



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_04A - CRESPI - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 35/2015

SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA A SEGUITO DI DEROGA AI SENSI DELL'ART. 97 C. 2 DELLA LRT 65/2014

RESIDENZIALE, DIREZIONALE, COMMERCIALE

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	30.425
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	3.651
	Superficie di cessione: 70% S.t.	mq	21.297,5
	Superficie fondiaria: 30% S.t.	mq	9.127,5
	Abitanti insediabili virtuali	n.	98*
	Altezza massima (Hmax)	ml	11.00

*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Area urbana ineditata a sud della città di Grosseto, delimitata dalla Via Aurelia Sud e dalla strada Fattoria Crespi.
Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> — realizzazione di un complesso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento con significativa quota di alloggi per finalità sociali; — realizzazione delle previsioni di integrazione della viabilità di margine. - adeguamento della Strada Fattoria Crespi
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. INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA: Superficie utile lorda complessiva massima mq. 3.348 così suddivisa: Sul per edilizia residenziale mq. 3.348 di cui: → 75% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → 20% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett, b); Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Standard pubblici di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione Sul per commercio di vicinato mq. 303

	INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE: → 5% Edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a) → Viabilità di margine a quattro corsie oltre pista ciclabile e opere di contorno e intersezioni (sezione ml. 23,00); → Standard pubblici ulteriori
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. L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche ricadenti nelle aree a cessione gratuita: <ul style="list-style-type: none"> — strada (sezione totale di ml. 23,00) formata da due corsie per senso di marcia oltre marciapiedi e pista ciclabile da ml. 3,00 - adeguamento della Strada Fattoria Crespi dall'incrocio con la Via Aurelia Sud sino all'incrocio con la viabilità di lottizzazione; le aree interessate dalla viabilità di circoscrizione saranno cedute gratuitamente al comune. A tal fine non può essere rilasciata la certificazione di abitabilità prima che siano state collaudate le opere a realizzazione prioritaria
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata.

Fattibilità* *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)	PI2 - media
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 - con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI2 - con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Eventuali prescrizioni	Dal punto di vista idraulico l'intervento, è adiacente ad un ramo del reticolo di riferimento del PAI, quindi dovrà rispettare le prescrizioni riportate



		nelle relative Norme agli artt. 19 e 21, e inoltre le disposizioni della LR 21/2012 all'art. 1, e del PIT all'art. 36 commi 3-4-5.
--	--	--

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area TR_04A risulta in minima parte urbanizzata, e complessivamente incolta: non è stato possibile indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie poiché non erano presenti i requisiti minimi di visibilità richiesti per tale indagine.
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_04A e saggi mirati e casuali.</p> <p>Metodi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indagine magnetica - 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	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

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p>SAGGI E ESCAVAZIONI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzabili solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di legge. <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
salute umanarisorse	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				+		
paesaggioambiente	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rischio archeologico 2 ▪ 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	-			
economichesocio	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			+	
		Edilizia sociale			+	
		Accessibilità urbana			+	
	Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:					
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