



PIANO OPERATIVO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Schede degli Ambiti di Trasformazione aggiornate alle previsioni soggette a riadozione

Sindaco:

Stefania Ulivieri

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Giunta Comunale:

Simone Brunetti

Massimo Borghi

Francesca Mondei

Daniele Tonini

Indagini geologiche:

Sandro Ricci

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

Indagini idrauliche:

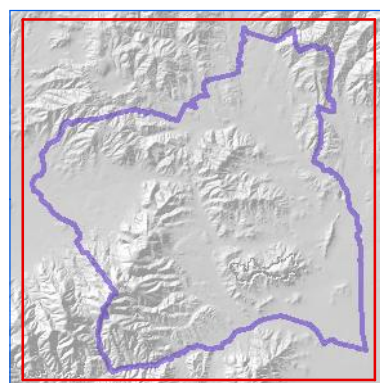
Mario Di Felice

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi

Collaboratori:

Giovanna Pessina



Gavorrano-2.0

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO

Elaborato aggiornato a seguito dell'avvenuto accoglimento delle osservazioni.

In **carattere rosso** le parti aggiunte, in ~~carattere barrato~~ le parti cancellate

Sommario Ambiti di trasformazione, art. 52 delle N.T.A., soggetti a riadozione a seguito delle modifiche introdotte dalla Conferenza paesaggistica.

UTOE 1 – GAVORRANO, FILARE, RAVI.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.

At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.

At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.

UTOE 5 – POTASSA, BIVIO RAVI, GRILLI.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 5.06 Grilli. Nuova ~~struttura turistico ricettiva~~ **insediamento residenziale.** ¹

¹ Accoglimento osservazione prot. 2534 del 13/02/2023 presentata Giorgio Pellizzari per Abitare in Maremma s.r.l..

UTOE 1 – GAVORRANO, FILARE, RAVI.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RURALE.

- | | |
|-----------|---|
| At.R 1.01 | Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
(ambito soggetto a riadozione) |
| At.R 1.02 | Le Valli di Filare. Nuovea struttura turistico ricettiva.
(ambito soggetto a riadozione) |

At.R 1.01

Podere Inferno. Nuova struttura turistico-ricettiva



**At.R 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.
(ambito soggetto a riadozione)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione l'insediamento di una struttura ~~per il turismo all'aria aperta~~ alberghiera in grado di attrarre la domanda di ospitalità legata ai valori paesaggistici, culturali e dei prodotti enogastronomici del territorio.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio rurale del luogo e costituire un aggregato in continuità al casolare esistente.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 10.930 (14)

SE: mq 300 destinazione commerciale per pubblici esercizi e di vicinato.

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

mq 100 destinazione direzionale e servizi

(incide sulla capacità insediativa del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

mq 1.900 destinazione turistico ricettiva

(incide sulla capacità insediativa del P.S. per mq 1.300 nella categoria della nuova edificazione e per mq 600 nella categoria del riuso, la superficie è riferita all'edificio esistente.

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (artt. 18 e 19 L.R. n. 86/2016). (15)

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. (16)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Spostamento degli impianti di accumulo, potabilizzazione e distribuzione della risorsa idrica emunta dal vicino "pozzo Inferno" in area prospiciente la strada provinciale della Menga da cedere gratuitamente al patrimonio comunale.
- Svincolo sulla strada provinciale della Menga per l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva.

Condizioni specifiche e regole insediative. (17)

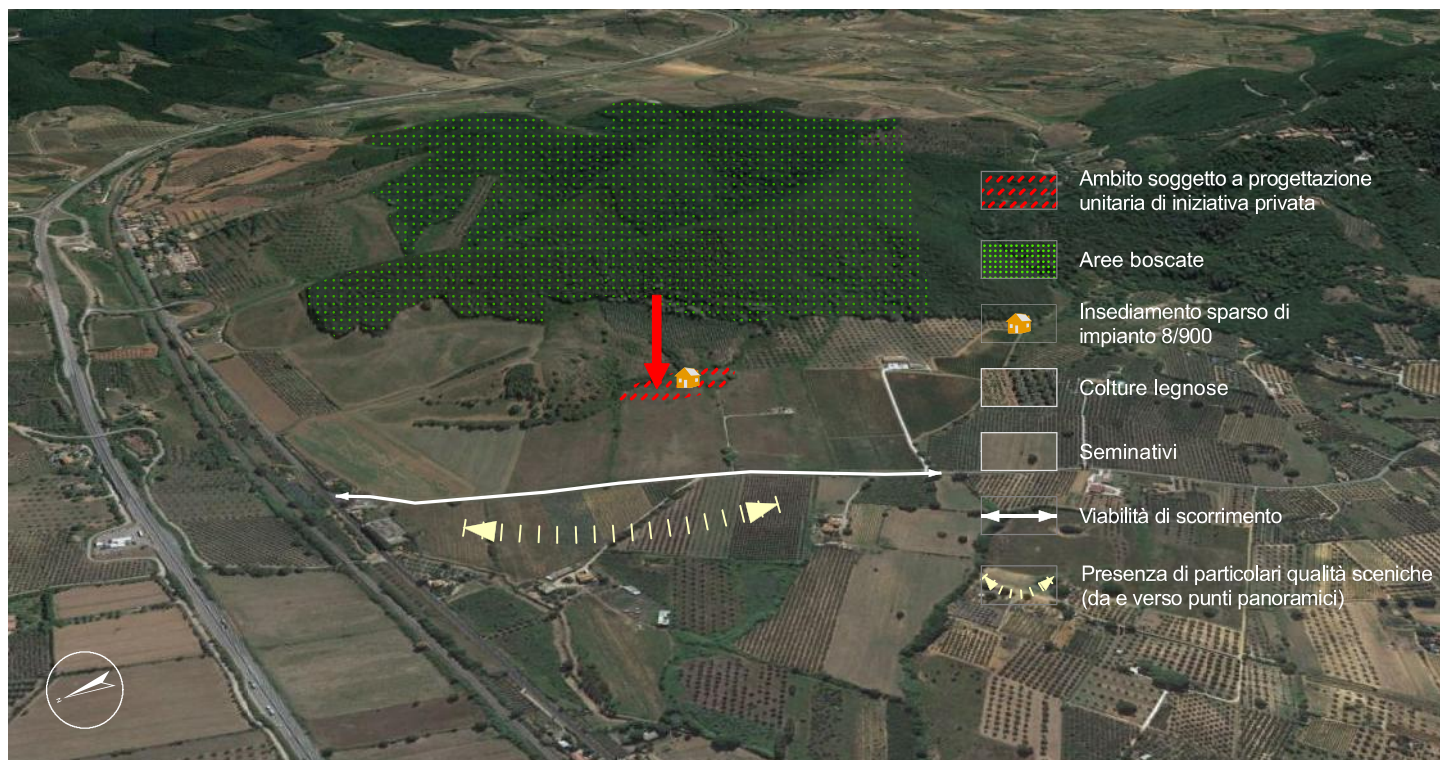
- Il fabbricato esistente potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

