



AREA DI RECUPERO RCprg_03A - CIMITERO - 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	8.344
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	4.400
	Superficie di cessione:	mq	
	Superficie fondiaria:	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	60*
	Altezza massima (Hmax)	ml	26,00

*come da D.M.1444/1968

Descrizione	Area situata in aderenza all'area di recupero RCp_02A e la RCprg_02A lungo via Aurelia Nord. Nell'area sono compresi edifici a destinazione prevalentemente commerciale.
-------------	--

Finalità	<p>L'intervento persegue l'obiettivo generale di recupero del contesto urbano e riconversione delle attuali destinazioni produttive in funzioni miste, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione degli assetti insediativi. In particolare si perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale; - commerciale per la media struttura di vendita
----------	---

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	<p>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 (7.543 mc circa) ed incrementate di un coefficiente pari al 75%, quale quello del contesto di appartenenza.</p> <p>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> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 4.400 così suddivisa:</p> <p>Sul per edilizia residenziale mq. 2.400 di cui:</p> <p>→ 75% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% ed il 10% per commercio di</p>
--	---

	<p>vicinato, pubblici esercizi e terziario;</p> <p>→ 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;</p> <p>Sul per medie strutture di vendita (n. 2) mq. 2.000 complessivi (esclusivamente nel caso di mantenimento delle attività commerciali già insediate nel perimetro dell'area d'intervento di cui alla scheda alla data di adozione del R.U.)</p> <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>INTERVENTI DA REALIZZARSI IN ALTRE AREE A CESSIONE</p> <p>→ 5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24c.1 lett. a)</p> <p>→ standard pubblici ulteriori</p>
--	--

Modalità di attuazione	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata, o in alternativa, intervento diretto 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, che assicuri una pianificazione di qualità urbana, quale obiettivo primario del RU, finalizzato a garantire una identità progettuale unitaria con l'area adiacente, migliorando così il contesto edificato.</p> <p>L'assetto urbanistico delle aree interessate dalle strutture commerciali non dovrà dar luogo ad una aggregazione delle stesse, al fine di evitare la formazione di centri commerciali.</p> <p>Il Piano Attuativo 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.</p>
------------------------	--

Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale	Fattibilità	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



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 RCpgr_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.
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.

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 <small>(solo per le nuove previsioni da RU)</small>	Media-Alta