

COMUNE di GROSSETO

Committente:

D'ALISE CARMINE nato a Grosseto il 11/06/1952 (DLSCMN52H11E202G) per 1/4
EDILFRAMA DI MAGGI OTTORINO & C. S.A.S. con sede in Grosseto (GR) (01262080532) per 1/6
GUIDONI ANDREA nato a Grosseto il 07/10/1962 (GDNDR62R07E202B) per 1/36
GUIDONI ELENA nata a Grosseto il 04/01/1967 (GDNLNE67A44E202T) per 1/36
GUIDONI SAVINO nato a Grosseto il 15/12/1935 (GDNSVN35T15E202D) per 4/36
GUIDONI ALFREDO nato a Grosseto il 04/07/1930 (GDNFNC30L04E202V) per 1/12
GUIDONI LUCIA nata a Scansano il 22/06/1934 (TNNGTT34H62I504Z) per 1/12
LE PERGOLE S.R.L. con sede in Grosseto (01383240536) per 1/4

Piano di Lottizzazione relativo all'Area di Trasformazione PRG_RU2 ubicata in Batignano

EL 01

Relazione di PdL



Tecnici

dott. Arch. Cecilia Luzzetti

data: Luglio 2022

Collaboratori

dott. Arch. Andrea Marchi
dott. Arch. Camilla Meciani

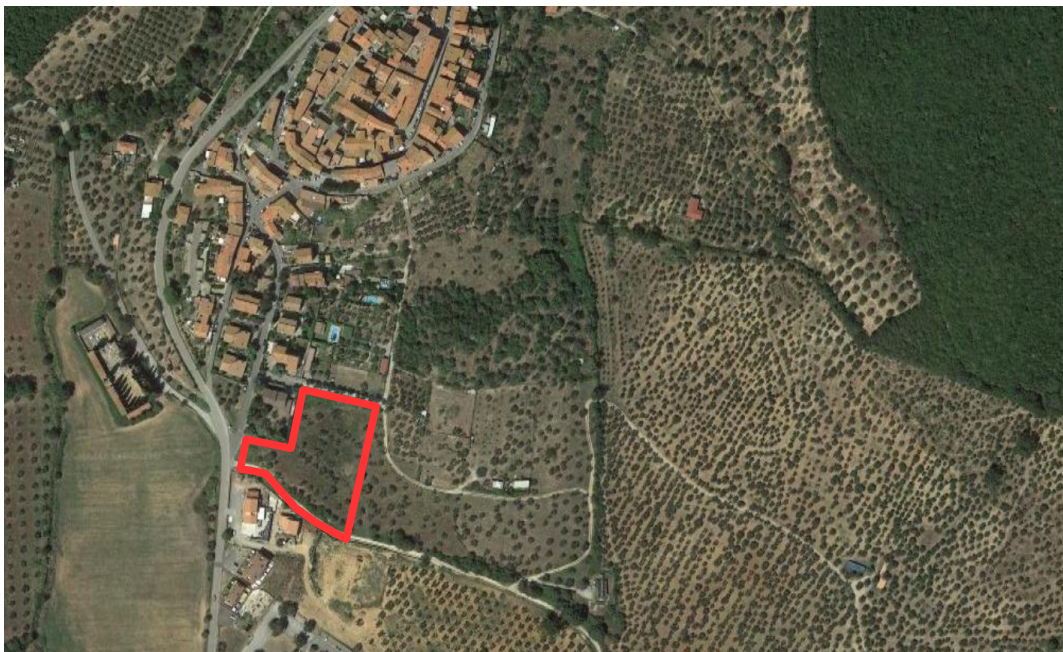
RELAZIONE

- 1 AMBITO DI APPLICAZIONE, DATI CATASTALI, PROPRIETA'
- 2 INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - 2.1 Regolamento Urbanistico vigente
 - 2.2 Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale
- 3 OBIETTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
- 4 IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
- 5 ELENCO ELABORATI

