

Norme di piano - Appendice 1 al Titolo II int-2

Schede degli interventi di nuovo consumo di suolo nelle ARDS

Premessa

1. **Verifica di coerenza degli interventi alle invarianti strutturali del PIT-PPR**
2. **Verifica di coerenza degli interventi agli obiettivi della “scheda d’ambito”**

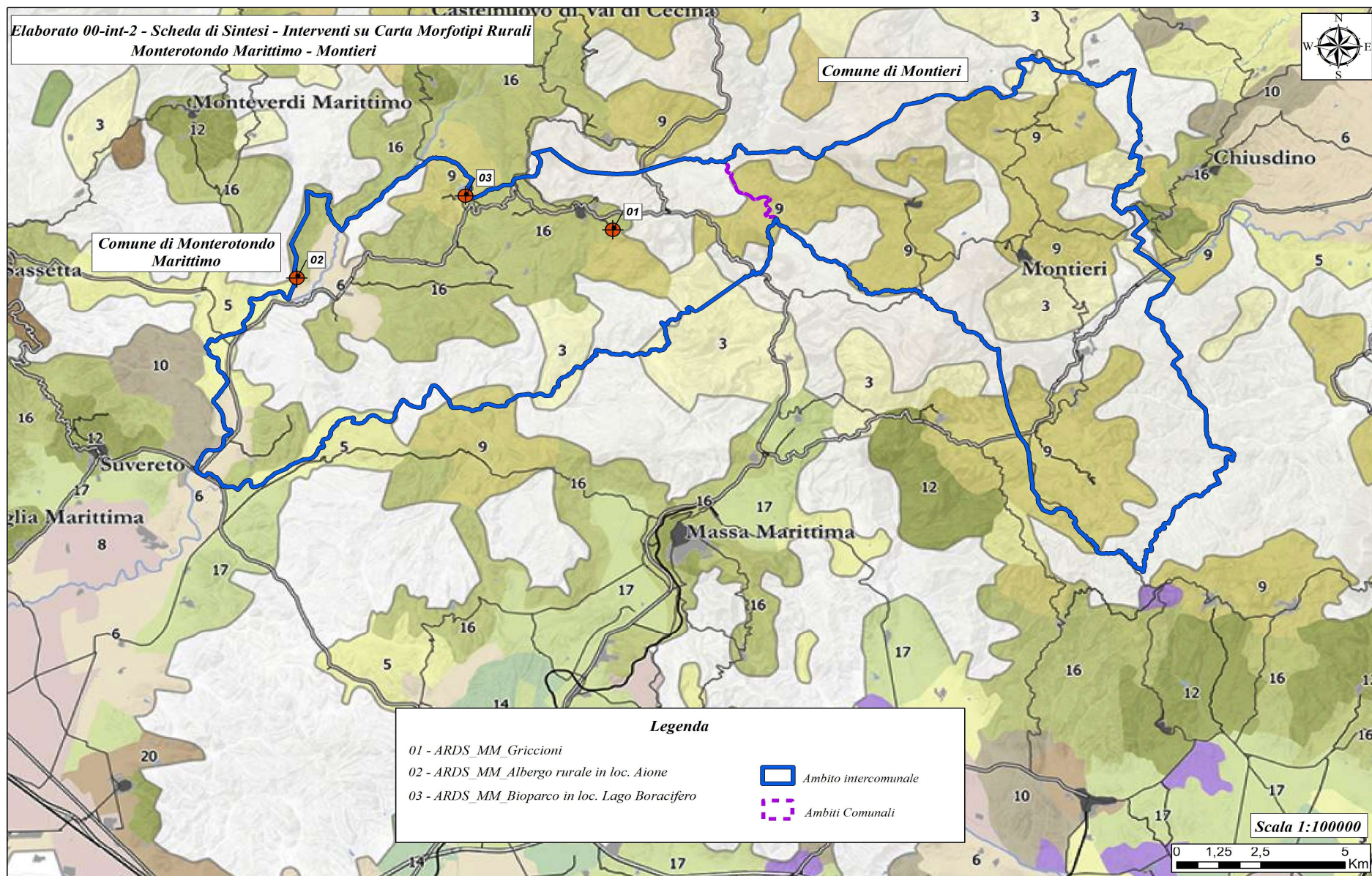
00_Scheda di sintesi

Schede-norma delle ARDS del Comune di Monterotondo M.Mo

- 1) ARDS_MM_Griccioni
- 2) ARDS_MM_Albergo rurale loc. Aione
- 3) ARDS_MM_Bioparco in loc. Lago Boracifero

Schede-norma delle ARDS del Comune di Montieri

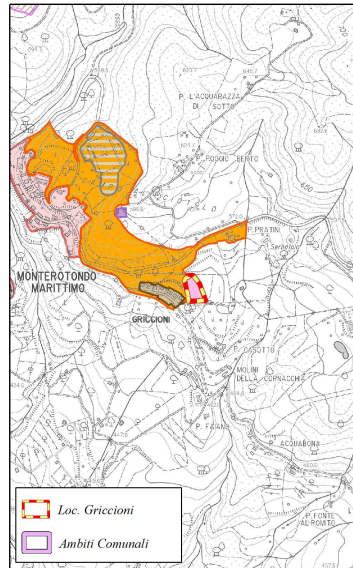
Nessun intervento



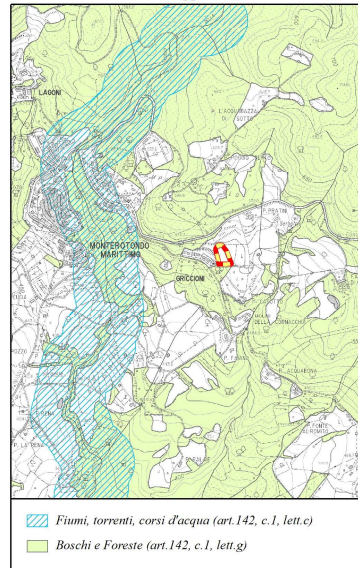
Scheda n.1 - ARDS_MM_Griccioni

Elaborato 01 - ARDS_MM_Griccioni
 Comune di Monterotondo M.mo (GR)

