



**AREA DI TRASFORMAZIONE TR\_12A - VIA SENESE\* (OSS. N.95, 96, 102, 103, 117)**

**Residenziale, direzionale, commerciale**

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	<del>94.825</del> <b>89.866</b>
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	<del>0,12</del> <b>0,15</b>
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	<del>11.379</del> <b>13.480</b>
	Superficie di cessione: 50% S.t.	mq	<del>47.412,5</del> <b>44.933</b>
	Superficie fondiaria: 50% S.t.	mq	<del>47.412,5</del> <b>44.933</b>
	Abitanti insediabili virtuali	n.	<del>308</del> <b>*</b>
	Altezza massima (Hmax)	ml	<del>11</del> <b>11</b>

- **Come da D.M. 1444/1968**

Descrizione	Margine urbano delimitato dalla Via Senese e da tessuti urbani produttivi, caratterizzato dalla presenza di diversi servizi pubblici di valenza sovra comunale tra cui l'Ospedale della Misericordia. L'area, nella quale perdurano usi agricoli, è interessata da significative previsioni di integrazione della rete viaria urbana.
-------------	---

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, al fine di ottenere una complessità di funzioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- residenziale con finalità sociali;</li> <li>- commerciale di vicinato;</li> <li>- direzionale;</li> </ul> inoltre: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione delle previsioni di integrazione della viabilità di collegamento tra la strada della Serenissima e via Senese;</li> </ul> → <u>aree a supporto al plesso ospedaliero.</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. <b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</b> <b>Superficie utile lorda complessiva massima mq. <del>11.379</del> 13.480</b> così suddivisa: Sul per <b>edilizia residenziale mq. <del>11.379</del> 13.480</b> di cui:
--	---

	<p>→ <b>55% per edilizia residenziale privata</b> a libero mercato comprensiva della quota <u>tra il 3% e il 10%</u> per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</p> <p>→ <b>40% di edilizia residenziale sociale</b> <u>di cui all'art. 24, c. 1, lett. b delle NTA</u>;</p> <p><b>Standard privati</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>→ <b>Standard pubblici</b> di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</b></p> <p>→ <b>5% Edilizia residenziale sociale pubblica</b> di cui all'art. 24, c. 1, lett. a). Tale capacità dovrà essere trasferita in altre aree pubbliche al fine di consentire l'uso dell'area a cessione per finalità di supporto al plesso ospedaliero;</p> <p>→ <b>Standard pubblici ulteriori</b></p> <p>→ <b>Viabilità di margine</b> a quattro corsie oltre pista ciclabile e opere di contorno e intersezioni (sezione ml. 23,00).</p>
--	--

Criteri insediativi	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.
---------------------	---

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"> <li>- strada (sezione totale di ml. <del>23,00</del> <b>13,00</b>) formata da <del>due</del> <b>una</b> corsia per senso di marcia <del>e con</del> marciapiede e pista ciclabile da ml. 3,00 nel tratto compreso tra l'incrocio con la Via Serenissima <b>Senese</b> e l'area a cessione di supporto al plesso ospedaliero.</li> <li>- <b>E' prescritta la cessione gratuita della rimanente sezione stradale di ml. 10,00 per il suddetto tratto, oltre alla cessione gratuita della rimanente viabilità per una sezione di ml. 23,00 fino alla Via Serenissima.</b></li> </ul> <p>A tal fine non può essere rilasciata la certificazione di abitabilità prima che siano state collaudate le opere a realizzazione prioritaria</p>
----------------------------------	---



<b>Modalità di attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata.
-------------------------------	--

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

## VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

<b>Elaborato grafico di riferimento</b>	ARC_01
---	--------

<b>Valutazione generale</b>	L'area TR_12A 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.
-----------------------------	--

<b>Rischio archeologico</b>	<b>Livello 2:</b> aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
-----------------------------	--

<b>Indagini archeologiche preventive</b>	<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_13A e saggi mirati e casuali.</p> <p>Metodi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indagine magnetica</li> <li>- Indagine geoelettrica</li> <li>- Indagine radar</li> </ul>
--	--

<b>Finalità</b>	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.
--	---

<b>Requisiti generali</b>	<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.</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>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>
---------------------------	--

<b>Requisiti tecnici</b>	<p><b>RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE:</b></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><b>PROSPEZIONI GEOFISICHE:</b></p> <p><b>Georeferenziazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i dati devo essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m</li> </ul> <p><b>Indagine magnetica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili</li> </ul> <p><b>Indagine geoelettrica:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili</li> </ul> <p><b>Indagine radar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili</li> </ul> <p><b>SAGGI E ESCAVAZIONI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzabili solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di legge.</li> </ul> <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"> <li>▪ Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</li> <li>▪ Contenimento energetico e progetto bioclimatico</li> <li>▪ Contenimento inquinamento luminoso</li> <li>▪ Contenimento inquinamento acustico</li> <li>▪ Verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa</li> </ul>	
		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			+		
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	-		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rischio archeologico 2</li> <li>▪ Studio di inserimento paesaggistico volto al riordino della maglia insediativa</li> <li>▪ Rispetto della connettività ecologica sul reticolo idrografico.</li> </ul>	
		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			+	
		Edilizia sociale		=		
		Accessibilità urbana		#		
<b>Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:</b>						
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