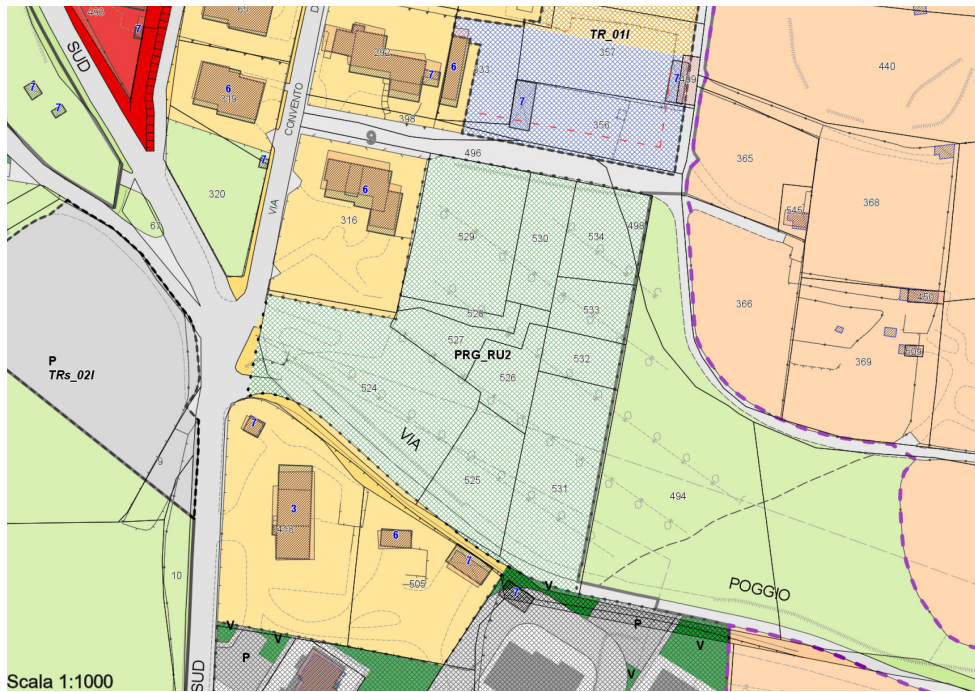
1- AMBITO DI APPLICAZIONE, DATI CATASTALI, PROPRIETA'

L'ambito di applicazione del Piano di Lottizzazione, avente superficie di circa mq 7.600, è indicato dal Regolamento Urbanistico vigente e, più precisamente, lo stesso è stato definito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29 Luglio 2016, pubblicata sul B.U.R.T. n. 34 del 24/08/2016.

Si tratta di un terreno attualmente incolto, con olivi residui, adagiato sul lato sud delle pendici della collina della frazione di Batignano.



Il terreno confina sul lato ovest con una villetta e con la Via Grossetana, sul lato nord con una strada sterrata privata, sul lato est con terreni agricoli. A sud il perimetro della lottizzazione ingloba parte della strada vicinale di Poggio Ciaffarello.



I terreni sono catastalmente censiti al Catasto Terreni di Grosseto, Foglio 28, particelle 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 498, nonché da parte della strada vicinale di Poggio Ciaffarello (classificata come vicinale 77 della Scagliata) che non risulta catastalmente censita.



In merito al regime della strada vicinale, secondo le risultanze dell'Allegato 1 alla DCC n. 90/2020 la strada vicinale non fa parte del Consorzio delle strade vicinali di uso pubblico.

I terreni risultano di proprietà di:

D'ALISE CARMINE nato a Grosseto il 11/06/1952 (DLSCMN52H11E202G) per 1/4

EDILFRAMA DI MAGGI OTTORINO & C. S.A.S. con sede in Grosseto (GR) (01262080532) per 1/6

GUIDONI ANDREA nato a Grosseto il 07/10/1962 (GDNNDR62R07E202B) per 1/36

GUIDONI ELENA nata a Grosseto il 04/01/1967 (GDNLNE67A44E202T) per 1/36

GUIDONI SAVINO nato a Grosseto il 15/12/1935 (GDNSVN35T15E202D) per 4/36

GUIDONI ALFREDO nato a Grosseto il 04/07/1930 (GDNFNC30L04E202V) per 1/12

GUIDONI LUCIA nata a Scansano il 22/06/1934 (TNNGTT34H62I504Z) per 1/12

LE PERGOLE S.R.L. con sede in Grosseto (01383240536) per 1/4

La strada vicinale risulta di proprietà dei frontisti e, dunque, dei Signori di cui sopra e dei proprietari dei fondi antistanti (particelle 418 e 505 del foglio 28), rispettivamente Signor Rocchi Mario (c.f. RCCMRA43B08E202C) e Signora Rocchi Francesca (RCCFNC82B48I726Y) che hanno fornito il proprio assenso e nulla osta al Piano di Lottizzazione.

