

APRILE
2015

SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE,
RECUPERO, RIPRISTINO AMBIENTALE E
RIQUALIFICAZIONE



REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Sindaco

Emilio Bonifazi

*L'Assessore Gestione del
Territorio*

Giancarlo Tei

*Il Dirigente Gestione del
Territorio*

Marco De Bianchi

*Il Responsabile Servizio
Pianificazione Urbanistica*

Elisabetta Frati

*Il Responsabile del
Procedimento*

Rossana Chionsini

Il Garante della Comunicazione

Spartaco Betti



COMUNE DI
GROSSETO

Consulente urbanista - coordinatore

Gianfranco Gorelli

Coordinatori ufficio di piano

Michela Chiti

Ufficio di piano

Alessandro Bisdomini

Letizia Corso

Elena Fredianelli

Stefano Niccolai

Silvia Tedeschi

Sistema informativo

LdP GIS- coord. Luca Gentili

Aspetti progettuali di dettaglio

David Fantini

Aspetti geologici

Franco Pioli

Roberto Rubegni

Aspetti Idraulici

Luca Moretti

Piano delle Funzioni

Marco De Bianchi

Alessandro Bisdomini

Aspetti agronomici

Simone Pinzauti

Aspetti giuridici

Studio Gracili Associato

Aspetti perequativi

Stefano Stanghellini

Aspetti storici

Barbara Catalani

Marco del Francia

Aspetti archeologici

Università degli studi di Siena

Dipartimento di archeologia e storia

delle arti

Aspetti della valutazione

Massimo Bastiani

Alessandro Melis

Francesco Papa

Alessandro Bisdomini

Elena Fredianelli

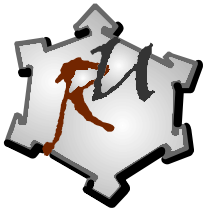
Silvia Tedeschi

N – SAN MARTINO

elaborato PR_06

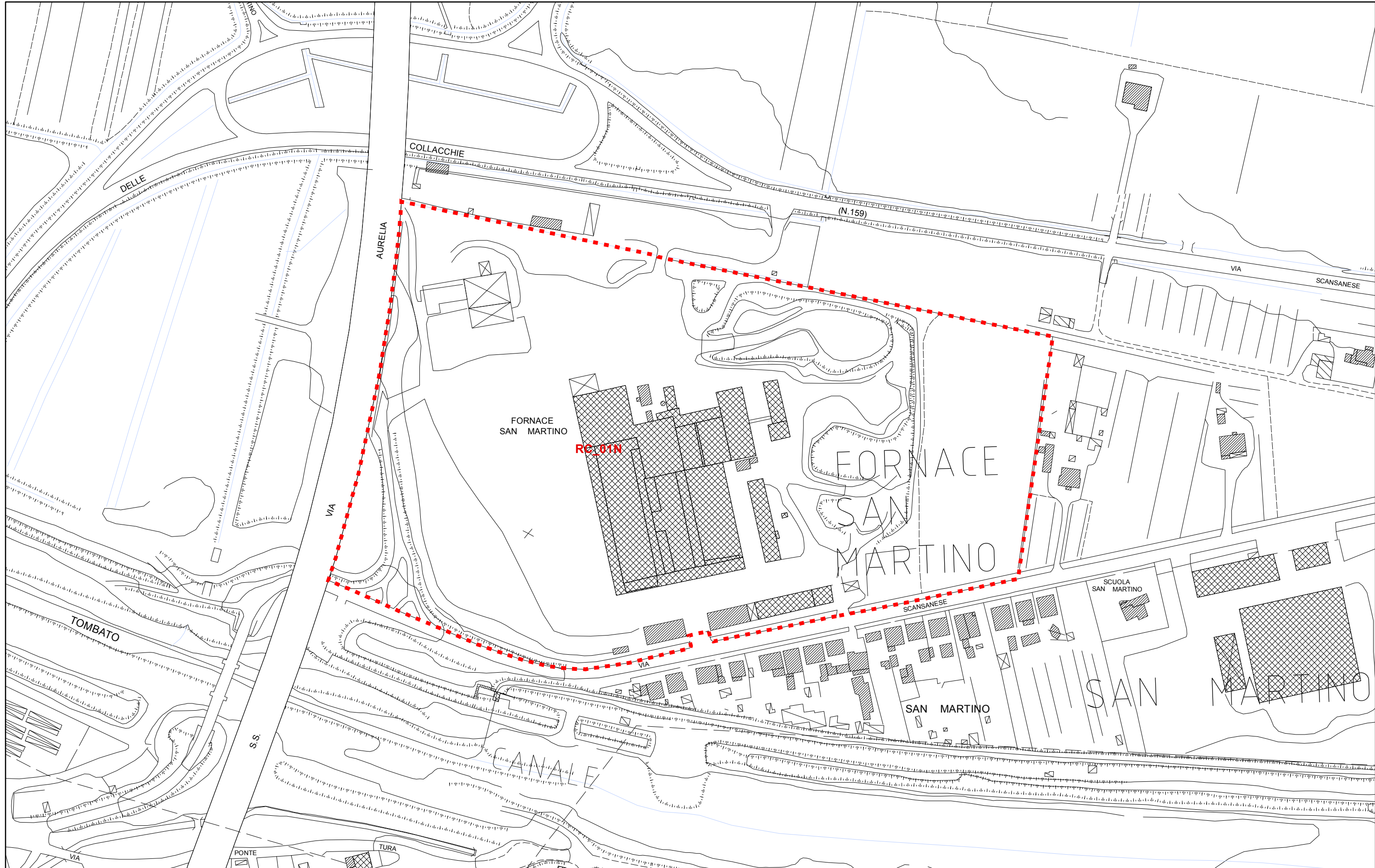
Elaborato approvato con DCC n. _____ del _____





San Martino

Area di Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali





AREA DI RECUPERO RC_01N - EX FORNACE SAN MARTINO (Oss. N. 88, 114, 115)

Direzionale, commerciale, ~~turistico~~ **alberghiero**, impianti sportivi, attrezzature di interesse comune

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	80.179
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	13.000
	Superficie di cessione	mq	
	Superficie fondiaria	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	
Descrizione	Area caratterizzata dalla presenza della ex fornace di laterizi San Martino, ubicata sullo svincolo della superstrada variante Aurelia Grosseto est.		
Finalità	<p>Il R.U. individua l'area di pertinenza della fornace in parte come tessuto produttivo, in parte come verde privato vincolato, oltre ad area ad esclusiva funzione agricola per la parte esterna all'U.T.O.E. del Capoluogo.</p> <p>L'intervento persegue il recupero del complesso edilizio esistente, previa bonifica del sito, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi esistenti e nel rispetto della classificazione dei manufatti esistenti attraverso un riuso funzionale dell'immobile utilizzando la S.U.L. esistente, e preservando il nucleo originario della fornace che rappresenta un valore testimoniale di archeologia industriale.</p> <p>Si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una struttura sportiva/ricreativa; - realizzazione di una media struttura di vendita; - realizzazione di pubblici esercizi (bar, ristorante); - realizzazione di impianti sportivi all'aperto, parco giochi e spazi ricreativi. 		
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	<p>Il dimensionamento dell'intervento si riferisce alla superficie valutata sulle volumetrie esistenti teoriche derivate graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000 (65.420 mc). Il dimensionamento è derivato dalla riduzione della volumetria esistente di un coefficiente pari al 40%, trasformata in seguito in s.u.l. con il divisore pari a tre.</p> <p>In particolare la quantità effettiva di superficie utile lorda realizzabile verrà</p>		

	<p>determinata attraverso rilievo e documenti comprovanti le volumetrie e le legittimità degli edifici oggetti di demolizione o di recupero.</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 13.000 così suddivisa:</p> <p>S.u.l. per medie strutture di vendita n. 1 per trasferimento di mq. 2.000 di cui il 50% di superficie di vendita;</p> <p>S.u.l. per attività artigianali di servizio e compatibili pari a mq. 3.500;</p> <p>S.u.l. per sale polivalenti mq 2.000;</p> <p>S.u.l. per commercio di vicinato mq. 1.500 (pubblici esercizi: bar, ristorante);</p> <p>S.u.l. per centro direzionale polifunzionale mq. 3.000;</p> <p>Aree e impianti per lo sport e il tempo libero s.u.l. per strutture di servizio: 1.000 mq.</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>
Criteri d'intervento	L'assetto urbanistico conseguente all'intervento dovrà evitare la formazione di un centro commerciale.
Opere preliminari all'intervento	La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata alla contestuale realizzazione di opere di bonifica.
Modalità di attuazione	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata. Piano di Recupero.</p> <p>Il Piano Attuativo di Recupero deve essere corredato da studi adeguati sul traffico veicolare al fine di verificare la sostenibilità dell'intervento e la coerenza con la programmazione comunale di Settore.</p>



<p>Fattibilità*</p> <p>*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone</p>	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 RC_01N è localizzata presso la frazione di San Martino. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché non indagabile. L'area è già in massima parte edificata.
Rischio archeologico	Livello 2: aree invalutabili e quindi prive di indagini archeologiche dirette.
Indagini archeologiche preventive	Nonostante non sia stato possibile svolgere le indagini archeologiche preventive non si ritiene che nell'area sia presente un rischio archeologico: un'eventuale presenza infatti sarebbe stata fortemente compromessa o totalmente danneggiata dall'urbanizzazione e dalle attività umane pregresse.



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 inquinamento luminoso; ▪ Contenimento energetico ▪ Contenimento inquinamento acustico ▪ Verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa 		
		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"> ▪ Rischio archeologico 2 ▪ Vincolo ex 431/85 (fascia rispetto acque pubbliche) ▪ Studio di inserimento paesaggistico 		
		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		=			
		Edilizia sociale		=			
		Accessibilità urbana		#			
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:			POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