

COMUNE DI GAVORRANO

Provincia di GROSSETO

VARIANTE

A PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO PER

“PODERE INFERNO”

RELAZIONE GENERALE

Febbraio 2019

Ditta Committente

Alpe Tosca srl in liquidazione

l.r. Dott. Carlo Bargagli

INDICE

1. INTRODUZIONE	pag.3
2. ANALISI DEL TERRITORIO	pag.3
2.1. Inquadramento generale	pag.3
2.2. Inquadramento idrogeologico	pag.6
3. ANALISI DELLE CRITICITA' DEL TERRITORIO	pag.8
3.1. Infrastruttura autostradale	pag.9
3.2. Visuali-la zona industriale di Follonica-	pag.9
3.3. Pericolosità di frana elevata	pag.7
3.4. Depuratore	pag.11
3.5. Servitù di elettrodotto	pag.11
4. NUOVA AREA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA	pag.12
5. CONFIGURAZIONE SUPERFICI	pag.16
6. ALTIMETRIA E ORIENTAMENTI	pag.17
7. SCHERMATURE	pag.17
8. IDEA PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO	pag.20
8.1. Tipologia degli edifici	pag.20
8.2. Attività Wellness	pag.21
8.3. Attività Rurali	pag.21
8.4. Conclusioni	pag.22

1. INTRODUZIONE

La società Alpe Tosca srl in Liquidazione è proprietaria di un terreno di circa 186 ettari nel Comune di Gavorrano. Tale terreno è in parte collinare e di questo solo un'area di 35 ettari è assoggettata ad edificabilità, con concentrazione volumetrica su 10 ettari per circa 25.000 mc costruibili, con destinazione "Residenze Turistico-Alberghiere". I restanti 151 ettari sono in parte boschivi con vincolo idrogeologico e paesaggistico (99 ettari) e in parte destinati ad attività agricole quali pascolo, uliveto e seminativo, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica del 2006.

Tra questi terreni vi è un podere denominato "Inferno". Il podere Inferno contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano è identificato dal Fg. 86 particelle 9,10,15,122 (agricoli), particelle 6,7,8, (edificabile tutto), particelle 206,207,96 (edificabili in parte), e dal Fg. 87 particelle 15,12,30,18,33 (agricoli), particelle 32,16,31,28,34,35,86 (edificabili in parte) e particelle 11,27,85 (edificabili tutto), per una superficie totale di circa 97 ettari.

2. ANALISI DEL TERRITORIO

2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Il terreno oggetto della presente relazione è ubicato in agro del Comune di Gavorrano, località Inferno, ad Est di Bagno di Gavorrano e non distante, in direzione Sud, dalla Strada Statale 1 Via Aurelia.

Il terreno si trova alle pendici di una collina, Poggio Inferno. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è per lo più quella di "seminativi" e boschi di latifoglie, con presenza di uliveti.

Si tratta infatti di pianura pedemontana, un paesaggio caratterizzato da superfici dolcemente ondulate e pianeggianti.

I caratteri strutturali del paesaggio della pianura pedemontana e terrazzata sono legati alla presenza di una matrice agricola dominante, con la diffusa presenza di elementi a più elevata naturalità, localmente costituiti da aree boscate, ma anche da filari arborei associati alla rete scolante superficiale, ed ancora da alberi isolati, filari, siepi, nuclei arborei.

Gli elementi di diversità agronomica (mosaici agricoli complessi) e naturalistica (alberi isolati, filari, siepi, nuclei arborei e boschi poderali) concorrono dunque alla particolare qualità ambientale di queste aree. Tale promiscuità è tutelata ed incentivata, e l'esercizio delle attività agricole vengono compiute nel rispetto degli elementi naturalistici esistenti (alberi isolati, filari, siepi, nuclei arborei e boschi poderali), attuando le pratiche necessarie per una loro conservazione attiva.

A poche centinaia di metri dal terreno in esame vi è un agglomerato urbano, Bagno di Gavorrano; pur essendo una frazione del Comune di Gavorrano, il borgo è oggi il vero centro del Comune poiché è il più popolato ed il meglio fornito di impianti e servizi.

L'area si connota di un vasto patrimonio archeologico ed archeo-minerario dovuto alla presenza delle Colline Metallifere e sviluppatosi in borghi di altissimo pregio storico-artistico come Vetulonia, antica e potente città etrusca, oggi piccolo e pittoresco borgo caratterizzato da una vasta area archeologica.

Il sistema insediativo e la crescita urbana ruotano in queste aree attorno ad un turismo balneare e rurale (legato all'agricoltura della zona). Inoltre il Podere Inferno si colloca al centro di un ideale asse visivo tra noti centri termali quali Venturina Terme e Saturnia.

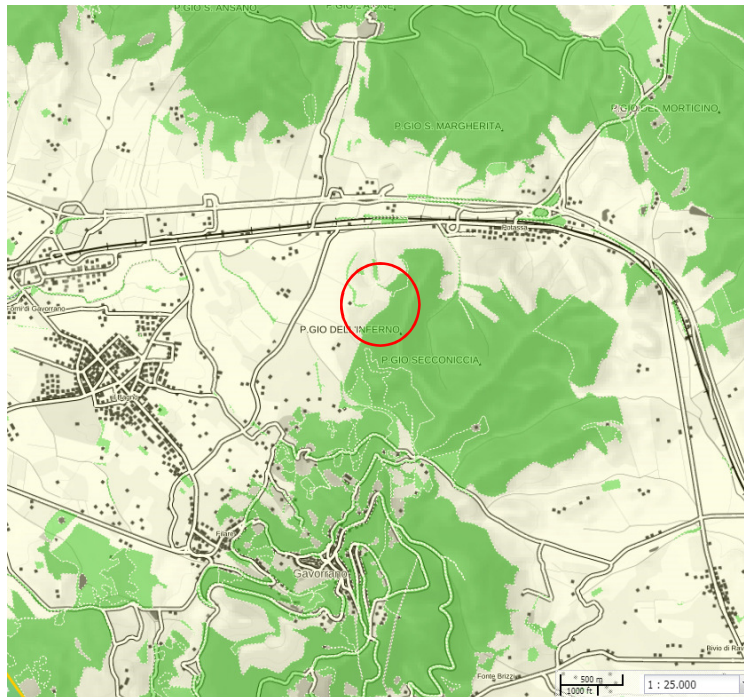
Proprio per quanto sopra citato la zona si configura come potenziale fulcro di attrazione anche per una tipologia di turismo che si definisce oggi *turismo itinerante*. La vacanza itinerante altro non è che una vacanza attiva che cerca di escludere le rotte vacanziere più comuni e ormai sature del cosiddetto turismo di massa, ed è vissuta in costante movimento attraverso l'uso dei propri mezzi di trasporto. Si tratta di un turismo dedito alla scoperta di borghi e cittadine meno noti ma ricchi di fascino, tradizioni artigianali, sapori tipici e atmosfere rilassanti a stretto contatto con la natura e la cultura dei luoghi visitati.

