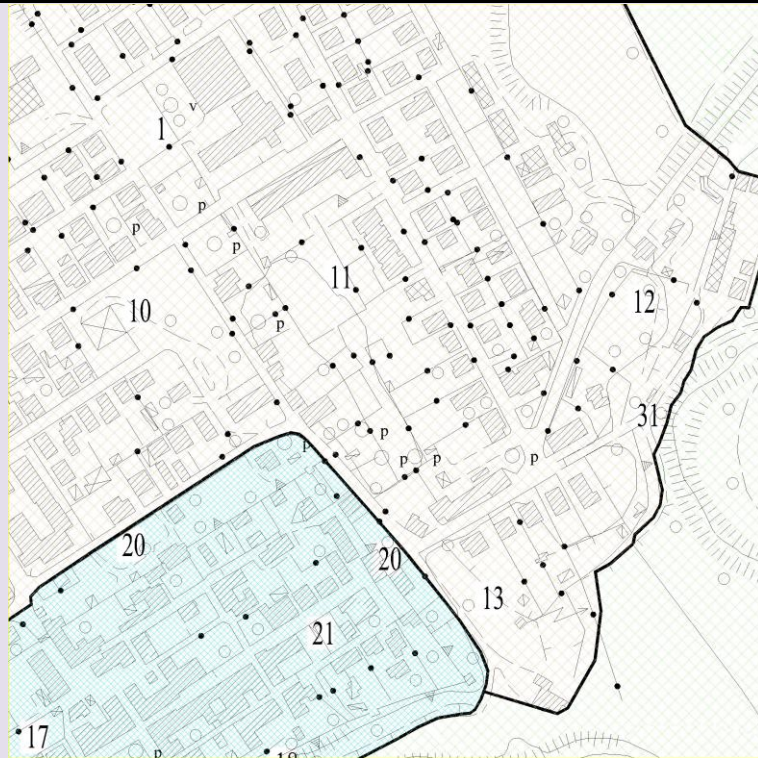
UTOE - PAGANICO - AREA TrR 4







ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

-  Limite dell'U.T.O.E
-  Margine identificativo dei sistemi insediativi
-  Limite delle aree insediate
-  Ambiti urbani consolidati
-  Ambiti urbani da consolidare
-  Ambiti urbani da trasformare
-  Ambiti urbani del recupero e della conservazione
-  Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 7537 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 3885 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 900 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 6

STANDARD

Verde pubblico	1287 mq
Parcheggio	615 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno pianeggiante ineditata, di forma approssimativamente rettangolare, posta all'interno dell'abitato nella zona di espansione fuori le mura, tra via Pietro Leopoldo e via degli Orti-via Circondaria.
Verranno realizzati edifici residenziali per complessivi n.6 alloggi, con tipologia a villino, schiera o linea per 900 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra. Si prevede la realizzazione di nuovo tratto di strada pubblica coincidente con l'attraversamento longitudinale dell'area ed il collegamento con via Circondaria. L'adeguamento della strada preesistente interesserà il tratto di penetrazione trasversale da via Pietro Leopoldo.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

		RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA				
	Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela		Effetti negativi: consumo significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO			
	Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di aree alberate
	Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
	Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria	

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO			
	Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
	Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:	

Misure di compensazione e mitigazione

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



MODIFICATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

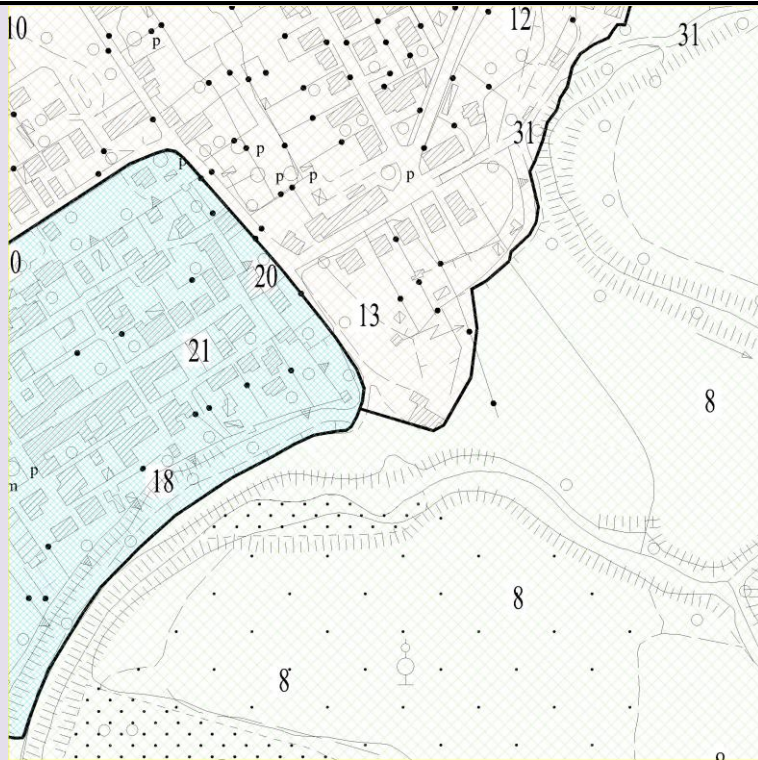
UTOE - PAGANICO - AREA TrR 5










ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

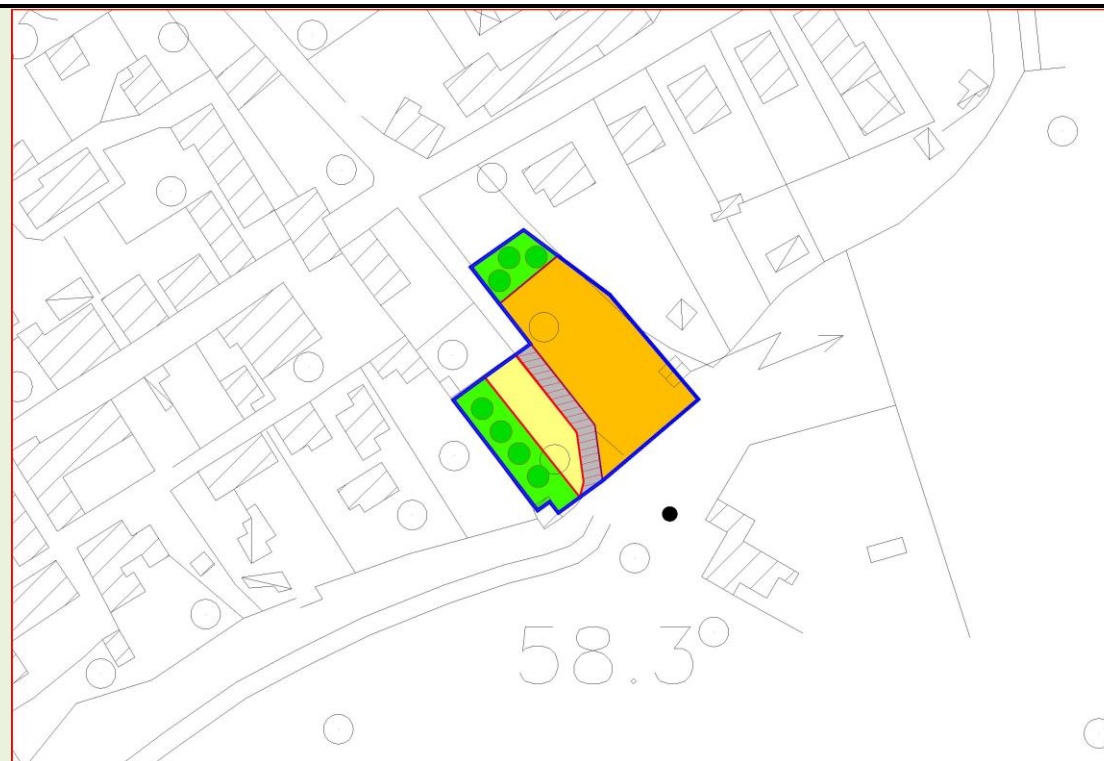
-  Limite dell'U.T.O.E
-  Margine identificativo dei sistemi insediativi
-  Limite delle aree insediate
-  Ambiti urbani consolidati
-  Ambiti urbani da consolidare
-  Ambiti urbani da trasformare
-  Ambiti urbani del recupero e della conservazione
-  Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2516 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1326 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 800 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 6

STANDARD

Verde pubblico	620 mq
Parcheggio	343 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine orientale di Paganico, tra l'angolo sud-est delle mura del centro storico e l'ansa del torrente Gretano. Verranno realizzati edifici residenziali con tipologia a villino, schiera o linea per 800 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra. Si prevede l'adeguamento del tratto di strada preesistente.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo significativo nell'area prospiciente le mura Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo. Modifica nella percezione delle mura medievali Effetti positivi:
	Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo. Modifica nella percezione delle mura medievali Effetti positivi:
	Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di aree alberate
	Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
	Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, adeguamento della strada di accesso
	Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
	Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
	Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la particolare prossimità con la cinta muraria, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area. Le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici dovranno risultare di elevata qualità architettonica e materica ed assicurare l'armonizzazione con il contesto edificato. Dal punto di vista ambientale dovrà essere privilegiato il mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e la conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord ed ovest, in adiacenza alle mura, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

L'adeguamento del tratto di viabilità preesistente non dovrà comportare la realizzazione di rilevanti scarpate o muri di contenimento privilegiando interventi in continuità con il contesto paesaggistico e vegetale.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

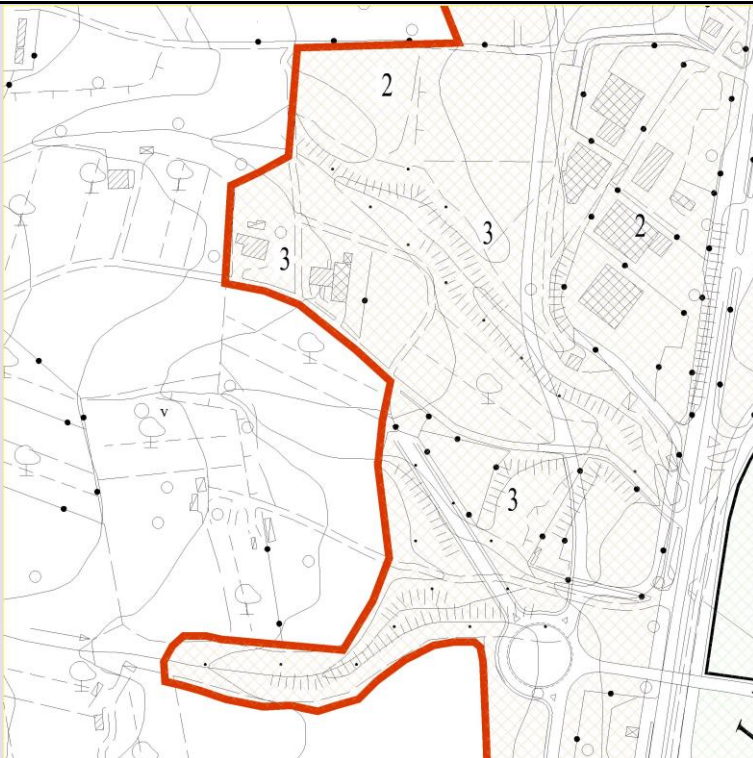
UTOE – PAGANICO - AREA TrR 6



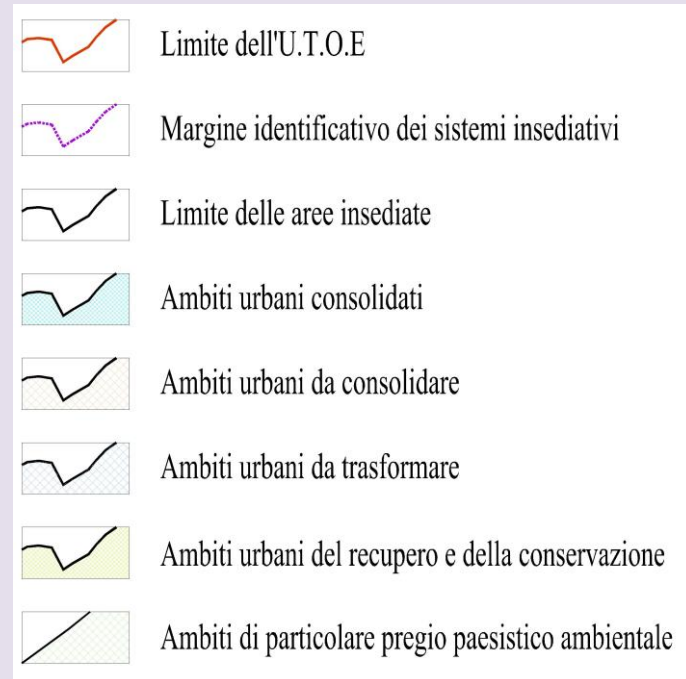
ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000



LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2423 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1976 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 500 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 3

STANDARD

Verde pubblico	256 mq
Parcheggio	189 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA




PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA


L'area di intervento si trova in declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine dell'abitato di Paganico, a sud dell'area industriale e ad ovest della strada statale 223, E78, Grosseto-Siena. Verranno realizzati edifici residenziali con tipologia a schiera o in linea o villino, per complessivi 500 mq di SUL.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42
Vincolo Idrogeologico

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).



STRALCIATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

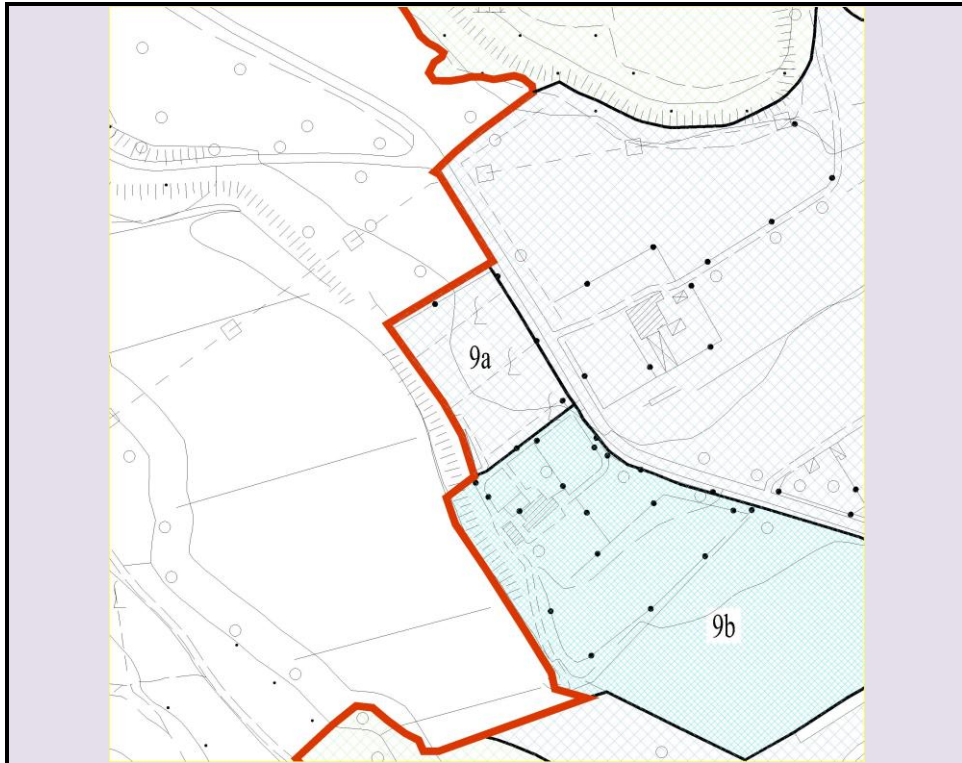
UTOE - PAGANICO - AREA TrR 7










ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

-  Limite dell'U.T.O.E
-  Margine identificativo dei sistemi insediativi
-  Limite delle aree insediate
-  Ambiti urbani consolidati
-  Ambiti urbani da consolidare
-  Ambiti urbani da trasformare
-  Ambiti urbani del recupero e della conservazione
-  Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

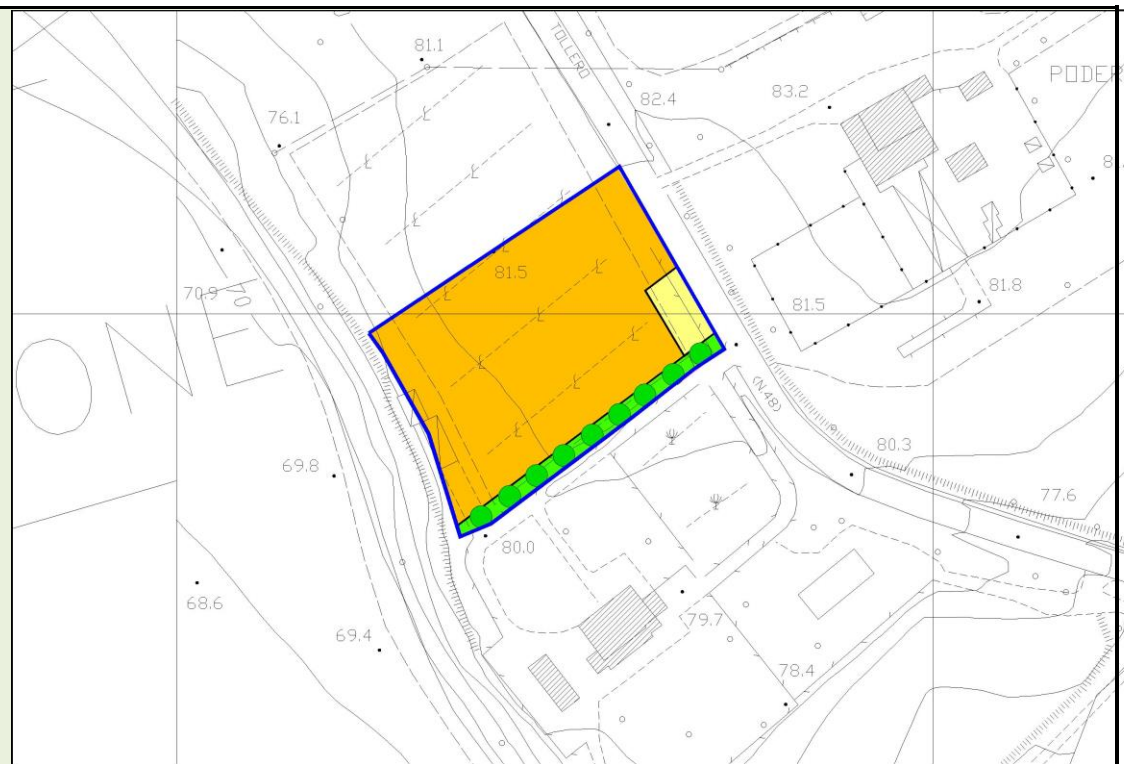
Schede di Valutazione Aree di trasformazione

UTOE - PAGANICO - AREA TrR 7

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4639 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 4022 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 320 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera
NUMERO ALLOGGI MAX: 4

STANDARD

Verde pubblico	392 mq
Parcheggio	205 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

UTOE - PAGANICO - AREA TrR 7

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa un appezzamento di terreno in declivio posto al margine nord-occidentale dell'abitato lungo la strada provinciale n.48 del Tollero, attualmente coltivata a olivi e vigneti. Verranno realizzati edifici residenziali con tipologia a schiera o in linea o villino, per complessivi 320 mq di SUL.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
	Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA						
	Categoria	F2	F2	F2		
FATTIBILITA' SISMICA						
	Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

Effetti su	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
AMBIENTE e SALUTE UMANA	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo mediamente significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Dovranno essere realizzate delle aree verdi con piante d'alto fusto a schermo delle visuali panoramiche dalla strada statale 223, Grosseto-Siena. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc). Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

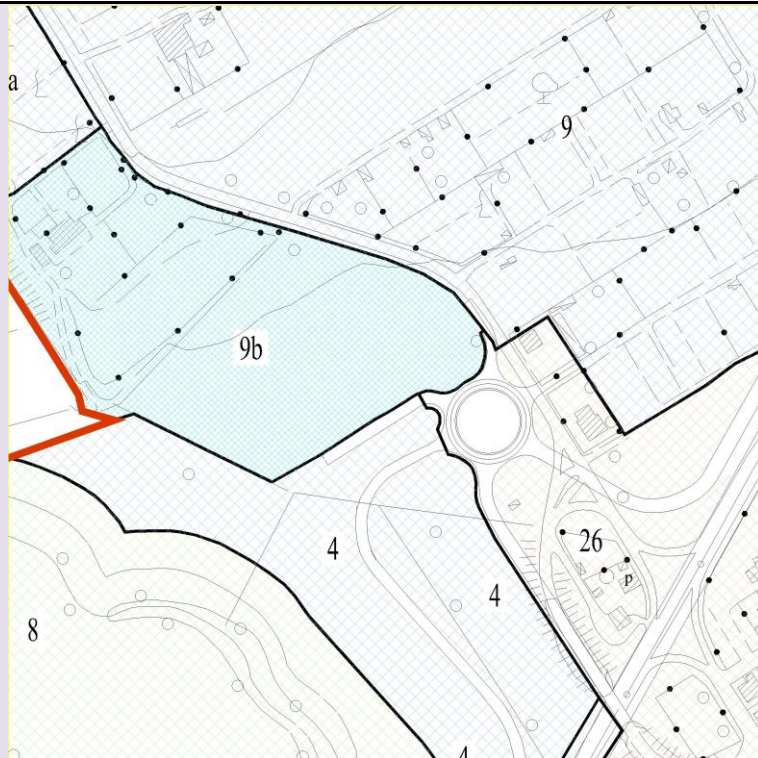
UTOE – PAGANICO - AREA TrR 8



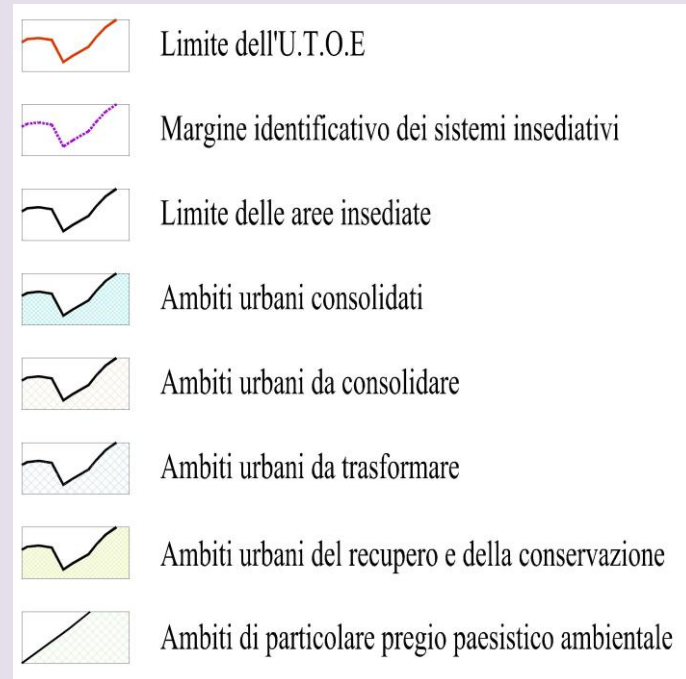
ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

