



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_16A - Via A. SORDI, CASALONE – MODIFICATA A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E PARERE MOTIVATO COMMISSIONE TECNICA VAS N.11 DEL 16/10/19 MODIFICATA AI SENSI DELL'ART. 21 C.1 DELLA LRT 65/14 E ART. 2 C. 12 R.U. NONCHÉ A SEGUITO DI DEROGA AI SENSI DEGLI ARTT. 97 E 247 DELLA LRT 64/2014

Residenziale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	169.302 151.270
	Indice di Utilizzazione territoriale		0,12
	Superficie edificabile (S.E.)	mq	20.346 18.152
	Superficie di cessione 30% 33,32%****	mq	50.794 53.045
	Superficie fondiaria 70% 66,68%	mq	148.514 96.277
	Abitanti insediabili virtuali	n.	813 726
	Altezza massima	ml	30,00

**** comprensiva di un'area a nord dell'intervento che potrà essere utilizzata per nuova viabilità

Descrizione	
Area urbana inedita a sud della città di Grosseto ubicata tra Via A. Sordi ed il rilevato ferroviario	

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: - realizzare un complesso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento con quota di alloggi per finalità sociali; - realizzare un centro polifunzionale cicloturistico nell'area a cessione; - razionalizzare il collegamento tra Via G. Mastroianni e Via Aurelia Antica - destinare, per quanto necessario, il contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14 e smi derivante dall'attuazione dell'intervento, alla riqualificazione e potenziamento delle infrastrutture per la mobilità afferenti ai sottopassi ferroviari esistenti, in particolare agli interventi previsti dal RU tra Piazza dello Stadio e Viale Sonnino e tra Viale Caravaggio e Viale Sonnino in coerenza con il redigendo P.U.M.S. - ottenere la cessione delle aree private per la realizzazione della rotatoria Mo_ru su Via A. Sordi	

Dimensionamento, 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 INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA: Superficie edificabile complessiva massima mq 20.346 18.152 così suddivisa: S.e. per edilizia residenziale mq 20.346 18.152 di cui: -75% -74,4% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra lo 0 e il 10% per commercio di vicinato,	

	pubblici esercizi e terziario; 20% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett. b). Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Standard pubblici di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Con riferimento alle aree per Parcheggi Pubblici protetti, dovrà essere garantita la dotazione di almeno uno stallo per u.i. INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE: 5% 5,6% Edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a) - Standard pubblici ulteriori - Centro polifunzionale cicloturistico di mq 400 di Superficie edificabile per un totale di Superficie Coperta massima pari a mq 500
--	--

Modalità di attuazione	
Piano Attuativo di iniziativa privata n.b. il contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14 e smi derivante dall'attuazione dell'intervento, dovrà essere destinato dall'Amministrazione Comunale, per quanto necessario, alla riqualificazione e potenziamento delle infrastrutture per la mobilità afferenti ai sottopassi ferroviari esistenti, in particolare agli interventi previsti dal RU tra Piazza dello Stadio e Viale Sonnino e tra Viale Caravaggio e Viale Sonnino in coerenza con il redigendo P.U.M.S. fatta eccezione per la quota necessaria alla realizzazione, da parte dei lottizzanti, della rotatoria di accesso alla lottizzazione da Via A.Sordi	

Opere preliminari all'intervento	
La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata: - alla cessione gratuita di aree all'Amm. Comunale come normato dalla disciplina della perequazione; - alla cessione gratuita all'Amm. Comunale delle aree private interessate dalla rotatoria di progetto Mo_ru 63 su Via A. Sordi - alla razionalizzazione del collegamento tra Via G. Mastroianni e Via Aurelia Antica come intervento extra contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14 e smi ed extra contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle NTA del vigente RU; - alla realizzazione di un centro polifunzionale cicloturistico nell'area a cessione come intervento extra contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14 e smi ed extra contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle NTA del vigente RU.	

