

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione del presente Piano di Lottizzazione è costituito dai terreni 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, altrimenti detta della Scagliata, che non risulta catastalmente censita.

Si tratta di un appezzamento di terreno attualmente incolto, con olivi residui, adagiato sul lato sud delle pendici della collina della frazione di Batignano della superficie di circa mq 7600.

L'area è individuata dal Regolamento Urbanistico vigente come zona d'intervento PRG_RU2, già disciplinata dal precedente PRG, per la realizzazione di un insediamento residenziale.

Art. 2 - QUADRO CONOSCITIVO

Il Regolamento Urbanistico vigente disciplina l'area di nostro interesse con la scheda normativa "Allegato N" che si riporta di seguito.

SCHEDA 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'edificato 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 edificati 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.

L'area della Lottizzazione di progetto è tutelata ai sensi dell'Articolo 136 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 nell'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.

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

La Carta della Visualità (QC 02) 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 dovrà alterare quanto meno possibile la visualità attuale.

Art. 3 - OBIETTIVI DEL PdL

Sono obiettivi del Piano di Lottizzazione:

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.

ART. 4 – CONTENUTI DEL PdL

Il Piano di Lottizzazione definisce e disciplina tutti gli interventi edificatori e di nuova sistemazione dell'area:

4.1 Localizzazione, destinazione d'uso e superfici degli edifici

La localizzazione dei n. 4 edifici, a destinazione d'uso residenziale, è descritta negli elaborati grafici allegati; essa è improntata alla manutenzione di buona parte degli olivi esistenti, al miglior inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti, al mantenimento della limitata visualità dell'area dalla viabilità del contesto e dal centro storico di Batignano.

La Superficie Utile Lorda (= superficie edificabile) ammessa è di mq 1700, quella prevista dal PdL è di mq 765 circa.

4.2 Ingombri massimi, allineamenti prescrittivi, distanze degli edifici

Il Piano di Lottizzazione descrive la localizzazione, gli ingombri massimi, gli allineamenti degli edifici nell'elaborato grafico Tav P.U. 02.

Negli ingombri massimi saranno ammesse tolleranze del 2%.

Considerata l'orografia del sito e l'obiettivo di mantenere buona parte degli olivi esistenti, in fase di progetto e di realizzazione potranno essere ammesse deroghe motivate al rispetto degli allineamenti e degli ingombri degli edifici, aventi la finalità di manutenzione degli olivi.

4.3 Tipologie e finiture degli edifici

Le tipologie di edifici, meglio descritte negli elaborati grafici (TAV P.U. 06), sono 2.

Inspirate ai casali dell'Ente Maremma (tipologia "Speranza"), o comunque alla semplicità degli edifici rurali del contesto, sono però progettate come edifici bifamiliari, con un appartamento più grande ed uno più piccolo.

Gli edifici saranno rivestiti con pietra a facciavista tipo trachite o simili nei toni nocciola.
Le coperture saranno a falde inclinate con manto di copertura in laterizio.
Gli infissi potranno essere in legno o alluminio, nei colori prevalenti del contesto.
In ogni caso le finiture degli edifici e delle aree esterne dovranno essere coerenti con "i valori espressi dall'edilizia locale".

4.4 Unità minime d'intervento

Per facilitare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Piano di Lottizzazione non prevede unità minime d'intervento. L'insediamento sarà realizzato in unico stralcio.

4.5 Viabilità e parcheggi

Il Piano di Lottizzazione contiene gli Schemi preliminari delle opere di urbanizzazione primaria (TAV P.U. 09). 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 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 vicinale esistente e ricadente nell'ambito di lottizzazione, potrà mantenersi con l'attuale fondo.

Il parcheggio pubblico, di mq 344, assolve ampiamente a quanto richiesto dal D.M. 1444/68 e a quanto richiesto dal R.U. Vigente.

L'integrazione paesaggistica dei parcheggi dovrà essere attentamente studiata in fase di attuazione e affidata alle piante che dovranno essere poste a corredo degli stessi (olivi e verde rampicante); le essenze da prediligere per tutte le aree verdi saranno il rosmarino e la lavanda.

Internamente all'area privata, la viabilità avrà una sezione ridotta ad una sola corsia (m 3,50) e marciapiede di m 1,00.

Il fondo della viabilità e dei parcheggi pubblici, localizzati sul lato ovest dell'ambito, avrà finitura in asfalto architettonico tipo colorbit.

I posti auto pertinenziali previsti nei resedi degli edifici, nonché le aree di manovra, avranno fondo semi-permeabile, con finitura in autobloccanti o tipo green pave.

4.6 Verde pubblico e verde privato

L'area destinata a verde pubblico è stata localizzata nella fascia sud dell'ambito di Piano, in adiacenza all'attuale strada di Poggio Ciaffarello, laddove la norma del R.U. prescriveva una fascia di rispetto non edificabile.

Nella fascia di verde pubblico sono già presenti alcuni olivi ed altri (nuovi o recuperati sul posto) dovranno essere messi a dimora per ricostituire i filari nella fascia sud.

In generale il progetto del verde prevede la manutenzione di buona parte degli olivi esistenti e lo spostamento di quelli che interferiscono con le opere previste.