E' inoltre un turismo sostenibile, più flessibile e transitorio, che vede nel *viaggio* piuttosto che nella *meta* la componente da ricercare.

E' un turismo che è sempre esistito ma che oggi più che un tempo riscuote enorme successo e partecipazione. Il settore è in grande crescita, come dimostra il "Rapporto Nazionale sul Turismo in Libertà in Camper e in Caravan" dell'A.P.C. (Associazione Produttori Caravan e Camper) tenutasi nella sua VII edizione, che ha rilevato un vero e proprio exploit nella produzione di autocaravan nell'industria italiana, con un +43% rispetto al 2016.

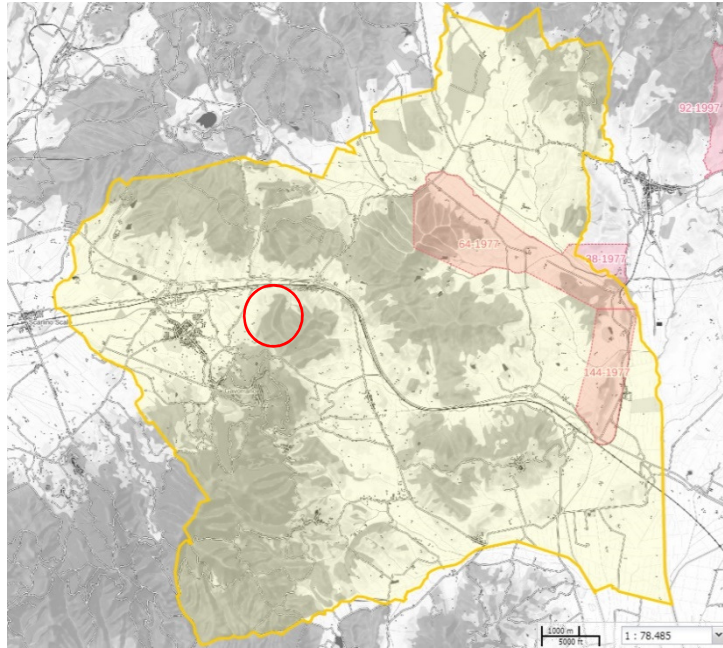
Dal punto di vista Normativo, l'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e fa riferimento alla scheda 8 B "Disciplina dei Beni Paesaggistici" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Secondo il Piano Paesaggistico l'area in oggetto è compresa nelle aree tutelate dei "Territori coperti da foreste e da boschi" (lettera "g" del Codice)



Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico PIT riconosca gli aspetti ed i caratteri peculiari del territorio toscano delimitandone i relativi ambiti, per i quali predisporre specifiche normative d'uso ed obiettivi di qualità.

L'ambito di riferimento per il territorio di Gavorrano è il n.16 - Colline Metallifere ed Elba. Esso si struttura attorno al Golfo di Follonica chiusa da promontori rocciosi con coperture forestali estese e compatte, interrotte da aree a prato e pascolo oppure da aree coltivate ad oliveti e seminativi, in parte in abbandono e soggette a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva ed arborea. Questo ambito risulta caratterizzato dalla presenza di importanti testimonianze minerarie, che vanno dal periodo etrusco a quello contemporaneo. Non vi è Vincolo Paesaggistico, relativamente all'area oggetto di intervento, come meglio indicato dalla cartografia sottostante.



2.2 INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

Tale paragrafo intende dare una prima lettura delle condizioni idrogeologiche sub-superficiali dell'area in esame e di un suo congruo intorno, raccordandole con l'assetto idrogeologico locale.

Le condizioni idrogeologiche del sito in esame derivano in massima parte dall'assetto geologico-stratigrafico e tettonico – strutturale. Il sito del “Podere Inferno” e del relativo “Poggio” sono impostati su Formazione di conglomerati di Monte Bamboli e conglomerati del Miocene, per quanto riguarda la parte collinare e l'ossatura della parte pianeggiante/pedecollinare, mentre si tratta di depositi alluvionali antichi nella parte più pianeggiante e superficiale quale copertura Quaternaria. Tale formazione a conglomerati altro non è che parte della formazione del Macigno Toscano del Miocene inferiore, formazione che occupa la maggior parte del Foglio 127 “Piombino” costituendo quasi tutte le formazioni collinari comprese tra Follonica, Gavorrano e Castiglione della Pescaia, quasi tutto il promontorio di Piombino e l'isola di Palmaiola.

Tali terreni sono essenzialmente costituiti da terreni a grana caotica passanti dalle ghiaie alle sabbie medio-fini con contributi limo-argillosi, a volte cementate, spesso con lenti incassanti. La permeabilità dei depositi superficiali è generalmente media (per porosità primaria (ovvero come effetto della filtrazione all'interno dei depositi), passante localmente a

“buona” relativamente alla formazione a conglomerati e “alta” per quella costituita da detrito di versante. Si confronti con la tav. 4.5a.

La posizione della falda freatica (soggiacenza) si attesta a profondità comprese tra 5 e 10 m da piano campagna. L’osservazione della carta piezometrica del Piano strutturale permette di osservare che l’isopieza 55 (m sul livello del mare) - appena ad Est dell’abitato di Bagno di Gavorrano - passa proprio per la parte più orientale della proprietà in esame e pertanto si può stimare una soggiacenza di circa 6 m. Si confronti con la tav. 4.6.

