



AREA DI TRASFORMAZIONE TR_02D - RIO GRANDE (Oss. N. 86, 88, 114, 115)

Turistico – alberghiero

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	10.837
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	3.300
	Superficie di cessione	mq	618
	Superficie fondiaria	mq	10.218
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	±±
Descrizione	L'area è collocata lungo la strada provinciale della Trappola, adiacente al complesso residenziale Rio Grande a Principina a Mare.		
Finalità	In particolare si perseguono le seguenti finalità: - realizzazione di una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e di elevata qualità sotto il profilo ricettivo e architettonico.		
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	S.u.l. per struttura turistico - alberghiera (si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 nelle N.T.A.) pari a 3.300 mq, equivalenti a 110 posti letto teorici Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione		
Prescrizioni e criteri d'intervento	<p>La nuova edificazione non potrà superare l'altezza dei fabbricati esistenti contermini, che si sviluppano su due/tre livelli compreso il piano terreno.</p> <p>E' vietato l'abbattimento delle essenze arboree di "pino marittimo" adulto, al fine di mantenere un'adeguata scansione tra spazi edificati e non edificati.</p> <p>E' prescritta la creazione di una "quinta" di verde lungo la Strada Provinciale.</p>		
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato. La convenzione dovrà prevedere la cessione all'Amministrazione di una fascia larga 5 m. lungo il bordo della viabilità per la futura realizzazione di una pista ciclabile.		



<p>Fattibilità*</p> <p><i>*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone</i></p>	<p>Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)</p>	PG2 – media
	<p>Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)</p>	PI2 – media
	<p>Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)</p>	Non classificata
	<p>Pericolosità idraulica (P.A.I.)</p>	Non classificata
	<p>Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici</p>	FG2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<p>Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici</p>	FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<p>Eventuali prescrizioni</p>	Nessuna prescrizione

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

<p>Elaborato grafico di riferimento</p>	ARC_01
<p>Valutazione generale</p>	L'area TR_02d è localizzata all'interno della frazione di Principina a mare. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché non indagabile. L'area è già in massima parte edificata.
<p>Rischio archeologico</p>	Livello 2: aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
<p>Indagini archeologiche preventive</p>	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.



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 inquinamento luminoso; ▪ Contenimento energetico ▪ Contenimento inquinamento acustico 		
		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 ▪ Compatibilità con area sottoposta a Vincolo idrogeologico ▪ Studio di inserimento paesaggistico 		
		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		=			
		Edilizia sociale		=			
		Accessibilità urbana		=			
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:			POSITIVO +	INDIFFERENTE	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