



**AREA DI RECUPERO RC\_01A - CASEIFICIO** - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - (SCHEDA NORMATIVA RETTIFICATA A SEGUITO DI D.C.C. N. 14/2015)

Residenziale, direzionale, commerciale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	7.961
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	4.584
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	123*
	Altezza massima (Hmax)	ml	12,00

\*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Lotto edificato a destinazione artigianale, intercluso da assetti insediativi di carattere storico, delimitato dalla Via Aurelia Nord e da Via Buozzi.
-------------	--

Finalità	<p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni produttive in destinazioni prevalentemente residenziali, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi. L'area si colloca in posizione strategica tra la zona di via della Pace e il nodo della stazione ferroviaria, pertanto l'intervento di recupero si pone l'obiettivo di collegare le due parti della città, interne ed esterne ai viali, con attraversamenti ciclopedonali.</p> <p>In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un complesso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento con significativa quota di alloggi per finalità sociali;</li> <li>- nuova edificazione per attività commerciali e direzionali;</li> <li>- viabilità lenta, ciclopedonale, di collegamento tra i viali e l'area della stazione.</li> </ul>
----------	--

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 (7.858 mc) e 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><b>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 4.584</b> così suddivisa:</p> <p>Sul per <b>edilizia residenziale mq. 4.584</b> di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>75% per edilizia residenziale privata</b> a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;</li> <li>→ <b>20% di edilizia residenziale sociale</b> di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c. 4 delle NTA;</li> </ul> <p><b>Standard privati</b> secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p><b>Standard pubblici</b> di lottizzazione secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a) standard pubblici ulteriori</li> </ul>
--	--

Opere preliminari all'intervento	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- collegamento ciclopedonale tra via Aurelia e viale della Pace.</li> </ul> <p>A tal fine non può essere rilasciata la certificazione di abitabilità prima che siano state collaudate le opere a realizzazione prioritaria</p>
----------------------------------	--

Modalità di attuazione	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. Il piano attuativo ovvero il progetto convenzionato, potranno prevedere la realizzazione dell'intervento mediante l'individuazione di stralci funzionali.
------------------------	---

*Parte modificata a seguito di pareri	<b>Pericolosità geomorfologica</b> (D.P.G.R. 26/R)	PG2 - media
	<b>Pericolosità idraulica</b> (D.P.G.R. 26/R)	PI2 - media
	<b>Pericolosità geomorfologica</b> (P.A.I.)	Non classificata



formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	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_01A è localizzata nella zona nord 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	<b>Livello 2:</b> 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 (solo per le nuove previsioni da RU)	Media-Alta