

Comune di Gavorrano

Provincia di Grosseto



AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI VARIANTE DI REVISIONE DEL PIANO OPERATIVO DEL COMUNE DI GAVORRANO

PIANO ATTUATIVO A FILARE
Intervento per un'attività turistica

piano attuativo Filare A

Filare - Località Le Valli
Comune di Gavorrano (Gr)

PROPONENTE

Sig.ra Maria Caterina BONVICINI

IL TECNICO

Arch. Gianluca BACCI

Gianluca Bacci



ALLEGATO A

Rev.A

RELAZIONE TECNICA SCHEDA NORMA

PROPOSTA DI:

INTERVENTO PER UNA ATTIVITA' TURISTICA

Villaggio Turistico

INDICE

1.	Premessa.....	3
2.	Illustrazione del progetto.....	4
3.	Caratteristiche dimensionali dell'intervento.....	5
4.	Elementi di qualificazione architettonica e urbana.....	6
5.	Verifica delle dotazioni presenti nell'ambito.....	6
6.	Scheda norma.....	7
7.	Dichiarazione di coerenza con il piano strutturale.....	9

1. Premessa

Il 19 giugno 2014 è decorso il quinquennio di validità del regolamento urbanistico del Comune di Gavorrano. Pertanto ai sensi dei commi 5 e 6, dell'articolo 55, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, hanno perso efficacia le previsioni relative a:

- addizione agli insediamenti esistenti;
- ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- interventi che si attuano attraverso i piani attuativi.

La perdita di efficacia delle previsioni di cui sopra si ha nel caso in cui i progetti e i piani non siano stati approvati definitivamente e le relative convenzioni non siano state sottoscritte.

In previsione della redazione del nuovo regolamento urbanistico (ora denominato piano operativo, con l'entrata in vigore della legge n. 65/2014), il Comune di Gavorrano, con l'avviso pubblico del 1 luglio 2015, ha inteso attuare forme di partecipazione e di consultazione con i vari "portatori di interesse", con i cittadini e le compagini economiche presenti nel territorio, al fine di valutare eventuali proposte di conferma o di nuova previsione rispetto a quanto contenuto nel regolamento urbanistico attuale.

I vari contributi, comunque, devono essere coerenti con alcuni obiettivi posti nell'avviso e che riguardano:

- la tutela e la valorizzazione delle emergenze ambientali del territorio;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il potenziamento degli standard e degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture, degli impianti e, più in generale, della qualità ambientale e sociale dell'ambito territoriale;
- il miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente;
- il risparmio nell'uso delle risorse naturali disponibili e, in particolare, il contenimento delle risorse energetiche e idriche, nonché di quelle ambientali esistenti.

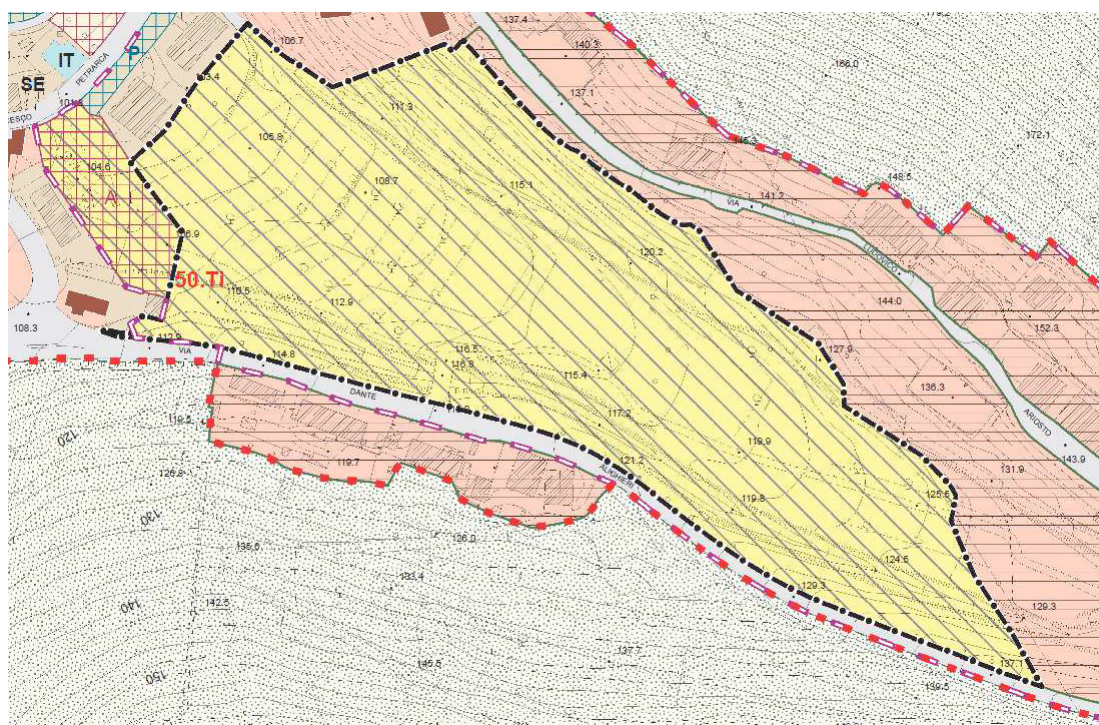
La presente relazione costituente l'allegato A, previsto al punto 4 dell'avviso, viene redatta al fine di illustrare la proposta per l'attuazione di una attività turistico-ricettiva (**villaggio turistico**) a Filare di Gavorrano, località Le Valli.

2. Illustrazione del progetto

La zona che viene proposta è ubicata a Filare di Gavorrano, in località Le Valli.

La proposta si inserisce in un'area che il regolamento urbanistico approvato nel 2014 destinava ad “ambito a progettazione unitaria”, disciplinato dalla Scheda 50.Ti, la quale, su una zona ampia più di tre ettari, prevedeva la realizzazione di una struttura turistica di tipo alberghiero per un totale di 75 posti letto con una superficie lorda di pavimento pari a 3.000 metri quadrati. A causa della multiproprietà del comparto, dell'estensione dell'area e della congiuntura economica, la previsione non è stata attuata.

Figura 2.1 - Estratto del regolamento urbanistico vigente



La presente proposta, riconferma la destinazione turistica, con alcune importanti differenze.

La prima riguarda la limitata zona presa in considerazione: la superficie impegnata si riduce a circa a 11.200 metri quadrati dai 32.822 originari. La funzione specifica che si intende attuare è quella di un villaggio turistico di alta qualità con l'offerta di servizi di alto profilo, immersi in un contesto ambientale e storico insediativo che, se da una parte ha bisogno di opportune opere di riqualificazione, è innegabilmente legato alla storia produttiva locale.

Le aree interessate dagli interventi sono censite catastalmente al Foglio 110, mappali 695 (parte), 745, 788, 785.

Secondo il piano strutturale, la zona ricade all'interno del perimetro dell'Utoe di Filaro, in particolare, nelle aree idonee al completamento urbano.

Lo schema disegnato nell'Allegato 4A (Planovolumetrico), prevede un'area di concentrazione volumetrica nella quale troveranno i bungalow del villaggio turistico, i servizi e le strutture di accoglienza e ristoro. Nel rispetto dei dettami della legge regionale n.42/2000 e succ. e del suo regolamento attuativo, l'organizzazione dell'accoglienza sarà strutturata mettendo a disposizione bungalow con caratteristiche tali da renderli, oltretutto in sintonia con il contorno paesaggistico di riferimento, comode e adatte a una clientela medio - alta.

I bungalow saranno studiati in maniera da rispondere, da una parte all'esigenza di facile removibilità, e dall'altra a contenere caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali di valenza contemporanea. Saranno inoltre realizzati mediante tecniche di architettura passiva, in maniera da ridurre i consumi energetici. A questo stesso fine sarà prevista una rete acquedottistica duale, in maniera da reimpiegare le acque meteoriche temporaneamente raccolte in un piccolo bacino adiacente. Il raffrescamento e il riscaldamento avverranno anche con l'utilizzo di pannelli fotovoltaici e/o solari posti in maniera da non compromettere la percezione del contesto urbano adiacente.

Tutta la struttura sarà integrata all'ambiente circostante anche con l'adozione di architettura naturalistica e con la previsione di schermature e mitigazioni paesistiche, solo schematicamente rappresentate negli elaborati allegati, ma oggetto di studio particolareggiato in fase di attuazione dell'intervento. E' prevista anche la costruzione di una piscina, le cui dimensioni, forme e ubicazione sono indicative.

