

Toscana – Grosseto

Capalbio Scalo

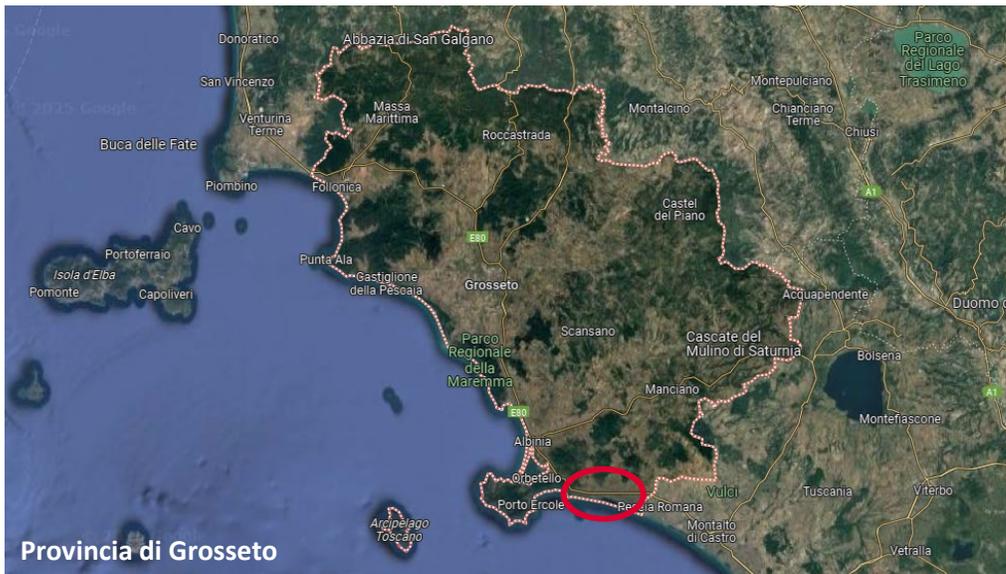


Indice

Inquadramento territoriale
Vincoli/Dati urbanistici/Impegni
Book fotografico stato attuale
Sviluppo e Vendita



Capalbio Scalo - Inquadramento territoriale



LOCALIZZAZIONE/INDIRIZZO

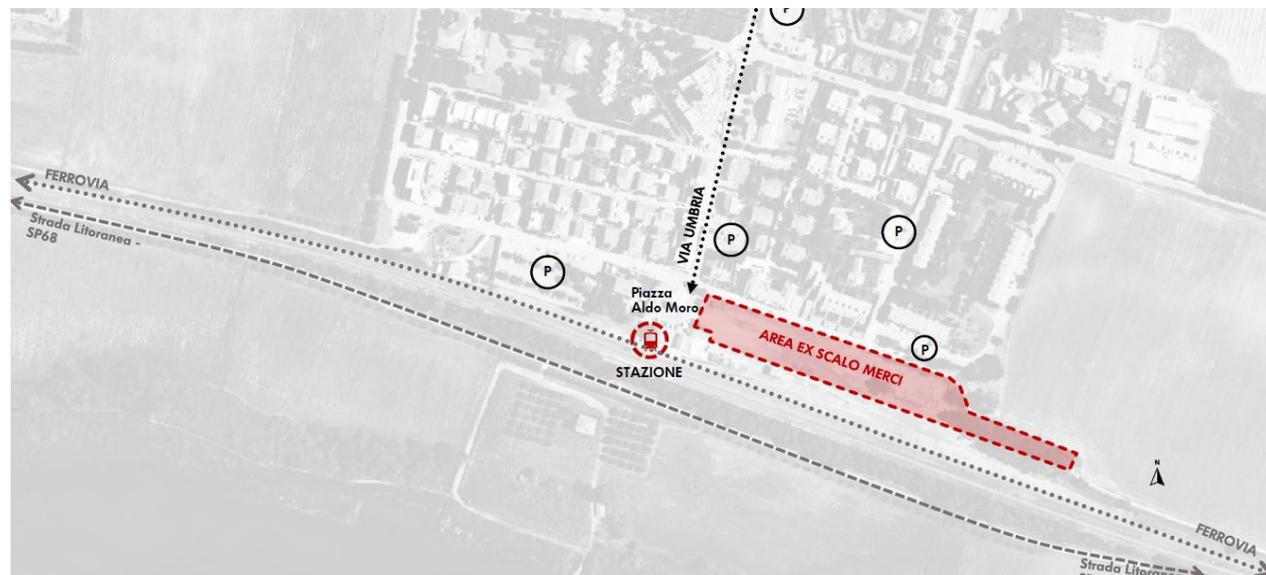
Piazza Aldo Moro, 58011, Capalbio Scalo (GR)