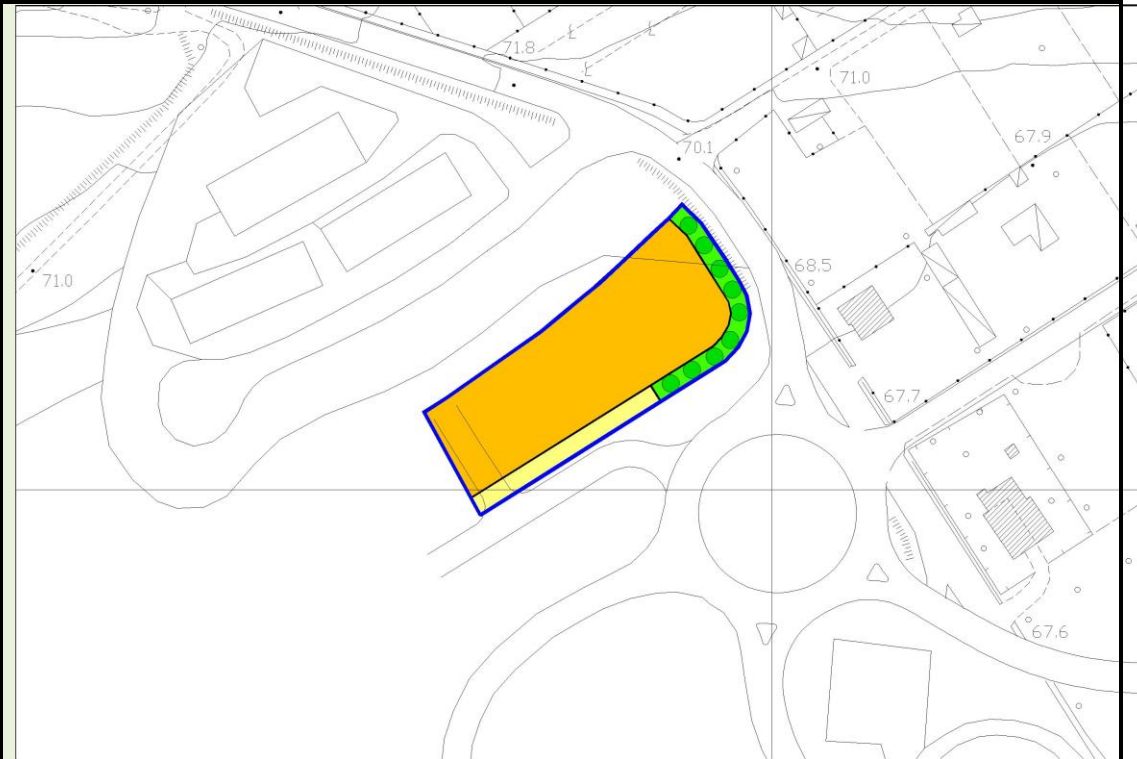


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 3028 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 2416 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 640mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 8

STANDARD

Verde pubblico	327 mq
Parcheggio	280 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa un appezzamento di terreno in leggero declivio posto al margine nord-occidentale dell'abitato lungo la strada provinciale del Tollerò n.48, a ridosso della rotonda di svincolo verso la strada statale 223, E78, Grosseto-Siena. Verranno realizzati edifici residenziali con tipologia a schiera o in linea o villino, per complessivi 640 mq di SUL.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F2	F2	F2			
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: consumo mediamente significativo Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Dovranno essere realizzate delle aree verdi con piante d'alto fusto a schermo delle visuali panoramiche dalla strada statale 223, Grosseto-Siena. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc). Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

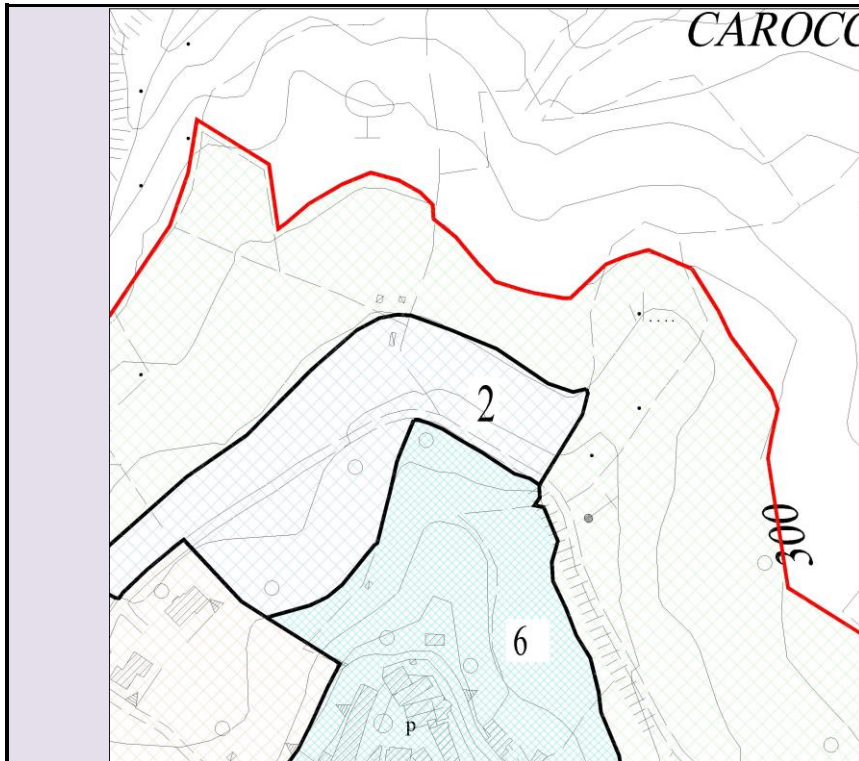
UTOE - PARI e FERRAIOLA - AREA TrR 1



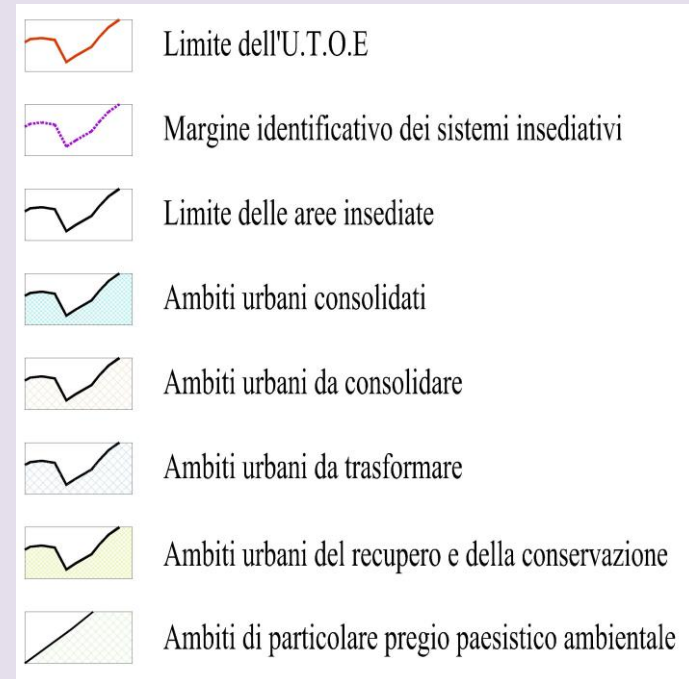
ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000



LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5201 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1889 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 1000 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 9
10% della SUL destinata ad edilizia sociale

STANDARD

Verde pubblico	2428 mq
Parcheggio	413 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno in declivio, posta all'estremità settentrionale dell'abitato di Pari, tagliato in due parti da via dell'Abete. Nella parte settentrionale dell'area verranno realizzati edifici residenziali per complessivi n.9 alloggi, con tipologia a villino, schiera o linea per 1000 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra. Nella parte meridionale è prevista la realizzazione di parco pubblico con funzione di ricucitura e collegamento con l'area urbanizzata.

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico
Bosco ceduo

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1	F3			
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F1	F1	F1			
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: consumo mediamente significativo nella parte residenziale Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo nella visuale da valle Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata. Creazione di parco pubblico
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde). Realizzazione di parco pubblico con funzione di ricucitura e collegamento con l'area urbanizzata.
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico. Realizzazione di parco pubblico e collegamento con l'area urbanizzata
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: , incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la particolare prossimità con il centro storico medievale, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area.

La progettazione inoltre dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord ed est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

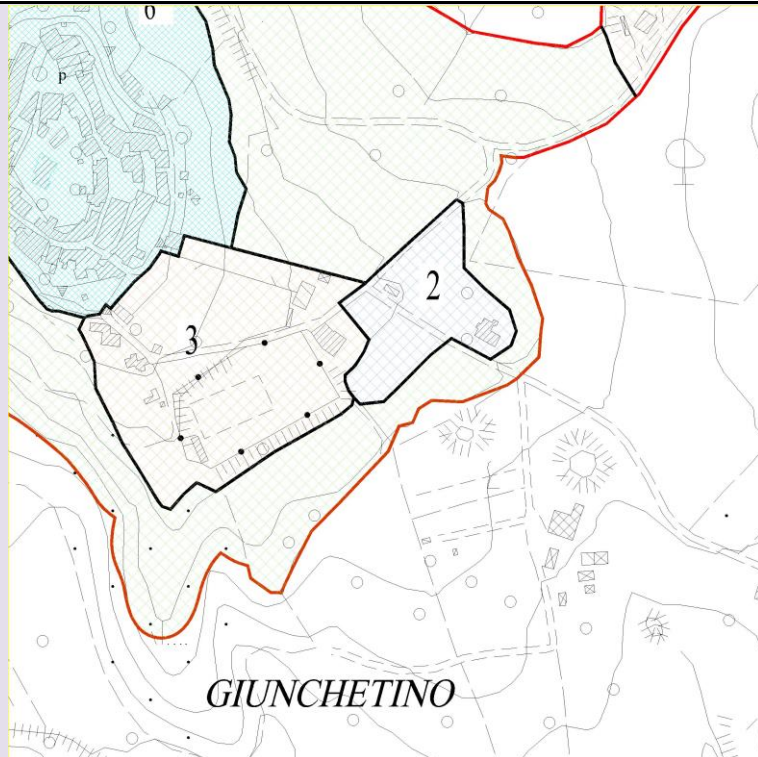
UTOE - PARI e FERRAIOLA - AREA TrR 2











ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 3656 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 2011 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 300 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 2

STANDARD

Verde pubblico	792 mq
Parcheggio	286 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

	PERIMETRO AREA DI INTERVENTO		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA		VERDE PRIVATO		PARCHEGGI PRIVATI		ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
	SUDDIVISIONE COMPARTO		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI		VERDE PUBBLICO		VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO		MARCIAPIEDE
	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE		ALBERATURE		VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO		ALLINEAMENTO EDIFICI
	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA		PARCHEGGI PUBBLICI		VIABILITA' ESISTENTE		PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno in declivio, posta all'estremità orientale dell'abitato di Pari, lungo via del Giro. L'area risulta frazionata in due parti poiché attraversata dalla viabilità vicinale. Verranno realizzati edifici residenziali per complessivi n.2 alloggi, con tipologia a villino, schiera o linea per 300 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F1	F1	F1			
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo mediamente significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

**Effetti sul
TERRITORIO**

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo nella visuale da valle
		Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde), adeguamento della strada di penetrazione
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, adeguamento della strada di penetrazione
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

**Effetti sul
SISTEMA SOCIO-ECONOMICO**

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte sud dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

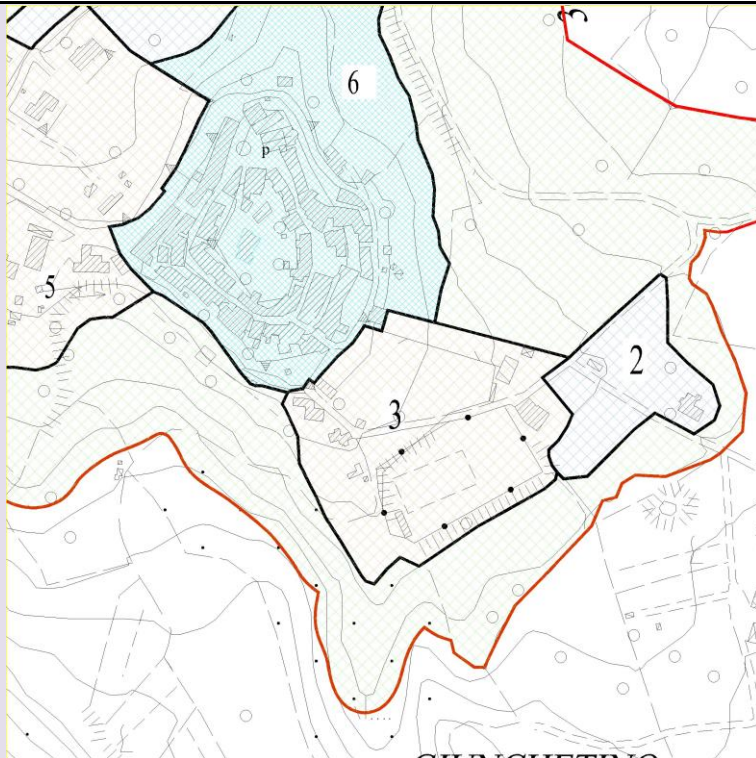
UTOE - PARI e FERRAIOLA - AREA TrR 3



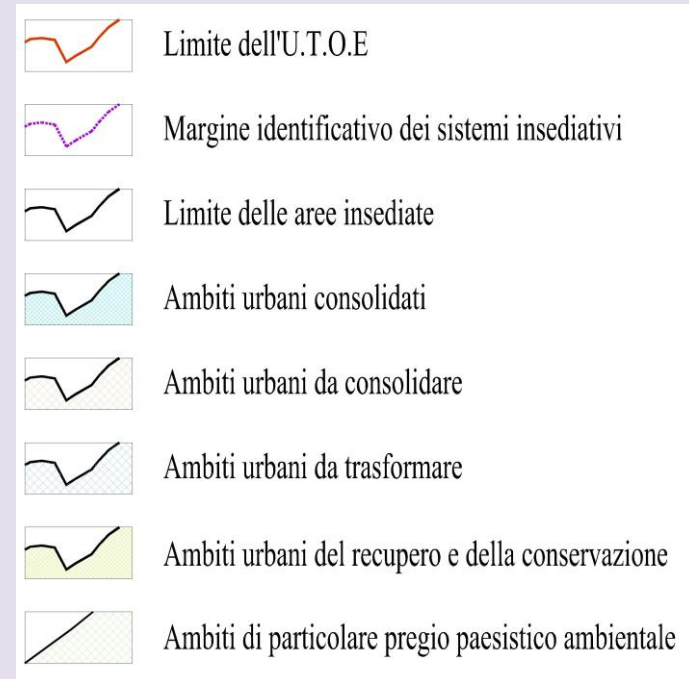
ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

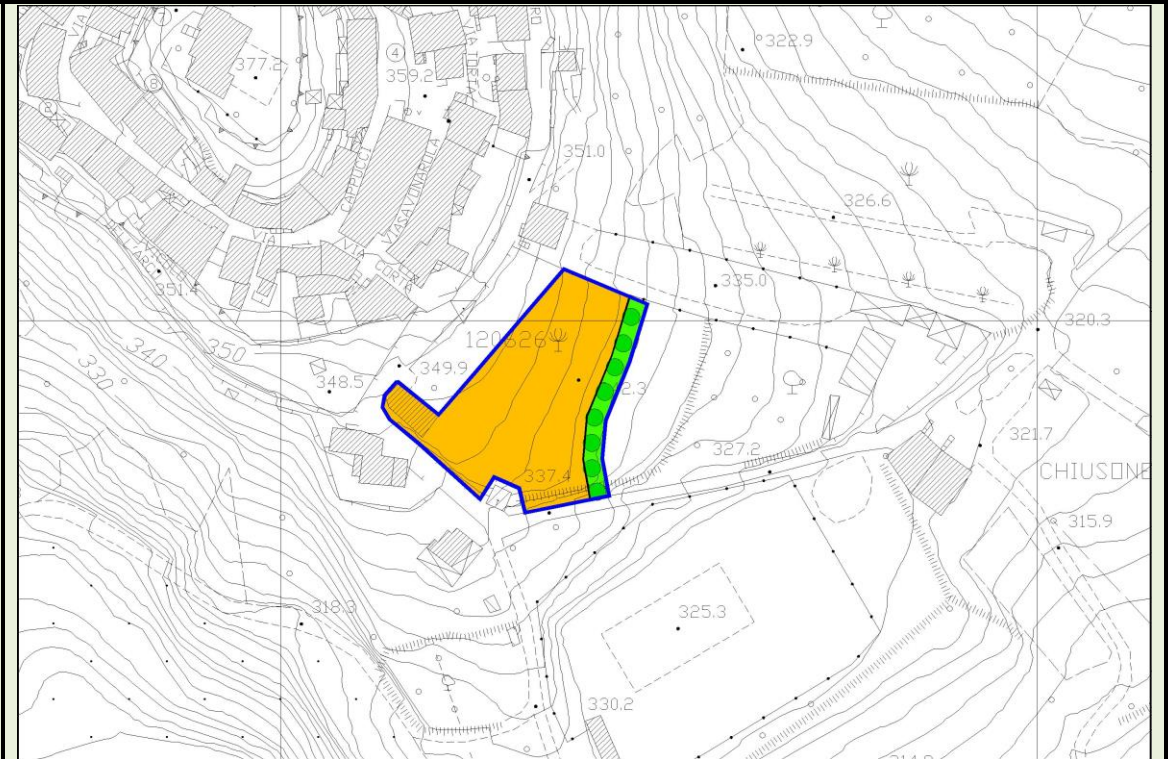


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2318 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 2041 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 300 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 3 (di cui 1 da recupero della volumetria esistente)

STANDARD

Verde pubblico	271 mq
Parcheggio	-
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno in forte declivio, posta sul margine meridionale dell'abitato di Pari, lungo via del Giro. Sull'angolo sud-ovest dell'apezzamento è presente un annesso- magazzino di cui viene prevista la demolizione. Verranno realizzati edifici residenziali per complessivi n.3 alloggi, con tipologia a villino, schiera o linea per 300 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra di cui 1 da recupero della volumetria esistente.

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico

Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
----------------	---------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------

FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F1	F1	F1			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi
			Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
			Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo mediamente significativo
			Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime
			Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani
			Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi
			Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi: demolizione di edificio incongruo
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente
		Effetti positivi: creazione di una fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di verde pubblico
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di verde pubblico, demolizione di edificio incongruo
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO

Provincia di Grosseto



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE -

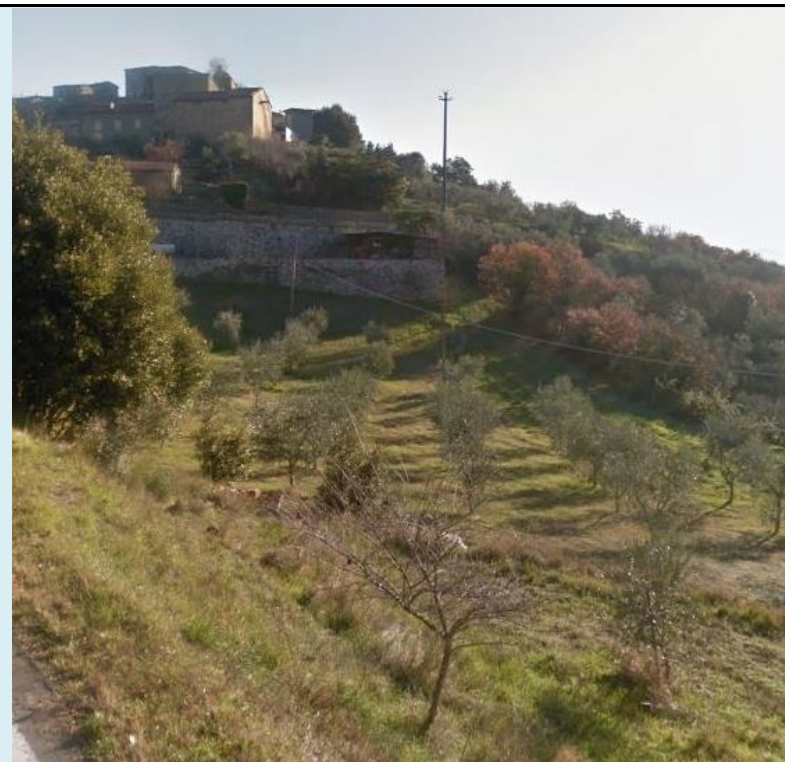
STRALCIATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

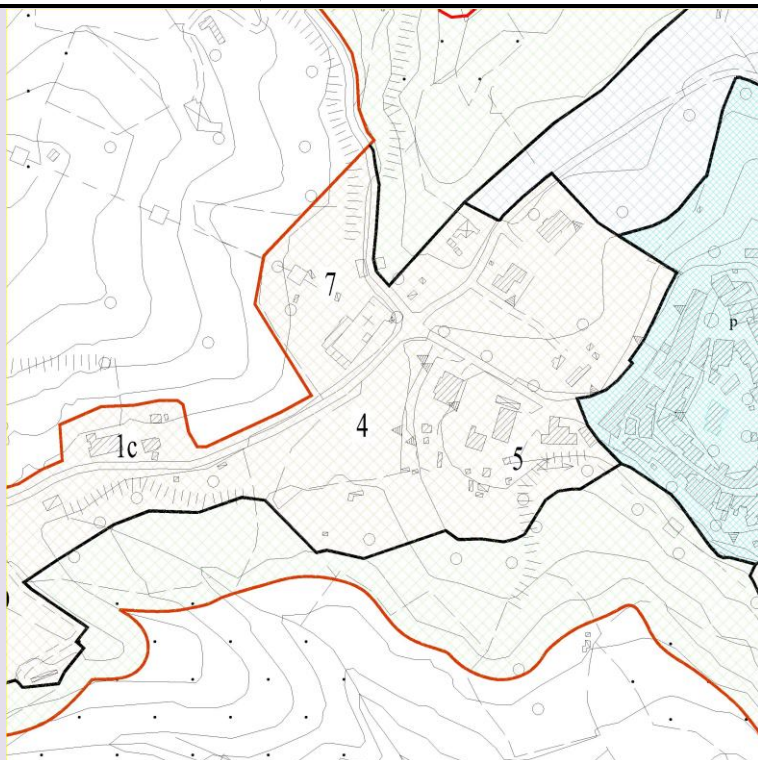
UTOE - PARI e FERRAIOLA - AREA TrP-c1



ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

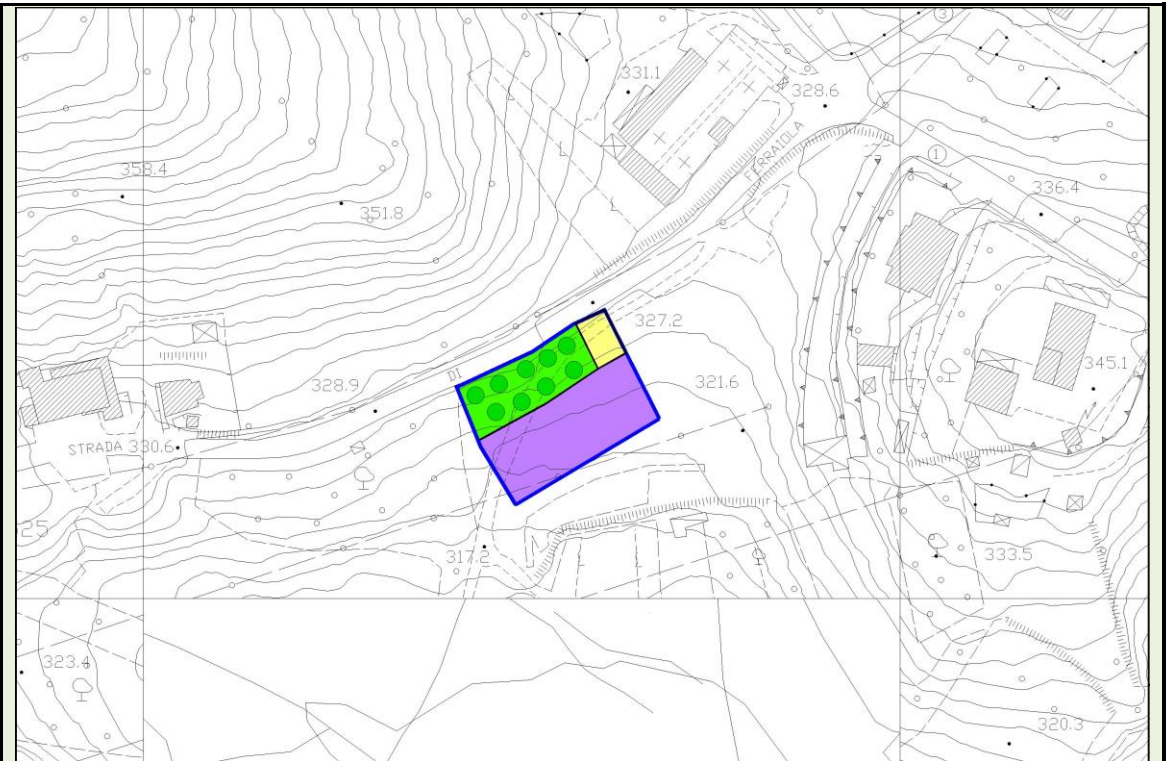
	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1490 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 865 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: produttivo-commerciale
S.U.L. COMMERCIALE: 200 mq
ALTEZZA MAX: 1 piano
TIPOLOGIA COMMERCIALE: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	510 mq
Parcheggio	110 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

UTOE - PARI e FERRAIOLA - AREA TrP-c1

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno in declivio, posta sul margine occidentale di Pari, all'ingresso dell'abitato provenendo da Ferraiola. Verrà realizzato un edificio a destinazione commerciale per complessivi 200 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1		F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F2	F2		F2		
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1		F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo nel rapporto con l'abitato Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività commerciali
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la particolare prossimità con il centro storico medievale, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area. La progettazione inoltre dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti.