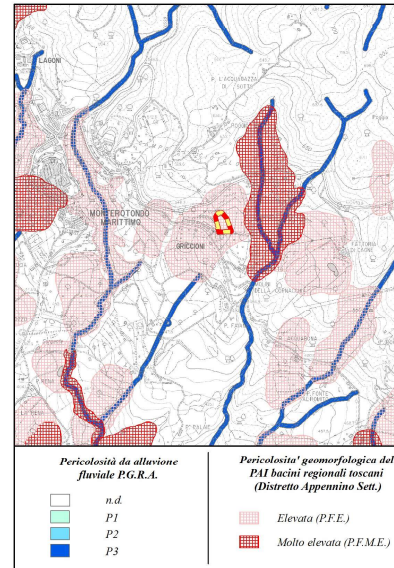
Estratto Tav. U01 (scala 1:15000)



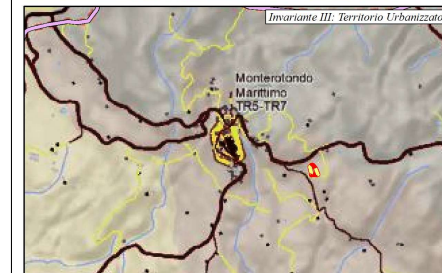
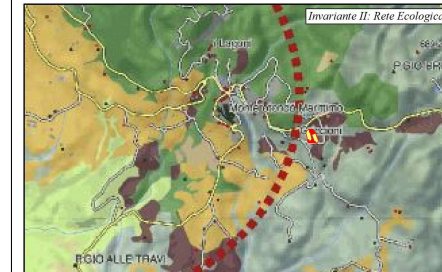
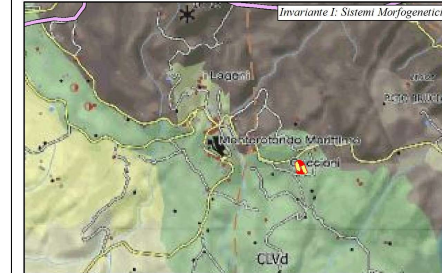
Carta dei Beni Paesaggistici (scala 1:20000)



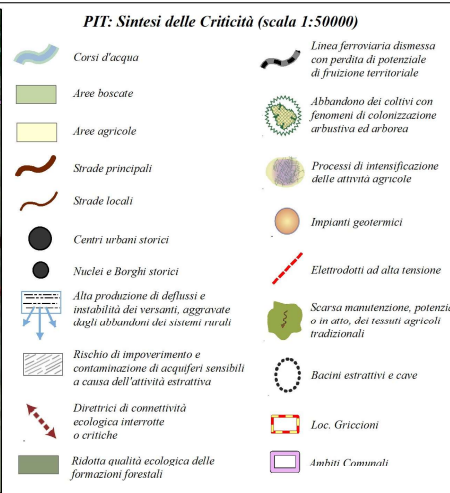
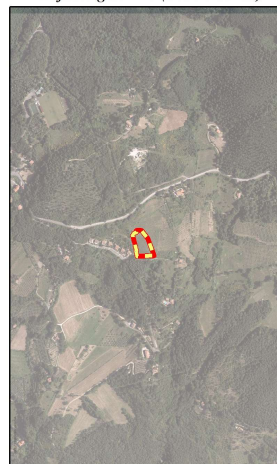
Carta della Pericolosità Idraulica e della Pericolosità Geomorfologica (scala 1:20000)



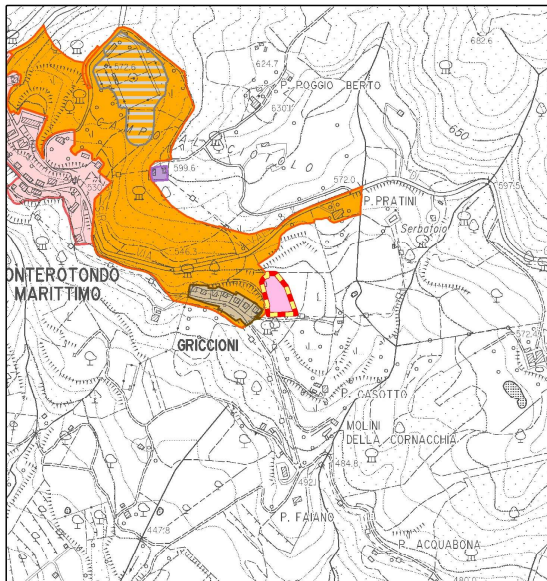
PIT: Invarianti Strutturali (scala 1:40000)



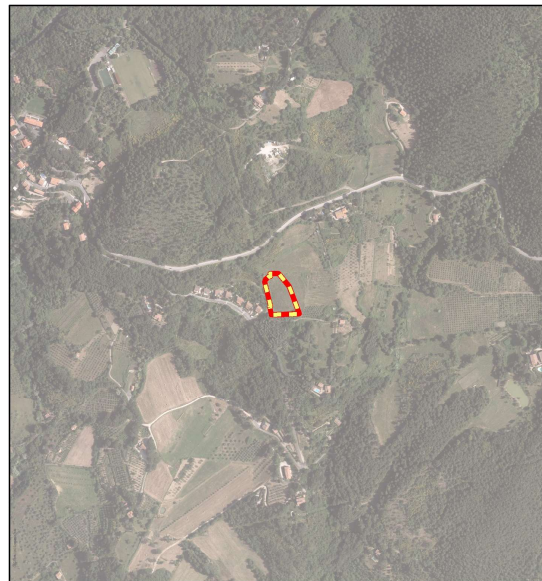
Ortofoto Agea 2016 (scala 1:15000)