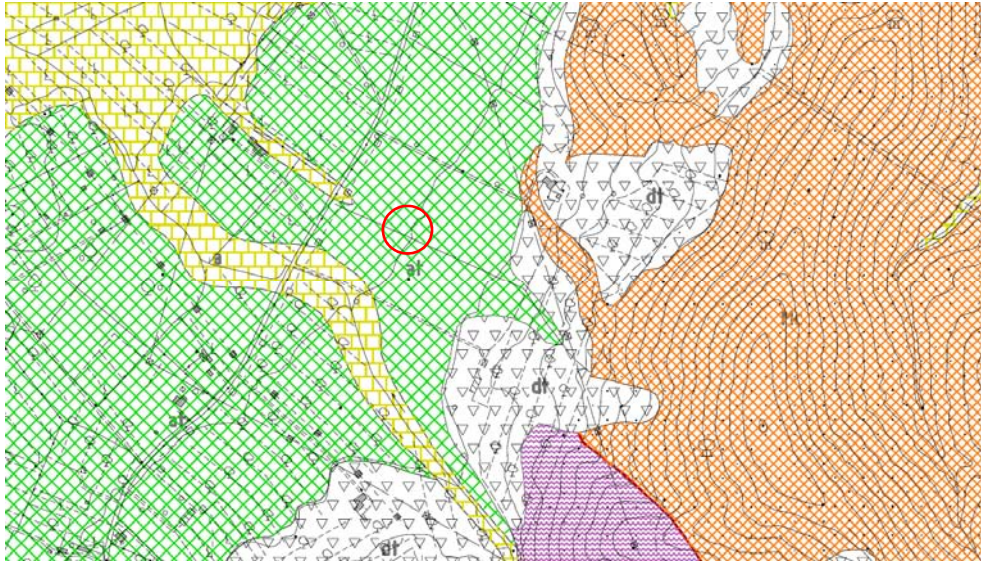


fig. 1 - Estratto della Tav. 4.2a del Piano Strutturale di Gavorrano

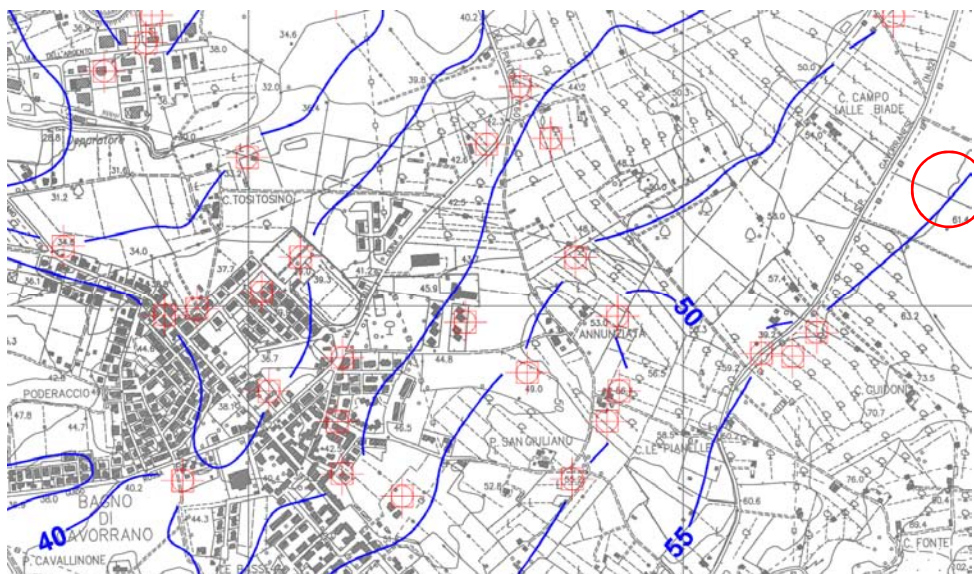


fig. 2 - Estratto della Tav. 4.6 “Carta delle Isopieze” del Piano Strutturale di Gavorrano

Ad oggi non esistano più sorgenti importanti in zona (ovvero sorgenti che possano rivestire un interesse per parte della popolazione). Quelle indicate in cartografia topografica e geologica sono sorgenti di piccola portata e scarsa utilizzo locale: queste sono riferibili a piccole falde freatiche temporanee che si stabiliscono in modo discontinuo sui livelli impermeabili alternati agli strati arenacei del Macigno o ad orizzonti prevalentemente calcarei di altri compressi.

Si ricorda tuttavia che il noto geologo Lotti nel 1931 descrisse e formalizzò la sorgente termale di Gavorrano, scomparsa oramai da decenni.

Nella proprietà in esame viene segnalata, a livello cartografico anche nelle carte tematiche del Piano strutturale, il pozzo denominato “pozzo inferno”.

Infine, per quanto riguarda l'idrografia superficiale, si deve far notare che tale settore del territorio del comune di Gavorrano appare solcato prevalentemente da corsi d'acqua a carattere per lo più temporaneo, con aste corte e mediamente acclivi, incidenti la Formazione del Macigno, dei conglomerati poligenici e dei terreni alluvionali antichi e recenti. La proprietà in esame ricade all'interno del bacino idrografico del F. Rigiolato – Canale Allacciante.

Inoltre la collina del Poggio dell'Inferno presenta lo spartiacque del bacino idrografico del F. Bruna, strutturato in senso NE-SW e ben evidenziato anche nella tavola 4.11 a.

Dal punto di vista climatico – meteorologico, il comune di Gavorrano ed in particolare questo settore territoriale è caratterizzato da precipitazioni meteoriche di medio/scasso apporto: nell'aerea sono prossime a 800 mm medio annui (A.I. 1951-1980) che si distribuiscono durante il corso dell'anno idrologico medio in maniera irregolare, con picchi massimi di 100 millimetri nel periodo autunnale e solamente 20 millimetri nel periodo maggiormente siccitoso (BARAZZUOLI & SALLEOLINI, 1993).

A conclusione della presente analisi idrogeologica è importante evidenziare come nell'area in esame e per un suo congruo intorno, la vulnerabilità delle falde descritta come bassa – grado 2, dovuta sia alle condizioni sedimentologiche – stratigrafiche, sia alla soggiacenza media della falda idrica.