Le caratteristiche dell'edificio dovranno essere di elevata qualità architettonica e materica e tale da assicurare l'armonizzazione con il contesto.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord dell'appezzamento lungo strada, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

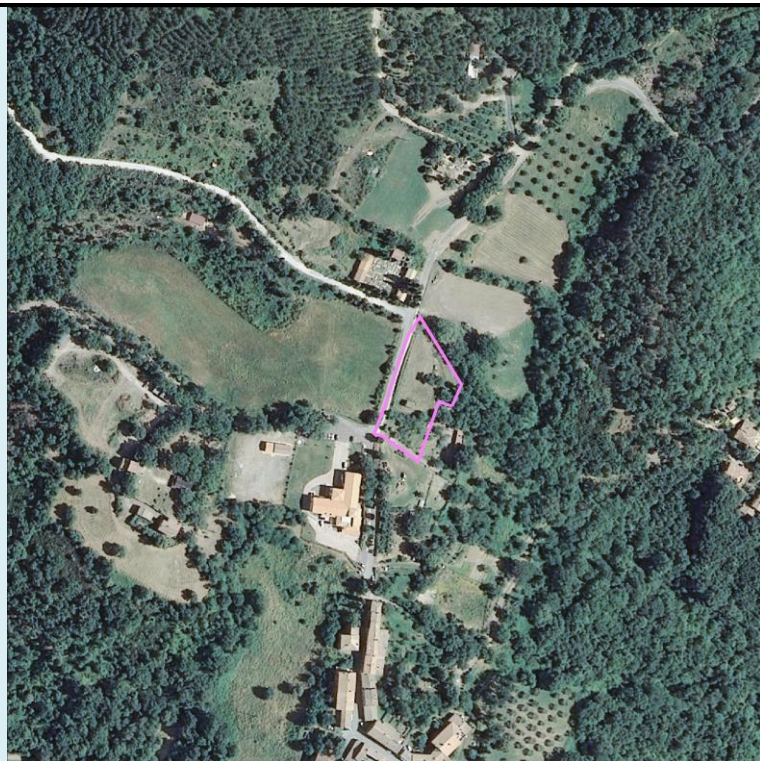
Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

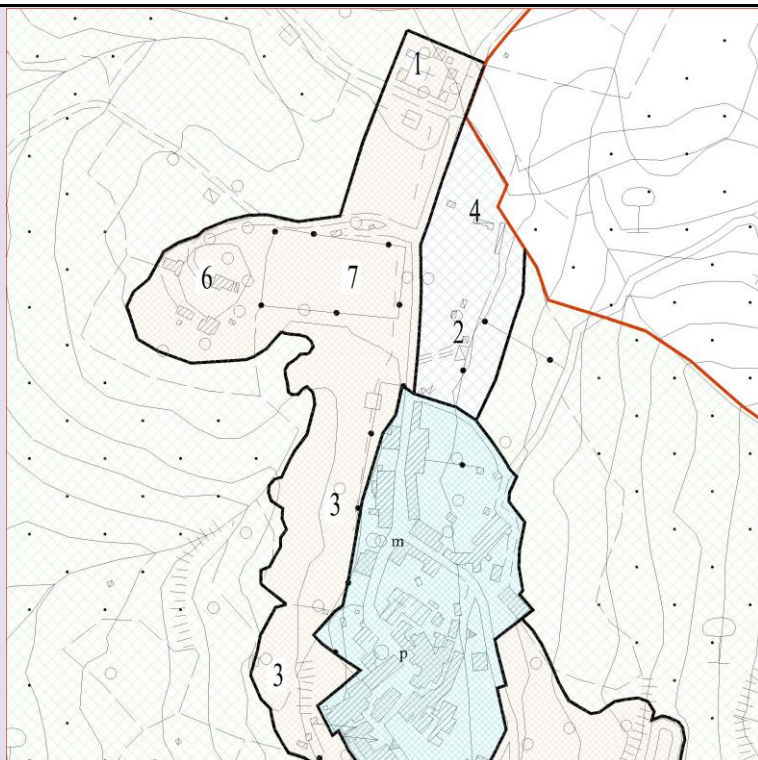
UTOE – CASAL DI PARI - AREA TrP-c1



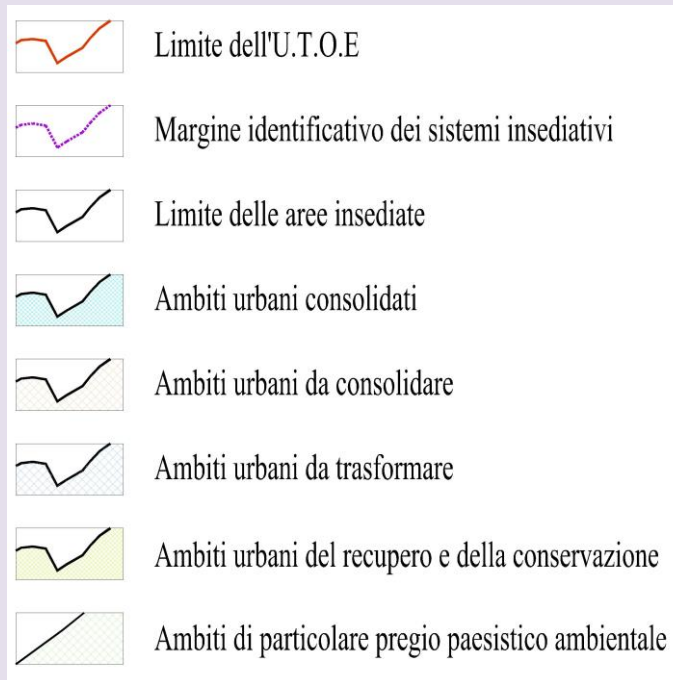
ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

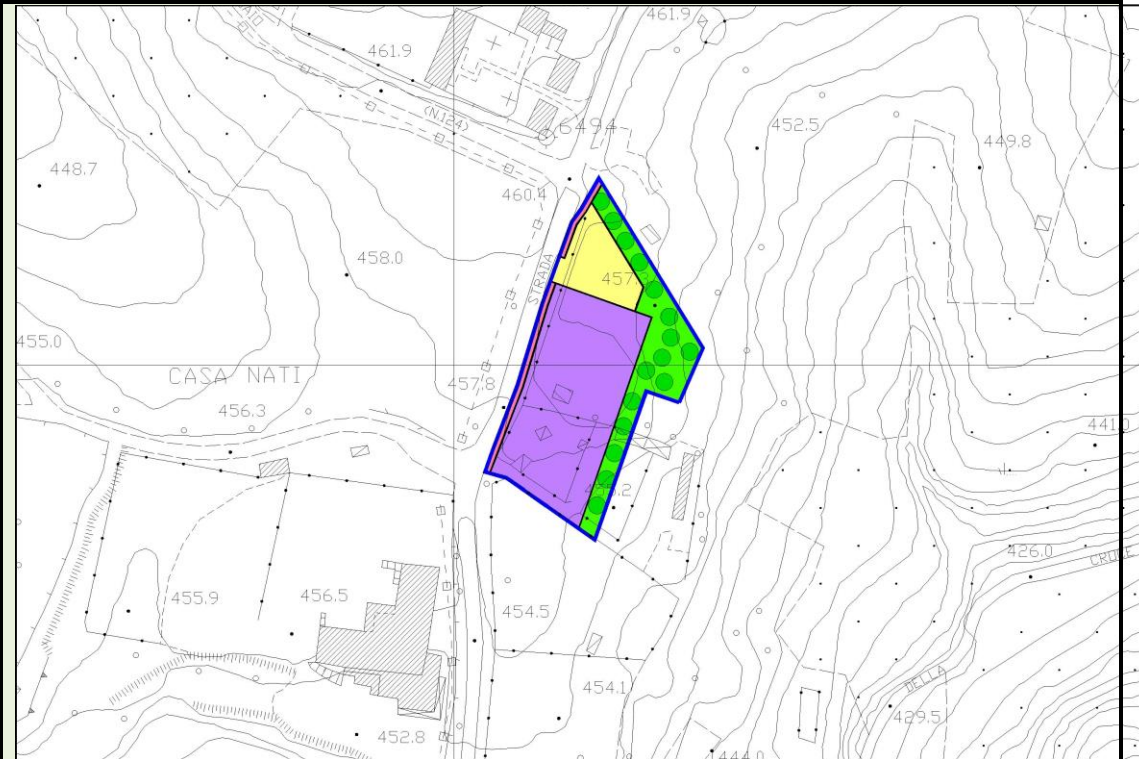


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 2659 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1476 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: commerciale
S.U.L. COMMERCIALE: 450 mq
ALTEZZA MAX: 1 piani
TIPOLOGIA: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	715 mq
Parcheggio	352 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in un terreno in leggero declivio all'ingresso settentrionale dell'abitato di Casal di Pari, lungo la strada della Querciolina, con presenza limitata di vegetazione e arbusti. E' prevista la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale per complessivi 450 mq di SUL, parcheggio e verde pubblico.

VINCOLI

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
	Categoria	F1	F1		F2	
FATTIBILITA' IDRAULICA						
	Categoria	F1	F1		F1	
FATTIBILITA' SISMICA						
	Categoria	F1	F1		F2	

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto mediamente significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto mediamente significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggio e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività commerciali
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord ed est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

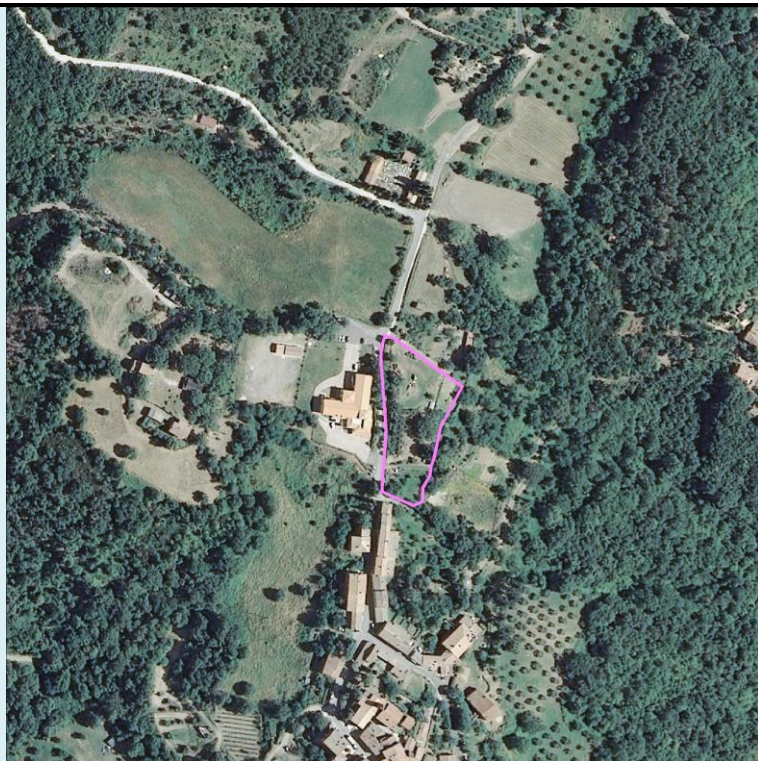
Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio

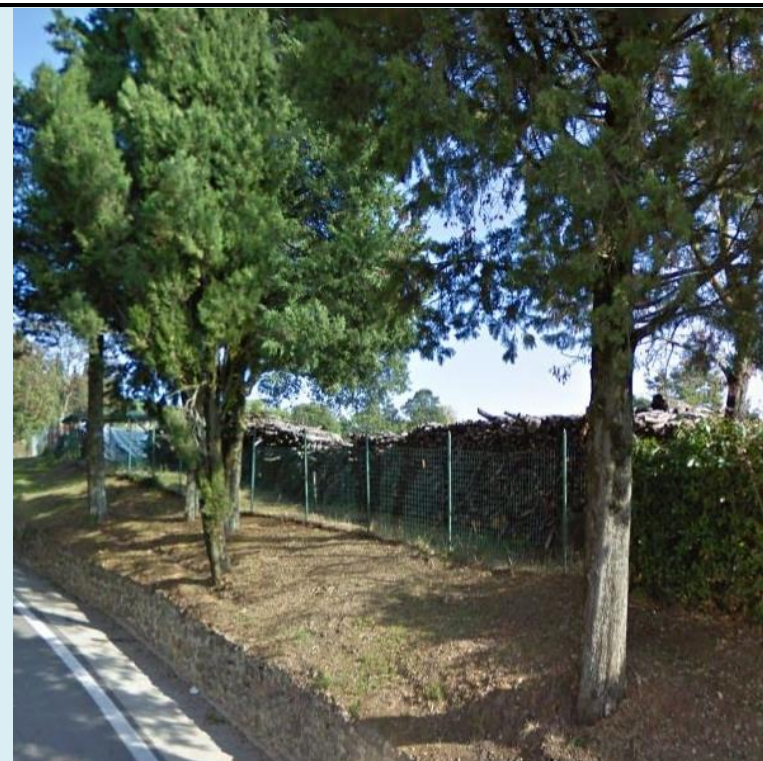


Schede di Valutazione Aree di trasformazione

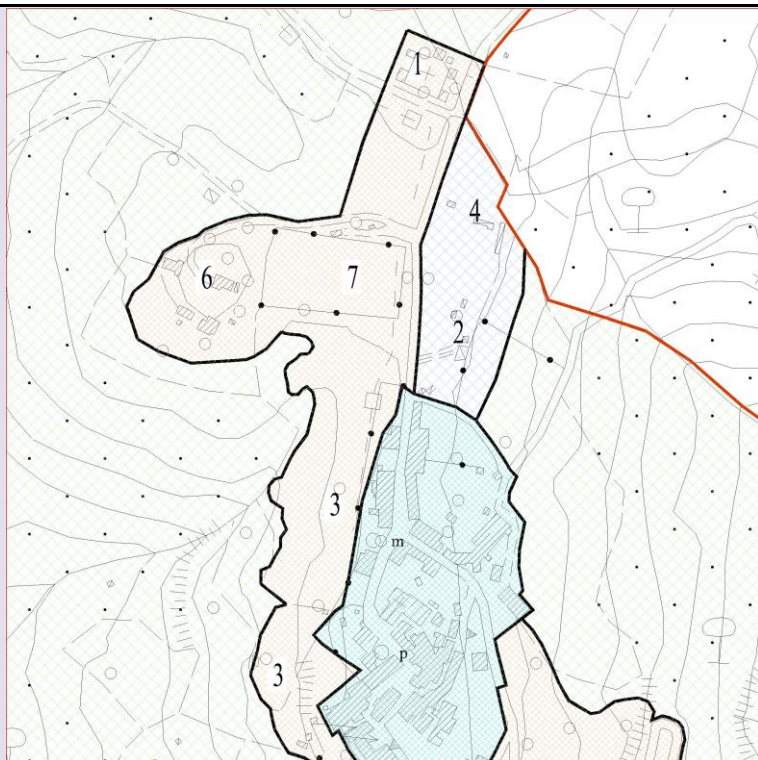
UTOE – CASAL DI PARI - AREA TrR 1



ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000



LEGENDA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

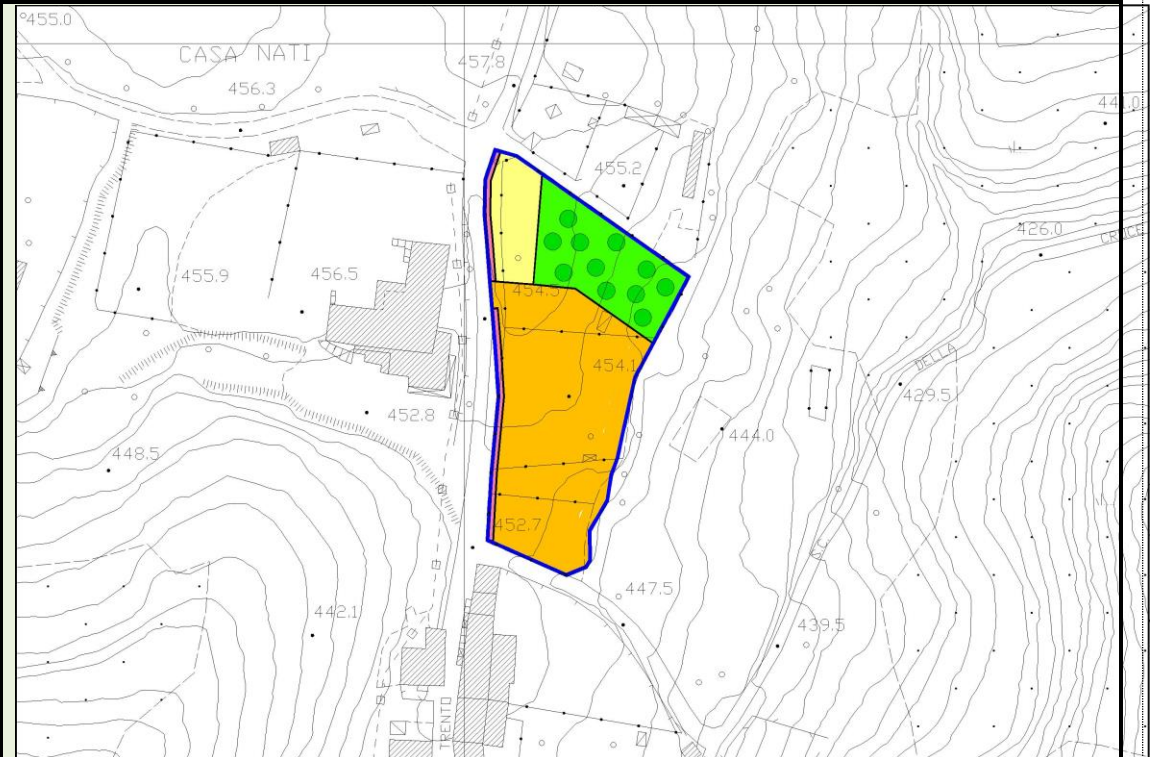
UTOE - CASAL DI PARI - AREA TrR 1

SUPERFICIE TERRITORIALE: 3697 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 2277 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 800 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera o linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 10
10% della SUL destinata ad edilizia sociale

STANDARD

Verde pubblico	628 mq
Parcheggio	391 mq
Servizi	-

PARAMETRI URBANISTICI



SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine settentrionale dell'abitato di Casal di Pari, lungo via Trento. Presenza di vegetazione di medie dimensioni nella fascia lungo strada. Prevista la realizzazione di edifici residenziali con tipologia a schiera o in linea o villino, per complessivi 800 mq di SUL.