Pericolosità geomorfologica	PG2 – media / PG3 - elevata
------------------------------------	-----------------------------



	(D.P.G.R. 53/R/2011)	
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata / Pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.)
	Pericolosità idraulica (PGRA)	P1 – Pericolosità da alluvione fluviale bassa
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53/R/2011)	I.2 – Pericolosità idraulica media
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG3 – Fattibilità condizionata FG2 – Fattibilità con normali vincoli FG1 – Fattibilità senza particolari limitazioni
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI2 – Fattibilità con normali vincoli FI1 – Fattibilità senza particolari limitazioni
Fattibilità		Sono necessarie specifiche indagini geologico-tecniche di supporto alla progettazione definitiva con parametrizzazione dei terreni ai sensi del D.M.14.01.2008 in applicazione della Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 C.S.LL.PP. In fase di progettazione esecutiva è necessario uno studio della sistemazione idraulica del reticolo drenante minore. Nelle aree PG3/PI1: <ul style="list-style-type: none"> ● E' richiesto uno studio del fenomeno di subsidenza nell'area di interesse. ● Non è ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati, compresi i locali tecnici e le autorimesse; Nelle aree PG2/PI1: La realizzazione di eventuali volumetrie interrate e/o seminterrate, compresi i locali tecnici e le autorimesse, dovrà essere accompagnata anche da una specifica indagine idrogeologica atta a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame nonché a definire le metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto; è richiesto anche il monitoraggio nel tempo del livello piezometrico. <u>Area con problematiche idrogeologiche (A.P.I.)</u> E' necessario un approfondimento del quadro idrogeologico locale al fine di definire le condizioni di protezione della falda acquifera. Non è ammessa la realizzazione di pozzi per usi domestici non potabili.
Eventuali prescrizioni		

Valutazione generale	L'area è localizzata al margine meridionale della città, compresa tra la ferrovia e Via A. Sordi, in un contesto edificato. L'area risulta essere sfruttata ad uso agricolo e soggetta ad arature e fresature continuative. Si registra una mancanza di attestazioni archeologiche da fonti archivistiche e/o bibliografiche specifiche rispetto all'area TR_16A. Aree limitrofe sono state indagate attraverso saggi archeologici che non hanno evidenziato alcuna stratificazione archeologica fino alle quote di -3,20 ml rispetto al piano di campagna. La ricognizione di superficie, condotta in condizioni di massima visibilità del suolo, non ha permesso di riscontrare alcuna presenza archeologica. La mancanza di elementi indiziari superficiali e la presenza di aree di deposito fluviale, non consentono con assoluta certezza di escludere la presenza di possibili stratificazioni sommerse.
Rischio archeologico	Livello 1 – area interessata da ricognizione di superficie in condizioni di visibilità del suolo ottimali
Indagini archeologiche preventive	L'area è 01_0stata indagata sistematicamente attraverso la ricognizione di superficie. Al momento dell'indagine l'area presentava ottime condizioni di visibilità e non sono stati individuati in superfici materiali archeologici. Questo porta ad escludere la necessità di ulteriori indagini non invasive e si rinvia all'esecuzione di saggi preventivi in fase di Piano Attuativo da concordare con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
Finalità	Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate a confermare con maggiore precisione il grado del rischio archeologico nell'area e ad escludere eventuali stratificazioni sommerse di cui l'assenza di reperti in superficie non ha permesso di ipotizzarne la presenza. Se i saggi dovessero portare alla luce stratificazioni sommerse, i dati di tali indagini dovranno essere utilizzati nell'attività progettuale per redigere i piani attuativi secondo quanto espresso all'art. 57 delle NTA del presente R.U. In presenza di depositi archeologici la strategia e la metodologia d'intervento dovrà essere concordata con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio
Requisiti generali	I saggi dovranno essere effettuati da archeologi; la griglia di distribuzione sull'area, le dimensioni e la profondità degli stessi dovranno essere concordati con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
P P Requisiti tecnici	SAGGI ED ESCAVAZIONI: Realizzabili in accordo con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e 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

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	arc_01_0
----------------------------------	----------



