



**AREA DI TRASFORMAZIONE TRs\_12A - VERDE MAREMMA\*\*** - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013

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

**Residenziale\*\*, direzionale\*\*, commerciale\*\*. Impianti sportivi**

<b>Dati urbanistici</b>	Superficie territoriale	mq	40.459
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,15
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	6.069
	Superficie di cessione:	mq	40.459
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	164
	Altezza massima (Hmax)	ml	12,00

<b>Descrizione</b>	Area ineditata collocata ai margini della città, lungo la Strada Provinciale del Padule, delimitato da edificazioni prive di un ordinamento morfologico.
--------------------	--

<b>Finalità</b>	L'intervento persegue l'obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la localizzazione di impianti sportivi in loco, e il "trasferimento" della potenzialità dei diritti edificatori prodotti con l'applicazione della perequazione, in altre aree all'interno dell'UTOE 1.
-----------------	--

<b>Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse</b>	<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>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 6.069 così suddivisa: Sul da trasferire</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sul per edilizia residenziale mq. 6.069** Capacità edificatoria trasferibile in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1 di cui:             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 55% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</li> <li>→ 40% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett, b) delle NTA;</li> </ul> </li> </ul> <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Standard pubblici di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle</p>
---	--

	<p>Norme tecniche di attuazione</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 5% Edilizia residenziale sociale pubblica di cui dall'art. 24c.1 lett. a)</li> <li>→ Standard pubblici ulteriori</li> </ul> <p>Sul da attuare all'interno dell'area TRs_12A</p> <p>Superficie territoriale a cessione mq 40.459 da destinarsi a impianti sportivi</p>
--	--

<b>Opere preliminari all'intervento</b>	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.
---	--

<b>Modalità di attuazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Attuativo di iniziativa privata per trasferimento della capacità edificatoria in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1.</li> <li>- Intervento con convenzione per la realizzazione di impianto sportivo</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>Fattibilità*</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 TRs_12A è localizzata nella parte occidentale della città di Grosseto. Le condizioni dei suoli hanno permesso di svolgere la ricognizione di superficie sull'intera area. Tale indagine ha messo in evidenza la presenza di un'abitazione riferibile al generico periodo etrusco-romano e tracce di frequentazione caratterizzate dalla presenza di materiali fittili in forma sporadica localizzati in varie aree del fondo agricolo.
<b>Rischio archeologico</b>	<p><b>Livello 3:</b> aree nelle quali ipotizziamo una bassa probabilità della presenza di depositi archeologici.</p> <p><b>Livello 4:</b> aree nelle quali ipotizziamo un'alta probabilità della presenza di depositi archeologici.</p> <p><b>Livello 5:</b> aree dove è accertata la presenza di depositi archeologici.</p>
<b>Indagini archeologiche preventive</b>	<p>Nelle porzioni di terreno classificate con livello di rischio 2 e 3 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 l'area in oggetto.</p> <p>Inoltre devono essere effettuate indagini geofisiche in continuo su tutta la superficie dell'area TR_12A interessata dai livelli di rischio 4 e 5.</p> <p>Metodi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indagine magnetica</li> <li>- Indagine geoelettrica</li> <li>- Indagine radar</li> </ul> <p>Devono inoltre essere eseguiti saggi mirati e casuali da concordarsi con la Soprintendenza archeologica.</p>
<b>Finalità</b>	<p>Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate a individuare e circoscrivere con precisione le presenze archeologiche individuate nell'area attraverso le indagini archeologiche preliminari.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

<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. 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 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>
<b>Requisiti tecnici</b>	<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></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i dati devono essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m</li> </ul> <p><u>Indagine magnetica:</u></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><u>Indagine geoelettrica:</u></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><u>Indagine radar:</u></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><u>Saggi e escavazioni:</u></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>▪ 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		#		
		Inquinamento elettromagnetico		=		
	Rifiuti	Produzione	-			
Raccolta differenziata/buone pratiche				+		
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rischio archeologico 3, 4, 5</li> <li>▪ Studio di inserimento paesaggistico</li> <li>▪ Sono richieste indagini archeologiche di approfondimento preliminari all'attività progettuale per redigere i piani attuativi.</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 ⊕