VINCOLI

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
	Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA						
	Categoria	F1	F1	F1		
FATTIBILITA' SISMICA						
	Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: mediamente significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata sul lato nord
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggio e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento dell'offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

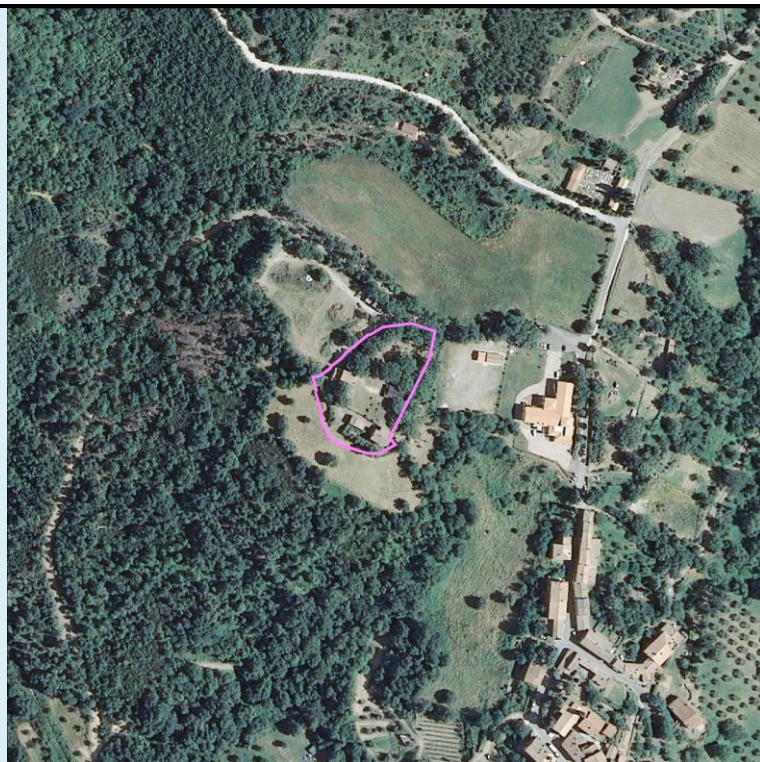
Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

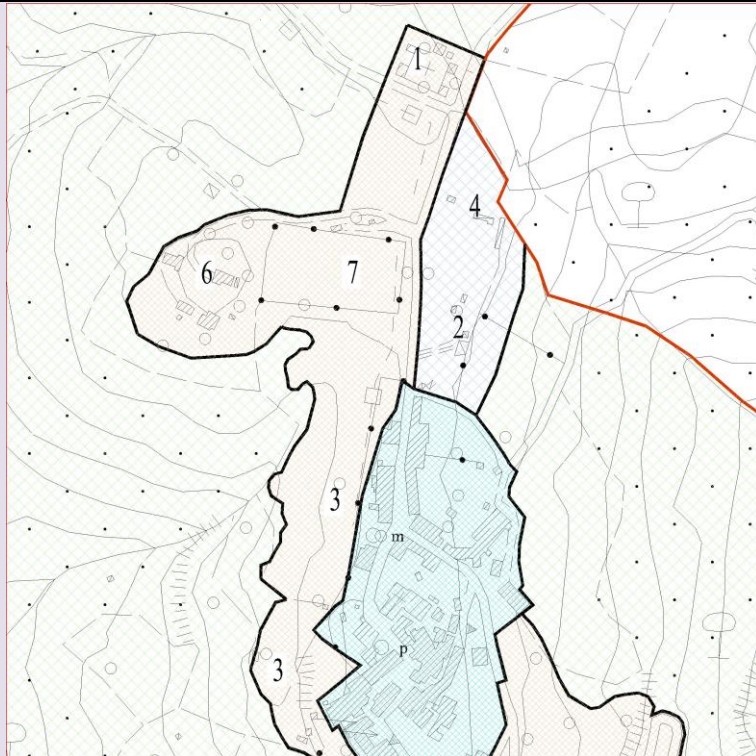
UTOE – CASAL DI PARI - AREA TrR 2



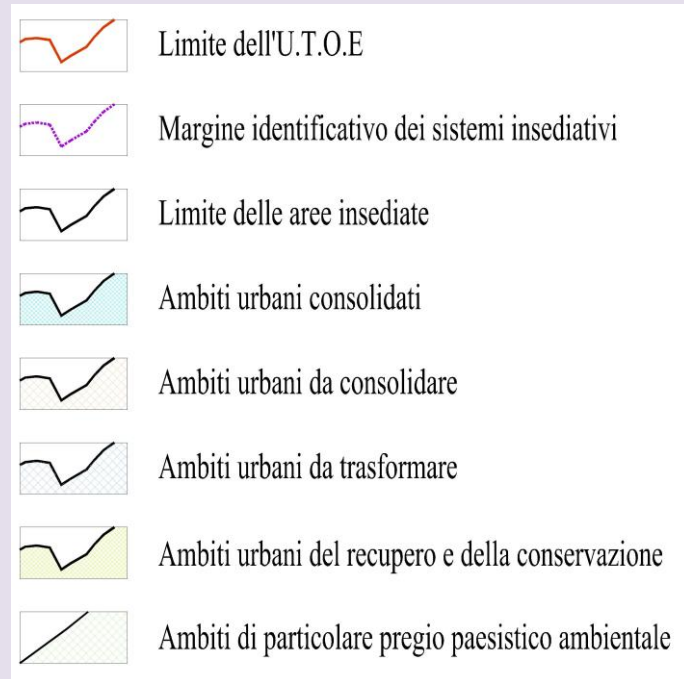
ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

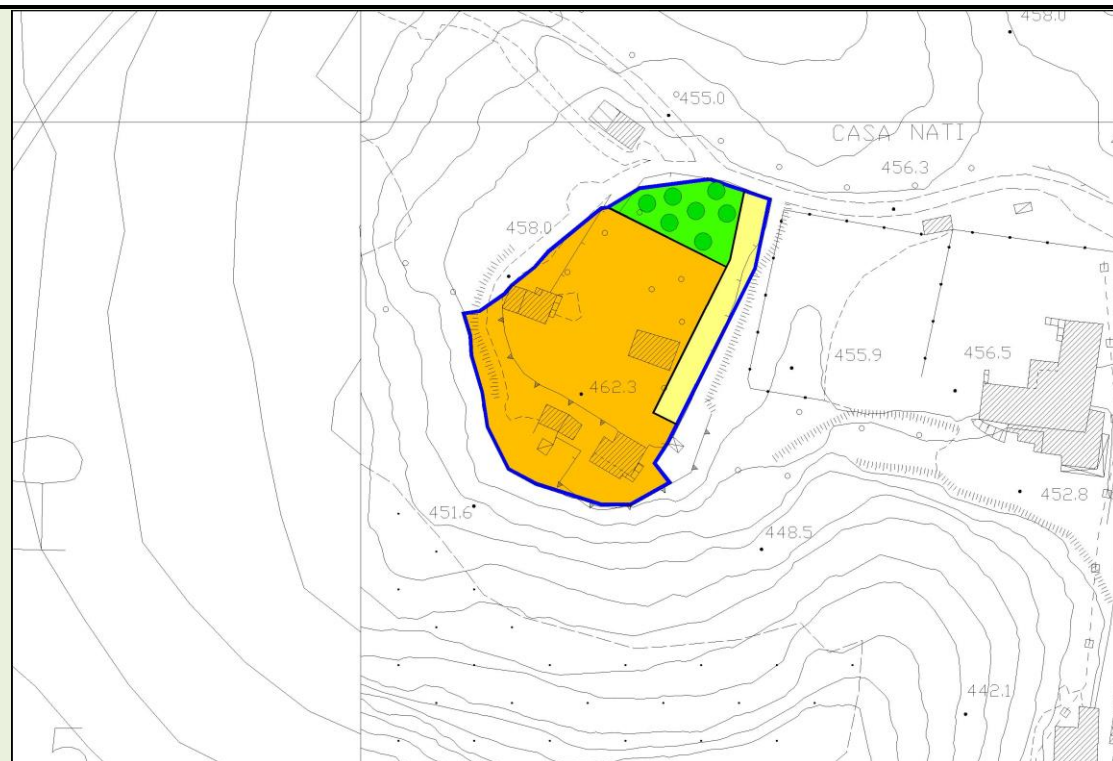


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4349 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 3434 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 900 mq (di cui 450 mq. da recupero)
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera o linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 6 (di cui 3 da recupero)

STANDARD

Verde pubblico	469 mq
Parcheggio	450 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine occidentale dell'abitato di Casal di Pari. Nell'appezzamento sono presenti fabbricati rurali per i quali è prevista la demolizione. Presenza di vegetazione di medie dimensioni. Prevista la realizzazione di edifici residenziali con tipologia a schiera o in linea o villino, per complessivi 900 mq di SUL.

VINCOLI

Vincolo idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA					
Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA					
Categoria	F1	F1	F1		
FATTIBILITA' SISMICA					
Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: mediamente significativi Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata sul lato nord
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggio e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica, elettrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento dell'offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

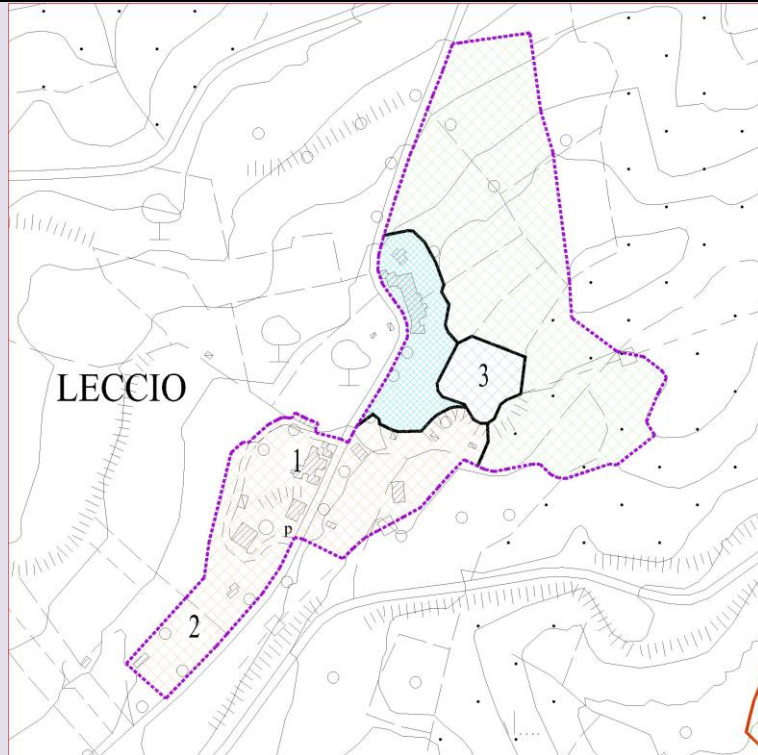
SISTEMA INSEDIATIVO - LECCIO - AREA TrP-cl 2











ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

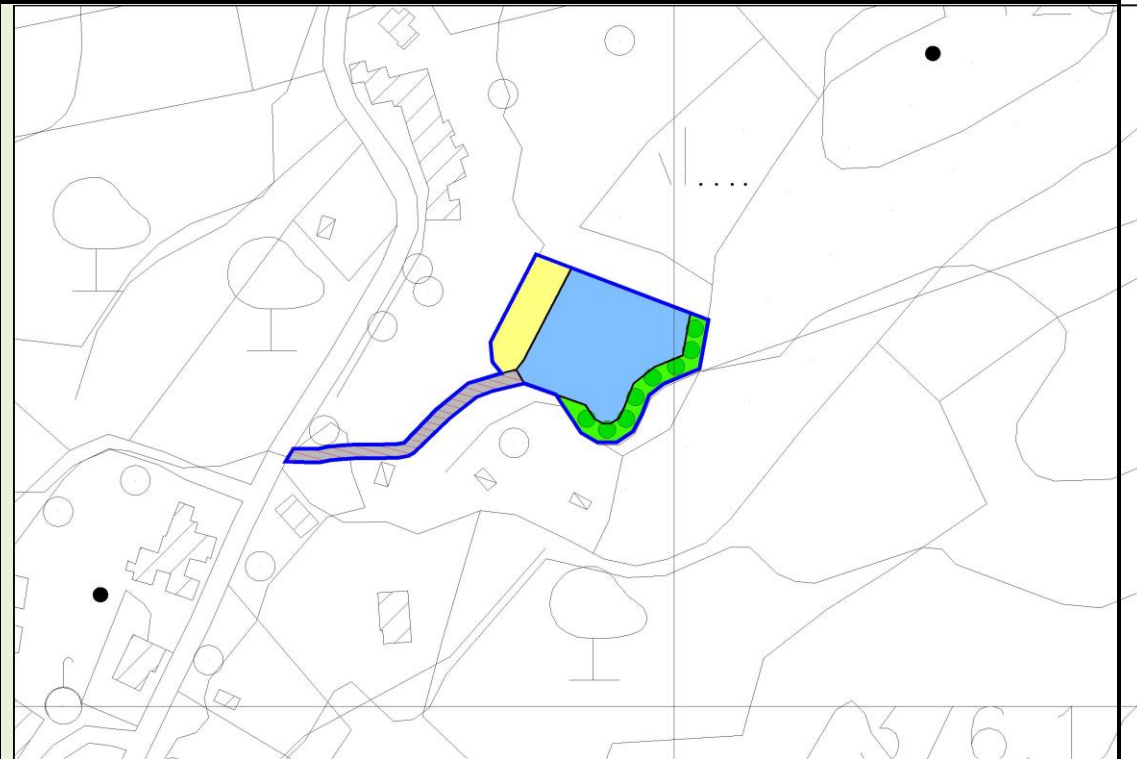
	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1674 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1074 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: produttiva-alberghiera
POSTI LETTO : n.30
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA : a blocco

STANDARD

Verde pubblico	286 mq
Parcheggio	306 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa una porzione di terreno in declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, posta ad occidente dell'abitato di Ferraiola in località Leccio. Verrà realizzato un edificio a destinazione ricettiva per complessivi n.30 posti letto con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1				F2
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F1	F1				F1
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1				F2

Valutazione degli effetti

Effetti su	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: consumo mediamente significativo Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO			
	Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
	Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
	Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata
	Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde), adeguamento viabilità esistente
	Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, adeguamento viabilità esistente
	Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO			
	Popolazione	Incremento	
	Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta turistico-ricettiva
	Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte sud-est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO

Provincia di Grosseto



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE -

MODIFICATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

**SISTEMA INSEDIATIVO - MONTE ANTICO -
AREA TrP-ar1 (ex TrP-c1)**

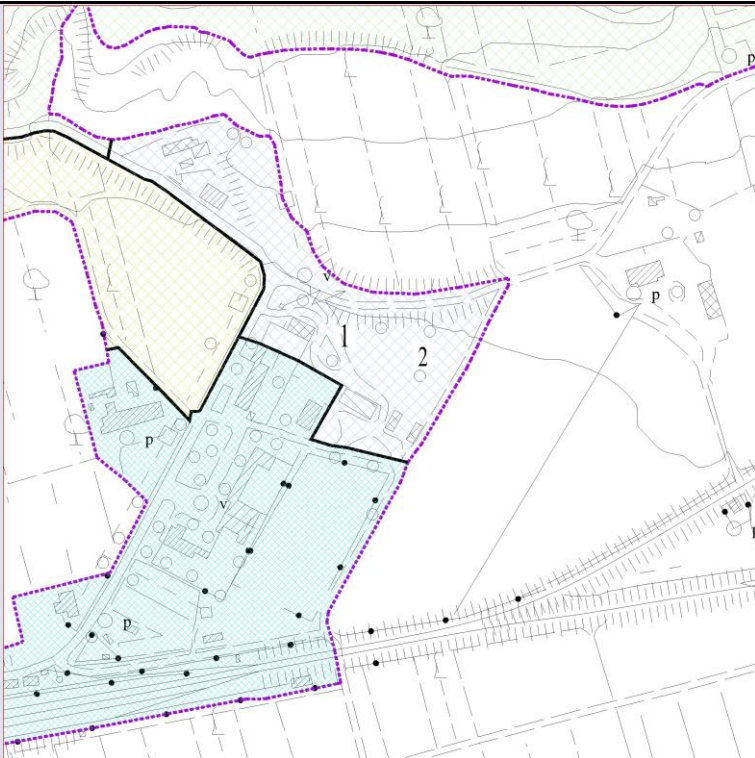


ORTOFOTO scala 1:5000










FOTO

REGOLAMENTO URBANISTICO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 4686 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 3316 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: produttiva
S.U.L. PRODUTTIVA: 500 mq
ALTEZZA MAX: 1 piani
TIPOLOGIA: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	547 mq
Parcheggio	723 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine settentrionale del borgo di Monte Antico, lungo la strada provinciale Leopoldina. Verrà realizzato un edificio a destinazione produttiva per 500 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
----------------	---------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------------

FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1			F2	
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F1	F1			F1	
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1			F2	

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo nel rapporto col nucleo abitato Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fasce alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività produttive
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte sud-ovest dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

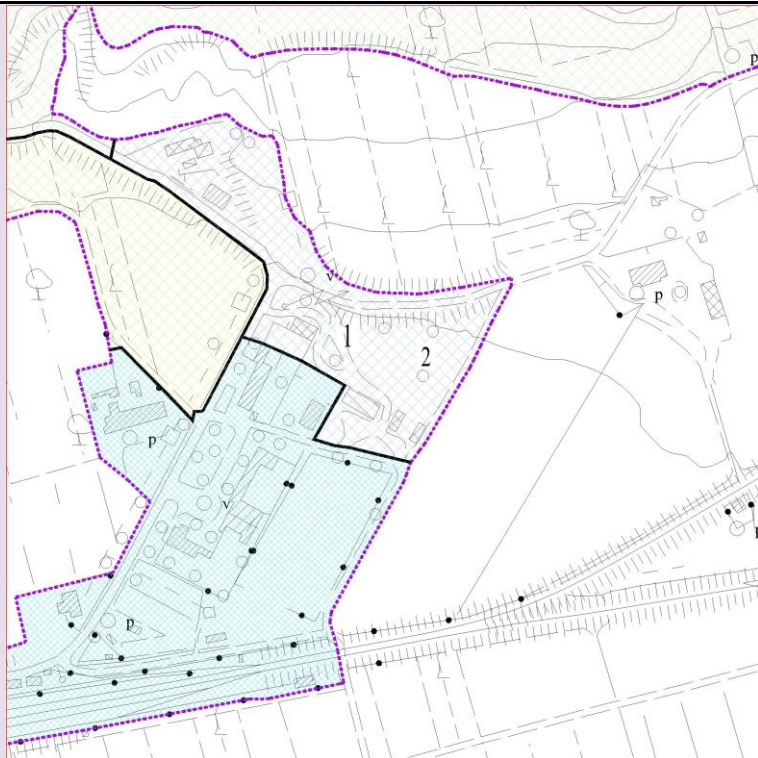
SISTEMA INSEDIATIVO - MONTE ANTICO - AREA TrR 1











ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

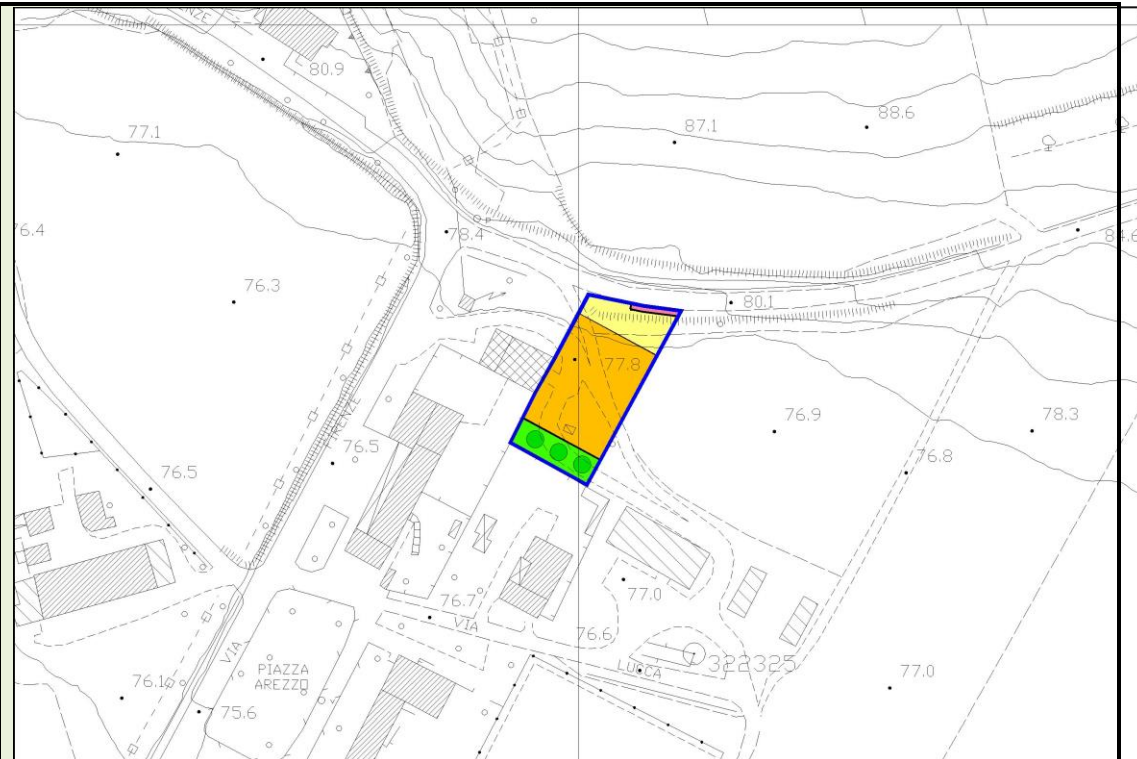
	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1127 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 740 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 400 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra, 1 piano interrato
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera, linea
NUMERO ALLOGGI MAX: 4

STANDARD

Verde pubblico	161 mq
Parcheggio	187 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine settentrionale del borgo di Monte Antico, lungo la strada provinciale Leopoldina. Verrà realizzato un edificio residenziale con tipologia a villino, schiera o linea per 400 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F1	F1	F1			
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo poco significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo nel rapporto con il nucleo abitato Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fascia alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte sud dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO

Provincia di Grosseto

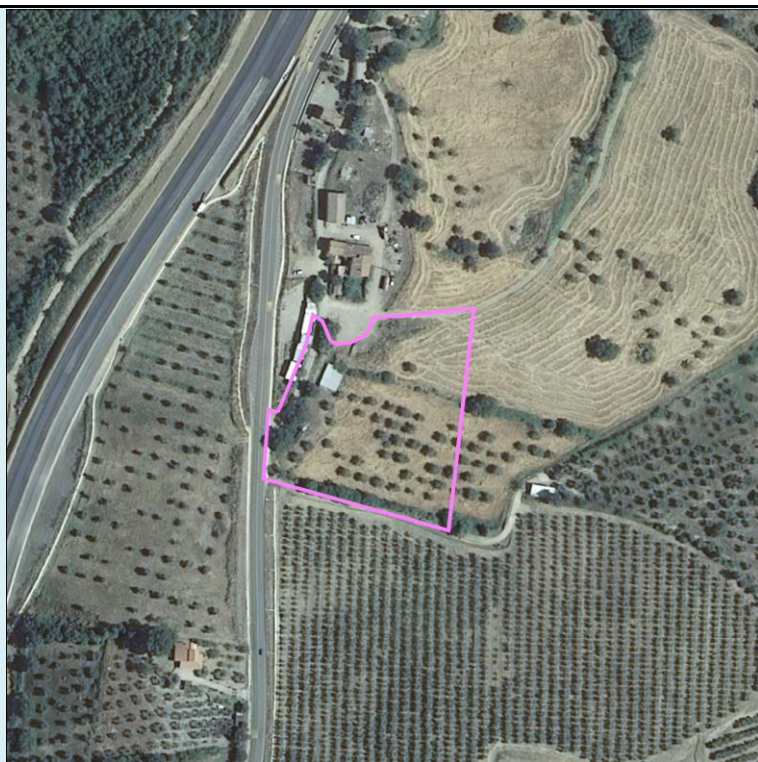


VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE -

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

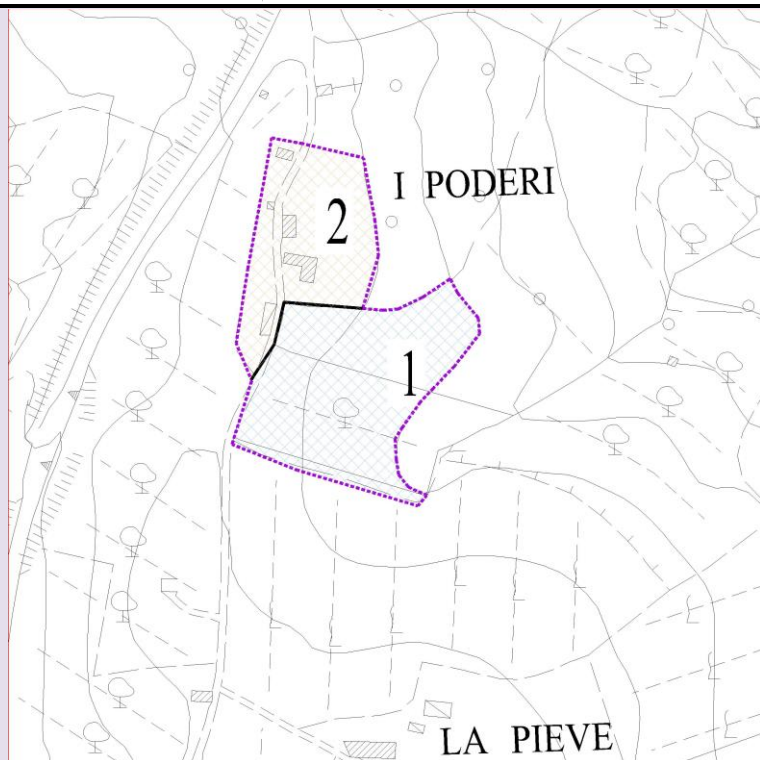
SISTEMA INSEDIATIVO - PODERI DI CIVITELLA - AREA TrP-ar 1



ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

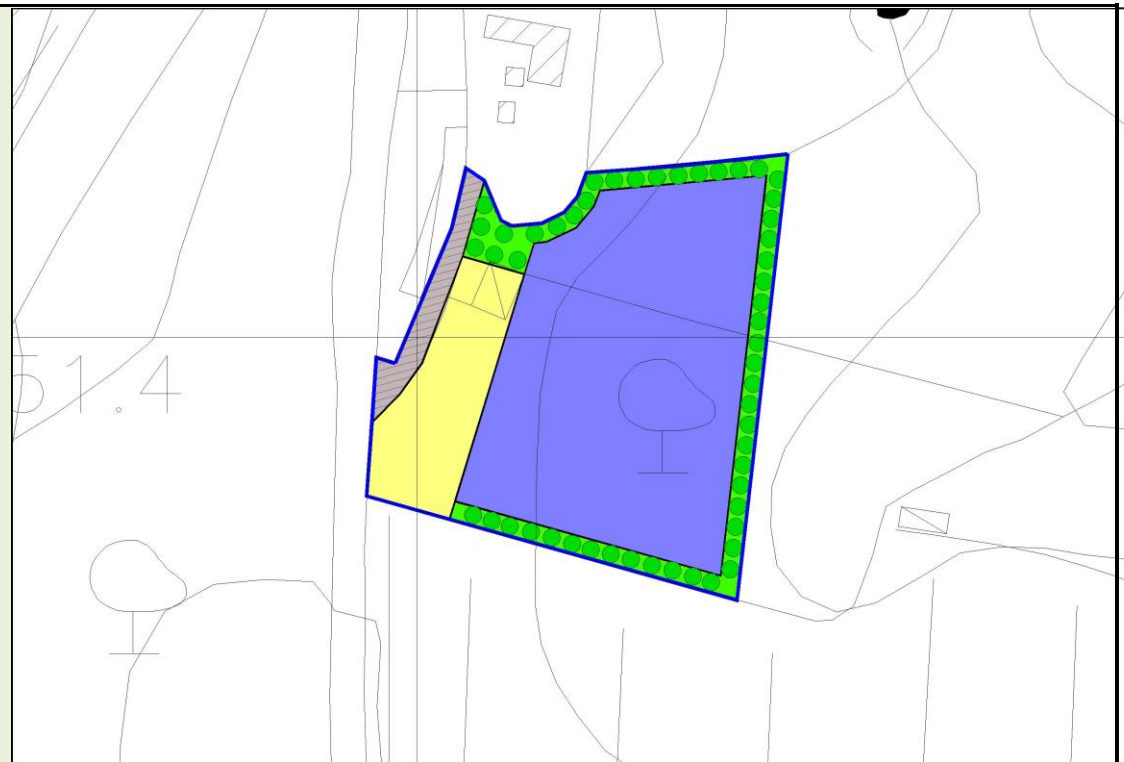


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 9334 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 5962 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: produttivo-artigianale
S.U.L. ARTIGIANALE: 900 mq
ALTEZZA MAX: 1 piano
TIPOLOGIA COMMERCIALE: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	1515 mq
Parcheggio	1428 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, edificata in epoca storica lungo la strada che collegava Monte Antico con il Podere Gello, La Pieve e quindi Civitella, sorge lungo l'attuale tracciato della Senese. Verranno realizzati n. 4 nuovi edifici a destinazione artigianale su 4 lotti, per complessivi 1200 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42
Vincolo Idrogeologico

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1			F2	
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F1	F1			F1	
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1			F2	

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi

	consumi	Effetti positivi:
--	---------	-------------------

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:

Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi:

Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente
		Effetti positivi: creazione di fasce alberate

Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde), adeguamento viabilità

Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, adeguamento viabilità

Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria
--------------------------	-------------------	---

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	

Popolazione	Incremento	
--------------------	-------------------	--

Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento attività produttive

Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto.

La caratteristica degli edifici dovrà essere di elevata qualità architettonica e materica e tale da assicurare l'armonizzazione con il contesto.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato attorno all'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

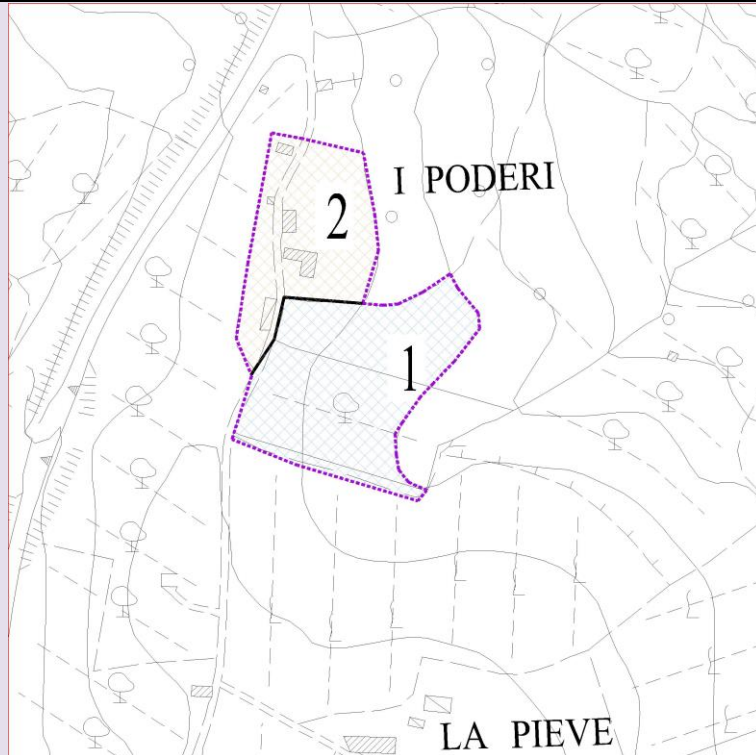
SISTEMA INSEDIATIVO - PODERI DI CIVITELLA - AREA TrR 1



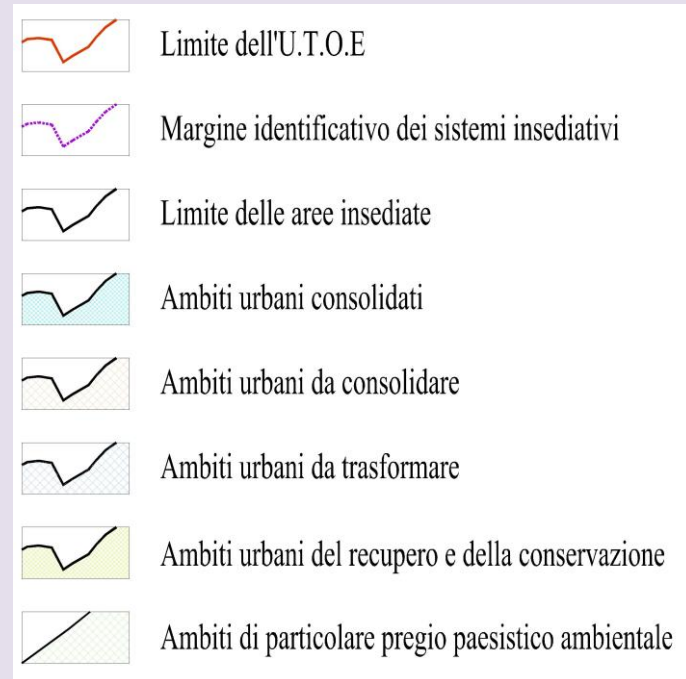
ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



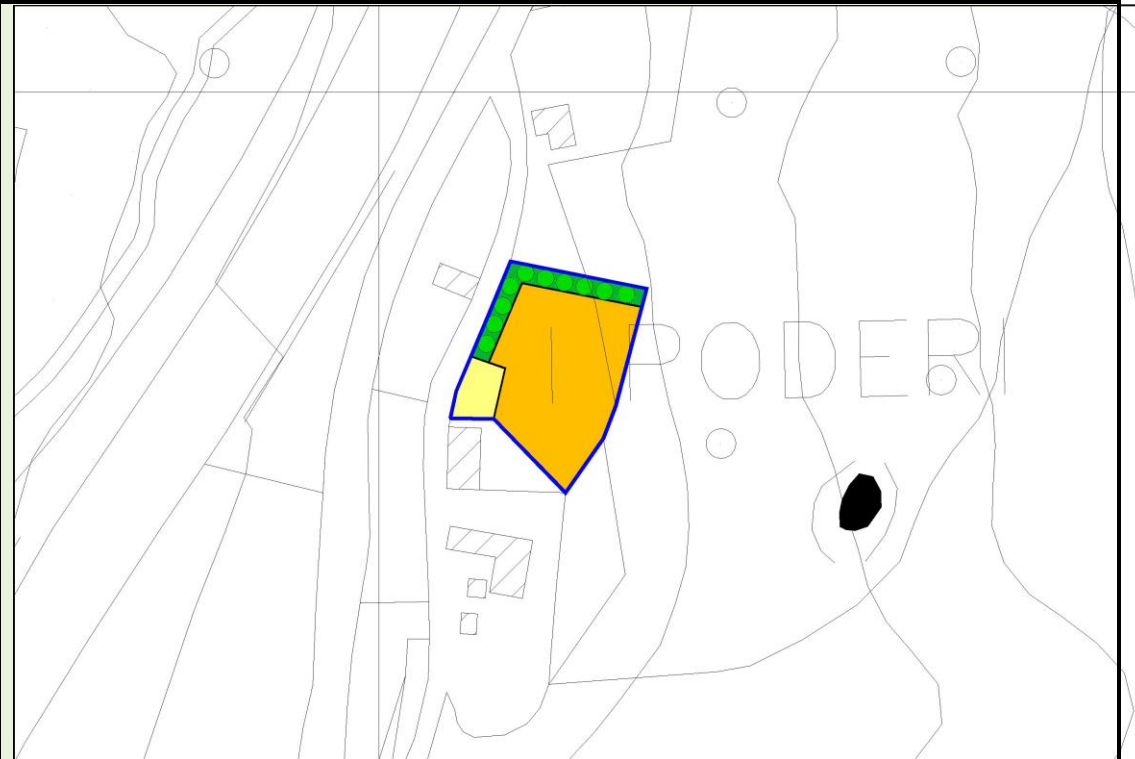
PIANO STRUTTURALE scala 1:5000



LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1879 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1415 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 200 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera
NUMERO ALLOGGI MAX: 2
STANDARD

Verde pubblico	297 mq
Parcheggio	166 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA




PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area, edificata in epoca storica lungo la strada che collegava Monte Antico con il Podere Gello, La Pieve e quindi Civitella, sorge lungo l'attuale tracciato della Senese SS223. Verrà realizzato un edificio residenziale con tipologia a villino, schiera o linea con n°2 alloggi per mq 200 di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42
 Vincolo Idrogeologico

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F1	F1	F1			
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			

Valutazione degli effetti

Effetti su	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
AMBIENTE e SALUTE UMANA	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo poco significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO			
	Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
	Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
	Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fasce alberate
	Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
	Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria	

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO			
	Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
	Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:	

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. La caratteristica degli edifici dovrà essere di elevata qualità architettonica e materica e tale da assicurare l'armonizzazione con il contesto. L'immobile dovrà posizionarsi parallelamente alla strada complanare della SS 223 e, per quanto possibile, dovrà disporsi secondo le curve di livello limitando le opere di sbancamento e contenimento. Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte nord ed est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

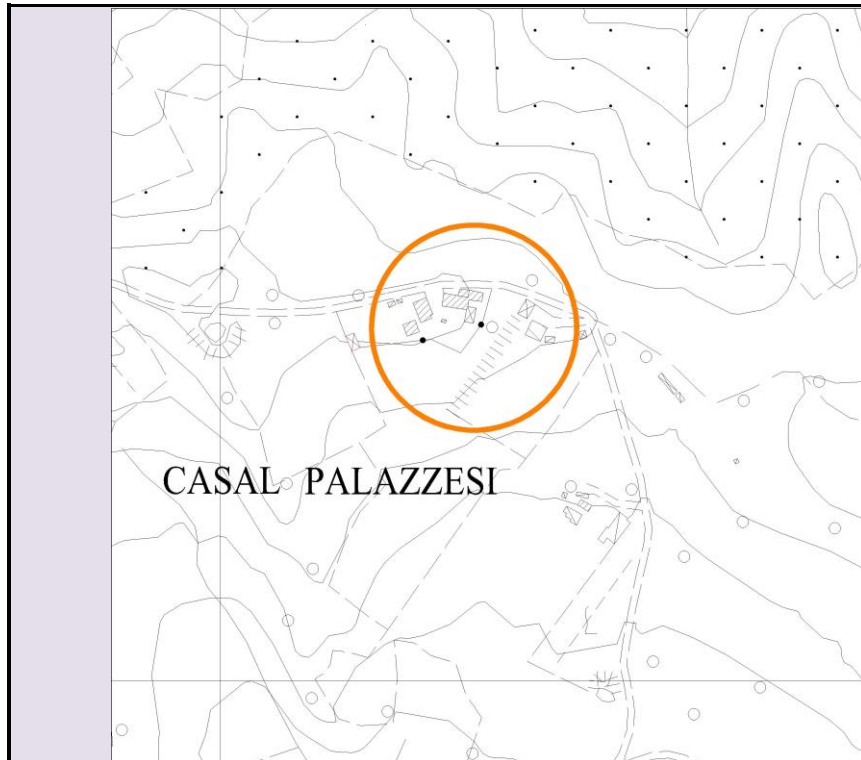
NUCLEI RURALI - CASE PALAZZESI - AREA TrRTA 1



ORTOFOTO scala 1:4000














FOTO



CASAL PALAZZESI

PIANO STRUTTURALE "I SISTEMI INSEDIATIVI" scala 1:5000

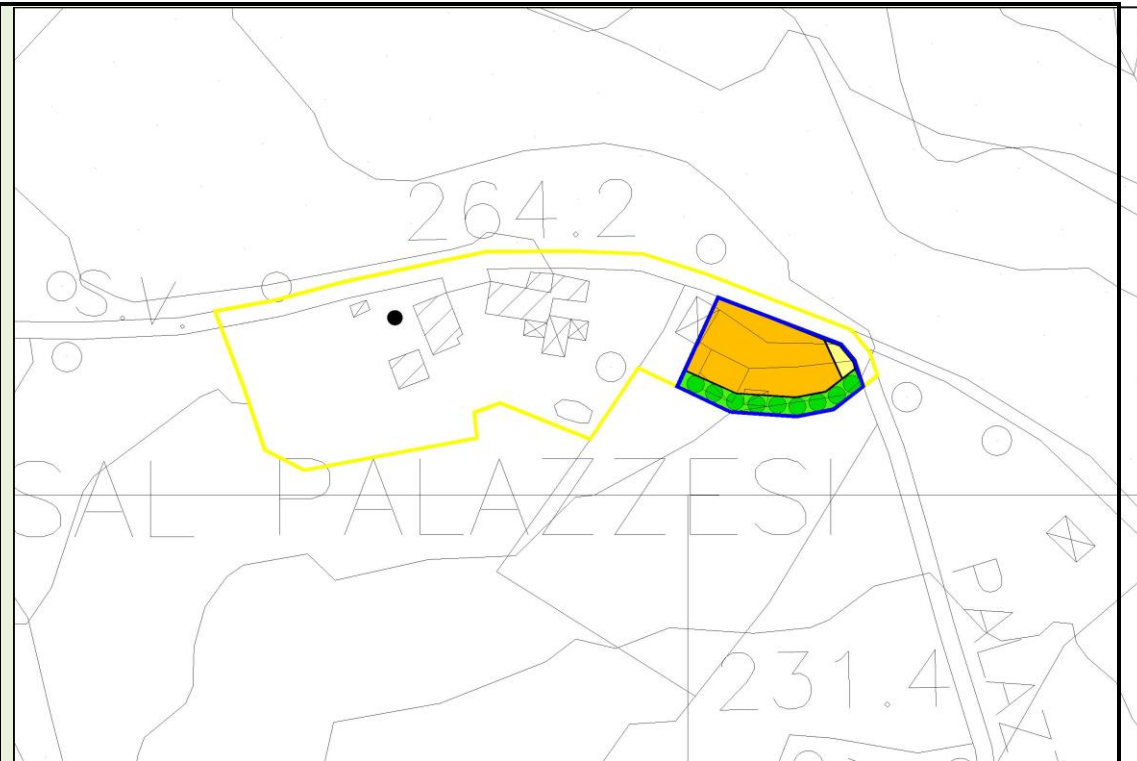
-  Limite delle aree urbane insediate
-  Limite delle aree produttive
-  Centri storici con cinta muraria
-  Centri storici senza cinta muraria o elementi edificati di impianto o valenza storica
-  A1 Centro storico tessuto urbano al 1850
-  A4 Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale
-  Ambito della produzione
-  Area agricola debole ai margini dell'edificato (orti e coltivazioni marginali)
-  Estensione degli agglomerati urbani (incolti infrastrutturati)
-  Nuclei rurali
-  Poderi

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 997 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 694 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 200 mq (da recupero)
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera
NUMERO ALLOGGI MAX: 2 (da recupero)

STANDARD

Verde pubblico	251mq
Parcheggio	36 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova a nord-est di Pari, in leggero declivio lungo la strada vicinale Palazzesi, posta in adiacenza agli edifici del nucleo rurale denominato Case Palazzesi. Verrà realizzato un edificio residenziale per complessivi n.2 alloggi, derivanti dal recupero della volumetria dell'edificio preesistente di cui è prevista la demolizione. Tipologia a villino o schiera per 200 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA					
Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA					
Categoria	F1	F1	F1		
FATTIBILITA' SISMICA					
Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: eliminazione edifici incongrui e riqualificazione
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: eliminazione edifici incongrui e riqualificazione
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la particolare prossimità con gli edifici di interesse storico, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area. Le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici dovranno risultare di elevata qualità architettonica e materica ed assicurare l'armonizzazione con il contesto edificato. Dal punto di vista ambientale dovrà essere privilegiato il mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e la conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte sud dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

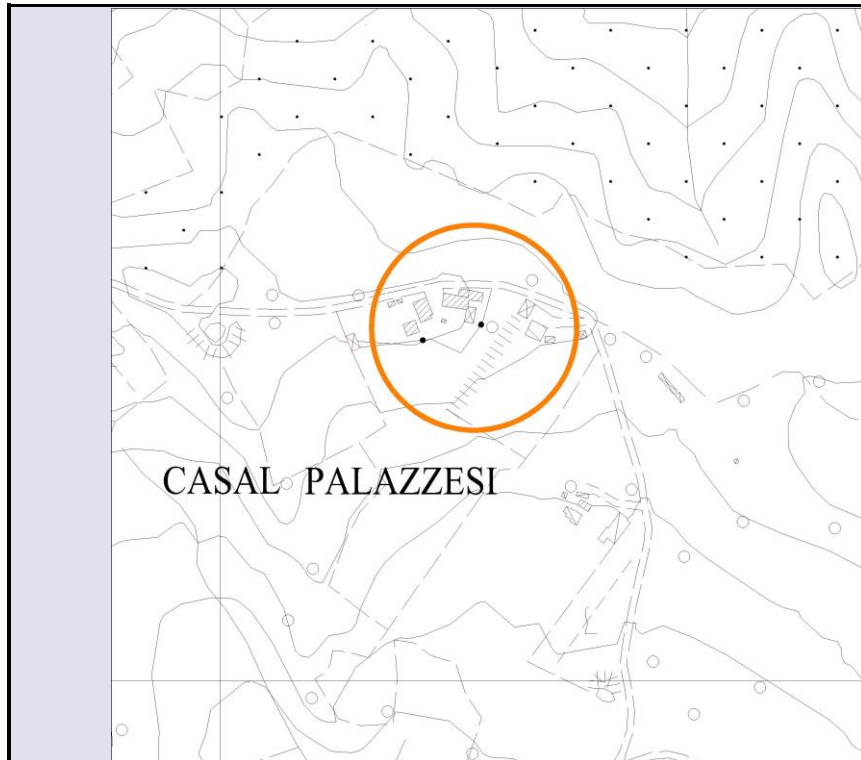
NUCLEI RURALI – CASE PALAZZESI - AREA TrRTA 2














ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



CASAL PALAZZESI

-  Limite delle aree urbane insediate
-  Limite delle aree produttive
-  Centri storici con cinta muraria
-  Centri storici senza cinta muraria o elementi edificati di impianto o valenza storica
-  A1 Centro storico tessuto urbano al 1850
-  A4 Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale
-  Ambito della produzione
-  Area agricola debole ai margini dell'edificato (orti e coltivazioni marginali)
-  Estensione degli agglomerati urbani (incolti infrastrutturati)
-  Nuclei rurali
-  Poderi

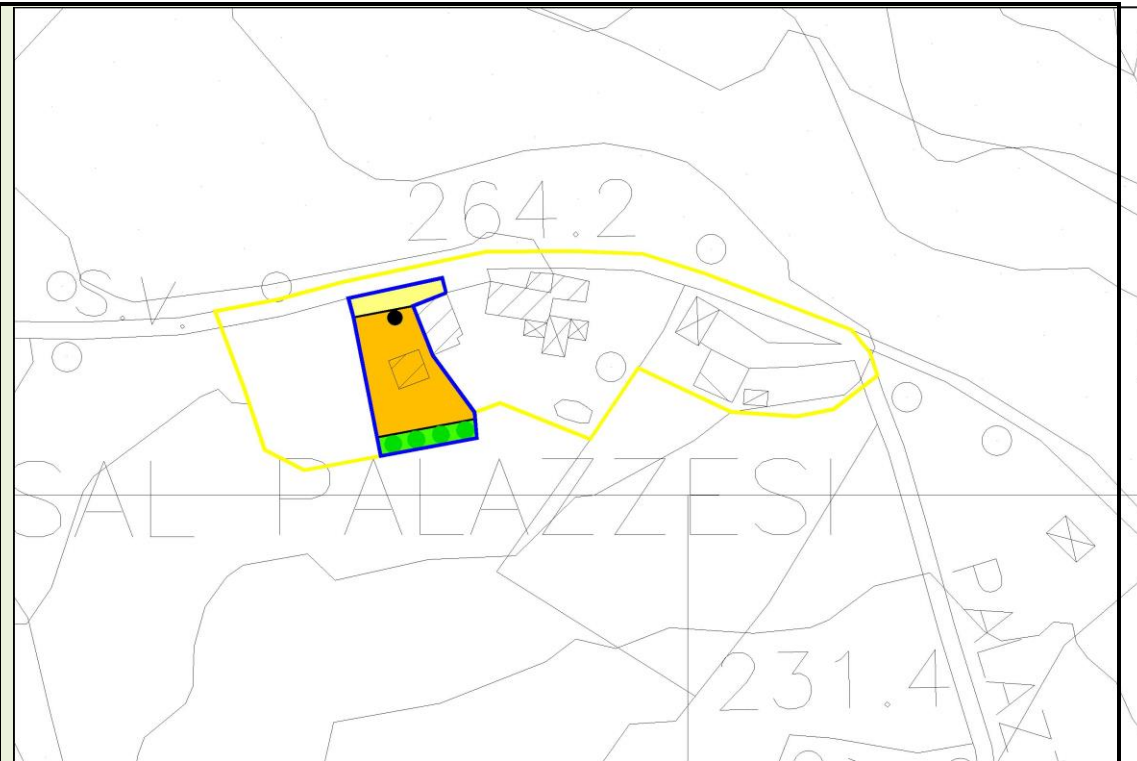
PIANO STRUTTURALE "I SISTEMI INSEDIATIVI" scala 1:5000