La piantumazione sarà orientata al ripristino di filari; sarà possibile sostituire gli olivi che dovessero risultare deteriorati e non idonei alla manutenzione; sarà possibile realizzare lunette con finitura in pietra o muri a secco per stabilizzare le piante.

Il verde privato è costituito dai resedi degli edifici e da ampie parti condominiali. Esso sarà costituito essenzialmente dagli olivi, esistenti e di nuovo impianto e da prato scarsamente idroesigente, di specie coerenti con il contesto semi-rurale, quali rosmarino e lavanda. Saranno ammessi alberi da frutta e piante officinali a cespuglio.

4.7 Reti, impianti, energie rinnovabili

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

L'esigenza idrica dell'insediamento per il consumo domestico dei n. 26 abitanti insediabili è stata accordata dall'Acquedotto del Fiora.

Saranno comunque 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, 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.

Per la 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 fornite dal competente Ufficio comunale e dal gestore del servizio.

Il rispetto delle normative vigenti in tema di risparmio energetico, in particolare l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici sulle coperture, sarà necessariamente condizionato al parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

4.8 Aree da cedere al Comune

Le aree da cedere al Comune sono costituite dalle aree a verde pubblico (mq 564), dal tratto della strada di Poggio Ciaffarello destinata, previa asfaltatura, a divenire strada comunale (mq 535), dal parcheggio pubblico (mq 344).

La superficie complessiva da cedere al Comune risulta di mq 1443.

La TAV P.U. 07 descrive dettagliatamente le superfici da cedere con riferimento alla mappa catastale attuale.

Le modalità di cessione delle aree saranno regolate dalla Convenzione di cui al successivo art. 5.

4.9 Muri a retta di terra

Il PdL prevede la realizzazione di muri a retta rivestiti in pietra, sarà tuttavia possibile, in fase di redazione del progetto definitivo, sostituire parte dei muri con opere di ingegneria naturalistica quali ciglionamenti o terre armate, al fine di incrementare la qualità percettiva dell'insediamento.

ART. 5 – CONVENZIONE

E' parte integrante del Piano di Lottizzazione la Convenzione da stipularsi tra lottizzanti e Comune di Grosseto. La Convenzione stabilirà gli obblighi assunti dai lottizzanti, per sé e per i suoi aventi causa, di cessione gratuita al Comune di Grosseto, in ottemperanza a quanto descritto dall'art.28 della legge 1150/42, dell'intera e piena proprietà di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria interne al perimetro della lottizzazione, così come individuate dalla TAV 07 del Piano di lottizzazione e direttamente interessate da strade, parcheggi e verde pubblico.

La Convenzione regolerà ogni altro obbligo che i lottizzanti si assumeranno per l'attuazione del Piano e per la eventuale gestione delle opere realizzate.

ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le Tabella di seguito riportate descrivono sinteticamente il dimensionamento del PdL.

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	mq (9+4,5+2) x 26 ab = mq 403	Mq 564 > mq 403				
Parcheggi pubblici sulla base degli effettivi abitanti insediabili	D.M. 1444/68 – mq 2,5 x 26 = Mq 65 R.U. mq 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 3,90				
* COMPUTO SUPERFICIE UTILE LORDA (= SUP EDIFICABILE) E COMPUTO VOLUME						
Tipologia edilizia	Piano	SUL edificio mq	N. Edifici	SUL mq	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

ART. 7 – PRESCRIZIONI DEL PIT CON RIFERIMENTO AL PROVVEDIMENTO DI TUTELA

L'attuazione del Piano di Lottizzazione dovrà rispettare le prescrizioni del Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale, con valenza di Piano Paesaggistico, correlate al provvedimento di tutela dell'area.

In particolare l'inserimento dei nuovi manufatti non dovrà limitare o occludere le visuali panoramiche;

le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;

non sarà consentito privatizzare i punti di belvedere accessibili al pubblico;

dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche che si aprono da e verso il centro storico di Batignano e quelle che si aprono dalla Superstrada Siena-Grosseto verso i rilievi collinari e il centro storico di Batignano.

ART. 8 - ELABORATI COSTITUTIVI

Gli elaborati costitutivi del Piano di Lottizzazione sono i seguenti:

- 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) VPCA – Clima Acustico
- 15) TAV QC 01 Quadro Conoscitivo
- 16) TAV QC02 Carta della Visualità e Documentazione fotografica
- 17) TAV P.U. 01 Planimetria Generale – Stato Attuale – piano quotato
- 18) TAV P.U. 02 Planimetria Generale – Stato Modificato – ingombri massimi, allineamenti prescrittivi, distanze
- 19) TAV P.U. 03 Planimetria Generale – Stato Sovrapposto
- 20) TAV P.U. 04 Profili – Stato Attuale, Modificato, Sovrapposto
- 21) TAV P.U. 05 Planivolumetrico e fotoinserti
- 22) TAV P.U. 06 Tipologie Edilizie
- 23) TAV P.U. 07 Aree da cedere al Comune
- 24) TAV P.U. 08 Schemi smaltimento acque nere e grigie, acqua potabile e acque meteoriche
- 25) TAV P.U. 09 Schemi viabilità, parcheggi, rete energia elettrica e illuminazione pubblica.
- 26) TAV. P.U. 10 Dossier tipologie edilizie