- Gli interventi di trasformazione del fabbricato esistente dovranno conservare il carattere rurale dell'impianto tipologico con l'impiego di materiali e repertori della tradizione costruttiva rurale. ⁽¹⁸⁾
- Le nuove edificazioni da destinare a servizi, attività commerciali e turistico ricettive dovranno essere limitate a due piani fuori terra, costituire con l'edificio esistente un aggregato avente le caratteristiche del "borgo agricolo" e presentare tipologie edilizie coerenti con questo.
- 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.
- 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 il margine con il territorio aperto dovrà essere progettato prevedendo varchi e visuali e il rapporto percettivo con il contesto. ⁽¹⁹⁾
- Contestualmente alle attività di redazione del Piano Attuativo dovranno essere svolte le indagini e le verifiche sull'incidenza dei flussi di traffico sulla viabilità locale e sulla sostenibilità degli stessi. ⁽²⁰⁾

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- 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.

Contesto paesaggistico di riferimento.



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



- Riconfigurare il ruolo spaziale di Pod. Inferno con l'insediamento di una struttura turistico ricettiva volta ad incrementare questo tipo di offerta sul territorio comunale, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in questa area pedecollinare caratterizzata dallo stretto rapporto funzionale/percettivo tra le aree boscate dei rilievi, le colture legnose, l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca ed i seminativi, che si distendono verso il piano, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche, tra la struttura ricettiva, le aree forestali ed i coltivi ad essa contermini per assicurare la migliore compatibilità con gli assetti geomorfologici, vegetazionali ed insediativi esistenti e contenere gli impatti sull'ecosistema agricolo e forestale. Valorizzare nella riconfigurazione funzionale di Pod. Inferno i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari del manufatto.
- Tutelare la lingua boschiva presente sul margine dell'area di trasformazione.

Criteri per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:



1:3.000

Criteri per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

1



Riqualificare il ruolo spaziale dell'ambito orientando l'intervento verso un'ordinata riorganizzazione funzionale che generi una polarità capace di ampliare la ricettività turistica nel territorio comunale non alterando la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra l'insediamento sparso di matrice otto/novecentesca e la sequenza bosco/culture legnose/seminativi storicamente determinatosi nella strutturazione delle aree agricole-forestali in questo versante pedecollinare.

2



Progettare il margine dell'area di trasformazione contiguo alle aree boscate in modo da garantire la tutela.

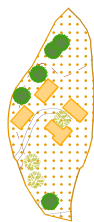
Configurazione degli spazi edificati



Armonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, salvaguardando la viabilità rurale e, ove esistenti, le opere di sistemazione idraulico agraria, che contengono il versante collinare, al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Aggregare in maniera organica la nuova edificazione al manufatto esistente, privilegiando nell'organizzazione insediativa la semplicità delle soluzioni d'impianto. Utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i valori espressi dai caratteri tipologici e architettonici dall'appoderamento 800/900 tipico della zona. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni e impiegare coperture inclinate a falda. Tra i manufatti dovranno essere localizzate aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

Configurazione degli spazi aperti

4



Generare nella progettazione dell'area pertinenziale uno spazio poroso capace di mantenere connessioni e continuità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna. Conservare il corredo arboreo già presente nell'area pertinenziale, soprattutto quello costituito da querce, la cui presenza andrà rafforzata sul margine per ricreare una bordatura simile a quelle presenti in loco lungo le strade o sul confine dei campi, in modo da integrare la nuova edificazione all'esistente. Per la viabilità di accesso al nuovo insediamento riutilizzare e riqualificare la viabilità rurale esistente. Garantire, inoltre, il mantenimento delle superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto. Mantenere l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinentziali evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali e/o pavimentazioni non omogenee.

5



Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con l'introduzione di essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (essenze quercine, olivi, frutti, aceri campestri) in modo che i rapporti visivi risultino ordinati e definiti.



Foto 1



Foto 2

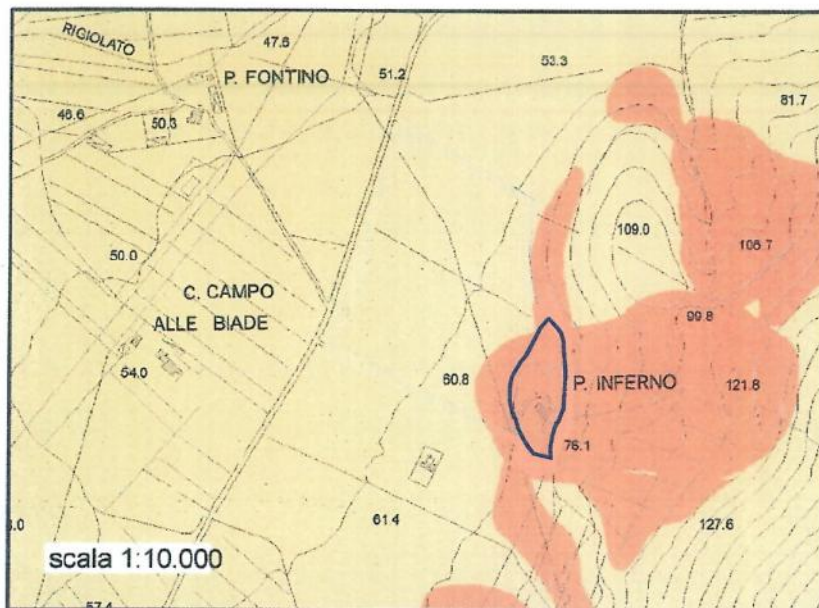


Foto 3



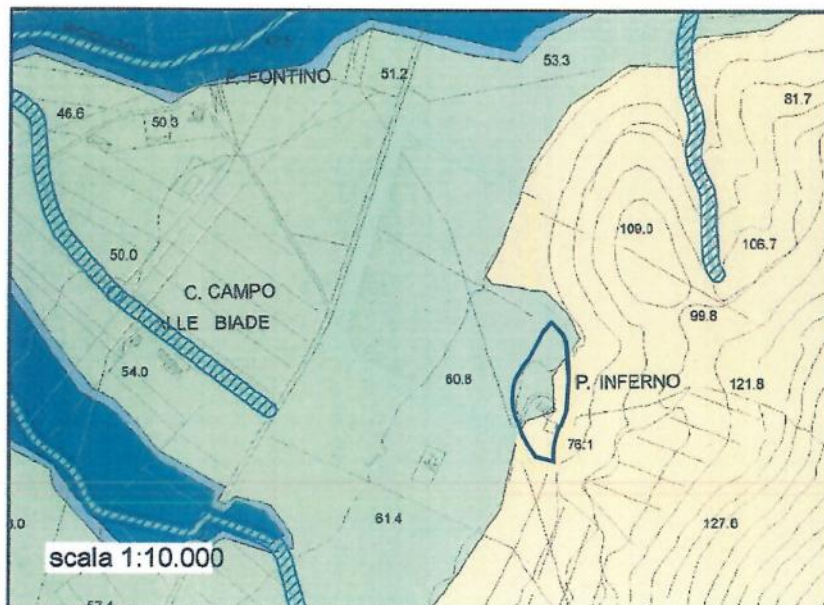
Punti di ripresa fotografica

At.R. 1.01 Podere Inferno. Nuova struttura turistico ricettiva.



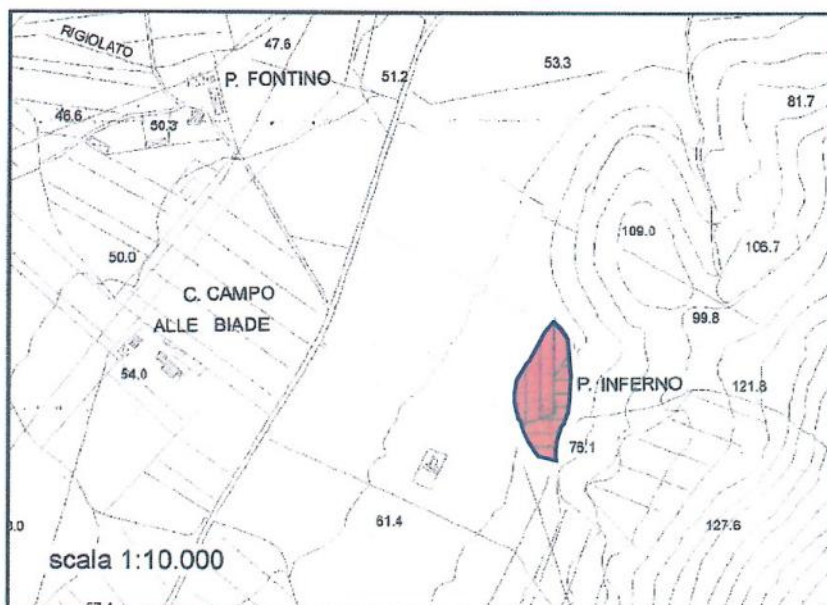
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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 elevata (G.3)

Pericolosità idraulica media (I.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Fattibilità assegnate**CLASSE 3 di Fattibilità geologica (F3g).**

La realizzazione di interventi di nuova edificazione e nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti; non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed approvati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati. Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo dell'attività edilizia.

