

COMUNE DI GROTTAZZOLINA

PROVINCIA DI FERMO

PIANO ATTUATIVO “GROSS INVEST”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il progetto riguarda un Piano Attuativo relativo ad un'area pianeggiante sita nella zona nord prossima al fiume Tenna del comune di Grottazzolina, posta all'incrocio tra la Strada Provinciale n.61 e le strade Comunali S. Isidoro e C. Colombo con fronte est prospiciente alla rotatoria. Il piano interessa una superficie catastale di circa 6025 mq che comprende interamente l'area D5.5 individuata dal P.R.G. vigente come “Località stazione, via S. Isidoro”.

L'area è distinta al catasto terreni del Comune di Grottazzolina al Foglio n.5 Part.IIe n.ri 104 e 660, intestate alla società GROSS INVEST - S.R.L. (CF 01129820427) Sede in CAMERATA PICENA (AN) con diritto di proprietà per 1/1.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'attuale destinazione assegnata dal Piano Regolatore Generale è del tipo D5 (art.26 NTA), zone distributive e commerciali.

Nelle zone **D5** di nuovo impianto il PRG si attua previa redazione del **Piano Attuativo** esteso alle zone individuate in planimetria di progetto e secondo le indicazioni delle schede normative.

Le zone D sono destinate alle attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale in forme anche integrate, nello specifico il PRG del Comune di Grottazzolina indica le zone D.5 come zone destinate ad attività distributive e commerciali per cui in esse, come indicato nell'art.21 comma 3.2., è altresì consentita l'attività di:

“c) Centro commerciale: attività commerciali al minuto, e/o loro concentrazione, con superfici di vendita superiori ai mq 400, supermercati, grandi magazzini ecc.; “

In tali zone gli interventi si attuano con i seguenti **indici urbanistici**:

Uf - 0,45 mq/mq

H - Altezza massima: 8,50 ml escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.

N piani - 2

Df - Distanza tra i fabbricati 20,00 ml

Dc - Distanza dai confini 10,00 ml

Ds - Distanza dalle strade 10,00 ml

St. - Dotazione standard: 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

L'area oggetto di progetto deve rispettare inoltre i parametri indicati nelle NTA di cui al capitolo D.5.5 (località Stazione, via S. Isidoro) che prevede

Ut mq/mq	Sm mq	H max mt	standard % St.
0,4	1.500	7,5	30

PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione, tramite lo strumento del piano attuativo, di un lotto edificabile con destinazione D.5.(attività distributive e commerciali) e di un'area destinata a standard relativi ad opere di urbanizzazione primaria, costituite da parcheggi con spazi di manovra e aree verdi. Le opere di urbanizzazione saranno cedute in convenzione al Comune di Grottazzolina secondo i termini indicati nello schema di convenzione parte integrante del presente progetto.

La progettazione dell'intera area comprende un unico lotto a destinazione commerciale che si affaccia sulla parte destinata a parcheggio, quest'ultima a ridosso della rotatoria di recente realizzazione. L'esatta individuazione del manufatto commerciale verrà demandata al momento della presentazione del relativo Permesso di Costruire. La progettazione della porzione destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come indicato, viene invece proposta col presente Piano Attuativo.

VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI E PARAMETRI URBANISTICI IN PROGETTO

Una porzione del territorio come risulta dal Piano di Attuazione è destinata a spazi pubblici ed è compresa nelle aree cedute al Comune di Grottazzolina a seguito della convenzione urbanistica come di seguito indicato.

DATI CATASTALI AREA INTERVENTO	FOGLIO	PART. N.	U.M	SUP. CATASTALE	AREA CON DEST. D.5.5
	5	104	mq	3110,00	3006,63
	5	660	mq	2915,00	2842,24
			TOT .mq	6025,00	5848,87

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

	STANDARD N.T.A.	PROGETTO	VERIFICA
ST. SUPERFICIE TERRITORIALE [mq] A D.5.5	D.5.5 mq 5848,87	mq 5848,87	
UT. UTILIZZAZIONE TERRITORIALE Stxlt d.5.5 (loc. Stazione - S.Isidoro) 0,4 mq/mq	5848,87x0,4= mq 2339,55	mq 1625,00	UT prog. < UT max.
DOTAZIONI TERRITORIALI ST x 30 % [mq]	min 5848,87x0,3= mq 1754,66	tot. mq 1812,00	ST. PROG > ST min.
<i>VERDE PUBBLICO [mq]</i>		<i>di cui mq</i> 129,00	
<i>PARCHEGGI PUBBLICI E SPAZI MANOVRA mq</i>		<i>di cui mq</i> 1683,00	
NUM. PIANI	2	2	
SF. SUP. FONDIARIA	5848,87-1812,00= mq 4036,87		
SE. SUP. EDIFICABILE SFx Uf [mq]	4036,87* 0,45= 1816,59	mq 1625,00	SE.prog < SE max

La dotazione di standard, prevista dal PRG e dal DM. 1444, di 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà destinata a parcheggi, con riferimento alla superficie utile edificabile di progetto di mq 1816,59, è pari a $1816,59/100 \times 80 = 1453,27$ mq, lo standard è soddisfatto in quanto la dotazione di standard territoriale in progetto è pari a 1812,00 mq. di cui 1683,00 mq destinati a parcheggi e spazi di manovra.

