

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE AI SENSI DELL'ART.80/1A N.T.A. AURELIA NORD

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1

Il progetto di lottizzazione è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Cartografia con documentazione fotografica
  - Tav. 2 Piano quotato
  - Tav. 3 Planimetria catastale
  - Tav. 4 Estratto di P.R.G.
  - Tav. 5 Planimetria generale
  - Tav. 6 Planimetria quotata dei lotti
  - Tav. 7 Planimetria aree da cedere al Comune
  - Tav.7a Verifica standards
  - Tav. 8 schema opere di urbanizzazione primaria – Planimetria e sezioni stradali tipo –
  - Tav. 9 Tipologie edilizie
  - Tav. 10 Planivolumetrico e profilo direttore
  - Tav. 11 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete deflusso acque meteoriche –
  - Tav. 12 schema opere di urbanizzazione primaria – Pubblica illuminazione –
  - Tav. 13 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete deflusso acque nere-
  - Tav. 14 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete acquedotto –
  - Tav. 15 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete gas metano –
  - Tav. 16 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete telecom –
  - Tav. 17 Profili direttori e assi ottici principali
- 
- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO SINTETICO
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
  - RELAZIONE GEOLOGICA
  - SCHEMA DI CONVENZIONE

### Art. 2 – Ambito di applicazione

Il P.R.G. di Grosseto, nel definire alcune riorganizzazioni territoriali attorno alla città, contempla la possibilità di attuare, mediante Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, " *Accostata alla vecchia Aurelia per una profondità di circa 250 ml, il P.R.G. nel sistemare alcune situazioni esistenti, prevede una nuova area artigianale sino alla zona con piccoli orti. Da tale area si intendono esclusi i fabbricati dell'azienda agraria denominata quattro poderi.*"

L'area è disciplinata dall'articolo 80/1a delle Norme Tecniche di Attuazione. All'interno di detta area il Piano definisce e disciplina la realizzazione di un insediamento su circa 200.000 mq.

### **Art. 3 – Parametri**

- Area complessiva di P.R.G.: 207.285,00 mq
- Area lottizzazione 197.065,00 mq
- Area pubblica o di uso pubblico: 104.142,56 mq (50% della superficie totale)
- Superficie dei lotti: 90.792,22 mq
- Superficie copribile: 45.396,11 mq
- Superficie scoperta permeabile: 25% della superficie dei lotti
- Distanza dalle strade: 3.00 m
- Distanza minima delle costruzioni dai confini: 6.00 m
- Altezza massima dei fabbricati : 7.00 m salvo maggiori altezze derivanti da strutture tecnologiche
- Il 25% delle aree scoperte dovrà essere mantenuta a verde, garantendo comunque la permeabilità;
- I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili;
- Abitazioni: in ogni lotto è consentita la realizzazione di un alloggio, a servizio delle attività, di mq 120 lordi, con esclusione del centro servizi dove non è consentito di realizzare alcun alloggio residenziale;
- Centro servizi: un lotto di mq 4000 con esclusione di attività commerciali di media e grande distribuzione di vendita;
- Non saranno ammesse attività artigianali moleste o nocive;
- Ogni lotto dovrà essere dotato di un serbatoio per l'accumulo di acque meteoriche provenienti dalle coperture e dalle superfici non permeabili, per il riutilizzo delle stesse ai fini produttivi o irrigui per il mantenimento delle aree a verde;

Il P.d.L. inoltre prevede che sia possibile:

- Realizzare uffici a servizio delle varie attività direttamente connessi all'attività produttiva, fino al 10% di superficie coperta del fabbricato in aggiunta ai minimi dimensionali previsti dalle vigenti norme; si potranno eccezionalmente prevedere superfici superiori destinate ad ufficio, dietro presentazione di documentate esigenze di produzione dell'azienda proprietaria del lotto;
- Realizzare, nei singoli lotti, attività di servizio e commerciali connesse alle attività artigianali insediate, nei limiti degli esercizi di vicinato, con superficie massima di vendita di mq.250.

- Accorpere o frazionare i lotti e/o apportare modifiche perimetrali, mantenendo una superficie minima per ogni lotto non inferiore a mq 1.000.

#### **Art. 4 – Criteri**

Le costruzioni dovranno avere possibilmente forme regolari, ad eccezione del centro servizi, con eventuali corpi in aggetto. All'interno del fabbricato, possibilmente sul lato prospiciente la viabilità principale, potranno essere realizzate attività di servizio (alloggio, uffici, altri servizi).