3. ANALISI DELLE CRITICITA'

Le criticità che riguardano il territorio rurale delle Colline metallifere sono in gran parte riconducibili agli effetti negativi indotti dallo spopolamento dei nuclei storici e all'abbandono

delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi. L'incuria delle sistemazioni idraulico-agrarie comporta importanti rischi per l'equilibrio idrogeologico del territorio, oltre che la riduzione della biodiversità. Più nello specifico, il terreno di Podere Inferno, per la sua posizione geografica e connotazione morfologica che tanto connotano l'area di valore qualitativo e vantaggi per il fruitore, presenta inevitabilmente anche diverse criticità, alcune delle quali intrinseche del territorio altre portate dall'attività umana.

3.1 INFRASTRUTTURA AUTOSTRADALE

Il terreno di Podere Inferno ha forma irregolare, con giacitura in lieve pendio. Il lato nord, corrispondente al lato più lungo, confina per tutta la sua lunghezza con altri terreni confinanti con la Strada Provinciale 152, parallela e adiacente alla Strada Statale 1 Aurelia. Il lato Ovest, il più corto, confina con una strada urbana, Via Giovanni Pascoli, che si collega, a Nord, alla Provinciale 152. Questa strada consente il collegamento in direzione Sud con i centri urbani di Gavorrano e Bagno di Gavorrano.

L'infrastruttura autostradale, più specificatamente una superstrada, la Variante Aurelia, è presente sul fronte nord e corre parallelamente alla ferrovia. La Variante Aurelia è una strada di grande comunicazione, classificata amministrativamente come parte della SS 1, che corre parallela alla vecchia Via Aurelia tra Grosseto e Livorno, la quale è stata declassata a strada provinciale al momento della realizzazione di questa arteria, negli anni Novanta.

Questa infrastruttura si presenta come una superstrada a carreggiate separate (strada extraurbana principale), con due corsie per senso di marcia e ampia banchina pavimentata. Al chilometro 41 vi è l'uscita "Gavorrano".

La presenza di questa superstrada che permette sì un collegamento molto veloce tra le due città toscane suddette rappresenta però, per la vicinanza al terreno di Podere Inferno, sicuramente un elemento di criticità, disturbante sia dal punto di vista visivo che sonoro.

3.2 VISUALI - LA ZONA INDUSTRIALE DI FOLLONICA -

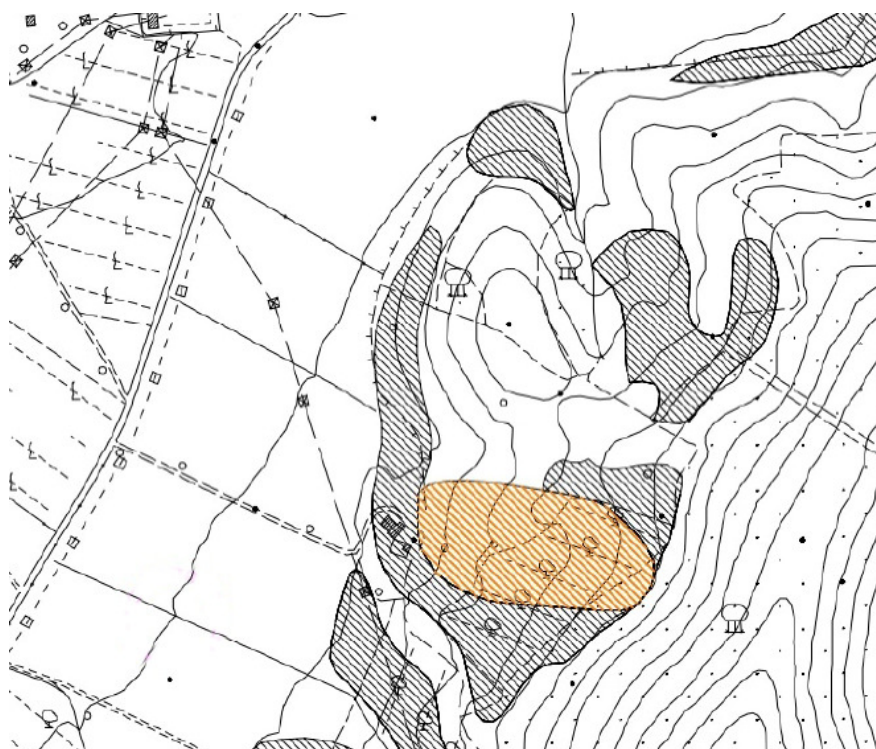
Ulteriore criticità è rappresentata dai processi di forte urbanizzazione e consumo di suolo legate alla presenza di sempre più numerose attività produttive industriali, che provocano impatti molto forti sull'equilibrio del paesaggio rurale. Ne è interessata per esempio l'adiacente pianura di Follonica, che con il suo apparato di fonderie fino agli Anni Sessanta aveva assunto la configurazione di città-fabbrica, per la quale le era valso il nome di "Ilva".

Questa enorme piattaforma industriale risulta ad oggi dismessa. In piena attività sono invece gli stabilimenti chimici nella zona di Casone di Scarlino, di elevato impatto paesaggistico ed ecologico, sostenute anch'esse dal corridoio infrastrutturale ferroviario e stradale presente già descritto nel capitolo precedente.

Come già detto il terreno del Podere Inferno si sviluppa per la maggior parte della sua superficie in pendenza, lungo il declivio della collina di Poggio Inferno. Le visuali in quota pertanto non potranno che essere condizionate negativamente dalla forte matrice industriale presente nel territorio.

3.3 PERICOLOSITA' DI FRANA ELEVATA

Dal punto di vista geologico l'area in esame è caratterizzata per lo più da depositi quaternari alluvionali (antiche e recenti), detriti e da rocce neogeniche come conglomerati del Miocene. La pendenza medio/alta del versante è caratterizzata da "pericolosità di frana elevata" nell'area meglio indicata dallo schema seguente.



Qualsivoglia intervento edilizio in progetto per l'area dovrà essere subordinato all'esito degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

3.4 DEPURATORE

All'interno del terreno sono presenti due manufatti edilizi: il primo, attualmente disabitato è l'edificio del Podere Inferno, realizzato con strutture verticali in mattoni (muri), strutture orizzontali in legno (solai) e copertura in coppi con annesso un edificio diruto.