Al fine di alleggerire la pressione insediativa e viabile su via Ariosto e via Tasso, la struttura sarà indipendente da queste arterie, tramite la realizzazione di strada che afferisce anche alle proposte denominate "B" e "C", che in qualche modo si integrano alla presente.

Le aree sulle quali non insistono le strutture fisse, così come quelle dedicate alla viabilità interna o alla sosta delle auto, saranno permeabili alle acque e trattate superficialmente in modo da non creare rotture o disarmonie con il contesto paesaggistico posto ai margini.

La proposta, tranne per una piccola porzione ad est (per altro non interessata dal posizionamento di volumi), all'interno dell'area già destinata ad attività ricettive.

3. Caratteristiche dimensionali dell'intervento

La proposta, come sopra descritta, si articola esclusivamente su funzioni turistico ricettive.

La superficie fondiaria complessiva è pari a circa 11.200 metri quadrati. Gli edifici previsti dalle norme regionali e nazionali a servizio dell'attività saranno a un solo piano fuori terra, viene proposta una superficie lorda totale pari a 500 metri quadrati per i servizi, ristoro, accoglienza, volumi tecnici, ecc (con esclusione dei bungalow).

Il numero di posti letto totale è di 72. E' prevista una superficie minima di mitigazione pari a circa 1.050 metri quadrati.

Nell'ipotesi proposta (Elaborato 4A.1) la piscina ha dimensioni 20 x 10 m ed è a raso.

4. Elementi di qualificazione architettonica e urbana

Come sopra sinteticamente accennato, l'intervento si inserisce all'interno di un ambito insediativo ormai storicizzato, dove le recenti addizioni residenziali hanno comportato qualche problema dal punto viario. Da questo punto di vista la proposta intende rendersi indipendente dalla viabilità e dagli spazi di sosta esistenti, senza appesantire ulteriormente le infrastrutture della zona.

Dal punto di vista architettonico e ambientale, si perseguirà il risparmio delle risorse essenziali del territorio con le tecniche sopra illustrate e si avvia una sensibile riduzione (rispetto alla previsione precedente) del consumo di suolo.

Uno dei punti caratterizzanti la proposta di villaggio turistico in esame è quella di non modificare l'assetto vegetazionale del luogo:

- la caratteristica che si vuole dare al villaggio è quella della naturalità offrendo agli ospiti la possibilità di soggiornare tra gli ulivi e godere del paesaggio così come esso si presenta.
- Vengono rimossi solamente n. 4 ulivi per i quali si prevede il reimpianto e messi a dimora ulteriori 30 esemplari. L'area di mitigazione a nord del lotto, posta sul terreno scosceso offre tuttavia l'opportunità di creare suggestive piazzole di sosta.

5. Verifica delle dotazioni presenti nell'ambito

Il progetto di una struttura turistica, oltre ad avere ricadute economiche durature e non limitate al periodo realizzativo, integra le funzioni attualmente presenti rappresentate quasi esclusivamente dalla residenza.

Le infrastrutture previste dalla proposta (la nuova viabilità e gli spazi di sosta) sono ampiamente sufficienti al piccolo incremento urbanistico che provoca.

