



AREA DI RECUPERO RC_03A - FERROVIA

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

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	83.756
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	43.726
	Superficie di cessione: 60% S.t.	mq	
	Superficie fondiaria: 40% S.t.	mq	
	Abitanti insediabili virtuali	n.	1.018
	Altezza massima (Hmax)	ml	40,00

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.</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; - 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; - parcheggio scambiatore; - terminal bus;
----------	---

	- sottopassaggio ferroviario ciclopedonale.
--	---

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Superficie utile lorda complessiva massima mq. 40.726 così suddivisa:</p> <p>Sul per edilizia residenziale mq. 40.726 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 60% per edilizia residenziale privata a libero mercato comprensiva della quota minima del 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → 25% di edilizia residenziale sociale destinata alla cessione a prezzi calmierati; → 10% di edilizia residenziale sociale destinata alla locazione a prezzi di affitto concordati; → 5% edilizia residenziale sociale pubblica; <p>E' ammessa la monetizzazione di parte della Edilizia residenziale sociale secondo quanto disposto dall'art 24 nelle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>terminal bus: attività direzionali servizi turistici e funzioni accessorie per autolinee Sul mq. 3.000 e marciapiedi bus per n. 10 stalli</p> <p>parcheggio scambiatore: n. 200 posti auto</p> <p>cavalcaferrovia: ml. 520</p> <p>sottopassaggio ferroviario ciclopedonale: ml. 140 circa</p> <p>restauro e valorizzazione del casello idraulico e relativa area</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>
--	--

Opere preliminari all'intervento	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico
----------------------------------	---



	<p>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"> - il 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.; - il sottopassaggio ciclopeditone <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 cavalcaferrovia e del sottopassaggio ferroviario ciclopeditone.</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>
--	--

Modalità di attuazione	<p>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.</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.</p>
-------------------------------	---

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
	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	RA_RC_03A
Valutazione generale	L'area RC_03A è localizzata nei pressi della stazione ferroviaria della città di Grosseto, all'interno della città. L'area in oggetto non è stata indagata

	attraverso ricognizione di superficie poiché non accessibile. L'area è già completamente edificata.
--	---

Rischio archeologico	Livello 2: aree inaccessibili e quindi prive di indagini archeologiche dirette.
-----------------------------	--

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.
--	---