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 929 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 665 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 200 mq (da recupero)
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera
NUMERO ALLOGGI MAX: 2 (da recupero)

STANDARD

Verde pubblico	130 mq
Parcheggio	132 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova a nord-est di Pari, in leggero declivio lungo la strada vicinale Palazzesi, posta in adiacenza agli edifici del nucleo rurale denominato Case Palazzesi. Verrà realizzato un edificio residenziale per complessivi n.2 alloggi, derivanti dal recupero della volumetria dell'edificio preesistente di cui è prevista la demolizione. Tipologia a villino o schiera per 200 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA					
Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA					
Categoria	F1	F1	F1		
FATTIBILITA' SISMICA					
Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: eliminazione edifici incongrui e riqualificazione
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi:
		Effetti positivi: eliminazione edifici incongrui e riqualificazione
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la particolare prossimità con gli edifici di interesse storico, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area. Le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici dovranno risultare di elevata qualità architettonica e materica ed assicurare l'armonizzazione con il contesto edificato. Dal punto di vista ambientale dovrà essere privilegiato il mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e la conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord ed est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO

Provincia di Grosseto



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE -

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

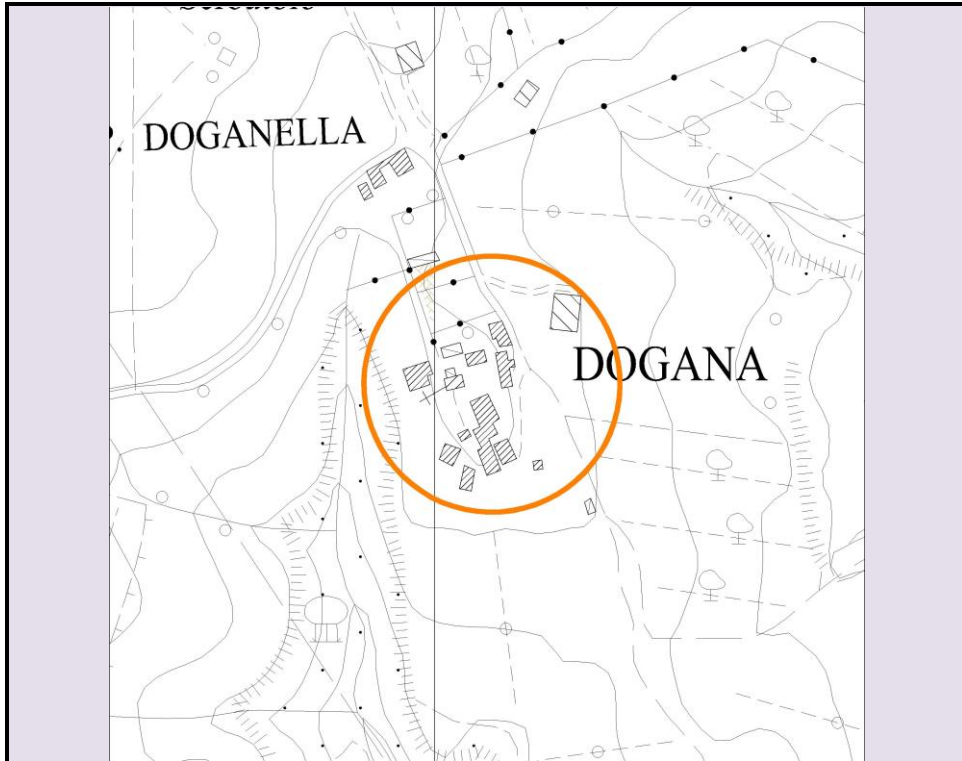
NUCLEI RURALI - DOGANA - AREA TrTA 6



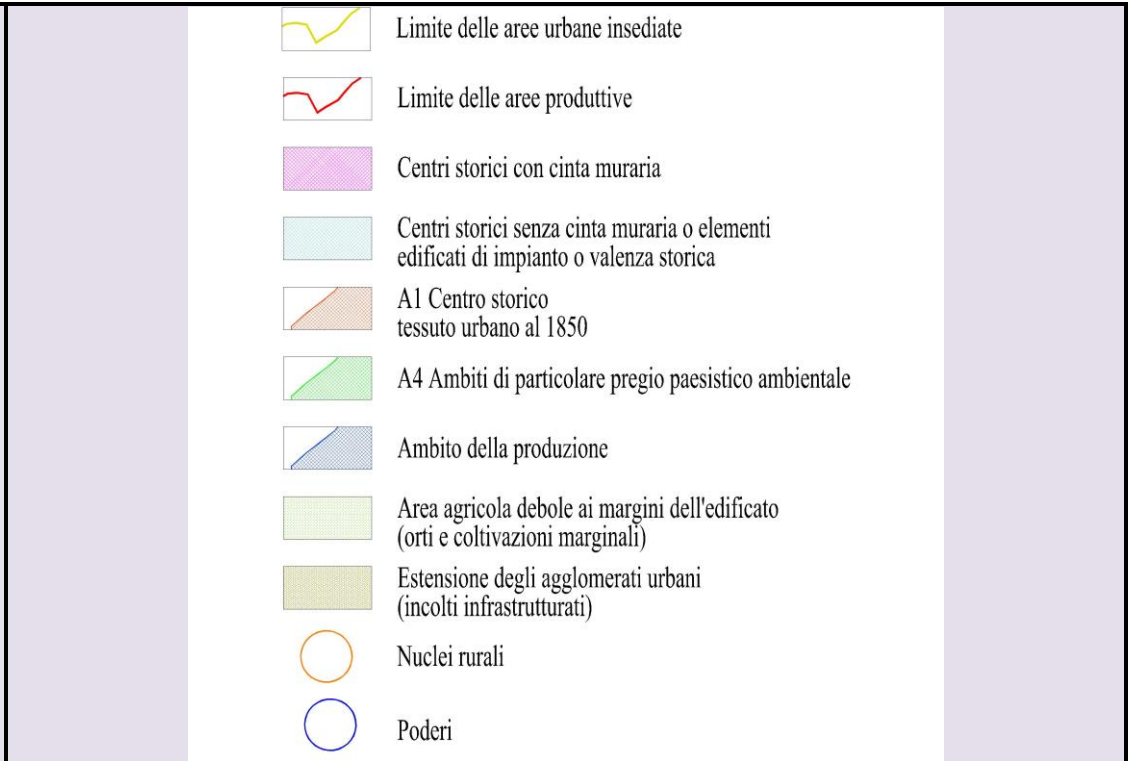
ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE "I SISTEMI INSEDIATIVI" scala 1:5000

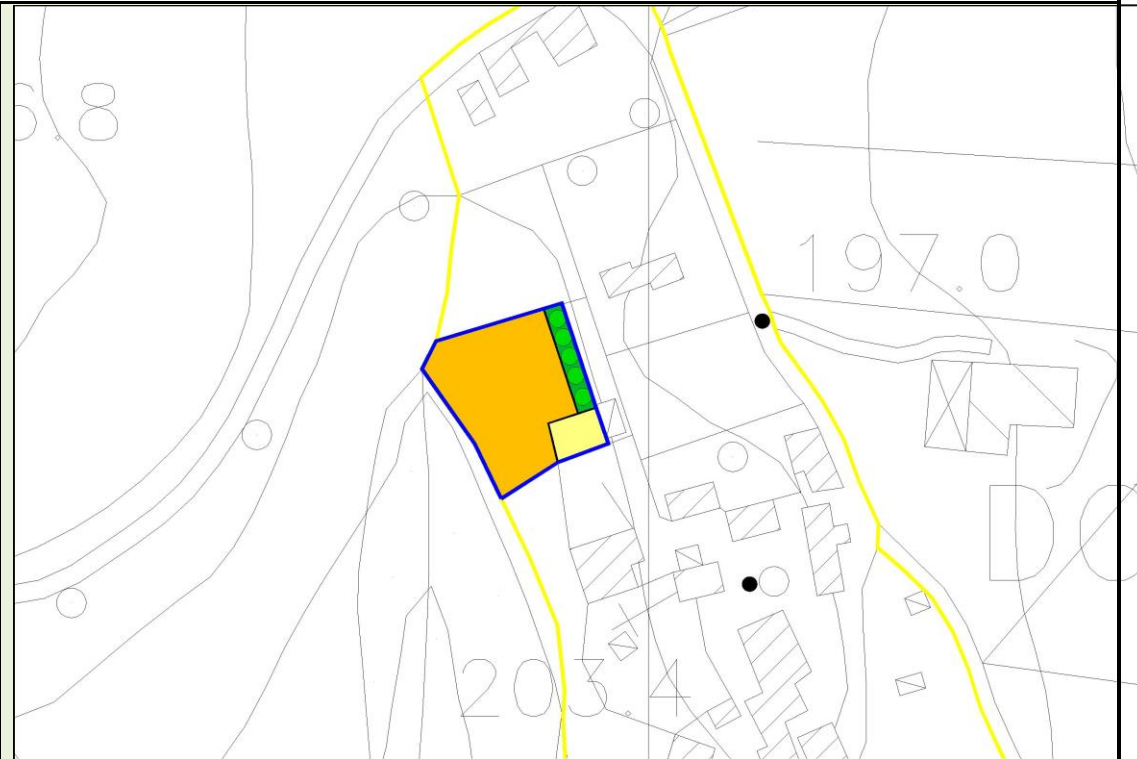


LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 1472 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 1183 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 160 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera
NUMERO ALLOGGI MAX: 2

STANDARD

Verde pubblico	145 mq
Parcheggio	142 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

NUCLEI RURALI - DOGANA - AREA TrTA 6




DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio in adiacenza a fabbricati esistenti, sul margine settentrionale dell'abitato di Dogana. Verrà realizzato un edificio residenziale con tipologia a villino o schiera per 160 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico


VINCOLI

Vincolo d'interesse archeologico (ex Galasso)
Vincolo Idrogeologico

Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
----------------	---------------------	---------------------------	--------------------------	-------------------------

FATTIBILITA' GEOLOGICA						
	Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA						
	Categoria	F1	F1	F1		
FATTIBILITA' SISMICA						
	Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	
-------------------------------	--

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la particolare prossimità con gli edifici di interesse storico, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area. Le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici dovranno risultare di elevata qualità architettonica e materica ed assicurare l'armonizzazione con il contesto edificato. Dal punto di vista ambientale dovrà essere privilegiato il mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e la conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

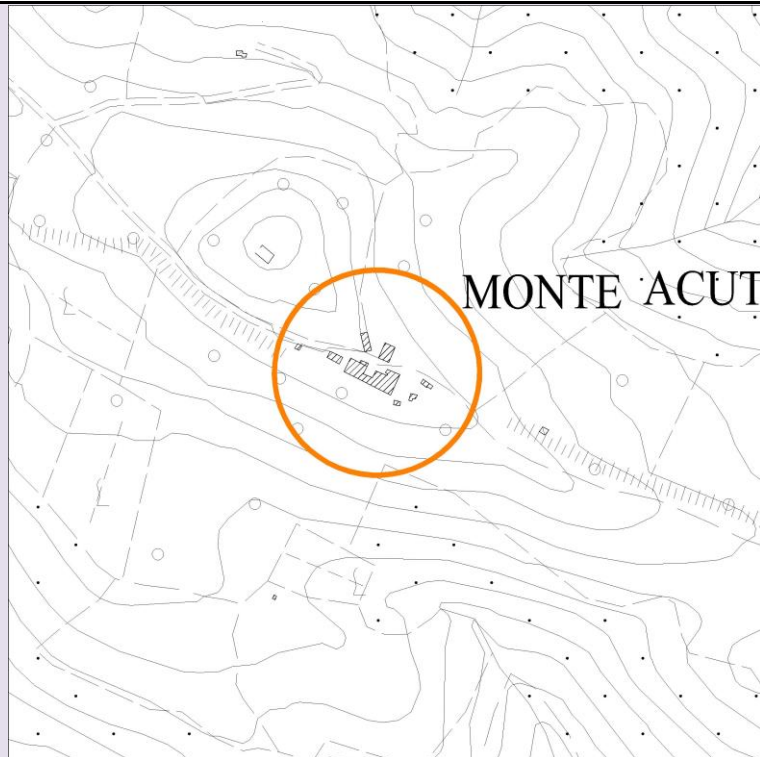
NUCLEI RURALI - MONTE ACUTO - AREA TrP-aITA 4














ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE "I SISTEMI INSEDIATIVI" scala 1:5000

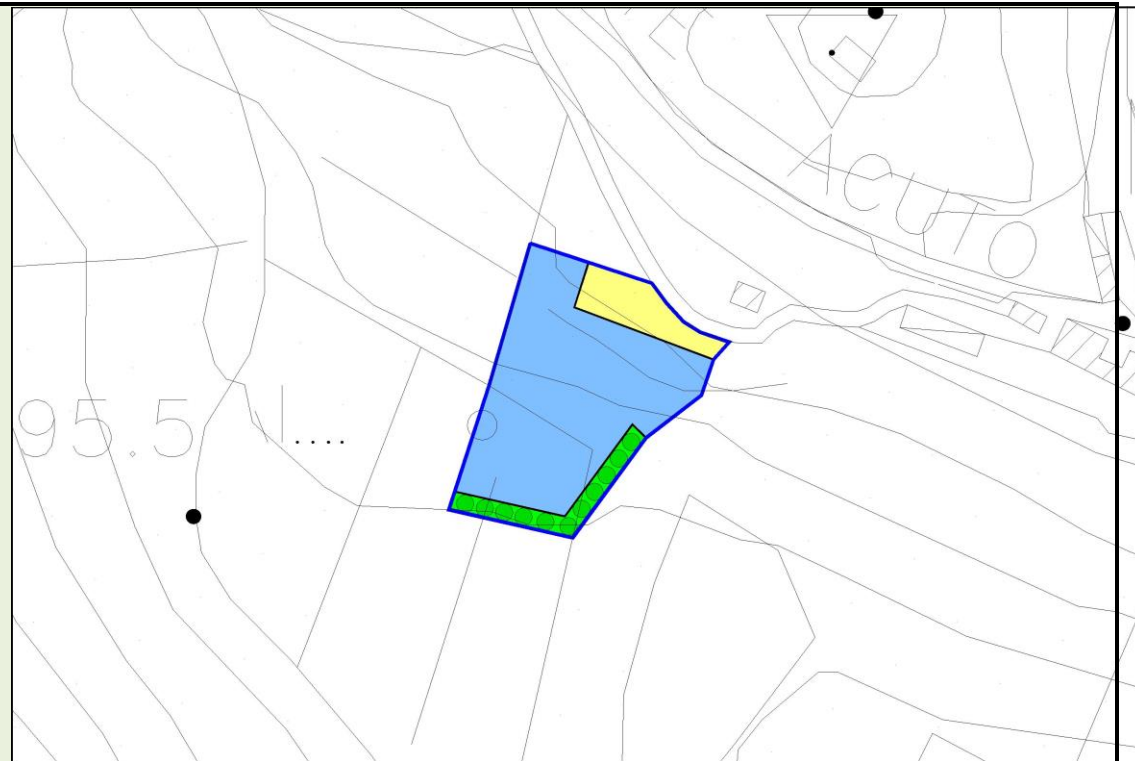
-  Limite delle aree urbane insediate
-  Limite delle aree produttive
-  Centri storici con cinta muraria
-  Centri storici senza cinta muraria o elementi edificati di impianto o valenza storica
-  A1 Centro storico tessuto urbano al 1850
-  A4 Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale
-  Ambito della produzione
-  Area agricola debole ai margini dell'edificato (orti e coltivazioni marginali)
-  Estensione degli agglomerati urbani (incolti infrastrutturati)
-  Nuclei rurali
-  Poderi

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 3207 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 2491 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: alberghiero
POSTI LETTI: n.60
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra
TIPOLOGIA: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	454 mq
Parcheggio	400 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

 PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	 VERDE PRIVATO	 PARCHEGGI PRIVATI	 ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
 SUDDIVISIONE COMPARTO	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	 VERDE PUBBLICO	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	 MARCIAPIEDE
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	 ALBERATURE	 VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	 ALLINEAMENTO EDIFICI
 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	 AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	 PARCHEGGI PUBBLICI	 VIABILITA' ESISTENTE	 PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in un'area boscata in declivio, immediatamente ad ovest del borgo di Monte Acuto. Verrà realizzato un edificio a destinazione ricettiva per complessivi n.60 posti letto, con accesso dal parcheggio pubblico

VINCOLI

Vincolo d'interesse archeologico (ex Galasso)
Vincolo Idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1				F2
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F1	F1				F1
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1				F2

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
	Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativi Effetti positivi:
	Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fascia alberata
	Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
	Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
	Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	Popolazione	Incremento	
	Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento offerta turistico-ricettiva
	Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione, vista la particolare prossimità con gli edifici di interesse storico, dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto edificato e ambientale che assicuri il mantenimento e la conservazione dei valori paesaggistici dell'area. Le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici dovranno risultare di elevata qualità architettonica e materica ed assicurare l'armonizzazione con il contesto edificato. Dal punto di vista ambientale dovrà essere privilegiato il mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e la conservazione dei caratteri primari del contesto.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte sud-est dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

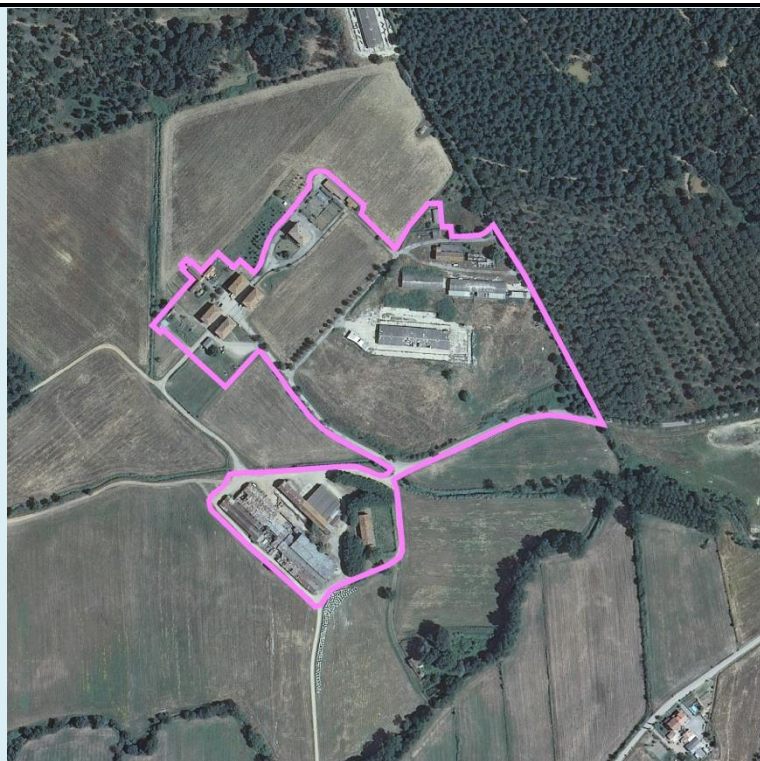
Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

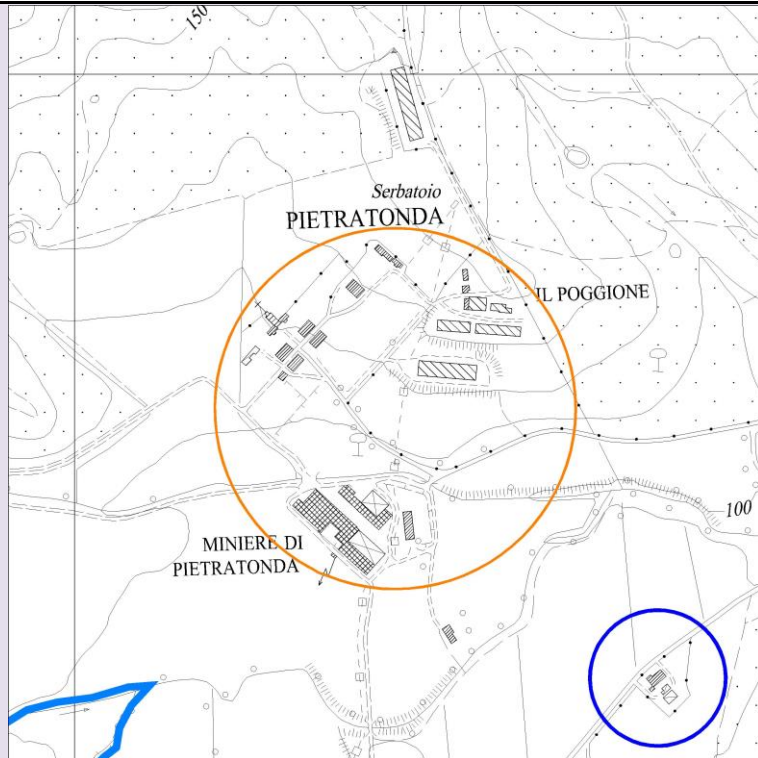
NUCLEI RURALI - PIETRATONDA - AREA RqMTA 2













ORTOFOTO scala 1:8000



FOTO



PIANO STRUTTURALE "I SISTEMI INSEDIATIVI" scala 1:10000

-  Limite delle aree urbane insediate
-  Limite delle aree produttive
-  Centri storici con cinta muraria
-  Centri storici senza cinta muraria o elementi edificati di impianto o valenza storica
-  A1 Centro storico tessuto urbano al 1850
-  A4 Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale
-  Ambito della produzione
-  Area agricola debole ai margini dell'edificato (orti e coltivazioni marginali)
-  Estensione degli agglomerati urbani (incolti infrastrutturati)
-  Nuclei rurali
-  Poderi

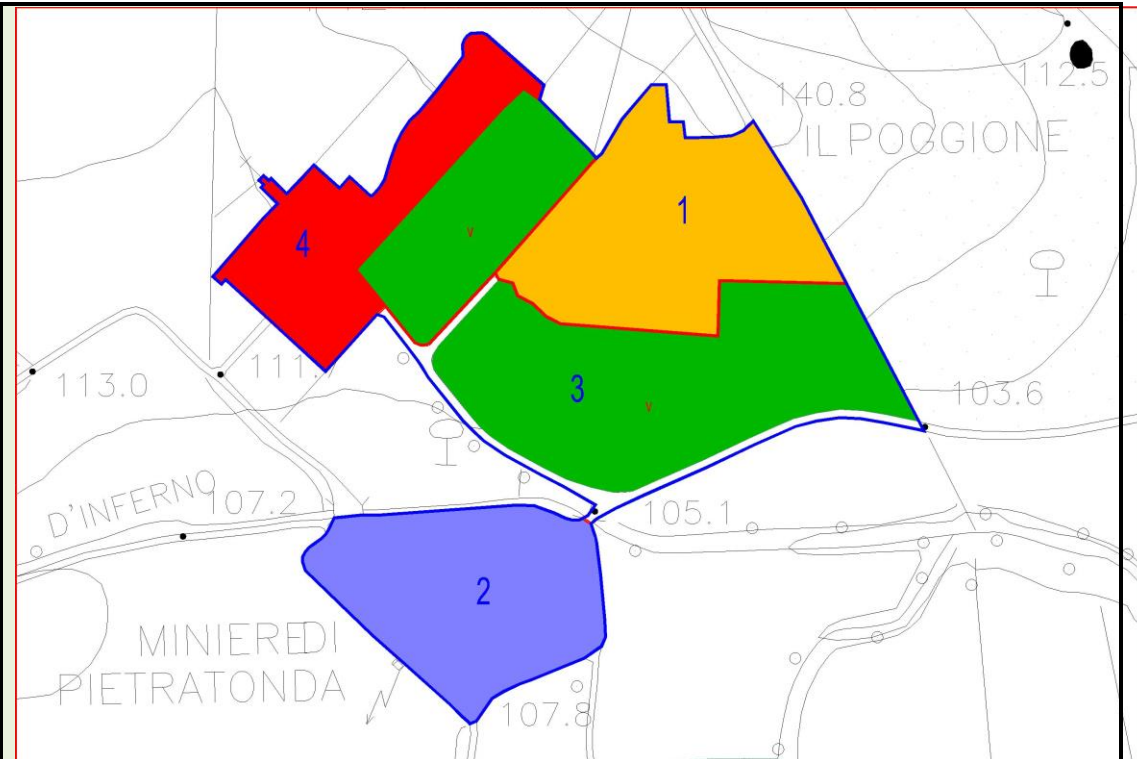
LEGENDA

Area 1
SUPERFICIE TERRITORIALE: 21058mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 1.305 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera.
NUMERO ALLOGGI MAX: 12

STANDARD

Verde pubblico	
Parcheggio	
Servizi	

Area 2
SUPERFICIE TERRITORIALE: 19.000 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: Turistico Ricettiva (escluse RTA), commerciale (ristorazione, piccoli punti vendita prodotti tipici), attività culturali formative (collegate al sito archeologico)
 Potrà essere utilizzata interamente la SUL esistente
ALTEZZA MAX: 2 piani
TIPOLOGIA: linea, blocco
NUMERO POSTI LETTOMAX: 100



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:5000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento interessa un appezzamento di terreno posto in loc. Pietratonda in un'area già utilizzata per attività minerarie e quindi come ambito residenziale privato. Verranno realizzati edifici residenziali per complessivi n.12 alloggi, con tipologia a villino, schiera o linea per 1.305 mq di SUL, di altezza massima due piani fuori terra ed una struttura alberghiera per 100 posti letto di altezza massima due piani fuori terra.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico DL 22/1/2004 n. 42

Valutazione degli effetti

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1	F2			F2
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F1	F1	F1			F1
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1	F2			F2

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi: recupero e ricucitura tessuto edilizio
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo
		Effetti positivi: recupero e ricucitura tessuto edilizio
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente
		Effetti positivi: creazione di aree alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di aree a verde. Ricucitura del tessuto edilizio esistente. Recupero delle tipologie edilizie tradizionali.
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento mediamente significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale, incremento attività turistico-ricettiva
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

Dovrà mantenersi il carattere del luogo non ammettendo aggiunte o superfetazioni che possano ridurre l'immagine di borgo minerario. Le aree verdi intorno al nucleo originario dovranno mantenere l'utilizzo attuale per garantire la permeabilità visiva del borgo minerario.