CLASSE 2 di Fattibilità idraulica (F2i)

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.

CLASSE 1 di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

At.R 1.02

Le Valli di Filare. Nuovo struttura turistico-ricettiva



**At.R 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.
(ambito soggetto a riadozione)**

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è la riqualificazione e la sistemazione del pendio collinare che si sviluppa a sud del villaggio minerario di Filare per l'insediamento di una nuova struttura turistico ricettiva e che sia in grado di qualificare anche l'offerta del Parco Nazionale delle Colline Metalifere.

I manufatti e l'organizzazione insediativa della nuova struttura dovranno integrarsi ed essere coerenti, per forme e materiali, con il paesaggio e con la morfologia dei luoghi e con i tessuti edilizia posti lungo la via Dante Alighieri.

Parametri urbanistici e destinazioni d'uso.

St: mq 11.663

SE: mq 200 destinazione direzionale e servizi
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)
mq 1.000 destinazione turistico ricettiva.
(incide sulla capacità del P.S. nella categoria della nuova edificazione)

La struttura turistica dovrà prevedere l'esercizio dell'attività di tipo alberghiero (artt. 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.

- Vincolo paesaggistico art. 142 c. 1 lett. g) "territori coperti da foreste e boschi" del D.Lgs. n. 42/2004 nel versante orientale dell'ambito.
(articolo 12 Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR). (21)

Opere ed attrezzature pubbliche.

- Impianto di depurazione dei reflui con capacità tale da poter raccogliere anche gli scarichi della condotta esistente sulla via L. Ariosto;
- Svincolo sulla viabilità pubblica per la razionalizzazione e la diversificazione degli accessi alla nuova struttura turistico ricettiva e agli edifici posti su via L. Ariosto.

Condizioni specifiche e regole insediative. (22)

- Le costruzioni della struttura ricettiva dovranno avere massimo due piani fuori terra e dovranno presentare posizione e caratteristiche tali da non alterare la relazione estetico percettiva tra il centro storico di Gavorrano e gli oliveti tradizionali del versante collinare. (23)
- 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.

- Dovrà essere mantenuto un corridoio verde con funzione ecologica, lungo la via Dante Alighieri, a valle dell'ambito di trasformazione al fine di garantire la permeabilità con il territorio circostante e non produrre saldature delle parti urbanizzate. (24)
- Dovranno essere eseguite, con opportune tecniche di ingegneria ambientale, le opere di sistemazione e messa in sicurezza dell'alveo del torrente posto al limite meridionale dell'ambito di trasformazione.
- Dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici e fisici del versante collinare e dovrà essere prevista una adeguata dotazione di verde autoctono naturalizzato come filtro ecologico e fondale percettivo per la schermatura delle costruzioni.
- Il margine con il territorio aperto dovrà essere progettato prevedendo varchi e visuali e il rapporto percettivo con il contesto. (25)

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- 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.

Contesto paesaggistico di riferimento.



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

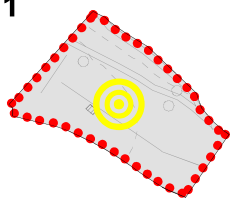


- Valorizzare il ruolo spaziale dell'area rurale posta tra Via Ludovico Ariosto e Via Dante Alighieri, margine sud-orientale del centro urbano di Filare, con la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva per integrare l'offerta turistica legata al Parco Archeologico Minerario di Gavorrano, in particolare delle aree limitrofe di Pozzo Roma e Parco delle Rocce, indirizzando il disegno urbanistico complessivo verso la sostenibilità architettonica, sociale, energetica ed ambientale.
- Qualificare, in queste aree coltivate del mosaico collinare comunale, caratterizzate dallo stretto rapporto funzionale e percettivo di Gavorrano e Filare con le aree boscate e coltivate circostanti, le relazioni funzionali visive e paesaggistiche tra i due centri urbani, l'insediamento ad uso turistico-ricettivo, le aree forestali e gli appezzamenti olivati ad esso contermini per assicurare la migliore compatibilità con gli assetti geomorfologici, vegetazionali ed insediativi esistenti e contenere gli impatti sull'ecosistema agricolo e forestale.
- Tutelare e mantenere la copertura boschiva.

Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

1



Connotare l'ambito con un progetto di paesaggio capace di qualificare la struttura ricettiva e non alterare la percezione del rapporto figurativo instauratosi tra il centro murato di Gavorrano, il tessuto urbano 8/900, caratterizzato dai manufatti del villaggio minerario di Filare, e la strutturazione delle aree agricolo-forestali del versante collinare. Collocare, in tal senso, gli interventi di nuova edificazione alle quote più basse dell'area di intervento (punto 3) in corrispondenza del tessuto urbano posto lungo il margine di via Dante Alighieri per creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra "città di margine" e territorio aperto.

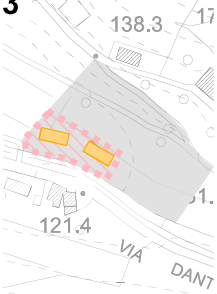
2



Progettare il margine dell'area interessata da trasformazioni 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.

Configurazione degli spazi edificati

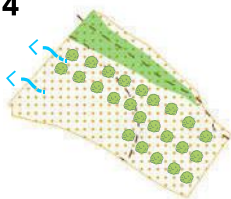
3



Amonizzare l'intervento per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, salvaguardando la viabilità rurale e, ove esistenti, le opere di sistemazione idraulico agraria, che contengono il versante collinare, al fine di garantire l'assetto idrogeologico e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Ripetere, nell'organizzazione insediativa, l'aggregazione lineare del tessuto urbano 8/900 esistente lungo la via D. Alighieri con soluzioni formali e materiali che assicurino, anche usando un linguaggio architettonico moderno, la migliore integrazione paesaggistica rispetto ai valori espressi dai caratteri tipologici e architettonici dall'edilizia locale, privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico. Non superare i due piani fuori terra nell'altezza delle costruzioni e utilizzare coperture a padiglione. Tra i manufatti localizzare aree verdi al fine di garantire la permeabilità del fronte costruito.

Configurazione degli spazi aperti

4



Generare nella progettazione delle aree pertinenti uno spazio poroso capace di mantenere attraverso connessioni/attraversamenti/varchi, continuità e permeabilità tra la struttura ricettiva e l'aperta campagna. Per la viabilità di accesso al nuovo insediamento riutilizzare e riqualificare la viabilità rurale esistente senza alterare l'impianto dell'oliveto esistente. Garantire, inoltre, il mantenimento delle superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto. Al fine di non alterare l'integrità percettiva della sequenza, dall'alto verso il basso di insediamento/domesticheti/boschi caratterizzante il versante collinare assicurare, intorno all'area di nuova edificazione, la tutela e la permanenza delle superfici boscate e olivate.

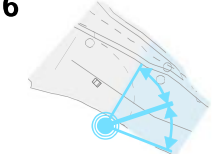
5



Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con l'introduzione di essenze tipiche del territorio rurale limitrofo (olivi, fruti, aceri campestri) e con arbusti di olivastro, biancospino, rosa canina e simili.

Visibilità e punti perspicui

6



Mantenere libera da qualsiasi intrusione e/o interferenza la visuale panoramica godibile dallo spazio pubblico lungo strada.

Amonizzare per posizione, dimensione e materiali la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale con il contesto paesaggistico.

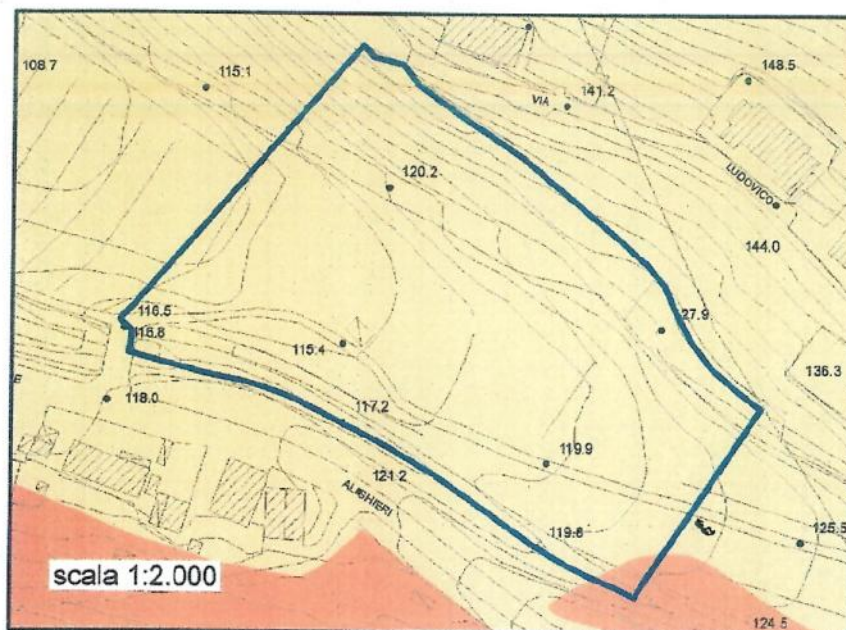


Criteri per la progettazione

Nella redazione dello strumento attuativo si provvede a:

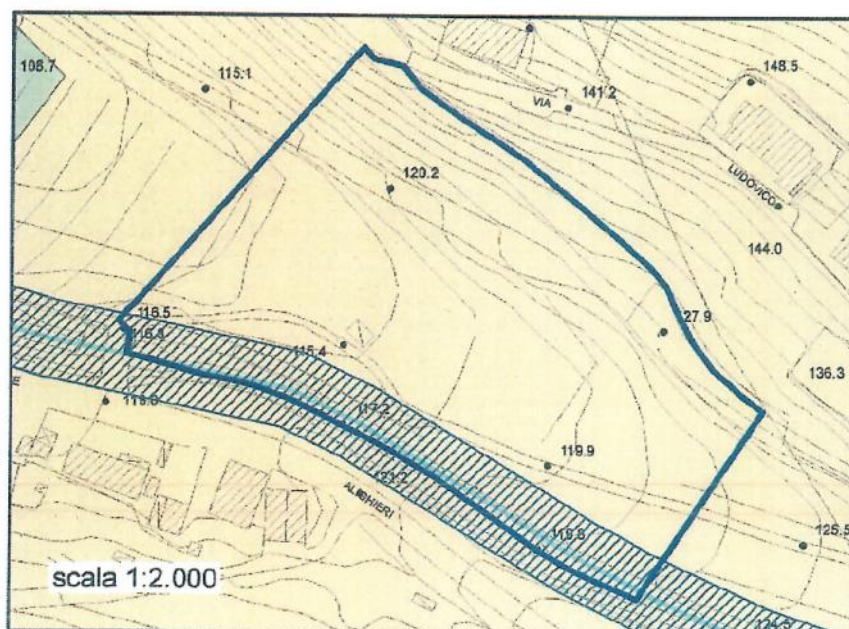


At.R. 1.02 Le Valli di Filare. Nuova struttura turistico ricettiva.



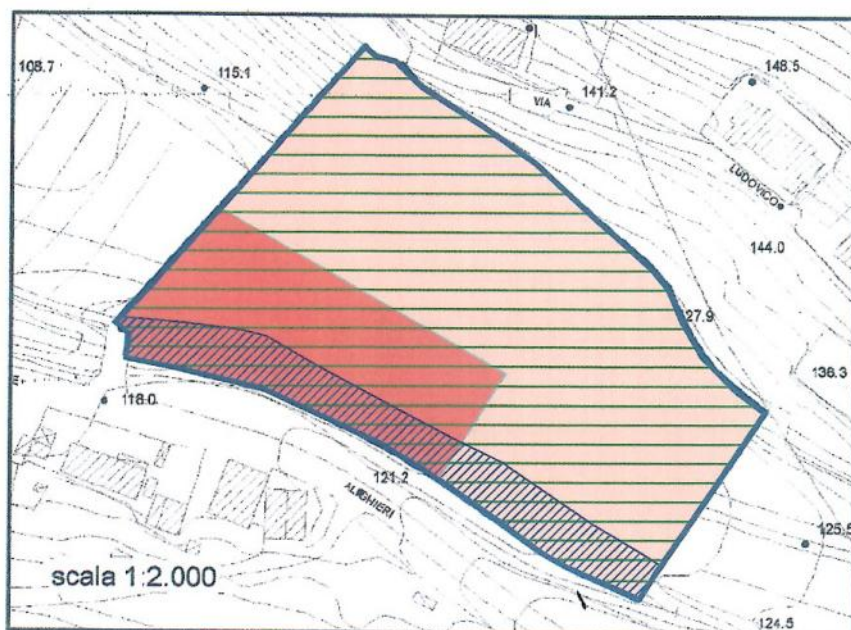
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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 elevata (G.3)

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Fattibilità assegnate

CLASSE 2 di Fattibilità geologica (F2g).

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 e 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 1 di Fattibilità idraulica (F1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.

Fascia di tutela. Nella fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine dei corsi d'acqua del reticolo idrogeografico, non sono consentite nuove costruzioni, nuovi manufatti o trasformazioni morfologiche, ad eccezione di quanto previsto dall'Art.3 commi 2,3,4 della LRT 41/2018.

UTOE 5 – POTASSA, BIVIO RAVI, GRILLI.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

At.U 5.06 Grilli. Nuova ~~struttura turistico-ricettiva~~ **insediamento residenziale.**
(ambito soggetto a riadozione) ²

² Accoglimento osservazione prot. 2534 del 13/02/2023 presentata da Giorgio Pellizzari per Abitare in Maremma s.r.l..

At.U 5.06

Grilli. Nuovo insediamento residenziale



⁶ 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. ⁽⁹⁶⁾

- 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. ⁽⁹⁷⁾

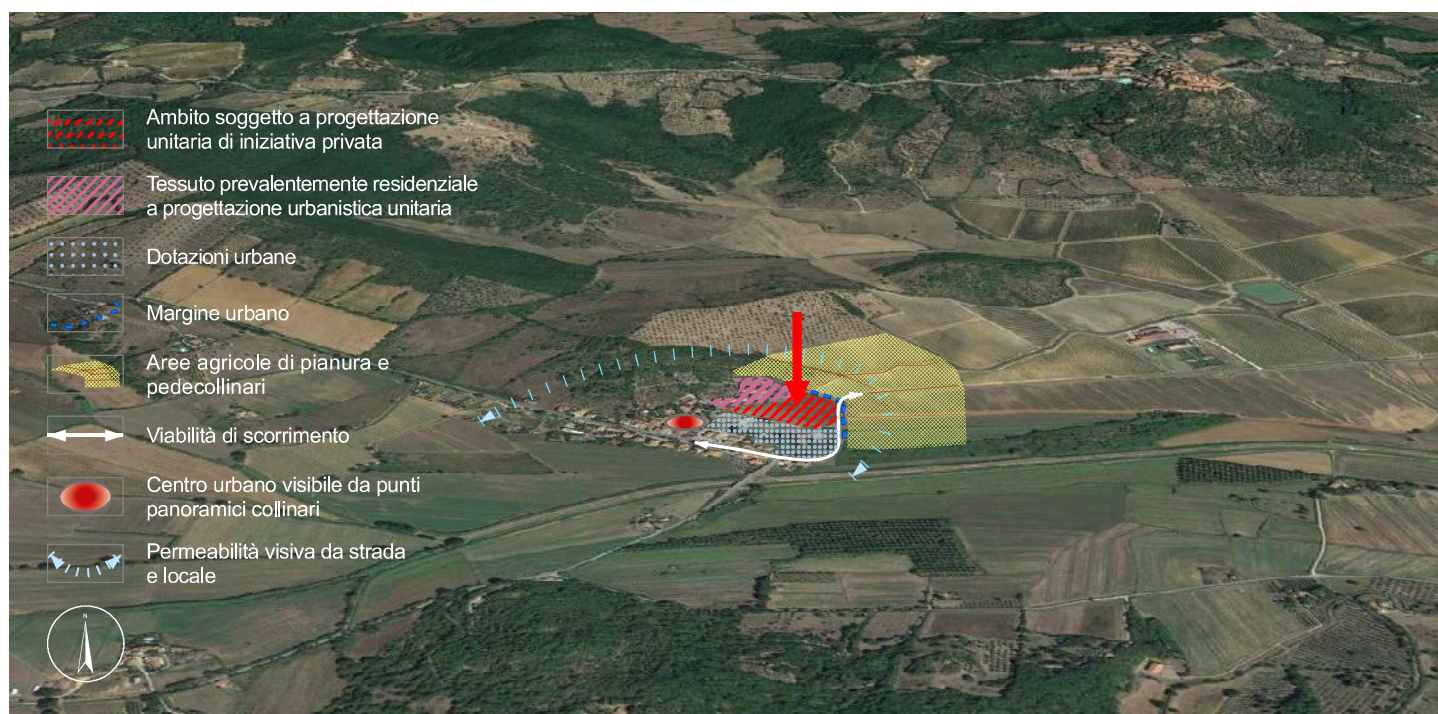
Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate, contenenti:

