

**COMUNE DI GROSSETO**

**AREA DI TRASFORMAZIONE TR\_10 A**  
**SUGHERELLA 2**

**PIANO ATTUATIVO**  
**DI**  
**INIZIATIVA PRIVATA**

**VARIANTE**



**PROPRIETA':** Cittadella Società Immobiliare a.r.l.  
Via Arno 1/c 58100- Grosseto  
Tel 0564 413623, Fax 0564 413080

**PROGETTISTA:** Dott. Ing. Cesare Tinti  
Via Siria 80, 58100- Grosseto  
Tel 0564 466771 , Fax 0564 466770

**C** **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**MAGGIO 2019**

**ART. 1**

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, art. 22, il presente intervento che riguarda l'area di trasformazione denominata TR\_10 A - Sugherella 2, si configura come "Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione)", e rispetta anche le prescrizioni di carattere ambientale definite dall'elaborato VAL\_03 del Regolamento Urbanistico denominato 'Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai Piani Attuativi o dai Progetti Unitari'.

Le presenti norme e le tavole di progetto hanno valore vincolante per l'attuazione del piano e per quanto di seguito non specificato valgono le norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Igienico Edilizio Comunale vigenti ed anche quelle della legislazione vigente, in particolare il D.P.G.R.T. n 64/R.

**Il progetto è costituito dalle seguenti tavole grafiche:**

- TAVOLA 4**     **Planimetria catastale ed aree da cedere al Comune (stato autorizzato e di progetto)**  
**TAVOLA 5**     **Planimetria generale e verifica standard (stato autorizzato e di progetto)**  
**TAVOLA 6**     **Planimetria individuazione lotti edificabili ed allineamenti, calcolo superficie permeabile (stato autorizzato e di progetto)**

Tavole non allegate perché invariate e già prodotte nel Piano Attuativo approvato

- TAVOLA 1     Planimetria – Estratto Regolamento Urbanistico  
TAVOLA 2     Vincolistica  
TAVOLA 3     Rilievo con piano quotato, aerofotogrammetrico e foto stato attuale  
TAVOLA 7a    Tipologie edilizie – E.R.S. a torre  
TAVOLA 7b    Tipologie edilizie – E.R.S. a schiera  
TAVOLA 7c    Tipologie edilizie – Tipologia A  
TAVOLA 7d    Tipologie edilizie – Tipologia B  
TAVOLA 7e    Tipologie edilizie – Tipologia C  
TAVOLA 7f    Tipologie edilizie – Tipologia D  
TAVOLA 7g    Tipologie edilizie – Tipologia F  
TAVOLA 8     Plani-volumetrico e sezioni di insieme  
TAVOLA 8b    Studio di inserimento paesaggistico  
TAVOLA 9     Progetto bioclimatico – planimetria  
TAVOLA 10a   Planimetria opere stradali e sezioni tipo  
TAVOLA 10b   Profili longitudinali stradali  
TAVOLA 10c   Planimetria opere stradali triangoli di visibilità  
TAVOLA 11    Schema opere di urbanizzazione – Planimetria sottoservizi fognatura bianca e nera  
TAVOLA 12    Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: acquedotto  
TAVOLA 13    Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: irrigazione e verde pubblico  
TAVOLA 14    Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: rete gas metano  
TAVOLA 15    Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: pubblica illuminazione  
TAVOLA 16    Schema opere di urbanizzazione - Planimetria sottoservizi: telefonia, enel

**relazioni:**

- A**     **relazione tecnico illustrativa**  
**C**     **norme tecniche di attuazione**

Relazioni non allegate perché invariate e già prodotte nel Piano Attuativo approvato

- B relazione progetto bioclimatico
- D piano acustico (variante e valutazione previsionale di clima acustico)
- E relazione geologica
- F stima di massima opere di urbanizzazione
- G relazione preliminare verifica di assoggettabilità VAS
- H schema di convenzione (non allegato perché convenzione già stipulata per il Piano Attuativo approvato)

## **ART. 2 , parametri**

Dalla scheda normativa del Regolamento Urbanistico TR\_10 A

### **DATI DI BASE**

Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	
Indice di Utilizzazione territoriale	%		0,15
Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq		7.875
Superficie di cessione: 30% S.t.	mq		15750
Superficie fondiaria: 70% S.t.	mq		36750
Abitanti insediabili virtuali*	n.		213*
Altezza massima (Hmax)	ml		15

### **Finalità**

L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca al fine di ottenere una complessità di funzioni:

- residenziale;
- residenziale con finalità sociali;
- commerciale di vicinato;
- direzionale;
- aree e impianti per lo sport e il tempo libero;
- parcheggi;
- nuova viabilità di margine all'esistente insediamento della "Cittadella"

### **Dimensionamento e destinazione d'uso ammesse**

Interventi da realizzarsi in area fondiaria

75% per edilizia residenziale privata a libero mercato (comprensiva 3-10% per commercio vicinato, pubblici esercizi, terziario)	$0,75 \times 7875 = 5906,25$ mq di SUL
20% di edilizia residenziale sociale (art.24,c.1 lett b)	$0,20 \times 7875 = 1575,00$ mq di SUL

Interventi da realizzarsi in area a cessione (a cura Amministrazione Comunale)

5% di edilizia residenziale sociale pubblica (art.24,c1, lette a, della N.T.A.) e/o residenziale sociale (art.24 della N.T.A.)e/o ulteriori standard pubblici	$0,05 \times 7875 = 393,75$ mq di SUL
---	---------------------------------------

### **Standard pubblici**

N.T.A.Art88 comma 15 : *"Le dotazioni minime obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/ab salva diversa previsione della "scheda normativa e di indirizzo progettuale".*

Per il TR\_10 A sono **24 mq ab.**

### **ART . 3 , criteri generali**

L' area territoriale è suddivisa in superficie di cessione ed superficie fondiaria, la superficie fondiaria è suddivisa in lotti edificabili ed aree da ceder al comune rappresentate dal verde pubblico, dalla viabilità e parcheggi pubblici (standard), il tutto come rappresentato negli elaborati e tavole di progetto, eccetto

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione della viabilità di margine e delle opere di urbanizzazione primaria, quest'ultime anche in stralci funzionali.

Le tipologie edilizie adottate sono:

edilizia residenziale privata a libero mercato : fabbricati monofamiliare e bifamiliari distribuiti su uno o due piani (terra e primo) per un totale di 45 unità immobiliari , fabbricato a schiera distribuito su due piani per 12 unità immobiliare , per complessive 57 u.i. ;

edilizia residenziale sociale : fabbricati a schiera e fabbricato a torre, i primi distribuito su due piani per 10 unità immobiliare ed il secondo su 4 piani e garage interrati per 16 unità immobiliari , per complessive 26 u.i.;

Sono previsti 13 lotti edificabili :

- lotto 1 : 382,17 mq di SUL
- lotto 2 : 608,59 mq di SUL
- lotto 3 : 819,01 mq di SUL
- lotto 4 : 529,08 mq di SUL
- lotto 5 : 330,64 mq di SUL
- lotto 6 : 322.60 mq di SUL
- lotto 7 : 734.17 mq di SUL
- lotto 8 : 613,56 mq di SUL , di cui 309,14 mq di ERS
- lotto 9 : 616,50 mq di SUL
- lotto 10 : 189.39 mq di SUL
- lotto 11 : 1162,33 mq di SUL , ERS a torre
- lotto 12 : 591.04 mq di SUL, di cui 298,64 mq di ERS
- lotto 13 : 580.18 mq di SUL

il tutto per una SUL di 7479.26 di cui 1770,11 mq con destinazione ERS, che comunque sull'area fondiaria deve essere non superiore a complessivi mq 7.481,25 e di cui almeno 1575,00 mq di SUL devono avere destinazione ad ERS .

#### **ART . 4 , criteri particolari**

L'attuazione edilizia dei lotti edificabili può avvenire per stralci funzionali ed è ammissibile l'accorpamento dei lotti anche al fine di poter edificare un singolo intervento su due o più lotti.

Le sistemazioni piano altimetriche dei lotti edificabili e la collocazione delle tipologie edilizie e all'interno dei lotti medesimi, come anche le tipologie edilizie ed il numero delle unità immobiliari complessive sono indicative e potranno essere soggette variazioni in sede di progettazione edilizia esecutiva

In incremento o decremento per ogni singolo edificio e/o lotto edificabile potrà essere trasferita la SUL prevista nel piano attuativo fino al 25% e comunque fino ad un massimo del 10% della SUL complessiva anche superando il predetto limite del 25, con l'intesa che la Sul massima è quella determinata dalle NTA ed in ogni caso dovranno essere rispettati i parametri relativi al numero di elevazioni fuori terra, agli allineamenti direttori, ai distacchi dai confini dai fabbricati e dalla viabilità nonché alla superficie coperta.

Le distanze minime tra fabbricati sono soggette alle disposizioni del Codice Civile , ad eccezione della distanza tra pareti finestrate che deve essere almeno 8 ml. (ai sensi del D.M. 1444/68).

Le distanze minime dei fabbricati dai confini sono:

- 5,00 ml dai confini del lotto di pertinenza che danno su aree pubbliche, salvo eventuali deroghe da inserire in convenzione;
- disposizioni del Codice Civile per tutti gli altri casi.

#### **ART . 5 , criteri ambientali**

Ricordando che valgono le prescrizioni di carattere ambientale definite dall'elaborato VAL\_03 del Regolamento Urbanistico denominato 'Prescrizioni di carattere ambientale per le trasformazioni previste dai Piani Attuativi o dai Progetti Unitari', si evidenziano e prescrivono i seguenti aspetti:

##### **Prescrizioni per la componente acqua:**

- installazione di autoclavi singole e/o condominiali per consumo acqua potabile;
- sistemi di adduzione di tipo duale con la separazione delle condutture destinate agli usi domestici ed al consumo rispetto agli altri usi, dotando al riguardo ogni fabbricato di vasche di accumulo di frazioni adeguate delle acque meteoriche raccolte dalle superfici impermeabili;
- le acque reflue (nere e bianche) dovranno essere immesse in fognature di tipo duale anche nel caso in cui il collettore ricettore sia di tipo misto.

**Prescrizioni alla componente energia:**

- l'ottimizzazione del comportamento passivo degli edifici con la costruzione dei nuovi edifici secondo alti standard di efficienza energetica: edifici in classe minima B
- utilizzare generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico;
- sfruttamento di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari) ;
- In ogni caso sono prescritti i requisiti minimi obbligatori previsti per gli interventi di nuova edificazione con riferimento alla tabella di cui all' art. 18 , comma 3, delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico:

	<b>INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>	<b>REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI</b>	<b>REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI</b>	<b>INCENTIVO CONCESSO</b>
<b>RISPARMIO RISORSE</b>	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50% Fabbisogno annuale	80% Fabbisogno annuale	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore.		Per gli edifici composti da almeno quattro unità immobiliari servite da impianto centralizzato	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%
	Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/06 ss.mm.i.		
	Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/06 ss.mm.i.		
	Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili		

**Prescrizioni riferite componente rifiuti**

- Isole ecologiche (aree da destinare alla realizzazione di spazi appositamente attrezzati per il deposito dei rifiuti solidi urbani, la raccolta differenziata, la raccolta della frazione umida ed altre frazioni) di facile accessibilità, protette e collocate in aree che rimarranno di proprietà dei lottizzanti e saranno quindi gestite a loro cura e spese;
- Nella convenzione o atto d'obbligo dovranno essere specificate le modalità di gestione e manutenzione di dette aree, nonché le forme per renderle accessibili dall'esterno per le funzioni di svuotamento e pulizia ad opera del gestore del servizio.

### **Prescrizioni alla componente acqua-suolo:**

- Indice di permeabilità territoriale =>40% della Superficie territoriale;
- Indice di permeabilità fondiario > 25% della Superficie fondiaria;
- Indice di permeabilità degli spazi pubblici o di uso pubblico previsti nelle aree di trasformazione > 25%;
- Con riferimento al R.I.E.C. art.94, l'indice di permeabilità di ogni singolo lotto edificabile > 30%
- Verifica del bilancio della CO2 (carbon sink) conseguente alla trasformazione, con prevalenza di impianto di alberi ad alto fusto di cui almeno il 50% in aree pubbliche anche di cessione ed il rimanente in aree private, il tutto sulle indicazioni del progetto bioclimatico.

### **Prescrizioni componenti socio-economiche**

- Deve essere favorita la mobilità priva di barriere, con riferimento agli scarrozzati dei marciapiedi e ai posti auto appositamente riservati, secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia;

### **ART . 6 , opere di urbanizzazione**

Le modifiche alla distribuzione delle aree pubbliche, e di conseguenza dei lotti edificabili, che in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione si rendessero necessarie per eventuali adeguamenti al sistema della viabilità, non costituiranno variante al Piano Attuativo, purchè venga mantenuta la quota minima di standard prevista: 24 mq per abitante equivalente.

Nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzati sottoservizi ed impianti tecnologici, come cabine elettriche, impianti di sollevamento, pozzi, ecc...

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree da cedere al Comune , descritte schematicamente nelle tavole di progetto, si rinvia alla convenzione da stipulata tra i proponenti del Piano Attuativo ed il Comune di Grosseto con il relativo progetto esecutivo delle urbanizzazioni (lo schema delle opere di urbanizzazione del presente piano attuativo è congruente con il citato progetto esecutivo).