



AREA DI RECUPERO RCp_02A - PIAZZA STAZIONE – SCHEDA NORMATIVA – STATO MODIFICATO

IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA DCC. N. 80/2014 NONCHÉ PRESCRIZIONI VAS

Direzionale, terminal bus, parcheggio scambiatore

<i>Legenda:</i>	
Testo adottato	Testo modificato a seguito osservazioni
Testo cassato con adozione	Testo cassato a seguito osservazioni

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale UMI 1	mq	24.852-13.879
	Superficie territoriale UMI 2	mq	24.852-1.710
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile UMI 1	S.U.L. mq	3.300-1.117
	Superficie complessiva costruibile UMI 2	S.U.L. mq	2.183
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	
Altezza massima (Hmax)	ml	18,00-24,00	
Descrizione	Area prevalentemente ineditata adiacente alla Piazza della Stazione.		

Finalità	<p>L'area di proprietà pubblica è destinata a parcheggio e a terminal bus. Per quest'ultimo il R.U. prevede il futuro trasferimento all'interno dell'area di recupero RC_03A unitamente alla realizzazione di un complesso edilizio funzionale al terminal di cui è data specifica nella relativa scheda. Nella parte che limita a nord la piazza della stazione, è previsto un edificio per funzioni terziarie, direzionali e commerciali di vicinato a completare l'impianto planimetrico della piazza stessa per la quale, mediante un progetto di opera pubblica, è prevista la pedonalizzazione e la riqualificazione della pavimentazione e degli arredi. Il margine est dell'area è delimitato dalla nuova viabilità di raccordo tra l'intersezione tra viale della Pace e Via Aurelia e la piazza stessa della Stazione. Tale direttrice svolge anche il ruolo di margine e di accesso interno alle aree di recupero localizzate a est della strada stessa. Attraverso azioni di tutela e/o di ripristino dovrà essere conservata la caratterizzazione storicizzata dell'arredo arboreo della piazza.</p> <p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni produttive in direzionale per funzioni terziarie di servizi pubblici locali, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi. In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione commerciale e direzionale per funzioni terziarie di servizi pubblici locali; - realizzazione di un terminal bus - realizzazione di un parcheggio scambiatore con ciclostazione con
-----------------	---

	<p>postazioni di ricarica per mezzi elettrici.</p> <ul style="list-style-type: none"> - tratto di strada a lato della ferrovia congiungente l'intersezione di viale della Pace a nord del cimitero della Misericordia con la piazza della Stazione.
--	--

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	<p>La Superficie Utile Lorda complessiva dell'intervento pari a mq 3.300 è così ripartita:</p> <p>UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1 (UMI 1)</p> <p>- Superficie utile lorda complessiva massima mq. 3.300 1.117 così ulteriormente suddivisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sul per direzionale per funzioni terziarie di servizi pubblici locali mq 3.000-817***. - terminal bus: n. 8* stalli - Sul per parcheggio scambiatore di n. 100* posti auto e terminal bus di n. 8* stalli mq 150** - Sul per ciclostazione mq 150** <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p>Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p> <p>* il numero degli stalli per autobus e auto è da intendersi come indicativo e non vincolante</p> <p>** per uffici, strutture di servizio</p> <p>*** Capacità edificatoria trasferibile all'interno della UMI 2.</p> <p>È prescritta una fascia di rispetto della di mt. 6,00 dalla più vicina rotaia, tale area è da considerarsi strumentale all'esercizio ferroviario e libera da vincoli urbanistici.</p> <p>UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2 (UMI 2)</p> <p>- Superficie utile lorda complessiva massima mq. 2.183:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sul per direzionale per funzioni terziarie di servizi pubblici locali 2.183. <p>Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione</p>
---	---

	Standard pubblici secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione
Opere preliminari all'intervento	<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./no Comunale come normato dalla disciplina della perequazione.</p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione prioritaria delle seguenti opere pubbliche ricadenti nelle aree a cessione gratuita: nell'Unità minima di intervento 1 (UMI 1) e nella P.zza della Stazione.</p> <p>— strada tratto di strada a lato della ferrovia congiungente l'intersezione di viale della Pace a nord del cimitero della Misericordia con la piazza della Stazione.</p> <p>— Terminal Bus, Parcheggio Scambiatore, Ciclostazione, Postazioni di ricarica per mezzi elettrici.</p> <p>A tal fine non può essere rilasciata la certificazione di abitabilità prima che siano state collaudate le opere a realizzazione prioritaria.</p> <p>La realizzazione dell'intervento di interesse pubblico di cui alla UMI 2 è condizionata all'individuazione di soluzioni progettuali concordate con il Settore Comunale competente al fine di consentirne la realizzazione nel rispetto del mantenimento della funzionalità del servizio pubblico di trasporto locale.</p>
Modalità di attuazione	<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 intervento di iniziativa pubblica realizzabile per stralci; la UMI 2 mediante intervento diretto.</p> <p>La capacità edificatoria indicizzata nella UMI 1, pari a mq 817 di SUL, con destinazione a direzionale per funzioni terziarie di servizi pubblici locali, può essere trasferita, ai fini della sua realizzazione, all'interno della UMI 2, lasciando invariata la SUL complessiva di mq 3.000 per attività direzionali.</p> <p>La realizzazione dell'edificio con destinazione direzionale per funzioni terziarie di servizi pubblici locali, dovrà avvenire nel rispetto della direttrice di allineamento individuata in cartografia e coincidente con l'esistente muro di delimitazione dell'ex scalo ferroviario. Detta direttrice rappresenta il limite inferiore entro il quale l'area di sedime fuori terra del nuovo fabbricato potrà svilupparsi. Tale nuovo edificio dovrà inserirsi correttamente nell'ambito spaziale della piazza non alterandone la simmetria nel rispetto del linguaggio architettonico dell'edificio storico rappresentato dalla Stazione Ferroviaria, salvaguardandone l'integrità del prospetto .</p> <p>Dovrà essere garantita una adeguata fascia di verde quale zona filtro tra l'edificio di nuova realizzazione e la piazza.</p> <p>Piano Attuativo di iniziativa privata e/o pubblica, o in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa privata con Progetto Unitario in cui si assuma lo schema progettuale allegato alla presente scheda di disciplina e relativi dati dimensionali specifici.</p>
	Pericolosità geomorfologica (D.P.G.R. 26/R) PG2 – media

Fattibilità* *Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone	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 RCp_02A è localizzata presso la 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.
Rischio archeologico	Livello 2: 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.

Componente	Indicatori	Effetti	Condizioni alla trasformazione
------------	------------	---------	--------------------------------

salute umana risorse	Acqua	Fabbisogno idrico	#		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui; ▪ Contenimento energetico e progetto bioclimatico ▪ Contenimento inquinamento luminoso
		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		+		

paesaggio ambiente	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni	=		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rischio archeologico 2
		Variazione della qualità	=		
		Aree protette/vincoli paesaggistici	=		
		Restauro del paesaggio	=		
	Beni storici /architetonici/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		=			

economico sociale	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:		