



AREA DI RECUPERO RC_05A - Ex A.S.L (Oss. N.752, 1106,1123)

Residenziale, direzionale, commerciale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	1.356
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	963
	Superficie di cessione: 60% S.t.	mq	
	Superficie fondiaria: 40% S.t.	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	26
	Altezza massima (Hmax)	ml	12,00

Descrizione	Area edificata composta da un'ampia struttura a destinazione pubblica delimitata da Viale Sonnino e Via Manetti intercluso da assetti insediativi di carattere storico.
-------------	---

Finalità	<p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni, in residenziale, commerciale e direzionale, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi. L'edificio riveste un riconoscibile carattere storico testimoniale da salvaguardare mediante interventi di recupero e riqualificazione.</p> <p>In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero del fabbricato esistente per residenziale.
----------	--

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 (2.889 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>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 963 così suddivisa:</p> <p>Sul per edilizia residenziale mq. 963 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 60 75% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota minima del 10% <u>tra il 3% e il 10%</u> per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → 25 20% di edilizia residenziale sociale destinata alla cessione a prezzi calmierati <u>di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c. 4 delle NTA</u>; → 10% di edilizia residenziale sociale destinata alla locazione a prezzi di affitto concordati; → 5% edilizia residenziale sociale pubblica; <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>E' ammessa la monetizzazione di parte della Edilizia residenziale sociale secondo quanto disposto dall'art 24 nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> → 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a) → standard pubblici ulteriori
--	--

Modalità di attuazione	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata. Intervento diretto convenzionato.</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.</p>
------------------------	---

*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	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	RA_RC_05A ARC_01
----------------------------------	-------------------------

Valutazione generale	<p>L'area RC_05A è localizzata a ovest del centro della città di Grosseto, all'interno della città. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché non accessibile. L'area è già completamente edificata.</p>
----------------------	--

Rischio archeologico	<p>Livello 2: aree inaccessibili e quindi prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.</p>
----------------------	--

Indagini archeologiche preventive	<p>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.</p>
-----------------------------------	--



ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

<p>Valutazione generale</p>	<p>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.</p>
<p>Compatibilità alla trasformazione <small>(solo per le nuove previsioni da RU)</small></p>	<p>Media-Alta</p>