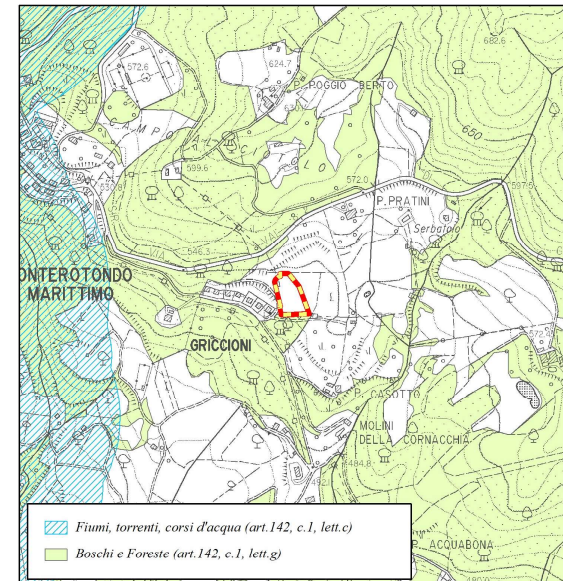
Estratto Tav U01 (scala 1:10000)



Ortofoto Agea 2016 (scala 1:10000)



Carta dei Beni Paesaggistici (scala 1:10000)



NORME DI ZONA della ARDS n.1_Griccioni

1) Obiettivi

L'obiettivo della previsione, attraverso la realizzazione di una struttura coerente per forme e materiali con il suo inserimento paesaggistico nel luogo di intervento, è quello di insediare una attività a destinazione di servizi per la collettività (del tipo "Residenza Sanitaria" o "Residenza Sanitaria Assistita") in grado di attrarre la crescente domanda locale di posti letto in tali tipologie di strutture.

2) Descrizione dell'intervento

Nella ARDS n.1 "Griccioni", localizzata nella Tav.U01-A, è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione direzionale e servizi.

3) Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso

St: mq 2.897,70

SE: destinazione direzionale e servizi; 1.200 mq di nuova superficie edificabile.

4) Strumento attuativo

PUC

5) Norme generali

L'intervento di trasformazione deve essere progettato in modo da prevedere il minimo consumo di suolo e rispettare i caratteri paesaggistici dell'ambito rurale, andando a realizzare aggregazioni volumetriche in cui si rispetti la morfologia dei luoghi senza eccessivi sbancamenti o riporti di terreno; le nuove volumetrie si dovranno attestare lungo la viabilità già esistente dietro l'abitato di Griccioni.

L'intervento non dovrà interferire con le principali visuali percepite dal centro storico di Monterotondo M.mo, in particolare dalla Rocca degli Alberti, sulla base di valutazioni paesaggistiche effettuate sulla base di rendering delle nuove volumetrie in progetto realizzati dai punti di vista maggiormente significativi.

Le tipologie edilizie ed i materiali da utilizzare per l'intervento nella presente ARDS devono essere tali da non richiamare aggregazioni riferibili ad "ambiti urbani", ed altresì prevedere la piantumazione di specie arboree ed arbustive tipiche della cenosi locale, il tutto in modo da ottenere un contesto integrato con i valori storico-culturali e paesaggistici dello specifico ambito di riferimento.

6) Criteri per la progettazione

Il fabbricato di nuova edificazione dovrà essere realizzato con un massimo di n.2 piani fuori-terra e fino ad un'altezza massima in gronda di ml.8,00; la distanza minima tra gli edifici ed i confini di proprietà è stabilita in ml.5,00; la distanza minima tra i fabbricati è stabilita in ml.10,00; la distanza minima dalle strade è regolata dal Codice della Strada.

Al fine di evitare frammentazione e dispersione di nuove volumetrie in territorio rurale, l'intervento si dovrà localizzare in prossimità di preesistenze, riducendo al minimo la realizzazione di nuova viabilità. La realizzazione dell'intervento dovrà prevedere una tipologia edilizia compatta, con piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della cenosi locale, il tutto atto a migliorare l'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto paesaggistico di riferimento, in coerenza con quanto affermato nel punto 1.6 della Scheda d'ambito n.16,

ovvero “assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva”.

Sia perseguita la migliore interazione paesaggistica localizzando il nuovo edificio a seguito di un “rendering” dell’intorno paesaggistico in cui si individui la soluzione di minimo impatto visivo, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

