



**AREA DI TRASFORMAZIONE TR\_02G - CASALECCI** - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - **(SCHEDA RETTIFICATA A SEGUITO DI DCC 14/2015)**

**Residenziale, direzionale, commerciale**

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	5.491
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	691
	Superficie di cessione: 50% S.t.	mq	2.745,5
	Superficie fondiaria: 50% S.t.	mq	2.745,5
	Abitanti insediabili virtuali	n.	19*
	Altezza massima (Hmax)	ml	9,00

\*come da D.M. 1444/1968

Descrizione	Area inedificata ubicata lungo la strada delle Collacchie e adiacente al centro abitato di Casalecci.
-------------	---

Finalità	<p>L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano.</p> <p>In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- residenziale con finalità sociali;</li> <li>- commerciale di vicinato;</li> <li>- direzionale;</li> <li>- viabilità di accesso e relativa intersezione, che collega la strada delle Collacchie con il Piano attuativo in testa alla presente area di trasformazione.</li> </ul>
----------	---

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	<p>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> <p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</b></p> <p><b>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 691</b> così suddivisa:</p> <p>Sul per <b>edilizia residenziale mq. 691</b> di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>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> <li>→ <b>20% di edilizia residenziale sociale</b> di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c. 4 delle NTA;</li> </ul>
--	---

	<p><b>Standard privati</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p><b>Standard pubblici</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 5% <b>Edilizia residenziale sociale</b> pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a)</li> <li>→ <b>Viabilità</b> di accesso e relativa intersezione</li> <li>→ <b>Standard pubblici</b> ulteriori</li> </ul>
--	---

Opere preliminari all'intervento	<p>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.</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche ricadenti nelle aree a cessione gratuita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità di accesso e relativa intersezione</li> </ul> <p>A tal fine non può essere rilasciata la certificazione di abitabilità prima che siano state collaudate le opere a realizzazione prioritaria</p>
----------------------------------	---

Modalità di attuazione	Intervento diretto con convenzione
------------------------	------------------------------------

Fattibilità*	<b>Pericolosità geomorfologica</b> (D.P.G.R. 26/R)	PG2 - bassa
	<b>Pericolosità idraulica</b> (D.P.G.R. 26/R)	PI1 - bassa / PI2 - media / PI4 - molto elevata
	<b>Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)</b>	Non classificata
	<b>Pericolosità idraulica (P.A.I.)</b>	Non classificata / PIME - molto elevata
	<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>	FI1 - senza particolari limitazioni / FI2 con normali vincoli / FI4 - limitata (vedere le relative indicazioni nelle norme)
<b>Eventuali prescrizioni</b>	<p>Dal punto di vista idraulico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hanno fattibilità con normali vincoli gli interventi ricadenti in aree a PI2.</li> <li>- in aree a PI3 e PI4 sono ammessi, e quindi hanno fattibilità con normali vincoli,</li> </ul>	



		<p>solo gli interventi consentiti rispettivamente dagli articoli 5 e 6 delle Norme di PAI.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risulta inedificabile la porzione di area della previsione ricadente all'interno delle zone inondabili per tempi di ritorno di 20 anni, coincidenti con l'area PIME.</li> </ul>
--	--	---

## VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

<b>Elaborato grafico di riferimento</b>	ARC_01
<b>Valutazione generale</b>	L'area TR_02G è localizzata nei pressi della frazione di Istia d'Ombrone. Non è stato possibile indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie.
<b>Rischio archeologico</b>	<b>Livello 2:</b> aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
<b>Indagini archeologiche preventive</b>	<p>Nelle aree 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.</p> <p>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_02G e saggi mirati e casuali.</p> <p>Metodi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indagine magnetica</li> <li>- Indagine geoelettrica</li> <li>- Indagine radar</li> </ul>
<b>Finalità</b>	<p>Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate a valutare il rischio archeologico nell'area e a individuare e circoscrivere con precisione le presenze archeologiche .</p> <p>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.</p> <p>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>
<b>Requisiti generali</b>	La ricognizione di superficie deve essere effettuata da archeologi e

	<p>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.</p> <p>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.</p>
--	--

<b>Requisiti tecnici</b>	<p><b>RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE:</b></p> <p>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.</p> <p><b>PROSPEZIONI GEOFISICHE:</b></p> <p><b>Georeferenziazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i dati devono essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m</li> </ul> <p><b>Indagine magnetica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili</li> </ul> <p><b>Indagine geoelettrica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili</li> </ul> <p><b>Indagine radar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili</li> </ul> <p><b>SAGGI E ESCAVAZIONI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzabili solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di legge.</li> </ul> <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>
--------------------------	---



Componente		Indicatori	Effetti		Condizioni alla trasformazione	
risorse 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>Verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa</li> </ul>	
		Denurazione		#		
		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"> <li>Rischio archeologico 2</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		-				
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				+
<b>Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:</b>						
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊗