

# 01 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

I caratteri del contesto

## LOCALITÀ GALLACCINO (CASTEL DEL PIANO)

Cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale, con ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio attualmente adibito a magazzino e deposito, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.

### Inquadramento territoriale

L'ipotesi di trasformazione è localizzata a nord ovest del capoluogo lungo la Strada Provinciale del Cipressino (SP 64) che collega Castel del Piano a Paganico.

L'edificio esistente si trova in posizione marginale rispetto ai tessuti urbani più compatti, in corrispondenza di un'area pianeggiante lungo il versante su cui si sviluppa il centro abitato di Castel del Piano.

Il contesto di riferimento si contraddistingue per la presenza di macchie boscate, casi sporadici di edificazione molto rarefatta e per la viabilità di accesso a Castel del Piano di recente realizzazione.



Inquadramento su foto aerea



Inquadramento su foto aerea (particolare)



Caratteri e forma del rilievo



Caratteri e forma del rilievo (particolare)

### Rilievo fotografico



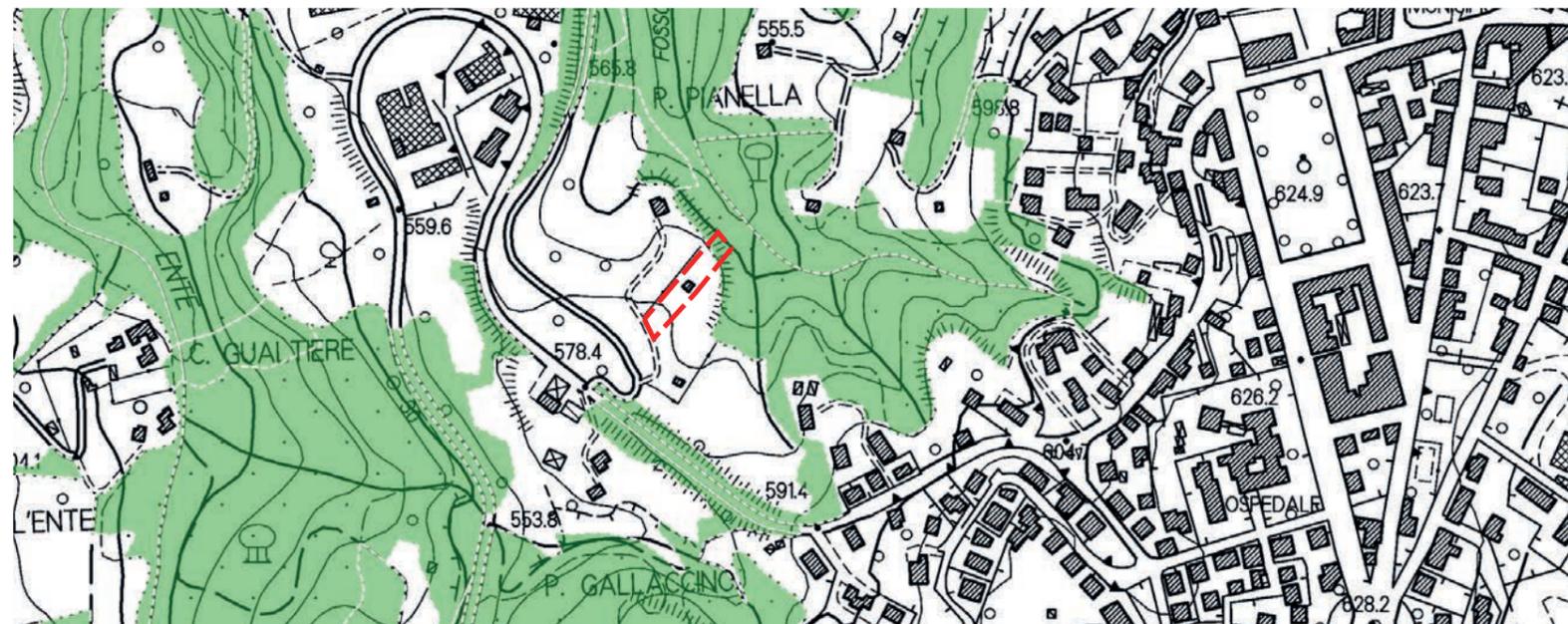
# 01 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Strumenti di pianificazione sovraordinati

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

L'area in cui è collocato l'edificio interessato dall'ipotesi di trasformazione è parzialmente assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g.) i territori coperti da foreste e da boschi.

- ▲   **Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**
- ▲   **Let. 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)**.

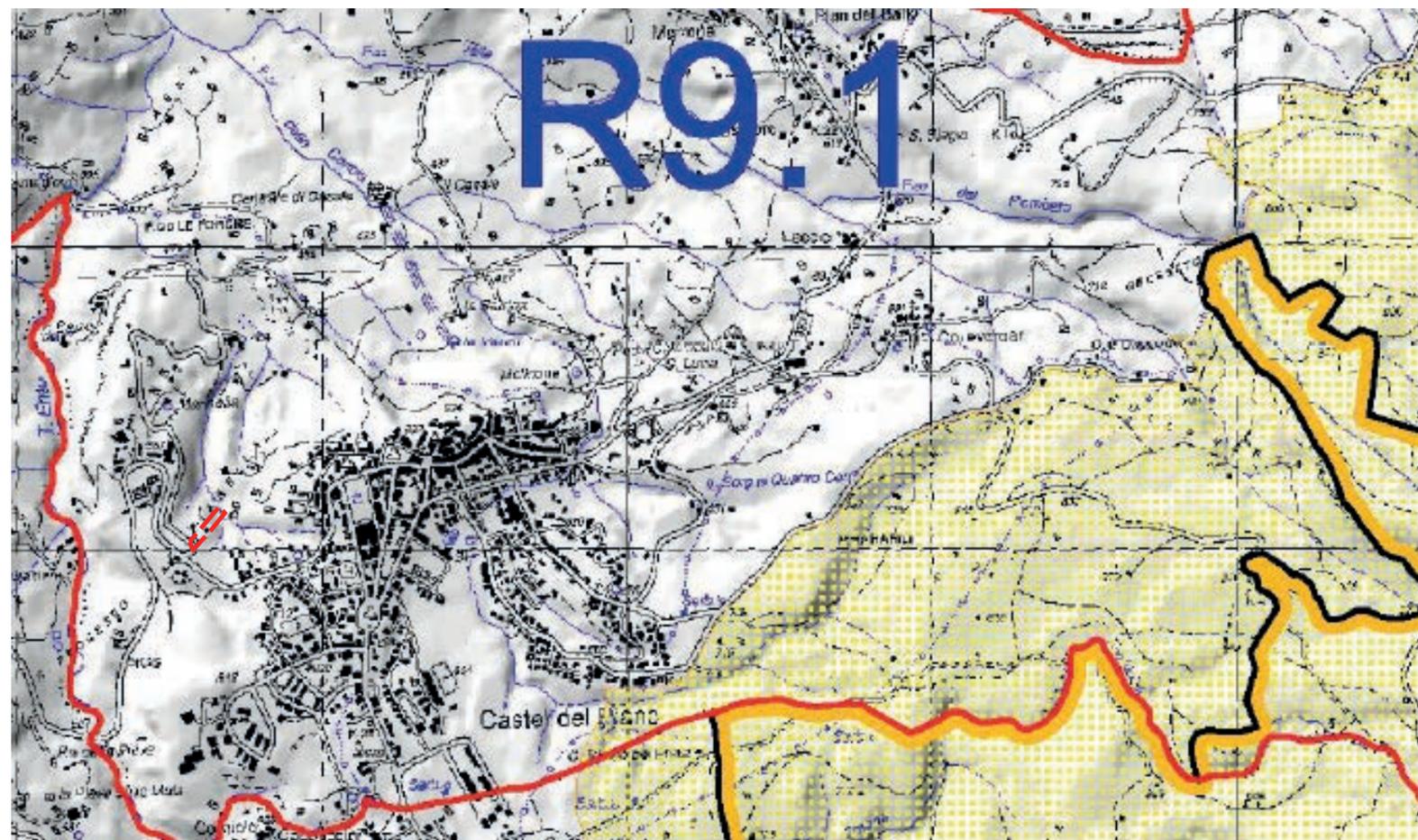
L'edificio interessato dall'ipotesi di trasformazione, data la sua localizzazione, è ricompreso fra le aree per le quali il PTCP prevede azioni diffuse di valorizzazione del patrimonio demaniale e produttivo ed è strettamente connesso alla viabilità esistente di cui si prevede il potenziamento.

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")

L'edificio esistente, infatti, è inserito in un contesto "non urbano" in senso stretto, ma di fatto, in parte già edificato a fini residenziali.

Il cambio di destinazione d'uso a residenza consente di creare una continuità con gli usi degli edifici presenti e di qualificare anche l'intorno dell'edificio attualmente utilizzato come deposito a cielo aperto di mezzi e attrezzature agricole.

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



Tav.3 Morfologia Territoriale, PTC 2010

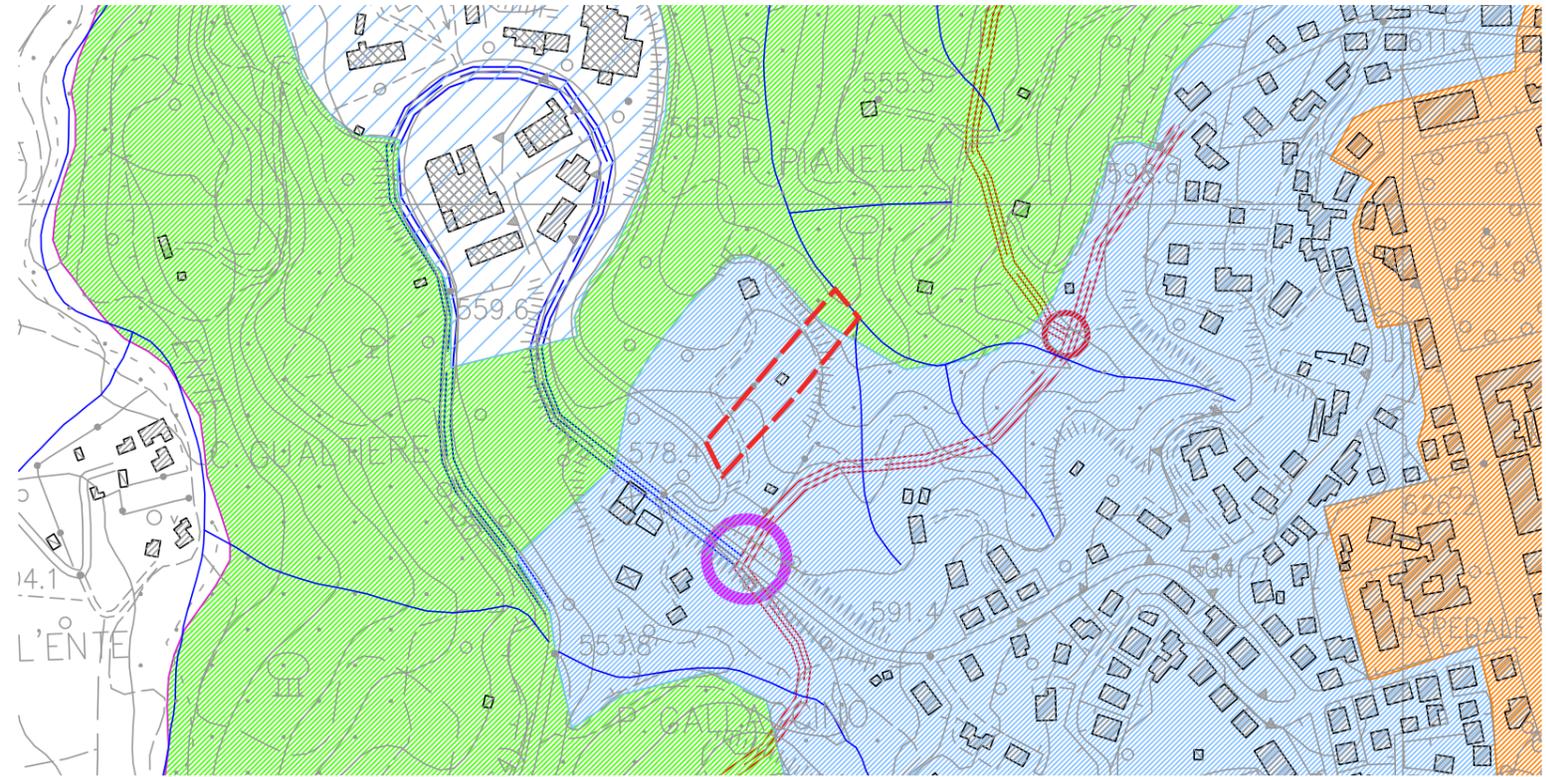
# 01 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

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 dell'**UOTE di Castel del Piano** (art.57 delle NTA) e all'interno del **Sottosistema dei tessuti edilizi da consolidare** (art. 39).

L'intervento proposto non contrasta con la tutela delle invarianti fisiche individuate dal PS per l'UTOE di Castel del Piano. Non contrasta con la tutela delle invarianti prestazionali e con gli obiettivi generali indicati per il Sottosistema interessato e ne rispetta le azioni di tutela, i criteri di trasformazione e gli standard di prestazione indicati.



Tav.02 C - Castel del Piano (Piano Strutturale)

## Regolamento Urbanistico

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

- È ricompreso all'interno dell'**Ambito della Tutela** (NTA, artt.58,59,60,61):

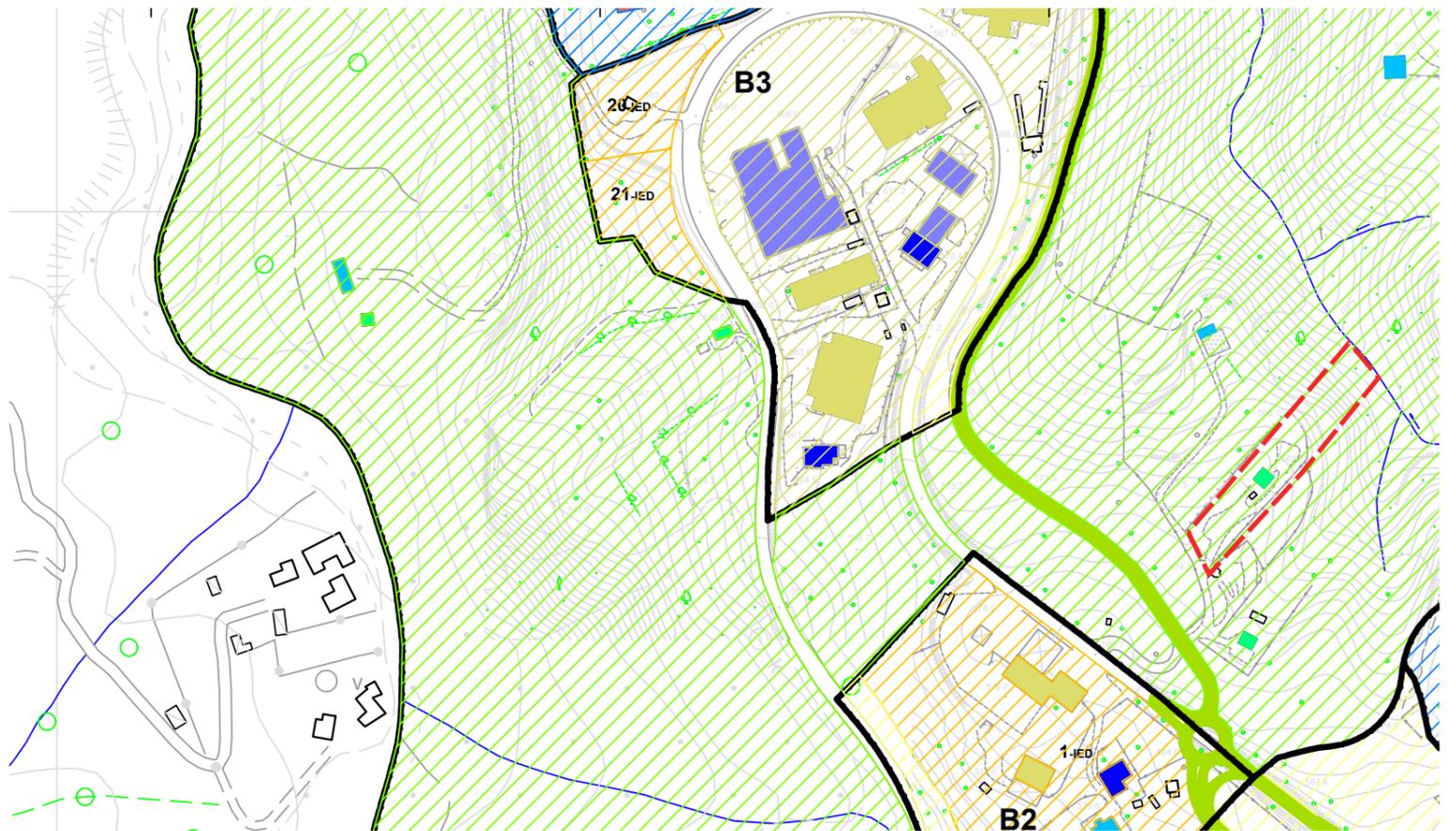
Comprende le aree contigue ai centri abitati attuali o alle loro aree di espansione edilizia e rappresenta una fascia di tutela del centro urbano e del rapporto fra quest'ultimo ed il contesto ambientale e paesaggistico che lo circonda. La perimetrazione dell'Ambito riprende i confini delle "Aree di tutela degli insediamenti" definite nel Piano Strutturale con le correzioni conseguenti al maggiore dettaglio di analisi e di scala di rappresentazione che il Regolamento Urbanistico comporta.

- Destinazione d'uso attuale: l'edificio appartiene alla **Classe IVf – edifici nel territorio aperto destinati ad attività agricola o meno** (NTA, art.28)

Appartengono alla classe IV gli edifici aventi una destinazione d'uso specialistica non presenti al catasto d'impianto e non localizzati all'interno dell'Ambito della Conservazione, non oggetto di classificazione e schedatura.

L'edificio, in particolare, appartiene alla prima sub-categoria individuata dall'art. 28.5.3 delle NTA che comprende gli **edifici con destinazione agricola**.

L'intervento proposto, non contrasta con quanto definito dal RU vigente all'art.59 per l'Ambito della Tutela né con il richiamato art.28.5.3 "Interventi ammissibili per la classe IVf".



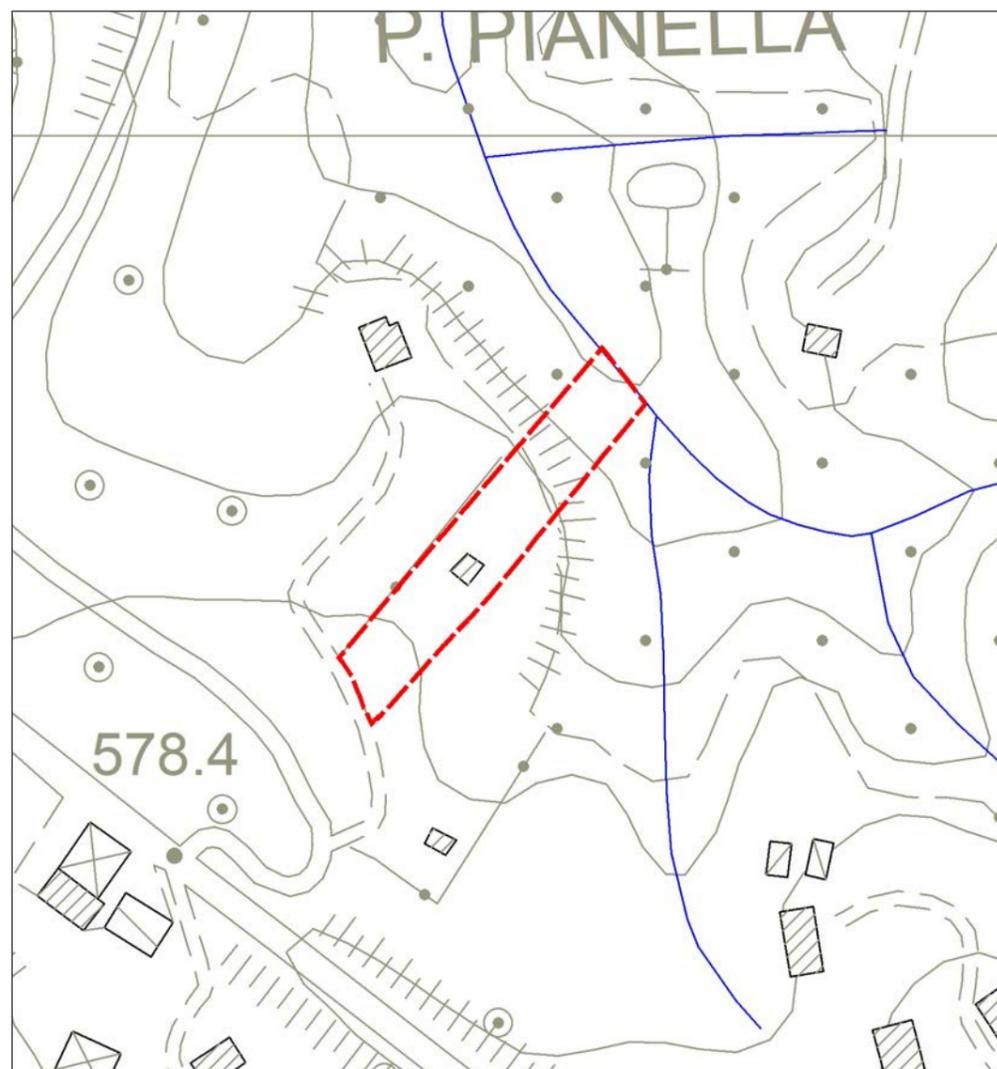
Tav.04/2 Castel del Piano, Destinazioni Urbanistiche, Regolamento Urbanistico

# 01 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

## PROGETTO

### TIPOLOGIA DI INTERVENTO PREVISTO:

**Cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale, con ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un edificio attualmente adibito a magazzino e deposito, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.**



CTR 2k, anno 2005, scala 1:2.000 (Regione Toscana,  
<http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/cartoteca.html>)

 Area interessata dall'ipotesi di trasformazione (edificio e area di pertinenza)

L'edificio esistente si presenta come un volume unico, su due livelli (piano terra e piano seminterrato) con una Superficie Coperta (Sc) di circa 71 mq, pari a circa 250 mc di Volume complessivo con accesso diretto già esistente su via Terre Gialle.

L'intervento ipotizzato è proposto su istanza privata (Prot. n.1218 del 09/02/2012) per soddisfare esigenze di tipo familiare e prevede il cambio di destinazione d'uso da quella attuale agricola in favore della residenza con ristrutturazione edilizia e ampliamento al fine di realizzare un nuovo alloggio con una Superficie coperta di 100 mq e un Volume fuori terra di 450 mc.

### 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 ampliamento.

### Parametri dimensionali di previsione

Superficie pertinenziale (Sp): 2.400 mq

Alloggi: 1 nA

Superficie Utile Lorda (SUL): max 100 mq

Numero piani fuori terra (n.Pf): 2

### 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.