

# 02 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

I caratteri del contesto

## LOCALITÀ MARRONA

Cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale con ristrutturazione edilizia di un edificio attualmente adibito a magazzino mediante trasferimento di volumetria da edificio con destinazione agricola diruto, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.

### Inquadramento territoriale

L'ipotesi di trasformazione è localizzata a nord ovest dei centri abitati di Pian del Ballo, Marrona e Casidore e a sud di Tepolini a cui è collegata da una viabilità minore e di carattere locale che si snoda tra fondi agricoli, terreni coltivati a olivo e aree boscate. L'edificio interessato dalla proposta di intervento si colloca quindi in un contesto prettamente agricolo con una densità edilizia molto bassa.

L'edificio esistente si trova in posizione arretrata rispetto alla Strada Vicinale della Marrona, da cui ha accesso diretto, ma da cui non è particolarmente visibile per le caratteristiche del rilievo e per la presenza di colture (viti e olivi) che fanno da quinta; le aree boscate alle spalle dell'edificio ne impediscono, inoltre, la visibilità anche dal centro abitato più vicino (Marrona).



Inquadramento su foto aerea



Inquadramento su foto aerea (particolare)



Caratteri e forma del rilievo



Caratteri e forma del rilievo (particolare)

### Rilievo fotografico



# 02 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Strumenti di pianificazione sovraordinati

## Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR)

Sull'area in cui è collocato l'edificio interessato dall'ipotesi di trasformazione non sussistono vincoli di natura paesaggistica

- ▣ Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)
- ▣ Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi
- ▣ Aree tutelate
- ▣ Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate



## Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC) 2010

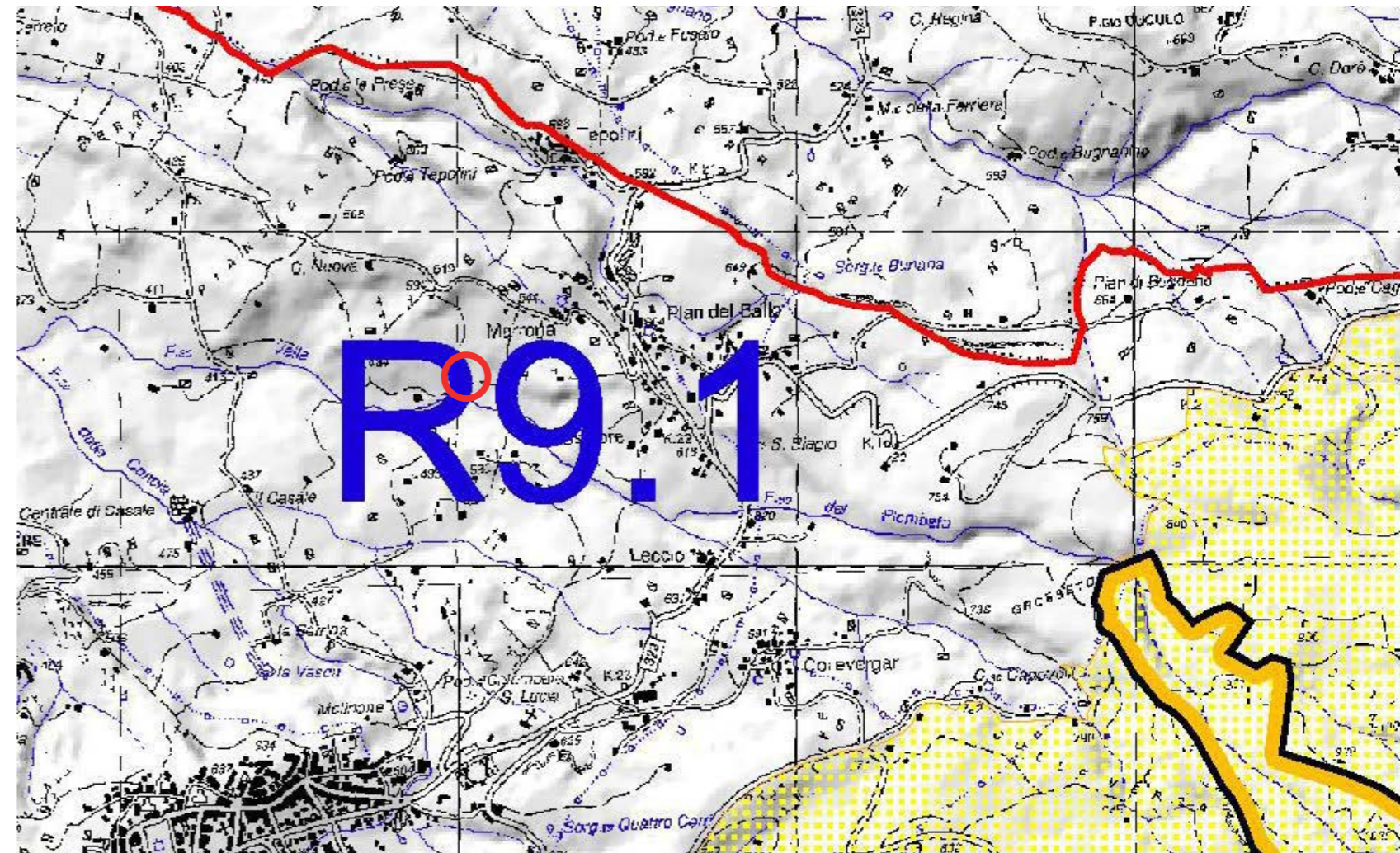
L'edificio per cui si propone il cambio di destinazione d'uso è ricompreso dal PTC vigente della Provincia di Grosseto all'interno dell'Ambito R – Rilievi antiappenninici, **Sistema R9 – Monte Amiata, Unità Morfologica Territoriale (U.M.T.) R 9.1 Cono dell'Amiata (scheda 8A).**

L'edificio interessato dall'ipotesi di trasformazione, data la sua localizzazione, è ricompreso fra le aree per le quali il PTCP prevede azioni diffuse di valorizzazione del patrimonio demaniale e produttivo ed è strettamente connesso alla viabilità esistente di cui si prevede il potenziamento.

L'intervento proposto è ritenuto compatibile con gli indirizzi operativi definiti dal PTCP relativamente alle identità da rafforzare e alle vocazioni da sviluppare (Scheda U.M.T. R9.1 "Il Cono dell'Amiata")

Data la sua collocazione a valle rispetto al centro abitato di Marrona, considerate le caratteristiche del rilievo e la presenza di aree boscate, l'intervento non compromette le relazioni funzionali, percettive o figurative tra Marrona e il suo intorno territoriale.

L'edificio esistente, inoltre, è inserito in un contesto rurale caratterizzato già dalla presenza di edifici residenziali sparsi per lo più collegati da una viabilità minore di rango locale; si ripropone quindi, un modello insediativo già esistente nel rispetto delle tipologie edilizie del patrimonio insediativo locale.



Tav.3 Morfologia Territoriale, PTC 2010

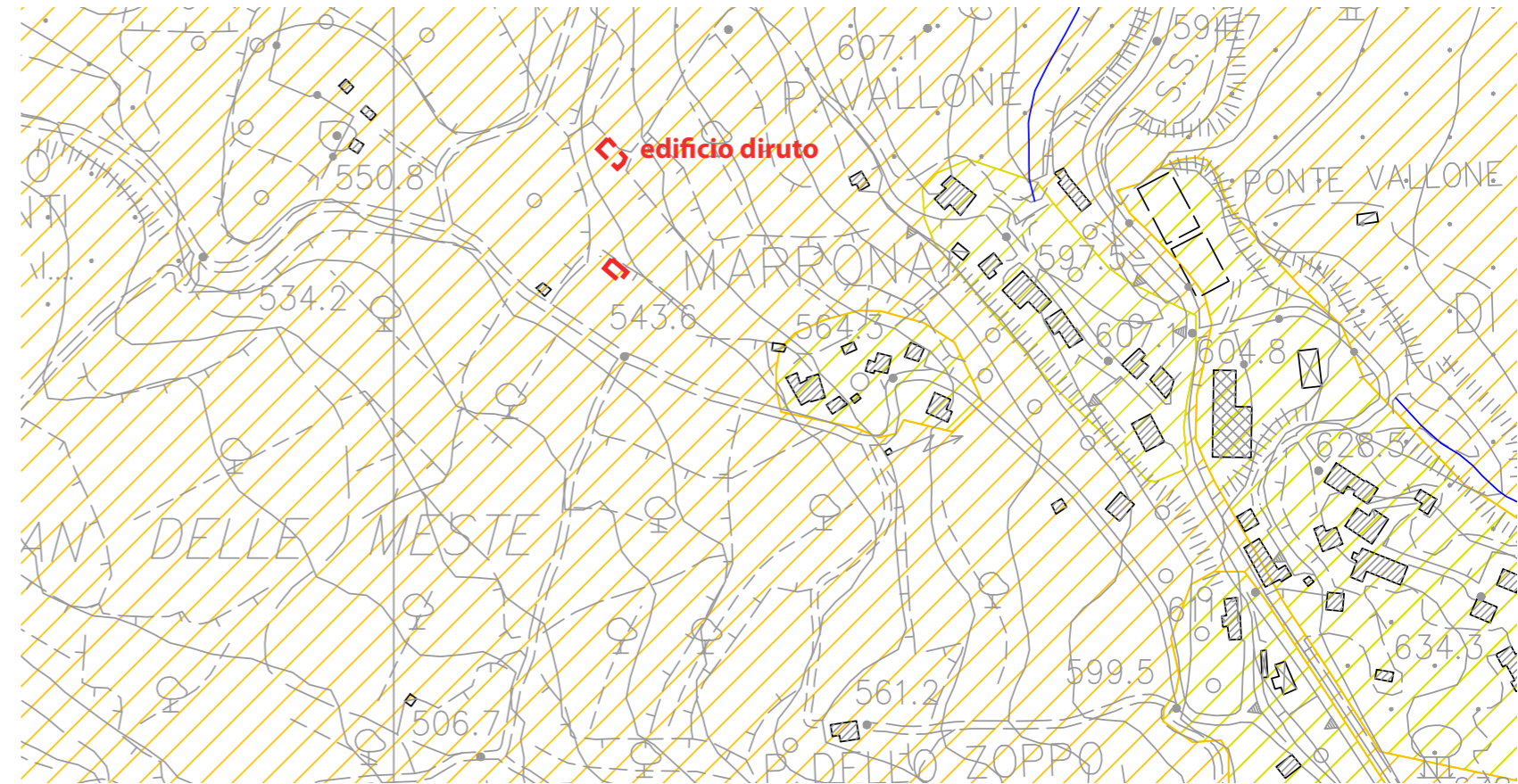
# 02 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Strumenti e atti di pianificazione comunale

## Piano Strutturale (PS)

L'edificio per cui si propone il cambio di destinazione d'uso è ricompreso dal Piano Strutturale vigente all'interno del **Sistema di Paesaggio "Monte Amiata" (R9), Sottosistema di Paesaggio "Il Cono dell'Amiata" R9.2** (art.47 delle NTA).

L'intervento proposto non contrasta con la tutela delle invariati fisiche individuate dal PS per il Sottosistema di Paesaggio "Il Cono dell'Amiata" (R9.2) e persegue il recupero del patrimonio edilizio esistente, obiettivo locale espressamente individuato dal PS. Rispetta, inoltre, le azioni di tutela, i criteri di trasformazione indicati per l'edilizia diffusa nel territorio aperto.



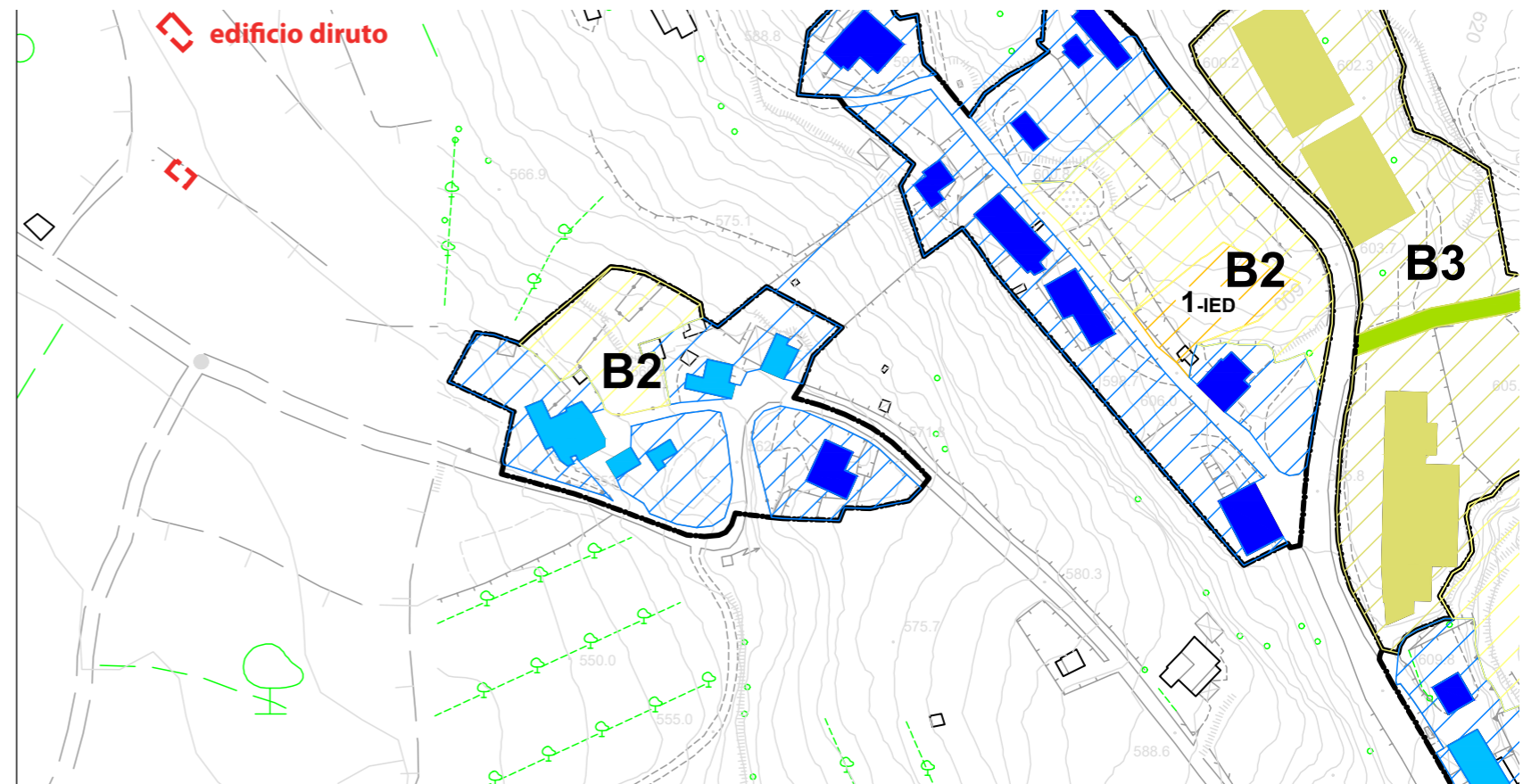
Tav.01 c - I Sistemi territoriali, Piano Strutturale

## Regolamento Urbanistico

L'edificio in oggetto è normato dal Regolamento Urbanistico vigente come sotto indicato:

- È ricompreso all'interno dell'**Ambito dell'attività agricola, Zona ad agricoltura debole (Z.A.D.) del cono dell'Amiata** (NTA, art.71)
- Destinazione d'uso attuale: entrambi gli edifici non sono individuati dal RU vigente e non sono oggetto di schedatura. L'edificio utilizzato a magazzino e deposito è a destinazione agricola.

L'intervento proposto, non contrasta con quanto definito dal RU vigente all'art.71 per la Zona ad agricoltura debole (Z.A.D.) del cono dell'Amiata né con il richiamato art.64 "Regole generali per gli interventi edilizi" delle NTA.

