



AREA DI RECUPERO RC_02Ac - 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	32.467
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	12.303
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	281*
	Altezza massima (Hmax)	ml	16,00

*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Area edificata caratterizzata da insediamenti artigianali e commerciali, adiacenti alla area di recupero degli assetti insediativi RC_02Ab e RC_02Ad e delimitata da Via Gavorrano/Via Perolla.
-------------	---

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.</p> <p>In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - compartecipazione alla riorganizzazione funzionale di via Orcagna, assieme alle aree RC_02Aa, RC_02Ac, RC_02Ad, attraverso la realizzazione del ridisegno della maglia stradale e delle sistemazioni laterali; - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale; - commerciale per la media struttura di vendita.
----------	--

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 (61.513 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
--	--

	<p>esistente del 40%, trasformata in Sul dividendola per tre.</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 12.303 così suddivisa:</p> <p>Sul per edilizia residenziale mq. 12.303 (da cui detrarre la Sul relativa ad eventuali medie strutture di vendita già insediate già insediate alla data di adozione del RU) di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 75% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10%_per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → 20% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett, b) e c. 4 delle NTA; <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Standard pubblici 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 riqualficate 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>
--	--

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 all'Amm./ne Comunale come normato dalla disciplina della perequazione.</p> <p>Possono essere rilasciati i titoli abilitativi per la realizzazione della Sul prevista a decorrere dall'inizio formale dei lavori per la riqualficazione della via Orcagna.</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*	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG2 - media
*Parte modificata a seguito di pareri	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 - media



formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	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

	dalla valenza degli effetti positivi proposti dall'intervento di recupero.
Compatibilità alla trasformazione (solo per le nuove previsioni da RU)	Media-Alta

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area RC_02Ac 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.
Rischio archeologico	Livello 2: aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
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.

ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

Valutazione generale	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
-----------------------------	---