

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

## **RELAZIONE E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO SINTETICO**

Il presente Piano di Lottizzazione costituisce piano attuativo previsto dall'art. 80/1a delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. ( variante approvata con delibera C.C. n. 62 del 14.07.2003 ).

La disciplina contenuta nel P.R.G. prevede la realizzazione di una nuova area artigianale, accostata alla vecchia Aurelia per una profondità di circa 250 ml (mq 200.000 circa totali), da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

L'area di P.R.G. : " accostata alla vecchia Aurelia per una profondità di circa 250ml....." prevede la realizzazione di una viabilità parallela all'Aurelia " per evitare l'affaccio diretto su questa strada"

La compilazione del P.R.G. che risale ad un'epoca ampiamente antecedente all'approvazione della variante art.80/1a ( variante con la quale si prevede un P.d.L. di iniziativa privata che obbliga i lottizzanti alla realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie compresa la realizzazione di una viabilità complanare alla vecchia Aurelia) prevedeva una area, profonda circa 15.0 ml, lungo l'Aurelia quale sede per la realizzazione di una viabilità di servizio della nuova area produttiva.

Il progetto dovendo adempiere alla realizzazione di detta viabilità complanare all'Aurelia e dovendosi mantenere le indicazioni di P.R.G. (profondità 250 ml circa per una superficie complessiva di 200.000 mq circa) prevede di accostare la sagoma d'ingombro dell'area d'intervento sul confine catastale della vecchia Aurelia.

Poiché alcuni proprietari delle aree interessate dalla sopra menzionata variante non hanno inteso partecipare al P.d.L. di iniziativa privata; le aree di loro proprietà che complessivamente ammontano a 10.220 mq circa sono state denucleate dall'intervento. Ciò nonostante la superficie complessiva degli standards (verde,

strade e parcheggi) è stata computata sul 50% dell'intera superficie ricadente nell'ambito di P.R.G.

Il dimensionamento dell'intervento è conforme ai dati contenuti nella norma di P.R.G. come evidenziato nella tabella riepilogativa di seguito riportata:

Articolo 80/1a		Previsione P.R.G.	Lottizzazione
Superficie catastale intervento	mq	207.285	197.065
Superficie totale territoriale	mq	207.285	197.065
Superficie aree per parcheggi pubblici	mq		20.870,81
Superficie aree per verde pubblico	mq		20.992,71
Superficie aree per strade	mq		62.279,01
Superficie totale (verde,parcheggi,strade) min. 50%	mq	103.642,50	104.142,56
Superficie totale dei Lotti	mq	103.642,50	90.792,22
Superficie copribile	mq	51.821,25	45.396,11
Altezza massima	ml	7.00	7.00

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di n. 48 lotti con destinazione artigianale ed un lotto (lotto n.43) con destinazione di centro servizi.

Inoltre il P.d.L. indica i criteri per la realizzazione degli edifici, individuando alcune tipologie di massima degli stessi, il perimetro entro il quale si può edificare nel rispetto delle distanze dai confini, l'ipotesi di superficie massima copribile ed infine l'ipotesi della minima superficie da destinare ad aree verdi o comunque permeabili all'interno del lotto.

Le altezze massime raggiungibili dagli edifici sono di ml. 7.00 da intendersi dalla quota 0.00 del controcordonato del marciapiede all'intradosso della copertura.

Le superfici previste per il verde pubblico (mq 20.992,71 circa) e per i parcheggi pubblici (mq 20.870,81 circa) sono conformi a quanto disposto dal D.M. 1444/68 e dalla D.C.R. Toscana n. 233/99 e dall'art.90 del P.S..

Per quanto riguarda il Centro Servizi (Lotto n. 43), le superfici di parcheggio previste dalle norme vigenti saranno reperite all'interno del lotto.

Ogni lotto dovrà mantenere una superficie permeabile pari almeno al 25% dell'area complessiva.

Il verde pubblico è uniformemente distribuito su tutta l'area della lottizzazione al fine di garantire a tutti i lotti paritetica fruibilità degli spazi liberi.

## VIABILITA'

La superficie totale destinata a strade e marciapiedi risulta pari a 62.279,01 mq circa mentre la superficie destinata a parcheggi pubblici risulta pari a 20.870,81 mq. circa.

La nuova urbanizzazione si colloca sul sistema nord di ingresso al capoluogo, costituito dal tracciato della vecchia via Aurelia, che, dopo aver intercettato la bretella di uscita nord della variante Aurelia, costeggiando la zona industriale esistente si inserisce nella viabilità cittadina distribuendosi con due grandi rotatorie, collegate da due carreggiate a senso unico collocate sul vecchio letto del canale Diversivo.

Premesso che l'Amm.ne Comunale ha elaborato un progetto preliminare di riassetto della vecchia Aurelia che interessa il tratto che va dallo svincolo di accesso alla superstrada Grosseto-Livorno fino allo svincolo cosiddetto "mini variante Aurelia"; il P.d.L. prevede l'innesto sulla Via Aurelia attraverso una rotatoria integrata nello svincolo della "minivariante Aurelia". La viabilità interna al P.d.L. è costituita da una strada che si innesta sullo svincolo della cosiddetta "mini variante Aurelia" e prosegue all'interno della lottizzazione; detta strada presenta una larghezza netta della carreggiata pari a 11.00 ml. I lotti afferenti la via Aurelia invece saranno dotati di una strada di servizio a senso unico, con carreggiata netta pari a 5.00 ml, che non interferisce con la viabilità interna a cui si accede dalle rotatorie sopramenzionate.

