



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_03H - VIA DEGLI AIALI (Oss. N. 88, 114, 115) SCHEDE NORMATIVA STRALCIATA

Residenziale, commerciale, direzionale e attrezzature sportive

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	25.587
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	3.070
	Superficie di cessione: 50% S.t.	mq	12.793,5
	Superficie fondiaria: 50% S.t.	mq	12.793,5
	Abitanti insediabili virtuali	n.	56
	Altezza massima (Hmax)	ml	11,00

Descrizione	Ampia area ineditata posta a margine del centro abitato, delimitata da Via degli Aiali e il Canale Salica.
-------------	--

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"> — residenziale; — residenziale con finalità sociali; — commerciale di vicinato; — direzionale; <p>inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> — aree e impianti per lo sport e il tempo libero — ponte ciclopedonale
----------	---

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>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 3.070 così suddivisa:</p> <p>S.u.l. per edilizia residenziale mq. 2.070 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 55% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → 40% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett. b)
--	--

	<p>delle NTA;</p> <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Standard pubblici di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24, c. 1, lett. a); → Ulteriore eventuale edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24 nelle N.T.A.; → Standard pubblici ulteriori <p>S.u.l. di mq. 1.000 per funzioni di servizio alle attrezzature sportive</p> <ul style="list-style-type: none"> → Viabilità ciclopedonale di attraversamento sul Canale Salica (sez. ml 4,00)
--	--

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./no 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"> — viabilità ciclopedonale di attraversamento sul Canale Salica (sez. ml 4,00) <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	Piano Attuativo di iniziativa privata
------------------------	---------------------------------------

*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG2 — media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI3 — elevata / PI4 — molto elevata
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	PIE — elevata / PIME — molto elevata
Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 — con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)	



	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	F12 con normali vincoli / F13 condizionata / F14 limitata (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Eventuali prescrizioni	<p>Dal punto di vista idraulico:</p> <ul style="list-style-type: none"> — hanno fattibilità con normali vincoli gli interventi ricadenti in aree a P12; — in aree a P13 e P14 sono ammessi, e quindi hanno fattibilità con normali vincoli, solo gli interventi consentiti rispettivamente dagli articoli 5 e 6 delle Norme di PAI; — la realizzazione degli interventi ricadenti in aree a P13 e P14 e non rientranti nel caso precedente, è condizionata alla messa in sicurezza per tempi di ritorno di 200 anni secondo le indicazioni riportate nello studio idraulico allegato al presente PUC, e comunque nel rispetto delle prescrizioni generali contenute nelle Norme di PAI Ombrone (artt. 5 e 6) e nel DPGP 26/R/2007 (Allegato A, Punto 3.2.2, lettere da a) ad h): — non sono fattibili gli interventi che ricadono all'interno delle zone inondabili per tempi di ritorno uguali o inferiori a 20 anni come risulta dallo studio idraulico allegato al PUC.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area TR_03H è localizzata all'interno della frazione di Roselle. Non è stato possibile indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie.
Rischio archeologico	Livello 2: aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
Indagini archeologiche preventive	<p>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.</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_03H e saggi mirati e casuali.</p> <p>Metodi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Indagine magnetica

	<ul style="list-style-type: none"> — Indagine geoelettrica — Indagine radar
--	---

Finalità	Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate a valutare il rischio archeologico nell'area e a individuare e circoscrivere con precisione le presenze archeologiche. 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	<p>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.</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>
---------------------------	---

Requisiti tecnici	<p>RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE:</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>PROSPEZIONI GEOFISICHE:</p> <p>Georeferenziazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> — i dati devono essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0,10 m <p>Indagine magnetica:</p> <ul style="list-style-type: none"> — risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p>Indagine geoelettrica:</p> <ul style="list-style-type: none"> — risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p>Indagine radar:</p>
--------------------------	---



~~— risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili~~

~~SAGGIE 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		
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 Interazione negativa della strada ad alto scorrimento Verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa 	
		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"> Rischio archeologico 2 Studio di inserimento paesaggistico Realizzazione di interventi di messa in sicurezza del rischio idraulico così come da scheda norma Contenimento della impermeabilizzazione dei suoli 	
		Variazione della qualità	=		
		Aree protette/vincoli paesaggistici	=		
		Restauro del paesaggio	=		
	Beni storici /architetonici/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 ⊗