



**AREA DI RECUPERO RC\_01L - VIA ANDREOLI - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - (SCHEDA RETTIFICATA A SEGUITO DI DCC 14/2015)**

**Residenziale, direzionale, commerciale**

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	2.656
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	1.300
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	34*
	Altezza massima (Hmax)	ml	10,00

\*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Lotto edificato a destinazione commerciale, intercluso da assetti insediativi di carattere storico, delimitato da Via Concialini.
-------------	---

Finalità	<p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni commerciali in destinazioni prevalentemente residenziali, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi.</p> <p>In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- residenziale con finalità sociali;</li> <li>- commerciale di vicinato;</li> <li>- direzionale.</li> </ul>
----------	---

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 (3.900 mc).</p> <p>In particolare la quantità effettiva di superficie utile lorda realizzabile verrà determinata attraverso rilievo e documenti comprovanti le volumetrie e le legittimità degli edifici oggetti di demolizione o di recupero.</p> <p><b>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 1.300</b> così suddivisa:</p> <p>Sul per <b>edilizia residenziale mq. 1.300</b> di cui:</p> <p>→ <b>75% per edilizia residenziale privata</b> a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</p>
--	---

**VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE**

	<p>→ <b>20% di edilizia residenziale sociale</b> di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c. 4 delle NTA;</p> <p><b>Standard privati</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p><b>Standard pubblici</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</b></p> <p>→ 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a)</p> <p>Standard pubblici ulteriori</p>
--	---

Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato
------------------------	----------------------------------

*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	<b>Fattibilità*</b>	
	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG2 - media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 - media / PI3 - elevata
	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 / FI3 - condizionata (vedere le relative indicazioni nelle norme)
Eventuali prescrizioni	Gli interventi dovranno essere realizzati all'esterno delle aree a PI3 come indicate nella Carta della Pericolosità Idraulica e nello studio idraulico di dettaglio allegato al RUC.	



<b>Elaborato grafico di riferimento</b>	ARC_01
<b>Valutazione generale</b>	L'area RC_01L, localizzata nei pressi della frazione di Braccagni, non è stata indagata attraverso la ricognizione di superficie poiché non presentava i requisiti minimi di visibilità.
<b>Rischio archeologico</b>	<b>Livello 2:</b> aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
<b>Indagini archeologiche preventive</b>	<p>Nelle porzioni di terreno 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.</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 e saggi mirati e casuali.</p> <p>Metodi ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indagine magnetica</li> <li>- Indagine geoelettrica</li> <li>- Indagine radar</li> </ul>
<b>Finalità</b>	<p>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.</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 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.
<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>

**ASPETTI DELLA VALUTAZIONE**

<b>Valutazione generale</b>	Atteso che l'intervento/i si sostanzia/no nella previsione di recupero di assetti insediativi ed ambientali degradati, con trasformazioni di piccole aree a livello locale o modifiche minori (anche di previsioni previgenti), attraverso quindi operazioni che prevedono unicamente interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti in ambito urbano o già urbanizzato, anche mediante la valorizzazione del patrimonio comunale esistente, si stimano trascurabili i potenziali ed eventuali effetti negativi rispetto alla capacità di carico dell'ambito interessato, ampiamente compensati dalla valenza degli effetti positivi proposti dall'intervento di recupero.
<b>Compatibilità alla trasformazione</b> <small>(solo per le nuove previsioni da RU)</small>	Media-Alta