Deve essere ridotta al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

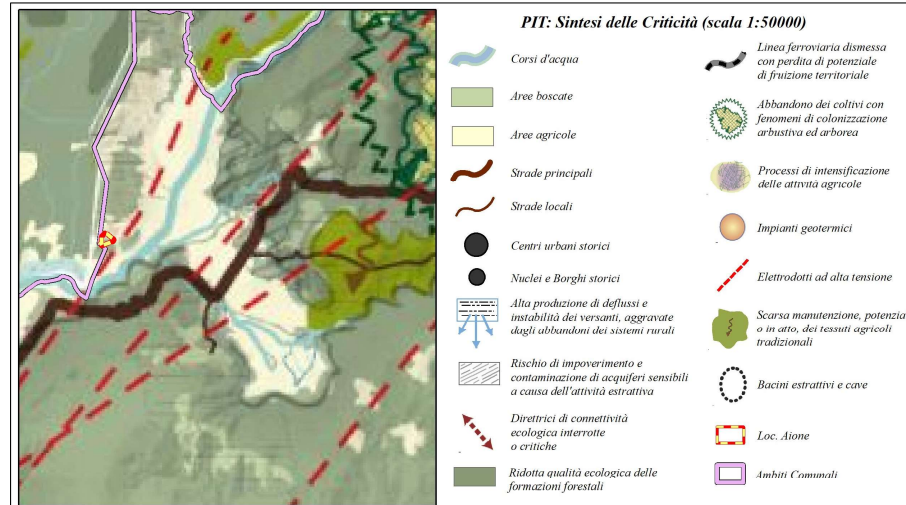
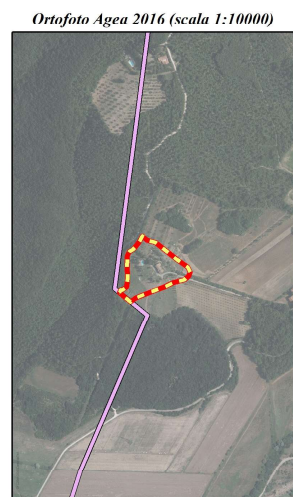
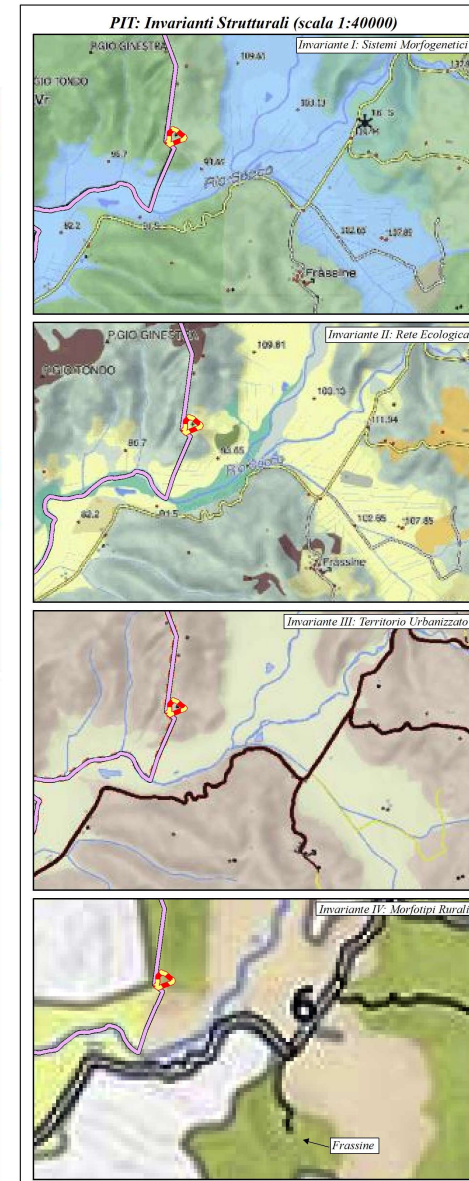
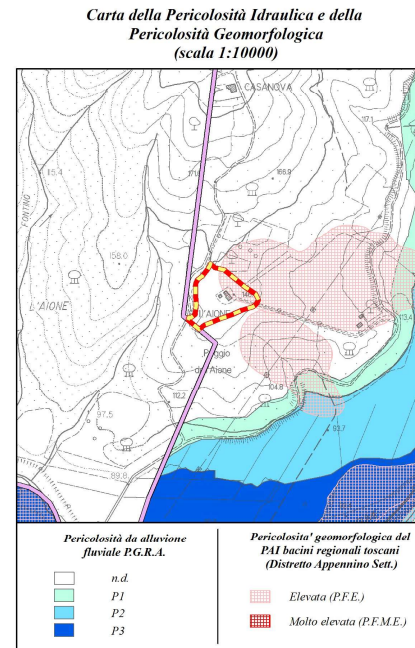
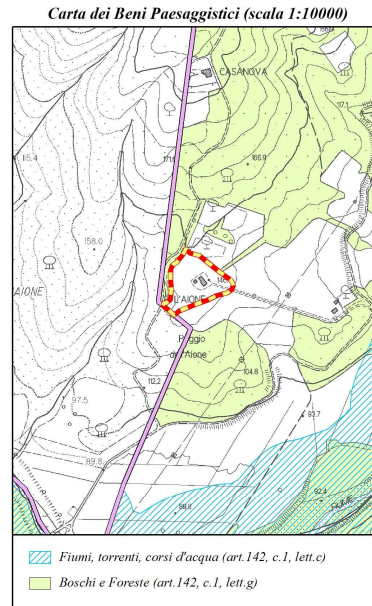
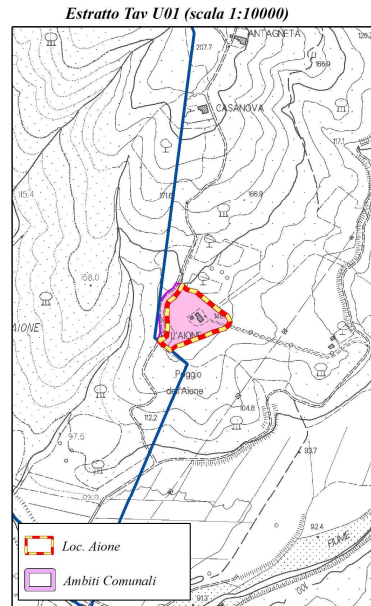
Le aree destinate a parcheggio non potranno essere impermeabilizzate con bitume o cemento, ma usando soluzioni con materiali che garantiscano una superficie permeabile minima del 50%; è inoltre consentita la copertura degli spazi a parcheggio con strutture leggere in legno e copertura permeabile, eventualmente integrata con pannelli fotovoltaici in materiale non riflettente.

Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

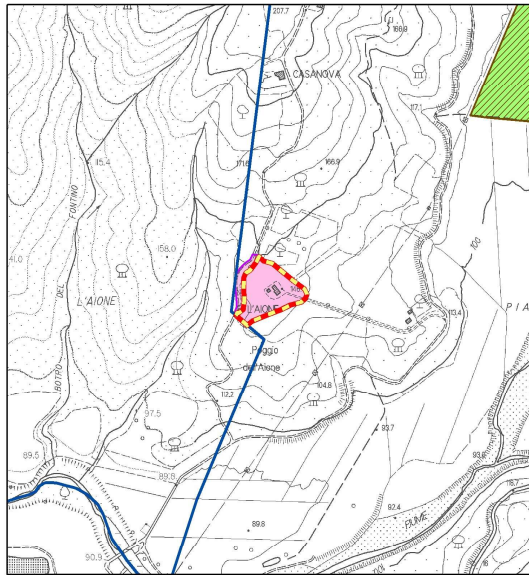
Ai fini della fattibilità urbanistico-edilizia di tale intervento, ha altresì carattere prescrittivo quanto contenuto nell’**Elaborato POG-13 - Norme di carattere geologico** e al relativo **Allegato B – Schede di fattibilità geologica degli interventi puntuali nel territorio rurale (ARDS)**.

Scheda n.2 - ARDS_MM_Albergo rurale loc. Aione

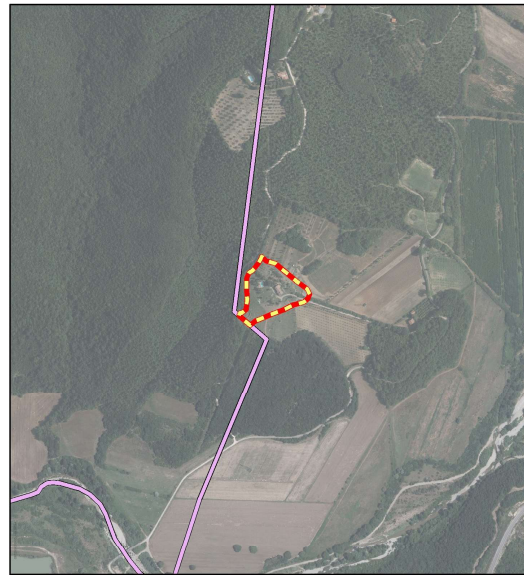
Elaborato 02 - ARDS_MM_Albergo rurale loc. Aione
 Comune di Monterotondo M.mo (GR)



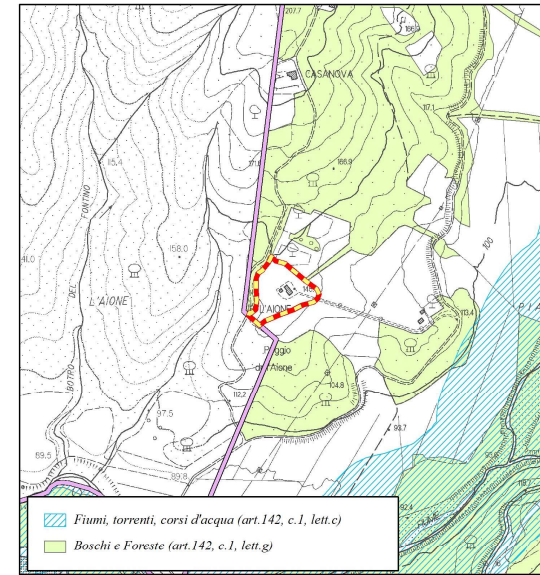
Estratto Tav U01 (scala 1:10000)



Ortofoto Agea 2016 (scala 1:10000)



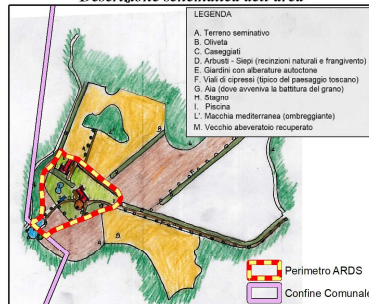
Carta dei Beni Paesaggistici (scala 1:10000)



Abaco delle piante autoctone



Descrizione schematica dell'area



Rendering 1



Rendering 2



NORME DI ZONA della ARDS n.2_Albergo rurale in loc. Aione

1) Obiettivi

L'obiettivo della previsione, attraverso la realizzazione di una struttura coerente per forme e materiali con il suo inserimento paesaggistico nel luogo di intervento, è quello di insediare una attività turistico-ricettiva in grado di attrarre la crescente domanda di soggiorno in luoghi di interesse naturalistico e paesaggistico, ma distanti dagli usuali flussi turistici.

2) Descrizione dell'intervento

Nella ARDS n.2 "Albergo rurale in loc. Aione", localizzata nella Tav.U01-A, è prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione turistico-ricettiva.

3) Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso

St: mq 2.589,63

SE: destinazione turistico-ricettiva; 500 mq di nuova superficie edificabile.

4) Strumento attuativo

Intervento diretto.

5) Norme generali:

Si rispetti la normativa del vigente PTC della Provincia di Grosseto in merito agli "alberghi di campagna" ed in particolare quanto previsto dall'Art.23 delle Norme e dalla Scheda 10F, ovvero l'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie fondiaria uguale o superiore agli indici indicati nel PTC può realizzare ex-novo alberghi di campagna (o alberghi rurali) a condizione che:

- siano ubicati in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;
- siano rispettate le condizioni poste dal PIT per gli interventi di nuova edificazione incidenti sul territorio rurale;
- sia rispettato l'impegno al mantenimento di una congrua estensione di territorio agricolo;
- sia utilizzata una tipologia edilizia e insediativa a carattere compatto ed aggregato, con configurazioni tipiche del contesto rurale e forte connotazione funzionale e paesaggistica degli spazi aperti;
- sia assicurata la realizzazione di strutture alberghiere solo ad integrazione dell'attività agricola, riferita a precisi impegni di mantenimento dell'azienda e del paesaggio rurale;
- i nuovi edifici potranno essere strutturalmente indipendenti da quelli esistenti, purché sia assicurata la continuità fisica dell'impianto insediativo;

Il sistema e le relative modalità di gestione devono essere conformi a quanto stabilito dalla vigente normativa in materia di ricettività turistica.

Preliminarmente al rilascio del permesso di costruire deve essere acquisito presso il soggetto competente in materia di risorsa idrica il parere favorevole in merito alle trasformazioni previste o, se del caso, prodotto idoneo studio in cui si dimostri l'autosufficienza idrica dell'intervento senza incidere sulla risorsa della rete gestita dallo stesso soggetto;

E' fatto obbligo di accatastare tutti i fabbricati previsti dal presente intervento, nessuno escluso o eccettuato, in categoria "D".

E' vietato, a tempo indeterminato, il frazionamento ed il mutamento della destinazione d'uso di tutti i fabbricati e dei fondi oggetto dell'intervento; il mutamento d'uso è ammissibile solamente per destinazione di servizi ad uso della R.T.A. quali ristorante, beauty-farm o comunque connesse al sistema ed alla modalità di gestione della struttura.

Gli spazi aperti devono essere progettati in modo da assicurare la permeabilità minima del 75% del suolo.

6) Criteri per la progettazione

L'edificio (o gli edifici) di nuova edificazione dovranno essere realizzati tenendo conto dell'**Abaco delle piante autoctone** ed in coerenza con il **Rendering 1** e il **Rendering 2** aventi unicamente valore di indirizzo progettuale (vedi scheda di dettaglio) con un massimo di n.2 piani fuori-terra e fino ad un'altezza massima in gronda di ml.8,00; la distanza minima tra gli edifici ed i confini di proprietà è stabilita in ml.5,00; la distanza minima tra i fabbricati è stabilita in ml.10,00; la distanza minima dalle strade è regolata dal Codice della Strada..

La realizzazione degli interventi dovrà prevedere tipologie edilizie non standardizzate, da realizzarsi con materiali ed ornamenti tipici dell'architettura rurale toscana, anche con piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche della cenosi locale, il tutto atto a migliorare l'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto paesaggistico di riferimento, in coerenza con quanto affermato nel punto 1.6 della Scheda d'ambito n.16, ovvero *"assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva"*.

Sia perseguita la migliore interazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

I nuovi fabbricati siano localizzati a seguito di un "rendering" dell'intorno paesaggistico in cui si individui la soluzione di minimo impatto visivo e, al fine di evitare frammentazione e dispersione di nuove volumetrie in territorio rurale, devono essere localizzati e progettati in modo da ottenere aggregazioni volumetriche tipiche di un insediamento rurale sull'esempio del "casale" o della "fattoria" ed in ogni caso non riconducibili all'ambito urbano;

Le tipologie edilizie ed i materiali utilizzati devono rispettare i canoni dell'architettura rurale toscana. Le caratteristiche costruttive dovranno rispettare le disposizioni di cui all'Art.20 "Criteri costruttivi generali" delle norme di piano.

E' ammessa la realizzazione di piscine e di altre strutture pertinenziali per le pratiche sportive come previsto dall'Art.45 delle Norme di piano.

Deve essere ridotta al minimo la realizzazione di nuova viabilità.

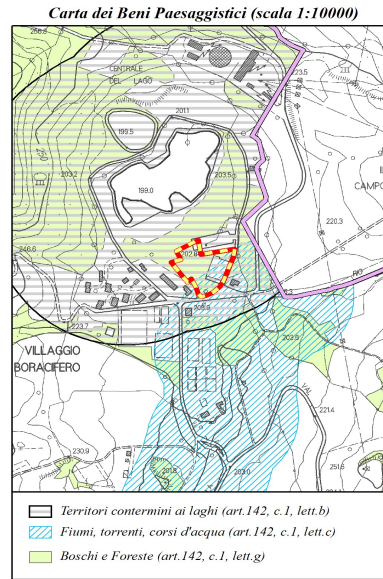
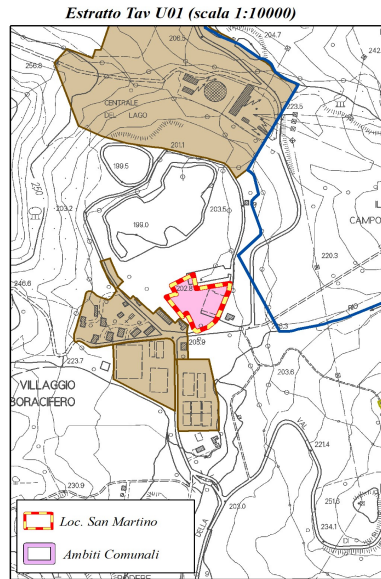
Le aree destinate a parcheggio non potranno essere impermeabilizzate con bitume o cemento, ma usando soluzioni con materiali che garantiscano una superficie permeabile minima del 50%; è inoltre consentita la copertura degli spazi a parcheggio con strutture leggere in legno e copertura permeabile, eventualmente integrata con pannelli fotovoltaici in materiale non riflettente.

Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

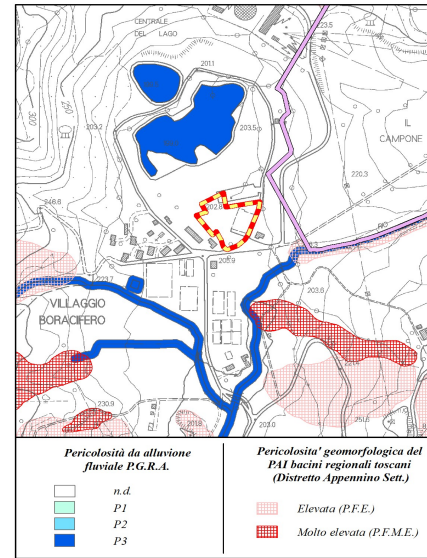
Ai fini della fattibilità urbanistico-edilizia di tale intervento, ha altresì carattere prescrittivo quanto contenuto nell'**Elaborato POG-13 - Norme di carattere geologico** e al relativo **Allegato B – Schede di fattibilità geologica degli interventi puntuali nel territorio rurale (ARDS)**.

Scheda n.3 - ARDS_MM_Bioparco in loc. Lago Boracifero

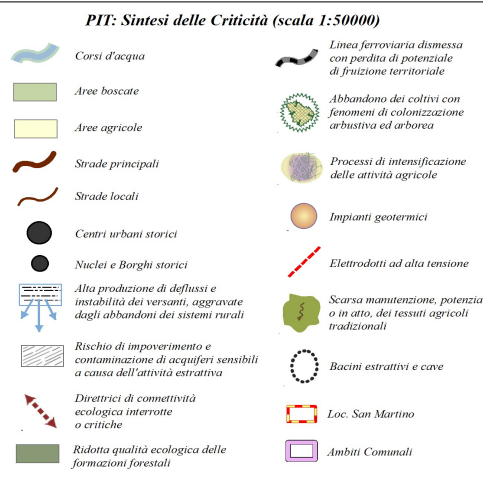
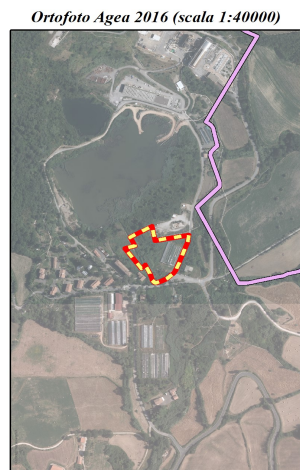
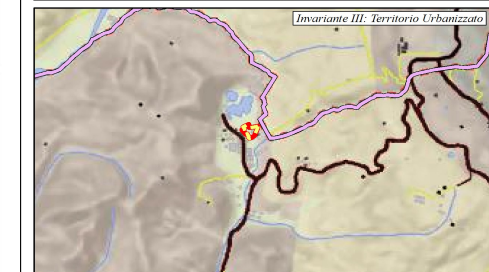
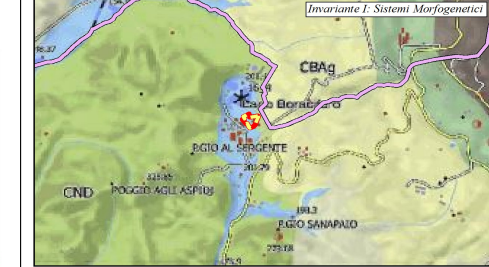
Elaborato 02 - ARDS_MM_Bioparco loc. Lago Boracifero
 Comune di Monterotondo M.mo (GR)



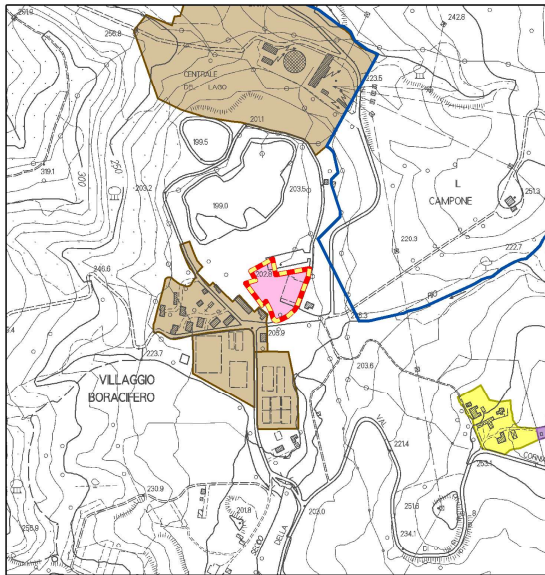
Carta della Pericolosità Idraulica e della Pericolosità Geomorfologica (scala 1:10000)



PIT: Invarianti Strutturali (scala 1:40000)



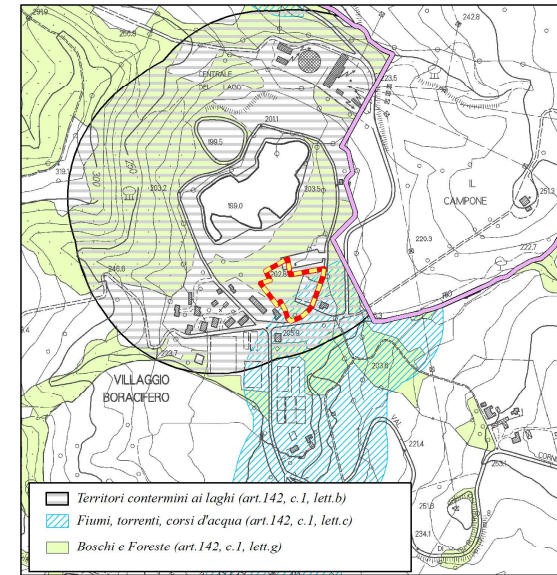
Estratto Tav U01 (scala 1:10000)



