

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

A RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

NOVEMBRE 2021

La presente Variante riguarda il piano attuativo di iniziativa privata dell'area di trasformazione denominata TR_10 A - Sugherella 2 , approvato dal Consigli Comunale con atto n 78 del 27 ottobre 2016 e successiva variante approvata da Consiglio Comunale con atto n 57 del 26 marzo 2018 esecutiva dal 07 aprile 2018

Rispetto al piano autorizzato la variante riguarda essenzialmente:

1. il trasferimento di diritti edificatori ai sensi art 26 R.U. (comma 45 e 5) per 1300 mq che vengono riconosciuti nell'area ospitante del TR10 per $1265 \times (1+0.20) = 1518$ mq di SUL con una diversa consistenza delle SUL nei lotti 5,6,7,10,12,13.
2. lievi modifiche alla perimetrazione di alcuni lotti edificabili all'interno dell'area fondiaria In particolare:

punto 1

l'incremento di Sul viene a riguardare principalmente i lotti n° 10 e 13 con anche lievi modifiche nelle tipologie dei fabbricati nei lotti 7,8,9 e 12 comportanti lievi incrementi di SUL, mentre i rimanenti lotti sono stati resi del tutto conformi alle tipologie già realizzate:

-Sul lotti **1,2 , 3 e 11** invariati

-SUL lotto **4** variata da 529,08 mq (tipologia A2+B2+C4) a **475,49 mq (tipologia A2+C+F1.1)**

-SUL lotto **5** variata da 325.43 mq (tipologia F2+B2) a **377,53 mq (tipologia F2+C1)**

-SUL lotto **6** variata da 376.19 mq (tipologia D1+B2) a **322.60 mq (tipologia D1+F1.2)**

-SUL lotto **7** variata da 799.86 mq (tipologia B2+B2+B2+A3+F3) a **860,98 mq (tipologia C1+B+S4M+F1.2+F3)**

-SUL lotto **8** variata da 613,56 mq (tipologia S1A+S1B) a **654,36 mq (tipologia S1AM+S1BM)**

-SUL lotto **9** variata da 616,50 mq (tipologia S2A+S2B) a **657,30 mq (tipologia S2AM+S2BM)**

-SUL lotto **10** variata da 109.92 mq (tipologia A3) a **538,21 mq (tipologia Q2)**

-SUL lotto **12** variata da 517.02 mq (tipologia S3+A3+A3) a **652,24 mq (tipologia S3M+S4M+S4M)**

-SUL lotto **13** variata da 617.54 mq (tipologia C5+S4+A3+A3+A3) a **1409,90 mq (tipologia S4M+C5+T1+Q1), vedi Tav. 6**

La SUL complessiva di progetto varia da 7477,20 mq del piano approvato a 8920,71 mq in variante

Punto 2

Variata la perimetrazione del lotto 3 e lotto 10 con conseguenti lievi modifiche della piazza centrale: superficie lotto 3 da 2659 mq a 2706 mq, superficie lotto 10 da 746 mq a 690, superficie piazza centrale rimane invariata con mq 2146 e piccola modifiche della superficie lotto 2 da 2714 mq a 2719mq.

-lotto 9 e lotto 12: superficie lotto 9 da 1500 a 1451 mq, superficie lotto 12 da 1205 a 1366 mq

- **lotto 12,11 e 13 per lieve spostamento della strada privata interna:** lotto 12 come al punto precedente, superficie lotto 11 da 1242 a 1260 mq e superficie lotto 13 da 2900 a 3034 mq.