Tutte le strade saranno delimitate da marciapiedi di larghezza pari a 2.00 ml, realizzati con strato superficiale in conglomerato bituminoso di cm. 2 (tappeto d'usura) su massetto in calcestruzzo e cordonato in travertino. I marciapiedi saranno dotati di rampe di raccordo per l'accesso ai lotti ed ai parcheggi in modo da non creare barriere architettoniche. I parcheggi saranno dimensionati come da normativa, che prevede dimensioni minime per posto auto pari a 5.0 ml di profondità e ml. 2.50 di larghezza, con corsia di manovra intermedia della larghezza pari a ml. 6.00. Nel rispetto della L.13/89 e succ. D.M. 236/89 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, dovrà essere previsto n.1 posto auto per disabili ogni 50 posti auto o frazione di 50 sui parcheggi pubblici.

## **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Dalla tavola inerente le tipologie edilizie è possibile dedurre la logica che è condotta alla delle volumetrie in blocchi edilizi utilizzabili in modo omogeneo, che saranno realizzati presumibilmente con strutture prefabbricate, riconducendosi in tal modo alle realizzazioni tipiche delle aree artigianali. Le unità immobiliari proposte nelle tipologie edilizie sono organizzate di massima su un unico livello adibito a laboratorio artigianale o magazzino con altezza pari a ml 7.00. I volumi interni, quali uffici, locali per esposizione e servizi vari, potranno essere disposti su due livelli mediante scale di collegamento.

Su ogni lotto di superficie superiore a 1000 mq potrà essere realizzato un alloggio a servizio dell'attività artigianale svolta per una superficie lorda di 120 mq (tale superficie dovrà essere comunque compresa nella superficie coperta ammissibile), con esclusione del lotto destinato a centro servizi.

## **SOTTOSERVIZI**

Tutti i sottoservizi saranno raccolti sotto la viabilità pubblica e collegati alle reti esistenti secondo le modalità e le ubicazioni concordate con gli Enti e le Pubbliche Amministrazioni titolari delle reti di allaccio o conferimento.

La rete fognaria sarà costituita da due reti indipendenti : acque reflue ed acque meteoriche. La rete acque reflue sarà raccolta ed allacciata al collettore comunale che corre su Via Smeraldo mediante una rete primaria in pvc  $\Phi$  mm 300 e collegamenti con i singoli lotti realizzati in pvc  $\Phi$  mm 160. Prima dell'immissione sulla rete primaria, dovrà essere disposto all'interno di ogni singola proprietà apposito pozzetto con braga di ispezione e sifone a doppio tappo. Le acque meteoriche saranno raccolte mediante una rete di caditoie stradali con griglia carrabile in ghisa sferoidale e convogliate con tubazioni in pvc rigido fino al punto di immissione del canale Diversivo. Sulla rete fognaria, sia delle acque reflue che meteoriche, è prevista l'installazione di pozzetti d'ispezione, con chiusini in ghisa sferoidale carrabile (DN 400) disposti alla distanza massima di ml 30-25.

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante una nuova rete in polietilene che si allaccerà sulla rete esistente che corre lungo la vecchia Aurelia

ed in conformità alle prescrizioni dell'A.A.T.O. si prevede la realizzazione di una rete duale.

La nuova rete inerente il metanodotto partirà dal punto di consegna ubicato in Via Topazio angolo vecchia Aurelia e sarà costituita da un linea principale in polietilene.

La linea della pubblica illuminazione sarà allacciata sulla rete esistente che corre lungo la vecchia Aurelia. Le nuove linee saranno realizzate con tubazioni in pvc corrugato e conduttori in rame unipolari e/o multipolari e pozzetti di derivazione in c.a.v. dotati di dispersore. Le linee saranno deviate per mezzo di armadi stradali in vetroresina. I corpi illuminanti saranno dotati di lampade al sodio alta pressione(S.A.P.), nel rispetto di quelle che sono le attuali direttive sul risparmio energetico. Sulla viabilità principale è prevista l'installazione di pali in acciaio h.f.t. ml 9.00 con lampada da 150 W, mentre sui parcheggi pubblici è prevista l'installazione di pali in acciaio h.f.t. 5.00 ml con lampada da 70 W sempre al sodio ad alta pressione.

Il lavori inerenti i sottoservizi prevedono inoltre la realizzazione della rete per la fornitura di energia elettrica e linea telecomunicazioni, che saranno concordate e realizzate secondo le specifiche degli enti gestori.

Dott. Ing. Girolamo Gambini

Dott. Arch. Ottorino Mauri

## ELEMENTI DIMENSIONALI DELLE SUPERFICI DI URBANIZZAZIONE INTERNA AL P.D.L. E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO SINTETICO

La valutazione delle opere di urbanizzazione primaria è riferita all'insieme degli interventi costruttivi all'interno dell'area del piano di lottizzazione, in aree tutte di proprietà del lottizzante, che verranno trasferite all'Amministrazione come da convenzione.

Superficie aree a verde pubblico	mq	20.992,71
Superficie parcheggi pubblici	mq	20.870,81
Superficie marciapiedi	mq	17.458,01
Superficie strade	mq	43.406,00
Superficie per nuovo innesto su Aurelia	mq	1.415,00

Per le opere di urbanizzazione primaria si valuta un costo unitario pari a 102,26 €/mq riferito parametricamente alle superfici stradali carrabili, compreso pubblica illuminazione, opere idrauliche ecc., pertanto si stima un costo complessivo pari a:

$$\text{mq ( 65.691,81 )} \times \text{€/mq 102,26} = 6.717.644,50 \text{ €}$$

Dott. Ing. Girolamo Gambini

Dott. Arch. Ottorino Mauri

