



AREA DI RECUPERO RCp_04A - VIA SFORZESCA

Residenziale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	4.991
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	3.300
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	7,00

Descrizione	Area edificata composta da quattro edifici, circondati dal P.E.E.P. Kennedy e dalla zona ad orti. Nel complesso, di proprietà comunale e destinato all'emergenza abitativa, vi risulta un forte degrado urbano ed edilizio nonché sociale.
-------------	--

Finalità	L'intervento sarà finalizzato al recupero dell'area attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti con la conseguente ricostruzione degli stessi, al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie degli alloggi nonché il recupero del contesto urbano. In particolare si perseguono le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - recupero dei fabbricati esistenti per alloggi residenziali sociali; - incremento di S.U.L.
----------	---

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 (5.320 mc).</p> <p>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>Il Piano Attuativo, considerata la finalità pubblica/sociale dell'intervento, in relazione ad eventuali finanziamenti pubblici, potrà prevedere ulteriore Sul con l'incremento dell'altezza massima fino a 11,00 m.</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 3.300 così suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sul per residenziale sociale di nuova edificazione mq 3.300 → Standard pubblici di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione → Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di
--	--

	attuazione.
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata, e/o pubblica.

Fattibilità* *Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG3 - elevata
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 - media
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	PFE - elevata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG3 - condizionata (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI2 - con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
Eventuali prescrizioni	Per quanto concerne gli aspetti geomorfologici, l'intervento ricade all'interno di zone soggette ad una maggiore subsidenza rispetto al resto della pianura grossetana limitrofa, fatto che potrebbe essere legato in parte all'emungimento eccessivo operato dai pozzi presenti nella zona. In fase di strumento attuativo o intervento diretto si prescrive l'esecuzione di opportune indagini mirate alla verifica del fenomeno e all'eventuale individuazione di adeguate metodologie atte a limitare i danni alle strutture derivanti da eccessivi cedimenti del complesso opera-fondazione (ad esempio: opere di rinforzo del terreno o irrigidimento delle strutture stesse, ecc.).	

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area RCp_04A è localizzata nella parte ovest di Grosseto. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché non accessibile. 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 si ritiene che nell'area sia presente un basso 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 energetico e progetto bioclimatico ▪ Contenimento inquinamento luminoso 	
		Depurazione	#			
		Rete acquedottistica	#			
		Risparmio idrico	#	+		
	Energia	Consumi	#			
		Uso da fonti rinnovabili / cogenerazione	=			
		Prestazione energetica edifici	#	+		
	Aria	Emissioni	#			
		Emissioni da traffico	#			
		Contenimento emissioni		+		
		Inquinamento acustico	#			
		Inquinamento elettromagnetico	#			
	Rifiuti	Produzione	#			
Raccolta differenziata/buone pratiche			+			
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	=		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rischio archeologico 2 ▪ Rischio geomorfologico 3 	
		Variatione 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 flussi	=			
		Edilizia sociale		+		
		Accessibilità urbana	=			
Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:						
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊕