

# At.U 5.06

## Grilli. Nuovo insediamento residenziale



**At.U 5.06 Grilli. Nuova struttura turistico ricettiva insediamento residenziale.<sup>3</sup>  
(ambito soggetto a riadozione)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è l'insediamento di una struttura per il turismo all'aria aperta in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio ed insieme di vitalizzare il tessuto sociale ed economico del centro abitato di Grilli.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno contribuire alla definizione del margine urbano e del limite del territorio urbanizzato.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 16.096

SE: mq 700 ~~destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.~~  
(93) <sup>4</sup>  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)  
mq 1.500 ~~destinazione turistico ricettiva~~ **residenziale** <sup>5</sup>  
(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (art. 18 e 19 L.R. n. 86/2016).

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Parcheggio pubblico della superficie di almeno mq 600 con accesso dalla via Marco Polo, **dalla quale dovrà avvenire anche l'accesso alla nuova edificazione.** <sup>6</sup>
- Area a verde pubblico interposta tra la nuova struttura ricettiva e gli impianti pubblici per lo sport e l'istruzione della profondità di almeno ml 20.00.
- ~~Adeguamento dello svincolo esistente sulla strada provinciale Vecchia Aurelia per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.~~ <sup>7</sup>

<sup>3</sup> Accoglimento osservazione prot. 2534 del 13/02/2023 presentata da Giorgio Pellizzari per Abitare in Maremma s.r.l..

<sup>4</sup> Accoglimento osservazione prot. 2534 del 13/02/2023 presentata da Giorgio Pellizzari per Abitare in Maremma s.r.l..

<sup>5</sup> Accoglimento osservazione prot. 2534 del 13/02/2023 presentata da Giorgio Pellizzari per Abitare in Maremma s.r.l..

<sup>6</sup> Accoglimento osservazione prot. 2534 del 13/02/2023 presentata da Giorgio Pellizzari per Abitare in Maremma s.r.l..

- Realizzazione di impianto di smaltimento reflui dimensionato anche per permettere gli allacci delle attività pubbliche e/o di interesse pubblico limitrofe alla nuova struttura ricettiva.

Condizioni specifiche e regole insediative. <sup>(96)</sup>

- Le nuove edificazioni dovranno essere limitate a due piani fuori terra.
- La viabilità interna e gli spazi aperti della struttura dovranno essere realizzati con manti tali da non ostacolare la capacità filtrante delle acque meteoriche nei suoli.
- Le nuove edificazioni dovranno essere organizzate in modo tale da costituire un organismo edilizio relazionato ai tessuti edilizi circostanti.
- Lungo il perimetro esterno dell’ambito di trasformazione deve essere mantenuta un’area verde opportunamente progettata, sotto il profilo paesaggistico, per l’inserimento della struttura ricettiva nel contesto rurale dei luoghi. In particolare dovranno essere previsti varchi e visuali in grado fornire continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante.
- I nuovi spazi aperti interni all’ambito di trasformazione dovranno essere progettati quali elementi di continuità e connessione paesaggistica con gli spazi aperti del territorio agricolo circostante. <sup>(97)</sup>

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate, contenenti:

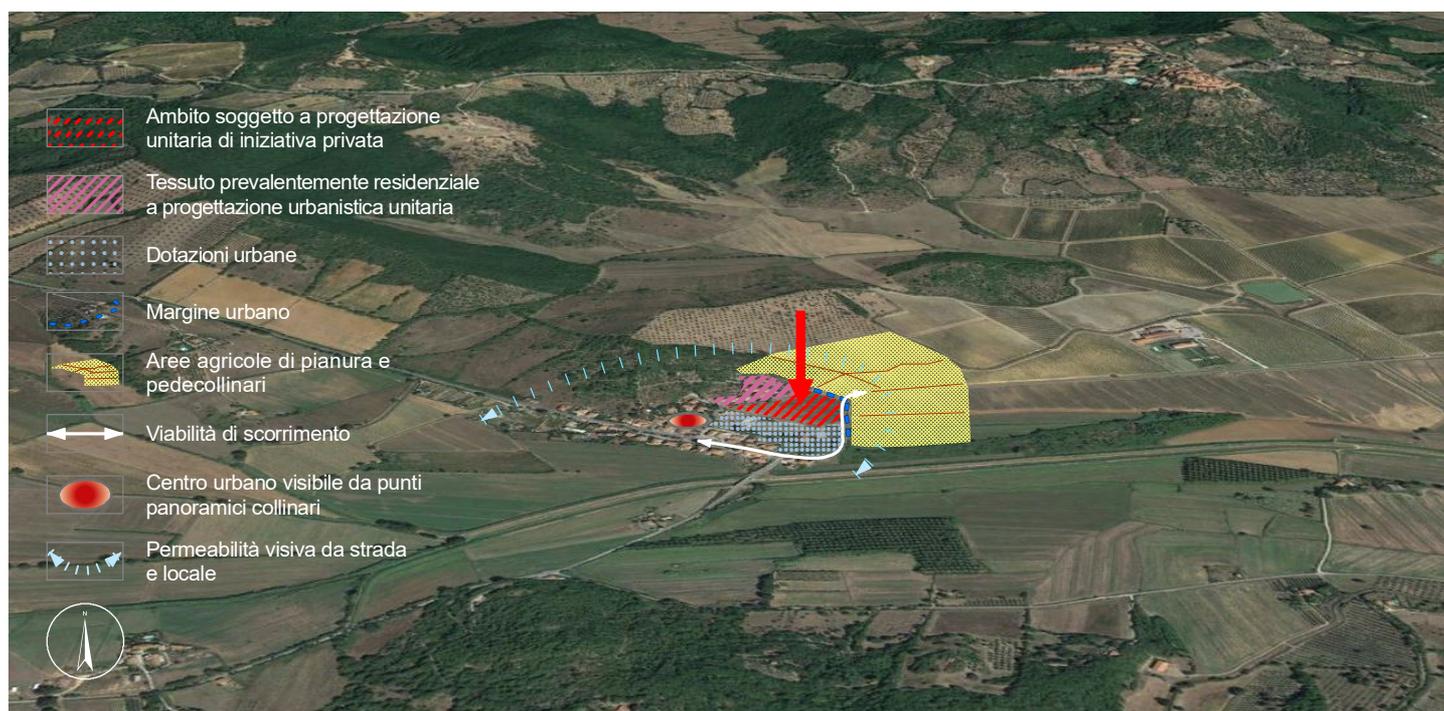
- Il contesto paesaggistico di riferimento;
- le opportunità/valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati;
- i criteri per la progettazione.

hanno valore di direttive ai sensi dell’art. 4 della Disciplina del PIT/PPR.

---

<sup>7</sup> Accoglimento osservazione prot. 2534 del 13/02/2023 presentata da Giorgio Pellizzari per Abitare in Maremma s.r.l..

Contesto paesaggistico di riferimento.



Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Definire un nuovo insediamento residenziale quale elemento di cerniera tra le urbanizzazioni contemporanee del tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria di Via M. Polo, le strutture di servizio pubblico, la viabilità provinciale SP152 e gli assetti del territorio rurale limitrofo, in modo da incrementare la dotazione degli spazi pubblici ed incidere sulla qualità della forma urbana, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra spazio urbano e campagna con particolare riferimento alla compatibilità con gli assetti geomorfologici e vegetazionali delle aree agricole di pianura e pedecollinari i contermini al centro urbano di Grilli e realizzare un margine urbano integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.

## Criteria for the design

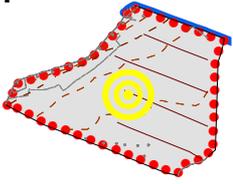
In the drafting of the planning instrument the following is provided:



# Criteria per la progettazione

## Configurazione del lotto urbanizzato

1



Ridefinire il ruolo spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso un'ordinata densificazione per generare un tessuto urbano poroso capace di qualificare le relazioni visive e funzionali esistenti tra l'edificato, i tessuti a progettazione urbanistica unitaria di Via M. Polo e le strutture di servizio pubblico presenti in loco (scuole, campo di calcio, ecc.), e di stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità/connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.



Foto 1

2



Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.



Foto 2

## Configurazione degli spazi edificati

Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfotipologiche proprie del contesto urbano e territoriale al fine di garantire l'integrità percettiva delle visuali panoramiche verso Grilli, non creando vistosi impatti visivi e giustapposizioni, sia rispetto alla morfologia urbanistica ed architettonica dell'abitato circostante, caratterizzato da edifici pluripiano in linea a 3 piani isolati su lotto, che alla strutturazione delle limitrofe aree agricole di pianura e pedecollinari. Attivare, inoltre, legami e relazioni con le strutture pubbliche adiacenti anche con l'utilizzo di soluzioni formali, materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Per limitare il consumo di suolo collocare l'edificato nella zona prossima alle aree già urbanizzate, lasciando il resto del terreno "a campo", cioè con una sistemazione del verde coerente con i segni del paesaggio rurale circostante.

3

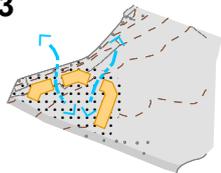


Foto 3

## Configurazione degli spazi aperti

Generare nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di instaurare, anche tramite l'apposizione di filtri visivi quali fasce verdi, piantumazioni ecc., continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

5



Conservare i filari di quercia presenti lungo Via Marco Polo, quale permanenza del corredo arboreo caratteristico della viabilità rurale locale.

6



Realizzare l'arredo vegetazionale dello spazio pertinenziale (piazzali, parcheggi, verde privato) riutilizzando, se possibile, le piantumazioni esistenti e/o con essenze tipiche del territorio rurale limitrofo in modo che i rapporti visivi con quest'ultimo risultino ordinati e definiti.

7

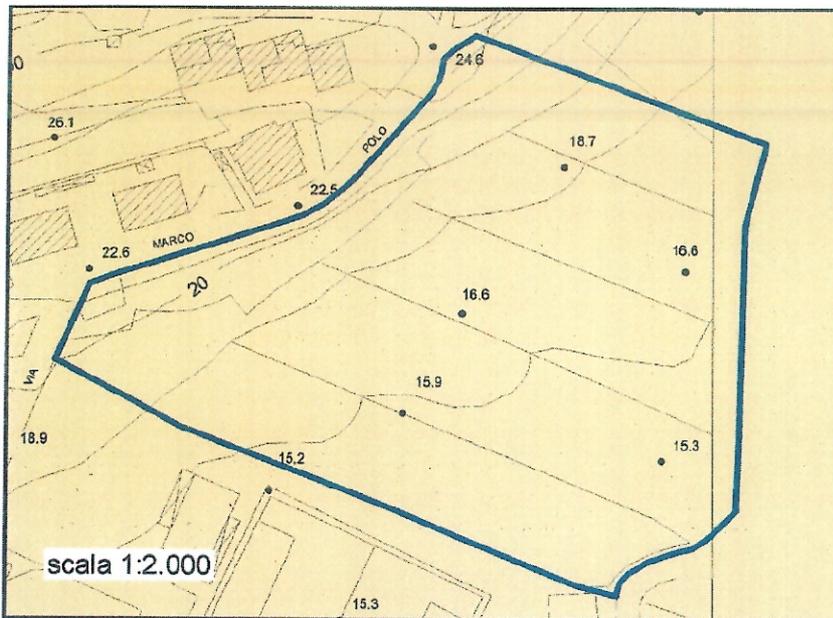


All'interno del lotto, davanti al costruito, a corredo degli spazi aperti artificializzati, e lungo la nuova viabilità lasciare una fascia verde, composta da filari alberati, per mitigare la percezione di modifica netta tra l'area d'intervento e gli spazi contermini ed assicurare la continuità della rete ecologica.



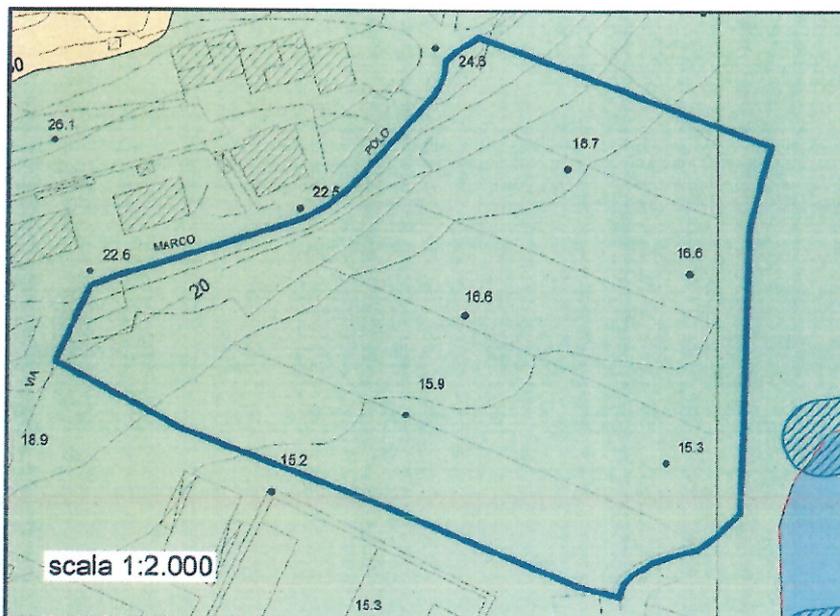
Punti di ripresa fotografica

At.U. 5.06 Grilli. ~~Nuova struttura turistico-ricettiva~~. Nuovo insediamento residenziale



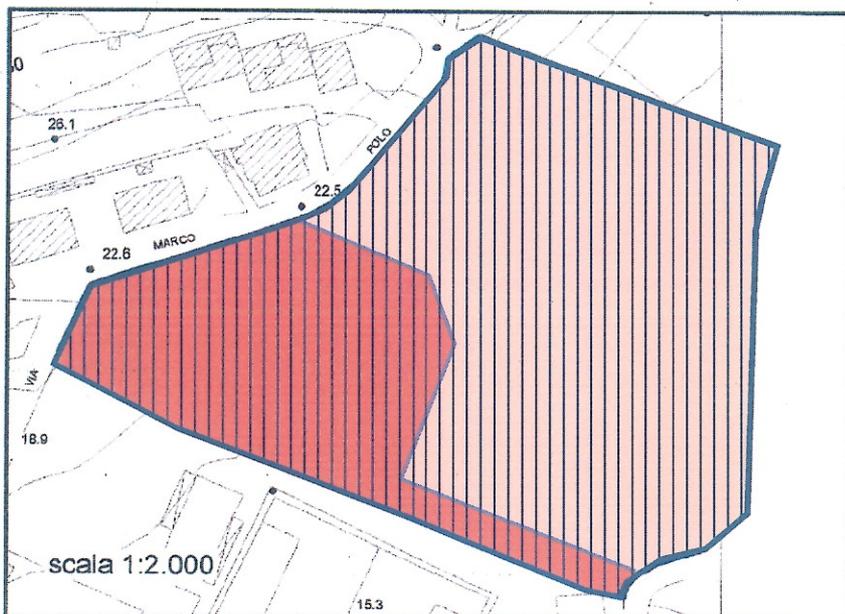
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)
- Area di Studio Idraulico



CLASSI DI FATTIBILITA'

- F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni
  - di carattere geologico (F.1g)
  - di carattere idraulico (F.1i)
- F.2 Fattibilità con normali vincoli
  - di carattere geologico (F.2g)
  - di carattere idraulico (F.2i)
- F.3 Fattibilità condizionata
  - di carattere geologico (F.3g)
  - di carattere idraulico (F.3i)
- F.4 Fattibilità limitata
  - di carattere geologico (F.4g)
  - di carattere idraulico (F.4i)

### **Pericolosità riscontrate**

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica media (I.2)

### **Fattibilità assegnate**

#### **CLASSE 2** di Fattibilità geologica (F.2g)

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

#### **CLASSE 1** di Fattibilità geologica (F1g).

Le opere di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere geomorfologico vista la bassa vulnerabilità degli interventi previsti.

#### **CLASSE 2** di Fattibilità idraulica (F.2i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico se non quelle finalizzate alla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque di scorrimento superficiale che impedisca il ristagno o il dilavamento, senza aumentare il rischio in altre aree.