L'altezza degli edifici sarà misurata dalla quota del controcordonato del marciapiede della strada pubblica più vicina, riferendosi per strada pubblica quella di nuova realizzazione antistante l'accesso al lotto, e per controcordonato dovrà essere preso quello del marciapiede prospiciente al fabbricato. Le tipologie edilizie previste avranno come piano di riferimento quello sopra indicato agli effetti del conteggio delle volumetrie e delle altezze ammissibili. Le dimensioni dei fronti dei fabbricati, l'estensione planimetrica dei singoli fabbricati e le distanze dai confini non sono soggette ad indicazioni particolari.

Le tipologie edilizie ed il numero delle unità immobiliari sono indicative nelle organizzazioni planimetriche e spaziali dei singoli fabbricati, ovvero le dimensioni e le geometrie definitive potranno variare a seconda della richiesta dell'utenza futura, essendo i tagli dei fabbricati previsti nelle tipologie allegate puramente indicativi.

Le finiture di prospetto potranno essere realizzate in:

1. pannelli prefabbricati in cls granigliato colorato
2. pannelli in lamiera metallica coibentata colorata
3. paramento in mattoni di laterizio o blocchi splittati a faccia vista
4. rivestimento in cotto, pietra, gres o materiali di pregio
5. pannelli con rilievi geometrici

Gli infissi dovranno essere realizzati in metallo colorato, in legno o in pvc.

Le tubazioni di discesa e/o i canali di gronda se presenti dovranno essere realizzati in rame.

Le eventuali recinzioni lungo strada dovranno essere realizzate con muretto di altezza massima 0.60 m, siepe sempreverde e cancellata come da Regolamento Edilizio. Gli edifici potranno essere realizzati mediante presentazione di Dichiarazione di Inizio Attività redatta da tecnico abilitato.

I parcheggi privati dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile; i parcheggi privati a servizio del lotto potranno essere realizzati anche in locali interrati.

Il P.d.L. prevede le dotazioni pubbliche di cui al D.L. n. 1444/68 (per quanto attiene il Centro Servizi si dovrà fare riferimento alla SLP), alla D.C.R. n.233/99 e succ.mod.; le superfici di parcheggio previste dalle norme in vigore saranno previste all'interno del lotto.

Il terreno destinato ai lotti privati, alle strade e al verde pubblico potrà essere rimodellato nel suo profilo mediante scavi e riporti.

#### **Art. 5 – Opere di urbanizzazione**

Le modifiche alla distribuzione delle aree pubbliche che, in fase di progetto esecutivo delle OO.UU., 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 dalla pianificazione vigente.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per le aree da cedere al Comune, descritte schematicamente nelle tavole allegate, il P.d.L. rinvia alla convenzione ,da stipularsi tra i proponenti il P.d.L. e il Comune di Grosseto, ed il cui schema è allegato alla relazione che costituisce parte integrante e sostanziale del P.d.L.

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

#### **Art. 6 Prescrizioni per l'approvvigionamento idrico**

All'interno dei lotti dovrà essere prevista la realizzazione di serbatoi per la raccolta e l'accumulo della acque meteoriche da riutilizzare per usi domestico-irriguo. L'eventuale utilizzo igienico dovrà essere garantito da un apposito impianto dotato di degrassatore, e tale trattamento potrà permettere anche l'utilizzo delle acque raccolte attraverso una rete duale.

E' fatto divieto di realizzare, nei singoli lotti, pozzi per approvvigionamento idrico, mentre sarà possibile la realizzazione di un pozzo a perforazione profonda, da ubicarsi in area a verde pubblico, mediante adeguata rete duale, delle aree a verde pubblico e privato oltre che per gli usi "industriali" dei singoli lotti: tale realizzazione dovrà essere preventivamente richiesta agli Enti competenti per gli usi sopracitati.

Dott. Ing. Girolamo Gambini

Dott. Arch. Ottorino Mauri

## **ELENCO ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

- Tav. 5 Planimetria generale
- Tav. 6 Planimetria quotata dei lotti
- Tav. 7 Planimetria aree da cedere al Comune
- Tav. 7a Verifica standards
- Tav. 8 schema opere di urbanizzazione primaria – Planimetria e sezioni stradali tipo –
- Tav. 9 Tipologie edilizie
- Tav. 10 Planivolumetrico e profilo direttore
- Tav. 11 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete deflusso acque meteoriche –
- Tav. 12 schema opere di urbanizzazione primaria – Pubblica illuminazione –
- Tav. 13 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete deflusso acque nere-
- Tav. 14 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete acquedotto –
- Tav. 15 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete gas metano –
- Tav. 16 Schema opere di urbanizzazione primaria – Rete telecom –
- 
- RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO SINTETICO
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE