



AREA DI RECUPERO RCprg_04TA -Ex CAVA BUCA DEI LUCCHESI E TERRAZZIERI ** (Oss. N. 86, 94)

** Capacità edificatoria trasferibile parzialmente in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1

Turistico - alberghiero

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	262.149
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	-
	Superficie complessiva costruibile Buca dei Lucchesi		5.000 in loco e 7.540 per trasferimento
	Superficie complessiva costruibile Terrazzieri	S.U.L. mq	666 in loco
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria intervento Buca dei Lucchesi (comprensiva delle aree a cessione)	mq	24.750
	Superficie fondiaria intervento Terrazzieri	mq	9.787
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	12,00

Descrizione	
	Area ubicata lungo la strada vicinale Casette di Mota in prossimità di Roselle costituita da due ex siti di cava.

Finalità	
	<p>L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, con "trasferimento" della potenzialità dei diritti edificatori prodotti con l'applicazione della perequazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacità edificatoria residenziale trasferibile massima mq. 7.540 di sul. Si perseguono le seguenti finalità: <p>Intervento turistico-ricettivo ex cava Buca dei Lucchesi</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una struttura turistico ricettiva di elevata qualità sotto il profilo ricettivo e architettonico, così come individuata con DCC n. 73/2011 - le aree a cessione di cui alla D.C.C. n. 73/2011 potranno essere monetizzate, mentre sono confermate le prescrizioni e condizioni di fattibilità dell'intervento. <p>Intervento ex cava Terrazzieri</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una struttura di servizi per il turismo, ristorazione, bar di elevata qualità sotto il profilo ricettivo e architettonico - la convenzione dovrà contenere le prescrizioni e condizioni di fattibilità di cui all'intervento Buca dei Lucchesi con particolare riguardo alle

~~opere di ripristino ambientale e di messa in sicurezza dell'area.~~

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	
	<p>Intervento Buca dei Lucchesi</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 5.000. L'intervento potrà essere oggetto di ulteriori riduzioni di Sul e di altezza massima qualora lo Studio di Incidenza Ambientale evidenzi la necessità di migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto di riferimento.</p> <p>così suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sul per struttura turistico ricettiva mq. 5.000 pari a 150 posti letto teorici; Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione, tali aree a cessione di cui alla D.C.C. n. 73/2011 potranno essere monetizzate. <p>Sul da trasferire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sul per edilizia residenziale mq. 7.540** Capacità edificatoria trasferibile in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1 (si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 c. 5 nelle N.T.A.) di cui: <ul style="list-style-type: none"> → 55% per edilizia residenziale privata a libero mercato inclusa la quota compresa tra il 3% ed il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → 40% di edilizia residenziale sociale → Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione <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 <p>Intervento Terrazzieri</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 666. L'intervento potrà essere oggetto di ulteriori riduzioni di Sul e di altezza massima qualora lo Studio di Incidenza Ambientale evidenzi la necessità di migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto di riferimento.</p> <p>Sul per struttura turistico ricettiva di servizi per il turismo, ristorazione, bar mq. 666</p> <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p>

Modalità di attuazione	
	<p>Intervento diretto convenzionato.</p> <p>Il progetto dovrà essere corredato da una puntuale Valutazione d'Incidenza</p>



finalizzata a dimostrare la complessiva non influenza del progetto medesimo sull'integrità del sito SIR 110. Dovranno essere acquisiti i Pareri Ambientali obbligatori degli Enti competenti.

Il progetto dovrà prevedere la contestuale realizzazione di un percorso ciclo pedonale di collegamento con il centro abitato di Roselle.

Il progetto dovrà altresì contenere Studi di Dettaglio contenenti la generale rinaturalizzazione delle aree oggetto di recupero, interventi per la messa in sicurezza dei fronti di cava e la regolamentazione per le modalità di accesso alle aree finalizzato a disciplinarne la fruizione.

Fattibilità*	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media / PG3 – elevata
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI1 – bassa / PI2 - media
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata / PFE – elevata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 – con normali vincoli / FG3 – condizionata (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI1 – senza particolari limitazioni (vedere le relative indicazioni nelle norme)
*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	Eventuali prescrizioni	L'area di intervento e un suo congruo intorno sono stati studiati in dettaglio mediante apposite indagini geologiche, che hanno definito con precisione le caratteristiche di pericolosità nelle varie porzioni del versante e le relative condizioni di attuazione delle previsioni. Lo studio in oggetto (allegato al presente RUC) ha già avuto il vaglio degli Enti preposti al controllo, individuando anche le relative opere di messa in sicurezza di tipo passivo, consistenti nella realizzazione di un rilevato paramassi in materiale terroso o, in alternativa, dalla messa in opera una barriera paramassi. Il rilevato paramassi potrà essere ottenuto attraverso la realizzazione di un semplice argine in terra, disposto lungo tutto lo sviluppo della parete e caratterizzato da una pendenza che, nel paramento di monte, immerge verso la stessa base del versante. Le soluzioni sopra esposte consentiranno di ottenere la completa salvaguardia dell'area d'intervento, che comunque interesseranno le zone caratterizzate da pericolosità media e bassa, in attesa che interventi di consolidamento più mirati e puntuali (chiodature, rete metalliche ad alta resistenza, terre armate ecc.) possano consentire la piena fruibilità dell'intera area di cava anche al di fuori della zona attualmente oggetto della previsione edificatoria in senso stretto.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area RCprg_04TA è localizzata nei pressi della frazione di Roselle. Non è stato possibile indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie. Gran parte dell'area era interessata dalle attività di coltivazione di una cava
Rischio archeologico	Livello 2: aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
Indagini archeologiche preventive	Nelle porzioni dell'area interessate in passato da attività estrattive non si ritengono necessarie indagini archeologiche. Nelle porzioni di terreno non interessate dalle attività di coltivazione di cava deve essere effettuata una ricognizione di superficie in condizioni di visibilità sufficienti (terreno arato privo di sterpaglie): se tale indagine non rivela materiali archeologici in superficie non si ritiene necessario approfondire con ulteriori indagini non invasive. Effettuare alcuni saggi casuali. In caso l'indagine non sia praticabile o riveli la presenza di materiali archeologici in superficie devono essere effettuate indagini geofisiche in continuo su tutta la superficie dell'area RCprg_04TA e saggi mirati e casuali. Metodi ammessi: - Indagine magnetica - Indagine geoelettrica - Indagine radar
Finalità	Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate a valutare il rischio archeologico nell'area e a individuare e circoscrivere con precisione le presenze archeologiche . Le risultanze devono essere utilizzate nell'attività progettuale per redigere i piani attuativi: i progetti devono limitare per quanto possibile attività di escavazione nelle zone in cui sono stati evidenziati dalle indagini depositi archeologici; inoltre va sistematicamente considerata la necessità di eseguire saggi casuali. Le risultanze dovranno anche valutare la fattibilità economica degli interventi in relazione alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica laddove saranno previste escavazioni nelle aree dove è stata evidenziata la presenza di un deposito archeologico.
Requisiti generali	La ricognizione di superficie deve essere effettuata da archeologi e supportata dall'utilizzo di uno strumento di rilievo quale un GPS palmare per una georeferenziazione speditiva di eventuali ritrovamenti. L'esecuzione delle misure geofisiche e l'interpretazione delle stesse deve essere eseguita da personale tecnico tra cui dovrà essere presente un geofisico o un archeologo entrambi specializzati e con comprovata esperienza nell'esecuzione di indagini geofisiche applicate all'archeologia.



	L'esecuzione delle misure geofisiche e l'interpretazione delle stesse deve essere eseguita da personale tecnico e archeologo con comprovata esperienza nell'esecuzione di questa tipologia di indagini. La scelta della tipologia tra i metodi proposti ed eventuali integrazioni con più metodi è a discrezione dell'esecutore dell'indagine.
--	--

Requisiti tecnici	<p><u>RICOGNIZIONE DI SUPERFICIE:</u> Georeferenziazione delle evidenze: ogni evidenza archeologica individuata deve essere georeferenziata attraverso un sistema di georeferenziazione speditivo quale ad esempio un GPS palmare. Le concentrazioni di materiali archeologici devono essere rilevati e rappresentati con un areale; i materiali sporadici con un elemento puntuale.</p> <p><u>PROSPEZIONI GEOFISICHE:</u> <u>Georeferenziazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - i dati devono essere georeferenziati con una precisione non inferiore a +/- 0.10 m <p><u>Indagine magnetica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p><u>Indagine geoelettrica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili
--------------------------	---

	<p><u>Indagine radar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risoluzione: 0.10 m lungo i profili e 0.50 m tra i profili <p><u>SAGGI E ESCAVAZIONI:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzabili solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di legge. <p>Tutti i dati, alfanumerici, Raster e Vector dovranno essere forniti al termine dell'indagine secondo gli standard del GIS del Comune di Grosseto</p>
--	--



Componente		Indicatori	Effetti		Condizioni alla trasformazione	
risorse salute umana	Acqua	Fabbisogno idrico		#	<ul style="list-style-type: none"> Depurazione acque prima pioggia Recupero acque meteoriche Verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa 	
		Denurazione		#		
		Rete acquedottistica		#		
		Risparmio idrico		+		
	Energia	Consumi		#		
		Uso da fonti rinnovabili / cogenerazione				+
		Prestazione energetica edifici				+
	Aria	Emissioni		#		
		Emissioni da traffico		#		
		Contenimento emissioni		#		
		Inquinamento acustico		=		
	Rifiuti	Inquinamento elettromagnetico		=		
		Produzione	-			
	Raccolta differenziata/buone pratiche			+		
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni			+	<ul style="list-style-type: none"> Rischio archeologico 2 Studio di inserimento paesaggistico Compatibilità con area sottoposta a vincolo idrogeologico Verificare la compatibilità con vincoli sopraordinati
		Variazione 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 ⊕