Le opere di urbanizzazione secondaria e primaria non subiscono variazioni significative con il progetto di variante, in particolare:

- l'area fondiaria rimane invariata per mq 31742
- le aree private ed i lotti edificabili aumentano leggermente da 25527 mq autorizzati a 25725 mq di progetto
- gli standard minimi subiscono variazione in ragione della SUL trasferita ma sono sempre verificati dagli standard di progetto di cui mq 6017 nella superficie fondiari (maggiori di 18 mq/abit_{eq}) e mq 2010 (verde pubblico) nel comparto TR10A (maggiori di 6 mq/abit_{eq})

pertanto la relazione tecnica illustrativa già approvata nel piano attuativo in vigore intende tuttora valida e la presente relazione ne è l'integrazione con le correzioni che seguono.

Standard pubblici (Tav 5)

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 quindi 24 mq/ab di cui 18 mq/ab in area fondiaria ed 6 mq/ab nel comparto

Area della superficie di cessione mq $53040 - 31742 = 21298 > 15750 = 30\% 52500$

Area della superficie fondiaria mq $31742 < 36750 = 70\% 52500$, di cui

- Area della superficie fondiaria ceduta per standard mq $6017 > 5436 \text{ mq} = 302 \times 18 \text{ mq}$
- Area privata : lotti edificabili mq 25725

Standard:

- standard minimi : $(7875+1518) \times 0.95 = 8923,35$ mq di sul tutti con destinazione residenziale con un volume complessivo di $8923,35 \times 2,70 = \text{mc } 24093,04$ ed un numero di abitanti equivalenti pari a $24093,04/80 = 301,16 = 302$, in definitiva gli standard minimi sono :
in area fondiaria $302 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 5436 \text{ mq}$ di cui $302 \times (6+2,5) = 2567$ adibiti a parcheggi
nel comparto $302 \text{ ab} \times 6 \text{ mq/ab} = 1812 \text{ mq}$
per complessivi 7248 mq
- standard di progetto:
in area fondiaria $6017 > 5436 \text{ mq}$ di cui parcheggi pubblici per mq $3077 > 2567$ e verde pubblico per mq 2876

nel comparto , aree già cedute resedi stradali, da adibire a verde pubblico per mq 2010 (foglio 71 particelle n 760 e 764)

da cui un totale **di mq 8027 > 7248 mq .**

Aspetti ambientali

Il progetto bioclimatico non subisce variazioni significative rispetto a quello autorizzato, non subendo modifiche significative sia negli ambienti interni (involucro edilizio e tipologie) sia nelle sistemazioni degli ambienti esterni (spazi urbani aperti).

Non subiscono variazioni significative le analisi di carattere ambientale con riferimento all'elaborato VAL_03, pertanto sono confermate condizioni riferite alla componente acqua - consumi e depurazione , condizioni riferite alla componente energia, condizioni riferite alla componente aria, condizioni riferite alla componente cultura,paesaggio ed ecologia , condizioni riferite componente rifiuti.

Per quanto riguarda la componente rifiuti, con riferimento alla DCC n 20 del 04/02/2019 “Variante al regolamento Urbanistico ... VAL03: Isole ecologiche, le tre isole ecologiche di progetto (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) sono inserite nelle aree fondiarie da cedere al comune (totale di mq 62,di facile accessibilità in fronte alla viabilità di margine),,).

Per quanto relativo alla valutazione previsionale di clima acustico , la presente variante non comporta alcun cambiamento delle valutazioni acustiche già autorizzate in quanto rimangono sostanzialmente invariate le caratteristiche del progetto e del territorio circostante al contorno dell'area di lottizzazione..

ELENCO ELABORATI DI PROGETTO

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)
TAVOLA 7av	Tipologie edilizie – E.R.S. a torre T1
TAVOLA 7b	Tipologie edilizie – E.R.S. a schiera
TAVOLA 7h	Tipologie edilizie – Tipologia Q1 e Q2

Tavole non allegate perché invariate o non variate significativamente 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 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
I	relazione preliminare verifica di assoggettabilità VAS

Relazioni non allegate perché invariate e già prodotta 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
H	schema di convenzione (non allegato perché convenzione già stipulata per il Piano Attuativo approvato)