

AREA DI TRASFORMAZIONE TR_07A - CASALONE SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

Turistico – alberghiero, residenziale per trasferimento

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	28.676
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12-0,25
	Superficie edificabile	S.E. mq	3.441-2.837+ 2.782
	Superficie di cessione:	mq	6.683
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	-
	Altezza massima (Hmax)	ml	18,00

Descrizione	Area urbana ineditata a sud della città di Grosseto ubicata lungo la S.P. n. 40 della Trappola adiacente alla struttura del Casalone e delimitata dall'area di trasformazione TR_06A.
--------------------	---

Finalità	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo e architettonico; - realizzazione di un complesso residenziale, mediante trasferimento dei diritti edificatori maturati dall'area TRprg_03A, correttamente inserito nel contesto di riferimento; - cessione all'Amministrazione Comunale di mq. 6.683 di cui alla TRprg_03A. - destinare, per quanto necessario, il contributo di cui all'art. 183 della LRT65/14 e smi derivante dall'attuazione dell'intervento, alla riqualificazione e potenziamento delle infrastrutture per la mobilità afferenti ai sottopassi ferroviari esistenti.
-----------------	--

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	<p>Superficie Edificabile mq 3.441-2.837+ mq. 2782 così suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> → S.E. per struttura turistico ricettiva alberghiera (si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 c. 3 nelle N.T.A.) mq. 3.441-2.837 x 1,35 = mq. 4.645-3.830 pari a 154-128 posti letto teorici; → S.E. per edilizia residenziale privata per trasferimento della capacità edificatoria mq. 2782 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 c. 5 delle N.T.A.) mq. 2.782 X 1,20 = mq. 3.338 → Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche
---	--

	<p>di attuazione.</p> <p>→ Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Con riferimento alle aree per parcheggi pubblici protetti, dovrà essere garantita la dotazione di almeno uno stallo per u.i.</p>
Opere preliminari all'intervento	<p>Gli interventi di cui alla presente scheda sono assoggettati al contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 c. 9 lettera c).</p> <p>La realizzazione degli interventi di edilizia residenziale privata è condizionata alla cessione gratuita di mq. 6.683 nell'area TRprg_03A all'Amm./ne Comunale, oltrechè alla contestuale realizzazione della struttura alberghiera.</p> <p>A tal fine la certificazione di abitabilità degli edifici residenziali è subordinata al rilascio della certificazione di agibilità della struttura alberghiera.</p>
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata.

Fattibilità*	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 53/R)	PG2 – media / PG3 – elevata
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53/R)	PI2 – media
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	PFE – elevata
	Pericolosità per alluvioni (P.G.R.A.)	P1 - bassa
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2/FG3 – (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI1/FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
Eventuali prescrizioni	<p>Per quanto concerne gli aspetti geomorfologici, l'intervento ricade all'interno di zone soggette ad una maggiore subsidenza rispetto al resto della pianura grossetana limitrofa, fatto che potrebbe essere legato in parte all'emungimento eccessivo operato dai pozzi presenti nella zona. In fase di strumento attuativo o intervento diretto si prescrive l'esecuzione di opportune indagini mirate alla verifica del fenomeno e all'eventuale individuazione di adeguate metodologie atte a limitare i danni alle strutture derivanti da eccessivi cedimenti del complesso opera-fondazione (ad esempio: opere di rinforzo del terreno o irrigidimento delle strutture stesse, ecc.).</p>	



		Dal punto di vista idraulico: Nessuna prescrizione
--	--	--

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area TR_07A è localizzata nei pressi dell'ippodromo del Casalone. Le condizioni del suolo hanno permesso di indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie. Tale indagine non ha evidenziato nessuna presenza archeologica.
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_10A 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 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.
Requisiti generali	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>
--	--

Requisiti tecnici	<p><u>RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE:</u></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><u>PROSPEZIONI GEOFISICHE:</u></p> <p><u>Georeferenziazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i dati devono essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m <p><u>Indagine magnetica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p><u>Indagine geoelettrica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p><u>Indagine radar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p><u>SAGGI E ESCAVAZIONI:</u></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
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 cquedottistico/depurativa ▪ Recupero acque grigie ed acque meteoriche; ▪ Realizzazione di barriere alberate al perimetro dell'area di intervento.
		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		=		
	Rifiuti	Produzione	-			
Raccolta differenziata/buone pratiche				+		
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rischio archeologico 2 ▪ Studio di inserimento paesaggistico ▪ Salvaguardia dei caratteri tipici dell'appoderamento della Riforma Fondiaria
		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		=		
		Accessibilità urbana		=		
<i>Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:</i>						
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙

