



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_01F - Via del Bersagliere - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - **(Oss. NN. 33, 54, 116, 117) (SCHEDA RETTIFICATA A SEGUITO DI DCC 14/2015)**

Residenziale, direzionale, commerciale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	14.095 14.308
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12 0,15
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	1.691 2.146
	Superficie di cessione: 40 50% S.t.	mq	7.048 7.154
	Superficie fondiaria: 40 50% S.t.	mq	7.048 7.154
	Abitanti insediabili virtuali	n.	46 *
	Altezza massima (Hmax)	ml	9,00

* Come da D.M. 1444/1968

Descrizione	Margine urbano ubicato sulla Strada Provinciale di Alberese e via Giorgioni, immersa nel Parco Naturale della Maremma. Attualmente l'area è utilizzata a parcheggio a servizio del Parco Naturale della Maremma. L'area si pone in diretta relazione con l'area di trasformazione TRs_06TA , all'interno della quale è prevista la realizzazione un area sosta camper e un nuovo impianto di distribuzione carburanti.
Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca. L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale; - centro per il commercio di vicinato; - parcheggio pubblico. <p>Le previsioni di cui alle presente scheda sono sostitutive a quanto disposto dal P.R.G. previgente e dalla relativa pratica edilizia per destinazione commerciale. A tal fine la presente scheda prescrive la non cumulabilità delle precedenti previsioni.</p>
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000.

	<p>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 1.691 (da cui detrarre la Sul di edifici esistenti o in corso di realizzazione) così suddivisa:</p> <p>Sul per edilizia residenziale mq. 1.000 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 75% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota <u>tra il 3% e il 10%</u> per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → 20% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c. 4 delle NTA; <p>Sul per centro per il commercio di vicinato mq. 691;</p> <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 5% Edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24 c.1 lett. a) → Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione → Parcheggio pubblico
Opere preliminari all'intervento	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita di aree all'Amm./ne Comunale come normato dalla disciplina della perequazione.
Modalità di attuazione	<p>Previo parere favorevole dell'Ente Parco: Piano Attuativo di iniziativa privata o, in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa privata con Progetto Unitario.</p> <p>Il Piano Attuativo o il Progetto unitario dovranno essere corredati da una puntuale Valutazione d'Incidenza finalizzata a dimostrare la complessiva non influenza del progetto medesimo sull'integrità del sito SIR 136.</p> <p>Il parere sulla Valutazione d'incidenza, come previsto dalla normativa vigente, dovrà essere acquisito direttamente dall'Ente Parco.</p>



<p>Fattibilità*</p> <p>*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone</p>	<p>Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)</p>	PG1 – bassa
	<p>Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)</p>	PI2 – media
	<p>Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)</p>	Non classificata
	<p>Pericolosità idraulica (P.A.I.)</p>	Non classificata
	<p>Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici</p>	FG2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<p>Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici</p>	FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<p>Eventuali prescrizioni</p>	Nessuna prescrizione.

	<p>- Realizzabili solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di legge.</p> <p>Tutti i dati, alfanumerici, Raster e Vector dovranno essere forniti al termine dell'indagine secondo gli standard del GIS del Comune di Grosseto</p>
--	---

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

<p>Elaborato grafico di riferimento</p>	ARC_01
<p>Valutazione generale</p>	L'area TR_01F è localizzata nei pressi della frazione di Alberese. Le condizioni del suolo hanno permesso di indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie. Tale indagine non ha evidenziato nessuna presenza archeologica.
<p>Rischio archeologico</p>	Livello 3: aree dove ipotizziamo l'assenza di depositi archeologici.
<p>Indagini archeologiche preventive</p>	Non si ritiene necessario approfondire con ulteriori indagini non invasive. Effettuare alcuni saggi casuali.
<p>Finalità</p>	Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate ad accertare l'assenza di depositi archeologici. Le risultanze devono essere utilizzate nell'attività progettuale per redigere i piani attuativi: i progetti devono limitare per quanto possibile attività di escavazione nelle zone in cui sono stati evidenziati dalle indagini depositi archeologici; inoltre va sistematicamente considerata la necessità di eseguire saggi casuali. Le risultanze dovranno anche valutare la fattibilità economica degli interventi in relazione alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica laddove saranno previste escavazioni nelle aree dove è stata evidenziata la presenza di un deposito archeologico.
<p>Requisiti generali</p>	Assistenza archeologica secondo i termini di legge.
<p>Requisiti tecnici</p>	SAGGI E ESCAVAZIONI:



Componente		Indicatori	Effetti		Condizioni alla trasformazione	
risorse salute umana	Acqua	Fabbisogno idrico		#	<ul style="list-style-type: none"> Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui; Contenimento energetico e progetto bioclimatico Contenimento inquinamento luminoso Verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa 	
		Depurazione		#		
		Rete acquedottistica		#		
		Risparmio idrico		+		
	Energia	Consumi	-			
		Uso da fonti rinnovabili / cogenerazione				+
		Prestazione energetica edifici				+
	Aria	Emissioni	-			
		Emissioni da traffico		#		
		Contenimento emissioni				+
		Inquinamento acustico		#		
	Rifiuti	Inquinamento elettromagnetico		=		
Produzione		-				
	Raccolta differenziata/buone pratiche			+		
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	-		<ul style="list-style-type: none"> Rischio archeologico 1 Studio di inserimento paesaggistico 	
		Variazione della qualità	-			
		Aree protette/vincoli paesaggistici	-			
		Restauro del paesaggio		#		
	Beni storici /architettonici/archeologici	Intrusione delle trasformazioni	-			
		Beni vincolati	-			
		Rischio archeologico		=		
	Ecologia	Perdita di tipi o elementi tipici		#		
		Reti / connettività		#		
		Sistema vegetazionale		#		
	Acqua	Rischio idraulico		=		
		Qualità delle acque		#		
		Reticolo idrografico / costa		=		
	Suolo	Rischio geologico / sismico		=		
		Consumo di suolo	-			
impermeabilizzazione		-				
socio economiche	Infrastrutture e servizi	Viabilità / parcheggi		#		
		Viabilità ciclopedonale		#		
		Attrezzature pubbliche		=		
		Attrezzature di uso collettivo		=		
		Verde pubblico		=		
	Inclusione sociale	Mercato del lavoro				+
		Recupero aree degradate/abbandonate		=		
		Politiche mobilità lenta-Separazione dei flussi		=		
		Edilizia sociale		=		
		Accessibilità urbana		=		
Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:						
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙

