



**AREA DI RECUPERO RC\_03A - FERROVIA\*\*** - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - (SCHEDA NORMATIVA RETIFICATA A SEGUITO DI D.C.C. N. 14/2015)

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

**Residenziale, direzionale, commerciale, parcheggio scambiatore, terminal bus, cavalca ferrovia, sottopassaggio ferroviario ciclopedonale**

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale UMI 1	mq	72.567
	Superficie territoriale UMI 2	mq	11.183
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile UMI 1	S.U.L. mq	36.726
	Superficie complessiva costruibile UMI 2	S.U.L. mq	7.000
	Superficie di cessione UMI 2	mq	11.183
	Superficie fondiaria: 50% S.t.	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	1.182*
	Altezza massima (Hmax)	ml	40,00

\*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Ampia area prevalentemente non edificata, attualmente in area ferroviaria, estesa a comprendere l'isolato posto lungo la via Aurelia Nord, a destinazione commerciale (IVECO). Le aree circostanti sono caratterizzate dalla presenza di tessuti storici e consolidati.
-------------	---

Finalità	<p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni commerciali e di servizio della rete infrastrutturale ferroviaria, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi. L'intervento prevede inoltre la riqualificazione dell'area a nord del Cimitero della Misericordia liberandola dagli elementi incongrui presenti e persegue l'obiettivo strategico legato alla mobilità con la realizzazione di un cavalca ferrovia al fine di collegare le due parti separate della città all'altezza di viale della Pace e di via Cavalcanti. Si prevede inoltre il collegamento tra le due parti della città con un sottopassaggio ferroviario all'altezza della stazione ferroviaria. In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- residenziale con finalità sociali;</li> <li>- commerciale di vicinato;</li> <li>- direzionale;</li> <li>- cavalcaferrovia e relative opere stradali di raccordo con la viabilità esistente e con quella di progetto di R.U. in fregio alla ferrovia e parallela alla via Aurelia di collegamento tra lo snodo Aurelia/viale della Pace e la piazza della stazione;</li> <li>- parcheggio scambiatore;</li> </ul>
----------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- terminal bus;</li> <li>- sottopassaggio ferroviario ciclopedonale;</li> </ul>
--	--

Il dimensionamento dell'intervento scaturisce dalla somma tra i valori generati dall'area IVECO valutata sulle volumetrie esistenti (13.304 mc) teoriche derivate graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000 ed incrementate di un coefficiente pari al 75%, quale quello del contesto di appartenenza cui si sommano i quantitativi di progetto da localizzare nell'area ferroviaria in cessione.

In particolare la parte di 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.

**UMI 1 - Superficie utile lorda complessiva massima mq. 36.726** così suddivisa:

Sul per **edilizia residenziale mq. 33.726** di cui:

- **75% per edilizia residenziale privata** comprensiva della quota tra il 3% ed il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;
- **20% di edilizia residenziale sociale destinata alla cessione** a prezzi calmierati di cui all'art. 24, c. 1, lett. b) e c. 4 delle NTA;

**terminal bus:** attività direzionali servizi turistici e funzioni accessorie per autolinee Sul mq. **3.000** e marciapiedi bus per n. 10 stalli

**parcheaggio scambiatore:** n. 200 posti auto

**cavalcaferrovia:** ml. 520

**sottopassaggio ferroviario ciclopedonale:** ml. 140 circa

**restauro e valorizzazione del casello idraulico e relativa area**

**Standard privati** secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.

**Standard pubblici** secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione

**INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE**

**5% edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 24 c.1 lett. a**

**UMI 2 - E' previsto il trasferimento di mq 7.000 in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1**

Superficie utile lorda complessiva massima trasferibile di mq. 7.000 è così suddivisa:

Sul per edilizia residenziale mq. 7.000 di cui:

- **55% per edilizia residenziale privata** inclusa la quota compresa tra il 3% ed il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;



	<p>→ <b>40% di edilizia residenziale sociale</b> destinata alla cessione a prezzi calmierati di cui all'art.24 c. 1 lett. b delle NTA.</p> <p><b>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</b></p> <p><b>5% edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 24 c.1 lett. a</b></p>
--	--

<b>Opere preliminari all'intervento</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale come normato dalla disciplina della perequazione.</p> <p>Sono opere contestuali all'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il cavalcavia e relative opere stradali di raccordo con la viabilità esistente e con quella di progetto di R.U. in fregio alla ferrovia e parallela alla via Aurelia di collegamento tra lo snodo Aurelia/viale della Pace e la piazza della stazione.;</li> <li>- il sottopassaggio ciclopedonale</li> </ul> <p>Possono essere rilasciati i titoli abilitativi per la realizzazione della Sul prevista nella misura massima del 20%, a decorrere dall'inizio formale dei lavori per la realizzazione del cavalcavia e del sottopassaggio ferroviario ciclopedonale.</p> <p>La quota residua della superficie complessiva costruibile sarà assoggettata al rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi ad avvenuto collaudo delle opere pubbliche precedentemente elencate.</p> <p><b>Con riferimento alla UMI 2, il rilascio dei titoli edilizi relativi al trasferimento dei 7.000 mq. di Sul è subordinato alla corresponsione della quota parte del costo di realizzazione delle opere preliminari all'intervento.</b></p>
---	---

<b>Modalità di attuazione</b>	<p>L'intervento si attua mediante due unità minime d'intervento: UMI 1 e UMI 2, come individuate in cartografia. La UMI 1 si attua mediante Piano Attuativo o in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa privata con Progetto Unitario in cui si assuma lo schema progettuale allegato alla presente scheda di disciplina; la UMI 2 mediante intervento diretto convenzionato. Tale convenzione dovrà prevedere la cessione della totalità della UMI 2, da destinarsi in quota parte all'ampliamento del cimitero della Misericordia per mq 1.200 e, contemporaneamente, indicare l'area di trasformazione, con relativa destinazione, dove saranno trasferiti i diritti edificatori.</p>
-------------------------------	---

<b>Fattibilità*</b>  <b>*Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e</b>	<b>Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R)</b>	PG2 – media
	<b>Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)</b>	PI2 – media
	<b>Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)</b>	Non classificata
	<b>Pericolosità idraulica (P.A.I.)</b>	Non classificata

<b>Bacino Regionale Ombrone</b>	<b>Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici</b>	FG2 - con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<b>Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici</b>	FI2 - con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	<b>Eventuali prescrizioni</b>	Nessuna prescrizione

**VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE**

<b>Elaborato grafico di riferimento</b>	ARC_01
<b>Valutazione generale</b>	L'area RC_03A 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.
<b>Rischio archeologico</b>	<b>Livello 2:</b> aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
<b>Indagini archeologiche preventive</b>	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**

<b>Valutazione generale</b>	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.
<b>Compatibilità alla trasformazione</b> <small>(solo per le nuove previsioni da RU)</small>	Media-Alta