STATO ATTUALE

Parzialmente occupato

DISTANZA DELL'IMMOBILE DA

• Autostrade	SS1 Aurelia	750 m
	A1 (Casello di Orte)	100 km
• Stazione	Capalbio	0 m
• Aeroporti	Roma Fiumicino	120 km



Capalbio Scalo - Dati Urbanistici/Vincoli/Impegni

Vincoli

INDAGINI AMBIENTALI

Da verificare

VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE DLgs. 42/2004

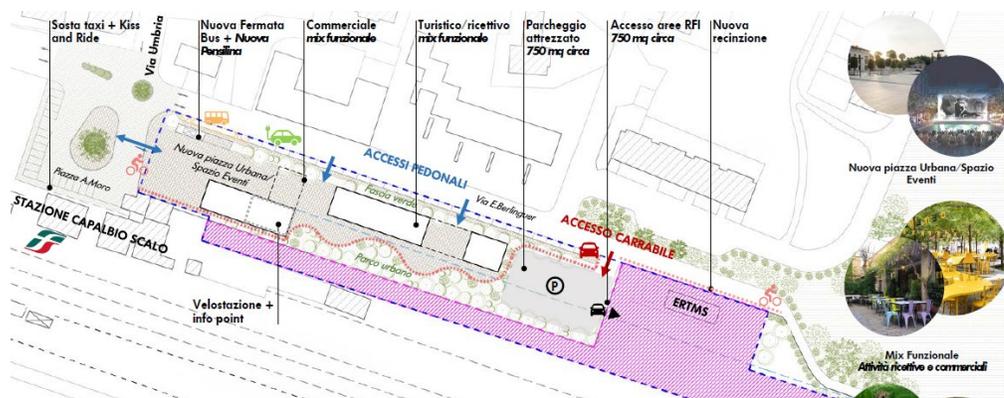
Non vincolato – Decreto del 16/03/2023

VERIFICA D.P.R. 753/1980

Parzialmente in fascia di rispetto

SOTTOSERVIZI/INTERFERENZE

Da verificare



Dati urbanistici

Nell'area, di 10.000 mq totali, si prevede di destinare la porzione a ridosso dei binari ad attività di tipo ferroviario, mentre nei restanti 6.500 mq, attualmente in disuso, si prevede l'inserimento di nuove funzioni urbane a servizio della città. L'intervento di valorizzazione prevede il ridisegno del piazzale di stazione, e l'inserimento di nuove volumetrie per circa 2.400 mq, oltre a parcheggi e verde pubblico.

Mix funzionale e Destinazione d'uso

Il Regolamento Urbanistico perimetra il compendio come "Area di trasformazione" e attribuisce volumetrie destinate a uso residenziale, direzionale e servizi. FS Sistemi Urbani ha promosso la redazione di un masterplan con l'inserimento di un mix di funzioni urbane a completamento del quartiere e a servizio della stazione. Le destinazioni previste sono commerciale, turistico-ricettivo, servizi, oltre a parcheggi e aree a verde.



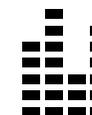
Superficie territoriale
6.500 mq



Diritti Edificatori
2.400 mq
(*)

