



**AREA DI TRASFORMAZIONE TRpr\_04A - VIA SCANSANESE**

**Commerciale – Distributore Carburanti**

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	12.642
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie edificabile complessiva	S.U.L. mq	3.600
	Superficie di cessione: 15 % S.t.	mq	1.896
	Superficie fondiaria: 85 % S.t.	mq	10.746
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	10,00
<b>Descrizione</b>	Modesta area ineditata pianeggiante, ubicata a est del centro abitato di Grosseto, adiacente alla via Scansanese e prospiciente tessuti produttivi		
<b>Finalità</b>	L'intervento persegue un obiettivo generale di sviluppo economico e sociale del contesto in cui si colloca, al fine di ottenere le seguenti finalità: - commerciale per la media struttura di vendita - impianto di distribuzione carburanti		
<b>Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse</b>	<p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</b></p> <p><b>Superficie complessiva massima costruibile di 3.600 mq così ripartiti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- media struttura di vendita non superiore a mq. 1499</li> <li>- spazi per la logistica di supporto alla struttura commerciale</li> <li>- uffici complementari all'attività commerciale insediata</li> <li>- distributore carburanti</li> </ul> <p><b>Standard privati</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione del RU e dalla normativa di settore.</p> <p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE:</b></p> <p><b>Standard pubblici</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p>		
<b>Modalità di attuazione</b>	Progetto unitario convenzionato, con pagamento del contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 del RU vigente in aggiunta al contributo di cui all'art. 183 della LRT n. 65/2014, oltre alla realizzazione di una rotatoria per la messa in sicurezza dell'incrocio su via Scansanese con via dell'Olocausto e di un'altra rotatoria, verificatane la fattibilità, di ingresso alla frazione di		

	Casalecci. In alternativa alla realizzazione della rotatoria d'ingresso a Casalecci, le relative risorse economiche dovranno essere utilizzate prioritariamente per interventi di messa in sicurezza dell'ingresso alla frazione, per interventi di riqualificazione della via Scansanese e della viabilità pubblica intersecante la stessa. Eventuali risorse economiche residue potranno essere destinate alla realizzazione di nuove piste ciclabili che l'Amministrazione definirà in fase di stipula della convenzione. Anche tali opere sono in aggiunta al contributo di cui all'art. 183 della LRT 65/14.  L'intervento dovrà soddisfare i requisiti minimi obbligatori di cui all'art. 18 delle NTA di RU, nonché le prescrizioni di carattere ambientale dell'art. 22 comma 4.  Il Progetto unitario deve essere corredato da uno studio adeguato sul traffico veicolare al fine di verificare l'accesso all'insediamento produttivo.	
<b>Criteri insediativi</b>	L'assetto urbanistico delle aree interessate dalle strutture commerciali non dovrà dar luogo ad una aggregazione delle stesse, al fine di evitare la formazione di centri commerciali.	
<b>Opere preliminari all'intervento</b>	La realizzazione e l'agibilità dell'intervento di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche di cui alla modalità di attuazione, nonché alla cessione gratuita di un'area all'Amministrazione comunale, come normato dalla disciplina della perequazione, che dovrà essere individuata in forma compatta e prospiciente la via Scansanese.	
<b>Fattibilità</b>	<b>Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 53/R)</b>	PG2 - media
	<b>Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)</b>	Area non classificata a pericolosità geomorfologica
	<b>Pericolosità per alluvioni (P.G.R.A.)</b>	P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
	<b>Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53/R/2011)</b>	I.2 - Pericolosità idraulica media
	<b>Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici</b>	FG2 - fattibilità con normali vincoli FG1 - fattibilità senza particolari limitazioni
	<b>Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici</b>	FI2 - fattibilità con normali vincoli FI1 - fattibilità senza particolari limitazioni
<b>Eventuali prescrizioni</b>	Sono necessarie specifiche indagini geologico-tecniche di supporto alla progettazione esecutiva 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.	