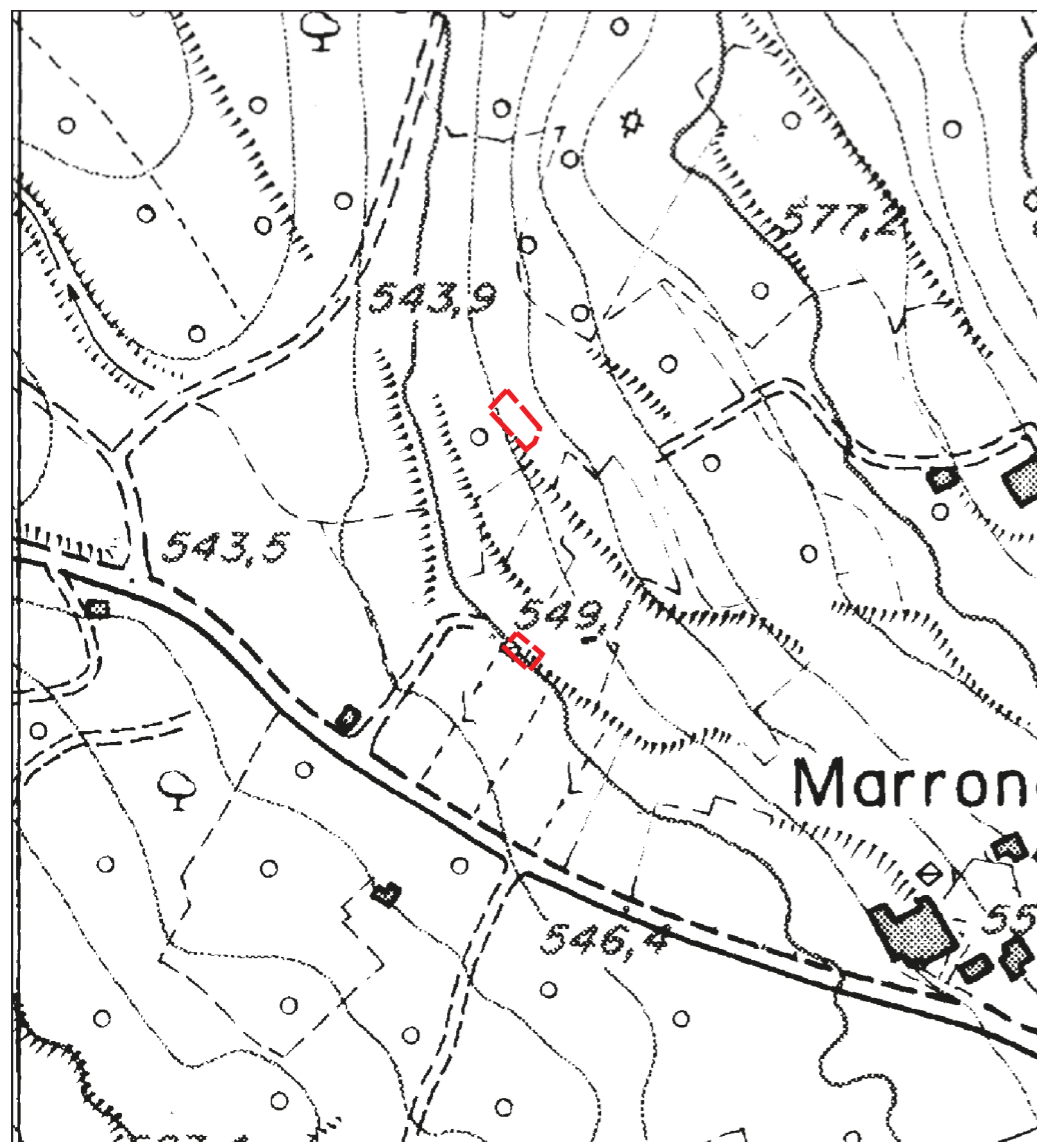


# 02 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO


## PROGETTO

### TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTO:

**Cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale con ristrutturazione edilizia di un edificio attualmente adibito a magazzino mediante trasferimento di volumetria da edificio con destinazione agricola diruto, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.**



CTR 5k, anno 1989, scala 1:2.000 (Regione Toscana,  
<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>)

 Area interessata dall'ipotesi di trasformazione

L'edificio esistente adibito a magazzino ha una Superficie coperta (Sc) di circa 28 mq (piano seminterrato, piano terra e una porcilaia) per un Volume complessivo di 52 mc; ha accesso diretto sulla Strada Vicinale della Marrona, ma non è allacciato alle reti dei servizi principali.

L'edificio diruto, invece, di cui si intende trasferire la volumetria, interno alla stessa proprietà catastale, è un corpo unico in parte seminterrato, adibito a rimessa con una Superficie coperta di 20 mq e un Volume di 44 mc.

