

COMUNE DI BIBBONA



# COMUNE DI BIBBONA

Prov. - Livorno -

## Equipe di progettazione

### - Progettazione architettonica

Arch. Piergiorgio de Flumeri

Arch. Maurizio Ori

### Il coordinatore generale

arch. Piergiorgio de Flumeri

### - Progettazione paesaggistica e ambientale

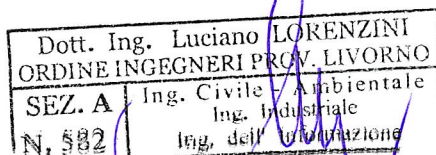
Arch. Maurizio Ori

### I committenti

soc. Play & Sun S.r.l.

### - Progettazione infrastrutturale

Ing. Luciano Lorenzini



## Collaboratori in fase di progettazione

### - Golf Course Architect

Dott. Luigi Rota Caremoli

### - Progettazione Impianti

Ing. Roberto Faletti

### - Geologo

Dott. Gianfranco Ruffini

Riqualficazione ambientale in ambito turistico  
denominata "Golf Costa degli Etruschi"

OGGETTO

:

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA DELL'ALLEGATO C

data

luglio 2015

## PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Arch. Piergiorgio de Flumeri

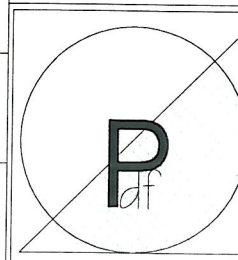
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 419 con studio in Bergamo e sede operativa in Calolziocorte (LC) viale G.Marconi, 1 tel. 0341.630890 mail : piergiorgio.deflumeri@gmail.com

Arch. Maurizio Ori

O+A|Ori Arienti srl| Paesaggio e Architettura  
via Pallavicino 1, 26100 CREMONA  
T. +39 0372.23363 F. +39 037224156  
mail : maurizio@oristudio.com www.oristudio.com

Ing. Luciano Lorenzini

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Livorno al n° 582 con studio in Cecina (LI) via Pasubio 26/A tel. 0586.682241 mail : info@inglorenzini.it



complessivo tavole

tavola

Integrazione  
Allegato

C

## **RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA ALL'ALLEGATO "C"**

La presente relazione integrativa abbinata all'allegato "C" (Planimetria riepilogativa opere di urbanizzazione per parere area lavori pubblici A.C. di Bibbona), illustra le scelte effettuate a seguito delle osservazioni predisposte dall'arch Paolo Simoncini, Responsabile settore edilizia ed opere pubbliche del Comune di Bibbona, relativamente alle opere di urbanizzazione.

Premesso che tutte le opere di urbanizzazione verranno eseguite ad avvenuto deposito, presso l'ufficio tecnico comunale, del progetto esecutivo abbinato al Permesso a Costruire così come dettato dalla LRT 65 /2014 e che le stesse verranno meglio definite nella bozza di convenzione allegata al piano attuativo, si procede alla descrizione delle opere che sono state oggetto di osservazioni.

### **Via vicinale delle Capanne**

Visto la volontà dell'A.C. di classificare di "uso pubblico" la Via vicinale delle Capanne, per il tratto che si diparte dalla SP 39 giungere alla struttura alberghiera definita "Casone", sarà necessario portare il Calibro stradale a mt. 5,50.

La realizzazione di detto ampliamento avverrà previa intesa con i soggetti interessati, e la partecipazione non economica del Comune di Bibbona.

La parte finale dell'allargamento stradale sarà possibile effettuarlo mediante l'intubamento delle esistenti cunette laterali senza dover predisporre nessuna pratica espropriativa nei confronti di frontisti.

## **Illuminazione pubblica**

Essendo stata proposta l'illuminazione pubblica sui raccordi con la viabilità principale, onde evitare l'effetto "urbanizzazione", la stessa verrà realizzata utilizzando punti luce su pali di limitata altezza posizionati tangenzialmente al percorso ed alternati a destra e sinistra dello stesso.

Nel progetto esecutivo verranno definiti i calcoli illuminotecnici atti a garantire i giusti lux per questo tipo di strada vicinale di uso pubblico.

## **Conferma accesso a raso dalla Via Provinciale 39 (ex SS n° 1 Aurelia) ed accesso da Via della Camminata**

Nel progetto è stata effettuata la scelta, condivisa sia dall'A.C. di Bibbona che in fase di approvazione della V.I.A., di prevedere n° 2 accessi alla nuova struttura golfistica distinti e non ricollegati tra di loro.

L'ingresso esistente dalla Via Provinciale 39 sulla Via Capanne dovrà supportare, oltre al traffico prodotto dall'esistente campeggio "Le Capanne", solamente l'accesso all'albergo "Casone"

Il flusso di traffico maggiore, determinato dall'accesso al percorso golf, avverrà invece dall'accesso su Via della Camminata.

Per questo motivo l'accesso esistente sulla Via Provinciale 39, già ben strutturato, risulta adeguato.

Il secondo accesso, quello previsto nella Via della Camminata, non risulta, invece, adeguato a supportare la nuova struttura.

Per questo motivo è stata proposta, in condivisione con l'A.C., la formazione di una rotatoria posizionata in modo strategico sulla connessione fra la Via della Camminata, la Via per Ce4cina - zona industriale e Via dei Poggiali (accesso all'area golf).

Dalla Via dei Poggiali sarà possibile raggiungere le suite posizionate in Località Calcinaiola, i fabbricati esistenti e la Club House.

I giocatori utilizzeranno molto più assiduamente questo tracciato stradale che avrà nei parcheggi nei pressi della Club House, il punto di arrivo.

Nelle strade di servizio, interne al percorso golf e che ricollegano la Club House, la struttura alberghiera e le buche del percorso golf, sarà possibile procedere solamente con auto elettriche di piccola dimensione.

Per evitare che i due accessi favorissero un “traffico indotto” nei tratti di strada vicinali esistenti, e che consentano il ricongiungimento fra le stesse, non verrà realizzata alcuna opera (si manterranno le strade bianche esistenti).

Le strade di accesso alle strutture golfistiche verranno invece realizzate utilizzando materiali adeguati al contesto con trattamenti atti ad evitare il formarsi di polveri.

### **Parcheggi pubblici o ad uso pubblico ed aree verdi**

Nel progetto sono state previste quattro specifiche aree a parcheggio (presso la struttura alberghiera principale, presso la Club House, nei pressi del Podere calcinai ola e nei pressi del Podere Eugenio) su cui i proponenti il piano attuativo si sono resi disponibili alla cessione o all'uso pubblico.

Gli stessi sono stati dimensionati secondo esigenze e nel rispetto delle norme urbanistiche.

Dette aree a parcheggio verranno eseguite con materiali atti a garantire le caratteristiche di eco compatibilità presenti nel progetto generale.

Anche l'area a verde pubblico, nei pressi della struttura alberghiera principale, verrà eseguita con le stesse logiche costruttive sopra indicate.

### **Percorso ciclo - pedonale**

La realizzazione del percorso ciclo pedonale prevede una direttrice completamente autonoma rispetto agli altri percorsi già presenti all'interno dell'area golf.

Il percorso ciclo pedonale verrà raccordato agli altri percorsi già individuati sul territorio comunale.

Il punto di partenza di questo tratto sarà individuato nell'area adiacente la rotatoria su Via della Camminata proseguendo a margine del percorso golf sino all'intersezione con la strada provinciale 39 per poi ricollegarsi con la Pineta a mare.

Si attuerà così quel collegamento previsto negli strumenti di pianificazione territoriale che vogliono promuovere il turismo ciclo pedonale.

L'A.C. di Bibbona vuole garantire percorsi "sicuri" atti a ricollegare la parte a monte della Provinciale 39 (ex Statale Aurelia ) con la "macchia della Magona" favorendo un indotto turistico di natura ecosostenibile che valorizzerà ulteriormente il territorio.

Per mettere in sicurezza l'attraversamento della Provinciale 39 è prevista la realizzazione di un attraversamento a raso con regolazione semaforica.

Per favorire l'uso del percorso ciclo pedonale gli attuatori hanno proposto la cessione gratuita dell'area a margine della rotatoria su Via della Camminata; in detta area sarà possibile formare uno spazio a "parcheggio di scambio" (auto/bici - bus/bici) e strutture atte a favorire l'informazione turistica.

### **Sottoservizi ed aspetti energetici**

Nel progetto sono previsti tutti i sottoservizi necessari per una urbanizzazione complessiva e qualitativa.

La logica progettuale è quella di abbattere i consumi energetici utilizzando fonti energetiche alternative.

### **Note generali sulla viabilità e urbanizzazioni in genere.**

La proprietà della Società Play & Sun srl, si attesta a confine con tutte le strade vicinali utilizzate, di alcune ne è in parte proprietaria, e pertanto può promuovere tutte le iniziative che concorrono all'uso delle stesse da parte di chi frequenterà il percorso golf.

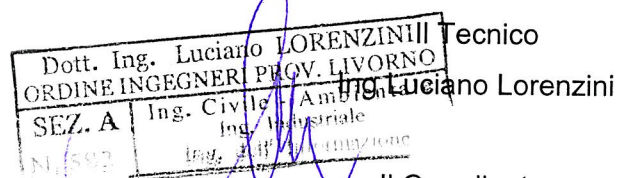
All'interno del percorso golf, come già sopra indicato, verrà formata un ulteriore "viabilità minore" che collegherà le varie strutture in piena sicurezza e con mezzi di trasporto assolutamente eco compatibili (auto elettrica).

La convenzione definirà le modalità con cui si rapporterà il proponente con il Comune di Bibbona circa le aree a standards, la loro eventuale cessione e la loro manutenzione.

La tavola allegata denominata "allegato C", oltre alle tavole già depositate relative alla opere di urbanizzazione, accoglie le esigenze e le volontà espresse dall'A.C. di Bibbona e dal suo reparto tecnico.

I proponenti hanno sempre espresso la volontà di predisporre un progetto capace di creare una struttura che abbia caratteristiche tecnico economico - ambientali tali da garantire al territorio un nuovo impulso turistico nel rispetto dell'ambiente e delle componenti socio - economiche già presenti sullo stesso.

La "convenzione", che sarà l'elemento di sintesi tecnico - economica - legale fra l'amministrazione Comunale ed i proponenti farà proprie le indicazioni sopra illustrate in una logica di ampia collaborazione fra pubblico e privato.



Il Coordinatore  
Arch Piergiorgio de Flumeri

Li 27.07.2015