

DICEMBRE

2012

ALLEGATO N.T.A.



REGOLAMENTO URBANISTICO

*Il sindaco e assessore
all'urbanistica*

Emilio Bonifazi

Dirigente Gestione del Territorio

Marco De Bianchi

Il resp. del servizio Pianif. Urb.

Elisabetta Frati

Il responsabile del procedimento

Rossana Chionsini

Garante della comunicazione

Spartaco Betti

Consulente urbanista - coordinatore

Gianfranco Gorelli

Coordinatori ufficio di piano

Michela Chiti

Ufficio di piano

Alessandro Bisdomini

Letizia Corso

Elena Fredianelli

Stefano Niccolai

Silvia Tedeschi

Sistema informativo

LdP GIS- coord. Luca Gentili

Aspetti progettuali di dettaglio

David Fantini

Aspetti geologici

Franco Pioli

Roberto Rubegni

Aspetti Idraulici

Luca Moretti

Piano delle Funzioni

Marco De Bianchi

Alessandro Bisdomini

Aspetti agronomici

Simone Pinzauti

Aspetti giuridici

Studio Gracili Associato

Aspetti perequativi

Stefano Stanghellini

Aspetti storici

Barbara Catalani

Marco del Francia

Aspetti archeologici

Università degli studi di Siena

Dipartimento di archeologia e storia
delle arti

Aspetti della valutazione

Massimo Bastiani

Alessandro Melis

Francesco Papa



COMUNE DI
GROSSETO

elaborato PR_09 - Allegato D

DISCIPLINA E PLANIMETRIA SCALA 1:1000



**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELL'ABITATO DI
SAN MARTINO**

SCHEDA URBANISTICA DI DETTAGLIO PER LE AREE DELL'ABITATO DI SAN MARTINO.

CARATTERI DELL'AREA

I caratteri dell'area sono quelli relativi a questa parte di territorio esterno ai contesti consolidati della città di Grosseto dove si sono formati negli anni insediamenti pressoché spontanei legati ad attività miste come quelle residenziali, artigianali e agricole.

Per quanto riguarda in maniera specifica il nucleo abitato di San Martino si tratta di un insieme di piccoli edifici unifamiliari sorti lungo la ex statale 132, ora strada comunale di San Martino, di fronte alla vecchia fabbrica di laterizi (la fornace San Martino) e in relazione ad essa.

L'area che individua questo contesto ha forma triangolare allungata ed è compresa tra la strada comunale S. Martino a nord, il sistema delle acque del fiume e del Diversivo Ombrone a sud e l'area produttiva artigianale a est.

L'immagine attuale è caratterizzata da superfici estremamente frazionate con lotti stretti e allungati in direzione nord - sud, con gli edifici per abitazione attestati lungo la strada a formare un fronte quasi continuo intervallato da stretti passaggi di accesso ai lotti.

Il fronte su strada è contraddistinto da elementi di forma e carattere molto eterogenei. Tale eterogeneità che si riscontra sia nelle recinzioni che negli elementi di finitura e nelle sagome degli edifici ha prodotto la perdita di quella solidarietà formale che un tempo doveva esistere tra l'edificio della Fornace e le abitazioni operaie ad esso legate.

Inoltre il fronte opposto, verso il Diversivo Ombrone, è caratterizzato da un estremo degrado architettonico dovuto al disordinato proliferare di piccoli volumi di carattere stabile o precario realizzati con materiali estremamente eterogenei e fatiscenti a cui si accompagnano numerose piantumazioni ortive che si spingono ben oltre i lotti di pertinenza fino ad interessare l'argine del Diversivo che in qualche punto è stato oggetto di piccoli sbancamenti e atterramenti. All'interno dei lotti in qualche caso trovano posto piccole e disordinate attività produttive o di deposito di materiali al di sotto di tettoie o all'aperto.

CARATTERI NORMATIVI GENERALI DELLE SCELTE DEL PROGETTO

I caratteri normativi delle scelte di progetto discendono da quanto appena descritto e sono finalizzati al recupero del carattere di ruralità urbana che sicuramente il contesto doveva avere in passato, attraverso la riorganizzazione spaziale degli edifici e la complessiva riqualificazione urbanistica e ambientale.

A tal fine il Piano stabilisce criteri generali e puntuali per ottenere un carattere di omogeneità per tutti quegli elementi che definiranno lo spazio pubblico (come i sistemi di recinzione, i tipi di alberature, le finiture degli edifici, la riqualificazione del piano orizzontale della campagna alle spalle degli edifici) e per la riqualificazione

architettonica degli edifici residenziali in modo da garantire un giusto rapporto tra l'insediamento e le prossime emergenze di valore storico - ambientale del Diversivo Ombrone anche in vista della sua valorizzazione e utilizzazione pubblica in relazione al Parco fluviale.

Chiude il contesto verso oriente un lotto libero da edifici in prossimità della scuola materna e dell'impianto di rottamazione nella contigua area artigianale. Tale area, in accordo con le previsioni di riqualificazione urbana potrà essere destinata alla creazione di una piccola attrezzatura sportiva all'aperto che può avere il ruolo di area verde di quartiere.