L'intervento ipotizzato è proposto su istanza privata (Prot. n.3527 del 08/05/2014) per soddisfare esigenze di tipo familiare e prevede il cambio di destinazione d'uso da quella attuale agricola a quella residenziale per entrambi gli edifici previa presentazione di P.A.P.M.A.A. con il trasferimento della volumetria dell'edificio diruto, ristrutturazione edilizia e adeguamento igienico sanitario dell'edificio principale al fine di realizzare un nuovo alloggio con una Superficie coperta (Sc) massima di 52 mq.

### Destinazione d'uso di progetto

Residenziale previa approvazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).

### Interventi ammessi

Ristrutturazione edilizia con trasferimento della volumetria dell'edificio diruto e ampliamento

### Parametri dimensionali di previsione

Superficie pertinenziale (Sp): 142 mq

Alloggi: 1 nA

Superficie Utile Lorda (SUL): max 90 mq

Numero piani fuori terra (n.Pf): 2 max

### Modalità di attuazione

Intervento Edilizio Diretto (I.E.D.)

### Indirizzi per il progetto

- L'intervento previsto dovrà assicurare la conservazione dell'iconografia architettonica esterna e degli elementi più significativi delle tipologie edilizie del patrimonio insediativo locale, senza introdurre forme ed elementi estranei.
- Nell'area di pertinenza non potranno essere costruiti locali ipogei ad uso garage
- L'eventuale realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea non dovranno determinare cesure rilevanti con il territorio aperto.