

TR_09A - NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

MODIFICATO A SEGUITO DI CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 20/09/2017 [REVISIONE PRIMA del P.A.]

MODIFICATO A SEGUITO DI COMUNICAZIONE DEL 05/12/2017

MODIFICATO A SEGUITO DI COMUNICAZIONE DEL 20/07/2022

ISTANZA VARIANTE del 22/07/2022 [rev.05]

REVISIONE POST CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 14/09/2022

REVISIONE POST RIUNIONE DEL 26/10/2022

Art. 1 – PREMESSA

Il presente piano attuativo è redatto ai sensi del capo II, sezione I della L.R.T.65/2014, in attuazione delle disposizioni contenute nel R.U. del Comune di Grosseto approvato e interessa le previsioni edificatorie della scheda normativa TR_09A Sugherella 1.

Art. 2 - CARATTERE DELLA NORMA

Le presenti norme e gli elaborati grafici ad esse allegati hanno valore vincolante per l'attuazione del Piano nelle parti relative alle quantità edilizie, agli standard e alle funzioni ammesse.

Le tipologie edilizie e i contenuti di carattere architettonico sono da intendersi puramente indicativi.

Art. 3 - ULTERIORE NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per ogni aspetto non espressamente specificato si rimanda alla normativa nazionale e regionale e alla regolamentazione di settore.

Le definizioni ed i parametri urbanistico edilizi sono rimandati al D.P.G.R. 64/R Regione Toscana.

Art. 4 - FINALITÀ

La finalità del piano è quella di organizzare l'attuazione delle quantità edificatorie realizzabili sull'area attuabili mediante il presente piano attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014.

Art. 5 - COMPOSIZIONE

Nessuna variazione

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- TAV 01 – rilievo e catasto
- TAV 02 – zonizzazione, standard e allineamenti
- TAV 03 – planivolumetrico e sezioni ambientali
- TAV 04 – tipologie edilizie ERS / ERL
- TAV 05 – inserimento paesaggistico
- TAV 06 – schema fognature bianche
- TAV 07 – schema fognature nere
- TAV 08 – schema acquedotto
- TAV 09 – schema rete gas metano
- TAV 10 – schema rete telecomunicazioni
- TAV 11 – schema elettrificazione
- TAV 12 – schema pubblica illuminazione
- TAV 13 – viabilità

RELAZIONE TECNICA

1. RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA con inquadramento cartografico e VINCOLISTICA
2. DATI DIMENSIONALI
3. PROGETTO DEL PIANO, e RETI
4. STIMA COSTI OO.U. e ONERI
5. COERENZA OBIETTIVI SOSTENIBILITÀ ai sensi dell'elaborato VAL_03 del R.U.
6. STIMA CO2 ASSORBITA ai sensi dell'elaborato AGR_03 del R.U.
7. ANALISI BIOCLIMATICA ai sensi dell'art.3, comma 1 dell'elaborato VAL_03 del R.U.
 - Norme tecniche di attuazione
 - Verifica assoggettabilità VAS
 - Allegato 01 Indagine geologico tecnica
 - Allegato 02 Valutazione previsionale clima acustico
 - Allegato 03 Indagine archeologica
 - Allegato 04 Bozza di convenzione

Art. 6 - PARAMETRI

~~I parametri e le quantità edificatorie utilizzabili sono quelle desunte dalla Scheda TR_09A del Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto.~~

Complessivamente si hanno i seguenti valori:

I parametri e le quantità edificatorie, depurate della quota ERP, pari al 5% della SUL complessiva, risultano in **VARIANTE pari a 2653,18mq** risultanti dalla somma di quanto approvato (1903mq che depurati del 5% di ERP sono divenuti 1807,55mq) con l'incremento di 845,63mq trasferiti dalla scheda TRPRGC_03A incrementati dalla prevista premialità del 20%.

