



AREA DI RECUPERO RC_01N - EX FORNACE SAN MARTINO (Oss. N. 88, 114, 115)

Direzionale, commerciale, ~~turistico~~ alberghiero, impianti sportivi, attrezzature di interesse comune

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	80.179
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	13.000
	Superficie di cessione	mq	
	Superficie fondiaria	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
	Altezza massima (Hmax)	ml	
Descrizione	Area caratterizzata dalla presenza della ex fornace di laterizi San Martino, ubicata sullo svincolo della superstrada variante Aurelia Grosseto est.		
Finalità	Il R.U. individua l'area di pertinenza della fornace in parte come tessuto produttivo, in parte come verde privato vincolato, oltre ad area ad esclusiva funzione agricola per la parte esterna all'U.T.O.E. del Capoluogo. L'intervento persegue il recupero del complesso edilizio esistente, previa bonifica del sito, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi esistenti e nel rispetto della classificazione dei manufatti esistenti attraverso un riuso funzionale dell'immobile utilizzando la S.U.L. esistente, e preservando il nucleo originario della fornace che rappresenta un valore testimoniale di archeologia industriale. Si perseguono le seguenti finalità: - realizzazione di una struttura sportiva/ricreativa; - realizzazione di una media struttura di vendita; - realizzazione di pubblici esercizi (bar, ristorante); - realizzazione di impianti sportivi all'aperto, parco giochi e spazi ricreativi.		
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 (65.420 mc). Il dimensionamento è derivato dalla riduzione della volumetria esistente di un coefficiente pari al 40%, trasformata in seguito in s.u.l. con il divisore pari a tre. 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. INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA: Superficie utile lorda complessiva massima mq. 13.000 così suddivisa: S.u.l. per medie strutture di vendita n. 1 per trasferimento di mq. 2.000 di cui il 50% di superficie di vendita; S.u.l. per attività artigianali di servizio e compatibili pari a mq. 3.500; S.u.l. per sale polivalenti mq 2.000; S.u.l. per commercio di vicinato mq. 1.500 (pubblici esercizi: bar, ristorante); S.u.l. per centro direzionale polifunzionale mq. 3.000; Aree e impianti per lo sport e il tempo libero s.u.l. per strutture di servizio: 1.000 mq. Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. Standard pubblici di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione
Criteri d'intervento	L'assetto urbanistico conseguente all'intervento dovrà evitare la formazione di un centro commerciale.
Opere preliminari all'intervento	La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata alla contestuale realizzazione di opere di bonifica.
Modalità di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata. Piano di Recupero. Il Piano Attuativo di Recupero 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.



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)	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 RC_01N è localizzata presso la frazione di San Martino. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie poiché non indagabile. L'area è già in massima parte edificata.
Rischio archeologico	Livello 2: aree invalutabili e quindi prive di indagini archeologiche dirette.
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.



Componente		Indicatori		Effetti		Condizioni alla trasformazione				
risorse salute umana	Acqua	Fabbisogno idrico	-			▪ Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui; ▪ Contenimento inquinamento luminoso; ▪ Contenimento energetico ▪ Contenimento inquinamento acustico ▪ Verifica preliminare ai piani attuativi della capacità di implementazione della rete acquedottistico/depurativa				
		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	-			▪ Rischio archeologico 2 ▪ Vincolo ex 431/85 (fascia rispetto acque pubbliche) ▪ 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 ciclopeditone		=						
		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 +						