



AREA DI RECUPERO RC_04H - IL TORDAIO (Oss. N. 86, 54)

Turistico – alberghiero

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	6.537
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	1.200
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	10,00

Descrizione	Area con strutture esistenti adibite a turistico – ricettivo poste in adiacenza all'ambito del Consorzio agrario ubicata tra la strada statale e ad ovest della cava sul versante sud di Poggio Mosconcino.
-------------	---

Finalità	L'intervento persegue l'obiettivo di recupero e riqualificazione di strutture esistenti, nell'ambito della destinazione turistico ricettiva alberghiera. In particolare si perseguono le seguenti finalità: - ampliamento 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. 1.200 in ampliamento alle strutture esistenti: S.u.l. per struttura turistico-alberghiera pari a 1200 mq, equivalenti a 40 posti letto teorici; Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione
--	---

Modalità di attuazione	Intervento diretto con convenzione
------------------------	------------------------------------

Fattibilità*	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 – media / PI3 – elevata

*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata / PIE – elevata
	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) / FI4 – limitata
	Eventuali prescrizioni	Dal punto di vista idraulico: - hanno fattibilità con normali vincoli gli interventi ricadenti in aree a PI2. - in aree a PI3 sono ammessi, e quindi hanno fattibilità con normali vincoli, solo gli interventi consentiti dall'articolo 6 delle Norme di PAI. - la realizzazione degli interventi ricadenti in aree a PI3 e non rientranti nel caso precedente, è condizionata alla messa in sicurezza per tempi di ritorno di 200 anni secondo le indicazioni riportate nello studio idraulico allegato al presente RUC, e comunque nel rispetto delle prescrizioni generali contenute nelle Norme di PAI Ombrone (artt. 5 e 6) e nel DPGR 26/R/2007 (Allegato A, Punto 3.2.2, lettere da a) ad h)). Si sottolinea che sono state individuate, nello studio idraulico di dettaglio allegato al RUC, le opere di messa in sicurezza necessarie per abbassare la pericolosità idraulica dell'intera area in oggetto. Realizzate tali opere la pericolosità dell'area potrà scendere a PI2.



VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area RC_04H è localizzata presso la frazione di Roselle. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché non indagabile. L'area è già in massima parte edificata.
Rischio archeologico	Livello 2: aree invalutabili 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.

Componente		Indicatori	Effetti	Condizioni alla trasformazione
risorse salute umana	Acqua	Fabbisogno idrico	#	<ul style="list-style-type: none"> Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui; Contenimento inquinamento luminoso; Contenimento energetico Contenimento inquinamento acustico
		Denurazione	#	
		Rete acquedottistica	#	
		Risparmio idrico	+	
	Energia	Consumi	#	
		Uso da fonti rinnovabili / cogenerazione	+	
		Prestazione energetica edifici	+	
	Aria	Emissioni	#	
		Emissioni da traffico	#	
		Contenimento emissioni	+	
Inquinamento acustico		#		
Rifiuti	Inquinamento elettromagnetico	=		
	Produzione	#		
	Raccolta differenziata/buone pratiche	+		
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	#	<ul style="list-style-type: none"> Rischio archeologico 2 Studio di inserimento paesaggistico Realizzazione di interventi di messa in sicurezza del rischio idraulico così come da scheda norma Contenimenti della impermeabilizzazione dei suoli In fase progettuale dovranno essere redatte puntuali analisi afferenti il SIC SIR n.110 Poggio di Moscona
		Variazione della qualità	=	
		Aree protette/vincoli paesaggistici	#	
		Restauro del paesaggio	#	
	Beni storici /architettonici/archeologici	Intrusione delle trasformazioni	=	
		Beni vincolati	=	
		Rischio archeologico	#	
	Ecologia	Perdita di tipi o elementi tipici	=	
		Reti / connettività	=	
		Sistema vegetazionale	#	



Acqua	Rischio idraulico	-					
	Qualità delle acque		#				
	Reticolo idrografico / costa		#				
Suolo	Rischio geologico / sismico		=				
	Consumo di suolo		=				
	impermeabilizzazione		#				
socio economiche	Infrastrutture e servizi	Viabilità / parcheggi		#			
		Viabilità ciclopedonale		#			
		Attrezzature pubbliche		=			
		Attrezzature di uso collettivo		=			
		Verde pubblico			+		
	Inclusione sociale	Mercato del lavoro			+		
		Recupero aree degradate/abbandonate			+		
		Politiche mobilità lenta-Separazione dei		=			
		Edilizia sociale		=			
		Accessibilità urbana		=			
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:			POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