



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_10A - SUGHERELLA 2 (Oss. NN. 28, 54, 117) - (NOTA GENIO CIVILE INTEGRAZIONI AL DEPOSITO N. 1132/2011)

Residenziale, direzionale, commerciale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	52.500
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,15
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	7.875
	Superficie di cessione: 50% S.t.	mq	26.250
	Superficie fondiaria: 50% S.t.	mq	26.250
	Abitanti insediabili virtuali*	n.	213*
	Altezza massima (Hmax)	ml	15

*come da D.M. 1444/1968

Descrizione	Area urbana inedificata, delimitata da tessuti urbani consolidati unitari e unitari pubblici e dall'area di intervento del P.I.S. a nord dell'area di trasformazione TR_10A.
-------------	--

Finalità	<p>L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca al fine di ottenere una complessità di funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale; - aree e impianti per lo sport e il tempo libero; - parcheggi; - nuova viabilità di margine all'esistente insediamento della "Cittadella";
----------	--

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>La viabilità di margine ed i parcheggi pubblici sono ricompresi nel perimetro dell'area di trasformazione; il Piano Attuativo dovrà essere comprensivo delle proprie dotazioni pubbliche</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 7.875 così suddivisa:</p> <p>Sul per edilizia residenziale mq 7.875 di cui:</p> <p>→ 55% per edilizia residenziale privata a libero mercato</p>
--	---

	<p>comprensiva della quota <u>tra il 3% e il 10%</u> per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</p> <p>→ 40% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett. b);</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> <p>→ 5% Edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24, c. 1, lett. a);</p> <p>→ <u>Ulteriore eventuale edilizia residenziale sociale</u> di cui all'art. 24 nelle N.T.A., mediante trasferimento da altre aree;</p> <p>→ Standard pubblici ulteriori</p>
--	--

Criteri insediativi	<p>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.</p>
---------------------	--

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>
----------------------------------	---

Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata.
------------------------	--

Fattibilità*	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG2 - media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 - media / PI4 molto-elevata
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata / 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	FI2 - con normali vincoli (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 PI2. - in aree a PI4 sono ammessi, e quindi hanno fattibilità con normali vincoli, solo gli interventi consentiti rispettivamente dall'articolo 5 delle Norme di PAI. - non sono da considerarsi attualmente fattibili gli interventi ricadenti in aree a PI4 e non rientranti nel caso precedente. La realizzazione di tali interventi è subordinata alla eventuale e futura messa in sicurezza per tempi di ritorno di 200 anni (previo idoneo studio di dettaglio) e al rispetto delle prescrizioni generali contenute nelle Norme di PAI Ombrone (artt. 5 e 6) e nel DPGR 26/R/2007 (Allegato A, Punto 3.2.2, lettere da a) ad h)). - qualora la previsione interessi i rami del reticolo di riferimento del PAI si dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle relative norme agli artt. 19 e 21, all'art. 1 della L.R.T. 21/2012, all'art. 36 commi 3, 4, 5 del PIT.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area TR_10A è localizzata a nord della città di Grosseto. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché non presentava le condizioni minime di visibilità.
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_11A 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><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> i dati devono essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m</p> <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>
--------------------------	---



- 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 ▪ 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		#		
		Inquinamento elettromagnetico		=		
Rifiuti	Produzione	-				
	Raccolta differenziata/buone pratiche			+		
Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#		▪ Rischio archeologico 2	



Ambiente	Variazione della qualità	Variazione della qualità	=		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Studio di inserimento paesaggistico ▪ Studio di dettaglio rischio idraulico 	
		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 ⊙