



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_15A - TRAVERSA VIA AURELIA ** - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - (SCHEDA NORMATIVA RETTIFICATA A SEGUITO DI D.C.C. N. 14/2015)

** Capacità edificatoria trasferibile in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1

Indirizzi progettuali verde attrezzato/Residenziale, direzionale, commerciale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	19.194
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	2.303
	Superficie di cessione: 50% S.t.	mq	9.597
	Superficie fondiaria: 50% S.t.	mq	9.597
	Abitanti insediabili virtuali	n.	62*
	Altezza massima (Hmax)	ml	11

*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Area urbana ineditata caratterizzata dalla presenza di piccoli appezzamenti di terreno per l'agricoltura amatoriale e delimitato da edifici ricadenti in tessuti urbani consolidati unitari.
Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la realizzazione di un'area di verde pubblico con "trasferimento" della potenzialità dei diritti edificatori prodotti con l'applicazione della perequazione, in altre aree all'interno dell'UTOE 1. L'intervento di riqualificazione si pone i seguenti obiettivi: - riqualificazione integrata a verde attrezzato che ricomponga, articolandone le funzioni e ridisegnandone i profili morfologici, l'area di intervento in relazione con il tessuto urbano al quale appartiene.
Dimensionamento dei diritti edificatori	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. Si rinvia a quanto precisato all'art. 26 c. 2bis per la modalità di calcolo della Sul. Il progetto prevede la sistemazione dell'area a verde attrezzato: il RU introduce a tale scopo una premialità per i proprietari che intendessero avvalersi della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria pari al 20% della Sul complessiva costruibile. Sul trasferibile Superficie utile lorda complessiva massima mq. 2.303 (da aumentare del 20% in caso di trasferimento della capacità edificatoria) così suddivisa: - Sul per edilizia residenziale mq. 2.303** Capacità edificatoria trasferibile in

	<p>altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1 di cui:</p> <p>→ 55% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% ed il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</p> <p>→ 40% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24 c.1 lett. b) 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> <p>→ 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24 c.1 lett. a)</p> <p>→ standard pubblici ulteriori</p> <p>In caso di trasferimento della destinazione residenziale in altra area di trasformazione, all'interno dell'area TR15A dovrà essere realizzata un' area per verde attrezzato per una superficie complessiva pari alla totalità della St decurtata delle aree di pertinenza degli edifici esistenti.</p>
Opere preliminari all'intervento	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.
Modalità di attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - Intervento con convenzione per trasferimento della capacità edificatoria in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1. - Intervento unitario con convenzione in caso di non trasferimento della destinazione residenziale.
Sistema delle fruizioni	<p>Il sistema della fruizione si struttura in base alla caratterizzazione attuale dell'area di progetto ed al suo potenziale uso da parte degli abitanti.</p> <p>In particolare si elencano alcuni nodi della fruizione di qualità:</p> <p>→ LUOGHI DI SOCIALIZZAZIONE. In particolare per quest'area si prevede l'organizzazione e la sistemazione di verde attrezzato anche attraverso l'arredo urbano.</p> <p>→ LUOGHI DI ATTRAVERSAMENTO. Si prevede una fruizione di qualità legata alla riqualificazione funzionale e morfologica dell'area nel</p>



	quale si inseriscono. Il raggiungimento di tale obiettivo potrebbe essere realizzato anche attraverso la progettazione di un piccolo parco urbano.
--	--

Disposizioni generali	PAVIMENTAZIONE. E' consigliabile differenziare la pavimentazione per distinguere gli ambiti di fruizione dettagliatamente specificati nel punto precedente. E' necessario porre particolare attenzione alla coerenza degli interventi per gli ambiti di fruizione individuati, adottando soluzioni progettuali che garantiscano una maggiore integrazione fra diversi tipi di pavimentazioni.
	ILLUMINAZIONE. Nella scelta e nel posizionamento degli elementi illuminanti è opportuno privilegiare tipologie adeguate ai tipi di fruizione individuati precedentemente. In particolare è consigliabile orientare la progettazione verso soluzioni compatibili con un uso pedonale di questi spazi.
	VEGETAZIONE. La scelta di elementi arborei deve tenere conto delle tipologia di essenze rilevate e presenti nel territorio comunale, di cui si trova ampia documentazione nei materiali conoscitivi del piano (Schedatura dei caratteri costitutivi dello spazio pubblico o di uso pubblico). Si prevede comunque la possibilità di introdurre piante ornamentali o esotiche funzionali al progetto o alla caratterizzazione dei luoghi.
	ARREDO URBANO. Si prevede l'installazione delle tradizionali attrezzature di arredo urbano di sostegno alla fruizione di questi spazi e allo svolgimento di attività di socializzazione. Si applicano gli indirizzi progettuali e gestionali di cui all'allegato AGR_03 "Regolamento del verde urbano".

MOBILITA' ALTERNATIVA. La realizzazione di percorsi pedonali costituisce un segmento della rete della mobilità alternativa dell'area urbana e di influenza urbana nel territorio comunale. Rafforza la caratterizzazione del progetto dello spazio pubblico, costituendo un collegamento fra spazi verdi e attrezzature collettive.

Fattibilità*	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 – media
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata

*Parte modificata a

seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	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	Nessuna prescrizione.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area TR_15A è localizzata all'interno di Grosseto. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie. L'area è già completamente edificata.
Rischio archeologico	Livello 2: aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
Indagini archeologiche preventive	Nonostante non sia stato possibile svolgere le indagini archeologiche preventive non si ritiene che nell'area sia presente un rischio archeologico in relazione all'intervento che verrà realizzato.



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 ▪ 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	#			
		Inquinamento elettromagnetico	#			
	Rifiuti	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 /architetonici/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		+		
Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:						
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