



**AREA DI TRASFORMAZIONE TR\_02A - STERPETO** **SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA A SEGUITO DI DEROGHE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Residenziale, direzionale, commerciale, impianti sportivi**

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	87.950
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	10.554
	Superficie di cessione: <del>50</del> <b>30</b> % S.t.	mq	<del>43.975</del> <b>26.385,00</b>
	Superficie fondiaria: <del>50</del> <b>70</b> % S.t.	mq	<del>43.975</del> <b>61.565,00</b>
	Abitanti insediabili virtuali*	n.	*
	Altezza massima (Hmax)	ml	18

\*come da D.M. 1444/1968

<b>Descrizione</b>	Area urbana ineditata delimitata dall'ex canale Diversivo, l'ambito del cimitero di Sterpeto e gli impianti sportivi di Via Lago di Varano. L'area si pone in diretta relazione con l'area di trasformazione TR_01A attraverso significative previsioni di integrazione della rete viaria urbana.
<b>Finalità</b>	L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano al fine di ottenere una complessità di funzioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- residenziale con finalità sociali;</li> <li>- commerciale di vicinato;</li> <li>- direzionale;</li> </ul> inoltre: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree e impianti per lo sport e il tempo libero</li> <li>- realizzazione delle previsioni di integrazione della viabilità di accesso all'area</li> </ul>
<b>Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse</b>	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. <b>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 10.554</b> così suddivisa:  <b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</b> Sul per edilizia residenziale mq. <b>10.554</b> di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>55 75% per edilizia residenziale privata</b> a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</li> </ul>

	→ <b>40-20% di edilizia residenziale sociale</b> di cui all'art. 24, c. 1, lett. b delle NTA); <b>Standard privati</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. → <b>Standard pubblici</b> di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione  <b>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</b> → <b>aree e impianti per lo sport e il tempo libero</b> da ubicarsi nella parte tergale degli impianti sportivi esistenti e lungo il diversivo; → <b>5% Edilizia residenziale sociale</b> pubblica di cui all'art. 24, c. 1, lett. a); → Ulteriore eventuale <b>edilizia residenziale sociale</b> di cui all'art. 24 nelle N.T.A., mediante trasferimento da altre aree; → <b>Standard pubblici</b> ulteriori → <b>Viabilità di attraversamento</b> dell'area; → <b>Viabilità ciclopedonale</b> da realizzare lungo il diversivo al fine di ricollegarsi con il Villaggio Curiel.
<b>Criteri insediativi</b>	Gli interventi relativi alla realizzazione dei manufatti architettonici dovranno configurarsi secondo principi di continuità e di contiguità determinando un'addizione urbana compatta e riconoscibile nettamente distinta dal contesto agricolo circostante.
<b>Opere preliminari all'intervento</b>	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.  L'intervento, <b>da realizzarsi in stralci funzionali</b> , è subordinato alla realizzazione <b>prioritaria</b> delle seguenti opere pubbliche ricadenti <b>in parte</b> nelle aree a cessione gratuita <b>oltre ad altre opere che potranno essere puntualmente definite in sede di Piano Attuativo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strada di collegamento a sezione di ml. 14,00 dalla via Senese, lungo via Lago d'Orta di cui è previsto l'adeguamento ed il completamento, raggiungendo l'esistente residenza per anziani. Tale viabilità è comprensiva delle due rotonde, una su via Senese e l'altra in corrispondenza con il suo innesto viario con la viabilità di attraversamento del Canale Diversivo. E' confermata, comunque, la cessione delle aree necessarie alla realizzazione del collegamento viario con il Ponte sul Canale Diversivo che contribuisce, insieme alle altre aree a cessione, a soddisfare la perequazione di secondo grado. <b>A tal fine non può essere rilasciata la certificazione di abitabilità prima che siano state collaudate le opere a realizzazione prioritaria contestualmente alla suddivisione in stralci funzionali dell'intervento edificatorio, sono attribuiti agli stessi quote parte delle opere di urbanizzazione sopra indicate, di cui ne è comunque prescritta la</b></li> </ul>



**progettazione unitaria. Il piano attuativo definirà gli stralci funzionali e le opere preliminari connesse agli stessi.**

**Modalità di attuazione** Piano Attuativo di iniziativa privata.

<b>Fattibilità*</b>  *Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	<b>Pericolosità geomorfologica</b> (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media
	<b>Pericolosità idraulica</b> (D.P.G.R. 26/R)	PI2 – media
	<b>Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)</b>	Non classificata
	<b>Pericolosità idraulica (P.A.I.)</b>	Non classificata
	<b>Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici</b>	FG2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<b>Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici</b>	FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<b>Eventuali prescrizioni</b>	Nessuna prescrizione.

## VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

<b>Elaborato grafico di riferimento</b>	ARC_01
<b>Valutazione generale</b>	L'area TR02A è localizzata nella parte orientale di Grosseto, nei pressi del cimitero di Sterpeto. Solo un'esigua porzione di terreno è risultata indagabile attraverso la ricognizione di superficie, che non ha evidenziato nessuna presenza archeologica. L'analisi delle fotografie verticali storiche ha evidenziato la presenza nell'area di una serie di anomalie di difficile interpretazione.
<b>Rischio archeologico</b>	<b>Livello 2:</b> aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili. <b>Livello 4:</b> aree nelle quali ipotizziamo un'alta probabilità della presenza di depositi archeologici.
<b>Indagini archeologiche preventive</b>	Nelle porzioni di terreno classificate con livello di rischio 2 deve essere effettuata una ricognizione di superficie in condizioni di visibilità sufficienti ( terreno arato privo di sterpaglie): se tale indagine non rivela materiali archeologici in superficie non si ritiene necessario approfondire con ulteriori indagini non invasive. Effettuare alcuni saggi casuali. In caso l'indagine non sia praticabile o riveli la presenza di materiali archeologici in superficie devono essere effettuate indagini geofisiche in continuo su tutta la superficie dell'area TR_02A e saggi mirati e casuali.  Nella porzione di terreno con livello di rischio 4 devono essere effettuate indagini geofisiche finalizzate a chiarire la natura delle anomalie individuate da fotografia aerea storica. In base alle risultanze delle prospezioni geofisiche valutare l'opportunità di eseguire saggi mirati e casuali.

Metodi ammessi:

- Indagine magnetica
- Indagine geoelettrica
- Indagine radar

**Finalità**

Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate a individuare e circoscrivere con precisione le presenze archeologiche individuate nell'area attraverso le indagini archeologiche preliminari. 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.

**Requisiti generali**

La ricognizione di superficie deve essere effettuata da archeologi e supportata dall'utilizzo di uno strumento di rilievo quale un GPS palmare per una georeferenziazione speditiva di eventuali ritrovamenti. L'esecuzione delle misure geofisiche e l'interpretazione delle stesse deve essere eseguita da personale tecnico tra cui dovrà essere presente un geofisico o un archeologo entrambi specializzati e con comprovata esperienza nell'esecuzione di indagini geofisiche applicate all'archeologia.

L'esecuzione delle misure geofisiche e l'interpretazione delle stesse deve essere eseguita da personale tecnico e archeologo con comprovata esperienza nell'esecuzione di questa tipologia di indagini. La scelta della tipologia tra i metodi proposti ed eventuali integrazioni con più metodi è a discrezione dell'esecutore dell'indagine.

**Requisiti tecnici**

### RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE:

Georeferenziazione delle evidenze: ogni evidenza archeologica individuata deve essere georeferenziata attraverso un sistema di georeferenziazione speditivo quale ad esempio un GPS palmare. Le concentrazioni di materiali archeologici devono essere rilevati e rappresentati con un areale; i materiali sporadici con un elemento puntuale.

### PROSPEZIONI GEOFISICHE:

Georeferenziazione: i dati devono essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m

#### Indagine magnetica:

- risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili

Indagine geoelettrica: risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili

Indagine radar: risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili

### SAGGI E ESCAVAZIONI:

- Realizzabili solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di



legge.

Tutti i dati, alfanumerici, Raster e Vector dovranno essere forniti al termine dell'indagine secondo gli standard del GIS del Comune di Grosseto

Componente	Indicatori	Effetti	Condizioni alla trasformazione	
salute umana	Acqua	Fabbisogno idrico	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li> <li>▪ Contenimento energetico e progetto bioclimatico</li> <li>▪ Contenimento inquinamento luminoso</li> <li>▪ Effetto cumulativo dell'impatto sull'aria dovuto a previsioni previgenti all'intorno</li> <li>▪ Verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa</li> </ul>
		Depurazione	#	
		Rete acquedottistica	#	
		Risparmio idrico	+	
	Energia	Consumi	-	
		Uso da fonti rinnovabili / cogenerazione	+	
		Prestazione energetica edifici	+	
	Aria	Emissioni	-	
		Emissioni da traffico	-	
		Contenimento emissioni	+	
Inquinamento acustico		#		
Inquinamento elettromagnetico		=		
	Produzione	-		



	Rifiuti	Raccolta differenziata/buone pratiche			+	
paesaggibile	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>Rischio archeologico 2 e 4 nella TR_02A</li> <li>Studio di inserimento paesaggistico</li> </ul>
		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			#			
economico-socio	Infrastrutture e servizi	Viabilità / parcheggi			+	
		Viabilità ciclopeditone			+	
		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			+	
<b>Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:</b>						
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