2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico vigente denomina l'area di nostro interesse PRG_RU 02 e ne rinvia la disciplina alla scheda normativa “Allegato N” che si riporta di seguito.

SCHEMA URBANISTICA DI DETTAGLIO

Il Regolamento Urbanistico conferma il Piano di Lottizzazione di cui alla previgente pianificazione con le seguenti prescrizioni:

- S.u.l. complessiva realizzabile mq. 1700 da distribuire su due elevazioni fuori terra;
- L'intervento si realizza mediante Piano Attuativo che preveda e definisca opportuni criteri tipomorfologici e localizzativi finalizzati al corretto inserimento paesaggistico;
- Al fine di ridefinire il margine urbano deve essere evitata la saldatura tra le due parti insediative esistenti e dovranno essere tutelate le visuali panoramiche. Il progetto pertanto dovrà prevedere la concentrazione delle volumetrie nell'area posta a nord del lotto d'intervento, in continuità con l'edificio esistente, lasciando un'adeguata fascia di rispetto non edificabile sul lato sud. La fascia di rispetto è finalizzata ad assicurare la tutela dei varchi visuali tra gli edifici esistenti e consente di tutelare le visuali percepibili dalla viabilità e dai punti di belvedere, da e verso l'abitato di Batignano.
- Le tipologie edilizie non dovranno essere riconducibili a lottizzazioni di tipo urbano, dovranno pertanto essere evitate cortine ed effetti barriera.
- L'intervento dovrà prevedere la conservazione di buona parte degli olivi esistenti. Sarà comunque previsto un intervento compensativo attraverso la piantumazione di nuove piante e/o lo spostamento di quelle esistenti, appartenenti all'impianto storico, nell'area edificabile all'interno della fascia di rispetto mantenuta a verde.

2.1 Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico

Il PIT Toscana attualmente vigente, individua l'area d'interesse nell'*Ambito n. 18 Maremma grossetana*.

*L'ambito Maremma grossetana si contraddistingue per un mosaico articolato di paesaggi generato dalla compresenza di ambienti di collina, di pianura e costieri. Rilievi di formazione geologica più antica (termine meridionale della Dorsale Medio-Toscana, Colline di Montepescali-Batignano, Monti dell'Uccellina) - dalla morfologia aspra e dominati da formazioni boschive (cerrete, leccete, macchia mediterranea, sugherete), rilievi più addolciti (nella restante parte collinare dell'ambito) - in cui il bosco si contrae a vantaggio di coltivi e pascoli, caratterizzano l'ampia compagine collinare. Il sistema insediativo della collina si struttura lungo la Valle del fiume Ombrone (borghi fortificati medievali, localizzati in posizione strategica - sulla sommità o a mezza costa - e sviluppati lungo i percorsi collinari) e sulle Colline dell'Albegna (nuclei compatti medievali - rocche, edifici religiosi, castelli e borghi - arroccati sulle sommità dei versanti e lungo la viabilità di crinale). Qui i nuclei, spesso di impianto medievale - collocati in posizione dominante, dalla morfologia compatta, non di rado murati (Pereta, Magliano, Montiano, Pari, Casale di Pari, Cinigiano, Civitella Marittima, Sasso d'Ombrone, Campagnatico, **Batignano**), hanno visto salvaguardati i rapporti originari con l'intorno coltivato. (...)*

Batignano, borgo storico di origine medievale, è a tutt'oggi ben conservato.

Il PIT inserisce Batignano tra i significativi nuclei di collina che caratterizzano la Valle del Fiume Ombrone.

Tra i valori dell'ambito di paesaggio *Maremma Grossetana*, e in particolare del contesto di cui ci stiamo occupando, il PIT pone in evidenza *la relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario circostante*, soprattutto in presenza di tessuti culturali tradizionali ancora in essere nelle aree agricole tra un borgo e l'altro, come gli oliveti tradizionali a campi chiusi, che rivestono valore testimoniale, estetico-percettivo, ecologico.

Tra le criticità del contesto il PIT individua principalmente i vasti siti minerari ancora attivi, ma che non interessano l'area oggetto di lottizzazione.