Il secondo è un impianto di potabilizzazione e adduzione delle acque attraverso un pozzo acquifero presente nel terreno. Tale impianto, denominato "Pozzo Inferno" fu costruito e gestito dal Comune di Gavorrano e dall'Acquedotto del Fiora ed è costituito da:

- pompe di sollevamento per il prelievo delle acque dalla fonte di approvvigionamento (captazione);
- contenitori, container e silos all' interno dei quali sono presenti i filtri ed i reattivi per la rimozione delle sostanze contaminanti dall'acqua per la potabilizzazione.
- tubazioni atte a trasportare l'acqua dall'impianto di potabilizzazione ai serbatoi di stoccaggio (rete di adduzione). Inoltre sono stati realizzati alcuni manufatti in mattoni.

E' chiaro che l'impianto di cui sopra, realizzato nel baricentro dell'area del Podere "Inferno", oltre che rappresentare un pessimo esempio di mitigazione d'impatto dell'opera nell'ambiente circostante in cui si inserisce, costituisce una grossa criticità per i previsti sviluppi urbanistici dell'area.



3.5 SERVITU' DI ELETTRODOTTO

All'interno del lotto vi è inoltre il passaggio di una servitù di elettrodotto.

Si tratta di una linea interrata Enel che verosimilmente risulta essere a quota 1/1,2 metri sotto il piano di campagna. Tale linea elettrica definisce una zona di rispetto, che dovrà

essere considerata nella progettazione e nella realizzazione di qualsivoglia opera edilizia prevista dalle norme urbanistiche.

4. NUOVA AREA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

Ai sensi del previgente del Piano Regolatore Generale e del Piano Strutturale approvato con delibera del C.C. n. 40 dell'11 agosto 2006, l'area di Podere Inferno è destinata ad insediamenti turistici alberghieri.

Il Regolamento Urbanistico è il principale atto di governo del territorio, disciplina gli insediamenti esistenti, le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Secondo il R.U. di Gavorrano il Podere Inferno rientra nel *Sistema della collina coltivata*, ed in particolare nel *Subsistema Eb2 Molini-Poggio Ventoso*. Si tratta dell'area situata a Sud della strada Aurelia, che costituisce un asse divisorio con l'area a Nord (con caratteri più spiccatamente forestali e ambientali). L'area a Sud è un'area a prevalente funzione agricola, caratterizzata da agricoltura prevalentemente estensiva con presenza di aree ad agricoltura specializzata (vigneti e oliveti).

All'interno del subsistema Eb2 Molini-Poggio Ventoso, il R.U. prevede che il Podere Inferno venga destinato a nuova residenza turistico-alberghiera. Si tratta infatti di un *Ambito a progettazione Unitaria*, meglio individuato, all'interno dell'R.U., dalla *Scheda 33Ta. Villaggio turistico "Inferno"* redatta nel 2004.

La Scheda è composta da 3 quadri (A, B e C) in cui vengono indicate le superfici esistenti e le previsioni di progetto, per un totale interessato di circa 35 ettari (ha), la fattibilità urbanistica e paesistica dell'intervento.

Il quadro D definisce, invece, la fattibilità geologica per il "Villaggio turistico Inferno".

Viene di seguito riproposta, per conoscenza, la scheda 33Ta di Piano vigente.

Scheda 33.Ta Villaggio turistico "Inferno"

Quadro A

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....258.920 mq

1.2 Utilizzazione attuale

coltivazione agricola, podere dismesso

1.3 Piano strutturale

subsistema della collina coltivata Molini – Poggio Ventoso

1.4 Vincoli

Vincolo idrogeologico e area boscata

1.5 Patrimonio edilizio esistente

<i>n.</i>	<i>tipologia</i>	<i>Sup. cop mq</i>	<i>n. di piani</i>	<i>manutenzione</i>
1	podere	285	2	scarsa
2	Annesso agricolo	60	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 345 mq				
Volume esistente (stima) 2.000 mc				

1.6 Posizione dell'area

mezzacosta

1.7 Elementi di pregio

uliveto, bosco, edifici storici, muri a secco

1.8 Elementi di disturbo

elettrodotto

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

Realizzazione di una residenza turistico-alberghiera

2.2 Strumento di attuazione

piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

<i>edifici esistenti n.</i>	<i>categoria di intervento</i>
1	Ristrutturazione di tipo B
2	Demolizione e ricostruzione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di posti letto.....216

3.2 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico 11.779 mq

3.3 Massima superficie coperta.....7.800 mq

3.4 Superficie di mitigazione paesistica 140.376 mq

3.5 Massima superficie lorda di pavimento totale.....7.800 mq

3.6 Altezza massima consentita (n. di piani).....2

3.7 Utilizzazioni compatibili

residenza turistico-alberghiera, articolo 7, comma 1, legge regionale 17 marzo 2000, n.42

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- mantenimento e riqualificazione delle aree boscate esistenti;
- realizzazione di opportune schermature a verde;
- realizzazione di un'area di mitigazione paesistica pari ad almeno 14 ettari, sistemata a bosco o coltivazione arborea tipica locale (uliveto, sughereto, eccetera);
- restauro degli edifici storici presenti nell'ambito;
- per quanto riguarda i limiti di comparto, nel caso in cui si dovessero registrare incongruenze tra il regolamento urbanistico e il piano regolatore previgente, fanno fede quelle del Prg.

Le residenze turistico alberghiere sono pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale e non sono pertanto autonomamente utilizzabili per singole parti e non devono configurarsi come una sommatoria di unità abitative con destinazione ed uso autonomi. Non sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, anche solo funzionali, rispetto a quelle previste dal presente regolamento urbanistico. Eventuali utilizzazioni diverse da quelle indicate nel permesso a costruire, o in qualsiasi altro atto abilitativo, o la vendita di porzioni della struttura turistica corrispondenti a singole unità abitative per farne un uso residenziale comportano le sanzioni previste dagli articoli 41, 42 e 80 della l.r. 42/2000 e dagli articoli 12, 133 e 136 della l.r. 1/2005.