- 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.

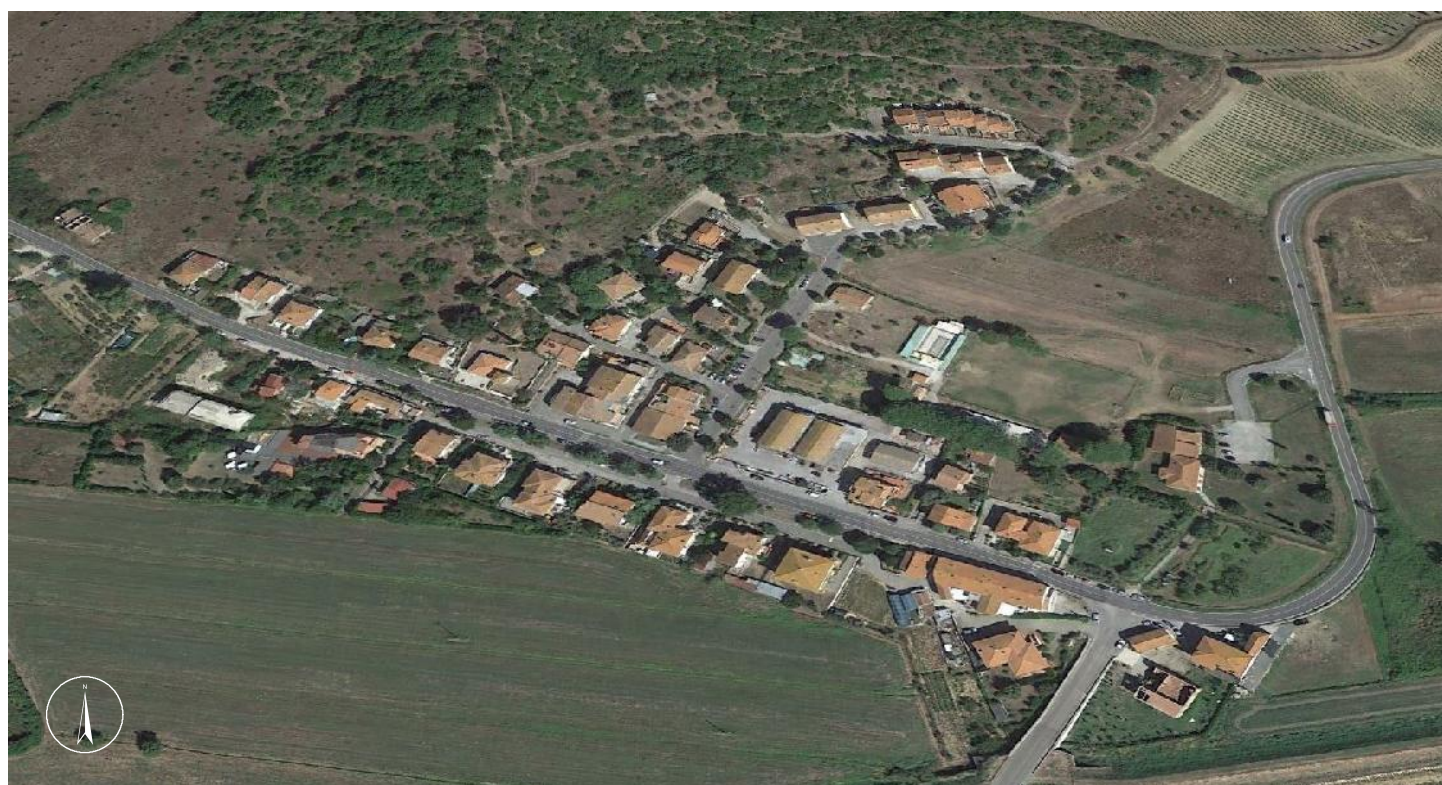
hanno valore di direttive ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del PIT/PPR.

⁷ 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

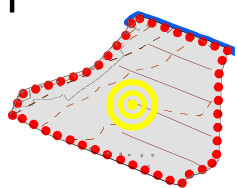
In the drafting of the operative instrument the following is provided:



Criteri 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/conessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna.

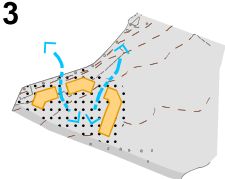
2



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.

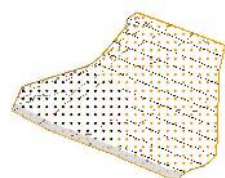
Configurazione degli spazi edificati

3



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.