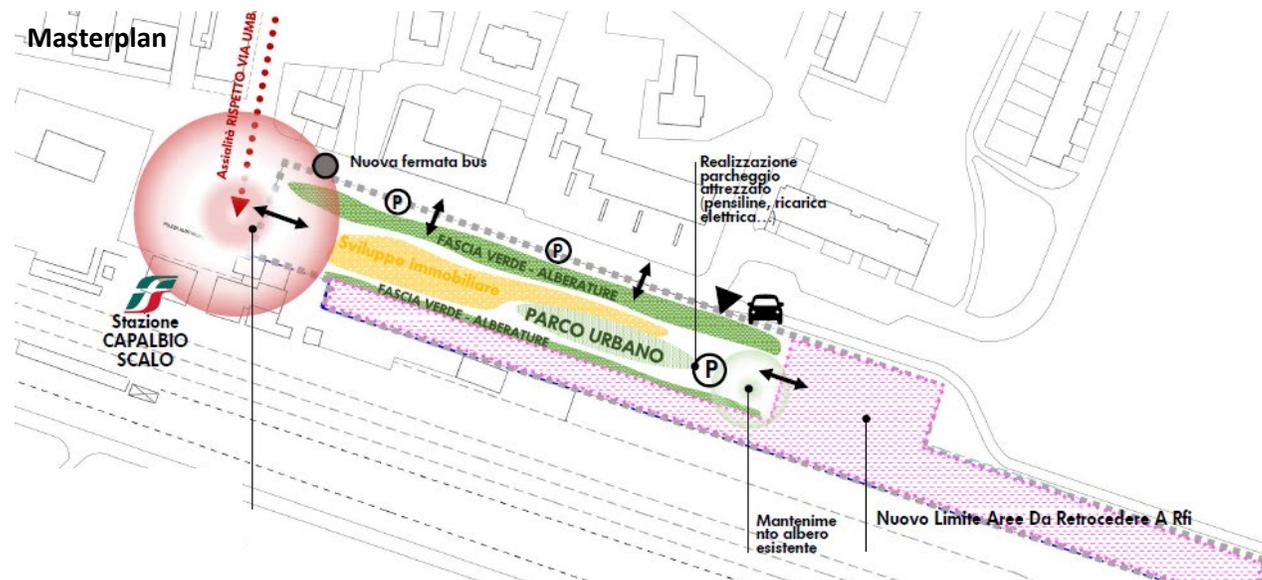


Area servizi pubblici
4.000 mq



Mix funzionale
60% Turistico/Ricettivo
40% Commerciale/Servizi

(*) Ditti edificatori da confermare con il nuovo strumento urbanistico



Capalbio Scalo - Book fotografico stato attuale

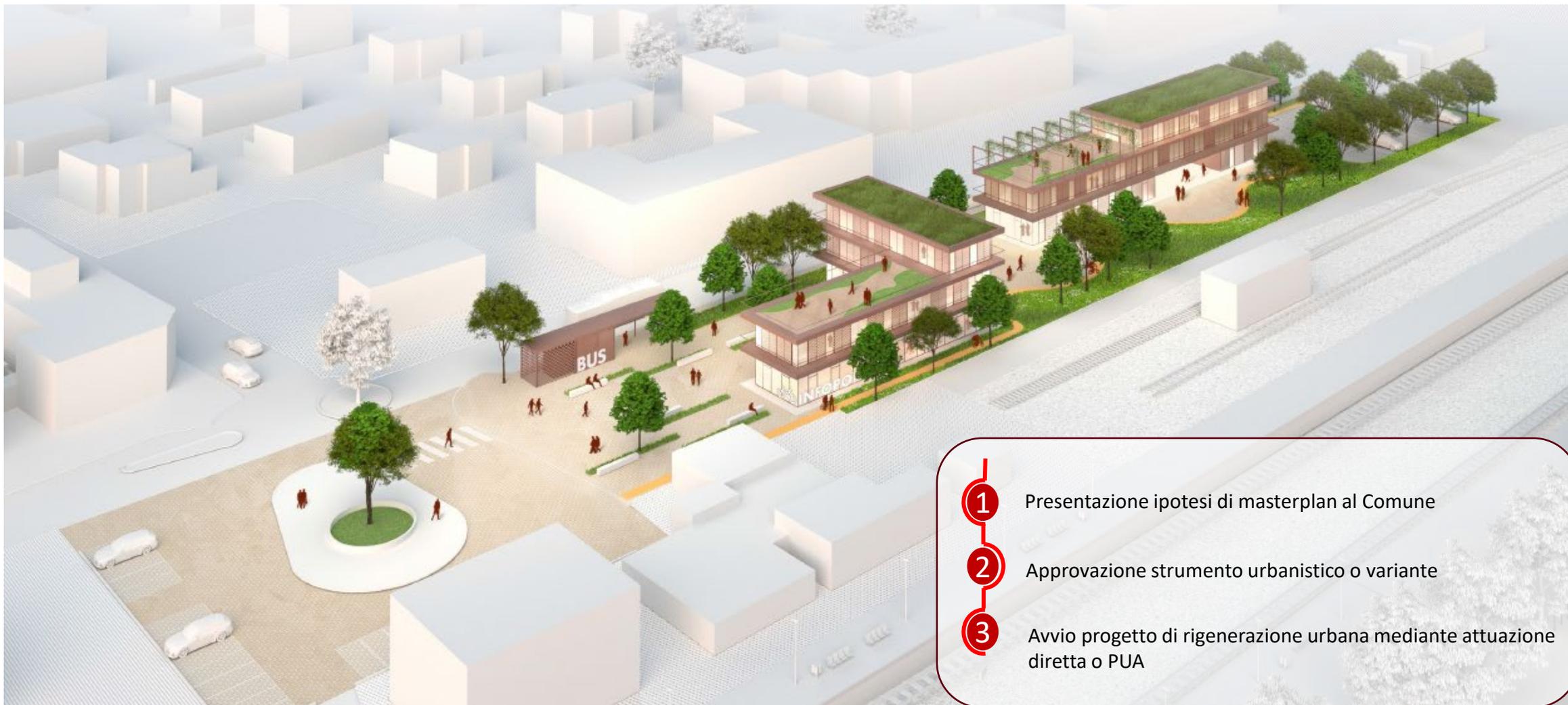


PUNTI DI FORZA

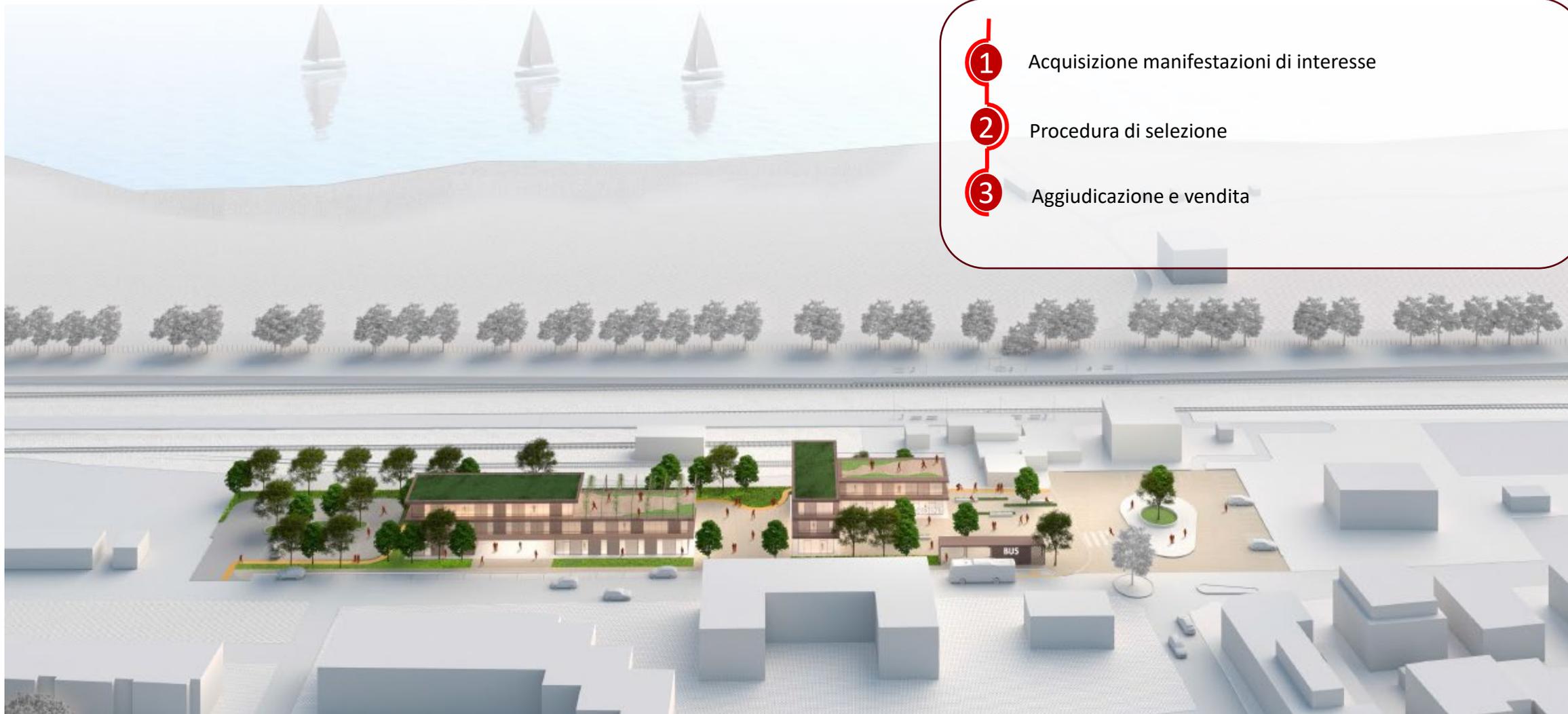
- ✓ Area localizzata a poca distanza dalle principali spiagge e vicino ad una zona residenziale
- ✓ Elevata accessibilità dalla stazione FS di Capalbio e dalla SS1 Aurelia
- ✓ Area quasi completamente libera
- ✓ Nuovo strumento urbanistico in corso di elaborazione; masterplan già presentato al Comune di Capalbio



Capalbio Scalo - Sviluppo e Vendita



Capalbio Scalo - Sviluppo e Vendita



- 1 Acquisizione manifestazioni di interesse
- 2 Procedura di selezione
- 3 Aggiudicazione e vendita