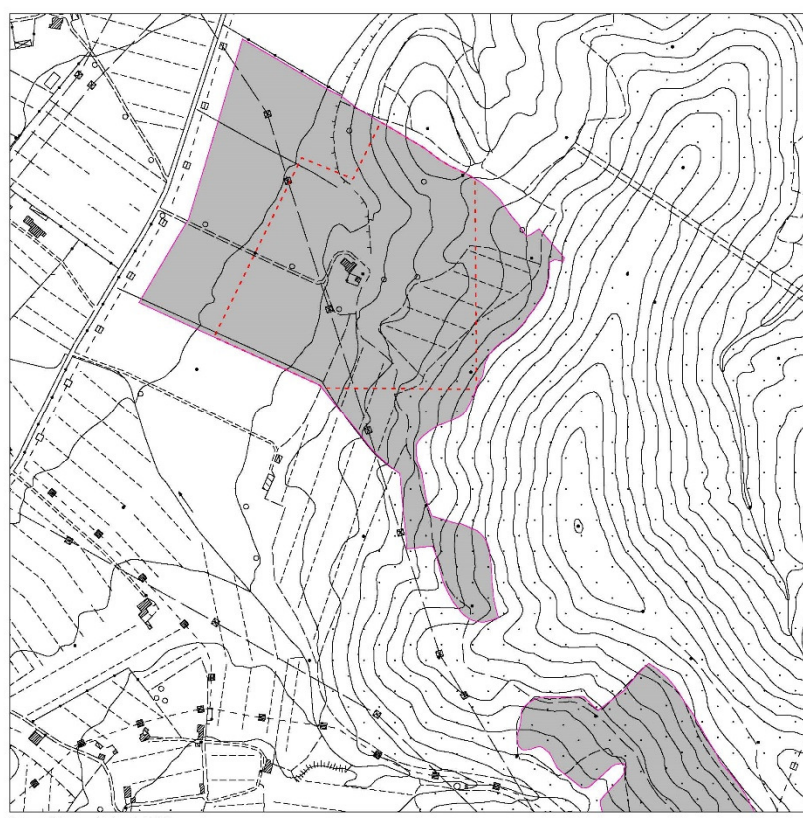
L'intero complesso turistico, in sede di accatastamento, deve essere classificato in categoria D. L'agibilità delle strutture è condizionata alla verifica, da parte del Comune, degli accatastamenti presentati all'Agenzia del territorio competente, è inoltre vietato il frazionamento della proprietà.

Allo scadere del termine di validità del piano attuativo, definito dalle leggi ovvero dalle relative convenzioni con il Comune di Gavorrano, le parti non attuate e il relativo dimensionamento decadono. Le previsioni decadute rientrano nei quantitativi residui del piano strutturale.

I piani attuativi o le loro varianti, anche non sostanziali, sono sottoposti alla sottoscrizione di una convenzione contenente:

1. l'impegno, da parte dei proponenti, ad attuare gli interventi previsti nel piano particolareggiato, secondo stati di avanzamento prestabiliti e concordati con il Comune. A ciascuno stato di avanzamento corrisponde un determinato numero di posti letto da realizzare. Alla scadenza di ciascuna fase il comune verifica l'attuazione del programma. Nel caso di ritardi nell'esecuzione delle opere previste, il numero dei posti letto corrispondente a quanto non attuato, viene automaticamente decurtato dal dimensionamento complessivo dell'intervento. Alla scadenza della convenzione decadono le previsioni non attuate e le aree non interessate dalle trasformazioni rimangono sottoposte alla disciplina del relativo subsistema del territorio aperto;
2. l'impegno a non mutare la destinazione d'uso delle strutture rispetto a quella indicata nel permesso a costruire, o in qualsiasi altro atto abilitativo;
3. l'impegno a non frazionare la proprietà;
4. le idonee fidejussioni a garanzia degli impegni di cui ai punti precedenti; le garanzie fideiussorie, rivalutate annualmente secondo gli indici Istat, non possono essere inferiori al 10 % del valore venale delle opere realizzate; le garanzie di cui al presente punto hanno validità limitata alla permanenza dell'attività.

Le eventuali modifiche al piano attuativo e/o alla corrispondente convenzione non possono comportare variazioni temporali delle fasi di attuazione prestabilite e al termine di scadenza della convenzione stessa.



Scheda n. 33.Ta Villaggio turistico "Inferno" Quadro C

- ambito assoggettato a progettazione unitaria
- Assetto funzionale**
 - piazza o spazio pubblico
 - P parcheggio pubblico
 - P parcheggio pertinenziale
 - ▲ area verde attrezzata
 - impianto sportivo
- Assetto dell'accessibilità**
 - ||||| collegamento
 - ◆◆◆◆◆ connessione pedonale e ciclabile
 - ▲ accesso carrabile principale
- Assetto urbanistico**
 - ▨ area da cedere al comune
 - restauro o risanamento conservativo
 - demolizione dei volumi
 - ▨ area di concentrazione volumetrica
 - allineamento principale degli edifici
- Miglioramento paesistico**
 - filare alberato
 - fascia a verde
 - alberatura ad alto fusto
 - modellazione del terreno

Scheda 33.Ta Villaggio turistico "Inferno"

Quadro D

Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica bassa, una pericolosità geomorfologica in parte bassa, media e parte elevata (P.3g), caratterizzata da medio/alta pendenza del versante. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). L'intervento dovrà essere subordinato all'esito degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Questi interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. Il progetto delle opere dovrà essere inviato al Bacino Toscana Costa per una valutazione preventiva.

La proposta di modifica alla scheda di Piano prevede la definizione di un nuovo perimetro di concentrazione volumetrica.

Per tutti i punti analitici delle criticità sopra descritti si propone oggi il ricollocamento dell'area di concentrazione volumetrica con il contestuale spostamento dell'impianto di depurazione.

La ridefinizione del perimetro di concentrazione volumetrica della scheda 33Ta prevede la distinzione un'area con destinazione d'uso a campeggio che include inoltre l'edificio rurale presente nel podere.

L'impianto di captazione e depurazione delle acque, essendo costituito da elementi amovibili, potrà essere ricollocato in altra sede al di fuori dell'area di ambito di progettazione unitaria. In alternativa potrà essere collocato ai margini della stessa (come indicato negli elaborati). In entrambi i casi i manufatti potrebbero essere interrati così da ridurre al minimo il loro impatto sull'ambiente circostante. Lo spostamento dell'impianto di potabilizzazione potrà essere spunto quindi per un intervento di riqualificazione edilizia in termini di sostenibilità dello stesso. Il pozzo invece sarà delimitato ed isolato visivamente tramite alberature e modellamento orografico.