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 (piazze, 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.



Foto 1



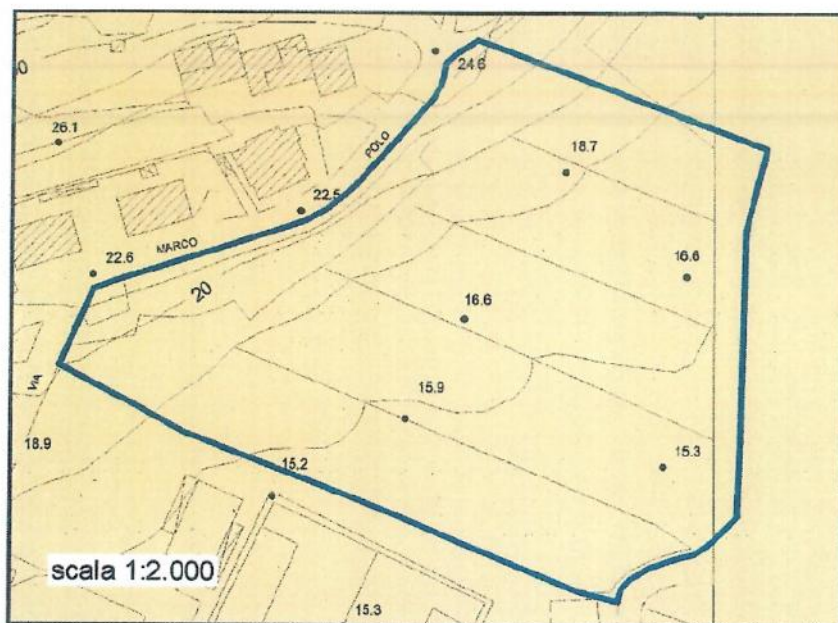
Foto 2



Foto 3

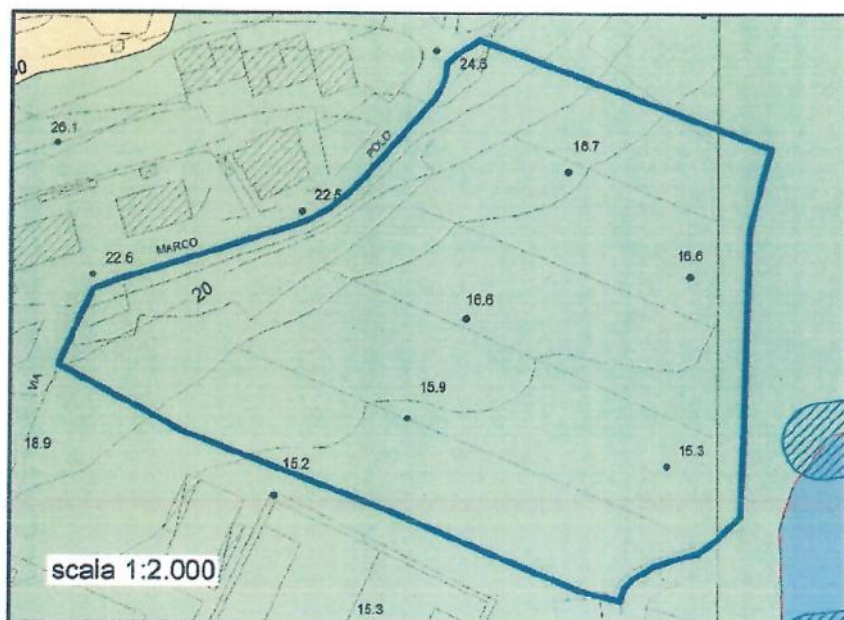


Punti di ripresa fotografica



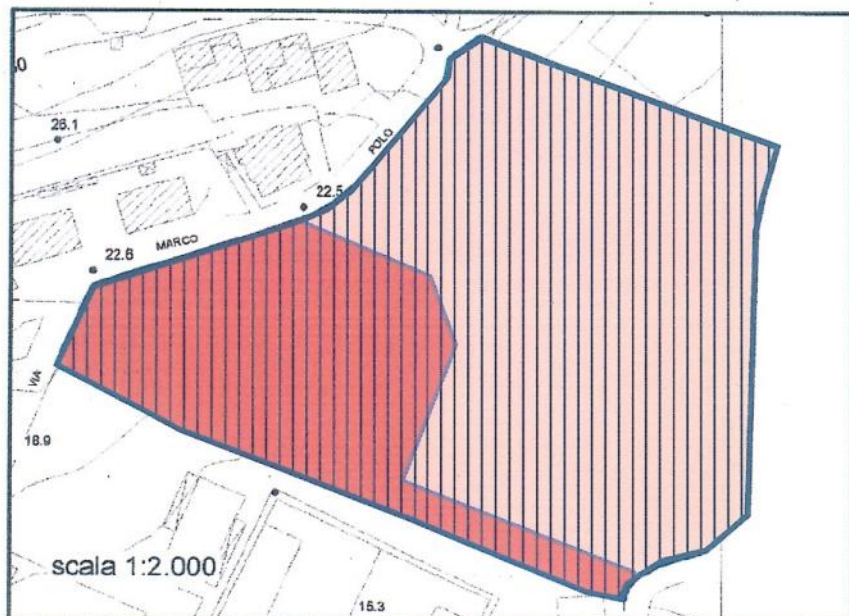
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- 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.