



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_08A - PIZZETTI (Oss. N.25, 117)

Residenziale, direzionale, commerciale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
DATI URBANISTICI	Superficie territoriale	mq	92.635* 110.528
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12***
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	11.116* 13.116***
	Superficie di cessione: 50 % S.t.	mq	55.264*
	Superficie fondiaria: 50 % S.t.	mq	37.371* 55.264
	Abitanti insediabili virtuali	n.	274**
	Altezza massima (Hmax)	ml	11,00

*Le superfici del dimensionamento esulano dalla normale proporzione, in quanto il valore di unitarietà espresso dall'area a cessione relativa all'oliveta non ne permette il frazionamento

** Come da D.M. 1444/1968

*** resta ferma la Sul complessiva residenziale

Descrizione	Ampia area ineditata collocata ai margini della città, lungo la Strada Provinciale delle Collacchie, delimitato dal complesso dell'ospedale Pizzetti.
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"> - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale; - commerciale per la media struttura di vendita; inoltre: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione delle previsioni di integrazione e/o ampliamento della viabilità di margine; - <u>realizzazione del parco pubblico nell'area dell'oliveta, con sostanziale mantenimento dell'impianto arboreo esistente;</u> - <u>realizzazione di pista ciclabile a proseguimento di quella esistente, su area a verde privato vincolato, fino a raccordarsi con il Parco di via Giotto, mediante adeguamento dell'attraversamento di via Cimabue.</u>
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.

	<p>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima costruibile di 11.116 13.116 mq così suddivisa:</p> <p>Sul per edilizia residenziale mq. 10.116 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 55% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota <u>tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</u> → 40% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett. b); <p>Sul per medie strutture di vendita n. 1 per trasferimento di mq. 4.000 3.000 di cui il 50% di superficie di vendita;</p> <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Standard pubblici di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 5% Edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24, c. 1, lett. a). <u>Tale capacità dovrà essere trasferita in altre aree pubbliche al fine di consentire la destinazione a parco dell'intera superficie a cessione;</u> → Standard pubblici ulteriori → Viabilità di margine a quattro corsie oltre pista ciclabile e opere di contorno e intersezioni (sezione ml. 23). → Realizzazione del completamento della pista ciclabile esistente
Criteri insediativi	<u>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.</u>
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"> - strada (sezione totale di ml. 23,00 13.00) formata da due una corsia per senso di marcia e tre con marciapiedi e pista ciclabile da ml. 3,00 dalla strada delle Collacchie fino al limite del PEEP Pizzetti comprese le



	<p>rotatorie.</p> <p>E' prescritta la cessione gratuita dei rimanenti mt. 10 di sezione stradale.</p> <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	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata.</p> <p>Il Piano Attuativo deve essere corredato da studi adeguati sul traffico veicolare al fine di verificare la sostenibilità dell'intervento e la coerenza con la programmazione comunale di Settore.</p>
-------------------------------	--

<p>Fattibilità*</p> <p><i>*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone</i></p>	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media / PG3 – elevata
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 – media
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata / PFE - elevata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 – con normali vincoli / FG3 – condizionata (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Eventuali prescrizioni	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.).

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area TR_08A è localizzata nei pressi dell'ospedale Pizzetti. Le condizioni del suolo hanno permesso di indagare completamente l'area attraverso la ricognizione di superficie. Tale indagine ha messo in evidenza la presenza di

	<p>tracce di frequentazione del periodo preistorico e tracce di frequentazione del periodo medievale, caratterizzate dalla presenza in forma sporadica di reperti litici e fittili. L'analisi delle fotografie verticali storiche ha messo in evidenza, in una presa del 1943, un'anomalia negativa interpretabile come fossato, che taglia parzialmente l'area con orientamento sudovest- nord-est. Una porzione dell'area TR_08A non è stata indagata con la ricognizione di superficie poiché non presentava i requisiti minimi di visibilità.</p>
--	---

Rischio archeologico	<p>Livello 2: aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.</p> <p>Livello 3: aree nelle quali ipotizziamo una bassa probabilità della presenza di depositi archeologici.</p> <p>Livello 4: aree nelle quali ipotizziamo un'alta probabilità della presenza di depositi archeologici.</p>
-----------------------------	---

Indagini archeologiche preventive	<p>Nelle porzioni di terreno classificate con livello di rischio 2 e 3 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 da concordarsi con la soprintendenza archeologica.</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 l'area in oggetto.</p> <p>Inoltre devono essere effettuate indagini geofisiche in continuo su tutta la superficie dell'area TR_08A interessata dai livelli di rischio 4.</p> <p>Metodi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indagine magnetica - Indagine geoelettrica - Indagine radar <p>Devono inoltre essere eseguiti saggi mirati e casuali da concordarsi con la soprintendenza archeologica.</p>
--	--

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



<p>Requisiti generali</p>	<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 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>Requisiti tecnici</p>	<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>Georeferenziazione:</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	-		
		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	-		
		Variatione 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			+
<i>Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:</i>					



	PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:	POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMatico -	CRITICO ☉
--	-----------------------------	------------	----------------	---------------	----------------	-----------