



AREA DI RECUPERO RCprg_01A - CONSORZIO AGRARIO** - SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013 - (SCHEDA NORMATIVA RETTIFICATA A SEGUITO DI D.C.C. N. 14/2015)

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

Residenziale, commerciale, direzionale, servizi (sala polivalente), Outlook Tower

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	26.139
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	26.948
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	306*
	Altezza massima (Hmax)	ml	26,00

*come da D.M.1444/1968

Descrizione	L'area è posta in immediata adiacenza al tracciato ferroviario e delimitata da Via Prile e Via Fabio Massimo. La previsione urbanistica, già contenuta nel previgente P.R.G., comprende gli edifici del Consorzio Agrario risalenti al 1918, che hanno ricoperto nel tempo, un importante ruolo nello sviluppo della meccanizzazione agricola sul territorio.
-------------	---

Finalità	<p>L'intervento persegue l' obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi, con il mantenimento della struttura architettonica del silos, quale Outlook Tower, osservatorio delle trasformazioni della città.</p> <p>In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale; - galleria commerciale per il commercio di vicinato; - centro direzionale; - attrezzature e servizi di interesse pubblico; - sottopasso ferroviario ciclopeditonale.
----------	--

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 (80.845 mc) esclusa la volumetria del silos.
--	---

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.

Superficie utile lorda complessiva massima mq. 26.948 così suddivisa:

Sul da trasferire

- Sul per **edilizia residenziale mq. 9.448**** Capacità edificatoria trasferibile in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1
 - **55% per edilizia residenziale privata** a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;
 - **40% di edilizia residenziale sociale** di cui all'art. 24, c. 1, lett, b);

Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.

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

INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE

- 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a)
- standard pubblici ulteriori

Sul da attuare all'interno dell'area RCprg_01A

- Sul per **edilizia residenziale mq. 17.500 10.000** di cui:
 - **75% per edilizia residenziale privata** a libero mercato (da cui detrarre la Sul deducibile dall'intervento edilizio dell'edificio n. 4.712) comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;
 - **20% di edilizia residenziale sociale** di cui all'art. 24, c. 1, lett, b) e c. 4 delle NTA;

Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.

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

Sul per **sala polivalente** mq 1.500;

Sul per **galleria commerciale per commercio di vicinato** mq. 2.000;

Sul per **centro direzionale** mq. 4000.

Sottopasso ferroviario ciclopeditonale



	INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE → 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a) standard pubblici ulteriori	
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 di aree all'Amm./ne 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sottopasso ferroviario ciclopeditone <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 e relativi dati dimensionali specifici.	
Fattibilità* *Parte modificata a seguito di pareri	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

formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone		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 RCpgr_01A è localizzata a sud 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.
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	
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 ▪ Contenimento inquinamento elettromagnetico ▪ 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		#		
	Rifiuti	Inquinamento elettromagnetico		#		
Produzione		-				
Raccolta differenziata/buone pratiche			+			
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rischio archeologico 2 ▪ Studio di inserimento paesaggistico 	
		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			+			
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 flussi		+		
		Edilizia sociale		+		
		Accessibilità urbana		+		
Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:						
PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:		POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