	Componente	Indicatori	Effetti			Condizioni alla trasformazione
salute umana	Acqua	Fabbisogno idrico		#		<p>- approfondimento del quadro idrogeologico locale e morfologico con riferimento anche al fenomeno della subsidenza al fine di definire le condizioni di protezione della falda acquifera individuando opportuni indicatori di monitoraggio propedeutici alla redazione del Piano Attuativo;</p> <p>- verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistica/depurativa;</p> <p>- recupero delle acque reflue c.d. "acque grigie" nel rispetto del D.M. 12 giugno 2003, n. 185, eventualmente integrato con il recupero delle acque meteoriche ed adozione di sistemi di risparmio idrico;</p> <p>- Il Piano Attuativo dovrà essere corredato di un approfondimento mirato a valutare con il Consorzio Bonifica la compatibilità e la sostenibilità idrica dello sfruttamento ai fini irrigui delle acque disponibili di cui ai comizi nn. 22 e 23. Tale sfruttamento potrà essere integrativo o alternativo alla condizione del recupero delle acque reflue per uso irriguo suddetta;</p> <p>- idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui;</p> <p>- divieto di realizzazione di pozzi per usi domestici non potabili;</p> <p>- divieto di realizzazione, nelle aree PG3/PG1, di locali interrati e/o seminterrati, compresi i locali tecnici e le autorimesse;</p> <p>- contenimento energetico e progetto bioclimatico;</p> <p>- contenimento inquinamento luminoso;</p> <p>- dovranno essere rispettati i limiti fissati dal DPR 459/98 per gli interventi da attuarsi nelle fasce A e B, oltre che i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 per le aree ricadenti al di fuori delle suddette fasce di pertinenza. Dovrà inoltre essere verificato il rispetto dei limiti di cui al DPR 30 marzo 2004 n. 142 (inquinamento acustico derivante da traffico veicolare) da valutarsi in relazione alla categoria di Via A. Sordi secondo il codice della strada; il Piano Attuativo dovrà essere corredato di documentazione previsionale di clima acustico, redatta a firma di tecnico competente;</p>
		Depurazione		#		
		Rete acquedottistica		#		
		Risparmio idrico			+	
	Energia	Consumi	-			
		Uso da fonti rinnovabili / cogenerazione			+	
		Prestazione energetica edifici			+	
	Aria e rumore	Emissioni		=		
		Emissioni da traffico	-			
		Contenimento emissioni			+	
		Inquinamento acustico		#		
		Inquinamento elettromagnetico		=		
	Rifiuti	Produzione	-			
		Raccolta differenziata/buone pratiche			+	



						<p>- realizzazione di una fascia di protezione acustica alberata in fregio alla ferrovia al margine est del perimetro dell'intervento per una profondità non inferiore a m 30,00 costituita da specie arboree e arbustive autoctone e ad elevato assorbimento sonoro. La S.E. dovrà prevalentemente concentrarsi in aderenza al tessuto edilizio esistente con una maggiore densità verso nord;</p> <p>- Oltre a quanto già esplicitato nel Rapporto Ambientale, per quanto attiene la gestione dei rifiuti, dovrà essere condivisa con l'autorità d'ambito la programmazione del servizio per il raggiungimento degli obiettivi fissati dal PRB vigente in tema di riduzione degli stessi.</p>
Ambiente e paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#		<p>- rischio archeologico 1, saggi casuali in fase di P.A.</p> <p>- studio di inserimento paesaggistico</p> <p>- gli spazi destinati a piazzali, parcheggi, e viabilità ciclopedonale dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.</p> <p>- per la realizzazione di parcheggi con finitura superficiale impermeabile aventi capienza pari o superiore a cinquanta posti auto in sede di progetto esecutivo dovrà essere obbligatoriamente prevista la raccolta delle acque piovane ed il loro trattamento mediante appositi sistemi di separazione e raccolta degli oli inquinanti.</p> <p>- per i parcheggi con pavimentazione permeabile drenante con cinquanta o più stalli di sosta, in fase di progettazione esecutiva si dovrà garantire un'ideale protezione della falda sottostante (distanza di almeno un metro tra la base della struttura e la massima escursione del livello freatico). La pavimentazione permeabile dovrà essere dimensionata prevedendo uno strato di sottofondo con granulometria e spessore tali da</p>
		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	-			



						assicurare un idoneo “potere di accumulo” delle acque piovane ed uno strato di allettamento degli elementi con granulometria e spessore tali da garantire una idonea permeabilità, al fine di evitare fenomeni di ristagno e/o ruscellamento superficiale.	
Socio economiche	Infrastrutture e servizi	Viabilità / parcheggi				+	<ul style="list-style-type: none"> • i parcheggi pubblici, da individuarsi in sede protetta, dovranno garantire la dotazione di almeno 1 stallo per unità immobiliare
		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				+	
<p>Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione: *La ricognizione di superficie, condotta in condizioni di massima visibilità del suolo, non ha permesso di riscontrare alcuna presenza archeologica. La mancanza di elementi indiziari superficiali e la presenza di aree di deposito fluviale, non consentono con assoluta certezza di escludere la presenza di possibili stratificazioni sommerse. Si rinvia quindi all'esecuzione di saggi preventivi in fase di Piano Attuativo da concordare con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.</p>							
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:	POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO @		