



COMUNE DI BIBBONA

Prov. - Livorno -

Equipe di progettazione

- Progettazione architettonica

Arch. Piergiorgio de Flumeri

Arch. Maurizio Ori

- Progettazione paesaggistica e ambientale

Arch. Maurizio Ori

- 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

Il coordinatore generale

arch. Piergiorgio de Flumeri

I committenti

soc. Play & Sun S.r.l.

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

OGGETTO	:	RELAZIONE GENERALE DEL PIANO ATTUATIVO	data	dicembre 2013	agg.	dicembre 2014
			agg.	febbraio 2014	agg.	marzo 2016
			agg.	novembre 2014		
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA			Modifiche parziali a seguito degli indirizzi espressi dalla Sovrintendenza nel corso della conferenza dei servizi del 29.07.2014			
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	00	

**COMUNE DI BIBBONA
PROVINCIA DI LIVORNO**

Piano attuativo denominato
Riqualificazione ambientale in ambito turistico
"Golf costa degli Etruschi"
Località La California - Bibbona -

Indice:

- Premesse essenziali
- Controdeduzioni Osservazioni Parere Sovrintendenza del 29/07/2014
- Caratteristiche, requisiti e dimensioni del progetto
 - *Classificazione e quantificazione degli interventi*
 - *Aree pubbliche e di uso pubblico*
- Regolamento edilizio (scheda UTOE 1B2)
- Descrizione generale del progetto

**Gruppo multidisciplinare
di progettazione**

- Coordinatore generale

Arch. Piergiorgio de Flumeri

- Progettazione architettonica

Arch. Piergiorgio de Flumeri

Arch. Maurizio Ori

- Progettazione paesaggistica

Arch. Maurizio Ori

- Progettazione infrastrutturale

Ing. Luciano Lorenzini

- Golf Course Architect

Dott. Luigi Rota Caremoli

- Progettazione impianti

Ing. Roberto Faletti

- Geologo

Dott. Gianfranco Ruffini

Collaboratori:

Arch. Camilla Girelli

Arch. Michele Citro

Ing. Laura Lorenzini

Arch. Luisa Lorenzini

Ing. Daniele Trivero

Arch. Paolo Tavola

Ing. Maurizio Mazzolani

p.i. Marco Zenucchi

geom. Michele Maighetti

Ufficio segreteria:

Barbara Tonioni

Catia Bolis

PREMESSE ESSENZIALI

PREMESSE ESSENZIALI

L'iniziativa " Golf Costa degli Etruschi, è stata avviata nell'anno 2009 a seguito di incontri vari con l'Amministrazione Comunale di Bibbona che, all'interno del "Piano Strutturale" ipotizzava la formazione di una iniziativa golfistico – ricettiva in Località La California.

L'iter burocratico di legge ha determinato i seguenti passaggi:

- Presentazione, in data 08.10.2010, di osservazioni al piano strutturale presso l'A.C. di Bibbona per richiedere alcune leggere modifiche alle norme ed alla perimetrazione del percorso golf previste nella scheda UTOE 1B2 , che già definiva le modalità operative per avviare le procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni alla formazione del percorso golf abbinato a infrastrutture e edifici accessori.
- Presentazione in data 29.09.2010 dello studio di impatto ambientale **propedeutico a verifica di assoggettabilità alla VIA presso la Regione Toscana** e gli Enti preposti alle verifiche tecnico - ambientali - architettoniche.
- Ripresentazione presso la Regione Toscana della valutazione propedeutica a verifica di assoggettabilità alla VIA in data 09.12.2010. In data 05.01.2011 veniva avviata la procedura.
- A seguito della procedura sopra indicata la Regione Toscana giungeva alla determinazione di richiedere, ai proponenti, la presentazione dello studio di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).
- In data 05.12.2011 veniva presentata la VIA che successivamente, a varie riprese, veniva integrata ed aggiornata nelle seguenti date 04.04.2012/ 01.06.2012/ 21.11.2012.
- In data 13.12.2012 la Regione Toscana, al fine di poter procedere ad alcuni accertamenti ed approfondimenti, ha disposto il prolungamento della procedura di approvazione per ulteriori sessanta giorni ai sensi dell'articolo 57 comma 1, L.R. 10/2012 e smi.
- In data 17.06.2013 con Deliberazione n° 457 la Regione Toscana ha espresso **pronuncia positiva di compatibilità ambientale** ai sensi dell'articolo 57 della L.R. 10/2012.

La domanda di attivazione del procedimento VIA, (procedura, molto accurata, qualificata ed articolata), ha ottenuto, con deliberazione n° 457 del 17.06.2013, la pronuncia di "compatibilità ambientale" per la realizzazione del percorso Golf denominato "Costa degli Etruschi" e relative opere connesse ed infrastrutturali da ubicare in località La California, Comune di Bibbona (LI), proposto dalla Soc. Play & Sun e coniugi Loges, nel rispetto delle "raccomandazioni" di cui al Verbale della Riunione Istruttoria del 20.05.2013 (qui di seguito in parte riportate).

Stralcio punto 7 (a) - Paesaggio e beni culturali

..... Considerato che la consistenza volumetrica e l'impianto insediativo dell'albergo diffuso "Podere Calcinaiola" risulta piuttosto impattante rispetto al contesto paesaggistico esistente e non sufficientemente congrua con le regole insediative tradizionali dell'aggregato rurale situato nelle vicinanze, mentre, la

dimensione e l'altezza a tre piani dell'Albergo Villa e l'estensione e dimensione delle aree destinate a parcheggio, producono un significativo impatto estetico - percettivo sul contesto paesaggistico esistente"; **"i proponenti, ai fini del rilascio del titolo edilizio dovranno procedere, al ridimensionamento delle volumetrie di progetto tenendo conto della necessità di non superare comunque, e per tutti gli edifici, altezze pari a due piani dall'attuale piano campagna e a ricorrere a regole insediative congrue con il contesto edilizio in essere;..... "**.

..... A fronte della necessità di non produrre modificazioni rilevanti dell'assetto morfologico i proponenti , ai fini del rilascio del titolo edilizio dovranno procedere a rivalutare l'estensione e la localizzazione delle aree a parcheggio, rendendole coerenti con l'assetto morfologico dell'area e prevedendone opportune schermature e ombreggiature;

Stralcio punto 7 (b) - Aspetti urbanistici

..... Per quanto attiene gli aspetti urbanistici si ricorda quanto previsto dalla variante al Regolamento Urbanistico, approvata con DCC n.9 del 29/04/2011;

..... Ai fini del rilascio del titolo edilizio si ricorda **la necessaria Variante, contestuale al Piano attuativo "golf Costa degli Etruschi"**, secondo quanto previsto dalla DGC del Comune di Bibbona n. 168 del 23.10.2012, dovrà comunque essere verificata ai fini della coerenza e compatibilità con gli atti della pianificazione territoriale regionale

La Società Play & Sun (**ora unica proprietaria delle aree oggetto di intervento**) in base a detta delibera dovrà pertanto farsi carico di:

- **acquisire gli atti autorizzativi previsti dalle norme vigenti e gli interventi previsti dovranno conformarsi alle norme tecniche di settore nonché alla disciplina normativa degli atti di pianificazione territoriale**

Elenco Enti consultati per l'approvazione della VIA:

- Regione Toscana
(coordinamento – programmazione – controllo)
P.zza dell'Unità Italiana 1 – 50123 Firenze
- Provincia di Livorno
(servizio "pianificazione difesa del suolo e delle coste e "tutela dell'ambiente")
Via G. Galilei 40 – 50122 Livorno
- Comune di Bibbona
Piazza C. Colombo 1 - 57020 Bibbona (LI)
- ATO n°5 – Provincia di Livorno
Viale Carducci 112 – 57124 Livorno
- Consorzio di bonifica Alta Maremma
Via degli Speciali 17 – 57021 Venturina (LI)
- Direzione Generale Sovrintendenza Firenze
Lungarno Anna Maria Luisa De' Medici 4 – 50122 Firenze
- Sovrintendenza ai Beni Culturali
Lung'Arno Pacinotti Antonio – 56126 Pisa
- Sovrintendenza ai Beni Archeologici
Via della Pergola – 50122 Firenze
- USL n°6
Via Girolamo Savonarola – 57023 Cecina (LI)
- ARPAT
Via Mazzadi 114 – 57126 Livorno
- ARPAT
Via Porpora 22 – 50144 Firenze
- ASA
Via Torricelli 15 – San Pietro in Palazzi – 57023 Cecina (LI)
- SNAM RETE GAS SPA
Via Spalto Gamondio 27/29 – 15100 Alessandria
- SNAM RETE GAS SPA
Via Don Minzioni – 56019 Vecchiano (PI)
- Ferrovie dello Stato - Direzione Manutenzione
Compartimento Infrastrutture – FI – S.O. Tecnico
Viale F.lli Rosselli 5 – 50122 Firenze

TUTTO CIO' PREMESSO,

la proprietà, in ottemperanza alle "raccomandazioni" di cui al verbale sopra indicato, ha provveduto a rielaborare le parti di progetto su cui sono state richieste delle parziali modifiche in modo tale da rendere perfettamente compatibili gli elaborati alle normative previste nella pianificazione comunale ed agli aspetti del paesaggio.

Per le leggere modifiche che si sono rese necessarie relativamente alla perimetrazione dell'area oggetto di piano attuativo, pur se la superficie indicata nella scheda UTOE 1B2 è rimasta inalterata (mq. 771.023), sarà necessaria l'approvazione di una variante contestuale all'approvazione del piano attuativo (come da "raccomandazioni" della Regione Toscana).

Gli elementi essenziali, di cui si è necessariamente tenuto conto nel rispetto delle "raccomandazioni" contenute nel verbale e della riunione istruttoria della Regione Toscana sono di seguito commentati:

Punto 7 - Paesaggio – beni culturali e aspetti urbanistici

L'intervento proposto, per quanto riguarda gli edifici definiti:

- club house
- albergo villa
- mercatino
- albergo diffuso "podere Calcinaiola"

ha tenuto conto delle "raccomandazioni" suggerite dalla Regione Toscana in fase di approvazione della VIA.

a) Sono state infatti riconsiderate parti specifiche del progetto in modo tale da contenere:

- la consistenza volumetrica
- l'altezza dei fabbricati

vedi tavola n° 8, 9a, 9b, 10a, 10b, 11a, 11b.

Esse sono scaturite da ponderate e qualificate scelte che, pur non essendo smaccatamente "tipiche del modo di insediarsi nella campagna Toscana", hanno specifici riscontri di tipo – morfologico sul territorio agricolo.

I materiali proposti completano la scelta di proporre degli edifici che, pur in una veste "moderna", risultano adeguatamente contestualizzati rendendoli minimamente impattanti rispetto al contesto paesaggistico esistente e sufficientemente congrui rispetto alle regole insediative tradizionali.

Le architetture risultanti, possono ora configurarsi come una componente intrinseca ed in totale armonia con i caratteri ambientali e delle tipologie del paesaggio rurale (Allegato "A").

Gli insediamenti edilizi sono stati concepiti come **parte integrante del nuovo assetto territoriale** del comparto, in modo da risultare **quasi "subordinati" al paesaggio nel suo assieme**. Come accennato nei paragrafi introduttivi della relazione di VIA. Obiettivo del progetto è infatti l'individuazione di **un nuovo sistema insediativo**, capace di **armonizzare tra loro gli edifici** per le attività ricettive ed i servizi complementari, oltre che di **contestualizzarli nel quadro paesaggistico generale** come componenti di un **unico disegno territoriale**.

Questo obiettivo si è tradotto innanzitutto nella definizione di una **"griglia" coerente con la trama del paesaggio agrario**, che nel contesto pedecollinare solitamente si orienta **perpendicolarmente ai corpi idrici superficiali** (rete dei fossi), allo scopo di favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche. Gli edifici sono quindi tutti stati orientati in conformità con questa giacitura prevalente.

In seconda istanza, tale approccio ha implicato l'individuazione di una **gerarchia interna tra le varie funzioni** e la conseguente diversa caratterizzazione dei differenti poli. In questa gerarchia non solo ideale, la polarità prevalente è rappresentata dal complesso alberghiero (con relativi servizi e le annesse attività di commercio al dettaglio). Le polarità secondarie sono costituite invece dai due nuclei dell'albergo diffuso, mentre la club house può essere concepita come una sorta di "cerniera" tra gli altri insediamenti ed il campo da golf nel suo insieme.

Infine, la ricerca di un rapporto armonioso con il contesto ha implicato il ricorso ad un **linguaggio il più possibile "neutro"**, tale da far sì che le architetture non si pongano in competizione con il paesaggio, ma costituiscano semmai **una presenza "discreta" e "rispettosa"** degli assetti territoriali, strutturati attorno alle **masse alberate** delle fasce ripariali e degli altri ambiti boschivi, nonché alle principali "emergenze" dell'intorno, come il vicino **centro storico di Bibbona**. A livello morfologico e materico, come meglio descritto nei paragrafi seguenti, si è inoltre privilegiato il ricorso alla tradizione, in modo da evocare un immediato riferimento alle tipologie insediative consolidate nel paesaggio agrario storico. Tutti i fabbricati saranno infine realizzati in modo che questi abbiano un'altezza massima inferiore a quella delle alberature a pieno sviluppo e **siano contenuti in un massimo di due piani fuori terra**.

Si precisa, come da "raccomandazioni" in fase di pronuncia di compatibilità ambientale (VIA) da parte della Regione Toscana, che nel momento in cui verrà richiesto il "titolo edilizio" (permesso di costruire) sarà necessario ottenere la definitiva approvazione del progetto architettonico da parte dei competenti uffici della Sovrintendenza ai beni culturali.

b) *Ai fini dell'approvazione del Piano Attuativo si propone, come da "raccomandazione" della Regione Toscana, la contestuale approvazione della variante, rispetto alla scheda UTOE 1B2, relativamente alla riprerimetrazione dell'area destinata al percorso golf.*

Detta riprerimetrazione, molto contenuta, non andrà ad alterare la superficie complessiva prevista nella scheda UTOE 1B2, per il percorso golf, e pari a circa 771.023 mq. Nel contempo si consentirà di ottemperare alle esigenze della Provincia e del Comune di Bibbona per la formazione di un percorso ciclo - pedonale, delle casse di espansione e della rotatoria di cerniera su Via della Camminata, innesto Via dei Poggiali e zona industriale.

Si prevede infatti, sul lato nord, dell'area di proprietà dei proponenti, la cessione gratuita di alcune aree da destinare alla formazione delle casse di espansione necessarie per un maggior controllo idraulico della zona e la disponibilità ad inserire un percorso ciclo - pedonale integrato con la programmazione comunale di detti percorsi.

La formazione delle casse di espansione rientra nelle esigenze prioritarie del Comune di Bibbona per consentire la piena attuazione delle previsioni del piano strutturale, consentendo lo sviluppo della zona industriale nella località "La California".

La ripermimetrazione consente inoltre di salvaguardare parte di una porzione di area in cui si ipotizza l'esistenza di reperti archeologici

Punto 8 - Aspetti infrastrutturali

Le "raccomandazioni" della Regione Toscana erano orientate alla **non** realizzazione della rotatoria all'innesto fra via della Camminata e via dei Poggiali. Il progetto da noi proposto riconferma la disponibilità alla formazione di detta rotatoria (vedi tavola n° 26) essendo la stessa posizionata in un ambito ove si sviluppa il traffico da e per Bibbona centro, la zona industriale e la viabilità per Cecina.

Il viale alberato presente, **e da conservare**, limita la vista per l'immissione su via della Camminata creando possibili pericoli alla circolazione.

La rotatoria, condivisa dalla Provincia di Livorno in quanto insistente su strada Provinciale consentirebbe, inoltre, di regolamentare i flussi e limitare la velocità di transito.

Tutti gli **altri adempimenti previsti** nel verbale della riunione istruttoria della Regione Toscana "raccomandazioni", dovranno essere attivati e documentati nel momento della esecuzione dei lavori.

- a) Il Piano Attuativo è dotato di elaborati grafici che illustrano tutte le previsioni del piano stesso e quanto necessario per la corretta esecuzione delle opere.
- b) **Le NTA del piano strutturale e quanto indicato nelle schede UTOE 1B2, fanno parte integrante del piano attuativo e verranno pienamente rispettate in fase di richiesta del permesso di costruire o DIA o SCIA così come le NTA indicate nel piano attuativo e nei suoi allegati.**

Conferenza dei servizi:

- in data 11.03.2014 è stato depositato presso il Comune di Bibbona la domanda di attivazione del procedimento per l'approvazione del piano attuativo denominato "Golf Costa degli Etruschi" - Bibbona;
- in data 29.07.2014 è stata convocata la conferenza dei servizi decisoria (ex art. 14 L. 241/90 e smi) nella quale veniva espresso parere favorevole sul progetto di piano attuativo con l'obbligo del rispetto delle prescrizioni e/o condizioni contenute nei pareri pervenuti espressi dagli enti interpellati. A seguito delle osservazioni presentate dalla sovrintendenza, e per alcune migliorie richieste dall'A.C. relative alle opere di urbanizzazione, è stato necessario effettuare delle modifiche parziali sugli elaborati.

Per questo motivo si è provveduto a predisporre specifiche controdeduzioni oltre che predisporre le modifiche parziali sugli elaborati di progetto.

**Controdeduzioni Osservazioni Parere Sovrintendenza del 29-07-2014 (prot. 9335)
(protocollato nel Comune di Bibbona con il protocollo 5171 con data 01 agosto 2014)
in merito alla valutazione del Piano Attuativo in oggetto.**

**Aggiornata osservazione
n° 2 a seguito indicazioni Sovrintendenza il giorno 16.12.2014**

**Controdeduzioni Osservazioni Parere Sovrintendenza del 29-07-2014 (prot. 9335)
(protocollato nel Comune di Bibbona con il protocollo 5171 con data 01 agosto 2014)
in merito alla valutazione del Piano Attuativo in oggetto.**

1. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Premesso quanto già evidenziato dal precedente parere di questo ufficio prot. n.2116 dell'8 febbraio 2014 nel quale già si rilevava che "nell'ipotesi progettuale definitiva vi è un eccessivo richiamo a tipologie e forme edilizie che nella loro immagine finale sembrano legate alla cultura e ai materiali dell'insediamento urbano e industriale dei nostri tempi recenti"

RISPOSTA:

Riprendendo quanto dichiarato nella *Relazione Progetto Definitivo allegata al Progetto Definitivo della "Verifica di Impatto Ambientale" (VIA)*: per quanto riguarda l'ipotesi progettuale, in realtà tutti gli edifici sono stati concepiti come parte integrante del nuovo assetto territoriale del comparto, in modo da risultare quasi "subordinati" al paesaggio nel suo insieme, all'interno di un unico disegno territoriale rispettoso delle preesistenze e in analogia alle architetture più significative del luogo. In particolare i borghi del Podere Calcinaiola e del Podere Eugenio sono stati concepiti proprio in riferimento alle cosiddette "case sparse" presenti sul territorio della Pianura agricola di bonifica.

In questa fase tuttavia, accogliendo l'Osservazione della Sovrintendenza, si è provveduto a modificare l'impianto e l'architettura del complesso alberghiero e parzialmente dei borghi a "case sparse", proprio nel tentativo di allontanarsi dai riferimenti urbani e industriali dei nostri tempi cercando di armonizzare il nuovo intervento con le architetture di riferimento del territorio, sia a livello morfologico che a livello materico. Tipologie edilizie e modalità costruttive coerenti con il contesto, con soluzioni e materiali tradizionali in chiave contemporanea (tetti a falde, portici, loggiati, scale esterne, pietra naturale, ecc.), senza tuttavia scadere nel vernacolo manierato o peggio ancora nel falso storico.

2. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Quanto riportato nel verbale della Riunione Istruttoria Interdisciplinare del 20 maggio 2013 in merito alle valutazioni inerenti al paesaggio e ai beni culturali "...i proponenti devono dettagliare i progetti degli edifici previsti in modo tale che, nella diversità funzionale e nella moderna veste del nuovo edificato e utilizzo, sia però maggiormente espressione del tipico modo di insediarsi nella campagna toscana";

RISPOSTA:

Gli edifici, opportunamente dettagliati nel progetto definitivo in sede di Valutazione di Impatto Ambientale, sono concepiti come **una rivisitazione dei poderi caratteristici del paesaggio rurale**. Più precisamente, il riferimento per la realizzazione di questi insediamenti è stato individuato nelle cosiddette "**case sparse**": aggregati di fabbricati rurali, solitamente contraddistinti da un'abitazione ed alcuni corpi accessori, tipici della piana agricola bonificata. A livello planimetrico, le unità dell'albergo diffuso si dispongono quindi come un insieme di edifici (ciascuno costituito dall'assemblaggio di più moduli ricettivi), raggruppati attorno a "corti" o spazi aperti di relazione.

Si veda per chiarezza la planimetria dell'area e dell'intorno riportate qui di seguito (fig. 1) e già parte della TAV. 405 allegata in consegna di V.I.A. in data 04-04-2012, ulteriore elemento di testimonianza degli aggregati rurali esistenti ai quali ci siamo riferiti per il progetto dei nuovi complessi edificati, in particolare per i borghi Podere Calcinaiola e Podere Eugenio.

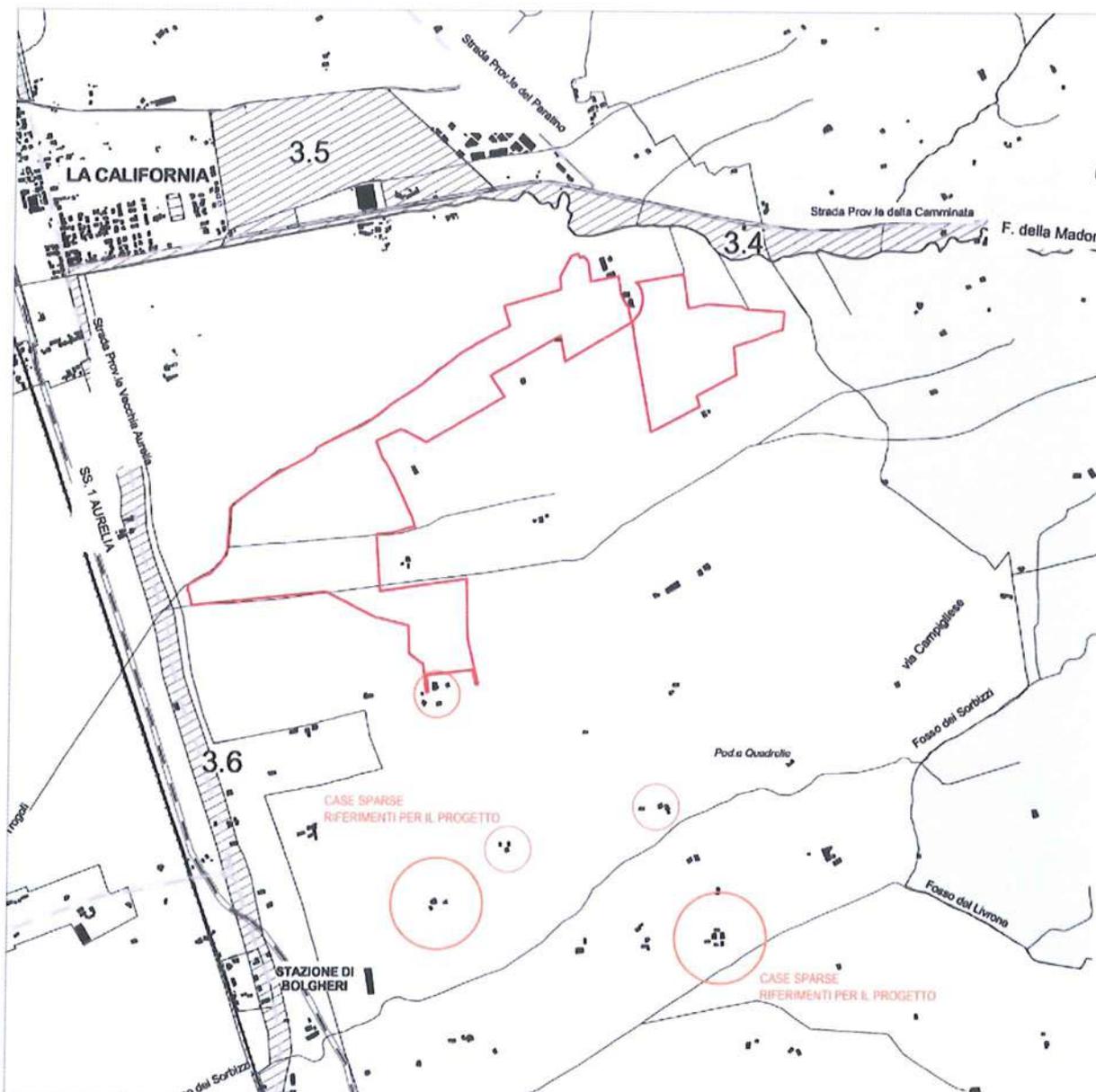


fig.1: il podere tipo a case sparse aggregate (estratto di tav. 1.0 del PS Comune di Bibbona)

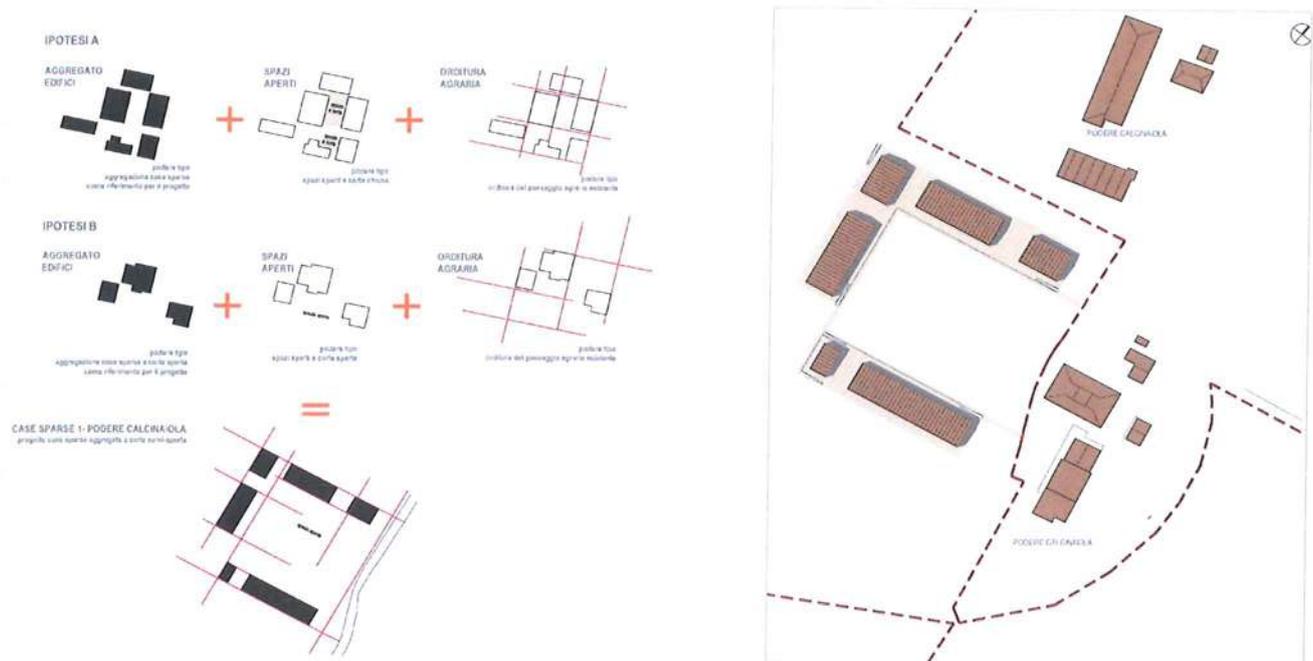
In questa fase, seguendo le indicazioni della Soprintendenza, si è provveduto a rivedere l'impianto Case sparse 1 - Podere Calcinaiola, distanziando maggiormente gli edifici dal fronte strada (vedi fig. 3-4) ed inserendo un filtro verde costituito da un filare di Pinus pinea misto a lecci in corrispondenza dei fronti dei nuovi edifici prospicienti gli edifici a separazione dalla strada. Anche a livello di architettura, di scelta di forme e materiali ci si è rifatti alle architetture del luogo, mantenendo i due piani di altezza e il tetto a falde, con l'utilizzo di materiali del territorio quali pietra panchina, legno e motivi decorativi a gelosia in pietra panchina (vedi fig. 5).



fig.2: Planimetria "Case sparse 1 – Podere Calcinaiola"

fig.3-4:

il podere tipo a case sparse aggregate come riferimento per il nuovo impianto "Case sparse 1 – Podere Calcinaiola"



NUOVO INTERVENTO

PODERE CALCINAIOLA ESISTENTE



fig.5: “Case sparse 1 – Podere Calcinaiola”: l’uliveta e il nuovo edificato in rapporto agli edifici esistenti

Per quanto riguarda invece il complesso alberghiero, accogliendo l’osservazione della Sovrintendenza, si è provveduto a rivedere sia l’impianto che l’architettura, cercando di avvicinarsi, reinterprestandoli, a riferimenti architettonici del territorio.

Il complesso alberghiero, infatti, per le sue caratteristiche potrebbe essere considerato in analogia ad edifici icona del contesto, quali:

- la fabbrica di “S.Guido” a Bolgheri posta a sud nei pressi dell’intervento;
- l’azienda agricola “Guado al Tasso”;
- “Villa Torselli” a San Casciano in Val di Pesa (Firenze);

“S. Guido” a Bolgheri e l’azienda agricola “Guado al Tasso” in particolare, poste nei pressi dell’intervento, ricalcano rispettivamente la tipologia del “Casone” e della Villa-fattoria. Col termine “Casone” si identificano i ricoveri in cui trovavano residenza temporanea gli operai agricoli, residenti nei borghi collinari di Bibbona, Bolgheri e Castagneto, che scendevano in quei lembi di pianura non ancora del tutto bonificati per svolgervi il lavoro di pastori per un certo periodo dell’anno legato alla transumanza. Erano questi i “Casoni” (vedi fig. 7): capanne di scorza e scopa ma che talvolta raggiungevano la forma di complessi edilizi in muratura di notevoli proporzioni, nei quali trovavano rifugio un numero ragguardevole di braccianti nei periodi di maggior lavoro in pianura. Ancora una volta la microtoponomastica ci restituisce oggi una testimonianza diffusa di questo processo storico-architettonico nell’intera pianura posta fra Castagneto e Bibbona. Si vedano a tal proposito le figure qui di seguito con la collocazione degli esempi di riferimento rispetto all’area di progetto (in colore arancione) contrassegnata sulla mappa dei Catasti Leopoldini dell’800 in confronto all’ortofoto attuale (vedi fig.6-8).



fig.6: i riferimenti per il Casone/Albergo nei Catasti Leopoldini dell'800

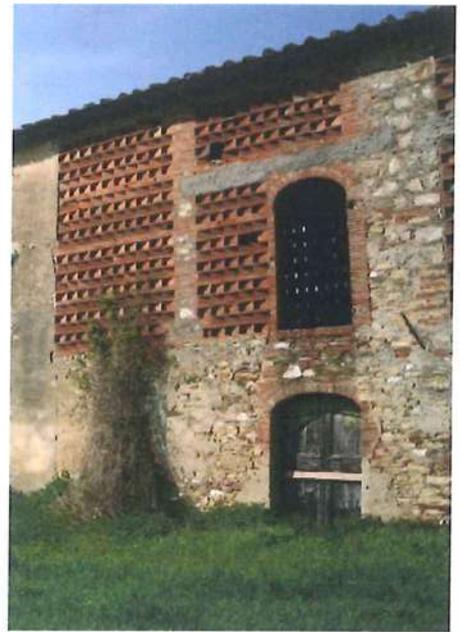


fig.7: i Casoni nella campagna toscana



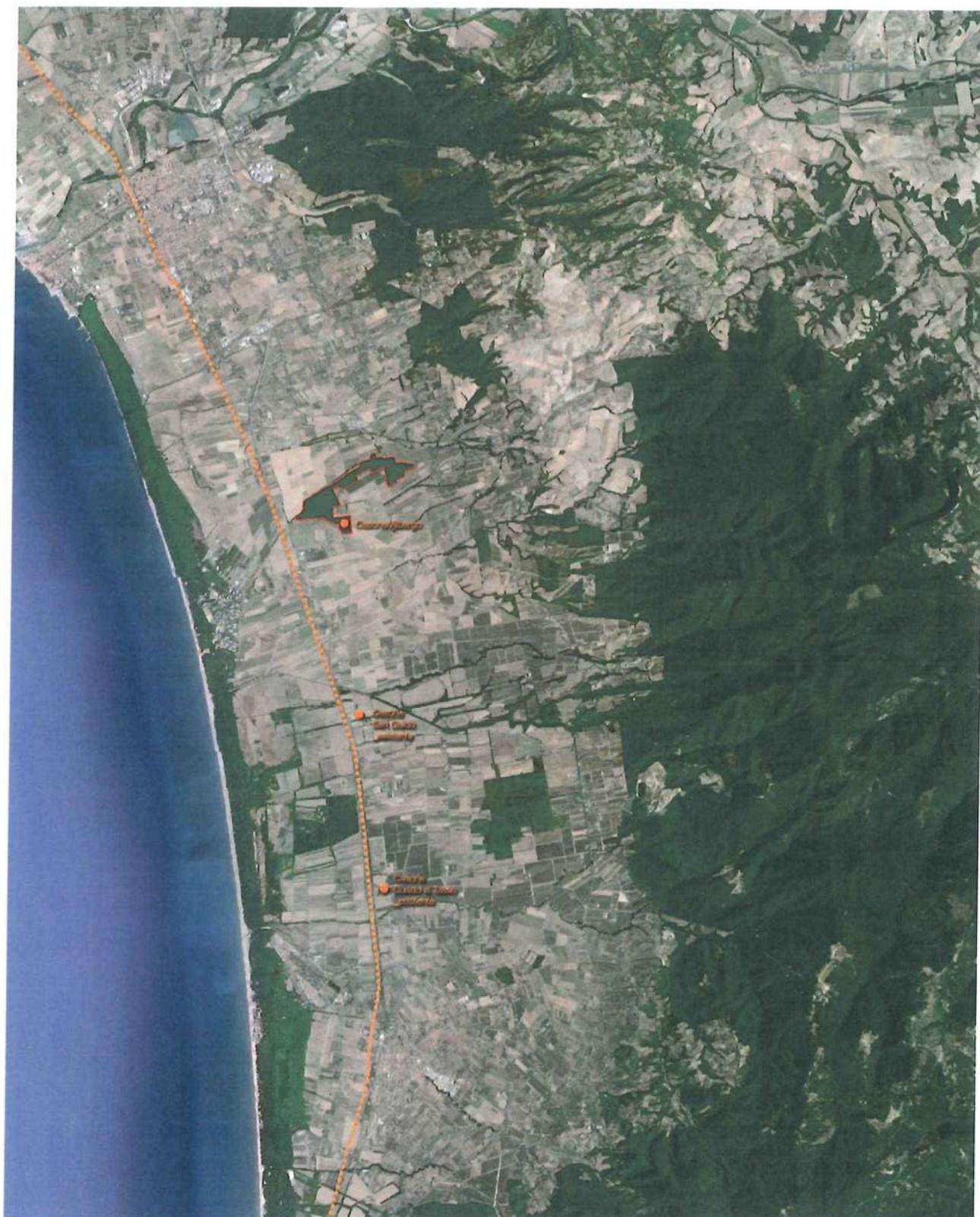


fig.8: La localizzazione della tenuta di San Guido e di Guado al Tasso rispetto a quella del Casone/Albergo sull'ortofoto attuale

L'Albergo-Villa così come denominato nel progetto consegnato in V.I.A., può essere ora chiamato più propriamente **"Casone/Albergo"** e proprio in analogia a tali riferimenti, essere concepito ancora di più rispetto ai primi progetti come una tipologia rurale in un

armonico rapporto con il paesaggio circostante. La successione degli spazi, le alberature, i materiali, il parco degli ulivi e tutti gli altri elementi caratterizzanti contribuiscono infatti ad un perfetto **inserimento nel contesto**.

3. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Considerando che la consistenza volumetrica e l'impianto insediativo dell'albergo diffuso Podere Calcinaiola risulta piuttosto impattante rispetto al contesto paesaggistico esistente e non sufficientemente congrua con le regole insediative tradizionali dell'aggregato rurale situato nelle vicinanze

RISPOSTA:

L'Albergo 1 - Podere Calcinaiola" così come l'Albergo 2 - Podere Eugenio", che potremmo ora definire meglio "Case sparse 1 – Podere Calcinaiola" ¹ e "Case sparse 2 – Podere Eugenio" ¹, sono caratterizzati da un sistema insediativo di tipo diffuso ed a contatto con la natura e l'attività agricola. Ovvero una diversa modalità di intendere l'offerta turistica rispetto al corpo centrale del Casone/Albergo, centro logistico di tutto il comprensorio alberghiero tripolare. La struttura ricettiva "Case sparse 1 - Podere Calcinaiola" ¹ prende il nome dalla preesistenza con il vicino "Podere Calcinaiola" ed è stato collocato poco più ad ovest di via dei Poggiali, così da avvalersi della viabilità esistente senza dover realizzare nuove impattanti infrastrutturazioni.

Stante questo riferimento più diretto alla tradizione in termini di principio insediativo, le unità delle Case sparse 1 -Podere Calcinaiola, così come quelle delle "Case sparse 2- Podere Eugenio" ¹, sono state concepite, anche a livello "stilistico" come fabbricati capaci di rievocare l'edilizia storica caratteristica del paesaggio rurale, sia a livello tipo-morfologico (massimo due piani di altezza, tetti a falde, scale esterne, porticati, logge, ecc.) che a livello di materiali impiegati (tegole in coppi, rivestimenti in pietra naturale ed intonaco, serramenti in legno, ecc.). In questa fase come specificato sopra si tuttavia proceduto, accogliendo l'Osservazione della Soprintendenza, a rivedere sia l'impianto che l'architettura delle Case sparse 1 - Podere Calcinaiola.

4. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Mentre la dimensione e l'altezza a tre piani dell'albergo-villa e l'estensione e dimensione delle aree destinate a parcheggio producono un significativo impatto estetico-percettivo sul contesto paesaggistico esistente, i proponenti, ai fini del rilascio del titolo edilizio dovranno procedere al ridimensionamento delle volumetrie di progetto, tenendo conto delle necessità di non superare comunque, e per tutti gli edifici, altezze pari a due piani dall'attuale piano di campagna e a ricorrere a regole insediative congrue con il contesto edilizio in essere.

RISPOSTA:

Come già consegnato in sede di Piano Attuativo si è provveduto ad un ridimensionamento in altezza degli edifici, fissando l'altezza massima a due piani.

In questa fase poi, accogliendo le osservazioni della Soprintendenza, il progetto del Casone/Albergo è stato modificato sia come impianto che come volumetria, portando l'altezza a due piani, con la sola accortezza di creare una falda più pronunciata per il corpo di testata, in analogia ai riferimenti sopra citati che presentavano sempre il corpo principale più alto rispetto ai fabbricati laterali o alle ali minori.

Anche in termini prospettici e di architettura si è cercato un impianto meno rigido e meno seriale, con una successione di corti e spazi aperti per mettere in diretta comunicazione la camera con il paesaggio (vedi fig 9-10-11-12).



fig.9: Vista Casone/Albergo dalla Via Aurelia con il filare di Pinus pinea di ingresso all'area



fig.10: Prospetto Casone/Albergo e Mercatino rispetto all'edificato esistente

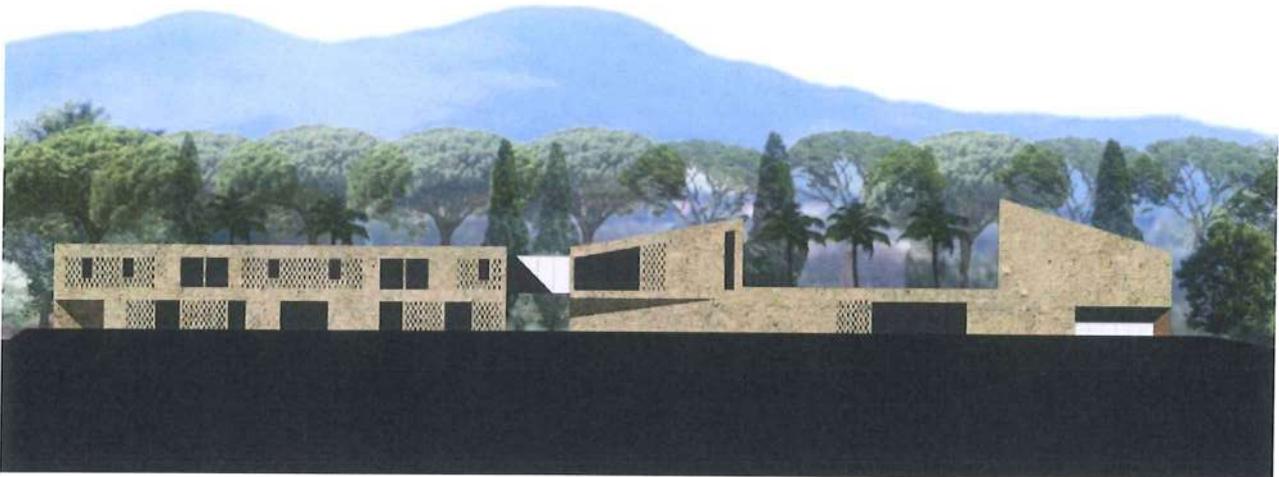


fig.11: Prospetto Casone/Albergo di dettaglio

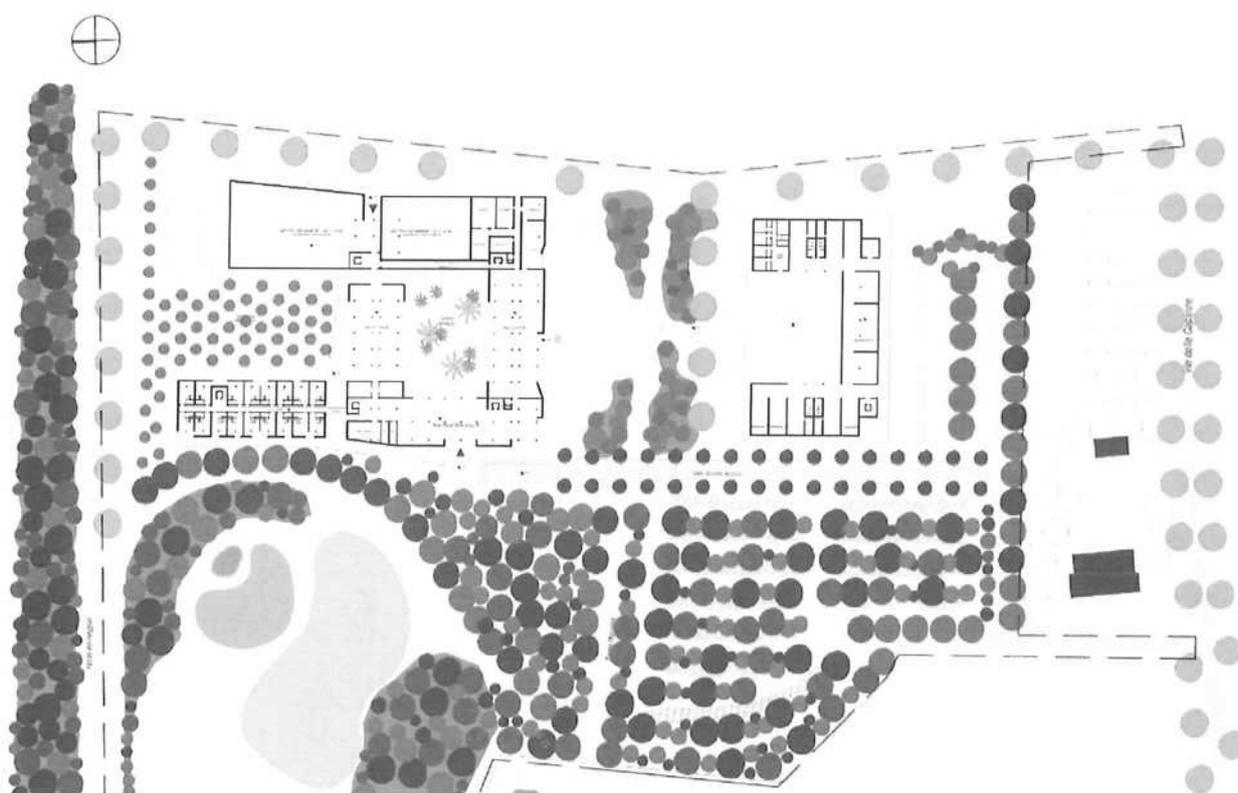


fig.12: Planimetria Casone/Albergo con Mercatino antistante e relativo parcheggio

Per quanto riguarda l'estensione e la dimensione del parcheggio, il progetto è stato anche in questo caso rivisto accogliendo l'osservazione della Soprintendenza e le aree destinate a parcheggio che erano state concepite come una sorta di **"prolungamento" della pineta-parco golf** e realizzate con materiali atti a garantire la permeabilità e l'inserimento nel paesaggio (misti stabilizzati naturalmente o con sostanze atossiche o fondi stradali con geogriglie inerbite) sono state rafforzate con l'inserimento di nuovi alberi, come Pinus pinea, lecci, sughere e roverelle oltre ad arbusti collocati all'interno di uliveti già esistenti, nell'ottica di ridurre il più possibile l'impatto ambientale del parcheggio e realizzare una vera e propria pineta da golf. Una nuova modalità di concepire il parcheggio che ne consente una specifica contestualizzazione paesaggistica.

Il progetto inoltre prevede l'insediamento di **una funzione compatibile con gli strumenti urbanistici, della disciplina paesaggistica del nuovo PIT e della scheda di paesaggio "Ambito 13 Val di Cecina" in cui trova conformità. In particolare il progetto è in armonia con il contesto e con la matrice del paesaggio agrario**, implicando una bassa occupazione del suolo ed optando per la realizzazione di interventi edilizi riconducibili alle tipologie tradizionali del territorio rurale maremmano. L'ambito sul quale insiste l'intervento risulta di pregio relativo, con brani di territorio sottoposti a modalità colturali impattanti (prevalenza dei seminativi) o in progressivo stato di abbandono: il progetto promuove una riqualificazione del luogo attraverso la configurazione di un nuovo paesaggio naturalistico non in contrasto con gli elementi della trama territoriale. In questa prospettiva l'intervento tutela e valorizza gli elementi strutturanti del territorio, con particolare riferimento alla rete

dei fossi, alle aree naturalistiche di rigenerazione ambientale, alle fasce ecotonali ed alle colture agrarie tradizionali (uliveti).

Come previsto dal Piano Strutturale, i nuovi edifici sono stati realizzati con riferimento alla tradizione locale, sia in termini di tipologie che per quanto riguarda i materiali impiegati. Inoltre i nuovi insediamenti sono stati concepiti in modo da risultare il più possibile compatti e da collocarsi in prossimità delle infrastrutture esistenti (in particolare le strade di accesso da sud e da nord), al fine di **limitare al minimo il consumo di suolo**, in sintonia con i principi enunciati dalla strumentazione urbanistica comunale.

In quest'ottica e anche in seguito poi alle numerose conferenze di servizi con il Comune di Bibbona, la Provincia di Livorno e in confronto costante anche con la Regione Toscana-Settore Territorio durante la fase di Valutazione di Impatto Ambientale, in risposta alle loro necessità paesistico-ambientali, ma senza tuttavia l'esistenza di uno specifico riferimento normativo regionale che prescrivesse una riduzione della slp di ricettività alberghiera, il soggetto attuatore, al fine di limitare al minimo il consumo di suolo, ha successivamente proposto **una nuova soluzione** per l'intervento insediativo di **ricettività alberghiera con slp totale pari a 12000 mq.** Tale parametro è inferiore rispetto a quello prescritto dalla scheda normativa 1 (UTOE 1B2) ed dall'art. 41 delle NTA del Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona che prevede 250 posti letto complessivi, per un totale di 12500 mq. di slp per le funzioni complessive, con 50 mq. a posto letto per hotels di categoria 5 stelle. Dal calcolo infatti si aveva che: 250 posti letto x 50 mq/posto letto = 12.500 mq.

Tuttavia in sede di consegna del Piano Attuativo il soggetto attuatore ha presentato un intervento per ricettività alberghiera con slp totale ancora inferiore cioè pari a 11.650 mq. ripartiti con queste proporzioni: 8.438 mq. nell'Albergo-Villa, 2.038 mq. nell'Albergo 1 - nei pressi del Podere Calcinaiola e 1.174 mq. nell'Albergo 2 - nei pressi del Podere Eugenio, portando a circa **47 mq. ogni posto letto (11.650 mq / 250 mq posto letto = 46,6 mq)**

5. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Preso atto che il progetto di Piano Attuativo tiene conto della richiesta di diminuzione in altezza degli edifici, si deve tuttavia osservare quanto segue.

Relativamente alla Club House il progetto propone una struttura generica con spiccate caratteristiche di tipo urbano slegate dalle componenti paesaggistiche del sito segnato da elevata naturalità e dalla presenza di tipologie rurali e da coltivazioni, in parte, seminative e a uliveto.

RISPOSTA:

In analogia con il modello del parco paesistico, questo edificio è stato concepito come un "padiglione" a servizio del complesso principale, posto lungo l'ideale asse che da questo si diparte verso il paesaggio retrostante. A livello architettonico, il fabbricato era stato pensato con lo stesso linguaggio del complesso alberghiero, di cui non solo idealmente costituiva un'appendice. L'edificio, con volumi "puri" e forme essenziali, aveva infatti un andamento orizzontale, così da risultare il meno impattante possibile rispetto al contesto.

Tuttavia accogliendo l'osservazione della Soprintendenza il progetto della club house è stato rivisto in un'ottica meno contemporanea e più legata al territorio, con copertura a falde e l'utilizzo di pietra panchina e legno come rivestimenti dell'edificio e del "muro" in continuità con il paesaggio (vedi fig. 13).



fig.13: Prospetto Padiglione/Club house

1. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Relativamente alle “Case sparse nel paesaggio”, individuate mediante la restituzione grafica di una “aggregazione tipo” la proposta progettuale configura un’architettura planimetricamente rigida che banalizza gli elementi costruttivi tradizionali e presenta scarsa qualità tipologica e distributiva, privando gli edifici e i loro fruitori, di un armonico rapporto con il verde.

RISPOSTA:

La ricerca di un rapporto armonioso con il contesto ha implicato il ricorso a tipologie edilizie già esistenti sul territorio, ovvero le cosiddette “case sparse”, con un linguaggio il più possibile neutro e semplice, forse al limite del “banale”, ma tale da far sì che le architetture non in competizione con il paesaggio costituissero una presenza “discreta” e “rispettosa” degli assetti territoriali, strutturati attorno alle masse alberate delle fasce ripariali e degli altri ambiti boschivi, nonché alle principali “emergenze” dell’intorno, come il vicino centro storico di Bibbona. A livello morfologico e materico si è inoltre privilegiato il ricorso alla tradizione, in modo da evocare un immediato riferimento alle tipologie insediative consolidate nel paesaggio agrario storico (fig. 1-3-4). Tutti i fabbricati saranno infine realizzati in modo da avere un’altezza massima di due piani comunque inferiore a quella delle alberature a pieno sviluppo. Un rapporto quindi tra ambiti costruiti e altre porzioni agrarie e zone agricole, con un carattere semplice, ma coerente con il contesto, capace di armonizzarsi con il territorio rurale ed al tempo stesso fortemente scenografico (la “Pineta Sainella”).

2. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Le modalità progettuali, anche in riferimento all’Albergo-Villa e al Mercatino, conferiscono una impropria caratterizzazione di tipo urbano all’intera area rurale, con evidenti riferimenti alle tipologie a schiera e a blocco che tendono a negare i tipici “iconemi” della campagna toscana ancora presenti nell’area.

RISPOSTA:

Il complesso costituito dall’albergo, dai relativi servizi (centro benessere e centro congressi) e dal mercatino di prodotti tipici costituisce il vero “cuore funzionale” dell’area di intervento.

Questi edifici occupano pertanto l'ideale "testata" del comparto, collocandosi presso l'affaccio su via delle Capanne.

Pensando all'ambito golfistico come ad un grande "parco" formato da radure e masse boscate, tale complesso è stato concepito assumendo quale riferimento il tema della Villa o meglio ancora potremmo dire del Casone, inteso come edificio "fuori scala" rispetto all'intorno, ma capace proprio per questo di configurarsi quale polarità nel contesto sia a livello strutturale che percettivo. In tal senso, come già sopra specificato, i possibili riferimenti possono essere rappresentati da alcuni complessi rurali diffusi nel territorio di Bolgheri e dalle aziende agricole collocate lungo la via Aurelia.

La ricerca di un nuovo impianto per il Casone/Albergo e relativo Mercatino che potesse allontanarsi da una caratterizzazione di tipo urbano e rifarsi a modelli dell'area rurale circostante, ha tenuto quindi conto di esempi locali toscani di ville-fattoria, che fossero vere e proprie emergenze sul territorio.

Per quanto concerne l'impianto, come la "Villa Torselli" a San Casciano in Val di Pesa il nuovo progetto (si vedano a tal proposito le fig.12-13 qui di seguito), accogliendo l'Osservazione della Soprintendenza, è stato rivisto e benché sempre a 2 piani, è stato inserito un edificio di testa (più alto, grazie ad una falda più pronunciata del tetto) per le funzioni principali e di rappresentanza con ali laterali più basse per le funzioni di servizio. Nelle corti gli spazi a verde: per il Casone/Albergo nella prima corte più privata allestita con palme uno spazio fruibile per il ristorante e il bar, mentre nella seconda corte (aperta verso il paesaggio) ulivi disposti in maniera regolare fino quasi a bordo canale. Per il Mercatino un'unica corte aperta con un filare di Pinus pinea e arbusti e vegetazione mista lungo il canale.

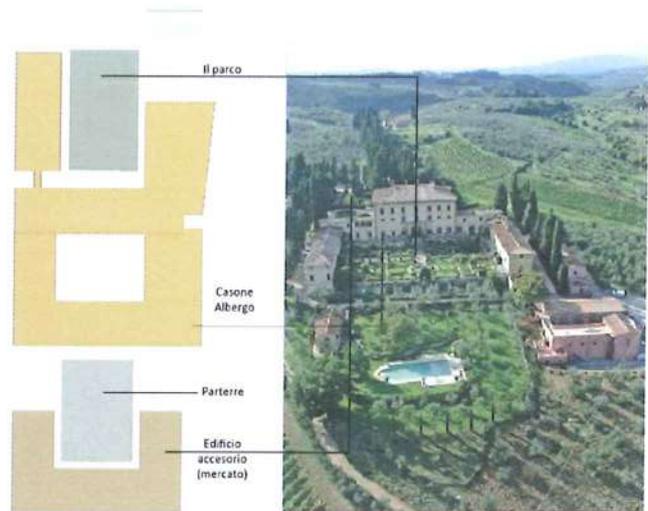


fig.15: Confronto tra l'impianto di progetto del Casone/Albergo e l'impianto di Villa Torselli a San Casciano in Val di Pesa (Firenze)

fig.14: Planimetria Casone/Albergo con Mercatino antistante

8. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Inoltre, la realizzazione della rotatoria interferisce in modo deciso con il filare alberato e, in corrispondenza dell'innesto viario, comporta l'incremento di uso del suolo mediante la realizzazione di una strada pressoché parallela al tracciato esistente.

RISPOSTA:

La rotatoria proposta tra Via della Camminata e Via dei Poggiali (vedi fig. 6 con colori delle due vie rispettivamente in rosso e arancione) era stata concepita per gestire meglio i flussi di traffico diretti al comparto da nord. Tuttavia dopo la presentazione del progetto della rotatoria, la Provincia, nel rispetto delle indicazioni della V.I.A., ha espresso parere favorevole alla sua realizzazione.



fig.16: progetto e viabilità nel tratto a nord dell'area di intervento tra via della Camminata e Via dei Poggiali

Seguendo le indicazioni di progetto (vedi fig. 17) nonostante la realizzazione della rotatoria, verrebbero preservati i platani esistenti all'interno dell'aiuola centrale, consentendo anche la visuale del viale alberato. Se attentamente valutato si potrebbe poi ripristinare il filare alberato anche sul lato nord della futura rotonda, che attualmente manca per la presenza dell'incrocio a raso.



fig.17: progetto nuova rotonda

9. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Si riscontrano, infine, carenze progettuali relative agli edifici di maggior dimensione, alla tipologia di finitura e connessione dei percorsi di vario tipo con la viabilità di accesso all'area e in relazione al loro rapporto con il tessuto connettivo interno ed esterno alle zone di intervento.

RISPOSTA:

In ottemperanza agli indirizzi della pianificazione riguardo alla necessità di massimizzare il risparmio di suolo e di evitare quindi pesanti interventi di nuova infrastrutturazione, il progetto si è posto l'obiettivo di ripartire il carico di traffico indotto interamente sulla viabilità esistente, previ opportuni adeguamenti dei nodi potenzialmente critici e dei sedimi attuali laddove necessario.

A questo scopo gli insediamenti sono stati collocati in prossimità delle principali direttrici d'accesso.

Gli interventi edilizi sono stati concepiti come **parte integrante del nuovo assetto territoriale** del comparto, in modo da risultare **quasi "subordinati" al paesaggio nel suo assieme**. Tra gli obiettivi principali del progetto infatti vi è l'individuazione di **un nuovo sistema insediativo**, capace di **armonizzare tra loro gli edifici** per le attività ricettive ed i servizi complementari, oltre che di **contestualizzarli nel quadro paesaggistico** generale come componenti di un **unico disegno territoriale**. Questo obiettivo si è tradotto innanzitutto nella definizione di una **"griglia" coerente con la trama del paesaggio agrario**, già esistente con segni ben precisi durante il IX sec. a.C. (si veda a tal proposito la verifica del progetto sui Catasti Leopoldini dell'800 - fig. 18, oltre che sul CTR attuale come confronto - fig. 19-20) che nel contesto pedecollinare solitamente si orienta **perpendicolarmente ai corpi idrici superficiali** (rete dei fossi), allo scopo di favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche.

Gli edifici sono quindi tutti stati orientati in conformità con questa giacitura prevalente.

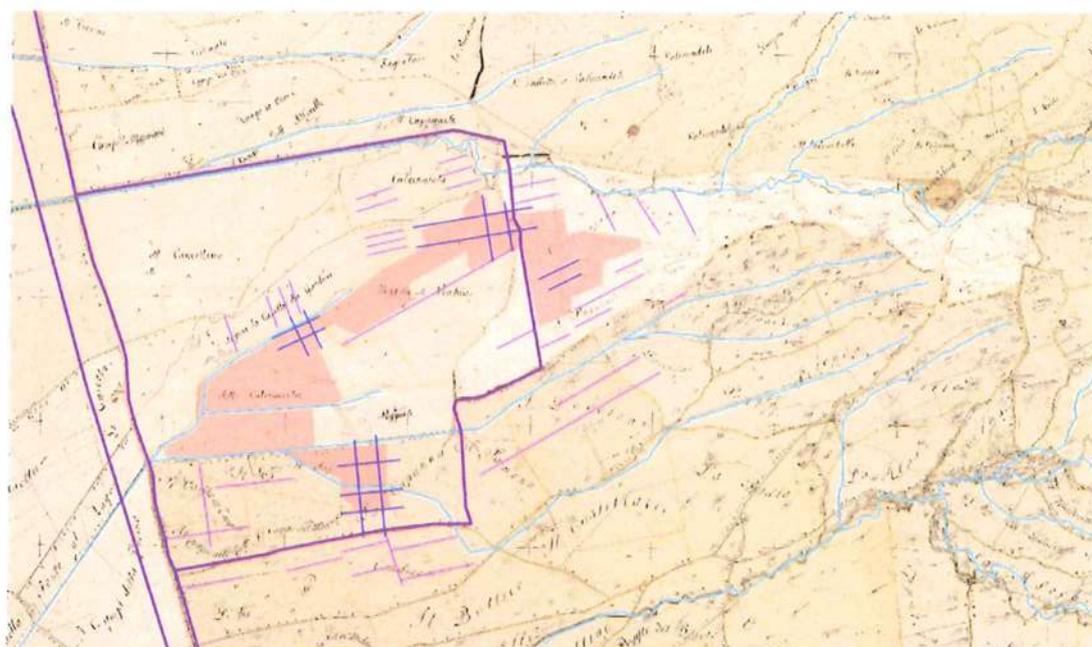


fig.18: verifica griglia insediamenti di progetto su Catasto Leopoldino dell'800

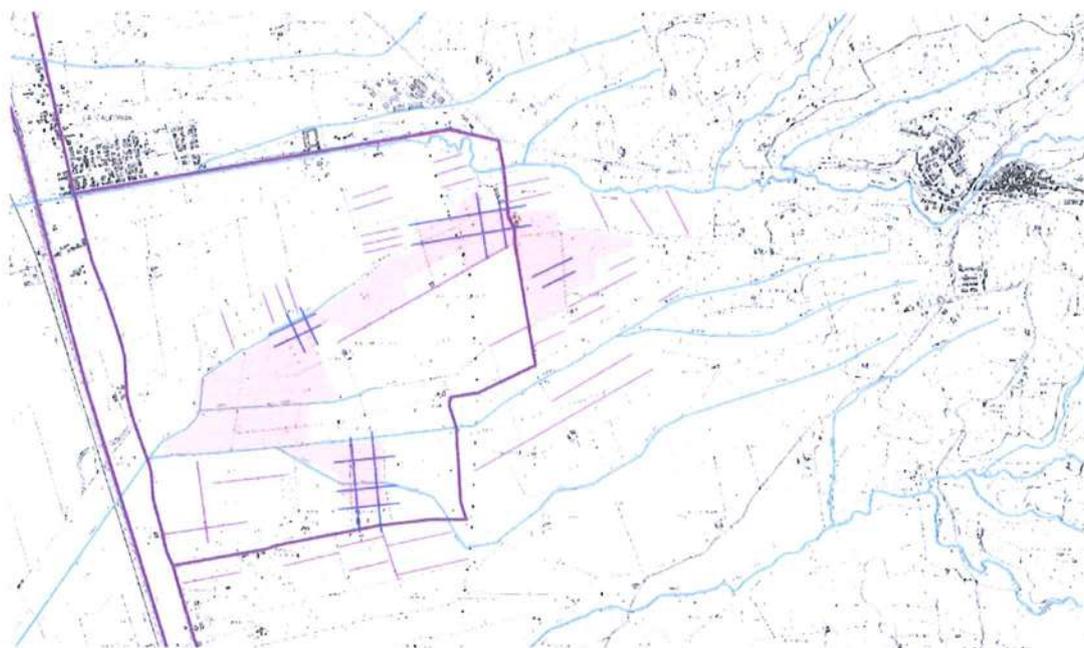


fig.19: verifica griglia insediamenti di progetto su CTR attuale

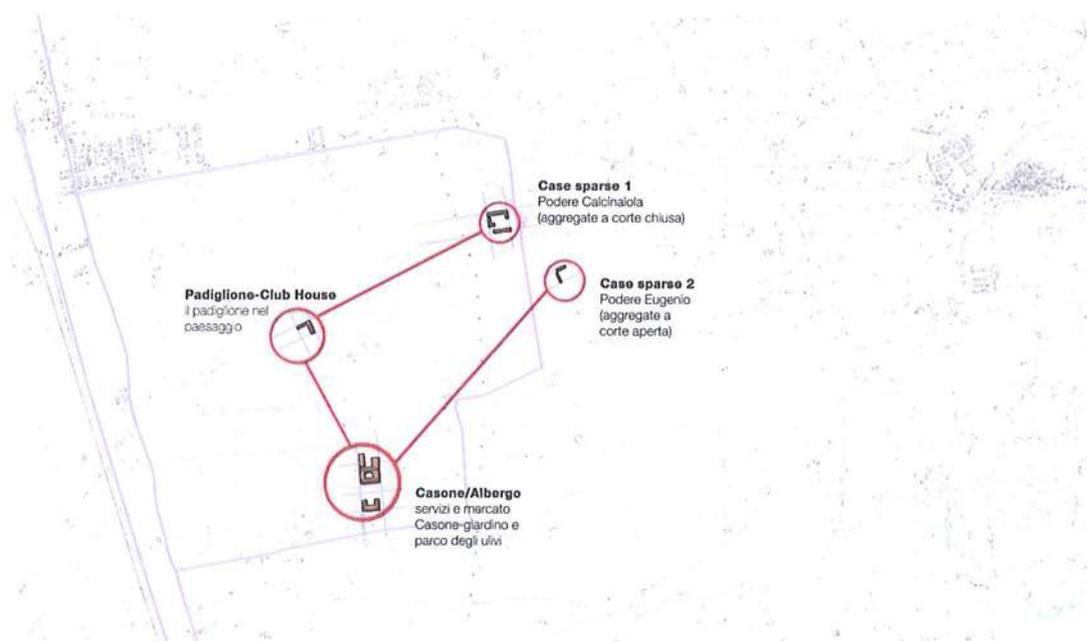


fig.20: le polarità di progetto su CTR attuale

In seconda istanza, tale approccio ha implicato l'individuazione di una gerarchia interna tra le varie funzioni e la conseguente diversa caratterizzazione dei differenti poli. In questa gerarchia non solo ideale, la polarità prevalente è rappresentata dal Casone/Albergo (con relativi servizi e le annesse attività di commercio al dettaglio). Le polarità secondarie sono invece costituite dai due nuclei delle "case sparse", mentre il padiglione/club house può essere concepito come una sorta di "cerniera" tra gli altri insediamenti ed il campo da golf nel suo assieme. A livello morfologico e materico, si è privilegiato il ricorso alla tradizione, in modo da evocare un immediato riferimento alle tipologie insediative consolidate nel paesaggio agrario storico. Tutti i fabbricati, anche quelli di maggior dimensione, saranno realizzati con un'altezza massima di due piani e comunque inferiore a quella delle alberature a pieno sviluppo. Il ricorso a materiali della tradizione (intonaco, pietra naturale, ecc.), consentirà invece una più efficace armonizzazione nel quadro paesaggistico del territorio agrario. Il rimando alle ville storiche sarà ulteriormente rafforzato dalle sistemazioni esterne retrostanti al complesso. Rivisitando le sequenze tipiche di tali complessi, il progetto ha previsto che l'area della prima corte (più piccola e più raccolta) sia caratterizzata da un verde più ornamentale, mentre l'area verde della corte successiva (più ampia e completamente aperta su un lato) assuma invece l'aspetto di un verde geometrico configurabile come un "parco degli ulivi".

Il progetto si è posto l'obiettivo primario di creare un nuovo brano di paesaggio (nell'assieme assimilabile ad una sorta di "pineta-lecceta"), in sintonia con il territorio rurale circostante e capace di porsi a cerniera tra gli ambiti collinari ad est ed il mare ad ovest, dando in questo modo attuazione alle strategie individuate dal PTCP di Livorno e dal nuovo PIT in merito alla necessità di promuovere una riconnessione tra l'entroterra ed il litorale tirrenico. A questo scopo l'intervento non è stato concepito come un comparto isolato dal contesto, quanto piuttosto come la tessera di un più ampio ecomosaico, da valorizzare e potenziare attraverso una serie di opere di messa a sistema con il suo intorno.

10. OSSERVAZIONE SOVRINTENDENZA:

Non appare chiara la modalità di realizzazione delle strade interne e delle previste opere di urbanizzazione, illuminazione e allacciamenti ai servizi, adeguamento alle normative vigenti in materia di risparmio energetico, di realizzazione delle schermature perimetrali considerate le dichiarate necessità di recinzione, delle isole ecologiche e di quant'altro utile a valutare correttamente la compatibilità dell'intervento con le esigenze di tutela paesaggistica delle aree.

RISPOSTA:

Riprendendo quanto dichiarato nella "Relazione Progetto Definitivo" allegata al Progetto Definitivo della "Verifica di Impatto Ambientale" (VIA): la rete stradale interna al percorso golf sarà realizzata nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Pertanto il progetto prevede in prevalenza l'adeguamento della viabilità esistente. Per le strade secondarie lo strato di finitura sarà in terra stabilizzata per garantire la permeabilità. Più precisamente, si è previsto l'adeguamento dell'esistente via vicinale dei Poggiali con lo scopo di migliorare e favorire il collegamento fra la S.P. 39 ex via Aurelia Sud e la S.P. della Camminata soprattutto per le utenze del percorso golf così da non aumentare il traffico veicolare sull'esistente viabilità. Nel quadro di tale adeguamento, si apporterà una modifica al percorso della stessa via dei Poggiali in prossimità del "podere Calcinaiola" in modo da aggirare gli edifici esistenti all'esterno del comparto. Verso sud-est, con riferimento a via Le Capanne, il progetto prevede l'adeguamento del tratto di collegamento con la S.P. 39 (ex via Aurelia Sud), allo scopo di facilitare l'ingresso al polo alberghiero principale del Casone/Albergo. Mantenendo il tracciato esistente.

Opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione verranno eseguite su specifiche delle società di riferimento e prevedono la posa in interrato.

Per quanto riguarda l'illuminazione e gli allacciamenti ai pubblici servizi, la rete elettrica interna al percorso golf sarà interrata e si porrà a servizio di tutte le utenze in progetto. Per la fornitura dell'energia elettrica sarà necessario installare una nuova cabina di trasformazione dislocata in prossimità dell'albergo centrale. Per gli edifici in progetto nei pressi del podere Calcinaiola, la fornitura dell'energia elettrica sarà invece garantita dalla presenza dell'esistente cabina di trasformazione, eventualmente da potenziare, localizzata nei pressi della buca n° 2. Le energie alternative proposte in progetto consentiranno di limitare la richiesta di energia dalla rete di distribuzione.

Per l'illuminazione, si precisa che il percorso golf e le aree naturalistiche in esso ricomprese saranno prive di impianti artificiali, allo scopo di evitare interferenze con i cicli vitali di flora e fauna. L'illuminazione verrà infatti limitata ai percorsi principali, agli incroci ed agli spazi di pertinenza degli edifici. Le lampade utilizzate saranno del tipo a LED, così da garantire un notevole risparmio energetico (bassi consumi a lunga durata dell'apparecchio).

Il progetto inoltre si fonda sui principi di sostenibilità del progetto energetico. Tale obiettivo si sostanzia nell'impiego di sistemi attivi e passivi capaci di minimizzare i consumi e di massimizzare il risparmio energetico. In questa prospettiva, i sistemi attivi si devono basare quanto più possibile sull'impiego delle risorse rinnovabili, ivi compresa l'acqua di falda, compatibilmente con la necessità di non depauperare la risorsa idrica. La sostenibilità del

ciclo dell'acqua, intesa come risposta efficace e consapevole alle criticità ambientali individuate nella strumentazione urbanistica a tutti i livelli e nella pianificazione di settore, nel progetto si traduce nell'individuazione delle soluzioni più adatte a massimizzare il risparmio ed il riciclo della risorsa idrica, nonché a salvaguardare la qualità degli acquiferi dal rischio di contaminazioni ambientali.

Analizzando invece la compatibilità dell'intervento con le esigenze di tutela paesaggistica delle aree, il progetto promuove la salvaguardia ed il rafforzamento degli elementi caratterizzanti sotto l'aspetto naturalistico ed estetico-percettivo, come le cortine arboree delle fasce ripariali ed i "margini" boscati del comparto, in modo da sviluppare il potenziale corridoio ecologico che si articola lungo il corso dei corpi idrici superficiali (i cosiddetti "fossi"). Nell'insieme, tutto l'intervento potrà così essere assimilato ad "parco" o ad una nuova "pineta", capace di richiamare immediatamente le analoghe formazioni litoranee (ma un tempo diffuse anche sulle colline) e quindi di evocare, anche in termini simbolici, l'obiettivo progettuale della messa in rete con il territorio.

Al fine di delimitare il percorso golf e limitare al minimo ogni pericolo dovuto alle palline del parco golf, il progetto prevede sul perimetro la formazione di barriere vegetali difformi con arbusti autoctoni (non lineari come le siepi) sorrette da 3 fili in acciaio e pali in legno; mentre sul fronte delle strade pubbliche, di facile accesso dall'esterno, è stata prevista la posa di una rete metallica alta m 2,00 sollevata cm 30 da terra per consentire la mobilità degli animali e mascherata a sandwich da una siepe di arbusti autoctoni. Inoltre per limitare l'intrusione di cinghiali lungo il perimetro sarà posata una doppia banda elettrica a bassa tensione del tipo usato per gli ovini (innocuo alle persone).

Note:

in colore blu le osservazioni da parte della Sovrintendenza Regione Toscana in merito al Piano Attuativo "Golf Costa degli Etruschi" (Prot. 9335 del 29 luglio 2014)

1) I termini "Case sparse 1_Podere Calcinaiola" e "Case sparse 2_Podere Eugenio" sono termini generici che stanno a indicare unità alberghiere nel territorio, caratterizzate da un sistema insediativo di tipo diffuso ed a contatto con la natura e l'attività agricola, in riferimento alle "case sparse" nel paesaggio citate nel documento.

CARATTERISTICHE, REQUISITI E DIMENSIONI DEL PROGETTO

CARATTERISTICHE, REQUISITI E DIMENSIONI DEL PROGETTO

In sintonia con gli obiettivi sopra enunciati, il progetto prevede i seguenti interventi:

- a) realizzazione di un campo da golf ecocompatibile da 18 buche, con club house ed infrastrutture di servizio;
- b) realizzazione di strutture ambientalmente integrate da destinare ad attività ricettive (albergo-villa con alcune suite de localizzate nel percorso golf);
- c) realizzazione di attrezzature complementari alle funzioni ricettive ma anche aperte al territorio nel suo assieme (centro congressi, centro benessere, mercatino dei prodotti tipici);
- d) riqualificazione della viabilità di accesso al comparto, all'innesto tra via della Camminata e via Poggiali (per i flussi provenienti da nord) e via delle Capanne (per i flussi provenienti da sud);
- e) sviluppo delle potenzialità dell'area come "corridoio ecologico" tra mare e collina, attraverso nuove piantumazioni lungo i confini, la riqualificazione delle fasce ripariali dei fossi e la costruzione di "cordoni verdi" tra i percorsi delle buche, oltre al mantenimento di alcuni elementi caratterizzanti del paesaggio agrario (uliveti ed erbai);
- f) creazione di un percorso ciclopedonale pubblico (interno al percorso golf) quale collegamento tra la collina, il centro abitato di Bibbona e l'area litoranea.

Come meglio illustrato nei paragrafi successivi, tutti gli interventi edilizi sono stati concepiti come parte integrante del progetto paesaggistico generale, con l'obiettivo di realizzare architetture il più possibile contestualizzate e quasi "neutre", tali cioè da configurarsi come una componente intrinseca ed in totale armonia con i caratteri del paesaggio agrario.

Stante quanto precede, il progetto è stato concepito sulla base dei seguenti indirizzi:

- per la realizzazione del campo da golf, si sono impiegate metodologie progettuali tese a garantire la massima compatibilità dell'impianto rispetto alle sensibilità ambientali del sito; a questo scopo sono stati introdotti tutti gli accorgimenti necessari a minimizzare il consumo di acqua e ad evitare emungimenti a carico delle falde;
 - per gli interventi di riqualificazione ambientale e caratterizzazione paesaggistica, si è privilegiato il ricorso tecniche di ingegneria naturalistica e l'utilizzo di specie autoctone o comunque naturalizzate ed appartenenti alla tradizione locale;
 - per l'impiantistica, si è optato per l'utilizzazione di sistemi tecnologicamente avanzati, il più possibile puntiformi e non impattanti, anche in funzione della semplificazione gestionale e manutentiva;
- per la realizzazione dei nuovi edifici, si è scelto il recupero di tipologie e soluzioni morfologiche riconducibili alla tradizione locale o comunque il ricorso ad un linguaggio "neutro", così da garantire un armonioso inserimento nel

contesto del paesaggio rurale, unitamente all'impiego di sistemi attivi e passivi finalizzati al risparmio energetico;

- per l'intero progetto, si è privilegiato lo studio e l'inserimento di sottosistemi che consentano di ottimizzare i flussi di materia ed energia.

I criteri generali individuati per la progettazione degli edifici riguardo al risparmio energetico sono stati applicati non solo intervenendo sul rendimento degli impianti (sistemi attivi), ma anche prevedendo idonee soluzioni per l'involucro edilizio (sistemi passivi). L'obiettivo del progetto è pertanto garantire l'appartenenza degli edifici alla classe energetica "A" o "B", come requisito di qualità e di compatibilità ambientale. Sempre a questo fine, come meglio illustrato nei successivi paragrafi, è stata inoltre posta particolare attenzione ai principi della bioedilizia ed all'impiego delle fonti rinnovabili.

In particolare, si seguiranno i seguenti criteri:

1. porre la qualità dell'aria interna come obiettivo primario della progettazione;
2. valutare globalmente i problemi di conservazione dell'energia, di aerazione e illuminazione dei locali;
3. determinare la direzione dei flussi d'aria all'interno dell'alloggio;
4. prevedere l'aerazione forzata almeno in uno spazio di servizio;
5. utilizzare correttamente le tecniche per la protezione dalle infiltrazioni d'acqua;
6. evitare i ponti termici e la formazione di condensa;
7. fare in modo che le pareti respirino senza usare barriere al vapore;
8. scegliere materiali basso-emissivi;
9. evitare eccessive superfici disperdenti, così come grandi superfici di prodotti a base polimerica;
10. limitare l'uso di materiali che possano assorbire trasmettere polveri e sporco;
11. studiare soluzioni distributive e di arredo in modo che non si creino zone difficili da pulire e mantenere.

Le caratteristiche di naturalità di cui si terrà conto nella scelta dei materiali sono:

- a. dati dei collaudi geologici effettuati;
- b. radioattività;
- c. caratteristiche termiche e acustiche;
- d. respirabilità;
- e. umidità contenuta;
- f. capacità di asciugamento rapido;
- g. rischio di emanazione di vapori tossici e gas;
- h. possibilità di messa in opera semplice e rapida

Sarà inoltre posta particolare attenzione ai criteri di bioedilizia e di utilizzo delle risorse che disciplinano il contenimento dei consumi energetici, il contenimento dei consumi idrici, la riciclabilità dei materiali da costruzione, le norme di qualità e sostenibilità ambientale anche ai fini dell'applicazione di eventuali incentivi.

Nello specifico saranno utilizzati:

- serramenti ad alta tenuta agli agenti atmosferici e dotati di taglio termico e di retro-camera ad elevate prestazioni in modo da ottenere un alto grado di isolamento termico;
- isolamento termico dei muri perimetrali dell'edificio che saranno dimensionati per ottenere elevate prestazioni ed eliminare i ponti termici;
- accorgimenti costruttivi che assicurino un migliore isolamento e una maggiore inerzia termica e quindi diminuiscano il consumo di energia necessaria per riscaldamento e raffrescamento.

Classificazione e quantificazione degli interventi

I dati generali riguardanti le **superfici di intervento** nel suo assieme si possono riassumere come segue.

superficie totale del comparto:	77,10 ha (come da scheda normativa n. 1, UTOE 1B2, del regolamento urbanistico)
di cui:	
superficie destinata al campo da golf (greens + fairways + tees, bacini artificiali):	28,9 ha
superficie destinata a sistemazioni naturalistiche/agricole (semi-incolti, roughes, appezzamenti coltivati):	39,82 ha
superficie destinata agli insediamenti (comprese le sistemazioni esterne), ai parcheggi ed alla viabilità:	8,38 ha

I dati dimensionali riguardanti gli **interventi insediativi**, calibrati in conformità con quanto disposto dalla scheda normativa 1 (UTOE 1B2) ed all'art. 41 delle NTA del regolamento urbanistico, possono essere così sintetizzati:

- posti letto complessivi: 250 (come da scheda n. 1, UTOE 1B2), di cui 166 nell'albergo-villa, 44 nell'albergo diffuso 1 e 40 nell'albergo diffuso 2;
- slp complessiva per le funzioni ricettive: dato massimo dimensionato come da art. 41 del RU per le strutture a 5 stelle: 250 posti letto x 50 mq/posto letto = 12.500 mq, proposto nel piano attuativo a mq 46 posto letto per una superficie di circa mq 11.650 < 12.500, di cui 8.438 mq nell'albergo-villa, 2.038 mq nell'albergo diffuso 1 e 1.174 mq nell'albergo diffuso 2;
- superficie destinata ad attrezzature complementari: 4.305 mq < 5.000 mq come da scheda n. 1, UTOE 1B2, di cui 1.420 mq nella club house e 3.065 mq nel mercatino, ristorante e spazi di relazione.

Distinguendo gli insediamenti in base ai tre diversi poli insediativi, i dati possono essere ulteriormente dettagliati come segue.

Polo alberghiero-spazi commerciali e di relazione:

- a) complesso alberghiero: 166 posti letto (quota parte dei 250 totali), slp 8.438 mq.
- b) centro benessere: 1.420 mq (dato dimensionato come da art. 41 delle NTA, che non fornisce parametri in tal senso e di conseguenza stimato sulla base di analoghe esperienze di settore);
- c) foresteria: dato dimensionato come da art. 41 delle NTA del RU: 55 mq/camera con 125 camere complessive; $125 : 36 = 3,47 \times 55 = 190,97$ mq < 190 mq proposti;
- d) centro congressi: dato dimensionato come da art. 41 delle NTA del RU: 250 posti letto + 25% = 312,50 utenti, arrotondati a 310; $310 \times 3/\text{mq}$ utente = 930 mq > 767 mq proposti;
 - mercatino prodotti tipici e ristorante: mq 3.065

Albergo diffuso:

- A. albergo diffuso 1: 44 posti letto (quota parte dei 250 totali), slp 2.038 mq (quota parte dei 12.000 mq totali);
- B. albergo diffuso 2: 40 posti letto (quota parte dei 250 totali), slp 1.174 mq (quota parte dei 12.000 mq totali).

Club house:

- a) club house: slp 1. 240 mq (quota parte dei 4.305 mq totali < di mq 5.000 di slp) – vedi attività urbane punto B.

I **parcheggi** sono stati dimensionati sulla scorta di quanto previsto dalla scheda del regolamento urbanistico per l'UTOE 1B2 riguardo all'attività alberghiera (2.000 mq ad uso pubblico, oltre a 1 posto auto ogni unità ricettiva, aumentato del 10%) e dalle normative di riferimento per quanto attiene alle funzioni qui non specificamente disciplinate (D.M. 1444/1968 per le dotazioni pubbliche e L. 122/1989 per le dotazioni pertinenziali): (vedere tabelle allegate con dati di progetto).

Ai sensi dell'art.5, comma 2 del D.M. 1444/1968 si propone la cessione per attività collettive/ verde pubblico di una superficie complessiva pari a 7200 mq circa per la realizzazione di un parco pubblico con funzione di collegamento tra le colline e il mare sul quale individuare attrezzature leggere per una mobilità dolce, di tipo ciclo-pedonale e quant'altro l'amministrazione riterrà opportuno.

A seguire, si riporta un prospetto di sintesi atto a meglio illustrare la conformità del progetto rispetto ai parametri stabiliti dal regolamento urbanistico e dalla scheda normativa UTOE 1B2.

Dati di progetto - raffronto dati varie procedure -

DESTINAZIONI D'USO	PARAMETRI PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO (Art 41 NTA e scheda UTOE 1B2 Comune Bibbona)	DATI DI PROGETTO Presenti nella procedura di V.I.A.	DATI DI PROGETTO NEL PIANO ATTUATIVO Modificati in base alle indicazioni - raccomandazioni presenti nella delibera di "pronuncia positiva di compatibilità ambientale - V.I.A.
Area intervento attività ricettive	MAX 771023 mq	771023 mq	771023 mq
Struttura alberghiera:	SUL 12500 mq	SUL 12000 mq (250 p.l. x 48 mq)	SUL 11650 mq (250 p.l. x 46 mq)
- Casone/Albergo	250 posti letto	SUL 8677 mq	SUL 8438 mq
- Case sparse 1 - Podere Calcinaiola	MAX (250 p.l. x 50 mq = 12500 mq)	SUL 2148 mq	SUL 2038 mq
- Case sparse 2 - Podere Eugenio		SUL 1174 mq	SUL 1174 mq
Attività complementari all'albergo:			
- Centro congressi	250 posti letto + 25%	250 utenti + 25 % = 310 mq x 3 mq (circa 3 mq/utente) = 930 mq	mq 767 < 930 mq
- Centro benessere	secondo esigenze e qualità	SUL 1688 mq	mq 1470 < 1688 mq
- Foresteria	55 mq ogni 36 camere (computando la ricettività complessiva)	125 camere / 36 camere = 3,47 x 55 mq = 190 mq	Mq 190 ≤ 190 mq
Attività urbane:	MAX SUL 5000 mq	SUL 4745 mq esercizi di vicinato comprensivi di magazzini = SUL 3100 mq SUL 1240 mq	SUL 4305 mq < 4745 mq < 5000 mq esercizi di vicinato comprensivi di magazzini = - mq 3065 < 3100 mq - mq 1240 ≥ 1240 mq
- Mercatino + Ristorante			
- Padiglione / Club house			

N.B. Tutti i dati potranno subire leggere modifiche in fase di richiesta di autorizzazione a costruire.

Aree pubbliche e di uso pubblico presenti nella procedura di V.I.A.

PARCHEGGI AD USO PUBBLICO E STANDARD				
		DESTINAZIONI D'USO	DATI URBANISTICI PARCHEGGI (DM 1444/1968 - Art. 5 comma 2 - 50% DELL 80% SLP)	DATI DI PROGETTO PARCHEGGI
PARCHEGGI AD USO PUBBLICO	P1	Padiglione Club House	1240 mq x 80%/2 = 496 mq	565 mq
	P2	Casone - Albergo	8677 mq x 80%/2 = 3471 mq	3617 mq
	P3	Albergo diffuso 1 – Podere Calcinaiola	2149 mq x 80%/2 = 859 mq	1066 mq
	P4	Albergo diffuso 2 – Podere Eugenio	1174 mq x 80%/2 = 470 mq	562 mq
	P5	Centro congressi	630 mq x 80%/2 = 252 mq	588 mq
	P6	Centro benessere	1688 mq x 80%/2 = 675 mq	653 mq
	P7	Foresteria	190 mq x 80%/2 = 76 mq	254 mq
	P8	Mercatino + Ristorante	3100 mq x 80%/2 = 1240 mq	1488 mq
		TOTALE	7539 mq	8793 mq
PARCHEGGI PERTINENZIALI				
		DESTINAZIONI D'USO	- DATI URBANISTICI PARCHEGGI (L 122/1989 1 mq/10mc) - R.U. UTOE 1B2 Comune Bibbona (1 posto auto ogni camera + 10%)	DATI PROGETTO PARCHEGGI
	P16	Padiglione Club House	5275,00 mc / 10 mc = 528 mq	1209 mq
	P9	Casone Albergo	34708,00 mc / 10 mc = 3471 mq 12,50 mq x 83 p.a. = 1037 mq	4496 mq
	P10	Albergo diffuso 1 – Podere Calcinaiola	7270,00 mc / 10 mc = 727 mq 12,50 mq x 22 p.a. = 275 mq	1508 mq
	P11	Albergo diffuso 2 – Podere Eugenio	4336,00 mc / 10 mc = 434 mq 12,50 mq x 20 p.a. = 250 mq	1817 mq
	P12	Centro congressi	3340,30 mc / 10 mc = 334 mq	689 mq
	P13	Centro benessere	8959,50 mc / 10 mc = 896 mq	896 mq
	P14	Foresteria	760,00 mc / 10 mc = 76 mq	152 mq
	P15	Mercatino + Ristorante	18924,00 mc / 10 mc = 1892 mq	2093 mq
		TOTALI	9920 mq <	12860 mq

Volumetria complessiva presente nella procedura di V.I.A. e su cui si è ottenuta “pronuncia positiva di compatibilità ambientale”, è pari a mc 83.572,50

Aree pubbliche e di uso pubblico inserite nel piano attuativo – Quadro di raffronto fra i dati presenti nella procedura di V.I.A. e **le riduzioni apportate nel piano attuativo**

PARCHEGGI AD USO PUBBLICO E STANDARD PIANO ATTUATIVO Verificati sull'ingombro dei fabbricati				
DESTINAZIONI D'USO		DATI URBANISTICI PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO (DM 1444/1968 - Art. 5 comma 2 - 50% DELL 80% SLP) R.U. UTOE 1B2 Comune Bibbona Parcheggi non inferiori a 2.000 mq (arrotondati per eccesso)	DATI DI PROGETTO PARCHEGGI RAFFRONTATI CON PARCHEGGI PREVISTI NELLA VIA	
PARCHEGGI AD USO PUBBLICO	P1	Padiglione Club House	1240 mq x 80%/2 = 496,00 mq	mq 500 < 565 mq
	P2	Casone - Albergo	8438 mq x 80%/2 = 3375,20 mq	mq 3400 < 3617 mq
	P3	Case sparse 1 – Podere Calcinaiola	2038 mq x 80%/2 = 815,00 mq	mq 830 < 1066 mq
	P4	Case sparse 2 – Podere Eugenio	1174 mq x 80%/2 = 470,00 mq	mq 500 < 562 mq
	P5	Centro congressi	767 mq x 80%/2 = 306,80 mq	mq 310 < 588 mq
	P6	Centro benessere	1470 mq x 80%/2 = 588,00 mq	mq 600 < 653 mq
	P7	Foresteria	190 mq x 80%/2 = 76,00 mq	mq 90 < 254 mq
	P8	Mercatino + Ristorante	3065 mq x 80%/2 = 1226,00 mq	mq 1230 < 1488 mq
	TOTALE	7353,00 mq	mq 7460 < 8793 mq	
PARCHEGGI PERTINENZIALI Verificati sull'ingombro del fabbricato				
DESTINAZIONI D'USO		DATI URBANISTICI PARCHEGGI (L 122/1989 1 mq/10mc) R.U. UTOE 1B2 Comune Bibbona (posto auto ogni camera + 10%) (arrotondati per eccesso)	DATI DI PROGETTO PARCHEGGI RAFFRONTATI CON PARCHEGGI PREVISTI NELLA VIA	
PARCHEGGI PERTINENZIALI	P16	Padiglione Club House	5275 mc / 10 mc = 528 mq	mq 600 < 1209 mq
	P9	Casone - Albergo	35861 mc / 10 mc = 3590 mq > 12,5 mq x 83 p.a. = 1036 mq	mq 3600 ≤ 4496 mq
	P10	Case sparse 1 – Podere Calcinaiola	6930 mc / 10 mc = 693 mq > 12,5 mq x 22.p.a. = 275 mq	mq 700 < 1508 mq
	P11	Case sparse 2 – Podere Eugenio	4336 mc / 10 mc = 434 mq >12,5 mq x 20 p.a. = 250 mq	mq 440 < 1817 mq
	P12	Centro congressi	3451 mc / 10 mc = 346 mq	mq 350 < 689 mq
	P13	Centro benessere	8085 mc / 10 mc = 810 mq	mq 820 < 896 mq
	P14	Foresteria	704 mc / 10 mc = 71 mq	mq 80 < 152 mq
	P15	Mercatino + Ristorante	12873 mc / 10 mc = 1290 mq	mq 1700 < 2093 mq
	TOTALI	7762 mq	mq 8290 < 12860 mq	

N.B. Come da pronuncia positiva di "compatibilità ambientale" (VIA) si è provveduto a ridurre le superfici destinate a parcheggio ed alle superfici degli edifici.

VERIFICHE DEL PROGETTO RISPETTO ALLA SCHEDA UTE 1B2

Facendo riferimento alla scheda UTOE 1B2 avremo le seguenti verifiche:

Verifiche parcheggi

Nella scheda UTOE 1B2 sono previsti:

- minimo mq. 2000 di parcheggi pubblici (in convenzione verranno definiti quelli in cessione al Comune e quelli ad uso pubblico)
- un posto auto garantito per ogni camera dell'albergo aumentato del 10%
- nel progetto, come da tabelle, si potrà notare che sono stati ampiamente rispettate le indicazioni della scheda UTOE 1B2 e gli standards urbanistici di Legge. Nel contempo si è provveduto a ridurre le aree a parcheggio previste nella VIA come da specifica indicazione contenuta al punto 7) (paesaggio e beni culturali) della pronuncia di "compatibilità ambientale" espressa dalla Regione Toscana.

Verifica slp

Nella scheda UTOE 1B2 è prevista la possibilità edificatoria pari a slp 5.000 mq. Nel progetto sono state previste oltre alla struttura ricettivo - turistica e relativi spazi accessori, i seguenti fabbricati:

- padiglione club house	mq. 1.240,00
- mercatino - ristorante	<u>mq. 3.065,00</u>
Sommano	mq. 4.305,00 < 5.000,00 mq.

Nel complesso, il progetto determina un'occupazione del suolo estremamente contenuta che di seguito verrà specificata.

A) Struttura alberghiera – Scheda UTOE1B2 e NTA RU art.41

Le strutture alberghiere sono regolamentate, nella Regione Toscana, dalla L.R. 23.03.2000 n°42, che funge da riferimento anche per la classificazione a 5 stelle.

In base alla NTA ed alla L.R. 42 l'albergo a 5 stelle è dimensionato nel seguente modo e ricomprende:

1) SUL complessiva struttura alberghiera pari a mq 50 x 250 posti letto = 12.500 mq.

SUL di progetto mq 11.650 così ripartiti:

	Dati presenti nella Procedura di VIA	Dati riproposti nel piano attuativo
Casone Albergo blocco principale	mq 8.677	mq 8.438
Case sparse 1 (podere Calcinaiola)	mq 2.149	mq 2.038
Case sparse 2 (podere Eugenio)	mq 1.174	mq 1.174
Sommano	mq 12.000	mq 11.650 < mq 12.000 < mq 12.500

2) Foresteria per il personale

In base alla NTA art. 41 è previsto, per le strutture alberghiere, la possibilità di disporre di una foresteria così dimensionata:

mq 55 ogni 36 camere
disponendo di 125 camere complessive potremo disporre di:

$(125:36) = 3,47 \times 55 \text{ mq} = \text{mq } 190,97 \geq 190 \text{ mq}$
(superficie presente nelle procedure di VIA)

Nel piano attuativo è stata proposta una superficie di mq. $190 \leq 190 \text{ mq}$

3) Centro congressi dimensionato come da NTA su 310 utenti

$(250 \text{ posti letto} + 25 \%) = 312,50 \text{ utenti}$; arrotondato a 310 utenti

Essendo un centro congressi di medie-piccole dimensioni lo standard pro-capite risulta, per disporre di spazi di buona qualità, pari a circa 3 mq/utente, pertanto gli spazi destinati al centro congressi venivano ipotizzati in:
 $\text{mq } (3 \times 310) = \text{mq } 930$

Nel piano attuativo sono stati proposti mq $767 < 930 \text{ mq}$

4) Centro benessere\clinica della salute dimensionato su 310 utenti (come centro congressi)

Per strutture di questo tipo non esiste un parametro di riferimento; il dimensionamento risulta quindi subordinato:

- al tipo di scelta qualitativa da offrire all'utente;
- al tipo di offerta di servizi;
- all'ipotetica domanda di mercato.

Nel caso specifico, essendo detta struttura abbinata ad un albergo 5 stelle ed orientata all'uso dell'acqua nelle varie forme, per esperienze verificate e riscontrabili nel settore, è necessario poter proporre una struttura molto articolata che necessita, per un corretto bilancio costi-benefici, di minimo circa 1600 mq di superficie.

Nel piano attuativo sono stati proposti mq 1.470 < 1.688 mq (presenti nella procedura di V.I.A.).

B) Attività urbane – Scheda UTOE1B2

Spazi destinati ad edifici accessori (Club House), “mercato dei prodotti tipici” (produzione agricola#artigianato#eno-gastronomia) ed eventuale spazio da convenzionare con il Comune per informazioni e consulenze turistiche.

SUL prevista nella NTA pari a 5.000 mq

	Dati presenti nella Procedura di VIA			Dati riproposti nel piano attuativo
▪ padiglione club house	mq	1.240	≥	1.240
▪ esercizi di vicinato e spazi per artigianato ristorazione	mq	<u>3.100</u>	>	<u>3.065</u>
	mq	4.340	>	4.305 < 5.000 mq

Verifica superficie coperta massima sull'area di intervento in base all'art. 41 delle NTA

Dati NTA:

superficie intervento mq 771.023 ≥ 771.023 mq

sup. copertura max
consentita (1/2) mq 385.512

Dati di progetto del Piano Attuativo:

superficie area intervento mq 771.023
sup. coperta arrotondata mq 14.000

Determinazione superficie coperta:

- padiglione club house mq. 1.240
- albergo:
 - blocco centrale mq 6.945
 - case sparse 1 mq 2.035
 - case sparse 2 mq 685
- mercatino – ristorante
 - foresteria: mq 2.195
 - Sommano mq. 13.015

Arrotondata a 14.000 mq. < 385.512 mq

In base ai dati del piano attuativo, rivisitati secondo le indicazioni – raccomandazioni presenti nella “pronuncia positiva di compatibilità ambientale (VIA)”, avremo la situazione di seguito indicata.

Il rapporto di copertura reale è pari a circa l'1,80% fra superficie coperta/superficie fondiaria, ovvero 14.000 mq. su 771.023 mq.

Superficie coperta, pari a circa il 3,4 % della superficie copribile (mq. 14.000 su mq. 385.512) nel rispetto dell'art. 41 delle NTA del Regolamento Urbanistico Comune di Bibbona.

L'indice territoriale proposto nel piano attuativo è pari a circa 70.000 mc pari a 0,90 mc/mq (circa 7.000 mc su 777.023 mq.).

Percentuali e indici ridotti rispettivamente all'1,60% (per il rapporto di copertura) e a 0,08 mc/mq (per l'indice territoriale) se venissero considerate anche le aree agricole extracomparto (aree di superficie pari a circa 110.000 mq.).

Ai sensi dell'art.5, comma 2 del D.M. 1444/1968 si propone la cessione per attività collettive/ verde pubblico di una superficie complessiva pari a 7200 mq circa per la realizzazione di un parco pubblico con funzione di collegamento tra le colline e il mare sul quale individuare attrezzature leggere per una mobilità dolce, di tipo ciclo-pedonale e quant'altro l'amministrazione riterrà opportuno e necessario per riconnettere i percorsi ciclo – pedonali già in programmazione.

REGOLAMENTO EDILIZIO E NORMATIVE URBANISTICO - EDILIZIE

REGOLAMENTO EDILIZIO E NORMATIVE URBANISTICO - EDILIZIE

N.T.A.

Relativamente alle norme tecniche di attuazione, utilizzate nel piano attuativo e nel progetto edilizio, le stesse rispetteranno pienamente quelle contenute nella scheda UTOE – 1B2 e nel regolamento edilizio abbinato al piano strutturale del Comune di Bibbona.

La perimetrazione dell'area destinata al percorso golf sarà oggetto, invece, di variante contestuale all'approvazione del piano attuativo (leggeri aggiustamenti resi necessari anche per esigenze di interesse pubblico).

Vedi tavola n° 7.

Segue la scheda normativa 1 – UTOE 1B2

Si precisa che l'allegato "A" è parte integrante delle presenti NTA.

FUNZIONI AMMESSE	<p>Attività ricettive (AR), S3 (percorso golfistico) Attività Urbane (AU) limitatamente al commercio di prodotti tipici locali e attinenti all'attività golfistica nonché attività relative all'artigianato locale.</p>
OBBIETTIVI	<p>Il Piano è finalizzato alla realizzazione di un percorso golfistico comprese strutture accessorie e connesse, inquadrato nel programma di valorizzazione turistica del Territorio come da prescrizioni di cui alla variante al P.S..</p>
INTERVENTI AMMESSI	<p>Fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none">- la realizzazione di un percorso golfistico omologato (9-18 o più buche), sia privato che aperto al pubblico, comprese strutture accessorie e connesse;- la realizzazione della strutture accessorie e connesse attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole;- nuove costruzioni, con il limite delle quantità massime ammesse di SUL e di 2 piani fuori terra, qualora sia dimostrata, per evidenti motivi funzionali, l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente in rapporto agli usi da inserire e/o il suo sottodimensionamento rispetto alle necessità rapporto alla tipologia di impianto proposto. In tali casi per il patrimonio non utilizzato è ammessa la residenzialità;- ricettività alberghiera con un minimo 250 posti letto e 2 piani fuori terra.—Dimensionamento ai sensi dell'articolo 45.1 delle NTA <p>E' consentito un diverso sviluppo in altezza solo per la realizzazione di altane.</p> <p>Nel caso di realizzazione del percorso golfistico omologato a 9 buche, è possibile utilizzare complessivamente un'area minore rispetto a tutta l'area interessata dal campo da golf.</p>
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	<p>Dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta.</p> <p>Si dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo, con particolare riferimento al reticolo idraulico ed alle aree di pertinenza dello stesso.</p> <p>In corrispondenza dei corsi d'acqua dovranno realizzarsi corridoi ecologici identificati da idonee piantumazioni ad implementazione di quanto esistente. Pertanto particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di</p>

dettaglio facente parte integrante del progetto. In particolare:

- a) dovranno essere valorizzate (attraverso la opportuna disposizione dei percorsi, delle masse alberate, ecc.) le relazioni con il contesto ambientale (il paesaggio agricolo);
- b) non potranno essere messe in opera recinzioni di alcun tipo con esclusione delle aree pertinenziali delle attività insediate e per quelle necessarie a protezione degli impianti sportivi.

I percorsi esistenti interni all'area, se storico storicizzati, dovranno per quanto possibile essere tutelati e ne dovrà essere garantita la continuità da realizzare senza interferenza con l'impianto golfistico ricercando soluzioni idonee alternative, quali percorsi protetti funzionali anche alla migrazione della fauna.

Per le Attività Ricettive:

- dovrà essere garantito un posto auto per ogni unità abitativa (RTA) o camera (Albergo) aumentato del 10%; ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione

La realizzazione di nuove SUL e delle Attività Ricettive deve essere oggetto di un'unica concessione e contestuale alle sistemazioni ambientali per la formazione del percorso golfistico.

**PRESCRIZIONI ED
INDICAZIONI
PROGETTUALI**

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione, ovvero con metodiche di bioarchitettura.

La progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale del Piano Particolareggiato. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

In ogni caso dovrà essere fatto riferimento per l'attuazione alla Valutazione di Impatto Ambientale approvata.

L'intervento di riqualificazione ambientale in ambito turistico "Golf Costa degli Etruschi" è stato sottoposto a procedura di VIA con relativa approvazione avvenuta con Delibera di Giunta Regionale n. 457 del 17/06/2013. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui alla seguente scheda progettuale dovranno essere considerate tutte le prescrizioni e indicazioni progettuali indicate nel verbale di Riunione Istruttoria Interdisciplinare del 20/05/2013 ai sensi dell'art. 55 L.R. 10/2010 e smi, costituente allegato specifico della Del. Regionale di cui sopra.

**STRUMENTO
D'ATTUAZIONE**

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.

**MITIGAZIONI ED
ADEGUAMENTI
AMBIENTALI**

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	G2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.2 - S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	S2 - S3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2 - I.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I2 - I4
PRESCRIZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E GEOTECNICI			
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	DISCRETI POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI (PARTE OVEST)		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE). PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH. INDAGINI GEOFISICHE.		
PRESCRIZIONI PER GLI ASPETTI IDRAULICI			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO DI SUPPORTO AL PROGETTO DELLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA (AREE EDIFICATE IN I.3).		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE DI MESSA IN SICUREZZA SULLA QUOTA DEL BATTENTE IDRAULICO, SENZA AGGRAVIO SUI TERRITORI CONTERMINI E RECUPERO DEI VOLUMI IDRICI.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. OPERE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI). 2. REALIZZAZIONE NUOVA RETE FOGNARIA. 3. ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE ALLE MODIFICHE MORFOLOGICHE PREVISTE. 		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE NELLE PARTI EDIFICATE RICADENTI IN I.3.		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. AMMESSE NELLE PARTI RICADENTI IN I.2. 2. AMMESSE IN RELAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA NELLE PARTI RICADENTI IN I.3. 		

NOTE:	<ol style="list-style-type: none"> 1. La fattibilità della previsione è stata rivalutata con particolare riferimento alle problematiche di natura idraulica, la sintesi della procedura adottata è descritta in Allegato 1. <i>Considerazioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica.</i> 2. Lo Studio Idrologico e Idraulico (Allegato 2) redatto in approfondimento del precedente studio del 2008, definisce le nuove aree allagabili per TR200 (TR30 non presente) e definisce le opere di messa in sicurezza idraulica per quelle porzioni di territorio interessate da nuove edificazioni ricadenti in pericolosità elevata. 3. In particolare l'attuazione della previsione, per le parti ad alta vulnerabilità (edifici con frequenza di esseri viventi) ricadenti in I.3, è condizionata alla realizzazione, anche contestuale, di opere dimessa in sicurezza idraulica come descritte in Allegato 2. 4. In fase di attuazione della previsione le opere idrauliche dovranno essere dimensionate a livello di progetto esecutivo. 5. L'Allegato 3 descrive la planimetria di progetto allo stato attuale di definizione (novembre 2015).
-------	---

Norme stralcio conformi alle NTA ed alla scheda UTOE 1B2

Destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati

Il comparto oggetto del Piano attuativo è stato sviluppato in base alle norme previste nel piano strutturale con particolare riferimento alla scheda UTOE 1B2.

Nel comparto si prevedono:

- A) La formazione di un percorso da golf a 18 buche comprensivo di campo pratica e club house.
- B) La formazione di una struttura Alberghiera per un totale di 250 posti letto.
- C) La formazione di spazi accessori alla struttura alberghiera destinata a :
 - centro congressi;
 - centro benessere;
 - mercatino con spazi di relazione - ristorazione;
 - foresteria.
- La formazione di aree a parcheggio e verde, parte pubbliche e parti ad uso pubblico, compreso l'adeguamento della viabilità di accesso all'area di intervento, quella interna allo stesso e la formazione di un percorso ciclo - pedonale.

Classificazioni degli interventi.

Nel comparto si possono eseguire gli interventi già indicati all'art.1 con le caratteristiche dimensionali previste nelle norme del piano strutturale e già indicate nelle premesse al punto 3.

Nel caso specifico gli edifici previsti saranno tutti " nuove costruzioni " ed andranno edificati negli ambiti interni all'area di intervento e già definiti nella procedura di VIA.

Nella progettazione esecutiva sarà possibile apportare leggere modifiche alle SLP ed al loro posizionamento a condizione che dette modifiche non siano sostanziali.

Le condizioni dovranno rispettare i parametri edilizio – urbanistici già indicati nelle premesse (tabelle dati).

Le tipologie edilizie rappresentate nella VIA, sono da ritenersi indicative per la progettazione esecutiva di ogni edificio.

I progetti esecutivi dovranno ricomprendere le sistemazioni esterne (verde ed arredo urbano)

Per quanto non previsto dalle presenti NTA si fa espresso riferimento al piano strutturale ed al regolamento edilizio vigente.

Parametri edilizi.

- Quota di riferimento

La quota di riferimento è quella a sistemazione esterne attuate.

- **Superficie coperta** (come da regolamento edilizio);

- **SLP** (come da regolamento edilizio);

- **Distanza dai confini** (come da regolamento edilizio);
- **Distanza tra fabbricati** (come da regolamento edilizio);
- **Sviluppo in altezza**

E' consentito un numero massimo di 2 piani abitabili fuori terra, oltre il sottotetto o altri locali tecnici. Ogni piano verrà considerato con una altezza virtuale di mt 3,50 e la soletta di cm 30. Ai fini del calcolo della volumetria si farà riferimento a quanto indicato ed a quanto previsto nel regolamento edilizio.

In ogni situazione è consentita la formazione di " Altane "

Parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Ogni ambito di intervento dovrà essere dotato di adeguati spazi a parcheggio. La convenzione del piano attuativo definirà quali aree a parcheggio dovranno essere cedute al Comune di Bibbona e quali dovranno avere un uso pubblico pur rimanendo private.

Locali tecnici.

I locali tecnici, nel caso in cui debbano essere realizzati staccati dal corpo di fabbrica principale, dovranno essere realizzati con materiali e linee architettoniche coerenti con quelle dei fabbricati.

Regolamento edilizio.

Le opere in progetto dovranno essere realizzate in ossequio al Regolamento Edilizio vigente al momento della stipula della convenzione.

A carattere esemplificativo si riportano alcune disposizioni riguardanti la qualità urbana ed il decoro delle opere.

Opere pertinenziali edilizie, tecnologiche e di arredo.

Dovranno essere realizzate con progetto unitario per l'intero Piano attuativo le seguenti opere pertinenziali:

- Canne fumarie e impianti di aspirazione;
- Condizionatori d'aria e caldaie;
- Facciate, intonaci e loro colori;
- Pavimentazioni esterne;
- Recinzioni definitive, muri di cinta, cancellate e recinzioni a rete;

Canali di gronda e pluviali.

Ogni copertura sarà dotata di canali di gronda e pluviali in metallo atti a raccogliere e incanalare le acque meteoriche in tubi di scarico.

Ad ogni pluviale di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto di ispezione.

Ogni fabbricato dovrà prevedere l'accumulo in appositi serbatoi o bacini, opportunamente dimensionati, delle acque meteoriche raccolte dalle coperture. Tali acque piovane dovranno essere utilizzate per l'irrigazione delle aree a verde.

Canne fumarie e impianti di aspirazione.

Le canne fumarie e i condotti di aspirazione dovranno essere indicate sui progetti degli edifici in modo da essere integrati per forma e materiali di rivestimento nella composizione architettura degli stessi.

Le canne fumarie e i condotti di aspirazione dovranno essere portati a tetto.

Condizionatori d'aria e caldaie.

Le caldaie e i condizionatori dovranno essere collocati in vani appositamente predisposti con opportune schermature atte a nascondere la vista ed adeguatamente coibentati dal lato acustico.

Facciate, intonaci e loro colori.

I fabbricati saranno rifiniti esternamente con intonaco a base di calce premiscelata di colore scelto in comune accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale e potranno avere elementi architettonici o porzioni di facciata in mattoni a faccia vista.

I parapetti dei balconi, delle scale esterne e dei loggiati o similari saranno realizzati in muratura e/o in elementi metallici.

Non sono ammessi intonaci e rivestimenti di tipo plastico.

Pavimentazioni esterne condominiali.

Dovranno essere realizzate con progetto unitario facendo uso di materiali tali da garantire livelli di sicurezza antidrucciolo certificata e consentire il transito a soggetti diversamente abili.

Recinzioni definitive, muri di cinta, cancellate e recinzioni a rete di nuova realizzazione.

Le recinzioni saranno da definirsi per specifiche funzioni:

a) Percorso Golf:

Lungo il percorso golf verranno previste recinzioni in rete plastificata verde solamente ove le norme di sicurezza lo impongono.

In ogni caso la recinzione dovrà consentire il passaggio della selvaggina (sollevata da terra circa 20 cm).

Se si presentassero particolari problematiche per la riscontrata presenza di cinghiali, verranno presentate specifiche proposte.

b) Edifici:

Gli edifici, salvo quelli lungo i percorsi stradali, non verranno recintati, ma potranno prevedere la delimitazione degli spazi con l'utilizzo di essenze (siepi).

Non si esclude, per particolari situazioni; che si possa prevedere la doppia siepe con interposta rete metallica plastificata.

I muri di recinzione, se previsti, dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione ed avere caratteristiche condivise con l'ufficio tecnico comunale, (materiali , altezze ecc.).

Nei muri di recinzione potranno essere inseriti: cancelli carrai, cancelletti pedonali e vani contatori.

Coperture.

Le coperture ove previste a capanna verranno rivestite con manto di tegole in cotto di tipo toscano o portoghese.

Parte delle coperture potrà essere a terrazza piana o giardino pensile in funzione della composizione architettonica dell'edificio e delle esigenze impiantistiche dell'edificio.

E' consentito l'uso del vetro o altro materiale in casi specifici determinati da scelte architettoniche ed in corrispondenza dei vani scala per garantire un buon livello di illuminazione naturale.

Le coperture dovranno garantire un accesso permanente per le opere di manutenzione in sicurezza.

Porticati e loggiati.

I fabbricati potranno essere dotati di loggiati, porticati e pergolati.

I porticati potranno essere coperti a terrazza o a loggia.

Piscine.

Potranno essere progettate e realizzate negli spazi pertinenziali degli edifici a destinazioni ricettiva.

Lotti funzionali e ambiti di intervento.

Ogni singolo fabbricato potrà essere dichiarato abitale, senza attendere il completamento ed il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione, purché il lotto sul quale insiste sia funzionale, ovvero che le opere di urbanizzazione quali energia elettrica, acqua potabile, fognatura nera, siano funzionanti e regolarmente allacciate ai pubblici servizi.

DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Premesse generali

La presente relazione generale, allegata al piano attuativo e relativo progetto definitivo dell'opera, contiene tutti gli elementi necessari per l'accertamento di conformità edilizio – urbanistico e per meglio definire le caratteristiche dimensionali – tipologiche – strutturali. – impiantistiche atte a garantire una approfondita conoscenza tecnico – economica del progetto nel rispetto di tutte le normative vigenti ricomprendendo gli aspetti geologici – geotecnici – idrologici – idraulici – sismici - architettonico - paesaggistiche e lo studio di impatto ambientale.

La relazione fornisce i necessari approfondimenti atti a dimostrare le finalità del progetto, la sua qualità ed i relativi costi – benefici che lo stesso, **quale iniziativa privata**, potrà apportare sul territorio.

La relazione generale, che farà espresso riferimento ai contenuti della specifica relazione dello studio di impatto ambientale (SIA) e delle relative tavole di progetto e allegati, si articolerà nel seguente modo, descrivendo:

1. la filosofia del progetto e le scelte progettuali atte a garantire un corretto inserimento del progetto nel territorio;
2. la descrizione delle caratteristiche prestazionali e descrittive dei materiali utilizzati nonché, con specifiche relazioni allegate, i criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, comprese le scelte energetiche, oltre agli aspetti legati alla funzionalità, alla sicurezza del cantiere ed alla economicità nella futura gestione;
3. le specifiche relative all'abbattimento della barriere architettoniche per utilizzatori diversamente abili;
4. le caratteristiche delle reti infrastrutturali esistenti (sottoservizi e viabilità) e gli interventi da realizzare secondo le indicazioni fornite dagli enti gestori per le nuove urbanizzazioni;
5. gli elementi caratterizzanti la progettazione architettonica e del verde annesso agli edifici;
6. le tempistiche per l'approvazione dei progetti, il deposito dei progetti esecutivi ed i tempi per la esecuzione dei lavori.

La fattibilità ambientale con tutti gli aspetti ad essa connessi risultano già ampiamente illustrati nella SIA, nelle tavole di progetto e relativi allegati.

Per quanto riguarda il progetto del percorso golf esso è già definitivo e pertanto si fa espresso riferimento alla serie di elaborati che vanno dalla relazione alle tavole di progetto.

Le dimensioni del progetto giustificano l'uso delle scale di rappresentazione proposte negli elaborati grafici.

Filosofia del progetto

La filosofia del progetto si basa su scelte progettuali atte a garantire un corretto inserimento del progetto nel territorio.

Il progetto, denominato "Golf Costa degli Etruschi", per noi rappresenta dal lato ambientale – paesaggistico, la ricucitura del territorio che va dalla Pineta di Marina di Bibbona al centro cittadino (mare – pianura – collina).

Il percorso naturalistico che si viene a formare vuol rappresentare una nuova modalità di approccio del "Golf" al territorio.

L'intervento, improntato ai più avanzati principi della sostenibilità, **fonde temi quali il risparmio della risorsa idrica, il ricorso alle energie rinnovabili, la valorizzazione del paesaggio, le sinergie con le attività agricole produttive e la contestualizzazione dell'architettura secondo modelli insediativi coerenti con il territorio**, nel quadro di un approccio integrato, dove le variabili ambientali, anziché come "vincoli", sono stati assunte come i **capisaldi** a partire dai quali costruire il progetto.

Grazie a tale approccio, **il progetto si configura come un'esperienza emblematica**, capace di fungere da "paradigma" per analoghi interventi di trasformazione in contesti sensibili, **ove la necessità di conciliare tutela e sviluppo diviene un requisito essenziale per la qualificazione dei nuovi usi territoriali.**

La bio – compatibilità ed il presupposto che il territorio è di tutti e che pertanto andrà salvaguardato e valorizzato per goderne ora ed in futuro di tutti i benefici che esso può offrire, è il filo conduttore della nostra proposta progettuale.

L'altro obiettivo che il progetto "golf costa degli etruschi" si pone è quello di credere che, in abbinamento a tutti gli operatori economici del territorio ed al progetto "distretto del benessere" avviato della Provincia di Livorno sul territorio della Val di Cecina, possa divenire una realtà capace di rilanciare il turismo in modo qualificato e tale da poter garantire:

- **una stagionalità ben più ampia dell'attuale;**
- **un utilizzo delle strutture golfistiche a favore dei residenti e dei turisti;**
- **un nuovo modo di utilizzare le risorse naturali ed energetiche;**
- **una grande opportunità occupazionale per nuove possibilità da fornire ai giovani;**
- **grande sinergia con le strutture turistiche già presenti sul territorio.**

Riteniamo, con orgoglio, di poter anche in questo settore far valere la qualità del made in Italy soprattutto in questo momento storico ove l'Italia sembra aver solo difetti e nessun pregio.

In questa logica di qualità, di estremo rispetto dell'ambiente e del suolo, è opportuno precisare che l'intervento complessivo prevede un indice territoriale pari al 0,09 mc/mq ed un indice di copertura pari all' 1,70%.

Descrizione sommaria del contesto e dati tecnici

Il progetto "Golf costa degli Etruschi" prevede la realizzazione di un percorso a 18 buche con strutture ricettive annesse, da eseguirsi nel Comune di Bibbona in località La California.

L'intervento viene proposto nel rispetto della Scheda UTOE 1B2 come da Piano Strutturale del Comune di Bibbona che è già stato oggetto di VAS.

Il progetto è stato oggetto di procedura di "valutazione di impatto ambientale" con pronuncia positiva di "compatibilità ambientale" pronunciata con deliberazione n° 457 del 17.06.2013.

La formazione del percorso golf a 18 buche avviene su un'area di circa 77 ettari all'interno di un nuovo parco paesistico caratterizzato da una nuova pineta mista a lecceta e l'inserimento di nuovi fabbricati destinati a club house – albergo e spazi accessori così come previsti nella scheda UTOE 1B2 del piano strutturale del Comune di Bibbona e negli strumenti urbanistici territoriali.

La VIA illustra nel dettaglio tutti gli aspetti ambientali, paesaggistici relativi alle risorse impiegate in maniera da ridurre gli impatti sul contesto.

Nel progetto si prevede l'utilizzo di tecniche costruttive atte a garantire, per il percorso golf, il rispetto delle normative fatte proprie dall'organismo europeo denominato "Ecology Unit" e, per i fabbricati, l'applicazione delle logiche costruttive che fanno riferimento alla architettura bioecologica tramite precisi riferimenti alle aggregazioni rurali preesistenti ed attraverso la realizzazione di una nuova pineta – lecceta che colleghi il centro antico di Bibbona al litorale marino.

La futura gestione del percorso golf prevede la possibilità di creare di una specifica azienda agricola per la produzione di olio – biologico e la creazione di frutteti biologici.

Il progetto interessa fisicamente il territorio del Comune di Bibbona – località La California Provincia di Livorno.

Per meglio evidenziare le scelte relative all'ambiente – paesaggio e territorio è stata predisposta, apposita descrizione, abbinata alla VIA, in cui si illustrano:

- a) il quadro conoscitivo inerente il contesto territoriale e paesaggistico (da pagina 1 a pagine 82), e più specificatamente :
 - studio di inquadramento morfologico, geologico, tipologico, litotecnico, geotecnico, sismico, idrogeologico;
 - analisi e classificazione della vegetazione forestale ai sensi del DPGR 48/R dell' 08. 08. 2003.

- b) descrizione generale dell'intervento (da pagina 83 a pagina 145):
 - ambiente, paesaggio e svago in un'area a prevalente connotazione rurale;
 - localizzazione;
 - obiettivi ed indirizzi del progetto;
 - caratteristiche e dimensione del progetto (percorso golf – edifici – urbanizzazioni di servizio);
 - lotti di intervento (ambiti).

c) il progetto nel contesto delle norme, dei programmi, dei piani e dei vincoli e la loro coerenza con il piano strutturale e le norme vigenti (da pagina 146 a pagina 210).

d) nella relazione vengono anche illustrate tutte le fasi della cantierizzazione, i cronoprogramma lavori e gli aspetti legati alla sicurezza cantiere.

Questa relazione, vuole essere essenziale e sintetica. Alla stessa vengono allegati, per completare e meglio descrivere gli interventi edilizi, una serie di dati integrativi, le relazioni specialistiche e le tavole del progetto definitivo, atte a meglio evidenziare le modalità costruttive degli edifici, le loro caratteristiche prestazionali e le caratteristiche architettoniche.

A. Criteri progettuali, inserimento territoriale, requisiti prestazionali e descrittivi dei materiali, criteri di progettazione delle strutture e degli impianti

1. Motivazioni

Ambiente, paesaggio e svago in un'area a prevalente connotazione rurale

Attualmente, in conseguenza dei profondi cambiamenti dell'assetto economico generale, è in corso un processo che sta determinando un sovvertimento delle tradizionali gerarchie territoriali, con uno scambio di prerogative tra contesto urbano e contesto rurale. Ciò ha posto in evidenza la pluralità delle funzioni cui il territorio può essere destinato, che vanno da quella produttiva a quella ambientale, da quella paesaggistica a quella ricreativa. Il territorio, infatti, fornisce un supporto fisico e funzionale all'espletamento di un significativo ventaglio di attività.

Si tratta quindi di trovare il giusto equilibrio tra le "vocazioni" di un determinato ambito e le altre funzioni presenti nel contesto territoriale con riferimento ad un "intorno" adeguato. La complessità e l'ampiezza delle problematiche connesse con l'uso e le trasformazioni del territorio richiedono, di conseguenza, riferimenti concettuali e metodologici in grado di orientare il progetto nella direzione della salvaguardia e della compatibilità, in modo da mettere in evidenza le variabili critiche e calibrare le scelte verso la soluzione più efficace nel contemperare tutte le variabili in gioco.

L'attenzione e il successo che molte attività ricreative all'aperto hanno riscosso in questi ultimi anni presso le istituzioni locali e la pubblica opinione del nostro paese – ed il golf è certamente tra queste – sono una conferma di come il ruolo della funzione ricreativa, nel favorire i processi di sviluppo territoriale, sia in forte crescita. In questa chiave va anche sottolineato come sia opinione diffusa che lo sviluppo dei servizi ricreativi nel territorio rurale risulti ancora al di sotto della domanda potenziale. Vi sono, in altre parole, ulteriori e rilevanti opportunità di sviluppo delle economie locali attraverso la produzione di servizi ricreativi.

Tuttavia, la diffusione delle attività ricreative sul territorio evolve in modo disgiunto, e spesso conflittuale, rispetto ad altre forme d'uso delle risorse territoriali. La conflittualità è in genere dovuta non solo all'evolvere storico dei rapporti tra le varie componenti sociali e lo spazio rurale, ma anche ai numerosi elementi di indeterminatezza che caratterizzano la funzione ricreativa del territorio stesso. Tali problemi risultano particolarmente critici in un momento come quello attuale, in cui si assiste ad un sostanziale ripensamento delle funzioni delle zone rurali al fine di recuperare l'attuale sottoremunerazione delle risorse impiegate e di integrare tali aree con i processi di ristrutturazione

dell'economia. Secondo questi presupposti, anche i percorsi da golf, in Italia e nel mondo, sono spesso costruiti in zone rurali con carattere di particolare marginalità.

Nel corso degli ultimi anni, però, anche per una maggiore sensibilità che è andata sviluppandosi riguardo ai problemi ambientali, il golf è stato oggetto di critiche per possibili alterazioni all'ambiente. Il rispetto dell'ambiente, perciò, è uno degli argomenti che oggi interessano la costruzione e la manutenzione dei percorsi da golf.

La Toscana, nonostante il sostenuto ritmo di crescita registrato negli ultimi anni dal settore golfistico, è una regione che si può considerare ancora nella fase di sviluppo. Secondo la Federazione Italiana, esistono infatti in regione 35 circoli (campi pratica compresi), contro 44 in Emilia Romagna e 42 in Veneto; in Provincia di Livorno esistono solamente 2 campi – rispettivamente a nove e sei buche – entrambi all'Isola d'Elba. Si può prevedere per il futuro una crescente domanda sostenuta anche dalla vocazione turistica della regione, che per reggere alla competizione di altre realtà è spinta ad includere, nel pacchetto dei servizi turistici offerti, anche questo prodotto, largamente disponibile nelle località estere concorrenti (Spagna, Portogallo, Nord Africa, ecc.). È quindi evidente che un intervento finalizzato alla realizzazione di un campo da golf debba oggi prevedere la ricerca di soluzioni ambientalmente sostenibili, nonché costruite sulla base di criteri condivisi.

L'intervento in oggetto, sulla scorta di questa consapevolezza, è finalizzato ad attuare un equilibrato potenziamento dell'offerta turistica della Regione Toscana ed in particolare della Provincia di Livorno. Il progetto mira a qualificare e promuovere il turismo di qualità, ma nello stesso tempo a potenziare quello che viene definito "ambiente turistico", con la possibilità cioè di sviluppare un indotto di attività produttive di piccola e media dimensione che potranno orbitare ed integrarsi con tale ambiente. **La proposta progettuale, quindi, oltre a promuovere un impulso all'attività turistico-alberghiera del comprensorio, mira a riqualificare un ambito territoriale con la stabilizzazione dell'offerta di servizi lungo l'intero arco dell'anno. L'obiettivo è realizzare un complesso che assicuri una forte continuità di utilizzo stagionalizzato, di cui il mare sia solo uno degli elementi di motivazione.**

In questa prospettiva, il progetto imprenditoriale si fonda anche sulla qualità ambientale del contesto, la cui attrattività è resa più forte dalla vicinanza di luoghi di interesse turistico, ambientale, architettonico, storico e culturale.

Attraverso l'analisi costi/benefici si evidenzia che la realizzazione dell'intervento apporterà notevoli vantaggi sia diretti che indiretti, taluni perfettamente monetizzabili, altri di difficile quantificazione, ma che indubbiamente rientrano tra quelli di carattere sociale necessari al progresso delle comunità. Tra i benefici

diretti si rilevano quelli che si concretizzano durante la realizzazione delle opere per la richiesta di approvvigionamento di manodopera ed altresì per la richiesta di fornitura di materiali, attrezzature e servizi.

Un'ulteriore ricaduta positiva dell'intervento a regime deriverà dall'impiego di personale qualificato, che potrà essere reperito in ambito locale. In tale fase è prevedibile inoltre un rilevante indotto, derivante dalla fornitura di materiali, attrezzature e servizi. A regime, tali benefici diretti costituiranno una rilevante aliquota dei benefici totali, in considerazione dell'inserimento della struttura nel contesto socio-culturale-economico dell'intero comprensorio che fruirà dell'area riqualificata.

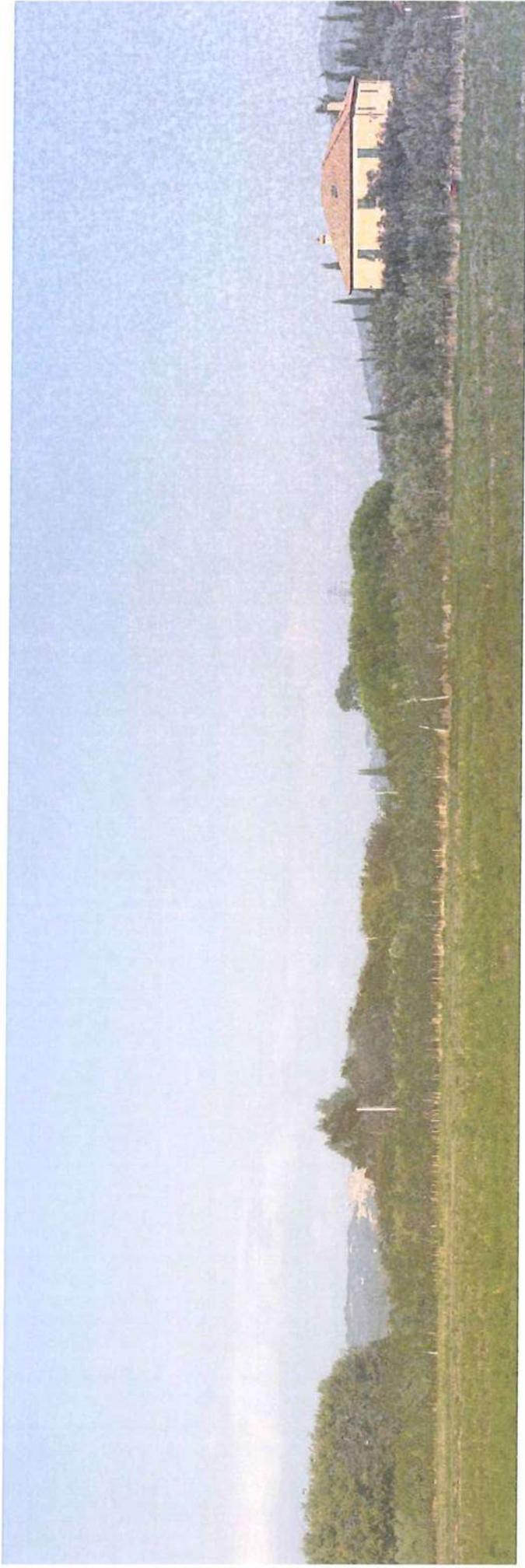
Infine va evidenziato che la struttura prevista potrà **incentivare il mantenimento di attività agricole tradizionali e di pregio**, attualmente oggetto di progressiva dismissione. Tali produzioni, adeguatamente pubblicizzate e commercializzate al loro interno eventualmente utilizzando il marchio del golf, potranno guadagnare rinnovato vigore e contribuire alla qualificazione dell'offerta territoriale nel suo insieme.

2. Localizzazione

L'intervento in oggetto è ubicato in posizione mediana nel terzo orientale del territorio del Comune di Bibbona, presso **un ambito sito tra la piana agricola e la retrostante area pedecollinare**, poco a sud di via della Camminata, **che collega la città antica con la vecchia Aurelia e, oltre la strada, con l'area litoranea**.

L'area di progetto ha forma planimetrica irregolare ed è delimitata a nord dal tracciato del fosso dei Cancellini e dal fosso Calcinaiola, a sud da strade campestri e, nella parte occidentale, dal fosso dei Doccioni e dal fosso dei Poggiali. Il confine orientale è costituito dai limiti delle coltivazioni e dalla viabilità minore. Il termine del confine occidentale è dato dalla confluenza del fosso dei Cancellini con il fosso dei Poggiali a configurare il fosso Trogoli, nelle immediate adiacenze della S.P. 39 "Vecchia Aurelia".

Il comparto di intervento non comprende alcun edificio esistente al suo interno. Le immediate vicinanze sono connotate da pochi insediamenti sparsi, alcuni dei quali in precarie condizioni. È in ogni caso opportuno sottolineare che tali insediamenti necessiterebbero di opportuni interventi manutentivi per poter essere riutilizzati e reinseriti nel passaggio rispettando le loro attuali caratteristiche architettoniche e materiche.



L'area di intervento: il podere Aia Vecchia (extra comparto) nei pressi della futura club house



ortofoto con individuazione del comparto

3. Obiettivi e indirizzi del progetto

L'intervento in oggetto non si limita alla creazione di un campo da golf inteso come "enclave" autoreferenziale ed avulsa dal contesto. Al contrario, il progetto nasce da una strategia mirata non solo alla sostenibilità dell'intervento, ma anche alla valorizzazione del territorio, che può essere riassunta nei seguenti obiettivi e indirizzi.

- a) **La connessione tra la collina ed il mare.** Questo obiettivo, che dà seguito alle previsioni degli strumenti urbanistici ed in particolare alle strategie del PTCP, si sostanzia nell'individuazione di percorsi destinati alla mobilità "dolce" capaci di mettere in rete il comparto con il suo intorno, e nello specifico configurando due nuovi itinerari per collegare l'abitato di Bibbona alla costa: uno pedonale lungo il fosso Calcinaiola-Cancellini; l'altro ciclopedonale da via dei Poggiali verso la Vecchia Aurelia lungo i campi coltivati.
- b) **La creazione di un nuovo paesaggio,** non strettamente agrario ma capace di armonizzarsi con il territorio rurale. Tale obiettivo conduce al tema del "**parco paesistico**", dove coesistano ambiti più artificiali, porzioni naturalistiche e zone agricole. Più nello specifico, il progetto intende configurare il campo come una grande pineta-lecceta, che richiami le analoghe formazioni litoranee e contraddistingua un paesaggio oggi poco strutturato con un nuovo carattere coerente al contesto ed al tempo stesso fortemente scenografico (la "Pineta Sainella").
- c) **L'introduzione di un nuovo sistema insediativo** capace di armonizzare gli edifici delle attività ricettive. Questo obiettivo si traduce nell'individuazione di una "griglia" coerente con le giaciture prevalenti del paesaggio agrario, oltre che nella definizione di una gerarchia interna tra le varie funzioni e nella conseguente diversa caratterizzazione delle differenti polarità che costituiscono l'intervento.
- d) **L'individuazione di tipologie edilizie e modalità costruttive coerenti con il contesto,** recuperando soluzioni e materiali tradizionali in chiave contemporanea (tetti a falde, portici, loggiati, scale esterne, cotto, pietra naturale, intonaco, ecc.), o morfologie "neutre" capaci di porsi in subordine rispetto al paesaggio, senza scadere nel vernacolo manierato o peggio ancora del falso storico.
- e) **La realizzazione di un intervento golfistico all'avanguardia in termini di sostenibilità ed impatto ambientale.** Questo obiettivo implica l'impiego delle metodologie progettuali e delle tecniche agronomiche atte a garantire un sistema capace di minimizzare il fabbisogno idrico, l'impiego di fertilizzanti (specie azotati) e l'utilizzo di antiparassitari.
- f) **La sostenibilità del ciclo dell'acqua,** intesa come risposta efficace e consapevole alle criticità ambientali individuate nella strumentazione urbanistica a tutti i livelli e nella pianificazione di settore. Tale obiettivo si traduce nell'individuazione delle soluzioni più adatte a massimizzare il

risparmio ed il riciclo della risorsa idrica, nonché a salvaguardare la qualità degli acquiferi dal rischio di contaminazioni ambientali.

- g) **La messa in sicurezza del territorio rispetto al rischio idraulico.** Questo obiettivo implica la realizzazione di una serie di interventi tesi a migliorare il drenaggio del terreno e ad incrementare i volumi disponibili come casse di espansione, non solo con riferimento all'area di intervento, ma anche rispetto al territorio contermina. Tali interventi sono inoltre ideati nella prospettiva di una messa a sistema con altre opere di messa in sicurezza del territorio, come la futura cassa di espansione del fosso Madonna, cui il proponente contribuirà tramite la cessione volontaria e gratuita delle aree di proprietà ricadenti nel suo perimetro.
- h) **La sostenibilità del progetto energetico.** Tale obiettivo si sostanzia nell'impiego di sistemi attivi e passivi capaci di minimizzare i consumi e di massimizzare il risparmio energetico. In questa prospettiva, i sistemi attivi si devono basare quanto più possibile sull'impiego delle risorse rinnovabili, ivi compresa l'acqua di falda, compatibilmente con la necessità di non depauperare la risorsa idrica.
- i) **La realizzazione di un comprensorio ricettivo multifunzionale e concepito con l'obiettivo della destagionalizzazione,** basato sul golf ma capace di garantire un'offerta per la più ampia utenza possibile. A questo scopo si rende necessaria la compresenza di sistemazioni con caratteristiche e tagli diversi, nonché di servizi complementari (centro benessere, congressi, ecc.), ma anche una attiva sinergia tra l'attività ricettiva ed il territorio, ed in particolare con la produzione agroalimentare.
- j) **La pineta da golf come elemento di diversificazione turistico-sportiva all'interno del sistema parchi Val di Cornia e bassa Val di Cecina.**

A seguito del protocollo d'intesa Federparchi ed Associazioni Ambientaliste 2012, individuati i requisiti ambientali per la realizzazione di nuovi campi da golf che non ricalchino le tradizionali strutture golfistiche attuali, ma assumano i caratteri di un vero e proprio parco, il progetto del golf di Bibbona si inserisce in questo dibattito ponendosi in anticipo sulle tematiche in questione e configurandosi come la forza centripeta del circuito turistico-ambientale comprendente i parchi della Val di Cornia e della bassa Val di Cecina. Agli elementi naturalistici, archeologici, minerari ed agricoli di questo sistema si aggiunge l'attività sportiva della nuova pineta da golf, naturale completamento di questo circuito, il cui centro ideale tende sempre di più ad essere una produzione agricola di grande qualità basata soprattutto su olio e vino del luogo. Un cuore agricolo che alimenta tutto il processo, mantenendo così intatto il valore ambientale e paesaggistico del territorio.

4. Caratteristiche, requisiti e dimensioni del progetto

4.1 Dati generali del progetto

Sono già stati inseriti nelle premesse essenziali

4.2 Gli ambiti di progetto

A livello funzionale, la parte edilizia dell'intervento può essere distinta in tre ambiti.

1° ambito

a) padiglione club house e spazi accessori
(oltre al percorso golf (buche 1-9) descritto a parte)

2° ambito

a) albergo-villa (5 stelle)
b) centro congressi
c) centro benessere (spa)
d) mercatino per commercializzazione prodotti tipici locali (agricoli, enogastronomici e artigianali)
e) foresteria

3° ambito

a) Case sparse 1 - Podere Calcinaiola (albergo)
b) Case sparse 2 - Podere Eugenio (albergo)
(oltre al completamento del percorso golf (buche 10 - 18) descritto a parte)

1° AMBITO

PADIGLIONE CLUB HOUSE (VEDI TAVOLA N° 08)

La club house, con gli annessi spazi, è posizionata nell'area presso il confine nord-ovest del comparto.

Tale area sarà servita dalla strada interna derivata dalla via dei Poggiali, di cui si prevede l'adattamento e da un parcheggio atto a ricevere i golfisti.

In particolare, la club house è stata posizionata in modo tale da poter essere il punto di riferimento per le buche 1 – 9 – 10 – 18 e per il campo pratica.

Tale edificio dovrà fornire, in modo qualificato e confortevole, tutti i servizi necessari per i giocatori-golfisti.

Al suo interno sono previsti:

- spazi destinati a bar, ristoro, relax e ritrovo;
- spazi destinati agli spogliatoi e servizi;
- spazi per l'amministrazione e per la specifica vendita di attrezzature golfistiche;
- spazi destinati al deposito sacche e cars.

Essendo necessario che il campo da golf venga omologato dalla federazione e dal CONI, anche gli spazi di servizio sono stati progettati e dimensionati nel rispetto delle norme vigenti.

Dalla club house si svilupperà una serie di percorsi atti a garantire i collegamenti fra le varie attrezzature connesse al golf oltre che garantire la percorribilità del campo da golf.

La club house sarà accessibile direttamente anche dal percorso ciclo - pedonale.

I giocatori, una volta giunti a questo edificio, percorreranno il percorso golf o a piedi o con l'uso di cars a motore elettrico non inquinante.

2° AMBITO

CASONE - ALBERGO - MERCATINO (VEDI TAVOLE N° 9A - 9b)

a) Casone - albergo

L'edificio dell'albergo è posizionato in modo tale da soddisfare i seguenti requisiti:

- costituire parte integrante del percorso golf;
- essere elemento di cerniera per ricevere i clienti senza creare disturbo agli utenti del percorso golf.

La via delle Capanne sarà la strada che consentirà l'accesso e che già oggi ha la funzione di servire una struttura ricettiva (camping) oltre che alcune residenze private.

La struttura alberghiera prevede:

- il centro benessere (spa) (interno alla struttura alberghiera);
- il centro congressi;

oltre all'edificio annesso destinato a:

- "Mercatino" – spazi commerciali, ristorazione e la foresteria per il personale.

Tali attività aggiuntive si rendono necessarie per completare l'offerta ricettiva e qualificare la struttura nel suo insieme.

All'interno dell'albergo sono previste le seguenti funzioni:

- spazi per la ricezione e l'amministrazione
- spazi destinati a bar-colazioni e relax
- n. 83 camere

La struttura alberghiera centralizzata si svilupperà su due livelli:

- P.T. spazi di servizio, n° 17 camere, connessioni con il centro benessere e centro congressi
- P.1 n. 66 camere

Negli spazi di servizio sono previste le seguenti funzioni:

- reception/amministrazione;
- spazi per servizi finanziari/servizi turistici;
- ristorante;
- bar;
- prima colazione;
- spazi esterni attrezzati per il relax;
- spazi per soggiorno e svago / postazioni internet;
- sale riunioni;

Gli spazi sono stati progettati in modo tale da garantire ed assolvere a tutte le esigenze della famiglia del golfista anche quando solo uno dei componenti giocherà a golf.

Lo spazio destinato alla ristorazione avrà la funzione di servire, oltre ai clienti dell'albergo, quelli del centro congressi e del centro benessere.

Lo spazio per il ristoro ricomprende gli spazi destinati alla cucina-deposito-dispensa. Le dimensioni e le finiture delle camere dell'albergo e degli spazi accessori sono tali da garantire la classificazione in categoria 5 stelle.

Le tecniche costruttive, le finiture ed i materiali che verranno utilizzati rientrano fra quelle utilizzate per la bio-architettura e garantiranno, oltre ad un consistente risparmio energetico, un comfort ambientale di elevata qualità (isolamento termico – isolamento acustico – ricambio d'aria – impianto di riscaldamento a pavimento, ecc.).

b) Il centro congressi

Il centro congressi, come il percorso golf, risulta strategico in una logica gestionale che consenta di poter utilizzare la struttura alberghiera per periodi molto più ampi rispetto alla stagione turistica standard, che si concentra fra il mese di giugno ed agosto.

La porzione di edificio destinata a centro congressi è parte integrante della struttura alberghiera.

Questa parte di edificio si sviluppa al piano terra ed è servita da accessi qualificati e nel rispetto dei diversamente abili.

Gli spazi interni saranno modulati per garantire spazi congressuali di diverse dimensioni aggregabili fra di loro tramite pareti mobili.

Il centro congressi è stato dimensionato per poter contenere fino a circa 300 utenti.

c) Il centro benessere

In una struttura alberghiera a 5 stelle il centro benessere, sempre più "clinica della salute", è oggi elemento essenziale e qualificante.

La scelta progettuale prevede un centro benessere basato sull'utilizzo dell'acqua quale elemento depurante, curativo e rilassante.

Pur essendo collegato con la struttura alberghiera, tale complesso è concepito in modo tale da poter fornire un servizio anche per i non frequentanti la struttura alberghiera.

In questo modo è possibile creare quelle necessarie sinergie atte a garantire una corretta gestione economico – finanziaria indispensabile per un corretto funzionamento.

d) Il "mercatino" - ristorante e foresteria

In abbinamento alla struttura alberghiera ed ai suoi spazi accessori è stato ritenuto opportuno, da parte dell'Amministrazione di Bibbona, prevedere spazi che valorizzassero il territorio premiando le eccellenze ivi presenti.

La Val di Cecina può contare al suo interno di una grande quantità di prodotti dell'agricoltura (vini e olio d'oliva soprattutto) che hanno varcato, per fama riconosciuta, i confini nazionali.

In un contesto vocato al turismo internazionale risulta quindi strategico poter dare la massima visibilità a tali "eccellenze" locali.

Nel progetto si è pertanto introdotto, in uno spazio antistante all'albergo, un apposito ambito, sempre con tipologia a corte, in cui poter promuovere la conoscenza di tali prodotti ed organizzare manifestazioni - eventi in cui coinvolgere direttamente i produttori locali.

Gli spazi previsti, parte per commercializzare i prodotti e parte da destinare alla ristorazione, sono stati concepiti in modo da integrarsi nel contesto della grande "villa-albergo" tramite un grande spazio aperto a corte.

La collocazione del complesso in tale posizione risulta strategica perché in questo modo i flussi ingenerati dall'attività commerciale non si sovrapporranno ai percorsi destinati agli utenti del polo alberghiero.

Oltre che dello spazio aperto a corte, verrà garantito l'accesso pedonale anche da appositi parcheggi retrostanti.

Lo spazio ristorazione, annesso al mercatino, potrà offrire tutti i necessari supporti sia per eventi congressuali che eventi di qualsiasi genere.

La foresteria è destinata al personale.

3° AMBITO

CASE SPARSE 1 - PODERE CALCINAIONALA (ALBERGO)

CASE SPARSE 2 - PODERE EUGENIO (ALBERGO)

Le unità dell'albergo diffuso si configureranno come parte integrante del complesso ricettivo, sia in termini di gestione unitaria, sia per quel che concerne le sinergie con l'attività golfistica.

Case sparse 1 - Podere Calcinaiola (albergo)

(VEDI TAVOLE N° 10a, 10b)

L'albergo diffuso 1 troverà collocazione in un'area che riveste un ruolo di contorno al percorso golfistico e prevede la formazione di n° 22 suite.

L'accesso verrà garantito dalla viabilità esistente derivante dalla via dei Poggiali.

In particolare, l'insediamento si svilupperà in parallelo alla buca 2 in una logica di continuità con l'area sportiva.

Case sparse 2 - Podere Eugenio (albergo)

(VEDI TAVOLE N° 11a, 11b)

L'albergo diffuso 2 si colloca in un ambito che riveste un ruolo di particolare rilievo per la connotazione del campo da golf. L'area risulta intatti in posizione leggermente rialzata rispetto alle buche 5-6 acquisendo, conseguentemente un valore ambientale di notevole pregio.

In detti edifici è prevista la formazione di n° 20 suite.

L'accesso verrà garantito tramite una breve derivazione da via dei Poggiali.

4.3 Il progetto come una nuova pineta posta a cerniera tra mare e collina

L'intervento insiste su un ambito attualmente poco caratterizzato a livello paesaggistico, con prevalenza di seminativi e presenza di alcuni ambiti incolti, in qualche caso in condizioni di incipiente degrado, sia perché oggetto di scarico, sia in quanto sorgenti di diffusione di vegetazione ruderale ed invasiva.

Come meglio illustrato nella relazione inerente l'impatto paesaggistico (cui si rimanda per gli approfondimenti del caso), il progetto si è posto l'obiettivo primario di creare un nuovo brano di paesaggio (nell'insieme assimilabile ad una sorta di "pineta-lecceta"), **in sintonia con il territorio rurale** circostante e **capace di porsi a cerniera tra gli ambiti collinari ad est ed il mare ad ovest**, dando in questo modo attuazione alle **strategie individuate dal PTCP di Livorno** in merito alla necessità di **promuovere una riconnessione tra l'entroterra ed il litorale tirrenico**.

A questo scopo l'intervento non è stato concepito come un comparto isolato dal contesto, quanto piuttosto come **la tessera di un più ampio mosaico**, da valorizzare e potenziare attraverso una serie di opere di messa a sistema con il suo intorno. In tale prospettiva il progetto ha previsto un'attenta contestualizzazione del campo da golf e delle relative attrezzature tramite i seguenti interventi:

- rimozione e smaltimento di tutti i rifiuti o assimilabili ed eliminazione mediante sfalci ripetuti delle specie alloctone invasive (*Ailantus*, *Ambrosia*, ecc.);
- **mantenimento delle colture di pregio**, in particolare trapiantando tutti gli ulivi interferenti con il campo da golf in appositi appezzamenti posti tra i percorsi o nei pressi degli edifici, così da creare nuovi oliveti;
- ripristino della funzionalità idraulica, della stabilità spondale e dell'assetto vegetazionale con interventi puntuali di **ricostruzione delle fasce ripariali** lungo la rete dei fossi, impiegando la **vegetazione igrofila autoctona**;
- sistemazione degli ambiti perimetrali con la **configurazione di nuovi "margini" naturalistici** che fungano da **fascia ecotonale e corridoio ecologico**, utilizzando essenze quali il pino domestico, le querce locali e, più sporadicamente, il cipresso;
- **creazione di nuovi "cordoni" arboreo-arbustivi tra i percorsi delle buche**, con funzione ecologica e scenografica, utilizzando prevalentemente pini domestici, lecci ed altre querce locali.

Sulla scorta di tale impostazione, il campo da golf (meglio descritto nel seguito di questa relazione) si configura come parte di un più ampio intervento teso a promuovere la riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'area di intervento, nonché la sua messa a sistema con l'intorno ed il territorio nel suo insieme e **il sistema dei parchi della Val di Cornia e bassa Val di Cecina. Un vero e proprio elemento di differenziazione dell'offerta turistico-sportiva con forti valenze ambientali.**

Gli allegati al progetto approfondiscono diversi aspetti delle scelte progettuali.

4.4 L'accessibilità al sito tramite il riutilizzo della viabilità esistente

In ottemperanza agli indirizzi della pianificazione riguardo alla necessità di massimizzare il risparmio di suolo e di evitare quindi pesanti interventi di nuova infrastrutturazione, il progetto si è posto l'obiettivo di ripartire il carico di traffico indotto interamente sulla viabilità esistente, previ opportuni adeguamenti dei nodi potenzialmente critici e dei sedimi attuali laddove necessario. A questo scopo gli insediamenti sono stati collocati in prossimità delle principali direttrici d'accesso.

Più precisamente, saranno supportate dall'attuale strada di penetrazione da sud, denominata S.P. delle Capanne (che si innesta su via Aurelia), le seguenti funzioni:

- la struttura alberghiera / centro benessere e centro congressi;
- il mercatino dei prodotti tipici con ristorazione.

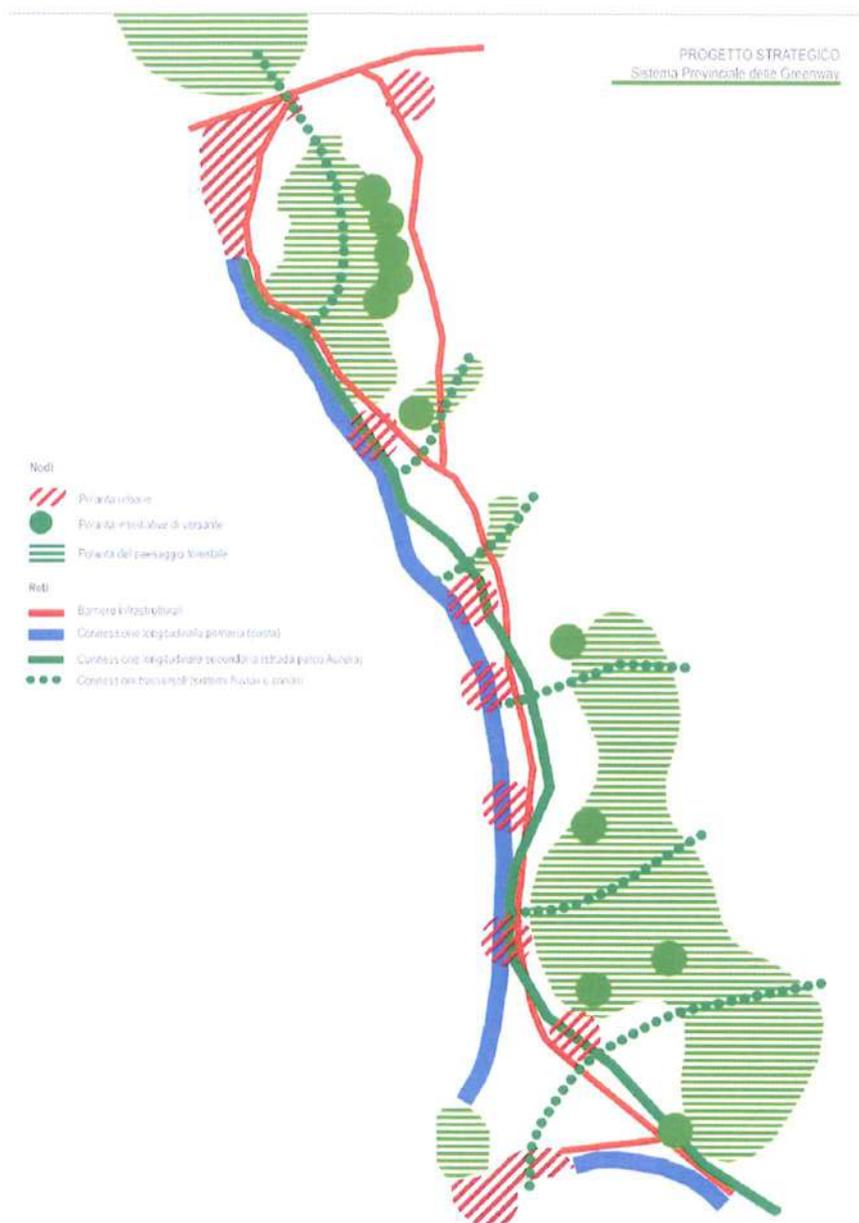
Saranno invece supportate dall'attuale strada di penetrazione da nord, denominata via dei Poggiali (che si innesta su via della Camminata), le seguenti funzioni:

- la club house;
- le unità dell'albergo diffuso.

Il percorso ciclo pedonale sarà un elemento aggiuntivo per l'accessibilità nell'area golf in una logica di mercato rispetto ambientale.

Allo scopo di meglio gestire i flussi di traffico diretti al comparto da nord, si è proposta la realizzazione di una nuova rotatoria tra via della Camminata e via dei Poggiali. Nell'annessa area verrà previsto uno spazio da destinare anche allo scambio auto - biciclette.

Le strategie del PTCP: la riconnessione tra la costa e l'entroterra tramite una rete di collegamenti ecologici longitudinali e trasversali (il sistema provinciale delle "greenways") abbinati al percorso ciclo pedonale.



4.5 Il progetto del campo da golf (VEDI TAVOLE N° 5a, 5b, 13, 14a 14b 15, 16, 17, 18)

Il progetto dell'impianto golfistico, realizzato dal dott. agr. Luigi Rota Caremoli – Senior Member EIGCA – prevede la realizzazione di un campo di classe superiore secondo le normative della Federgolf, definito sulla base di una serie di valutazioni tecniche al fine di rispettare principi di **sostenibilità ambientale**, anche in accordo con le linee guida emanate da EIGCA (European Institute of Golf Course Architects), nonché della Federazione Italiana Golf "Sezione tappeti erbosi per impianti golfistici ecosostenibili" **ed il protocollo d'Intesa 2012 tra la Federparchi, la Federgolf e le Associazioni Ambientaliste**. Ai fini dell'omologazione del campo, il progetto si sviluppa su 18 buche, oltre ad un campo pratica e due piazzole di approccio.

Il percorso di gioco sarà caratterizzato essenzialmente da tappeto erboso in parte perfettamente rasato (tees e greens), in parte mantenuto a forma più rustica (fairways) ed in parte ad incolto (roughes).

Nelle **aree esterne al gioco del golf** (lungo i "roughes", ai margini del comparto e tra i percorsi) verrà mantenuta una condizione di **totale naturalità**, con piantumazione di essenze arboree ed arbustive al fine di ricreare formazioni prossime a quelle caratteristiche degli habitat naturali (con riferimento soprattutto alla pineta mista a lecceta). La realizzazione del campo da golf risulterà in questo modo del tutto compatibile con il rispetto dell'ecosistema, mantenendo inalterate anzi incrementando le condizioni di nidificazione e sopravvivenza per tutte le specie animali presenti sul territorio. Per ulteriori approfondimenti in proposito, si veda la relazione inerente gli impatti paesistici.

Il progetto prevede inoltre il **recupero di tutte le essenze arboree presenti** (ulivi, sughere, ecc.) ed il loro trapianto in nuovi appezzamenti, collocati prevalentemente presso gli insediamenti edilizi.

Al fine di **non dover attingere acque irrigue dall'esterno o dalle falde**, il progetto prevede la realizzazione di appositi **bacini di raccolta**, da scavare al di sotto del piano di campagna, in cui far confluire il **sistema drenante** e creare le **riserve irrigue necessarie per l'irrigazione**. Tutti gli involucri artificiali saranno impermeabilizzati con la posa di geotessile in doppio strato di juta con interposta bentonite ricoperti da uno strato di terreno per favorire il radicamento della vegetazione di ripa.

La rete idrica per l'irrigazione del percorso golf è regolata da un sistema computerizzato che gestisce la stazione di pompaggio costituita da 4 elettropompe ad asse verticale multistadio. Una delle elettropompe servirà solo in caso di urgenze.

Dette elettropompe assorbono circa 18,5 KW/h e sono in grado di erogare, a pieno regime, 60 mc/h d'acqua per un totale di 180 mc/h.

L'irrigazione verrà utilizzata solamente nelle ore notturne e, se necessario, si potranno irrorare, in dieci ore, circa 1800 mc.

Per come è stato progettato il campo, ed i miscugli di tappeti erbosi utilizzati, non si prevede di dover mai avere la necessità di richiedere l'erogazione di detti quantitativi (vedi per maggiori chiarimenti paragrafo 5.2 della relazione generale S.I.A. allegata alla VIA).

Per l'area destinata al gioco, sarà necessario effettuare **limitati movimenti terra** (entro ± 300 cm, ad eccezione di alcuni scavi al massimo di 5-6 metri in corrispondenza del punto più basso dei bacini, che comunque avranno una conformazione digradante), **compensando integralmente sterri e riporti**. Tali movimenti di terreno, stimati in 263.000 mc comprensivi dei bacini, attraverso lievi differenze di quota, la ricostruzione su parte dell'area della morfologia alterata con il livellamento a seguito sia della bonifica che delle esigenze agronomiche degli ultimi decenni.

Un'ulteriore movimentazione di terreno sarà realizzata in corrispondenza degli interventi di edificazione delle strutture residenziali e di servizio, nonché laddove dovrà realizzarsi la collocazione degli impianti sotto traccia. Si precisa che per tutti gli edifici in progetto non verranno previsti piani interrati e pertanto gli scavi saranno limitatissimi.

Su tutte le aree d'intervento, prima di iniziare gli scavi, sarà asportato il terreno di coltivo, accantonato per essere poi ridisteso dopo la modellazione e la posa degli impianti.

Come meglio illustrato nello studio inerente gli impatti sulla risorsa idrica, il progetto del campo da golf è concepito in modo da **minimizzare il consumo di acqua e non interferire con la falda**, né in termini di emungimenti né in termini di possibili contaminazioni.

A questo scopo, la scelta dei miscugli dei tappeti erbosi è stata concepita con l'obiettivo di privilegiare **specie poco bisognose di acqua** e tali da necessitare **limitati apporti di sostanze chimiche**. In particolare, al fine di limitare l'uso delle risorse idriche e ridurre l'impatto ambientale al minimo, si è previsto l'impiego di macroterme su un'area di 27 ettari ed in parte minore di microterme (3 ettari).

In seconda istanza, come sopra accennato, gli approvvigionamenti idrici a fini irrigui avranno luogo esclusivamente attingendo l'acqua dai bacini artificiali, in modo da non comportare prelievi a carico della falda.

Infine, il progetto prevede un **sistema di drenaggi** capace di fungere da barriera nei confronti delle acque superficiali, data la natura argillosa dei suoli. Questo sistema impedirà ristagni idrici localizzati ed il conseguente ruscellamento ed erosione in caso di eventi meteorici particolarmente intensi; costituirà inoltre un **presidio** nei confronti della falda **limitando la percolazione di sostanze chimiche** oltre la capacità di campo e permettendo il recupero con il recapito nei bacini. Va peraltro evidenziato che il progetto prevede l'impiego di **fertilizzanti a basso contenuto di azoto ed a lento rilascio**, oltre che il ricorso ai **sistemi biologici** per la lotta contro i parassiti.

I drenaggi saranno tuttavia realizzati solo in corrispondenza delle aree irrigate (il percorso da golf vero e proprio), in modo che **le restanti porzioni del comparto** (gli ambiti più naturalistici o "roughes") possano invece contribuire alla **ricarica della falda**.

A completamento di quanto sopra esposto, si precisa che la realizzazione del campo da golf prevederà i seguenti interventi:

- rimozione e successivo ripristino (su aree limitate) del terreno di coltivo per una profondità di circa 20 cm;
- scavo dei bacini;
- trapianto degli elementi arborei interferenti e conseguente realizzazione di nuovi uliveti;
- livellamenti e formazione delle pendenze;
- posa dell' impianto d'irrigazione, delle canalizzazioni e dei drenaggi;
- realizzazione della viabilità interna;
- realizzazione delle infrastrutture fisse.
- lavorazioni del terreno presemina;
- seminagione dei semi-incolti con specie erbaceo-arbustive autoctone e piantumazione delle aree naturalistiche (roughes) a pineta-lecceta.

Rispetto ai 77,10 ha complessivi del comparto, le superfici effettivamente occupate dai percorsi si limiteranno a 28,9 ha, così ripartite:

- ha 1,2 partenze (tees)
- ha 1,3 arrivi (greens) e collars
- ha 19,1 percorsi (fairways)
- ha 7,3 bacini idrici

A questi ambiti si assommeranno infatti le porzioni più naturalistiche, per complessivi 39,82 ha:

- ha 19,54 aree semi-incolto
- ha 15,59 aree ad incolto naturale integrale
- ha 0,60 fitodepurazione e impianti tecnologici
- ha 3,59 aree agricole
- ha 0,50 fossi

I restanti, ambiti, pari a 8,38 ha, saranno invece occupati dagli insediamenti edilizi, compresi le relative pertinenze ed i parcheggi:

- ha 3,05 insediamenti edilizi
- ha 2,01 area pertinenziale agli insediamenti edilizi
- ha 1,92 parcheggi
- ha 1,40 varie: stradine interne e area per la manutenzione

Solo le aree a tappeto erboso saranno servite da irrigazione. Gli altri ambiti non necessiteranno invece di apporti idrici ulteriori a quelli forniti naturalmente dalle piogge.

I tempi previsti per l'esecuzione delle opere sono stimati in 18 mesi circa, con la possibilità di attivare il campo pratica dopo 6 mesi dall'inizio lavori.

4.6 Gli interventi edilizi come espressione di un principio insediativo in armonia con il contesto del paesaggio rurale

Gli insediamenti edilizi sono stati concepiti come **parte integrante del nuovo assetto territoriale** del comparto, in modo da risultare **quasi "subordinati" al paesaggio nel suo assieme**. Come accennato nei paragrafi introduttivi, obiettivo del progetto è infatti l'individuazione di **un nuovo sistema insediativo**, capace di **armonizzare tra loro gli edifici** per le attività ricettive ed i servizi complementari, oltre che di **contestualizzarli nel quadro paesaggistico** generale come componenti di un **unico disegno territoriale**.

Questo obiettivo si è tradotto innanzitutto nella definizione di una **"griglia" coerente con la trama del paesaggio agrario**, che nel contesto pedecollinare solitamente si orienta **perpendicolarmente ai corpi idrici superficiali** (rete dei fossi), allo scopo di favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche. Gli edifici sono quindi tutti stati orientati in conformità con questa giacitura prevalente.

In seconda istanza, tale approccio ha implicato l'individuazione di una **gerarchia interna tra le varie funzioni** e la conseguente diversa caratterizzazione dei differenti poli. In questa gerarchia non solo ideale, la polarità prevalente è rappresentata dal complesso alberghiero (con relativi servizi e le annesse attività di commercio al dettaglio). Le polarità secondarie sono costituite invece dai due nuclei dell'albergo diffuso, mentre la club house può essere concepita come una sorta di "cerniera" tra gli altri insediamenti ed il campo da golf nel suo assieme.

Infine, la ricerca di un rapporto armonioso con il contesto ha implicato il ricorso ad un **linguaggio il più possibile "neutro"**, tale da far sì che le architetture non si pongano in competizione con il paesaggio, ma costituiscano semmai **una presenza "discreta" e "rispettosa"** degli assetti territoriali, strutturati attorno alle **masse alberate** delle fasce ripariali e degli altri ambiti boschivi, nonché alle principali "emergenze" dell'intorno, come il vicino **centro storico di Bibbona**. A livello morfologico e materico, come meglio descritto nei paragrafi seguenti, si è inoltre privilegiato il ricorso alla tradizione, in modo da evocare un immediato riferimento alle tipologie insediative consolidate nel paesaggio agrario storico. Tutti i fabbricati saranno infine realizzati in modo che questi abbiano un'altezza massima inferiore a quella delle alberature a pieno sviluppo.



4.6.1.

Casone albergo - mercatino (la villa extraurbana con i fabbricati accessori)

Il complesso costituito dall'albergo, dai relativi servizi (centro benessere) ed il mercatino di prodotti tipici con annesso ristorante-centro congressi e foresteria costituisce il vero "**cuore funzionale**" dell'area di intervento. Questi edifici occupano pertanto l'ideale "testata" del comparto, collocandosi presso l'affaccio su via delle Capanne che si innesta sulla Aurelia.

Pensando all'ambito golfistico come ad un grande "**parco**" **costituito da radure e masse boscate**, tale complesso è stato concepito assumendo quale riferimento il tema della **villa extraurbana**, intesa come edificio "fuori scala" rispetto all'intorno, ma capace proprio per questo di configurarsi quale **polarità del contesto a livello strutturale e percettivo**. In tal senso, i possibili riferimenti a livello dimensionale possono anche essere rappresentati da alcuni complessi rurali diffusi nel territorio di Bolgheri e dalle aziende agricole collocate lungo la via Aurelia.

Ragionando inoltre sulla necessità di far coesistere diverse funzioni (alcune più interrelate, come i servizi complementari dell'albergo; altre invece più indipendenti, come il commerciale rispetto al ricettivo), si è ritenuto opportuno configurare un impianto con un **corpo principale a doppia corte** (dove includere appunto le attività alberghiere ed i relativi servizi), più direttamente riconducibile alla **tipologia della villa - Casone**, ed un **corpo secondario, anch'esso a corte interna con un'antistante spazio di relazione, (corte), pedonale**. Per quanto riguarda le ville storiche presenti in sito, ci si è riferiti in particolare ad un vicino complesso posto nei pressi della S.S. Aurelia in Località Bolgheri.

La distribuzione degli spazi interni all'albergo sono stati proposti in una logica di funzionalità, confort ed atti a garantire la dovuta riservatezza al cliente – utente.

Il corpo centrale, elemento di connessione e di servizio prevede:

- al piano terra la hall – spazi di relazione, spazi per la prima colazione e bar;
- al piano primo le camere .

Il centro benessere ed il centro congressi, che completano gli spazi a servizio dell'albergo, sono stati posizionati in modo tale da non creare disturbo alla struttura alberghiera, ma consentire comunque l'accesso anche a chi non usufruisce della stessa.

In questo modo il centro congressi è utilizzabile anche per eventi indipendenti dalle attività alberghiere.

Il **mercatino** si configura invece come un insieme di **piccole unità di vicinato** disposte su di un unico livello. Mentre al piano primo è previsto lo spazio destinato alla ristorazione ed eventi.

Nell'insieme, l'intervento si configura come un **complesso di limitata altezza** (in parte ad uno, in parte a due piani. Questa **conformazione** risulta "**essenziale**" e "**contestualizzabile**" quindi **nel paesaggio** come una **presenza "discreta"** e **quasi occultata dalle masse boscate circostanti**. Il ricorso a **materiali**

“**moderni e tecnologici**”, unitamente ad **elementi della tradizione** (intonaco, pietra naturale, ecc.), consentirà inoltre una più efficace armonizzazione nel quadro paesaggistico del territorio agrario. Il rimando alle ville storiche sarà ulteriormente rafforzato dalle **sistemazioni esterne** retrostanti al complesso. Rivisitando le **sequenze** tipiche di tali complessi, il progetto ha previsto che l'**area interna alla corte** sia caratterizzata tramite un **verde più geometrico** (con riferimento al giardino all'italiana), mentre l'**area retrostante** assuma invece l'aspetto di una **massa boscata** (con rimando al giardino all'inglese), configurabile come un "parco degli ulivi".

Il progetto dell'albergo e del mercatino è stato adattato alle "indicazioni-raccomandazioni" proposte dalla Regione Toscana in fase di approvazione della VIA. Esso infatti è stato riproposto con uno sviluppo su n° 2 piani, anziché 3 piani, per limitare l'impatto estetico – percettivo sul contesto edilizio in essere (vedi tavola di progetto con schemi tipologici)

Anche le aree a parcheggio sono state ridimensionate rendendole coerenti con l'assetto morfologico dell'area ed inserendo opportune piantumazioni atte a schermare ed ombreggiare dette aree.

Gli allegati meglio specificano le scelte architettoniche paesaggistiche e l'uso dei materiali.



I COLORI E I MATERIALI DEL PAESAGGIO - Riferimenti per il progetto architettonico e paesaggistico



pietra podere Calcinaiola



intonaco podere Calcinaiola



rivestimento pannello in legno



suolo arato



corfeccia pino domestico (Pinus pinea)



ulivo (Olea europaea)



pietra podere Calcinaiola



pietra parchina: arenaria tipica del Ivonese



pavimentazione in pietra arenaria



prato fiorito



pino domestico (Pinus pinea)



leccio (Quercus ilex)

il complesso alberghiero principale: materiali (il riferimento alla tradizione ed alla cultura locale)

RIFERIMENTI per il PROGETTO architettonico



BOLGHERI, La Fabbrica "rurale" di San Guido



Asinara agricola "Cascio al Tasso" - Un intervento inserito nel contesto



Villa Poggio Torselli, la villa e il suo parco



Villa Poggio Torselli, la villa e il suo parco

il complesso alberghiero principale: prospetti e riferimenti

4.6.2.

Case sparse 1 - Podere Calcinaiola (albergo)

Case sparse 2 - Podere Eugenio (albergo)

Le unità dell'albergo diffuso, raggruppate in due poli, sono state concepite come una rivisitazione dei **poteri caratteristici del paesaggio rurale**. Più precisamente, **il riferimento per la realizzazione di questi insediamenti** è stato individuato nelle cosiddette **"case sparse"**, aggregati di fabbricati rurali, solitamente **contraddistinti da un'abitazione ed alcuni corpi accessori, tipici della piana agricola bonificata**. A livello planimetrico, le unità dell'albergo diffuso si dispongono quindi come **un insieme di edifici** (ciascuno costituito dall'assemblaggio di più moduli ricettivi), **raggruppati attorno a "corti" o spazi aperti di relazione**. L'albergo diffuso 1 – (Podere Calcinaiola) è stato disposto poco ad ovest di via dei Poggiali, così da avvalersi della viabilità esistente senza dover realizzare nuove impattanti infrastrutturazioni. L'albergo diffuso 2 (Podere Eugenio) si colloca invece ad est della strada, in corrispondenza dello spigolo sud-orientale del comparto, in modo comunque da risultare accessibile dalla stessa via dei Poggiali.

Stante questo riferimento più diretto alla tradizione in termini di principio insediativo, le unità dell'albergo diffuso sono state concepite, anche a livello "stilistico" come fabbricati capaci di **rievocare l'edilizia storica** caratteristica del paesaggio rurale, sia a livello tipo-morfologico (massimo due piani di altezza, tetti a falde, scale esterne, porticati, logge, ecc.) che a livello di materiali impiegati (tegole in coppi, rivestimenti in pietra naturale ed intonaco, serramenti in legno, ecc.).

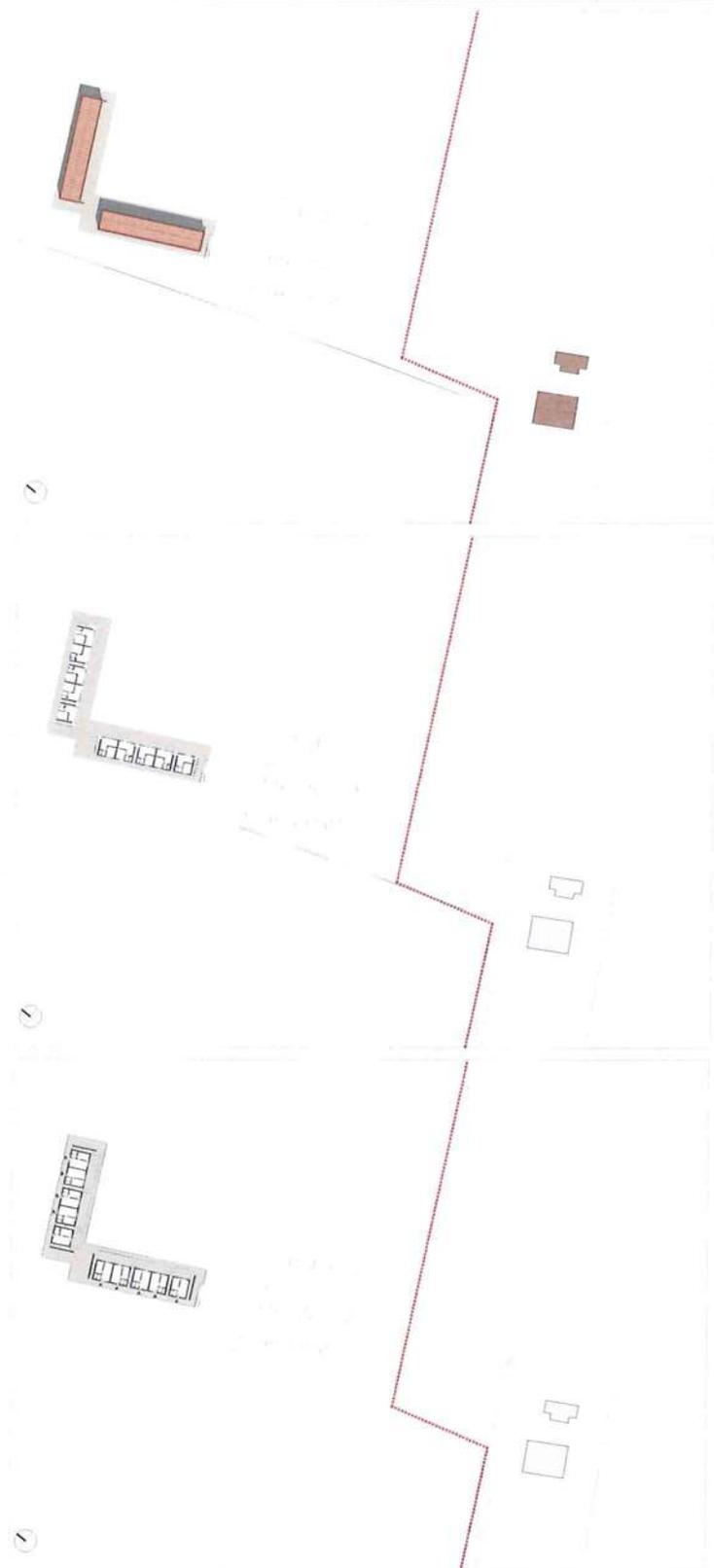
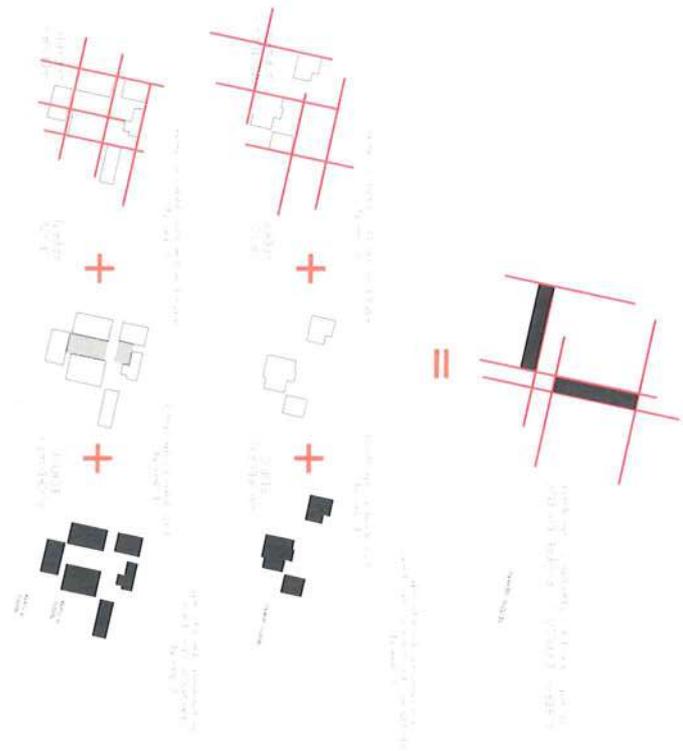
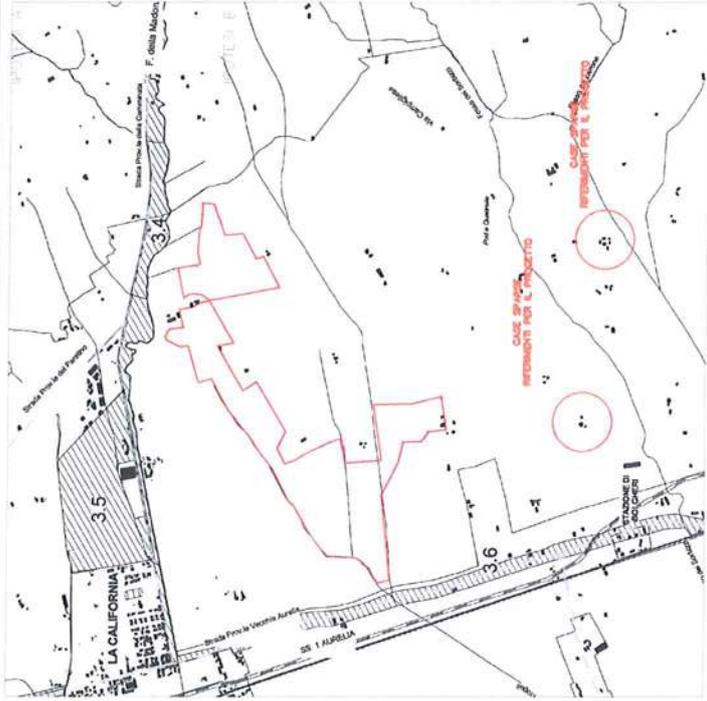
Anche in questo caso, albergo diffuso 1 – Calcinaiola, si sono tenute in debito conto le "raccomandazioni" proposte dalla Regione Toscana in fase di approvazione della VIA.

Detto lotto di intervento è stato riproposto con una corte più aperta e meno impattante rispetto al contesto paesaggistico esistente.

Si ritiene che si sia costituita una presenza discreta e rispettosa del contesto ove l'uso puntuale di materiali tipicizzanti possano creare un contesto di grande qualità nella semplicità delle linee essenziali.

Gli allegati meglio specificano le scelte architettoniche paesaggistiche e l'uso dei materiali.

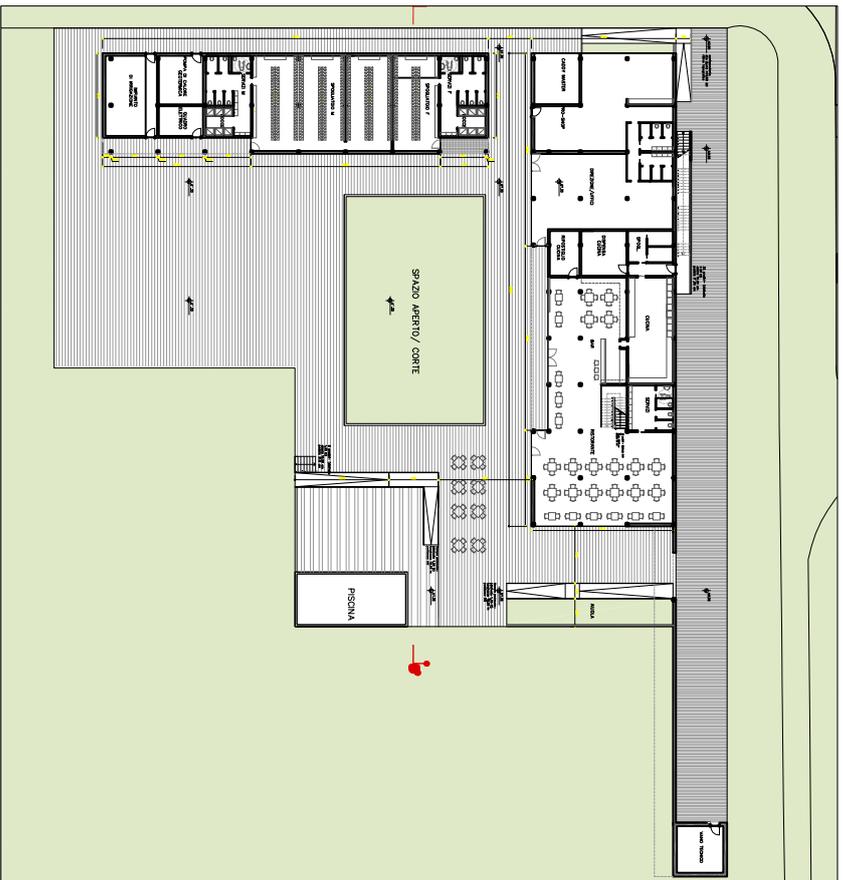
RIFERIMENTI, per il PROGETTO architettonico:
edifici podere, Calcinaiolo



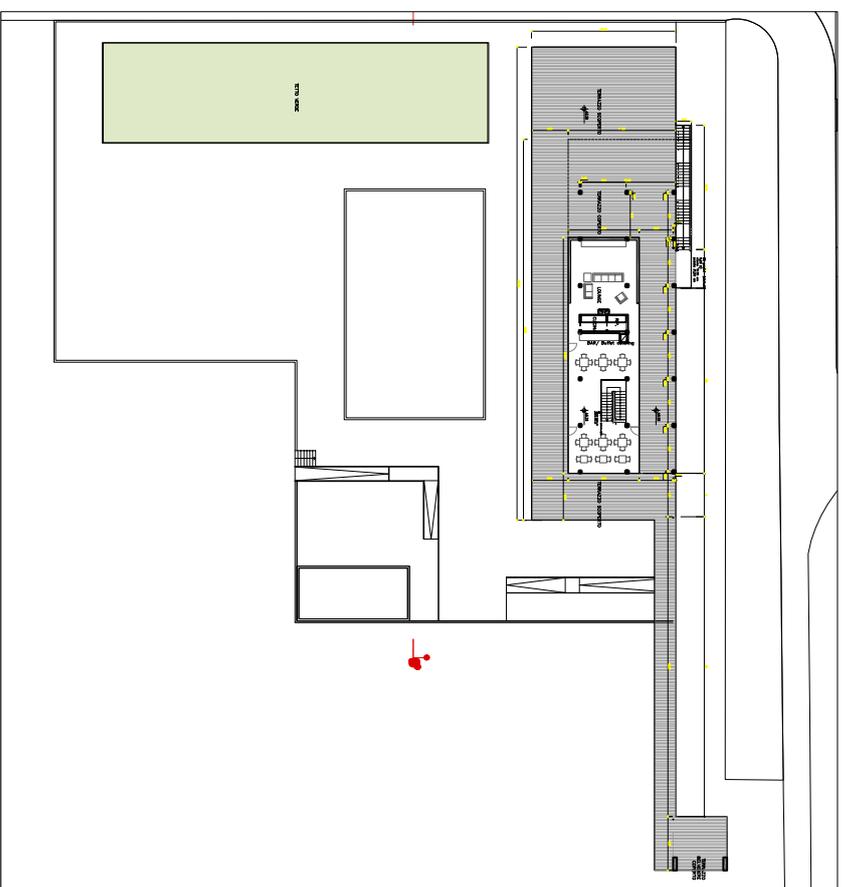
4.6.3. Il padiglione club house (il padiglione nel parco)

La club house ospiterà le funzioni di accoglienza dei frequentatori, siano essi turisti o abbonati locali, oltre alle funzioni di servizio ed accessorie. Sempre ragionando in analogia con il modello del **parco paesistico**, questo edificio è stato concepito come un "**padiglione**" a **servizio del complesso principale**, posto lungo l'ideale asse che da questo si diparte verso il paesaggio retrostante. Più precisamente, la club house è costituita da un corpo principale e da un corpo secondario, disposto ortogonalmente al primo, in modo che i due fabbricati si pongano in relazione tramite una piazza centrale, utilizzabile per attività all'aperto (ristorazione, eventi o quant'altro) durante la stagione estiva. Al primo livello dell'edificio principale sono stati posizionati alcuni servizi necessari allo svolgimento dell'attività golfistica (caddy master e pro shop), uffici, spazi di ritrovo e bar-ristorazione, mentre al secondo piano (solo in parte occupato) troverà collocazione un'appendice del bar; la restante porzione sarà invece configurata come una terrazza, utilizzabile come "belvedere" per l'osservazione del paesaggio circostante o per assistere ai tornei golfistici, oltre che come eventuale spazio per le premiazioni ed altri eventi collaterali. L'edificio secondario ospiterà invece gli spogliatoi a servizio della piscina esterna, collocata ai margini della piazza.

A livello architettonico, il fabbricato è concepito con lo stesso linguaggio del complesso alberghiero, di cui non solo idealmente costituisce un'appendice. L'edificio, costituito da **volumi "puri"** e **forme essenziali**, ha infatti un **andamento orizzontale**, così da risultare il meno impattante possibile rispetto al contesto. Tutto il complesso della club house si configurerà infatti come **un padiglione di un solo piano, con la sola eccezione del bar al livello superiore**, che tuttavia in termini percettivi avrà un peso minimale, essendo concepito come uno spazio interamente vetrato. Questa conformazione consentirà ai giocatori del campo da golf la **vista del centro storico di Bibbona** senza che l'edificio occluda i coni ottici esistenti. Per quanto riguarda i materiali, il progetto ha optato per **soluzioni "leggere"** (ferro e vetro) o **tipiche del contesto** (pietra naturale ed intonaco).



PIANO TERRA scala 1:200



PIANO PRIMO scala 1:200



copertura in pietra granitica

interpolare in legno

pareti in pietra granitica



pietra posata Anticostrada



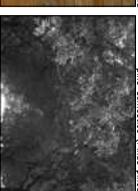
accostamento granito in legno



postmodernità in pietra granito



albero domestico (latina pianta)



inciso (cortice) lino



piatto ruvido e semi-lucido

MATERIALI DI RIFERIMENTO NEL PROGETTO

4.7 Il progetto energetico

Il progetto è concepito con l'obiettivo di massimizzare il risparmio energetico ed il ricorso alle fonti rinnovabili, oltre che con lo scopo di non determinare impatti ambientali. L'intervento è inoltre ideato in modo da minimizzare l'infrastrutturazione dell'area, così da limitare il consumo di suolo ed evitare sprechi e dispersioni, optando quindi per la realizzazione di sistemi autonomi e tendenzialmente "puntiformi". Sulla scorta di tali indirizzi, il progetto ha previsto diverse modalità di approvvigionamento energetico per i differenti "poli" insediativi, in base alle specifiche caratteristiche e necessità dei diversi ambiti.

Per quanto riguarda il complesso principale (albergo-villa con centro benessere e centro congressi, mercatino dei prodotti tipici), la climatizzazione verrà garantita tramite pompa di calore alimentata ad acqua di falda con terminali a pavimento ed a soffitto per la hall d'ingresso e la spa, e ventilconvettori per le camere, con terminali a tutt'aria con recuperatore di calore. Questo sistema sarà integrato con pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e con caldaie a condensazione solo per le necessità della spa. Un sistema di pannelli fotovoltaici garantirà la produzione di energia elettrica per gli usi interni ed in scambio con la rete dell'ente gestore.

Per quel che concerne la club house, la climatizzazione sarà assicurata da una pompa di calore acqua/acqua approvvigionata da sonde geotermiche con pannelli radianti a pavimento, integrata con pannelli solari termici, tramite i quali produrre anche acqua calda sanitaria. Anche in questo caso l'energia elettrica sarà prodotta tramite pannelli solari fotovoltaici.

Riguardo infine all'albergo diffuso, il progetto prevede l'impiego di pompe di calore aria/aria con pannelli radianti a pavimento, sistema considerabile del tutto rinnovabile essendo l'aria esterna una fonte di fatto inesauribile da cui prelevare calore, tanto più in presenza di climi caratterizzati da un'escursione geotermica come è nel caso di Bibbona. Anche in questo caso un sistema di pannelli solari termici garantirà la produzione di acqua calda sanitaria ed un sistema di pannelli solari fotovoltaici assicurerà l'approvvigionamento di energia elettrica.

4.8 Le infrastrutture

Il progetto per la realizzazione del percorso golf prevede la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali di urbanizzazione necessarie all'approvvigionamento delle risorse, allo smaltimento e/o riutilizzo delle medesime e alla fornitura di servizi.

Le opere infrastrutturali (opere di urbanizzazione) sono state meglio rappresentate nelle tavole di progetto n° 19, 19a, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.

Nella logica generale dell'intervento, le opere previste verranno progettate, predisposte ed eseguite nel rispetto dell'ambiente e con l'applicazione di tecniche costruttive tali da creare il minor impatto possibile sia in fase di esecuzione che gestione.

4.8.1 Strade e parcheggi

La rete stradale interna ed esterna al percorso golf sarà realizzata, per quanto più possibile, nel rispetto delle caratteristiche ambientali. Pertanto il progetto prevede in prevalenza l'adeguamento della viabilità esistente. Lo strato di finitura sarà in asfalto per le sedi stradali principali e terra stabilizzata per le secondarie.

Più precisamente, il progetto prevede l'adeguamento dell'esistente via vicinale dei Poggiali con lo scopo di migliorare e favorire il collegamento fra la S.P. 39 ex via Aurelia Sud e la S.P. della Camminata soprattutto per le utenze del percorso golf così da non aumentare il traffico veicolare sull'esistente viabilità.

Nel quadro di tale adeguamento, si apporterà una modifica al percorso della stessa via dei Poggiali in prossimità del "podere Calcinaiola" in modo da aggirare gli edifici esistenti all'esterno del comparto. Si prevede inoltre una nuova rotatoria per migliorare l'accesso su Via della Camminata. Lungo lo stesso percorso di via dei Poggiali si prevede altresì un tracciato ciclo-pedonale.

Verso sud-est, con riferimento a via Le Capanne, il progetto prevede l'adeguamento del tratto di collegamento con la S.P. 39 (ex via Aurelia Sud), che già consente l'accesso, al camping "Le capanne" allo scopo di facilitare l'ingresso al polo alberghiero principale.

Per quanto riguarda le aree a standard da destinare ai parcheggi, queste verranno realizzate in prossimità dei fabbricati previsti in progetto nel pieno rispetto delle norme che regolano il dimensionamento degli stessi e le "raccomandazioni" proposte dalla Regione Toscana in fase di approvazione della VIA.

Le tavole di progetto riportano i percorsi della viabilità pubblica e della viabilità interna al percorso golf con l'individuazione delle aree a parcheggio. I parcheggi e le strade interne verranno realizzati come meglio indicato nelle sezioni tipo con materiali atti a garantire la permeabilità.

Nel progetto è stato inserito in una logica di coordinamento con i programmati percorsi ciclo - pedonali previsti sul territorio, un percorso ciclo pedonale che partendo dalla rotatoria su Via della Camminata, si sviluppa lungo il percorso golf sino alla intersezione sulla Via Aurelia.

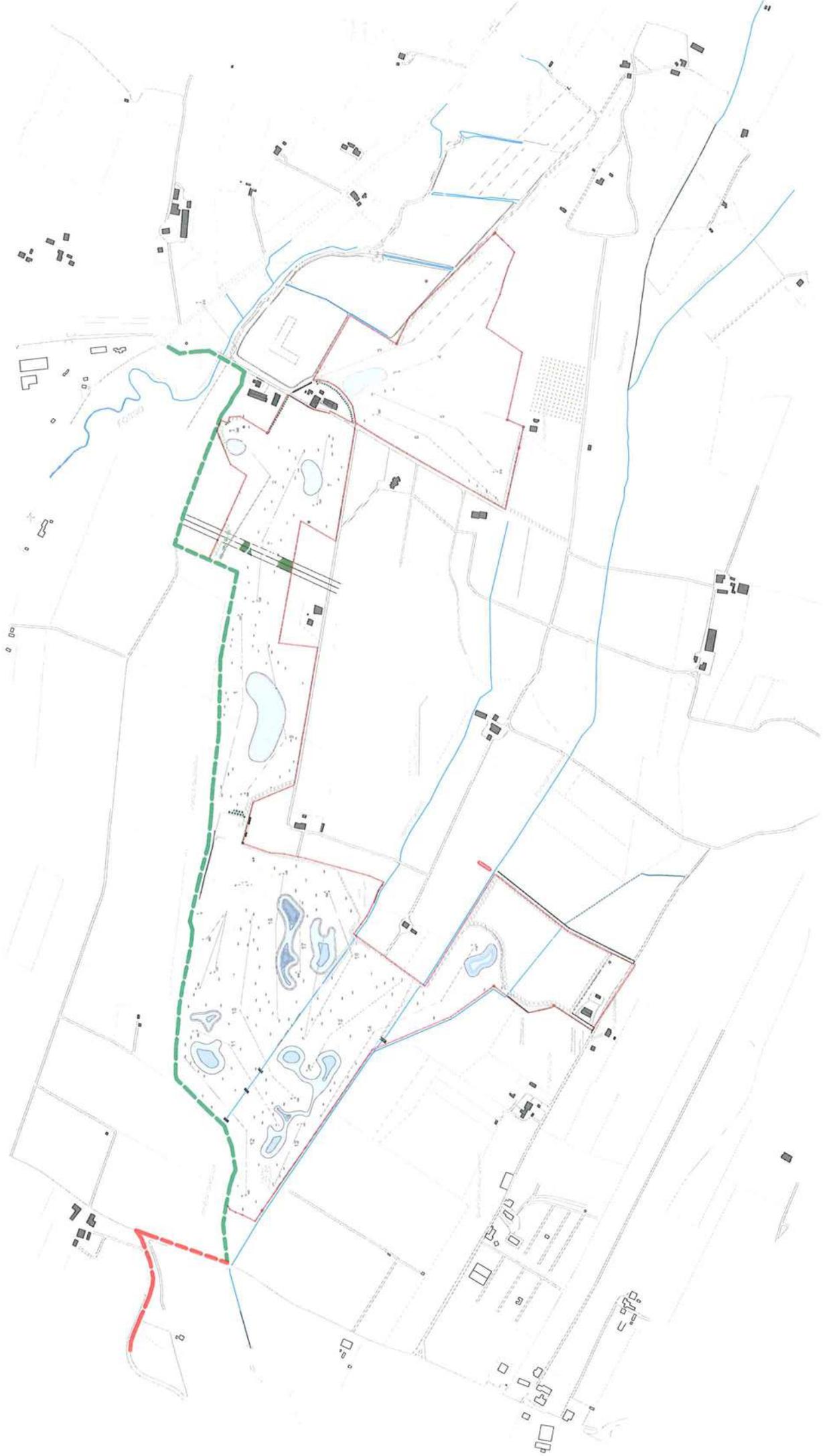
Detto percorso è stato inserito nel rispetto del progetto paesaggistico generale e garantirà l'accessibilità alla club house.

PERCORSO CICLO-PEDONALE

Tratto di competenza dei proponenti



Tratto di competenza comunale



4.8.2 Rete idrica

La rete idrica per la fornitura dell'acqua potabile all'interno al percorso golf sarà completamente interrata e consentirà di servire tutti gli edifici annessi al percorso golf.

Vista la conformazione dello stesso percorso golf, l'attuale distribuzione dei fabbisogni e la tipologia della rete idrica esistente sia lungo la S.P. della Camminata che lungo la S.P. 39 (ex via Aurelia Sud), il progetto della rete idrica sarà costituito da due sottoprogetti.

Il primo sottoprogetto riguarderà l'area più a est del campo da golf, vale a dire quella più prossima al centro abitato del Comune di Bibbona. Le utenze previste in quest'area risultano essere pari a 139 abitanti equivalenti. Esse verranno approvvigionate di acqua potabile attingendo dall'attuale rete idrica posta lungo la S.P. della Camminata. Il progetto prevede la realizzazione del tratto di completamento della rete idrica, interrato lungo la via vicinale dei Poggiali, dalla S.P. della Camminata fino ad oltre il Podere Calcinaiola.

Il secondo sottoprogetto riguarderà l'area restante del campo da golf vale a dire quella in prossimità della S.P. 39 (ex Via Aurelia Sud) con una previsione di utenze pari a 195 abitanti equivalenti. Per quest'area sarà realizzato un tratto di collegamento, interrato lungo la strada vicinale, tra la S.P. 39 e la zona da destinarsi ad albergo ed edifici annessi (Via Le Capanne).

4.8.3 Rete acque bianche

La rete delle acque bianche afferenti alle coperture ed alle superfici impermeabili e/o pavimentate sarà realizzata con in modo da consentirne un riutilizzo per gli usi domestici non potabili.

Anche le strade interne, in questa prospettiva, saranno realizzate prevedendo adeguate cunette tramite le quali si convoglierà presso apposite vasche l'acqua raccolta.

Le acque piovane captate dalle coperture di tutti gli edifici in progetto saranno accumulate in serbatoi di accumulo il cui troppo pieno sarà convogliato nel più vicino bacino.

Questa impostazione progettuale consentirà di sfruttare al massimo la risorsa idrica derivante dalle precipitazioni meteoriche riutilizzandole, in rete duale, per uso idrico-sanitario (scarico WC).

Tutte le tubazioni di raccolta saranno posate in opera con definite pendenze in modo tale da sfruttare la gravità così da non andare ad accrescere il fabbisogno di energia elettrica.

Per la rimessa in circolo dell'acqua, da riutilizzare per lo scarico dei WC, si utilizzeranno apposite pompe ad immersione.

4.8.4 Rete acque nere-fognatura

La rete fognaria per lo smaltimento delle acque nere all'interno del percorso golf sarà completamente interrata e consentirà di servire tutti gli insediamenti previsti.

Vista la conformazione dello stesso campo da golf e vista l'attuale tipologia della rete fognaria, il progetto sarà costituito da due sottoprogetti.

Il primo sotto progetto riguarderà l'area più a est del percorso golf, vale a dire quella più prossima al centro abitato del Comune di Bibbona. Le utenze previste in quest'area risultano essere pari a circa 139 abitanti equivalenti, le quali saranno allacciate alla rete fognaria esistente presente lungo la S.P. della Camminata attraverso la realizzazione di un tratto di collegamento, interrato lungo la via vicinale dei Poggiali, fino al podere Calcinaiola, presso il quale saranno convogliati per gravità tutti gli scarichi delle utenze previste in progetto. Si prevede inoltre la realizzazione di una vasca di compensazione ed immissione nella rete di fognatura nera esistente in prossimità della S.P. della Camminata.

Il secondo sotto progetto riguarderà l'area restante del percorso golf, vale a dire quella in prossimità della S.P. 39 (ex Via Aurelia Sud) con una previsione di circa 195 abitanti equivalenti. Per quest'area sarà realizzato un impianto di fitodepurazione il quale consentirà di depurare i reflui provenienti dall'albergo, edifici annessi e club house. Come meglio illustrato nella verifica d'impatto sulla risorsa idrica, le acque così depurate verranno reimmesse in parte smaltite nei corpi idrici superficiali o in subirrigazione (acque nere trattate) ed in parte convogliate nei bacini artificiali (acque grigie trattate), per essere poi riutilizzate ai fini dell'irrigazione, contribuendo così a ridurre il fabbisogno idrico.

4.8.5 Rete gas metano

La rete metano interna al percorso golf sarà completamente interrata e si porrà a servizio di tutti gli insediamenti di progetto.

Per la fornitura del gas metano si farà capo al metanodotto esistente presente lungo la S.P. della Camminata, andando a realizzare un tratto di completamento, interrato, lungo la strada vicinale dei Poggiali fino all'esistente podere Calcinaiola da cui si dirameranno le tubazioni interrate nella proprietà del percorso golf.

In fase di progettazione esecutiva verrà verificato se le necessità energetiche dei vari fabbricati potranno essere assolte secondo le scelte indicate (capitolo relativo alle energie alternative) evitando così di dover predisporre la nuova rete per il gas metano.

4.8.6 Rete elettrica

La rete elettrica interna al percorso golf sarà interrata e si porrà a servizio di tutte le utenze in progetto.

Per la fornitura dell'energia elettrica sarà necessario installare una nuova cabina di trasformazione dislocata in prossimità dell'albergo centrale.

Per gli edifici in progetto nei pressi del podere Calcinaiola, la fornitura dell'energia elettrica sarà invece garantita dalla presenza dell'esistente cabina di trasformazione, eventualmente da potenziare, localizzata su via della Camminata.

Le energie alternative proposte in progetto consentiranno di limitare la richiesta di energia dalla rete di distribuzione.

Per quanto riguarda l'illuminazione, si precisa che il percorso golf e le aree naturalistiche in esso ricomprese saranno prive di impianti artificiali, allo scopo di evitare interferenze con i cicli vitali di flora e fauna. L'illuminazione verrà infatti limitata ai percorsi principali ed agli spazi di pertinenza degli edifici. Le lampade utilizzate saranno del tipo a LED, così da garantire un notevole risparmio energetico (bassi consumi a lunga durata dell'apparecchio).

4.8.7 Rete per telecomunicazioni

La rete telefonica interna al percorso golf sarà completamente interrata e consentirà di servire ogni zona su cui verranno realizzati gli edifici in progetto.

I punti di fornitura delle utenze telefoniche faranno capo alle dorsali dislocate lungo la S.P. della Camminata e lungo la S.P. 39 ex via Aurelia Sud, realizzando i rispettivi tratti di completamento interrati lungo le strade vicinali.

4.9 Impianti, strutture ed aspetti geologici

4.9.1 Impianti

Relativamente agli impianti, per meglio evidenziare le scelte e gli aspetti qualitativi adottati, si è ad essi dedicata una specifica separata relazione con allegati gli elaborati grafici.

Nelle relazioni specifiche, relative alle opere di urbanizzazione ed agli aspetti geologici, vengono illustrati altri dettagli relativi ai fabbisogni di acqua – fabbisogni energetici ecc.

4.9.2 Strutture ed aspetti geologici (geologia – idrologia – geotecnica)

Relativamente alle strutture ed agli aspetti geologici in genere si è tenuto lo stesso criterio sviluppando apposita relazione.

4.10 Soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche

Il progetto è stato predisposto con l'obiettivo di garantire l'accessibilità a tutti gli spazi comuni ed i servizi delle nuove strutture, nonché l'adattabilità per le camere della funzioni alberghiera, in conformità con i criteri previsti dal DM 236/1989.

A livello generale, si può osservare che l'albergo centrale ed il Mercatino sono stati concepiti come strutture senza barriere architettoniche, essendo previsti collegamenti verticali e orizzontali opportunamente dimensionati e sistemi di risalita automatici. L'albergo diffuso 1 e 2 (podere Calcinaiola e podere Eugenio), essendo configurato come un insieme di locali più densamente aggregati ed in alcuni casi disposti su due livelli, avrà un grado di accessibilità inferiore, ma il progetto prevede comunque il ricorso a soluzioni adattabili.

Per quanto riguarda le parti comuni dell'albergo, così come delle attività complementari e della club house, sono stati inoltre previsti idonei servizi igienici per i portatori di handicap.

In tutti i casi, la lieve sopraelevazione degli edifici rispetto al piano di campagna (massimo 100 cm), dettata dalla necessità cautelativa della messa in sicurezza idraulica, potrà essere gestita senza configurare barriere architettoniche, prevedendo opportune modellazioni del terreno tali da configurare rampe con la pendenza richiesta.

In sede di abilitazione edilizia (permesso di costruire o quant'altro) tali aspetti saranno opportunamente approfonditi, in particolare assicurando l'accessibilità ad una quota parte delle camere d'albergo secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia.

B. Idoneità delle reti esterne dei servizi atti a soddisfare le esigenze connesse all'esercizio dell'intervento, interferenze con reti aeree e sotterranee esistenti e con beni di valore storico-architettonico-archeologico

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, la rete fognaria ed i vari sottoservizi si sono già illustrate le loro caratteristiche nella specifica relazione sulle urbanizzazioni.

Riguardo alle interferenze con le reti, va osservato che il progetto assicura una fascia di rispetto di 40 metri centrata sull'asse del metanodotto esistente. Qui risulta infatti vietata l'edificazione, di cui i 30 metri più interni sono destinati a pista di occupazione temporanea per l'esecuzione di eventuali lavori. A seguito del sopralluogo eseguito in data 03.11.2011 in presenza di rappresentanti SNAM, a questi vincoli si è aggiunta la prescrizione di non effettuare piantumazioni d'alto fusto in una fascia ancora più interna, di larghezza complessiva pari a 25 metri, sempre centrata sulla condotta. Tali prescrizioni sono state puntualmente recepite nella proposta di progetto. Per quel che concerne il metanodotto in previsione, SNAM ha indicato che, a livello di istanza per il titolo abilitativo edilizio e di progettazione esecutiva, l'intervento dovrà essere conformato a specifiche prescrizioni che saranno fornite in quella sede.

Il progetto prevede inoltre l'interramento del tratto di linea elettrica a 15 kV al margine settentrionale dell'area, nonché del tratto di 100 metri di collegamento ai fabbricati dell'albergo diffuso 2.

Non prevedendo al suo interno edifici esistenti, il progetto non determina interferenze con elementi di pregio a livello storico-architettonico. Nell'area di intervento sono presenti due siti di potenziale interesse archeologico, ma l'eventuale impatto del progetto non prefigura criticità, dal momento che in corrispondenza di tali ambiti sono previsti solo minimi riporti di terra. A questo va aggiunto che l'effettiva presenza di reperti presso questi siti risulta del tutto ipotetica. Qualora in ogni caso durante i lavori si dovessero effettuare ritrovamenti, ne sarà data tempestiva segnalazione alla competente Soprintendenza, allo scopo di definire congiuntamente le modalità di rilievo, salvaguardia e recupero del patrimonio archeologico rinvenuto.

Alla sovrintendenza verrà comunque data comunicazione al momento dell'inizio dei lavori affinché possa, se ritenuto opportuno, effettuare sopralluoghi e verifiche.

5 Piano di gestione sicurezza cantieri

La realizzazione del complesso sportivo "Golf Costa degli Etruschi", non può essere visto e gestito come un singolo cantiere sotto il piano della sicurezza, ma dovrà essere gestito e visto per singoli lotti d'intervento in modo da ridurre al minimo il rischio d'interferenze fra i vari lotti e fra le singole lavorazioni che le imprese appaltatrici e subappaltatrici dovranno eseguire.

Tutta la realizzazione del "Golf Costa degli Etruschi" è soggetta al D.Lgs n° 81 del 09-Apr-2008, definito anche come "Nuovo codice della sicurezza", dove ha provveduto ad integrare, modificare tutte le normative vigenti sino a quel momento in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Il primo intervento che si andrà a realizzare all'interno del complesso sportivo è la realizzazione di tutta la viabilità di collegamento dalla strada principale ai singoli lotti d'intervento, il tracciato stradale coinciderà poi con la viabilità definitiva del complesso, rispetterà le larghezze e pendenze previste per la strada definitiva. Sulla viabilità di cantiere dovrà essere corredata dell'apposita segnaletica verticale e dovrà essere ben specificata la dislocazione dei singoli lotti in modo da non creare confusione per i fornitori di materiali e per le imprese appaltatrici e sub appaltatrici. All'ingresso principale del "Golf Costa degli Etruschi", da Via della Camminata, sarà apposta una cartellonistica specifica con una planimetria in grande formato con la numerazione o classificazione dei lotti in modo chiaro ed di facile identificazione. La strada non dovrà presentare dei cigli stradali con eccessivi dislivelli o realizzati con materiali cedevoli sotto il peso degli autocarri, in modo da non creare situazione di pericolo contro il possibile cedimento della banchina stradale e di conseguenza il ribaltamento dei mezzi di cantiere al loro passaggio. La strada sarà periodicamente mantenuta al fine di evitare la formazione di buche eccessive e nei periodi più aridi, nelle ore più calde della giornata dovrà essere progressivamente lavata o irrigata al fine di diminuire la formazione di eventuali polveri.

Per quanto concerne ogni singolo lotto d'intervento l'area dovrà essere completamente recintata e dotata di apposito cancello carrabile che dovrà essere mantenuto chiuso durante la realizzazione dei lavori. Inoltre dovranno essere dotati di baracca per il deposito attrezzi, di una baracca per l'utilizzo del personale sia come spogliatoio che come locale mensa. Inoltre dovranno essere dotati di appositi wc e per i lotti dove si andranno a realizzare edifici e strutture complesse come la Club House e l'albergo, dovranno essere dotati anche di baracca ufficio del tipo con doppio ufficio e wc annesso.

Inoltre nell'area di cantiere saranno presenti e definite aree per il carico e lo scarico, relative lo stoccaggio provvisorio dei materiali da reimpiegare.

Per quanto riguarda gli impianti, ogni lotto sarà dotato in modo autonomo dell'impianto elettrico, idrico e di messa a terra.

Per quanto concerne le attrezzature a seconda dei lotti, saranno dotati di gru a torre o di apposite macchine sollevatrici idrauliche, saranno presenti delle betoniere a bicchiere con relativa tettoia di protezione per il confezionamento di calcestruzzi o malte. Inoltre vi saranno anche dislocati degli appositi silos per

l'utilizzo di malte ed inerti premiscelati. Inoltre per i lavori in quota degli edifici, saranno realizzati dei ponteggi di facciata e/o dei parapetti anticaduta con relativi castelli di salita e di discesa composti da ponteggi o trabattelli a seconda delle circostanze. Mentre internamente si andranno ad utilizzare trabattelli fissi e/o su ruote, ponteggi interni, elevatori a compasso o a braccio e ponti su cavalletti.

Quanto sopra menzionato descrive le caratteristiche principali che ogni singolo lotto d'intervento dovrà rispettare, salvo poi effettuare un'analisi specifica e dettagliata nella stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase di progettazione esecutiva.

I lotti d'intervento saranno raggruppati nel seguente modo:

- a. Percorso golf
- b. Casone albergo - mercatino:
 - Albergo
 - Centro benessere
 - Mercatino
 - Centro congressi
 - Foresteria
- c. Padiglione Club House
- d. Case sparse 1 - Podere Calcinaiola
- e. Case sparse 2 - Podere Eugenio

P.S.:

- 1) Per le opere di urbanizzazione, oltre alla specifica progettazione, è stata predisposta specifica relazione (Tavola 027).
- 2) Per le misure adottate atte a mitigare l'impatto delle opere rispetto alle singole risorse energetiche è stata predisposta, specifica relazione (Tavola 029)

6. Il progetto imprenditoriale

6.1 Turismo e Golf

L'intervento per la nuova struttura golfistica è frutto di un progetto imprenditoriale costruito su una approfondita analisi del contesto.

Questa analisi ha implicato lo studio dei seguenti aspetti:

- cosa offre il territorio (ambiente-arte-cultura-tradizioni, ecc.);
- con che sensibilità occorre operare sul territorio, a livello ambientale, per favorire la valorizzazione dell'intervento;
- con che sensibilità e qualità è gestito sul territorio il "turismo" in senso lato;
- quali aspettative ed opportunità si possano creare in collaborazione con gli enti che vigilano sul territorio;
- quali aspettative ed opportunità si possano creare a favore dei residenti (occupazione e benessere).

La Regione Toscana, che tradizionalmente è un territorio ricchissimo di potenzialità per le ineguagliabili attrattive di cui dispone (arte, storia, natura, enogastronomia) ha creato le condizioni per favorire lo sviluppo di una buona rete di campi da golf.

Il golf, infatti, necessita di una capillare presenza sul territorio in modo tale da formare una "rete di percorsi" che possano far incrementare l'attrattività turistica per i giocatori di golf.

In Europa sono presenti oltre 60.000.000 di giocatori, che potrebbero orientarsi su mete italiane se si sarà in grado di creare le condizioni sopra indicate.

Qualità dell'accoglienza, rispetto dell'ambiente, enogastronomia, arte, cultura, tradizioni, una qualificata rete di percorsi golfistici e buoni ed efficienti collegamenti, sono sicuramente gli elementi che consentirebbero di incrementare il turismo in Italia e soprattutto in quelle Regioni che in questi anni hanno operato con queste logiche.

Il turista golfista soprattutto del centro-nord Europa, se l'Italia si saprà proporre con adeguate strutture, sarà facilmente orientabile dai tour operator del settore i quali potranno offrire, come "contorno", tutto il patrimonio ambientale-paesistico (culturale, artistico, architettonico, enogastronomico) che probabilmente nessun altro contesto può offrire.

Il "Golf Costa degli Etruschi" proposto nel Comune di Bibbona, potrà divenire un sicuro riferimento. Tale struttura risulterà infatti:

- facilmente raggiungibile (aeroporto di Pisa – porto di Livorno – porti turistici – autostrada);
- fortemente attrattivo per via di una situazione climatica che può garantire una stagionalità di 10 mesi;
- ricco di grandi spazi (per cui potrà essere garantito un equilibrato inserimento paesistico-ambientale);
- al centro di un territorio che può offrire i più svariati itinerari: naturalistici, culturali, enogastronomici;
- in abbinamento alle strutture turistiche già esistenti orientate al turismo marino - ciclo – pedonale – ecc.

Nel caso specifico l'ambito territoriale di Bibbona, soprattutto a livello paesaggistico, offre un contesto di grande qualità d'insieme anche se negli ultimi anni alcune aree agricole sono state lasciate in stato di abbandono.

L'area, oggetto del nuovo percorso golf "Golf Costa degli Etruschi" è stata individuata fra le aree in stato di abbandono per riproporre, come previsto negli strumenti urbanistici vigenti, la riqualificazione ambientale in ambito agro-turistico.

Il turismo nella Regione Toscana ha connotati di rilevanza economica considerevoli.

Gli aspetti paesistici, culturali, archeologici, termali, eno-gastronomici, ecc., hanno da sempre premiato la Toscana quale Regione vocata al turismo.

Il territorio della Val di Cecina, su cui insiste il Comune di Bibbona, ha oltre gli aspetti sopra indicati, il vantaggio di disporre di un tratto di costa in cui la qualità ambientale è stata da sempre premiata.

Negli ultimi anni si è comunque riscontrata la necessità di rivitalizzare il settore turistico, che soffre della grande concorrenza che diversi paesi del Mediterraneo hanno saputo attuare con offerte allettanti o dal lato economico o dal lato qualitativo.

L'assessorato al turismo della Provincia di Livorno, sensibilizzato su questa situazione, ancor più marcata dalla crisi economica, ha aperto un "tavolo" pubblico-privato per riqualificare l'offerta turistica.

Il "distretto turistico" della Val di Cecina, ha positivamente risposto a queste sollecitazioni ed i risultati, ci si augura, potrebbero giungere in tempi relativamente brevi.

Si sono avviate infatti diverse iniziative atte ad offrire nuovi supporti al turismo ed atte a differenziare e qualificare l'offerta turistica già presente.

Il percorso golf in progetto, i porti turistici di Cecina e San Vincenzo, le proposte per dei nuovi alberghi eco-compatibili, la avio-stazione per aerei leggeri ed elicotteri, le migliorie alla viabilità autostradale formano un insieme di iniziative di cui il territorio avrà modo di trarre i meriti vantaggi diretti ed indotti.

Promuovendo maggiore qualità, si garantirà un effetto volano su tutte le strutture turistiche già esistenti che, in una logica di proficua concorrenza avranno tutto l'interesse a riqualificarsi.

Il turismo golfistico, inoltre, potrà notevolmente allungare la stagionalità creando vantaggi a tutti gli operatori economici del territorio (turistici – dal mondo agricolo e del commercio).

In queste logiche sarà possibile "fare sistema" e rivitalizzare il settore turistico.

I riscontri effettuati, l'analisi dei costi e l'ipotesi di benefici che questa iniziativa golfistica potrebbe ottenere hanno consentito di determinare l'opportunità di presentare il progetto per la sua approvazione.

Le condizioni essenziali affinché la presente iniziativa possa avere un futuro sono le seguenti:

- che abbia delle caratteristiche qualitative ove gli aspetti ambientali e paesaggistici siano condizione del suo successo;
- che possa divenire una attrattiva per un turismo nazionale ed internazionale che, oggi più che mai, è orientato al rispetto dell'ambiente e delle sue risorse;
- che possa garantire i giusti flussi economici atti a garantire la sua gestibilità;
- che consenta di creare un giusto equilibrio socio-economico con il territorio creando posti di lavoro sia qualitativi che quantitativi, soprattutto per i giovani, oltre all'indotto.

Le giuste sinergie con il territorio devono divenire l'elemento che caratterizza e distingue questa struttura da logiche basate sulla standardizzazione e sulla globalizzazione del prodotto turistico.

Per ottenere questi risultati è condizione essenziale che il settore del golf esca da logiche preconcepite e le strutture golfistiche, soprattutto quelle orientate al settore turistico-sportivo, vengano sempre più sostenute dall'amministrazione pubblica essendo strutture impostate per poter sviluppare un turismo di qualità nel rispetto dell'ambiente.

In questa prospettiva, lo sport del golf non deve essere erroneamente considerato un'attività d'élite, ma praticabile da tutti ed a tutte le età.

Una struttura golfistica, ben progettata ed eseguita, può offrire al territorio uno spazio di notevole rilevanza ambientale (parco verde di circa 70 ettari in qualsiasi momento riconvertibile a qualsiasi uso).

Tale struttura determinerà vantaggi socio-economici, ambientali ed occupazionali (investimenti, gestione alberghiera, gestione del verde, occupazione, indotto).

A questo fine occorre inoltre garantire il giusto equilibrio fra gli investimenti dell'operatore ed i necessari ritorni economici che consentano di equilibrare il business plan generale (gestione albergo, percorso golf, ecc).

Come detto, è infine necessario che si possa formare una "rete" fra i campi da golf (almeno 3 strutture nel territorio a distanze contenute – massimo 1 ora di viaggio).

Ciò premesso, nel prosieguo della presente relazione si elencheranno le ricadute di questa iniziativa, sia a livello di investimenti che di ritorno occupazionale.

6.2 Gli investimenti ed impatto socio - economico

Gli investimenti necessari alla costruzione del percorso golf, con spazi ricettivi accessori di valenza internazionale riguarderanno:

- La formazione percorso golf a rilevante valenza paesistico – ambientale – eco-compatibile
 - La costruzione della club house secondo le logiche della bio-architettura
 - La costruzione della struttura ricettiva composta da 50 camere più 76 suite e spazi accessori (5 stelle)
 - La costruzione del centro benessere / clinica della salute
 - La costruzione degli spazi destinati alla vendita dei prodotti tipici
 - La costruzione del centro congressi
- oltre a tutte le opere accessorie quali parcheggi - viabilità – verde.

A detti investimenti vanno aggiunti i costi relativi alle opere di urbanizzazione ed agli oneri comunali che andranno ulteriormente a beneficio della cittadinanza.

A quanto sopra si aggiunga che il proponente prevede la creazione di una nuova azienda agricola per la coltivazione di olive e frutta di pregio. Questa azienda utilizzerà gli appezzamenti di proprietà del soggetto attuatore, in parte all'interno ed in parte all'esterno dell'area di intervento.

Il campo da golf sarà quindi a tutti gli effetti un'attività agricola oltre che sportiva. In particolare, l'azienda determinerà ricadute a livello occupazionale per le necessità derivanti dalla coltivazione di oliveti e frutteti, oltre che per la manutenzione del verde del campo da gioco.

La produzione di olio biologico e di prodotti di trasformazione sia prodotti all'interno del percorso golf che all'esterno, ma che potranno utilizzare il marchio

del golf, avranno la possibilità di divenire quei prodotti da offrire, nel mercato, per una commercializzazione sia a livello locale che a favore dei turisti nazionali ed internazionali.

E' opportuno considerare, inoltre, che l'iniziativa golfistica consentirà di prevedere flussi turistici specifici per oltre 10 mesi dell'anno.

Si andranno pertanto ad incrementare le favorevoli ricadute economiche anche per le strutture esistenti (alberghi, B&B, agriturismi, ristoranti, trattorie e per il commercio locale).

6.3 Ritorni occupazionali ipotizzabili

	N addetti fissi	N addetti saltuari o esterni
Gestione Club House e Percorso Golf	18	10
Gestione Albergo e residence (5 stelle) pari a 250 posti letto	80	40
Gestione Centro Congressi	5	15
Gestione Spa	15	8
Centro Commerciale	40	8
Totale	158	81

Oltre all'aspetto occupazione va considerato l'indotto nei seguenti settori:

- manutenzione impianti
- manutenzione edili
- approvvigionamenti per ristorazione ecc.
- gestione biancheria

Tutti gli elementi sopra riportati consentono di valutare la valenza dell'iniziativa proposta e tutti i benefici che la stessa potrà apportare sul territorio.