



AREA DI RECUPERO RC_11A - EX CINEMA TEATRO MARRACCINI

Direzionale, commerciale, spazi per attività museali ed espositive

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	745,49
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	3.000
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	
Descrizione	Area edificata composta da un'ampia struttura a destinazione cinema teatro delimitata dalle mura del centro storico e da Via Giuseppe Mazzini.		
Finalità	<p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del complesso edilizio esistente e riconversione delle attuali destinazioni cinema teatro in attrezzature di interesse collettivo, attraverso il recupero funzionale – architettonico, nonché i rapporti relazionali dell'ex cinema con la città. L'intervento dovrà mantenere inalterati i caratteri architettonici significativi del complesso con particolare riferimento ai prospetti che si affacciano sulla viabilità e sulle Mura Medicee. In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi per incontri pubblici; - auditorium; - spazi per attività espositive e museali; - commercio di vicinato - direzionale. 		
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 (10.982 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 3.000 mq, suddivisa tra le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - auditorium; 		

	<ul style="list-style-type: none"> - spazi per attività espositive e museali; - commercio di vicinato (galleria commerciale); - centro direzionale. <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p>
Modalità di attuazione	Intervento diretto.

*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	ARC_01
Valutazione generale	L'area è situata all'interno del centro storico di Grosseto, nei pressi delle mura medicee. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché inutilizzabile. L'area è già completamente edificata.
Rischio archeologico	Livello 2: aree inutilizzabili 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	Media-Alta