5. CONFIGURAZIONE SUPERFICI

La volumetria in progetto all'interno della nuova area di concentrazione volumetrica si colloca nell'ambito del "Testo Unico del sistema turistico regionale", la nuova legge sul turismo della regione Toscana. La nuova legge L.R. 86 del 20 dicembre 2016 è entrata in vigore il 12 gennaio 2017. Mancando ad oggi ancora il nuovo Regolamento attuativo per tale legge, per tutte le disposizioni attuative ci si riferirà al Regolamento di attuazione del precedente testo unico in materia di turismo, ossia il n. 18/r/2001.

L'art. 24 della Legge Regionale Toscana 86/2016 ("Testo unico del sistema turistico regionale") definisce i *campeggi*. Sono campeggi le strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Come sancito al comma 4, il titolare o gestore, nel rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie e, ove previsto, paesaggistiche, potrà allestire, per l'intero periodo di permanenza del campeggio e al fine di metterle a disposizione dei turisti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, le seguenti forniture:

- a) strutture quali roulotte, camper, case mobili e relativi accessori, in non più del 70 per cento delle piazzole;
- b) tende e relativi accessori, in non più del 20 per cento delle piazzole, fermo restando il limite massimo del 70 per cento cumulando con le strutture di cui alla lettera a)

Si è scelto pertanto, all'interno dell'area di concentrazione volumetrica, di destinare a campeggio un'area di superficie pari a 92.500 mq.

La progettazione delle restanti aree verterà sul disegno del suolo attraverso rinaturazione e nuove piantumazioni (come filari di viti od ulivi) ma anche attraverso la realizzazione di orti biologici ad uso della clientela. La creazione degli orti potrà configurarsi non solo come un elemento attrattivo per quanto riguarda la possibilità di acquisto di prodotti alimentari sani e coltivati a chilometro zero, ma potrà diventare l'occasione per proporre nuove attività legate al territorio da svolgersi in prima persona dal cliente (ad esempio corsi di botanica o di giardinaggio, "come si coltiva un orto?")

Il disegno degli spazi aperti si configurerà come elemento di transizione tra lo spazio di fruizione pubblica, gli accessi principali delle strutture ricettive e i giardini.

Tale articolazione dovrà restituire configurazioni spaziali il più possibile 'fluide', lavorando sulla prosecuzione di elementi architettonici dell'edificio e sull'impiego di 'bande' di vegetazione arbustiva, per garantire riservatezza nei passaggi tra lo spazio pubblico e lo spazio privato, pur mantenendo da ogni punto la continuità visiva tra la collina e la pianura verso il mare.

6. ALTIMETRIE E ORIENTAMENTI

La collina di Poggio Inferno si sviluppa a partire da una quota altimetrica di 65 metri sul livello del mare per raggiungere nella sua sommità la quota di 220 metri sul livello del mare. La pianura declina dolcemente dalle pendici del Poggio fino alla strada Gavorranese. Data la conformazione del territorio le zone di concentrazione volumetrica in cui si propone di costruire il camping sono le aree pianeggianti.

La scelta deriva, come spiegato in precedenza, dalle criticità date dall'altimetria collinare. La porzione di pendio oltre i 90 metri sul livello del mare è soggetta a pericolosità di frana elevata. Inoltre, la qualità visiva ne risentirebbe a causa di quanto specificato al punto 3: infatti, salendo di quota, le visuali avrebbero come sfondo la zona industriale di Follonica ad Ovest, la Strada Aurelia e la ferrovia a Nord.

7. SCHERMATURE

La scelta progettuale si propone di schermare i volumi nelle loro parti esposte a sud. La schermatura non sarà netta ma "rarefatta": si darà modo ai raggi solari di penetrare e allo

stesso tempo di essere ostacolati per un'ottimizzazione del confort e del benessere delle persone oltre che per un guadagno, per gli edifici, in termini di contenimento energetico.

Per le schermature riguardanti gli elementi vetrati degli edifici si è pensato di utilizzare frangisole, integrati a pareti verdi al fine di integrare l'elemento costruito con il contesto naturale circostante.

Il sistema frangisole genera un'alternanza di volumi e spazi vuoti.

L'involucro perimetrale che delimita gli spazi interni sarà pertanto diviso in più livelli costituendo una facciata connotata da forte plasticità: la parete interna, con facciata libera e finestra a nastro, e il sistema di frangisole fissi applicati esternamente costituiscono i due livelli principali.

L'effetto visivo generato da questa schermatura contraddistinta da sottili variazioni cromatiche che potranno andare dal bronzo all'oro, potrà dare agli edifici un carattere "vegetale" di tronco o di siepe dal forte chiaroscuro in grande coerenza con il contesto paesaggistico in cui si andrà a collocare.



Edificio wellness resort, MIA Design Studio, Hoa Hai Ward, Vietnam, 2015

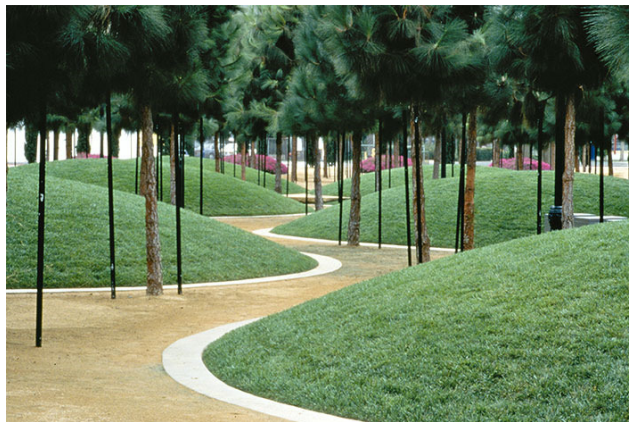
Per le strutture temporanee tipo *case mobili* o *bungalow* si è studiata una cellula modulare sull'esempio sotto riportato:



Per quanto riguarda le schermature “verdi”, ossia le schermature pensate per il disegno dell’area, si è ipotizzata la piantumazione di nuove alberature e un nuovo disegno del suolo, caratterizzato da dislivelli e cambi di quota, movimenti di terra più o meno accentuati.