Tra gli obiettivi di qualità dell'Ambito 18 è di nostro interesse l'obiettivo 2:

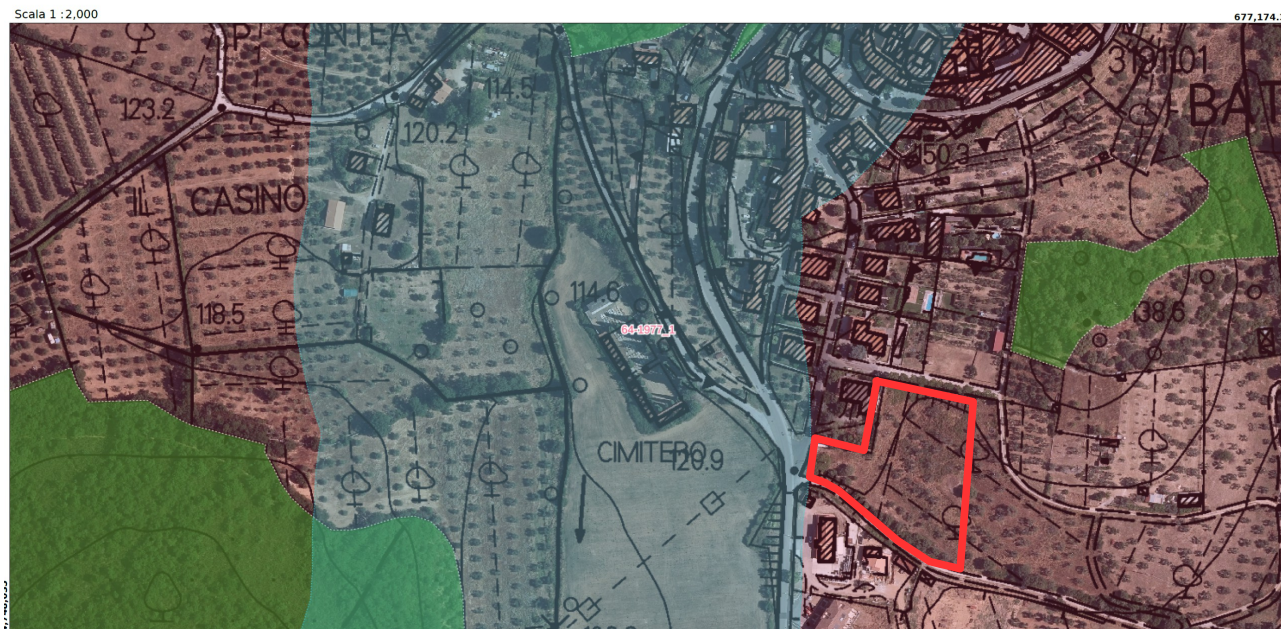
Salvaguardare e valorizzare gli articolati ed eterogenei paesaggi dei rilievi dell'entroterra, caratterizzati da sistemi agrosilvopastorali tradizionali di elevato valore paesaggistico e ambientale e dal sistema insediativo storico ben conservato, e reintegrare le relazioni ecosistemiche, morfologiche, funzionali e visuali con le piane costiere.

L'area della Lottizzazione di progetto è tutelata ai sensi dell'Articolo 136, lettere c) e d) del Dlgs 42/2004. Il D.M. 64/1977_1 tutela l'area circostante Batignano con la seguente motivazione:

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché si tratta di un'ampia area avente caratteristiche di omogeneità ed integrità con insediamenti di varie epoche ben conservati; la stessa trova il suo momento di unità nelle omogeneità delle colture, nel mondo arboreo

(specialmente boschi di sugheri misti ad essenze tipiche della macchia mediterranea) e nella inclusione di antichi centri storici con caratteristiche stilistiche comuni, che ben si inseriscono nello ambiente circostante; la zona è godibile da molti punti di vista (rete viaria) e costituisce un paesaggio tipico dell'interno della Maremma e lo sfondo naturale della pianura grossetana.

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Per la conformità alle direttive del PIT si rinvia alla Relazione Paesaggistica, ma si ricorda qui che tra le prescrizioni contenute nella Scheda di Vincolo quella che maggiormente interessa l'area oggetto di Piano di Lottizzazione, relativa alla Struttura antropica, è la seguente:

3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- non siano compromessi i caratteri morfologici del centro storico, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani, siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);*
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio;*
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.*
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.*

Il Progetto di Piano di Lottizzazione non interferisce con la trama viaria storica né con i manufatti che costituiscono valore storico-culturale, infatti la vecchia strada Grosseto-Siena lambisce la frazione passando nelle vicinanze dell'ambito di lottizzazione, ma senza toccarlo,

mentre l'unico immobile tutelato ai sensi della parte II del Dlgs 42/2004, ovvero il seicentesco Convento di Santa Croce, si trova a notevole distanza e al di fuori di ogni visuale perchè è ubicato su una collina posta a nord-ovest del centro storico.

