



AREA DI TRASFORMAZIONE TRs_13A - PARCO DI VIA GIOTTO** - SCHEDE NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013

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

Indirizzi progettuali verde attrezzato

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	14.596
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,15
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	2.189
	Superficie di cessione:	mq	14.596
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	

Descrizione	Area urbana ineditata adiacente al Parco attrezzato di via Giotto. Rappresenta il parco più esteso che si trova all'interno della città.
--------------------	--

Finalità	<p>L'area, attraverso l'applicazione dell'indice territoriale perequativo produce una capacità edificatoria soggetta a trasferimento in altre aree di trasformazione all'interno dell'UTOE 1.</p> <p>Il progetto dell'area deve tendere all'ampliamento dell'attuale parco attrezzato. L'intervento di riqualificazione si pone i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricostituire la continuità nel disegno e nella fruizione degli spazi che costituiscono l'area di intervento; - integrare la rete della viabilità alternativa (piste ciclabili, percorsi pedonali); - realizzare il collegamento viario carrabile tra via Cimabue e via Giotto; - riorganizzare il nucleo sportivo e ovest dell'area.
-----------------	---

Dimensionamento dei diritti edificatori	<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. 2.189 così suddivisa:</p> <p>Sul da trasferire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sul per edilizia residenziale mq. 2.189** Capacità edificatoria trasferibile in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1 di cui: <ul style="list-style-type: none"> → 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;
--	---

	<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 di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</p> <p>→ 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a)</p> <p>Standard pubblici ulteriori</p> <p>Interventi da attuare all'interno dell'area TRs_13A</p> <p>Superficie territoriale a cessione mq 14.596 così suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area per verde attrezzato - area per ampliamento della strada tra via Cimabue e via Giotto
--	--

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"> - Trasferimento della capacità edificatoria in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1. - Intervento con convenzione per la realizzazione di verde attrezzato - Intervento diretto con convenzione o con Piano Attuativo in funzione dell'area di trasformazione ospitante i diritti edificatori.
-------------------------------	--

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> <ul style="list-style-type: none"> → LUOGHI DI SOCIALIZZAZIONE. In particolare per quest'area si prevede l'organizzazione e la sistemazione a verde attrezzato come ampliamento di quelle già esistenti. → LUOGHI DI ATTRAVERSAMENTO. Si prevede una fruizione di qualità legata alla riqualificazione funzionale e morfologica dell'area nel quale si inseriscono. Il raggiungimento di tale obiettivo potrebbe essere realizzato anche attraverso la progettazione di percorsi
--------------------------------	--



	pedonali e ciclabili.
Disposizioni generali	<p>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.</p> <p>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 e ciclabile di questi spazi.</p> <p>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. Si applicano gli indirizzi progettuali e gestionali di cui all'allegato AGR_03 "Regolamento del verde urbano".</p> <p>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.</p> <p>MOBILITA' ALTERNATIVA. La realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili 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, attrezzature collettive e centralità urbane. Tende a soddisfare in particolare le esigenze di un'utenza differenziata con particolare riguardo alla fruizione di bambini e ragazzi.</p>

Fattibilità Geologica* *Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	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
	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 TRs_13A è localizzata a sud della località Principina a Terra, lungo la strada della Trappola. Non è stato possibile indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie.
Rischio archeologico	Livello 2: aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
Indagini archeologiche preventive	<p>Nelle porzioni di terreno classificate con livello di rischio 2, laddove previste attività che prevedono escavazioni, 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 TRs_13A e saggi mirati e casuali.</p> <p>Metodi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indagine magnetica - Indagine geoelettrica - Indagine radar
Finalità	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.
Requisiti generali	<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 e archeologo con comprovata esperienza nell'esecuzione di questa tipologia di indagini. La scelta della</p>



tipologia tra i metodi proposti ed eventuali integrazioni con più metodi è a discrezione dell'esecutore dell'indagine.

Requisiti tecnici	<p><u>RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE:</u> 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> <u>Georeferenziazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i dati devono essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m <p><u>Indagine magnetica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p><u>Indagine geoelettrica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p><u>Indagine radar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p><u>SAGGI E ESCAVAZIONI:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzabili solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di legge. <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>
--------------------------	--

ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

Valutazione generale	Atteso che l'intervento/i si sostanzia/no nella previsione di trasformazioni di piccole aree a livello locale, che prevedono unicamente interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti mediante la realizzazione di infrastrutture e/o strutture di servizio pubbliche o di interesse pubblico per l'implementazione della dotazione degli standard, anche attraverso processi di valorizzazione del patrimonio comunale esistente, si stimano trascurabili i potenziali ed eventuali effetti negativi rispetto alla valenza degli effetti positivi insiti nella trasformazione stessa.
Compatibilità alla trasformazione <small>(solo per le nuove previsioni da RU)</small>	Alta