



**AREA DI RECUPERO RC\_03B - PIAZZA RISORGIMENTO** 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	6.182
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	1.700
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	46*
	Altezza massima (Hmax)	ml	12,00

\*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Area parzialmente edificata, posta sul retro della Chiesa e delimitata dalle Vie Firenze e Marradi all'interno di tessuti consolidati.
Finalità	L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi. In particolare si perseguono le seguenti finalità: <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 (5.100 mc). 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. 1.700</b> così suddivisa:</p> <p>Sul per <b>edilizia residenziale mq. 1.700</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> <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> di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p>

	<b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</b> → 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a) → Standard pubblici ulteriori	
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato di iniziativa privata.	
Fattibilità Geologica*	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
	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_03B 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	<b>Livello 2:</b> 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**

<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