



AREA DI TRASFORMAZIONE TRpr_04L - “Strada Montemassi - Madonnino”

Artigianale - Produttivo

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	9.666 *
	Superficie coperta	mq	50,00% **
	Altezza massima (Hmax)		13,00 **
			altezza del fabbricato produttivo esistente di cui si prevede l'ampliamento **
* Valore catastale. L'effettiva superficie territoriale verrà verificata in sede di presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento. * * Eventuali deroghe sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 78 del Regolamento Urbanistico. Per cui è permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.			
Descrizione	Area già infrastrutturata, pianeggiante, ubicata nel contesto produttivo del Madonnino, limitrofa alla S.P. Montemassi.		
Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica e produttiva del contesto in cui si colloca, al fine di ottenere le seguenti finalità: - riorganizzazione dell'attività limitrofa esistente a destinazione produttiva, mediante l'ampliamento del fabbricato artigianale e quindi del lotto esistente di cui alle particelle catastali nn. 114, 293, 638 del foglio 1.		
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si attua attraverso secondo i parametri definiti dall'art. 78 (parte II) e nel rispetto dei seguenti articoli delle NTA del RU: - art.11 “dotazione di parcheggio per la sosta stanziale”; - art.13 “contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche”; oltre al rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68 “rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”. INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA: - Superficie coperta massima pari al 50% della superficie territoriale con		

SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO O PARZIALE ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI alla D.C.C. n. 111 del 23/12/2025

	destinazione produttiva. - Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione del R.U.	
Prescrizioni e Criteri insediativi	La presente area di trasformazione è esclusivamente a servizio dell'ampliamento del lotto esistente limitrofo di cui alle particelle nn. 114, 293, 638 del foglio 1. Il nuovo edificio sarà collegato a quello esistente tramite un elemento con struttura di tipo leggero, rappresentato in modo indicativo nella Relazione Illustrativa. Sotto il profilo della connotazione architettonica e del linguaggio formale, l'elemento si inserirà in armonia con l'edificio esistente e nel pieno rispetto degli indici urbanistici vigenti nel tessuto. Sarà prevista la realizzazione di una fascia di mitigazione vegetale, anche ai fini acustici, sul perimetro confinante con gli spazi pubblici esterni all'area produttiva (limitatamente alla porzione a confine con la Strada Provinciale Montemassi n. 19), mediante la piantumazione di essenze autoctone. E' prescritta un'altezza massima dei nuovi fabbricati non superiore a quella degli edifici presenti all'interno dell'area produttiva, con caratteristiche architettoniche ed estetiche (materiali e rifiniture) simili agli edifici confinanti. E' prescritta, all'interno del nuovo lotto produttivo, la realizzazione di pavimentazioni permeabili in sostituzione di quelle esistenti, nel rispetto dell'art. 13. Inoltre è prevista una sistemazione a verde di almeno il 50% delle aree permeabili mediante la realizzazione di un tappeto erboso e la piantumazione di essenze arboree autoctone.	
Modalità di attuazione	Intervento diretto unitario con atto d'obbligo finalizzato al mantenimento della destinazione d'uso e della unitarietà della proprietà.	
Fattibilità	Pericolosità geologica (D.P.G.R. 5/R/2020)	G2 – media
	Pericolosità idraulica (P.G.R.A., LRT 41/2018, DPGR5/R/2020)	PI2 - media (P.G.R.A) Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (LRT 41/2018 e DPGR 5/R/2020)
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I. Dissesti)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geologici	Le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi



		geomorfologici presenti nell'area.
	Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici (LRT 41/2018)	Positiva alle seguenti condizioni: si prescrive la sopraelevazione del piano di campagna dell'area di almeno cm. 30 in più rispetto alle aree adiacenti, oltre all'eliminazione dell'avvallamento esistente, in modo da applicare l'intervento previsto all'articolo 8, comma 1, lettera c (opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree) richiamato dall'art. 11("Interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti) comma 2.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	R.U. : ARC_01 / P.S. : QCA_01_1
Valutazione generale	L'area TRpr_04L è localizzata a nord della frazione di Braccagni. Non è stato possibile indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie poiché non presentava le condizioni per svolgere questo tipo di indagine. Area già totalmente urbanizzata.
Rischio archeologico	Livello 2: aree invalutabili e quindi prive di indagini archeologiche dirette.
Indagini archeologiche preventive	Nelle aree classificate con livello di rischio 2 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 da concordarsi con la soprintendenza archeologica. 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 TRpr_04L e saggi mirati e casuali. Metodi ammessi: - 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	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. 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 tipologia tra i metodi proposti ed eventuali integrazioni con più metodi è a discrezione dell'esecutore dell'indagine.
Requisiti tecnici	<u>RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE:</u> <u>Georeferenziazione delle evidenze:</u> 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. <u>PROSPEZIONI GEOFISICHE:</u> <u>Georeferenziazione:</u> - i dati devo essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m <u>Indagine magnetica:</u> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <u>Indagine geoelettrica:</u> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <u>Indagine radar:</u> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <u>SAGGI E ESCAVAZIONI:</u> - Realizzabili 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



Componente		Indicatori		Effetti		Condizioni alla trasformazione				
salute umanarisorse	Acqua	Fabbisogno idrico		=		- Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui; - Contenimento inquinamento luminoso, con l'adozione di corpi illuminanti a bassa intensità, schermati e orientati verso il basso; - Contenimento energetico attraverso l'uso di energie rinnovabili, preferibilmente sulle coperture degli edifici e sulle aree comunque già impermeabilizzate; - Contenimento inquinamento acustico; - Verifica preliminare della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa; - Verifica preliminare incremento fabbisogno idrico; - Recupero acque piovane e loro utilizzo per uso irriguo e sistema duale;				
		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				+						
paesaggioambiente	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	-			- Potenziale archeologico grado 2; - Rispetto della connettività ecologica sul reticolo idrografico; - Contenimento della impermeabilizzazione dei suoli con piantumazioni arboree ed arbustive sul confine al fine di mitigare l'aspetto visivo - Realizzazione di interventi di messa in sicurezza del rischio idraulico e geologico così come da scheda norma.				
		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		=						
economicosocio	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		=						
	PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:			POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊕		