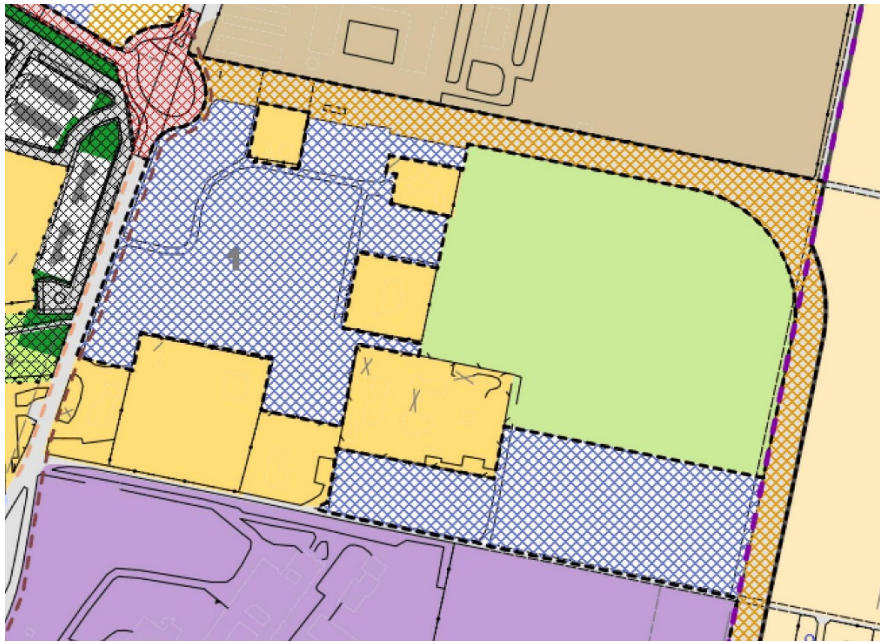


COMUNE DI GROSSETO

AREA DI TRASFORMAZIONE TR_12 A
VIA SENESE

PIANO ATTUATIVO
DI
INIZIATIVA PRIVATA

VARIANTE



PROPRIETA': Salica Srl
Via Senese n 241- Grosseto
P.I. 01102640537

PROGETTISTA: Dott. Ing. Cesare Tinti
Via Siria 80, 58100- Grosseto
Email: tinti@ouverture.it
Tel 0564 466771 , Fax 0564 466770

A1 RELAZIONE TECNICA

REV. 1 - MAGGIO 2024

La presente relazione tecnica riguarda la seconda Variante al Piano di Lottizzazione relativo all'Area di trasformazione TR_12A ubicata in via Senese.

Per quanto non in contrasto con la presente relazione rimane valida la relazione originale approvata insieme al piano attuativo di cui alla variante n1 del 26/03/2018.

La variante si è resa necessaria per alcune lievi modifiche, in aumento di superficie, delle aree a cessione quali parcheggi ed aree a verde pubblico con una distribuzione planimetrica delle stesse sostanzialmente confermata e rispettosa dei 24 ma/ab, ma con anche alcune differenze dovute alle modifiche di alcuni lotti edificabili e del verde privato.

Lievi modifiche alla conformazione planimetrica, comunque sostanzialmente conforme a quella autorizzata, sono dovute al rilievo di quanto costruito ad oggi (lotti n 5,6,7 e 8 e parte delle opere di urbanizzazione del primo stralcio).

Sono state rimodulate anche le SUL distribuite sui singoli lotti, sia al fine di rappresentare quanto costruito e/o in costruzione (con spostamento delle SUL avvenuto entro il 25% del totale, come previsto dalle NTA vigenti) per i lotti n. 5,6,7, 8 e 13, sia per ottimizzare le tipologie edilizie che la loro distribuzione nei lotti edificabili.

A titolo riassuntivo e di confronto:

Lotti	destinazione	unità immobiliari	SUL (mq)	SUL piano approvato	differenze
1	Erl	1	110	110	0
3	Erl	4	445	505	-60
4	Erl	12	1084	1030	54
5	Erl	12	1097	1030	67
6	Erl	12	1121	1030	91
7	Erl	12	1067	1030	37
8	Erl	4	543	505	38
12	Erl	10	1139	870	269
10-1	Erl	14	1204	1233	-29
10-2	Erl	14	1204	1233	-29
11	Erl	12	981	1380	-399
13	Erl	1	111	110	1
	totale	108	10106	10066	40
2	Ers	6	475	475	0
9	Ers	24	2225	2265	-40
	totale	30	2700	2740	-40
totale superfici residenziali			12806	12806	
totale unità immo.ib.		138			
minimo Ers 2696,00 mq					
max sup. residenziale 12806,00 mq					

Da cui si evidenzia una diminuzione della SUL dei lotti 3, 10-1, 10-2 e soprattutto del lotto 11 a favore degli altri lotti ERL , mentre per le ERS si ha una leggera diminuzione della superficie edificabile comunque nel rispetto del minimo richiesto dalle norme.

Le tipologie edilizie sono riproposte con modifiche rispetto a quelle del piano autorizzato e soprattutto non sono legate ai singoli lotti ma possono essere impiegate in tutta l'area fondiaria, chiaramente nel rispetto delle NTA.

La conformazione dei lotti rimane pressoché inalterata (per i lotti 10.2 e 12 si ha un leggero aumento della superficie per effetto dello spostamento dell'isola ecologica), mentre è variata sostanzialmente la superficie dei lotti 1,3,11 e 9 .

I lotti 1,9 e 11 si allargano nel verde privato che era posto in loro adiacenza, mentre il lotto 3 ingloba una piccola parte di quello che era verde pubblico residuale, i rimanenti lotti subiscono leggere variazioni che rientrano nell'approssimazione cartografica della CTR 1:2000 , in sintesi e per raffronto la seguente tabella:

LOTTE	DESTINAZIONE	SUP. LOTTO APPROVATA	SUP. LOTTO PROGETTO VARIANTE	DIFFERENZE
1	ERL	921	1458	537
3	ERL	1764	1808	44
4	ERL	4132	4171	39
5	ERL	4132	4139	7
6	ERL	4164	4202	38
7	ERL	3969	4002	33
8	ERL	2322	2287	-35
10/1	ERL	3533	3529	-4
10/2	ERL	3453	3461	8
11	ERL	2115	2738	623
12	ERL	4775	4765	-10
13	ERL	1021	1010	-11
		36301	37570	1269
2	ERS	1132	1141	9
9	ERS	5035	5300	265
		6167	6441	274
		42468	44011	1543

L'entità numerica delle superfici dei lotti potranno leggermente variare in ragione dei frazionamenti catastali, basti considerare che la superficie territoriale di cui alla scheda dell'area di trasformazione TR12A è stata derivata graficamente su base C.R.T. in

scala 1:2000 (1 mm = 2 ml).

Le modifiche delle aree a cessione comportano comunque il largo rispetto degli standard 24 mq/abecq fermo restando il numero degli abitanti equivalenti pari a 432 , in particolare:

1. vede pubblico +superficie a parcheggio = $11552 > 432 \times 24 = 10368$ mq
2. Superficie a verde pubblico = mq $5199 > 432 \times 6 = 2592$ mq
3. Superficie a parcheggio = mq $6353 > 8,5 \times 432 = 3672$ mq

A titolo di confronto il piano attuativo approvato prevedeva:

1. vede pubblico +superficie a parcheggio = 11061 mq
2. Superficie a verde pubblico = mq 5341
3. Superficie a parcheggio = mq 5720

quindi con le seguenti differenze

1. vede pubblico +superficie a parcheggio = $11552 - 11061 = + 491$ mq
2. Superficie a verde pubblico = mq $5199 - 5341 = -142$ mq
3. Superficie a parcheggio = mq $6353 - 5720 = +633$ mq

In sintesi la variante comporta un aumento degli standard di 491 mq.

A tali superfici da cedere al comune vanno poi aggiunte le isole ecologiche per complessivi 111 mq.

Le aree a cessione sono state individuate (frazionate) e già cedute al Comune di Grosseto, così come previsto dalla scheda, per una striscia di 23 m che corre dalla rotatoria di via Argentina fino all'innesto con la via Serenissima, striscia dove è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di margine compresa una fascia di rispetto di fronte alla caserma militare.

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 complessiva di standard prevista in complessivi 24 mq per abitante equivalente (come riportato nella NTA)

Nelle aree a verde pubblico potranno essere realizzati parte dei sottoservizi ed impianti tecnologici, come cabine elettriche, impianti di sollevamento, pozzi, ecc, come concordato con gli enti gestori, pertanto si confermano i sottoservizi e gli schemi delle reti tecnologiche approvati ma precisando che sono puramente indicativi e che saranno definiti nel dettaglio con gli esecutivi delle medesime opere, opere soggette a Permesso di Costruire.

Per quanto sopra, ed anche in riferimento all'art. 112 L.R. 65/2014, si precisa che la variante non comporta aumento della superficie utile lorda complessiva degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante, le altezze non sono modificate.