	<p>La realizzazione di volumetrie interraste e/o seminteraste 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.</p> <p>La previsione di un distributore di carburanti richiede un approfondimento del quadro idrogeologico locale al fine di definire le condizioni di protezione della falda acquifera ed i rapporti idrodinamici con il fiume Ombrone.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di pozzi per uso domestico non potabile.</p> <p>Si suggerisce la realizzazione di opere per la prevenzione dagli allagamenti/ristagno delle acque e la mitigazione dei relativi effetti.</p>
--	---

<b>Finalità</b>	<p>Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate a definire il grado del rischio archeologico nell'area e ad escludere eventuali stratificazioni sommerse. L'esito negativo della ricognizione di superficie, legata alle condizioni del suolo al momento della ricerca, rimanda ad indagini dirette che possano consentire la valutazione di eventuali stratificazioni sommerse. Le risultanze di tali indagini costituiscono un elemento imprescindibile per la valutazione della fattibilità tecnica ed economica dell'azione di trasformazione connessa ad interventi urbanistico-edilizi atti ad incidere sul sottosuolo.</p> <p>Se i saggi dovessero portare alla luce stratificazioni sommerse, i dati di tali indagini dovranno essere utilizzati nell'attività progettuale secondo quanto espresso all'art. 57 delle NTA del presente R.U.</p> <p>In presenza di depositi archeologici la strategia e la metodologia d'intervento dovrà essere concordata con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio</p>
-----------------	---

<b>Requisiti generali</b>	<p>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>
---------------------------	---

## VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

<b>Elaborato grafico di riferimento</b>	ARC_01_0
<b>Valutazione generale</b>	<p>L'area è localizzata al margine orientale della città, compresa tra la via provinciale scansanese a nord e via A. Meucci a sud. L'area risulta essere incolta.</p> <p>Si registra una mancanza di attestazioni archeologiche da fonti archivistiche e/o bibliografiche specifiche rispetto all'area in oggetto (NOME AREA), mentre non mancano per aree limitrofe.</p> <p>Sull'area è stata condotta una ricognizione di superficie in condizioni di visibilità molto scarse: il suolo era completamente ricoperto da vegetazione.</p>
<b>Rischio archeologico</b>	<b>Livello 2 - area interessata da ricognizione di superficie in condizioni di visibilità del suolo pessime.</b>
<b>Indagini archeologiche preventive</b>	<p>L'area è stata indagata attraverso ricognizione di superficie; quest'indagine non ha permesso di individuare materiali archeologici in superficie e di stimare dunque la possibile presenza di stratificazioni sommerse.</p> <p>Questo porta ad escludere la necessità di ulteriori indagini non invasive. Si rinvia all'esecuzione di saggi preventivi da concordare con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.</p>

<b>Requisiti tecnici</b>	<p><u>SAGGI E ESCAVAZIONI:</u></p> <p>Realizzabili in accordo con la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di legge.</p> <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 inquinamento luminoso;</li> <li>▪ Contenimento energetico;</li> <li>▪ Raccolta acque prima pioggia;</li> <li>▪ Contenimento inquinamento acustico;</li> <li>▪ Contenimento inquinamento elettromagnetico;</li> <li>▪ Verifica preliminare al progetto esecutivo della capacità di implementazione della rete acquedottistica/depurativa;</li> <li>▪ Presidi per il monitoraggio ed il contenimento di accidentali sversamenti di idrocarburi nel suolo e/o in falda.</li> <li>▪ Recupero delle acque reflue c.d. "acque grigie" nel rispetto del D.M. 12 giugno 2003, n. 185, integrato con il recupero delle acque meteoriche;</li> <li>▪ Realizzazione di barriere alberate al perimetro dell'area di intervento</li> <li>▪ approfondimento degli studi idrogeologici come descritti alla voce Fattibilità/Eventuali prescrizioni della presente scheda normativa;</li> <li>▪ divieto di realizzazione pozzi per uso domestico non potabile.</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		#				
	Rifiuti	Inquinamento elettromagnetico	-					
		Produzione			+			
		Raccolta differenziata/buone pratiche						
				+				
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rischio archeologico: prima della presentazione della pratica edilizia dovranno essere eseguiti dei saggi preventivi da concordare con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio;</li> <li>▪ Coerenza dei tipi edilizi, materiali, colori ed altezze al contesto paesaggistico;</li> <li>▪ Armonizzazione dei processi di espansione produttivi con il paesaggio agricolo circostante.</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	-					
	PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #		PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙



Componente		Indicatori	Effetti		Condizioni alla trasformazione	
socio economiche	Infrastrutture e servizi	Viabilità / parcheggi		+	<ul style="list-style-type: none"> <li>Messa in sicurezza della via Scansanese e della viabilità pubblica con essa intersecantesi.</li> </ul>	
		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 ⊕