



AREA DI RECUPERO RCp_01H - IL POGGIO - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - **(SCHEDA RETTIFICATA A SEGUITO DI DCC 14/2015)**

Residenziale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	10.823
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	9.100
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	139*
	Altezza massima (Hmax)	ml	12,00

*come da D.M. 1444/1968

Descrizione	Complesso edilizio denominato il Poggio, ubicato a sud - ovest del centro abitato di Roselle.
Finalità	L'intervento persegue l' obiettivo generale di recupero del contesto urbano con riconferma delle attuali funzioni residenziali, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione della struttura edilizia. In particolare si perseguono le seguenti finalità: - alloggi per finalità sociali
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	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 (27.301 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. Superficie utile lorda complessiva massima mq. 9.100: Sul per edilizia residenziale sociale pubblica mq. 9.100 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 di iniziativa pubblica

*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 / PI3 – elevata / PI4 – molto elevata
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata / PIE – elevata / PIME – molto elevata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI3 – condizionata / FI4 – limitata (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità*	Dal punto di vista idraulico: - hanno fattibilità con normali vincoli gli interventi ricadenti in aree a PI2. - in aree a PI3 e PI4 sono ammessi, e quindi hanno fattibilità con normali vincoli, solo gli interventi consentiti rispettivamente dagli articoli 5 e 6 delle Norme di PAI. - la realizzazione degli interventi ricadenti in aree a PI3 e PI4 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, e più in generale di quella posta in destra idrografica del Canale Allacciante Salica-Ombrone. Realizzate tali opere la pericolosità dell'area scenderà a PI2. - allo stato attuale non sono fattibili gli interventi che ricadono all'interno delle zone inondabili per tempi di ritorno uguali o inferiori a 20 anni come risulta dallo studio idraulico allegato al RUC.
Eventuali prescrizioni		



VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area RCp_01H è localizzata all'interno della frazione di Roselle. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie. L'area è già completamente edificata.
Rischio archeologico	Livello 2: 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

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