CARATTERI NORMATIVI DELLE SCELTE ARCHITETTONICHE DI PROGETTO

All'interno dei lotti si prescrive l'abbattimento di tutte le volumetrie, siano esse precarie o meno, ad eccezione di quelle principali individuate nella planimetria 1: 1000, al fine di ottenere l'estensione libera del terreno verso l'argine del Diversivo.

Lo spazio così recuperato può essere utilizzato ad orto o a giardino.

Pertanto per questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Al fine di garantire la riqualificazione architettonica dell'intero contesto, così come descritto in premessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti fino ad un massimo di mc. 180/200 per ogni abitazione. Tale ampliamento dovrà essere localizzato in corrispondenza del fronte meridionale delle abitazioni verso il Diversivo per gli edifici di due elevazioni, e in sopraelevazione per gli edifici attualmente di una elevazione o comunque secondo le linee di sedime indicate nella planimetria 1:1000 allegata.

Tali ampliamenti dovranno essere concepiti in modo da costituire organismi architettonici unitari secondo criteri improntati alla semplicità della volumetria, all'omogeneità dei materiali di finitura, alla prevalenza dei pieni sui vuoti nelle facciate, alla preferenza per l'uso di logge posizionate sul fronte verso il Diversivo, all'uso della muratura intonacata con tipi di materiali e colori previsti dalle norme per il Territorio Aperto; le coperture saranno a capanna o a padiglione con manto in coppi ed embrici di laterizio; gli infissi dovranno essere in legno e in alternativa in ferro o in alluminio pre verniciato.

Al fine di consentire un recupero di spazi da destinarsi ad autorimessa e/o depositi, è ammessa la costruzione di piccoli locali di servizio alle abitazioni posizionati secondo le linee di sedime segnate nella planimetria 1:1000 allegata di dimensioni in pianta pari a mt. 6x6 con una altezza alla gronda di mt. 2.40 realizzati in muratura intonacata con copertura a padiglione, con piccole aperture sui fronti.

Tali volumi dovranno essere posti all'interno del lotto di pertinenza ad una distanza di mt. 10 dall'edificio preesistente.

Gli spazi aperti all'interno dei lotti e verso il Diversivo dovranno essere recintati con una rete metallica sciolta fissata a paletti di ferro verniciati e con una siepe continua di essenze come il mirto, il rosmarino, il lentisco o l'alloro; tale recinzione verso il Diversivo sarà rafforzata da un filare continuo di pioppi cipressini, che ha il ruolo di segnalare la presenza dell'argine e al contempo rappresentare l'unitarietà del nuovo intervento.

Come più avanti specificato nelle modalità attuative all'intervento di ristrutturazione prima descritto dovrà accompagnarsi un progetto di ridefinizione complessiva del sistema di recinzioni e di ingresso ai lotti lungo la strada comunale di San Martino. Previa demolizione di quelle esistenti, le nuove recinzioni dovranno essere realizzate con muretti in muratura di mattoni a vista alti mt.0.80 all'interno dei quali sarà sistemata una siepe sempre verde con rete metallica verso le case di altezza, pari a mt.1.20. Tale recinzione dovrà essere studiata in modo da permettere il passaggio in una fascia continua a due abitazioni contigue di un veicolo nella parte retrostante del lotto.

Il tutto come specificato nella tavola 1:1000 allegata.

Rientra all'interno del contesto una piccola area verde di raccordo con l'edificio scolastico all'interno della quale è possibile realizzare un'attrezzatura sportiva (campo da bocce, o da tennis, o calcetto) a servizio del quartiere, dotata di un piccolo padiglione di servizio (ristoro) di volumetria pari a mc.350 per una S.u.l. realizzabile di mq. 120.

In prossimità di tale area è da realizzarsi un parcheggio pubblico di cui oggi l'insediamento di San Martino è sprovvisto.

DATI E MODALITA' ATTUATIVE

Le previsioni della presente scheda di dettaglio si attuano con progetti convenzionati da concessionare volta per volta anche per singoli interventi. La convenzione regola le modalità attuative condizionando le possibilità di ampliamento alla demolizione dei corpi incongrui e la realizzazione dei sistemi di recinzione sopradescritti.

Ai fini dell'attuazione degli interventi la presente scheda è da intendersi come "previsione planovolumetrica" per la deroga alle distanze tra fabbricati di cui al D.M.I. 1444/68.

Volumetria di completamento massimo mc. 3440 per le abitazioni e mc 1300 per gli annessi (6mt x 6mt x 2,4 mt = 86,4 mc x 15), il tutto per una S.u.l. realizzabile nel presente R.U. pari a mq. 1000.

Volumetria padiglione di servizio all'attrezzatura sportiva mc 350.

Superficie verde pubblico e sport mq 1300.

Superficie parcheggio pubblico mq 700.

Superficie spazi esistenti scuola mq 1435.

Superficie totale dell'area di intervento circa mq 18.800.

