



AREA DI RECUPERO RCprg_02A - VIA TRIESTE - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - (SCHEDA NORMATIVA RETTIFICATA A SEGUITO DI D.C.C. N. 14/2015)

Residenziale, commerciale, direzionale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	4.181
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	5.300
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	115*
	Altezza massima (Hmax)	ml	18,00
*come da D.M.1444/1968			
Descrizione	Area situata in aderenza all'area di recupero RCp_02A e la RCprg_03A delimitata da via Trieste nei pressi di Piazza della Stazione. La previsione urbanistica, già contenuta nel previgente P.R.G. comprende edifici a destinazione commerciale ricadenti nell'ambito dei tessuti consolidati.		
Finalità	L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi. In particolare si perseguono le seguenti finalità: - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale; - commerciale per la media struttura di vendita		
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. Il dimensionamento dell'intervento si riferisce alla superficie valutata sulle volumetrie esistenti teoriche derivate graficamente su base CTR in scala 1:2.000 (9.085 mc) ed incrementate di un coefficiente pari al 75%, quale quello del contesto di appartenenza. 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>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 5.300 così suddivisa:</p> <p>Sul per edilizia residenziale mq. 4.250 di cui:</p> <p>→ 75% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</p> <p>→ 20% di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 24, c. 1, lett, b) e c. 4 delle NTA;</p> <p>Sul per medie strutture di vendita (n. 1) mq. 1.050 (esclusivamente nel caso di mantenimento delle attività commerciali già insediate alla data di adozione del R.U.)</p> <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>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</p> <p>→ 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a) standard pubblici ulteriori</p>	
Modalità di attuazione	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata, o in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa privata con Progetto Unitario in cui si assuma lo schema progettuale allegato alla presente scheda di disciplina.</p> <p>Il Piano Attuativo deve essere corredato da studi adeguati sul traffico veicolare al fine di verificare la sostenibilità dell'intervento e la coerenza con la programmazione comunale di Settore.</p>	
Fattibilità Geologica*	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 RCprg_02A è localizzata nei pressi della stazione ferroviaria di Grosseto, all'interno della città. 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