Ortofoto Agea 2016 (scala 1:10000)



Carta dei Beni Paesaggistici (scala 1:10000)



Rendering 1



Rendering 2



NORME DI ZONA della ARDS n.3_Bioparco in loc. Lago Boracifero

1) Obiettivi

L'obiettivo della previsione, attraverso la realizzazione di una struttura coerente per forme e materiali con il suo inserimento paesaggistico nel luogo di intervento, è quello di insediare una attività a beneficio della fauna presente sul territorio ed in grado di attrarre la crescente domanda di conoscenza legata ai valori naturalistici dello stesso territorio.

2) Vincoli sovraordinati

Nell'area di intervento è presente il Vincolo paesaggistico di cui all'Art.142 c.1, lettere b), c) e g); il progetto deve rispettare quanto previsto dagli Artt.7, 8 e 12 dell'Elaborato 8-B del PIT-PPR.

3) Descrizione dell'intervento

Nella ARDS n.3 "Bioparco in loc. Lago Boracifero", localizzata nella Tav.U01-A, è prevista la realizzazione di un "bioparco" che, nello specifico, consiste nella realizzazione di uno stabulario di ricerca per lo studio, la visita, la catalogazione e la salvaguardia di testuggini integrato, all'esterno di esso, con la realizzazione di un sistema costituito da percorsi pedonali, recinti, vasche, aree di sosta e vegetazione in modo tale da permettere una fruizione del sito tesa ad incentivare, oltre che lo studio e la ricerca più approfondita sull'*erpetofauna* da parte dei professionisti del settore, anche un'attività più strettamente didattica e di divulgazione per la comunità sulla protezione di questi rettili e dei loro habitat.

L'intervento è ubicato nell'area in cui erano inseriti fabbricati esistenti per la coltivazioni serricole, ora rimossi, di cui si recupera parzialmente la loro superficie edificabile, pari a 1.857,33 mq, senza determinare un nuovo consumo di suolo.

4) Parametri urbanistici, capacità insediativa e destinazioni d'uso

St: mq 3.586,80

SE: destinazione servizi di interesse generale; 500 mq di superficie edificabile massima a recupero dei suddetti fabbricati rimossi.

5) Strumento attuativo, vincolo preordinato all'esproprio

Progetto di opera pubblica, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, come da progetto già paesaggisticamente autorizzato dal SUrbAm con atto n.69 del 08.11.2022.

Tutta l'area di intervento è assoggettata al vincolo preordinato all'esproprio.

6) Criteri per la progettazione

In base al progetto già paesaggisticamente autorizzato dal SUrbAm con atto n.69 del 08.11.2022 e quindi in coerenza con il **Rendering 1** e il **Rendering 2**, aventi unicamente valore di indirizzo progettuale (vedi scheda di dettaglio), l'intervento deve integrarsi nel paesaggio e valorizzare lo spazio circostante, attualmente in una situazione di degrado dal punto di vista ambientale, paesaggistico e sociale, tramite l'inserimento di un edificio polifunzionale, che deve contenere spazi di condivisione con i visitatori e spazi ad uso esclusivo del personale qualificato nella cura degli animali; l'edificio, di forma compatta e di altezza massima non superiore a 4,50 m, deve essere rivestito in acciaio Cor-Ten. I percorsi devono essere realizzati con materiali naturali permeabili, con colorazioni della terra naturali; le specie vegetali da impiantare dovranno essere autoctone. Al fine di accogliere le tartarughe è prevista la predisposizione di recinti o vasche ad esse dedicate.

Nell'intervento deve essere prevista la realizzazione di un'area a parcheggio, da integrare paesaggisticamente nel progetto d'insieme con schermature vegetazionali, di superficie e dotazioni per persone diversamente abili conforme alla vigente normativa nazionale in materia; i materiali utilizzati per la pavimentazione dei parcheggi dovranno essere naturali e totalmente permeabili.

L'area dovrà essere dotata di una struttura di recinzione che, anche al fine di impedire l'inquinamento genetico dell'area circostante da parte delle testuggini, non consenta l'accesso al lago ed in ogni caso la fuoriuscita delle testuggini dal sito; essa dovrà essere preferibilmente realizzata in legno e/o acciaio Cor-ten, al fine di oscurare in gran parte la vista del Parco dall'ingresso e quindi dall'esterno, mantenendo però continuità con il paesaggio circostante e la vegetazione interna al Parco stesso.

L'area dovrà essere dotata di un impianto di depurazione che, date le caratteristiche del contesto ambientale, dovrà preferibilmente essere un sistema di fitodepurazione.

Gli impianti di illuminazione dovranno essere realizzati con tecnologie e ed apparecchiature tali da non produrre inquinamento luminoso.

L'IP dell'area complessiva non può essere inferiore al 25%.

Nell'ambito dell'intervento di cui alla presente scheda, ai sensi del punto n.19 degli "Indirizzi per le politiche" della Scheda d'Ambito n.16 "Colline Metallifere" -ovvero "conservare le residuali aree umide"-, devono essere promossi specifici interventi di riqualificazione e di tutela dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque.

Ai fini della fattibilità urbanistico-edilizia di tale intervento, ha altresì carattere prescrittivo quanto contenuto nell'*Elaborato POG-13 - Norme di carattere geologico* e al relativo *Allegato B – Schede di fattibilità geologica degli interventi puntuali nel territorio rurale (ARDS)*.