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Dovranno essere realizzate delle aree verdi con piante d'alto fusto a schermo delle visuali panoramiche dalla strada ingresso verso il compendio residenziale posto a monte.

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

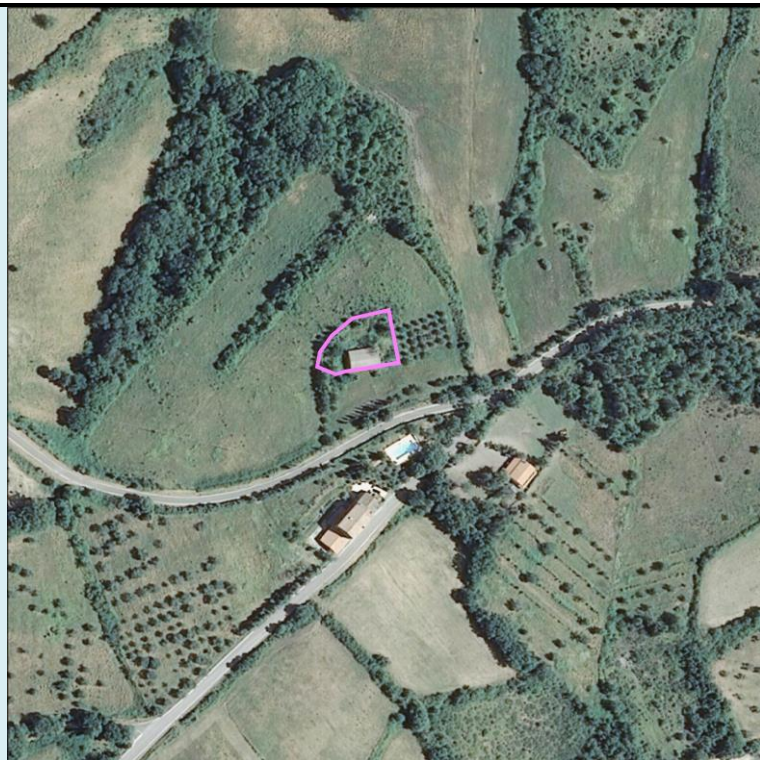
Dovrà inoltre essere prescritta l'installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

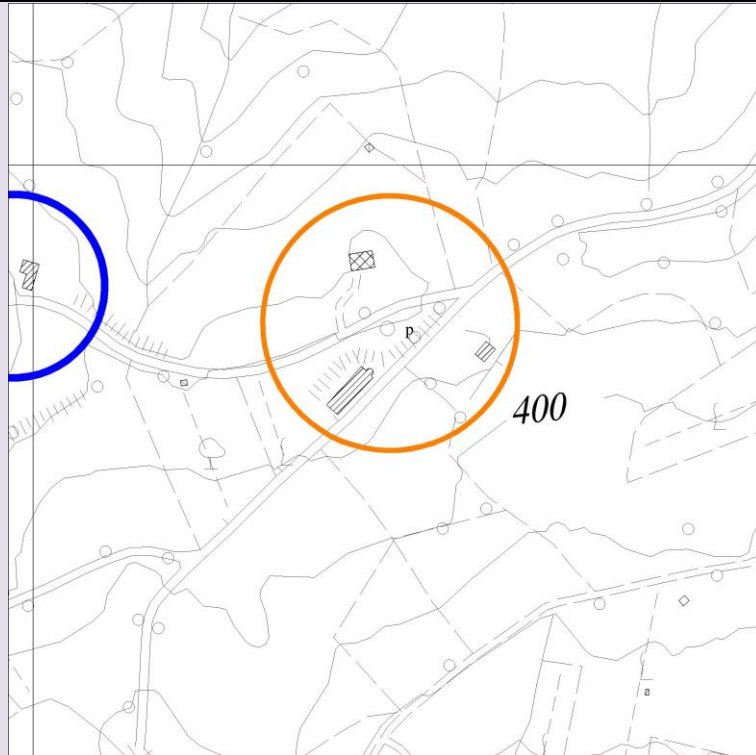
NUCLEI RURALI – TERRA ROSSA - AREA TrRTA 5














ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE "I SISTEMI INSEDIATIVI" scala 1:5000

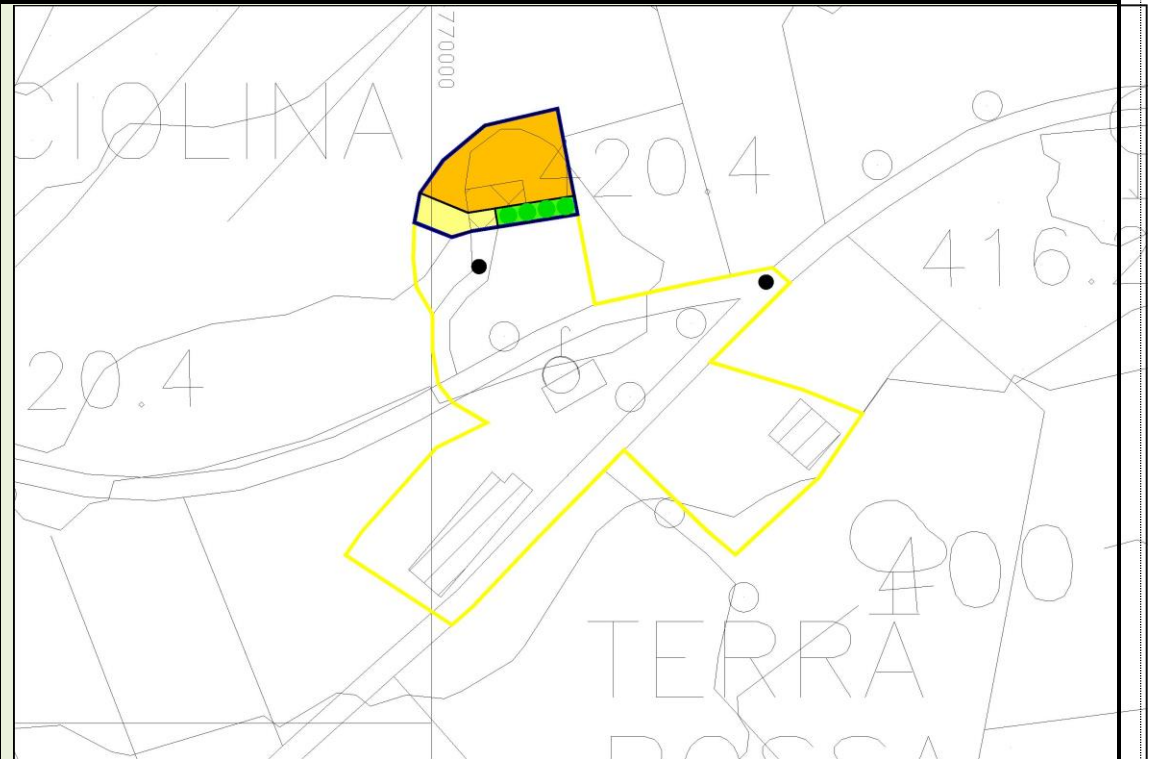
-  Limite delle aree urbane insediate
-  Limite delle aree produttive
-  Centri storici con cinta muraria
-  Centri storici senza cinta muraria o elementi edificati di impianto o valenza storica
-  A1 Centro storico tessuto urbano al 1850
-  A4 Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale
-  Ambito della produzione
-  Area agricola debole ai margini dell'edificato (orti e coltivazioni marginali)
-  Estensione degli agglomerati urbani (incolti infrastrutturati)
-  Nuclei rurali
-  Poderi

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 969 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 720 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
S.U.L. RESIDENZIALE: 200 mq
ALTEZZA MAX: 2 piani fuori terra
TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera
NUMERO ALLOGGI MAX: 2 (da recupero)

STANDARD

Verde pubblico	106 mq
Parcheggio	141 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area di intervento si trova in leggero declivio lungo la strada provinciale di Petriolo tra gli abitati di Pari e Casal di Pari, in adiacenza agli edifici del nucleo rurale di Terra Rossa. Verrà realizzato un edificio residenziale per complessivi n.2 alloggi per 200 mq di SUL, derivanti dal recupero della volumetria dell'edificio preesistente (di cui è prevista la demolizione), con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico
SIR

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva
FATTIBILITA' GEOLOGICA					
Categoria	F1	F1	F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA					
Categoria	F1	F1	F1		
FATTIBILITA' SISMICA					
Categoria	F1	F1	F2		

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: poco significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento poco significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento poco significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO		
Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
		Effetti positivi: demolizione di edificio incongruo
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
		Effetti positivi: demolizione di edificio incongruo
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente
		Effetti positivi: creazione di fascia alberata a sud
Servizi	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO		
Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi: incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi:
		Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.
 Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).
 Il verde pubblico, localizzato nella parte sud dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

COMUNE DI CIVITELLA PAGANICO

Provincia di Grosseto



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE -

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

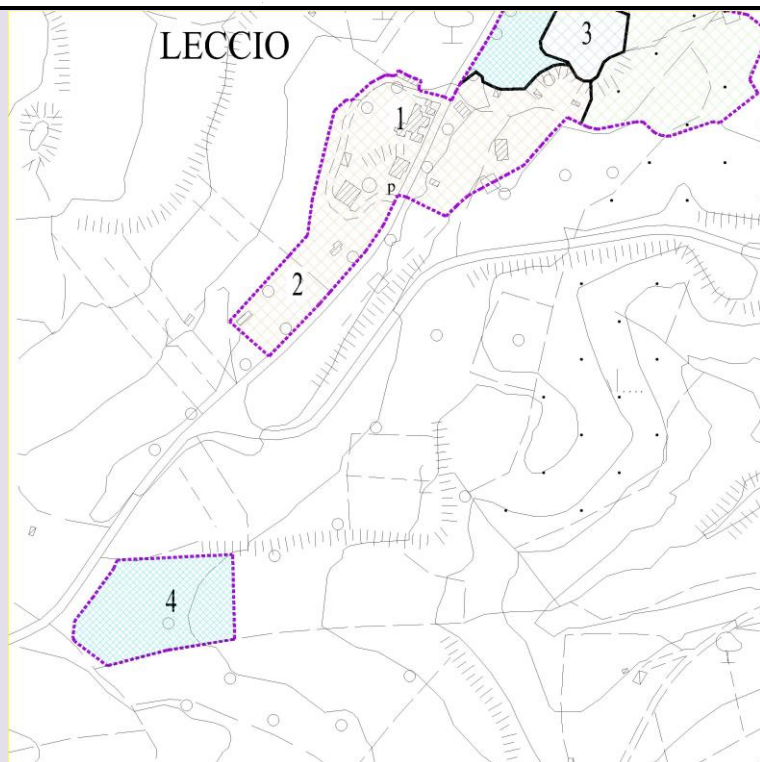
U.d.P 1.2 Colline di Pari – AREA TrP-arTA 3



ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE scala 1:5000

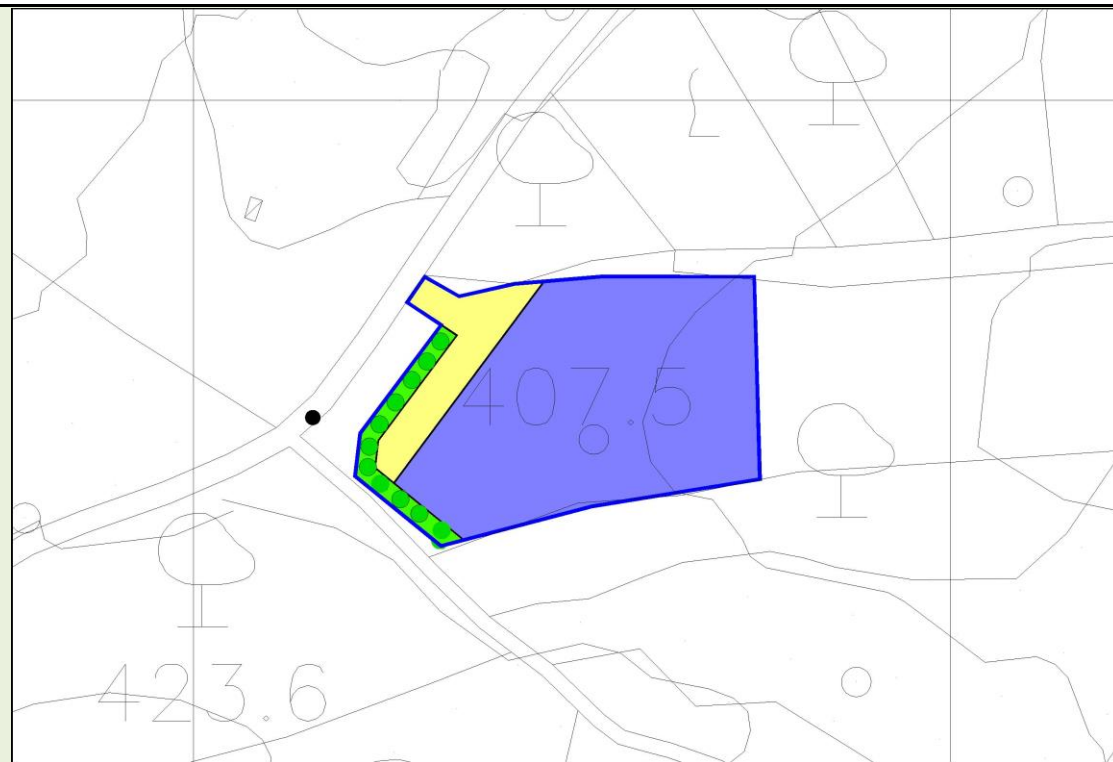
	Limite dell'U.T.O.E
	Margine identificativo dei sistemi insediativi
	Limite delle aree insediate
	Ambiti urbani consolidati
	Ambiti urbani da consolidare
	Ambiti urbani da trasformare
	Ambiti urbani del recupero e della conservazione
	Ambiti di particolare pregio paesistico ambientale

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5864 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 5100 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: produttivo-artigianale
S.U.L. ARTIGIANALE: 1200 mq
ALTEZZA MAX: 1 piano
TIPOLOGIA COMMERCIALE: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	371 mq
Parcheggio	761 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

	PERIMETRO AREA DI INTERVENTO		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA		VERDE PRIVATO		PARCHEGGI PRIVATI		ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
	SUDDIVISIONE COMPARTO		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI		VERDE PUBBLICO		VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO		MARCIAPIEDE
	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE		ALBERATURE		VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO		ALLINEAMENTO EDIFICI
	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA		PARCHEGGI PUBBLICI		VIABILITA' ESISTENTE		PERCORSO PEDONALE

ESTRATTO SCHEDA DI PROGETTO- REGOLAMENTO URBANISTICO

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

U.d.P 1.2 Colline di Pari – AREA TrP-arTA 3

DESCRIZIONE DELL'AREA L'area di intervento interessa una porzione di terreno in leggero declivio, posta a sud della località Leccio. Verranno realizzati n. 4 nuovi edifici a destinazione artigianale su 4 lotti, per complessivi 1200 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.	VINCOLI Vincolo Idrogeologico
---	---

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA	■					
	Categoria	F1	F1		F2	
FATTIBILITA' IDRAULICA	■					
	Categoria	F1	F1		F1	
FATTIBILITA' SISMICA	■					
	Categoria	F1	F1		F2	

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fascia alberata
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività produttive
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte ovest dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



MODIFICATA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

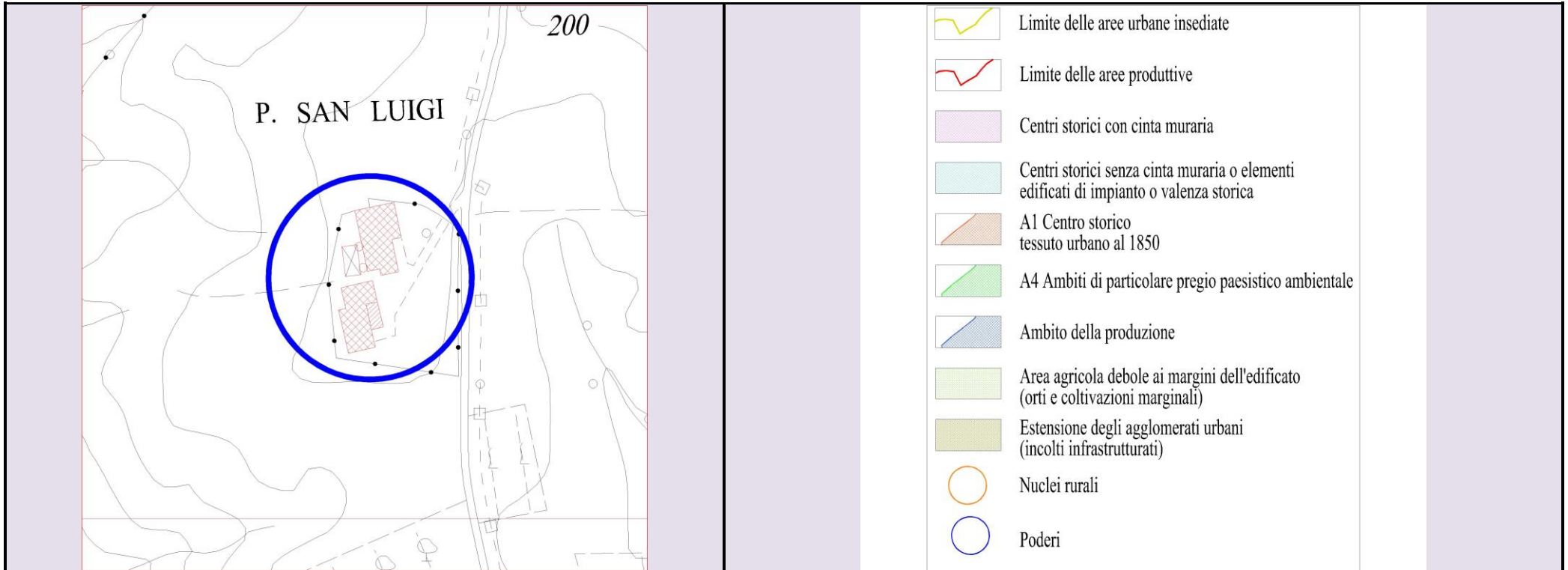
U.D.P. 2.1 - Media Collina Civitella - AREA RqMTA 1



ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE "I Sistemi Insediativi" scala 1:5000

LEGENDA

Schede di Valutazione Aree di trasformazione

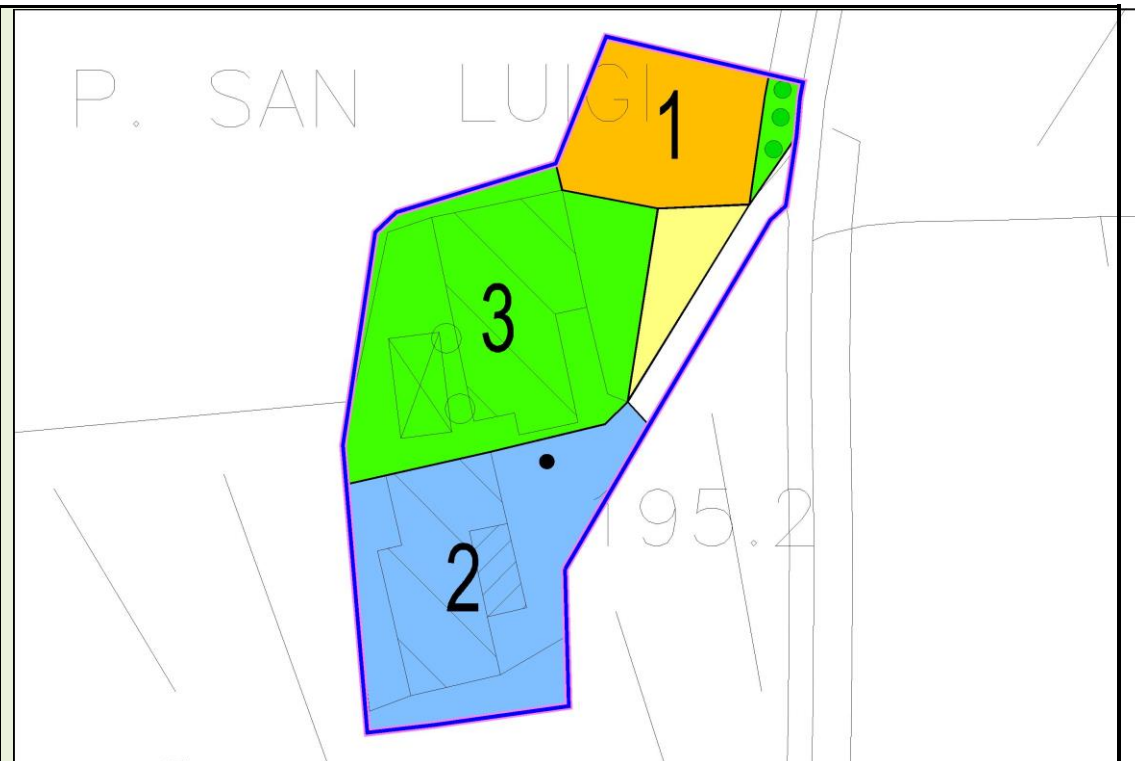
U.D.P. 2.1 - Media Collina Civitella - AREA RqMTA 1

Area 1
 SUPERFICIE TERRITORIALE: ~~4624 mq~~-2779 mq
 SUPERFICIE FONDIARIA: ~~3435 mq~~-1930 mq
 DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale
 S.U.L. RESIDENZIALE: 320 mq .
 da recupero della sul esistente
 ALTEZZA MAX: 1 piano
 TIPOLOGIA RESIDENZIALE: villino, schiera.
 NUMERO ALLOGGI MAX: 4

STANDARD

Verde pubblico	Mq 510
Parcheggio	Mq 614
Servizi	

Area 2
 SUPERFICIE TERRITORIALE: ~~68260 mq~~- 4841 mq
 SUPERFICIE FONDIARIA: ~~48584 mq~~ 4270 mq
 DESTINAZIONI AMMESSE: Turistico Ricettiva
 (escluse RTA), commerciale (ristorazione, piccoli punti vendita prodotti tipici)
 Potrà essere utilizzata interamente la SUL esistente
 ALTEZZA MAX: 2 piani
 TIPOLOGIA: linea, blocco
 NUMERO POSTI LETTO MAX: 30



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:3000

LEGENDA

	PERIMETRO AREA DI INTERVENTO		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA		VERDE PRIVATO		PARCHEGGI PRIVATI		ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
	SUDDIVISIONE COMPARTO		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI		VERDE PUBBLICO		VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO		MARCIAPIEDE
	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE		ALBERATURE		VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO		ALLINEAMENTO EDIFICI
	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE		AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA		PARCHEGGI PUBBLICI		VIABILITA' ESISTENTE		PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Sull'area in oggetto sorge un agglomerato rurale posto lungo la vecchia viabilità per Siena, composto da un insieme di volumetrie agricole poste in modo incongruo attorno ad un fabbricato originario. L'intervento potrà essere attuato per stralci successivi e prevede la realizzazione di edifici residenziali per complessivi n.4 alloggi, con tipologia a villino, schiera per 320 mq di SUL, di altezza massima un piano fuori terra. Inoltre verrà realizzata una struttura alberghiera per 30 posti letto, di altezza massima due piani fuori terra. La struttura dovrà essere realizzata attraverso il riuso della volumetria esistente.

VINCOLI

Vincolo idrogeologico

	Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA						
Categoria	F1	F1	F2			F2
FATTIBILITA' IDRAULICA						
Categoria	F1	F1	F1			F1
FATTIBILITA' SISMICA						
Categoria	F1	F1	F2			F2

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
Acqua	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:
Aria	Tutela		Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
Suolo	Tutela		Effetti negativi: consumo significativo Effetti positivi:
Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento		Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
Rifiuti	Contenimento e riciclo		Effetti negativi: incremento significativo nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
Energia	Contenimento dei consumi		Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	
-------------------------------	--

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: riqualificazione dell'area
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: riqualificazione dell'area
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di aree fasce alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde), adeguamento della viabilità esistente
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, ricucitura del tessuto edilizio esistente, recupero delle tipologie edilizie tradizionali, adeguamento della viabilità esistente
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	Incremento poco significativo della popolazione
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività turistico-ricettiva, incremento offerta residenziale
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

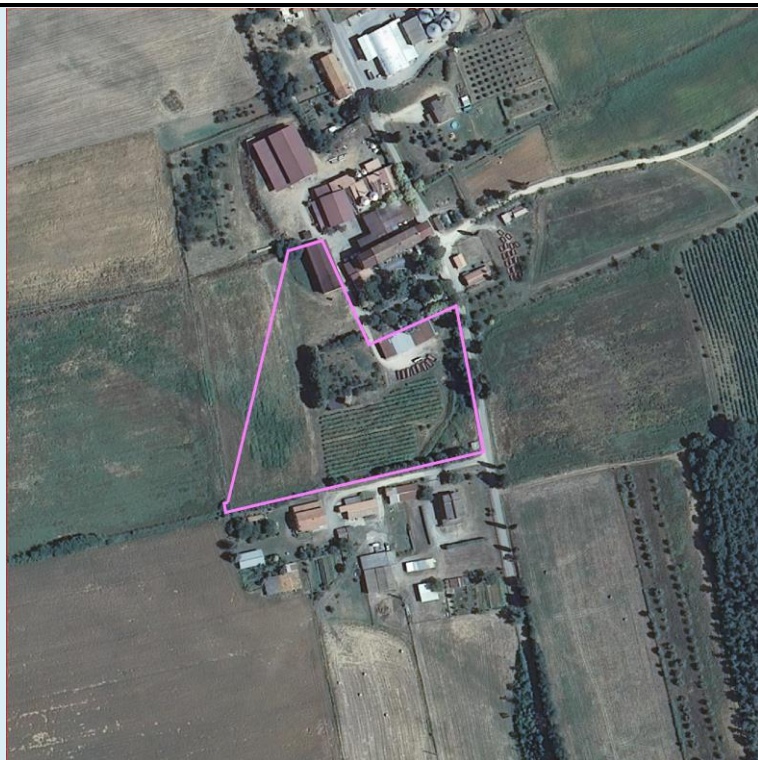
Misure di compensazione e mitigazione

Si dovrà prioritariamente procedere alla rimozione dei Silos in ferro presenti. Le volumetrie poste a ridosso del fabbricato dovranno essere rimosse per liberarlo almeno su tre lati. La progettazione dovrà essere indirizzata al mantenimento della funzionalità ecologica nel rispetto dei complessi vegetazionali esistenti e alla conservazione dei caratteri primari del contesto. Dovranno essere realizzate delle aree verdi con piante d'alto fusto a schermo delle visuali panoramiche dalla strada ingresso verso il compendio residenziale posto a monte. Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc). Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

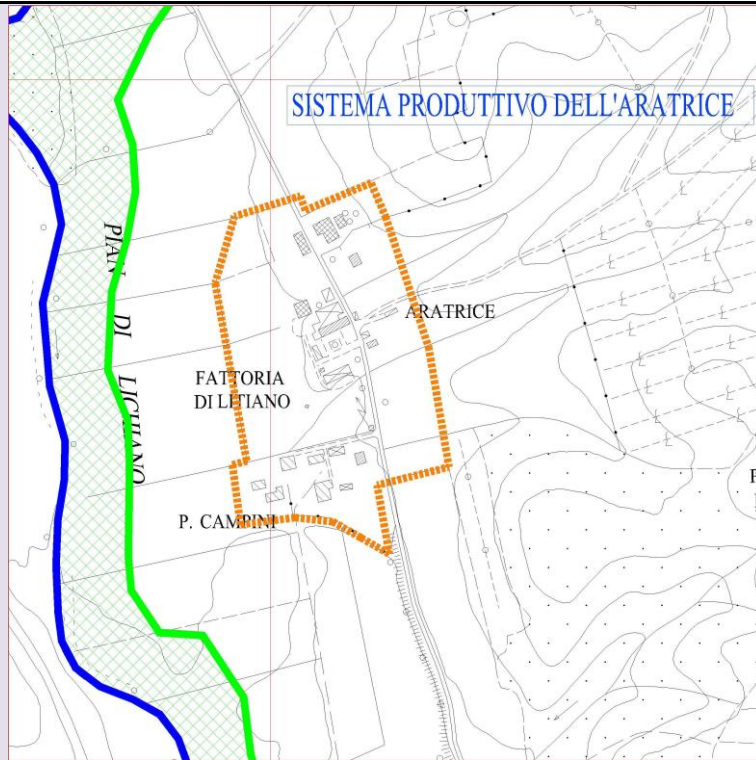
SISTEMA PRODUTTIVO - ARATRICE - AREA TrP-arTA 1



ORTOFOTO scala 1:5000



FOTO



PIANO STRUTTURALE "SISTEMI DI PAESAGGIO" scala 1:10000

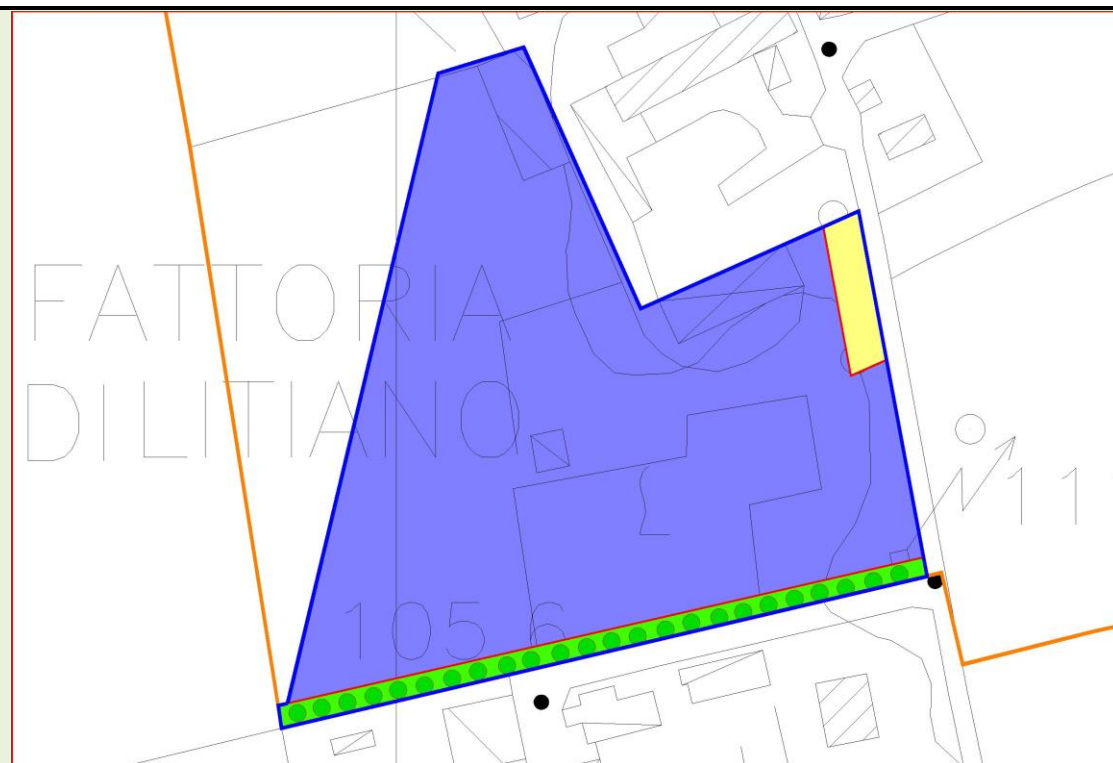
	Confine comunale		
	Limite dell'U.T.O.E		
	Sistemi insediativi		
	Azioni strategiche sistema produttivo		Azioni strategiche sistema del turismo
	ARPA		
	Sistema di Paesaggio n.1 Alta collina prevalentemente boscata		
	Unità 1.1 I Boschi di bagnolo		Unità 1.2 Le colline di Pari
	Sistema di Paesaggio n.2 Agro di Civitàlla		
	Unità 2.1 Media Collina Prevalentemente Coltivata		Unità 2.2 Piana di Paganico
	Sistema di Paesaggio n.3 Colli di Paganico		
	Unità 3.1 Collina di Pietratonda		Unità 3.2 Collina degli Orzali
	Unità 3.3 Collina di Monte verdi		
	Corridoi biologici		
	Parco fluviale		
	Area ammassamento uomini e mezzi		Area ricovero popolazione

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 17378 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 15993 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: produttivo-artigianale
S.U.L. ARTIGIANALE: 1500 mq
ALTEZZA MAX: 1 piano
TIPOLOGIA: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	967 mq
Parcheggio	400 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area pianeggiante sulla quale è presente un tessuto produttivo (Cooperativa Agricola e Distilleria) in essere ed edifici residenziali. Verranno realizzati n. 1 nuovo edificio a destinazione artigianale, per complessivi 1500 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1			F2	
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2			F2	
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1			F2	

Valutazione degli effetti

Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA	RISORSA	OBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi
			Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi
			Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo significativo
			Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime
			Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani
			Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi
			Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: eliminazione di parte della vegetazione preesistente Effetti positivi: creazione di fasce alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico, riordino delle volumetrie con demolizione di quelle incongrue
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività produttive
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto paesaggistico e ambientale. Dovrà essere realizzato un processo di riordino delle volumetrie con demolizione di quelle incongrue. Le aree di pertinenza (piazze, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo. Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale). Il verde pubblico, localizzato nella parte sud dell'appezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando una fascia alberata con funzione di filtro. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc). Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio



Schede di Valutazione Aree di trasformazione

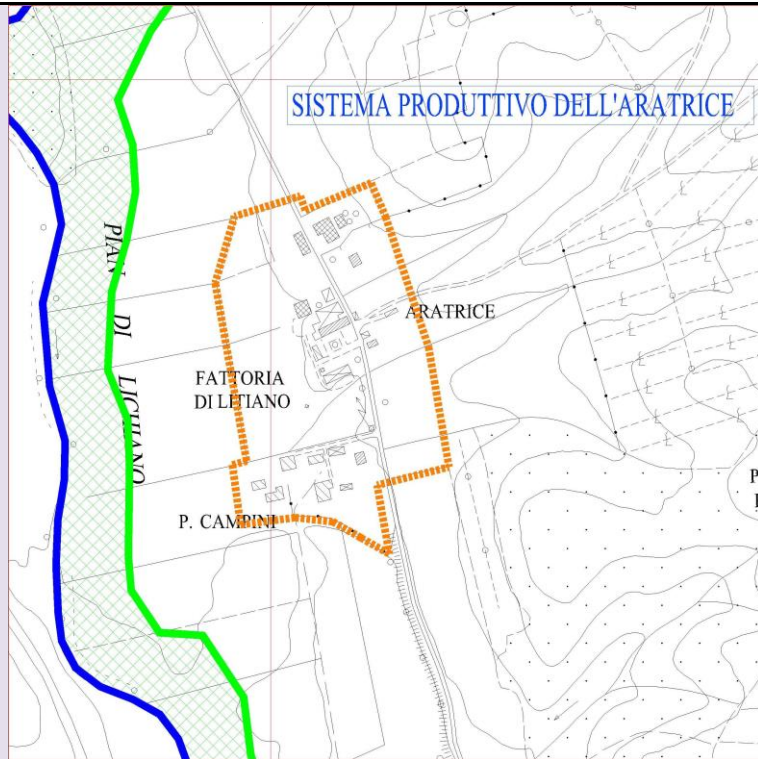
SISTEMA PRODUTTIVO – ARATRICE - AREA TrP-cTA 1



ORTOFOTO scala 1:4000



FOTO



PIANO STRUTTURALE “SISTEMI DI PAESAGGIO” scala 1:10000

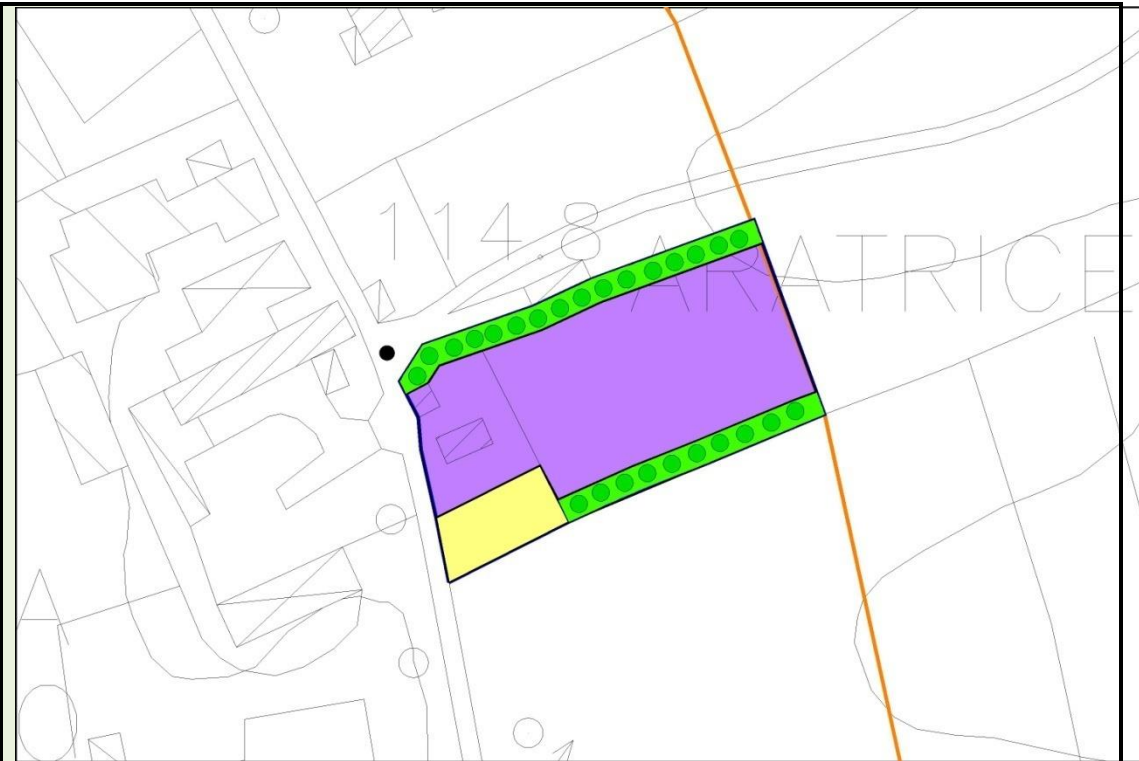
	Confine comunale		
	Limite dell'U.T.O.E		
	Sistemi insediativi		
	Azioni strategiche sistema produttivo		Azioni strategiche sistema del turismo
	ARPA		
	Sistema di Paesaggio n.1 Alta collina prevalentemente boscata		
	Unità 1.1 I Boschi di bagnolo		Unità 1.2 Le colline di Pari
	Sistema di Paesaggio n.2 Agro di Civitella		
	Unità 2.1 Media Collina Prevalentemente Coltivata		Unità 2.2 Piana di Paganico
	Sistema di Paesaggio n. 3 Colli di Paganico		
	Unità 3.1 Collina di Pietratonda		Unità 3.2 Collina degli Orzali
	Unità 3.3 Collina di Monte verdi		
	Corridoi biologici		
	Parco fluviale		
	Area ammassamento uomini e mezzi		Area ricovero popolazione

LEGENDA

SUPERFICIE TERRITORIALE: 5894 mq
SUPERFICIE FONDIARIA: 4173 mq
DESTINAZIONI AMMESSE: commerciale
S.U.L. COMMERCIALE: 400 mq
ALTEZZA MAX: 1 piano
TIPOLOGIA COMMERCIALE: a blocco

STANDARD

Verde pubblico	1177 mq
Parcheggio	558 mq
Servizi	-



PARAMETRI URBANISTICI

SCHEMA PROGETTUALE scala 1:2000

LEGENDA

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE PRODUTTIVA	VERDE PRIVATO	PARCHEGGI PRIVATI	ADEGUAMENTO VIABILITA' ESISTENTE
SUDDIVISIONE COMPARTO	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE SERVIZI	VERDE PUBBLICO	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO	MARCIAPIEDE
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE SOCIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE COMMERCIALE	ALBERATURE	VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO SOGGETTA A ESPROPRIO	ALLINEAMENTO EDIFICI
AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE RESIDENZIALE	AREA DESTINATA AD EDIFICAZIONE ALBERGHIERA	PARCHEGGI PUBBLICI	VIABILITA' ESISTENTE	PERCORSO PEDONALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area pianeggiante sulla quale è presente un tessuto produttivo (Cooperativa Agricola e Distilleria) in essere ed edifici residenziali. Verrà realizzato n. 1 nuovo edificio a destinazione Commerciale, per complessivi 400 mq di SUL, con accesso dal parcheggio pubblico.

VINCOLI

Vincolo Idrogeologico

		Verde pubblico	Parcheggio pubblico	Edificazione residenziale	Edificazione commerciale	Edificazione produttiva	Edificazione alberghiera
FATTIBILITA' GEOLOGICA							
	Categoria	F1	F1		F2		
FATTIBILITA' IDRAULICA							
	Categoria	F2	F2		F2		
FATTIBILITA' SISMICA							
	Categoria	F1	F1		F2		

Valutazione degli effetti

	RISORSA	OBBIETTIVI	VALUTAZIONE EFFETTI
Effetti su AMBIENTE e SALUTE UMANA			
	Acqua	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento mediamente significativo nei consumi Effetti positivi:
	Aria	Tutela	Effetti negativi: poco significativi Effetti positivi:
	Suolo	Tutela	Effetti negativi: consumo mediamente significativo Effetti positivi:
	Inquinamento acustico	Riduzione /contenimento	Effetti negativi: mediamente significativi durante i lavori. Poco significativi a regime Effetti positivi:
	Rifiuti	Contenimento e riciclo	Effetti negativi: incremento nella produzione di rifiuti solidi urbani Effetti positivi:
	Energia	Contenimento dei consumi	Effetti negativi: incremento significativo nei consumi Effetti positivi:

Effetti sul TERRITORIO	

Paesaggio	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Visuali panoramiche	Tutela	Effetti negativi: impatto significativo Effetti positivi:
Aree boscate/vegetazione	Tutela	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di fasce alberate
Servizi	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento di dotazione di spazi pubblici (parcheggi e verde)
Infrastrutture	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: creazione di parcheggi e verde pubblico
Reti tecnologiche	Incremento	Necessità di adeguamento della rete idrica e fognaria

Effetti sul SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	
--	--

Popolazione	Incremento	
Attività economiche	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi: incremento attività commerciali
Edilizia residenziale sociale	Incremento	Effetti negativi: Effetti positivi:

Misure di compensazione e mitigazione

La progettazione dovrà contenere uno studio di valutazione e armonizzazione con il contesto paesaggistico e ambientale.

Le aree di pertinenza (piazzali, parcheggi, giardini, verde privato) dovranno mantenere una superficie permeabile idonea per il drenaggio delle acque superficiali e l'arredo vegetazionale dovrà essere effettuato con piante di essenze caratteristiche del territorio rurale limitrofo.

Realizzazione esterna di illuminazione di parcheggi e aree pubbliche a basso impatto (rispetto dei contenuti della normativa regionale).

Il verde pubblico, localizzato nella parte nord e sud dell'apezzamento, dovrà essere piantumato con essenze autoctone in continuità con il paesaggio circostante, creando fasce alberate con funzione di filtro.

Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile (frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc).

Realizzazione di un serbatoio per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno, della dimensione prescritta dall'ente gestore del servizio