



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_13A - VIA ALFREDO CATALANI (Oss. n. 22 - 54)

Residenziale, direzionale, commerciale, finalità sociali

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	2.397
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,15
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	360
	Superficie di cessione	mq	1.219
	Superficie fondiaria	mq	1.178
	Abitanti insediabili virtuali*	n.	10*
	Altezza massima (Hmax)	ml	13,00

*come da D.M. 1444/1968

Descrizione	Area in posizione di angolo tra via Alfredo Catalani e via Cesare Battisti caratterizzata dalla presenza di parti non edificate e altre edificate di cui alcune in stato di abbandono.
-------------	--

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, al fine di ottenere una complessità di funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale; <p>inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verde pubblico attrezzato; - viabilità.
----------	---

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>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 360 così suddivisa:</p> <p>S.u.l. per edilizia residenziale mq. 360 di cui:</p> <p>→ 100% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di</p>
--	---

	<p>vicinato, pubblici esercizi e terziario. (art. 24, c.3 delle NTA)</p> <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> → verde pubblico attrezzato; → ripristino via Pergolesi; → Standard pubblici ulteriori.
--	--

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 agricole urbano circostante.
---------------------	---

Opere preliminari all'intervento	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale e prioritaria 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. In particolare l'intervento sarà assoggettato alla cessione dell'area ad uso strada posta perpendicolarmente alla via Catalani tra l'isolato edificato e l'isolato ospitante il verde anch'esso soggetto a cessione.</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	Intervento diretto convenzionato.
------------------------	-----------------------------------



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

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

<p>Elaborato grafico di riferimento</p>	<p>ARC_01</p>
<p>Valutazione generale</p>	<p>L'area è nella parte est della città di Grosseto, presso via Catalani. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché inutilizzabile. L'area è già completamente edificata.</p>
<p>Rischio archeologico</p>	<p>Livello 2: aree inutilizzabili e quindi prive di indagini archeologiche dirette.</p>
<p>Indagini archeologiche preventive</p>	<p>Nonostante non sia stato possibile svolgere le indagini archeologiche preventive non si ritiene che nell'area sia presente un rischio archeologico: un'eventuale presenza infatti sarebbe stata fortemente compromessa o totalmente danneggiata dall'urbanizzazione e dalle attività umane pregresse.</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 inquinamento luminoso; ▪ Contenimento energetico ▪ Contenimento inquinamento acustico 		
		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"> ▪ Rischio archeologico 2 		
		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	=				
		Edilizia sociale	=				
		Accessibilità urbana	#				
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:			POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