Il PdL non compromette i caratteri morfologici del centro storico e della relativa percettibilità ed accessibilità degli assi d'ingresso e salvaguarda i coni e i bersagli visivi di interesse.

L'insediamento di progetto, infatti, segue quanto più possibile l'orografia del terreno e si trova ad una quota molto più bassa del centro storico; inoltre gli allineamenti prescrittivi dei fabbricati fanno sì che risultino mantenuti liberi i coni visivi verso l'insediamento storico.

Il Piano ha ricercato l'armonia di forma e dimensioni riproponendo, attualizzandole, tipologie del paesaggio circostante consolidate per aggregazione di volumi, coperture, finiture e consistenza.

Il progetto è frutto della ricerca di garantire la qualità insediativa mantenendo ampi spazi a verde e dedicando particolare attenzione agli spazi di fruizione collettiva, quali il verde pubblico, dove i percorsi previsti si snoderanno tra olivi esistenti e di nuovo impianto (o trapiantati dal sito stesso) e i punti di sosta consentiranno anche di godere delle visuali a maggiore panoramicità.

3 – OBIETTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Nel fare proprie le direttive e le prescrizioni del PIT regionale e le prescrizioni del R.U. comunale, il Piano di Lottizzazione persegue i seguenti obiettivi:

- prevedere e definire *opportuni criteri tipomorfologici e localizzativi finalizzati al corretto inserimento paesaggistico*
- mantenere *buona parte degli olivi esistenti*
- mantenere i *varchi visuali tra l'edificato esistente*
- tutelare le *visuali percepibili dalla viabilità e dai punti di belvedere.*
- garantire *qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito*
- garantire *qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva*
- garantire il rispetto delle *prescrizioni di carattere ambientale per gli interventi di trasformazione previsti dai Piani Attuativi o progetti unitari* di cui all'art 22 delle NTA del R.U.

4 – IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Considerata la particolare connotazione del sito sotto il profilo paesaggistico, il Piano di Lottizzazione ha implementato il quadro conoscitivo degli strumenti generali con lo studio della Visualità dell'area dal contesto, in modo particolare dalla viabilità (statale, provinciale, comunale) e

dal centro storico del paese di Batignano.

La Carta della Visualità ha evidenziato che l'area dell'insediamento è scarsamente visibile dai punti di vista sopra citati, vuoi per presenza di elementi fisici, vuoi per presenza di alberature e/o vegetazione. Il Piano di Lottizzazione ha cercato di mantenere tale condizione localizzando i fabbricati secondo le curve di livello attuali del terreno, mantenendo buona parte degli olivi presenti e compensando quelli da spostare o eliminare, contenendo le altezze dei fabbricati.

Il Piano di Lottizzazione, su un'area di circa mq 7600, prevede la realizzazione di n. 4 edifici bifamiliari a una elevazione fuori terra, distribuiti all'interno di un'area a verde privato, un parcheggio pubblico, aree a verde pubblico, sistemazione dell'attuale viabilità di accesso all'area.

Il progetto, nella ricerca di un corretto inserimento paesaggistico, prende spunto dalla prescrizione di *conservare* la maggior parte degli olivi esistenti e definisce la localizzazione degli edifici rispettando la prevalente orografia del terreno e molti degli olivi esistenti.

Il Piano prevede l'asfaltatura della Strada di Poggio Ciaffarello nel tratto tra la via grossetana e la via privata di uscita dal nuovo insediamento.

La sezione di questo percorso sarà di mt 6,50 oltre marciapiedi su entrambi lati di m 1,50.

L'insediamento residenziale, servito internamente da viabilità privata, avrà ingresso ed uscita in questo tratto di strada pubblica.

Il rimanente tratto della strada di Ciaffarello esistente potrà mantenersi vicinale e con l'attuale fondo.