Lo standard

DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO

Le opere da realizzare per l'attuazione del Piano proposto consistiranno in:

- A. parcheggi con relativi spazi di manovra;
- B. rete di smaltimento acque nere e bianche;
- C. impianto di illuminazione pubblica stradale e rete distribuzione energia elettrica;
- D. rete telefonica;
- E. aree a verde pubblico.

Per le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, le modalità tecniche di esecuzione sono di seguito descritte:

A. parcheggi con relativi spazi di manovra

- Formazione di rilevato con materiali appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5 e A3;
- Fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente con legante naturale, tipo 0-25, 0-70, mediante la compattazione eseguita a mezzo di idonee macchine;
- Conglomerato bituminoso tipo binder spessore medio 7 cm;
- Conglomerato bituminoso per strato di usura tipo tappetino spessore medio 3 cm;
- Pavimentazione per esterni in masselli in cls, autobloccanti, forniti e posti in opera su idoneo strato di sabbia o di ghiaia;
- Formazione di caditoie stradali in c.a. gettato in opera con rete elettrosaldata.

B. rete di smaltimento acque nere e bianche

- Scavo a sezione obbligata con uso di mezzi meccanici;
- Riempimento degli scavi sia con mezzi meccanici che a mano, eseguito a strati ben costipati;
- Fornitura e posa in opera di tubo in PVC SN4;
- Pozzetti prefabbricati carrabili in cemento vibrato diaframmato, forniti e posti in opera;
- Elementi prefabbricati carrabili in cemento vibrato per prolungare i pozzetti, forniti e posti in opera;
- Caditoie e griglie in ghisa sferoidale delle caratteristiche indicate dalle norme vigenti fornite e poste in opera classe D 400.

C. impianto di illuminazione pubblica stradale e rete distribuzione energia elettrica

- Scavo a sezione obbligata con uso di mezzi meccanici;
- Fornitura e posa in opera di pozzetti anche prefabbricati;
- Fornitura e posa in opera di Pali rastremati dritti in acciaio zincato con Testa palo e Armatura a LED per illuminazione stradale, applicabile su testa palo con corpo e copertura in alluminio pressofuso;
- Fornitura e posa di chiusini di ispezione per parcheggio tipo, di qualsiasi forma e dimensione, in ghisa sferoidale, Classe C 250;

Al fine di consentire l'allaccio elettrico per la pubblica illuminazione questa avverrà dalla nuova cabina che verrà realizzata nella porzione di lotto che rimarrà di proprietà Gross Invest a servizio del fabbricato commerciale:

- Linea elettrica in cavo multipolare flessibile isolato in EPR sotto guaina di PVC;
- Tubazione flessibile in polietilene a doppia parete per cavidotti interrati;
- Armadio stradale in vetroresina.

D. rete telefonica

- Scavo a sezione obbligata con uso di mezzi meccanici;
- Tubazione in PVC serie pesante per canalizzazione;
- Pozzetti prefabbricati carrabili in cemento vibrato diaframmato, forniti e posti in opera;
- Fornitura e posa di chiusino di ispezione stradale, in ghisa sferoidale, Classe D 400.

E. aree a verde pubblico

- Formazione di rilevato con materiali appartenenti ai gruppi A1, A2-4, A2-5 e A3;
- Formazione di tappeto erboso a partire da terreno di coltura libero da detriti o altro materiale amovibile, comprensivo di operazioni di asportazione di residui vegetali ed elementi lapidei affioranti, lavorazioni preparatorie principali e complementari (vangatura/aratura, erpicatura), fertilizzazione organica ed inorganica di fondo;
- Cordolo prefabbricato in calcestruzzo vibrato.

STIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Dalla redazione del computo metrico estimativo relativo alle opere di urbanizzazione delle aree, si redige la seguente stima sommaria, ripartita per capitoli e basata su i prezzi del prezzario della Regione Marche seconda stesura del 2022.

Opere di urbanizzazione:

• Realizzazione rilevato e pavimentazioni stradali	137.663,33€
• Verde pubblico	5.263,15€
• Rete elettrica e pubblica illuminazione	35.308,93€
• Rete fognaria acque bianche e nere	34.03,02€
• Rete telefonica	1.772,26€
• Oneri per la sicurezza	4.812,32€

Totale 221.677,65€

Il tecnico Arch. Marco Pompei

NTA del Piano Attuativo "GROSS INVEST"

Nel lotto individuato dal piano attuativo "D.5.5." fermo restando quanto previsto nelle NTA generali del vigente PRG, sono consentiti interventi edilizi diretti con destinazioni d'uso finali distributive e commerciali come previsto per le zone D5 e secondo i parametri urbanistici seguenti:

IT - 0,45 mq/mq

H - Altezza massima: 7,50 ml escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.

N.P. piani massimo fuori terra - 2

Df - Distanza tra i fabbricati 20,00 ml

Dc - Distanza dai confini 10,00 ml

Ds - Distanza dalle strade 10,00 ml

I parcheggi pertinenziali del lotto edificabile devono rispettare le normative vigenti in particolare con riferimento al regolamento regionale di competenza della Giunta regionale della regione Marche concernente: "Disciplina dell'attività di commercio in sede fissa, in attuazione dell'art.16 della L.R. 22/2021"

E' consentita l'abitazione per il custode o il proprietario in misura di un alloggio di 120 mq di SUL per ogni edificio, purché tale abitazione sia connessa con l'attività produttiva, e non ecceda del 40% la SUL dell'intero edificio; la destinazione residenziale potrà essere realizzata solo contestualmente o successivamente all'attività produttiva.