Il tutto come meglio evidenziato da prospetto sottostante:

SUL PA approvato (depurata da ERP)		1.807,55
SUL trasferita	741,78	
SUL ERP (5%)	37,09	
SUL depurata da quota ERP	704,69	
incremento premialità 20%	140,94	
totale nuova SUL		845,63
SUL COMPLESSIVA		2.653,18

Complessivamente, si hanno i seguenti valori:

DATI DIMENSIONALI DI PIANO					
	Dotazioni minime / standard		Dotazioni PA APPROVATO	Dotazioni VARIANTE	NOTE
St=	12.669,00	mq			superficie territoriale
Sc=	3.800,70	30% di St	3.803,16	3.971,00	superficie in perequazione (art.26 c.7° NTA)
Sf=	8.868,30	70% di St		8.698,00	superficie fondiaria
SUL	1.807,85	ERS + ERL		2653,18	Superficie Utile Lorda
Volume	4.881,20	mc		7163,586 (= SUL * 2,70m)	
Abitanti insediati	62			90	
Dotazioni NTA (art.88 c.15 NTA ex DM 1444/68) - PIANO APPROVATO					
	1.488,00	mq	1.997,74		24,00mq/ab complessivi integrazione NTA (art.88)
Dotazioni NTA (art.88 c.15 NTA ex DM 1444/68) - VARIANTE					
	2.160,00	mq		2.173,42	24,00mq/ab complessivi integrazione NTA (art.88) - ovvero la precedente incrementata di 175,68mq di superficie fondiaria che verrà destinata a parcheggio e verde
DOTAZIONI PIANO APPROVATO					
Dotazioni complessive art.26 + art.88	5.288,70	<	5.800,90		VERIFICA
DOTAZIONI PROPOSTA VARIANTE					
Dotazioni complessive art.26 + art.88	5.960,70	<	6.144,42		VERIFICA

Altezza massima 9,00 m (3 elevazioni fuori terra – piano terra, piano primo e secondo).

Tali quantità potranno essere realizzate mediante semplice richiesta di permesso di costruire all'approvazione del presente piano.

Art. 7 – FUNZIONI

Le funzioni ammesse sull'area sono quelle fissate dalla scheda TR_09 A, percentualmente articolate come di seguito:

SUL complessiva percentuale 1903 mq
 Edilizia Residenziale Libera 75% 1427,25 mq
 Edilizia Residenziale Sociale 20% 380,60 mq
 Edilizia Residenziale Pubblica 5% 95,15 mq

La somma complessiva delle SUL di VARIANTE corrisponde a 2653,18mq. Questa quantità, essendo depurata dal 5% della SUL destinata ERP corrisponde al 95% della SUL totale.

In particolare, proporzionando, si ha:

ERS + ERL	2653,18	(95% della SUL Totale)
ERS	558,56	(20% della SUL Totale)
ERL	2094,62	(75% della SUL Totale)
complessivo	2653,18	

I lotti risultanti dalla variante sono organizzati nella seguente maniera:

TR 09 A - Distribuzione ERS/ERL			
LOTTO	VARIANTE	ERL	ERS
	mq	mq	mq
1	115,05	115,05	
2	156,51	156,51	
3	182,74	182,74	
4	182,74	91,37	91,37
5	167,04	167,04	
6	310,00	77,50	232,50
7		-	
8	916,57	624,12	292,45
9	105,71	105,71	
10	200,00	200,00	
11	187,07	187,07	
12	129,75	129,75	
TOTALI	2.653,18	2.036,86	616,32

L'edilizia residenziale pubblica potrà essere realizzata a cura dell'Amministrazione Comunale internamente alle aree a cessione.

Art. 8 - DOTAZIONI

All'interno del piano attuativo sono individuate le aree a cessione ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. del R.U. nella quantità del 30% della superficie territoriale.

Le dotazioni minime obbligatorie di standard, da realizzarsi all'interno dell'area saranno, in conformità all'art.88 delle NTA del Regolamento Urbanistico, pari a 24 mq/ab. Le quantità eccedenti rispetto a quelle minime previste dal D.M.1444/1968 potranno essere destinate a parcheggio.

Art. 9 – SUPERFICI

La superficie fondiaria individuata dal presente piano è distribuita su n.12 **11 lotti (i lotti 6 e 7 previsti nel piano originario diventano uno, nuovo lotto 6 con n.2 villette 6A e 6B, dalla nomenclatura originaria scompare il lotto n.7)** come descritti negli elaborati grafici. All'interno dei singoli lotti dovranno essere previste le dotazioni di parcheggio pertinenziale e tutte le dotazioni pertinentziali ulteriori ai sensi delle vigenti NTA del RU.

All'interno dei lotti edificabili dovrà comunque essere garantito un quantitativo minimo di superficie permeabili pari al 25% della superficie del lotto.

Art. 10 - ATTUAZIONE

La distribuzione planimetrica dei lotti edificabili ha carattere **prescrittivo**.

Sono ammesse variazioni in incremento o in decremento della quantità di SUL nelle modalità e quantità previste dalla DCC64/2006.

Dunque in incremento o decremento per ogni singolo edificio e/o lotto edificabile potrà essere trasferita la SUL prevista all'interno del singolo lotto fino al 25% e comunque fino ad un massimo del 10% della SUL complessiva anche superando il predetto limite, con l'intesa che la SUL massima è quella determinata dalle

NTA.

Date le tipologie proposte è ammesso il proporzionale incremento di superficie coperta, mai eccedente la sagoma di massimo ingombro prevista per ogni lotto.

È ammessa una variata collocazione delle tipologie edilizie all'interno dei lotti medesimi.

È comunque sempre possibile richiedere i titoli edilizi per singoli lotti edificabili.

In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri relativi al numero massimo di elevazioni fuori terra, agli allineamenti direttori, ai distacchi dai confini dai fabbricati e dalla viabilità.

Art. 10 bis - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Quali elaborati al Piano sono presenti lo schema delle opere di urbanizzazione e lo schema della viabilità (da tav.06 a tav.13).

La variante prevede la realizzazione di una piccola area a verde, marciapiedi e stalli per motocicli a sud ovest in corrispondenza della dorsale Telecom che non può essere interessata dalla costruzione di edifici, tale circostanza incrementa le superfici di standard per circa 176mq (differenza in eccesso con il piano approvato).

Circa l'Isola Ecologica Informatizzata, come da accordi con l'Amministrazione di cui alla riunione del 26/10/2022 essa è realizzata nel parcheggio di Via Canada con dimensioni 5x5m, a cui è garantito l'accesso dalla strada di lottizzazione, interrompendo il parcheggio e realizzando un camminamento nell'area a cessione. I materiali per le costruzioni scelti nella fase di progetto sono stati selezionati considerandone la Life Cycle Analysis (LCA).

Qualora in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, a seguito di specifica richiesta del settore competente, fosse necessario modificare la distribuzione delle aree pubbliche e conseguentemente apportare lievi modifiche ai perimetri dei lotti edificabili, tali modifiche non costituiranno variante al Piano Attuativo, purché venga mantenuta la quota minima di standard prevista, pari a 24mq per abitante equivalente.

Art. 11 - DISTANZE e ALLINEAMENTI

Le **distanze minime dei fabbricati** (ultimo comma art.9 DM1444/68) sono:

- 5,00m dal confine con aree pubbliche;
- 3,00m dal confine con strade e parcheggi pubblici;
- 10,00m da pareti finestrate di edifici esterni all'area di P.A.;
- 6,00m da pareti finestrate di edifici interni al P.A.;
- 5,00m dal confine con aree private esterne al P.A.;
- 3,00m dal confine con aree private interne al P.A.;
- **1,50m dal confine con aree private interne al P.A LIMITATAMENTE ai soli lotti 6A e 6B.**

In ogni caso dovranno rispettarsi le disposizioni del Codice Civile.

Nella tavola relativa alla zonizzazione (TAV.01 del P.A.) sono rappresentati anche gli allineamenti a cui l'edificazione dovrà uniformarsi.

In particolare è prescritto l'allineamento dei fabbricati su Via Svizzera, Via Canada e nello sviluppo longitudinale nord-sud del parcheggio realizzando.

Art. 12 - ZERO URBANISTICO

Ai fini della salvaguardia idraulica la quota di riferimento per le altezze urbanistiche potrà essere incrementata di 50 cm.

Art. 13 - AMBIENTE

Le prescrizioni di carattere ambientale corrispondono esattamente a quelle individuate nell'elaborato VAL_03 del Regolamento Urbanistico.

Prescrizioni per la componente acqua:

- 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, a tal fine saranno realizzate vasche di accumulo di frazioni adeguate delle acque meteoriche che dovranno essere opportunamente trattate, filtrate ed immesse nella rete duale per gli usi domestici non alimentari, previo parere della azienda sanitaria locale;
- le acque reflue saranno immesse in fognature di tipo duale pur essendo il collettore ricettore di tipo misto;

Prescrizioni alla componente energia:

Nella progettazione dovrà essere perseguita l'ottimizzazione del consumo energetico attraverso l'adozione di tecnologie efficienti e la massimizzazione dell'uso di energie rinnovabili, in particolare solare termico e fotovoltaico.

Sarà inoltre garantita l'efficienza energetica nella progettazione degli edifici al fine di ridurre le perdite di calore durante l'inverno e l'accumulo di calore durante l'estate.

La progettazione dell'involucro edilizio dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- > ottimizzazione del comportamento passivo degli edifici (edifici almeno in Classe energetica B);
- > utilizzo di generatori di calore e sistemi di climatizzazione ad elevato rendimento energetico (apparecchiature almeno in Classe A)
- > sfruttamento di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per gli interventi di trasformazione edilizia al fine del raggiungimento degli obiettivi di ecoefficienza e di ecocompatibilità, dovranno essere soddisfatti i requisiti minimi obbligatori in ordine al risparmio energetico così come disciplinato dal Titolo I Capo V delle NTA del R.U. (tabella nel seguito).

	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 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		

Prescrizioni riferite alla componente aria:

Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, dovranno essere realizzate con impianti specificatamente concepiti per ridurre l'inquinamento luminoso e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto, l'installazione di armature del tipo full cut-off equipaggiati con chiusure in vetro piano, e l'utilizzo di corpi illuminanti e lampade ad alta efficienza di ultima generazione. Gli impianti che utilizzano tali accorgimenti dovranno essere equipaggiati con dispositivi atti a ridurre la quantità di luce emessa nelle ore notturne in misura non inferiore al 30%. Gli impianti che insistono su strade motorizzate dovranno attenersi agli indici di luminanza minimi previsti dalle norme DIN5044, come previsto dalle Linee Guida Regionali.

Prescrizioni riferite alla componente rifiuti

È prevista la realizzazione di un'Isola Ecologica Informatizzata (IEI) disposta circa a metà dello sviluppo dell'area di parcheggio, realizzata in area privata ma perfettamente accessibile dalla strada pubblica, come indicata nella planimetria relativa alla zonizzazione del Piano.

Nella convenzione sono 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 riferite alla componente cultura, paesaggio ed ecologia

La realizzazione degli spazi verdi è localizzata in maniera tale da poter determinare un "continuum" con le principali strutture verdi periurbane al fine di favorire la continuità e la contiguità tra gli spazi ineditati, il sistema vegetazionale, la connettività ecologica dal sistema ambientale esterno alle aree interne urbanizzate, il miglioramento del microclima.

Nella localizzazione delle aree a verde sono prioritariamente previste interconnessioni tra verde privato e aree pubbliche con l'obiettivo di realizzare reti ecologiche tra loro integrate.

Prescrizioni alla componente acqua-suolo:

- Sono assunti i seguenti parametri (intesi come valori minimi):

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.

I nuovi spazi pubblici destinati a stalli auto per il parcheggio dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentono la permeabilità del suolo.

Prescrizioni componenti socio-economiche:

Tutte le opere di urbanizzazione, strade, marciapiedi e parcheggi dovranno consentire la mobilità priva di barriere, con riferimento specifico agli scarrozzati dei marciapiedi e ai posti auto appositamente riservati, secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

Le prescrizioni di cui al presente art.13 costituiscono obblighi inderogabili per la futura edificazione.

Grosseto, lunedì 31 ottobre 2022

Dott. Ing. Milton Biliotti