La viabilità interna all'insediamento sarà privata, con unica corsia a senso unico e con sezioni ridotte (m 3 di corsia e m 0,90 di marciapiede), in modo da limitare al minimo indispensabile la superficie da sottrarre al verde.

Sul lato sud del lotto sono state progettate aree di verde pubblico dove mantenere gli olivi esistenti, spostare alcuni di quelli che potranno interferire con la viabilità o con gli edifici, piantumare nuovi olivi di compensazione. In parte di queste aree sistemate a verde pubblico, considerato che la Strada di Poggio Ciaffarello è frequentata da cicloturisti, il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un breve percorso ciclo-pedonale e n. 2 aree di sosta attrezzate con tavoli e panchine.

Le aree di verde pubblico saranno densamente alberate e interconnesse con le aree di verde privato. Esse svolgeranno così, oltre ad una funzione sociale-ricreativa, anche una funzione ecologico-ambientale.

Il verde pubblico e privato posto a sud potrà così costituire la fascia di rispetto richiesta dalla normativa di dettaglio del Regolamento urbanistico (Allegato N).

Gli edifici avranno una sola elevazione, in modo da non compromettere i coni visivi verso il

paese storico, posto a livello molto più alto.

Gli edifici saranno impostati a quote degradanti e non interferiranno con il bersaglio visivo costituito dal centro del Paese.

Il parcheggio pubblico sarà ribassato rispetto all'attuale livello della Via Grossetana, in modo da renderlo meno percepibile dalla via Grossetana stessa, ma anche per consentirne l'ingresso dalla via di Poggio Ciaffarello; la superficie di parcheggio pubblico prevista all'interno dell'ambito è pari a mq 344, maggiore di quella richiesta complessivamente dal D.M. 1444/68 (mq 65) e dal Regolamento Urbanistico (mq 156), pari a mq 221.

Sulla Via grossetana una stretta fascia di verde di bordura, nonché un'isola ecologica, allontaneranno i pedoni dall'affaccio sul parcheggio.

I parcheggi privati, stanziali e di relazione, saranno ubicati all'interno delle aree verdi private. La superficie totale degli spazi per parcheggi privati è pari a mq 262,50, dunque eccedente i mq 255 richiesti dalle normative.

Il Piano di Lottizzazione contiene gli schemi preliminari delle opere di urbanizzazione primaria che verranno convenzionate e realizzate dalla ditta lottizzante.

E' prevista la rete di adduzione dell'acqua potabile.

L'esigenza idrica dell'insediamento per il consumo domestico è stata valutata di mc 12, in relazione ai n. 26 abitanti insediabili, considerando circa 200 litri/abitante/giorno. L'Acquedotto del Fiora ha espresso parere favorevole per quanto riguarda gli aspetti legati all'idroesigenza e allo smaltimento reflui.

Saranno realizzati sistemi di adduzione idrica di tipo duale, con la separazione delle condutture destinate al consumo, e agli usi domestici, da quelle destinate ad uso irrigazione pertinenze o scarichi wc.

E' prevista una rete di fognatura bianca che andrà a recapitare parte delle acque meteoriche nella rete di scolo campestre esistente. Parte delle acque meteoriche sarà convogliata in adeguate vasche o cisterne, per il trattamento e riutilizzo sia per l'irrigazione delle pertinenze esterne, sia per gli scarichi dei wc.

È prevista una rete fognaria per le acque nere che recapiterà i reflui fino al depuratore che dista dall'insediamento m 200 circa . Le acque reflue saranno comunque distinte in grigie e nere e recapitate in modalità duale alla pubblica fognatura, anche se il collettore è di tipo misto.

Sono previste infine le seguenti reti: gas metano, telefono, energia elettrica, illuminazione pubblica e privata, dati.

L'illuminazione dell'ambito di lottizzazione dovrà consentire le minime prestazioni richieste dalla normativa, ma non eccedere oltre il necessario. Per le strade saranno utilizzati fari a led di

altezza contenuta, mentre l'illuminazione delle aree verdi, dei percorsi, e dei punti di sosta al loro interno, sarà affidata a punti luce non disperdenti verso l'alto.

In merito invece al piano di raccolta dei rifiuti è stato individuato uno spazio da destinare ad un'isola ecologica, dove saranno posizionati i cassonetti per la raccolta differenziata; il dimensionamento dell'isola ecologica è stato effettuato sulla base delle indicazioni del gestore del servizio e del competente ufficio comunale.

