



AREA DI RECUPERO RC_02B - VIA GIUSTI (Oss. N. 88, 54, 114, 115)

Turistico - alberghiero

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	2.425
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	3.300 2.400
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	14,00 12,00

Descrizione	Area parzialmente edificata, posta lungo via Maroncelli e delimitata da Via Giusti e Via Marradi.
--------------------	---

Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca. In particolare si perseguono le seguenti finalità: - realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo e architettonico.
-----------------	--

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	Superficie utile lorda complessiva massima mq. 3.300 2.400 così suddivisa: Sul per struttura turistico ricettiva struttura turistico alberghiera (si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 c. 3 nelle N.T.A.) mq 2425 x 0,12 x 1,35 = 393 mq, portati a mq. 3.300 2.400 pari a 110 circa 80 posti letto teorici dimensionamento minimo fissato dal RU Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.
---	--

Modalità di attuazione	Intervento diretto di iniziativa privata
-------------------------------	--

Fattibilità* *Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale	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

Ombrone	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_02B è localizzata nel centro della frazione di Marina di Grosseto. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie. L'area è già completamente edificata.
-----------------------------	--

Rischio archeologico	Livello 2: aree invaluabili 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.
--	---



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