



**AREA DI RECUPERO RC\_02Aa - VIA ORCAGNA -** SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - (SCHEDA NORMATIVA RETTIFICATA A SEGUITO DI D.C.C. N. 14/2015)

**Residenziale, direzionale, commerciale\***

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	14.654
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	6.528
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	176*
	Altezza massima (Hmax)	ml	16,00

\*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Area edificata caratterizzata da insediamenti prevalentemente artigianali e commerciali, ubicata lungo Via Orcagna e delimitata da via Tolomeo Faccendi, adiacente all'area di recupero degli assetti insediativi RC_02Ab.
-------------	--

Finalità	<p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano a partire dalla riconfigurazione della sezione stradale di via Orcagna e riconversione delle attuali destinazioni produttive in residenziale con servizi terziari, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi, al fine di ottenere una complessità di funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compartecipazione alla riorganizzazione funzionale di via Orcagna, assieme alle aree RC_02Ab, RC_02Ac, RC_02Ad, attraverso la realizzazione del ridisegno dello spazio pubblico o ad uso collettivo sia esso pedonale, ciclabile o carrabile;</li> <li>- residenziale;</li> <li>- residenziale con finalità sociali;</li> <li>- commerciale di vicinato;</li> <li>- direzionale;</li> <li>- commerciale per la media struttura di vendita.</li> </ul>
----------	---

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	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 (32.642 mc) e ridotte di un coefficiente pari al 40%, quale quello del contesto di appartenenza. 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. In alternativa il dimensionamento dell'intervento può essere definito secondo le modalità prescritte dal PS cioè riducendo la volumetria esistente del 40%, trasformata in Sul dividendola per tre.
--	---

	<p><b>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 6.528</b> così suddivisa:</p> <p>Sul per <b>edilizia residenziale mq. 6.528 (da cui detrarre la Sul relativa ad eventuali medie strutture di vendita già insediate alla data di adozione del RU)</b> di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <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;</li> <li>→ <b>20% di edilizia residenziale sociale</b> di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c. 4 delle NTA</li> </ul> <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>*In caso di medie strutture di vendita già insediate alla data di adozione del RU, le stesse potranno essere riqualificate e riconfermate a parità di superficie di vendita, nell'ambito dell'attuazione della previsione di recupero. Sono escluse nuove medie strutture di vendita o per trasferimento.</p> <p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a) standard pubblici ulteriori</li> </ul>
--	--

Opere preliminari all'intervento	<p>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.</p> <p>A tal fine non può essere rilasciata la certificazione di abitabilità prima che siano state collaudate le opere a realizzazione contestuale.</p>
----------------------------------	---

Modalità di attuazione	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata, o in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa privata con Progetto Unitario in cui si assuma lo schema progettuale allegato alla presente scheda di disciplina.</p> <p>Il Piano Attuativo 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>
------------------------	---

Fattibilità*	<b>Pericolosità geomorfologica</b> (D.P.G.R. 26/R)	PG2 - media
	<b>Pericolosità idraulica</b> (D.P.G.R. 26/R)	PI2 - media



*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	<b>Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)</b>	Non classificata
	<b>Pericolosità idraulica (P.A.I.)</b>	Non classificata
	<b>Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici</b>	FG2 - con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<b>Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici</b>	FI2 - con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<b>Eventuali prescrizioni</b>	Nessuna prescrizione

	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

### VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

<b>Elaborato grafico di riferimento</b>	ARC_01
<b>Valutazione generale</b>	L'area RC_02Aa è localizzata nella parte ovest di Grosseto, all'interno della città. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie. L'area è già completamente edificata.
<b>Rischio archeologico</b>	<b>Livello 2:</b> aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
<b>Indagini archeologiche preventive</b>	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.

### 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) ,
-----------------------------	--