Si riportano di seguito le Tabelle che descrivono il dimensionamento del Piano di Lottizzazione.

Parametri	Regolamento Urbanistico D.M. 1444/68 – L. 122/90	Piano di Lottizzazione				
Superficie ambito	Perimetrazione grafica	Mq 7607				
Superficie territoriale		Mq 7607				
Superficie fondiaria		Mq 6164				
Superficie utile lorda = Superficie edificabile*	Mq 1700	Mq 765				
Volume*	2 elevazioni fuori terra	1 elevazione fuori terra MC 2063				
Abitanti insediabili		Mc 2063 mc/ab 80 =ab 25,78 e in c.t. Ab 26				
Verde pubblico sulla base degli effettivi abitanti insediabili	m ² (9+4,5+2) x 26 ab = m ² 403	Mq 564 > m ² 403				
Parcheggi pubblici sulla base degli effettivi abitanti insediabili	D.M. 1444/68 – m ² 2,5 x 26 = Mq 65 R.U. m ² 6 x 26 = <u>Mq 156</u> Mq 221	Mq 344 > Mq 221				
Parcheggi privati	L.122/90+R.U. 765:3= Mq 255	Mq (21x12,5)] = Mq 262,5 >Mq 255				
Verde privato		Mq 4620				
Aree permeabili		Mq (564+4620) = Mq 5184				
Indice permeabilità territoriale		(5184 : 7607) = 68 % circa				
Indice di permeabilità fondiaria		(4620 : 6164) = 75 % circa				
Viabilità pubblica e marciapiedi		Mq 535				
Superfici da cedere al Comune		Mq (564+344+535)= Mq 1443 Verde Pubblico+Parcheggio pubblico+Viabilità				
H massima (in gronda)	2 elevazioni fuori terra	1 elevazione fuori terra m 4,20				
* COMPUTO SUPERFICIE UTILE LORDA (= SUP EDIFICABILE) E COMPUTO VOLUME						
Tipologia edilizia	Piano	SUL edificio m ²	N. Edifici	SUL m ²	Altezza m	VOLUME mc
1	PT	190,98	2	381,96	2,7	1031,29
2	PT	190,98	2	381,96	2,7	1031,29
TOTALE SUPERFICIE UTILE LORDA				765		
TOTALE VOLUME						2062,58 e in c.t. 2063

5 - ELENCO ELABORATI

Sono parte integrante e sostanziale del PdL i seguenti elaborati:

- 1) EL 01 Relazione di PdL
- 2) EL 02 Norme Tecniche di Attuazione
- 3) EL 03 Relazione Paesaggistica
- 4) EL 04 VAS – Rapporto Ambientale Preliminare
- 5) EL 05 Schema di Convenzione
- 6) EL 06 Computo OO.PP.
- 7) EL 07 Relazione sulla stima della CO2 assorbita
- 8) EL 08 Analisi bioclimatica
- 9) EL 09.1 Relazione geologica
- 10) EL 09.2 Tavola I allegata alla Relazione geologica
- 11) EL 09.3 Tavola II allegata alla Relazione geologica
- 12) EL 09.4 Tavola III allegata alla Relazione geologica
- 13) EL 09.5 Tavola IV allegata alla Relazione geologica
- 14) EL 10 VPCA – Clima Acustico
- 15) EL 11 Dossier Tipologie Edilizie
- 16) TAV QC 01 Quadro Conoscitivo
- 17) TAV QC02 Carta della Visualità e Documentazione fotografica
- 18) TAV P.U. 01 Planimetria Generale – Stato Attuale – piano quotato
- 19) TAV P.U. 02 Planimetria Generale – Stato Modificato – ingombri massimi, allineamenti prescrittivi, distanze
- 20) TAV P.U. 03 Planimetria Generale – Stato Sovrapposto
- 21) TAV P.U. 04 Profili – Stato Attuale, Modificato, Sovrapposto
- 22) TAV P.U. 05 Planivolumetrico e fotoinserimenti
- 23) TAV P.U. 06 Tipologie Edilizie
- 24) TAV P.U. 07 Aree da cedere al Comune
- 25) TAV P.U. 08 Schemi smaltimento acque nere e grigie, acqua potabile e acque meteoriche
- 26) TAV P.U. 09 Schemi viabilità, parcheggi, rete energia elettrica e illuminazione pubblica.