

Comune di Grosseto

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE AREA DI TRASFORMAZIONE TR11A - POGGIONE

PROPOSTA DI VARIANTE AL P.A. approvato con D.C.C. 04/02/2020

PROPRIETA': "TERRAE" S.r.l. Soc. Agricola - Grosseto(01542220536)

Progetto: **intern52**
ARCHITETTI

Arch. Alessandro Lapidari

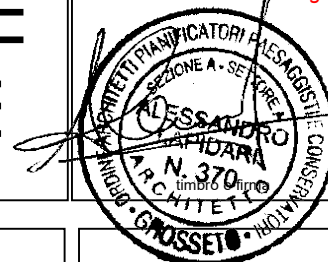
RISERVATA ALL'AMMINISTRAZIONE



B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

documento informatico firmato
digitalmente sostituisce il
cartaceo e la firma autografa



Elaborato modificato a seguito della Conferenza dei Servizi del 28/06/2022

GIUGNO 2022

DISCIPLINA ATTUATIVA

Tutti gli interventi edificatori, nonché di sistemazione di tutta l'area interessata, di cui al presente piano attuativo, saranno realizzati nel rispetto di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di attuazione del R.U. - Scheda TR11A-Poggione, e sulla base delle normative di seguito indicate e con riferimento a tutti gli elaborati componenti il piano attuativo stesso, facenti parte integrante della stessa disciplina attuativa.

La normativa specifica è stata improntata alla massima flessibilità, soprattutto per quanto riguarda le tipologie edilizie, al fine di poter tenere conto, in fase di esecuzione, delle varie esigenze e indirizzi provenienti dal mercato immobiliare, caratterizzato, ormai da anni, da una grande varietà di richieste.

Oltre alle norme sopra citate l'attuazione del piano presentato dovrà rispettare anche quelle del vigente Regolamento Edilizio Comunale, nonché quelle di tutta la legislazione vigente, nazionale e regionale, attinente all'intervento in esame.

Elaborati del Piano Attuativo APPROVATO con D.C.C. del 04/02/2020:

A) TAVOLE GRAFICHE

- Tav. n. A01 – Estratto R.U.C.
- Tav. n. A02 – Vincolistica
- Tav. n. A03 – Rilievo del terreno
- Tav. n. A04 – Sovrapposto catastale – aree da cedere
- Tav. n. A05 – Planimetria generale
- Tav. n. A06 – Planimetria individuazione comparti – lotti ed allineamenti
- Tav. n. A07.1 – Tipologia edilizia 1.1
- Tav. n. A07.2 – Tipologia edilizia 1.2
- Tav. n. A07.3 – Tipologia edilizia 2.1
- Tav. n. A07.4 – Tipologia edilizia 2.2
- Tav. n. A07.5 – Tipologia edilizia 3.1
- Tav. n. A07.6 – Tipologia edilizia 3.2
- Tav. n. A07.7 – Tipologia edilizia 4 – ERS 1 e 2 (Comparto A)
- Tav. n. A07.8 – Tipologia edilizia 5 – ERS 3 (Comparto A)

- Tav. n. A07.9 – Tipologia edilizia 6 – ERS (Comparto B)
- Tav. n. A07.10 – Schema trasferimento S.U.L.
- Tav. n. A07.11 – Tipologia edilizia7.1
- Tav. n. A07.12 – Tipologia edilizia7.2
- Tav. n. A07.13 – Tipologia edilizia7.3
- Tav. n. A08 – Planivolumetrico e sezioni d'insieme
- Tav. n. A09 – Inserimento paesaggistico
- Tav. n. A10.1 - Studio bioclimatico – Studio delle ombre
- Tav. n. A10.2 – Studio bioclimatico – Studio delle ombre
- Tav. n. A10.3 – Studio del verde
- Tav. n. S01 – Planimetria opere stradali
- Tav. n. S02 – Rotatorie e triangoli divisibilità
- Tav. n. S03 – OO.UU. - Schema fognatura nera e acquedotto
- Tav. n. S04 – OO.UU. - Schema rete fognatura bianca
- Tav. n. S05 – OO.UU. - Schema rete gas metano
- Tav. n. S06 – OO.UU. - Schema rete irrigazione e opere a verde
- Tav. n. S07 – OO.UU. - Pubblica illuminazione ENEL
- Tav. n. S08 – OO.UU. - Schemi canalizzazioni telefoniche e fibre ottiche

B ELABORATI E RELAZIONI

- A - Relazione tecnica generale
- B - Norme tecniche di attuazione
- C – Relazione studio bioclimatico
- D – Relazione ex Art. 18 – Regolamento di tutela verde pubblico e privato
- E – Dichiarazioni
- F – Schema convenzione

C) STUDI SPECIALISTICI

- *Studio Archeologico*
- *Studio Idrogeologico*
- *Studio acustico*

Elaborati del Piano Attuativo oggetto di richiesta di VARIANTE:

à TAVOLE GRAFICHE

- Tav. n. A05 – Planimetria generale
- Tav. A05 bis – Planimetria generale comparativa
- Tav. n. A06 – Planimetria individuazione comparti – lotti ed allineamenti
- Tav. n. A08 - Planivolumetrico (tavole di dettaglio A08-01/A08-02/A08-03)

- Tav. n. 03_1 – OO.UU. - Schema fognatura nera e acquedotto
- Tav. n. 04_1 – OO.UU. - Schema rete fognatura bianca
- Tav. n. 05_1 – OO.UU. - Schema rete acquedotto
- Tav. n. 06_1 – OO.UU. - Pubblica illuminazione ENEL
- Tav. n. 07_1 – OO.UU. – Canalizzazioni telecomunicazioni
- Tav. n. 08_1 – OO.UU. - Schemi canalizzazioni telefoniche e fibre ottiche

B) ELABORATI E RELAZIONI

- A - Relazione tecnica generale
- B - Norme tecniche di attuazione

Art. 1 – Parametri di progetto

Con riferimento alla scheda del R.U. “TR11A-Poggione”

• Superficie territoriale	mq.100.508
• Indice di utilizzazione territoriale	%0,12
• Superficie complessiva costruibile (S.U.L.)	mq.12.061
• Superficie di cessione(30%s.t.)	mq.30.152
• Superficie fondiaria s.f.(70%s.t.)	mq.70.356
• Abitanti virtuali insediati	n .458
• Altezza massima (H max)	mt.11,00

Interventi realizzabili in area fondiaria con destinazioni d'uso

- 75% s.f. = 9.045,20 mq per edilizia residenziale privata a libero mercato (di cui dal 3% al10% destinabile al commercio di vicinato, pubblici servizi e terziario);
- 20% s.f. = 2.412,13 mq. Per edilizia residenziale sociale (Art. 24 c. “1” lett. “b” NN.TT.A. del R.U.)

Interventi realizzabili in area di cessione

- 5% s.f. = 603,05 mq. Per edilizia residenziale sociale pubblica (Art. 24 c. “1” lett. “a” NN.TT.A.del R.U.) e/o residenziale pubblica e/o ulteriori standards pubblici.

Standards pubblici

- da Art. 88 comma 15 NN.TT.A. del R.U.: 24mq/ab.

Art. 2 – Uso del suolo

L'uso del suolo destinato all'edificazione, come risulta dalle specifiche tavole di progetto, prevede la realizzazione degli edifici nei lotti edificabili indicati in apposita tabella, delle strade pubbliche e private destinate al traffico meccanizzato, dei marciapiedi, delle aree a verde pubblico e privato, dei parcheggi pubblici e privati. Le aree da cedere al Comune, costituenti standards, risultano da apposite tavole di progetto, da assumere con valenza prescrittiva.

Nell'area destinata all'edificazione sono previsti n. ~~53~~⁵⁴ lotti, dei quali n. 4 destinati all'edilizia residenziale sociale e n. ~~49~~⁵⁰ destinati all'edilizia libera, (di cui n.12 del comparto A con doppia destinazione ERL/ERS, vedi specifiche in Tav. 5) nel rispetto di quella totale prevista dal R.U., al netto del 5% da cedere al Comune di Grosseto.

All'interno della superficie territoriale come definita dal R.U. per mq. 100.508 è compresa anche una porzione del Comune (mq. 4.514) che sarà acquisita, come diritto edificatorio e superficie territoriale, dai proponenti il presente P.A. e, quindi, nella S.U.L. totale distribuita tra i vari lotti risulta ricompresa anche quella acquisita come più sopra detto.

La distribuzione della S.U.L. nei vari lotti risulta dalla tabella di progetto riportata nella planimetria TAV. n. A06, dalla quale risulta il rispetto della norma del R.U. con riferimento al limite massimo consentito per la superficie complessiva costruibile pari a mq. 12.061.

La S.U.L. indicata in tabella per i vari lotti può anche subire un incremento o decremento per ogni singolo edificio e/o lotto edificabile così come previsto e nel rispetto del punto "1C" della Del. C.C. n. 64/2006. Al riguardo vengono proposte tipologie interessate dalla variazione di S.U.L.

Per quanto riguarda il generale uso del suolo, la progettazione dovrà tenere conto del mantenimento della massima superficie permeabile, in conformità alle prescrizioni di Legge.

Art. 3 – Tipologie edilizie

La tipologia edilizia prevalente, tanto per l'edilizia privata, quanto per quella pubblica, è costituita da villette bifamiliari su due piani fuori terra con ogni appartamento dotato di ~~carport~~ **autorimessa** ed accesso indipendente. Questa tipologia viene mantenuta anche nei lotti n. 1-2-3 destinati alla ERS, mentre nell'unico lotto del comparto "A", anch'esso destinato alla ERS, è prevista una tipologia più intensiva con n. 3 piani e ~~pilotis~~.

~~carport~~ **Le autorimesse e/o altro locale accessorio** dovranno avere altezza interna massima di mt. 2,40, misurata all'intradosso del solaio strutturale di copertura, e non costituiranno S.U.L. al di sopra del solaio strutturale, **nei limiti stabiliti dal Regolamento Regionale 39/R**. Potrà essere realizzata una copertura inclinata per armonizzare il manufatto con la tipologia costruttiva.

I singoli blocchi, costituenti la tipologia di villetta bifamiliare, possono essere anche aggregati 2 a 2 o anche a 3, come nel lotto n. 1-2-3 per la ERS, così come risulta nella distribuzione planimetrica del P.A. Potranno essere anche realizzate villette mono-piano in armonia con le tipologie proposte.

La sistemazione plano-altimetrica dei lotti edificabili, la collocazione delle tipologie edilizie all'interno dei lotti, così come anche la stessa tipologia edilizia hanno carattere puramente

indicativo e potranno essere soggette a variazioni in sede di progettazione esecutiva per il permesso a costruire.

Ogni blocco/villetta bifamiliare potrà essere trasformato in monofamiliare e/o plurifamiliare, sempre nel rispetto della S.U.L. minima prevista dalle normative vigenti ed anche dell'aspetto formale della tipologia stessa e, di conseguenza potrà variare il numero delle unità immobiliari complessive realizzate, anch'esso non costituente vincolo prescrittivo.

L'attuazione edilizia dei lotti edificabili potrà avvenire anche per stralci funzionali, con l'ammissione dell'accorpamento dei lotti stessi anche al fine di poter edificare un singolo intervento su due o più lotti, **così come la divisione di un lotto in due distinti – al fine di facilitare l'edificazione e la commercializzazione dei lotti più grandi.**

L'area di lottizzazione divisa nei tre distinti comparti "A", "B" e "C" può essere oggetto di tre stralci funzionali, in quanto dotati dei relativi standards e serviti da distinti collegamenti alla viabilità esterna, mentre per la viabilità interna potranno essere realizzate delle opportune rotatorie di ritorno a completamento di ogni stralcio.

Le aree private presenti nella lottizzazione potranno essere destinate a verde e/o parcheggi e/o a viabilità di accesso al verde privato vincolato ed essere aggregate ai lotti adiacenti nella misura stabilita dalla proprietà e quindi la attuale distribuzione nella planimetria non ha valore vincolante.

Ogni tipologia edilizia potrà essere completata con piano interrato e piano sottotetto per le destinazioni consentite in fase di progettazione esecutiva, nel rispetto dei parametri edilizi previsti dalle NN.TT.A. del R.U. e dal RIEC. La tipologia con piano sottotetto rientra tra quelle proposte nel P.A.

Le coperture di norma saranno con tetto a falde inclinate, ma potranno essere realizzate anche coperture piane con aggregazione delle relative tipologie in isolati omogenei e potranno essere sempre realizzati depositi occasionali nel rispetto della normativa vigente, non costituenti S.U.L. se con altezza interna max di mt. 1,80.

L'altezza massima dei fabbricati sarà di mt. 11,00, come previsto dalle NN.TT.A. e nell'ambito di tale altezza potranno essere realizzati anche doppi volumi con destinazione compatibile al servizio dell'appartamento.

Art. 4 – Norme progettuali

Tutti gli edifici dovranno mantenere una distanza minima di 5,00mt. da confini privati e di mt. 3,00 dalle strade e dal verde pubblico, ~~secondo quanto prescritto dall'art.15 comma 3 del R.U.~~

Corpi di fabbrica con altezza **interna** non superiore a mt. 2.40, quali carport, **vani tecnici, autorimesse, serre solari e/o altro locale accessorio** non dovranno rispettare tali distanze, **fermo restando le disposizioni del Codice Civile.**

Previo assenso del confinante e nel rispetto delle eventuali distanze di 10 mt tra pareti antistanti finestrate, ~~anche se posti a piano primo~~, i corpi di fabbrica potranno andare in deroga alle distanze dai confini come da art. 15 del R.U., fermo restando le disposizioni del Codice Civile.

In base all'art. 140 della L.R.T. 65/14 e come da ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 1444/68 i lotti individuati nelle tavole 05 e 06 del P.A. potranno avere distanze inferiori ai 10 mt tra le pareti finestrate e/o tra pareti finestrate e gli elementi accessori quali serre solari, autorimesse e/o altro.

Come esemplificate nel piani volumetrico tav. A08, le distanze minime verranno così individuate:

- **tra pareti finestrate sarà consentita una distanza minima di mt. 8,00 (in deroga al D.M. 1444/68);**
- **tra pareti finestrate e locali accessori e/o serre solari sarà consentita una distanza minima di mt. 6,50;**
- **tra gli stessi locali accessori, e/o tra accessori e serre solari, e/o tra le stesse serre solari, con altezza interna di 2,40 mt saranno consentite le distanze individuate da Codice Civile;**

La massima altezza degli edifici non dovrà superare mt. 11.00, tale altezza per coperture piane sarà misurata all'intradosso dell'ultimo solaio mentre per coperture a falde inclinate nell'intersezione della falda stessa con la tamponatura perimetrale.

Le coperture dei fabbricati potranno essere piane e/o a falde inclinate, come da schemi tipologici.

Nella copertura a falde potrà essere realizzato anche un piano sottotetto con altezza

massima di mt. 1.80 e con destinazione d'uso a depositi occasionali.

Nello sviluppo di tutta la progettazione saranno recepite le risultanze dei contributi tecnici emersi in sede di consultazione pubblica, con particolare attenzione alle osservazioni "ARPAT" con riferimento alla necessità di tenere conto dell'eventuale interferenza del P.A. area TR11A- Poggione con il deposito GPL ubicato sulla Via Senese nelle vicinanze dell'area stessa.

Art. 5 - Aspetto compositivo e architettonico degli edifici

Per quanto riguarda i caratteri architettonici, la composizione degli edifici dovrà essere informata all'omogeneità dell'intervento, soprattutto con riferimento alle aggregazioni nei singoli isolati.

Le facciate potranno essere realizzate in muratura di mattoni da lasciare a faccia a vista e anche da intonacare e tinteggiare; potranno essere impiegate anche pannellature prefabbricate, ed anche pietra naturale, come marmo, travertino ecc.

La muratura dovrà avere uno spessore minimo di 30 cm e garantire la tenuta termica, in conformità alle normative vigenti.

Maggiore spessore oltre 30 cm per garantire la tenuta coibente non sarà considerata nel calcolo della S.U.L.

I telai della eventuale struttura in cemento armato dovranno essere ricoperti con materiali omogenei con la facciata e con pannelli coibenti onde fare fronte ai ponti termici.

Potranno essere lasciati a vista solette di gronda e parapetti di balconi, che potranno presentare anche forme diverse, con altezze variabili e pieni e vuoti, per i vari fabbricati, onde evitare una ricorrente monotonia.

I vani per porte e finestre potranno essere corredati con imbotti, mostre e soglie in pietra.

Il manto di copertura sarà realizzato con elementi di laterizio, quali coppi e tegole alla romana o con tegole marsigliesi, olandesi ecc. di colorerosso.

Gli infissi esterni potranno essere in legno naturale o verniciato ed anche in PVC simil legno, nonché in metallo verniciato; dovrà essere garantita omogeneità per il contesto generale delle facciate.

Per la rete di metano da installare nelle facciate, in accordo con gli uffici competenti, potranno essere studiati alloggiamenti e percorsi il meno invasivi ed evidenti possibili.

Art. 6 - Sistemazioni esterne

Tutte le aree esterne alle pertinenze dei fabbricati saranno coltivate a giardino.

Le aree di transito meccanizzato e di sosta saranno pavimentate in pietrischetto bitumato.

I percorsi pedonali saranno pavimentati con mattonelle di cotto, pietra o betonelle colorate.

I marciapiedi di contorno degli edifici saranno pavimentati in mattonelle di cotto o di gres, nel colore e formato a scelta del progettista; definizione laterale in cordonato di travertino o, anche, di elementi di cemento vibrato.

Le recinzioni perimetrali dei lotti dovranno rispettare le prescrizioni del RIEC e quindi, per i fronti su strada pubblica altezza massima $h=1,80$ mt., con muretto di base h_{max} 60 cm e sovrastante ringhiera metallica in profili di ferro lavorato e verniciato.

Il muretto di base potrà essere in mattoni intonacati o a faccia a vista ed anche in cemento armato, con forme e disegni diversi, con la formazione di vuoti da chiudere con ringhiera metallica. Eventuali divisioni interne ai lotti potranno essere anche realizzate con paletti di metallo e rete a maglia sciolta o elettrosaldata con addossata una siepe vegetale, con altezza massima di mt. 1,20.

Art. 7 – 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 acquapotabile;
- dovranno essere realizzati 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; si valuterà anche la possibilità di recupero delle acque grigie da utilizzare per gli scarichi dei wc e per l'irrigazione delle pertinenze esterne;
- le acque reflue (nere e bianche) dovranno essere immesse in fognature di tipo duale anche nel caso in cui il collettore ricevente sia di tipomisto.

Prescrizioni per la componente rumore:

Per quanto riguarda il fronte “acustico” si rimanda allo studio della valutazione previsionale del clima acustico elaborato dal Dott. Luigi Nalesso, facente parte integrante del P.A. I risultati dello studio dimostrano che il clima acustico dell'area non risente dell'intervento in progetto. Tutti gli involucri edilizi dovranno rispettare le modalità costruttive di cui al D.C.P.M. 05.12.1997.

I requisiti acustici passivi degli edifici saranno oggetto di studio con il progetto che sarà presentato per il p.d.c.

Prescrizioni alla componente energia:

- l'ottimizzazione del comportamento passivo degli edifici con la costruzione dei nuovi edifici secondo alti standards 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:

	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI	INCENTIVO CONCESSO
RISPARMIO RISORSE	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 ed altre 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 e da 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 opere 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% per l'area rimasta libera dalla costruzione;

- verifica del bilancio della CO2 (carbon sink) conseguente alla trasformazione, con prevalenza di impianto di alberi ad alto fusto di cui 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. 8 – Opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione primarie risultano dagli schemi di progetto specifici, che sono stati elaborati previa verifica con i rispettivi gestori dei servizi.

In particolare per quanto riguarda il Piano del verde, considerando la scarsità delle precipitazioni di questi ultimi anni, viene eliminata l'esecuzione del pozzo pubblico per irrigazione e dovranno essere impiantate essenze arboree, tanto per prato, quanto per arbusti ed alberature, in grado di assorbire anidride carbonica e che abbisognino di un modesto consumo di risorsa idrica ("lippia" - "convolvolo" - "lecci" - "sughere" - "paulonia" e/o simili). Particolare attenzione dovrà essere riservata al "tutoraggio" delle essenze ad alto fusto, mediante apposito collare di protezione del tronco. A tale scopo dovrà essere prodotto tra gli elaborati delle OO.UU., un progetto specifico delle sistemazioni a verde, con indicazione delle essenze da piantare, delle tecniche di piantumazione e con garanzia di attecchimento e manutenzione fino alla consegna.

Il progetto, prima dell'esecuzione, dovrà riportare il positivo visto del servizio di manutenzione comunale.

La viabilità di spina interna della lottizzazione, della larghezza di 8,00 mt, sarà classificata come strada locale, categ. "F", da c.d.s.

In caso di realizzazione per stralci funzionali è stata valutata l'ipotesi di rotatorie di ritorno sulla viabilità di spina centrale, qualora si ritenessero necessarie al fine di assicurare il corretto deflusso del traffico viario all'interno del comparto stesso.

Tali rotatorie saranno realizzate su terreno privato, non modificando le aree a standard da cedere al Comune e non costituiranno variante alla viabilità della lott. ne e potranno essere

rimosse a cura e spese del lottizzante, ripristinando l'originale viabilità.

L'intera superficie prevista in cessione al Comune dovrà essere consegnata allo stesso livellata e priva di materiali di risulta derivanti da demolizioni e/o di rifiuto, quali plastica, legno, eternit ecc.

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, purché 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 collegamento, 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 stipularsi tra i proponenti del Piano Attuativo ed il Comune di Grosseto, il cui schema è parte del progetto del Piano Attuativo di iniziativa privata.