Parco Tejo e Tranção, PROAP, Lisboa 1994



Martha Schwartz - Marina linear park, San Diego, California, 1991

8. PLANIVOLUMETRICO

La proposta per la nuova struttura ricettiva, si pone determinati obiettivi di salvaguardia del territorio e cerca di rispondere alle direttive di Piano e degli strumenti paesaggistici vigenti per l'area quali il PIT ed il Regolamento Urbanistico.

In primo luogo si pone l'obiettivo di qualificare l'insediamento turistico-ricettivo secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica, garantendo che la nuova espansione sia coerente con i tipi edilizi, per materiali, colori ed altezze opportunamente inserita nel contesto paesaggistico senza in alcun modo alterarne la qualità morfologica e percettiva.

8.1 TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

Gli edifici saranno caratterizzati da un'altezza contenuta che si ipotizza di 2 piani sia per ridurre l'impatto paesaggistico che per il mantenimento di una buona qualità visiva.

Gli edifici potranno essere circondati da giardini con piscine naturali tipo bio laghi, specchi d'acqua e solarium.

La possibile previsione di bio-piscine o bio-laghi, rientra nelle soluzioni orientate non solo a ridurre l'impatto ambientale e "risparmiare" le risorse naturali, ma a tutelare in prima persona il territorio, recuperandone e salvaguardandone le biodiversità. I bio-laghi, anche chiamati ecolaghi, sono bacini realizzati dall'uomo riproducendo esattamente il contesto di un lago naturale, con acqua vitale in grado di autopurificarsi senza necessità di prodotti chimici (es. il cloro utilizzato nelle piscine tradizionali), tramite il processo di fitodepurazione a opera delle piante acquatiche. Per fitodepurazione si intende il processo naturale per cui piante acquatiche e substrato naturale attivano una serie di reazioni biologiche e di "filtro" che purificano naturalmente l'acqua come avviene, per esempio, nei laghi di montagna, rendendola assolutamente salubre anche per la balneazione.

I nuovi volumi potranno essere progettati per essere edifici ad energia quasi zero. Il concetto di "energia quasi zero" per gli edifici di nuova costruzione sia pubblici o di uso pubblico che privati (edifici NZEB) è una realtà imprescindibile nella progettazione.

Con tale locuzione si intendono gli edifici ad altissima prestazione energetica che minimizzano i consumi legati al riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, illuminazione, produzione di acqua calda sanitaria, utilizzando energia da fonti rinnovabili, elementi passivi

di riscaldamento e raffrescamento, sistemi di ombreggiamento e garantendo un'adeguata qualità dell'aria interna e un'adeguata illuminazione naturale in accordo con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Progettando in questa direzione i nuovi volumi dovranno avere soluzioni tecnologiche che riducano il consumo di energia non rinnovabile: avere un involucro ben isolato e progettato per rendere l'edificio particolarmente efficiente.

I fabbricati oltre ad essere alimentati da energie rinnovabili potranno prevedere la fitodepurazione degli scarichi.

8.2 ATTIVITA' DI WELLNESS

Il volume principale della struttura ricettiva del camping, suddiviso a padiglioni o cellule per meglio integrarsi nel contesto, oltre ad ospitare i servizi di prima accoglienza e ristoro, ospiterà le attività legate al wellness.

Le strutture ricettive metteranno il benessere della persona al centro proponendo attività sportive, pratiche di rigenerazione oltre che di mental training combinate con un'alimentazione corretta.

Saranno previste aree spa interne alla struttura così come piscine in esterno. Anche per l'area wellness potranno essere previste bio-piscine invece di piscine tradizionali.

All'interno del volume principale vi sarà poi una palestra per il fitness ed un'area massaggi dedicata alla cura del corpo.

Il volume del podere (fabbricato rurale) avrà vocazione di servizi di ristoro e wellness variamente declinati.

8.3 ATTIVITÀ RURALI – GLI ORTI

La proposta per una nuova struttura ricettiva si pone come obiettivo la valorizzazione delle attività agricole al fine di contrastare la perdita dei valori naturalistici e paesaggistici dell'area e la difesa della biodiversità. Il turismo rurale si può considerare senz'altro una forma di turismo sostenibile ed è sempre più diffuso.

Nella progettazione di spazi a servizio della clientela vi è dunque la risposta alla sempre più frequente domanda di turismo sostenibile in cui il turista può vivere a stretto contatto con la realtà agricola godendone tutti i benefici.

La proposta ricettiva può configurarsi a carattere "biologico e biodinamico", in cui il cliente assapora la biodiversità della terra sia nei campi che in cucina.

L'obiettivo finale è quello di poter ricreare un modello di azienda a ciclo chiuso, non energivoro, poco dipendente da fonti di energia fossile.

8.4 CONCLUSIONI

Considerata l'analisi del territorio, le sue peculiarità e le sue criticità, considerata la destinazione d'uso turistico-ricettiva per il Podere Inferno secondo la scheda di Piano vigente, in conseguenza dei temi affrontati nel *concept* progettuale, si propone la modifica della scheda di Piano 33T così configurata:

- 1: EDIFICI dedicati all'accoglienza, agli uffici amministrativi e ai servizi igienici (mq s.u.n. 226);
- 2: EDIFICI dedicati a ristorazione, bar, spa, wellness e negozi (mq s.u.n. 1.680);
- 3: AREE per attività sportive, piscine, parco giochi
- 4: AREA parcheggio per clienti camping
- 5: AREA parcheggio per sosta camper
- 6: AREA piazzole attrezzate (art. 24 L.R. 86/2016 tende, roulotte, camper, case mobili)
- 7: EDIFICI ESISTENTI dedicati a ristorazione, bar, spa, wellness, piscine mediante ristrutturazione edificio esistente + ampliamento 30% (mq s.u.n. 620,1);
- 8: IMPIANTO DI DEPURAZIONE spostato rispetto al sito attuale in posizione periferica adiacente alla strada provinciale possibilmente interrato.

Venezia, 18 febbraio 2019

G. & G. Engineering srl

Arch. Leila Di Gangi

Ing. Giacomo Gianetti