6. Scheda norma

1. Principali dati conoscitivi

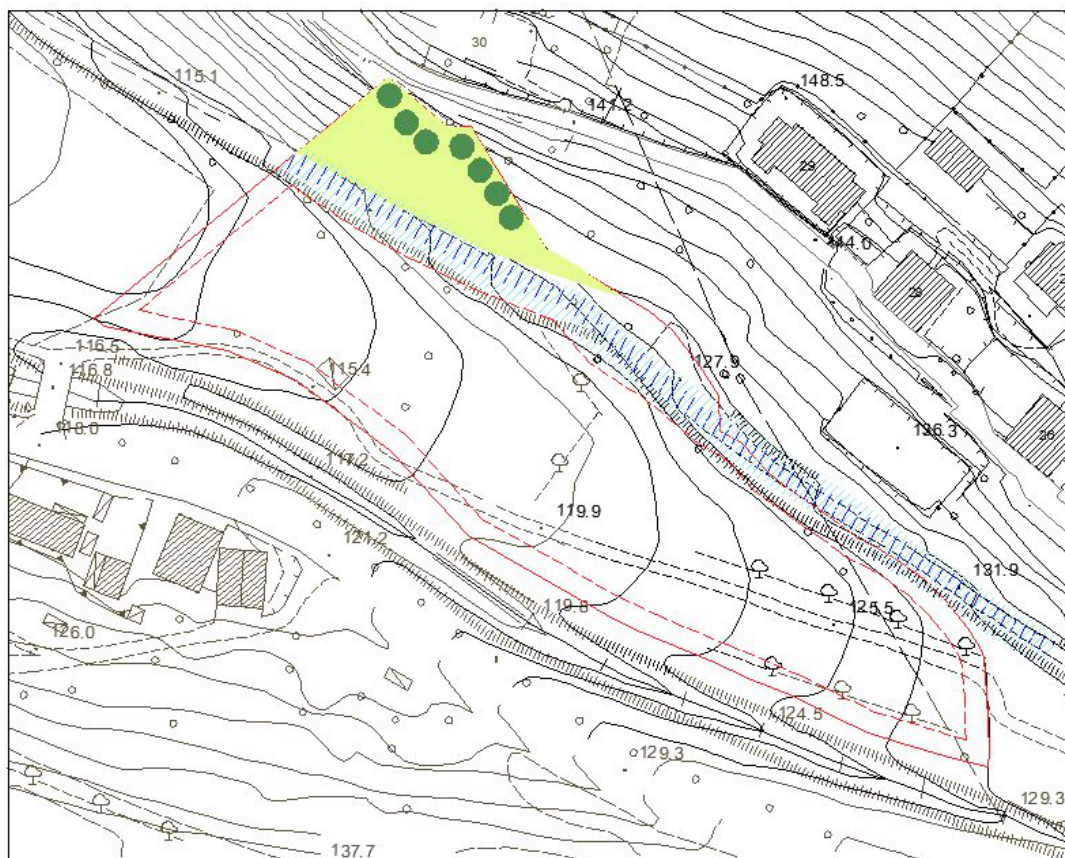
1.1 Superficie territoriale	11.200 mq
1.2 Utilizzazione attuale	agricola
1.3 Piano strutturale	area idonea al completamento urbano
1.4 Vincoli	nessuno
1.5 Posizione dell'area	fondovalle
1.6 Elementi di pregio	nessuno
1.7 Elementi di disturbo	nessuno

2. Disposizioni generali

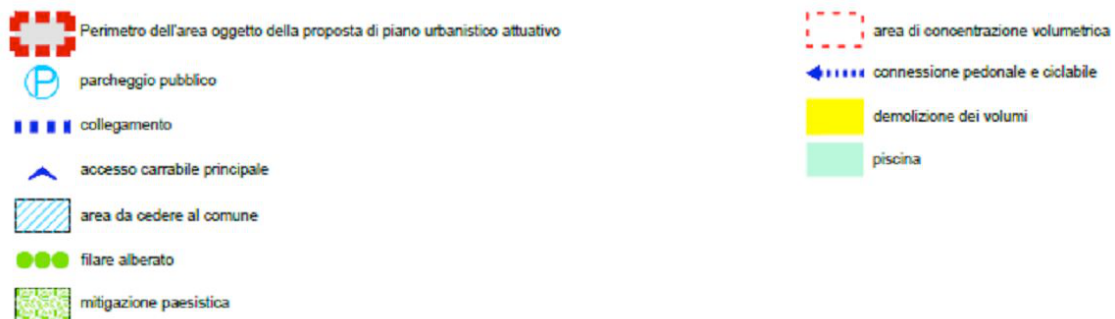
2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento.....	realizzazione di villaggio turistico
2.2 Strumento di attuazione.....	progetto unitario
2.3 Categoria di intervento.....	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di ospiti.....	72
3.2 Numero di posti letto.....	72
3.3 Numero di piazzole.....	18
3.4 Superficie minima da riservare a spazi pubblici.....	-
3.5 Superficie di mitigazione paesistica.....	1.050 mq
3.6 Massima superficie lorda di pavimento per servizi (ristoro, bar, wc, etc.).....	500 mq
3.7 Altezza massima consentita.....	1 piano fuori terra oltre all'interrato
3.8 Utilizzazioni compatibili.....	attività ricettive (villaggi turistici)



PLANVOLUMETRICO 1:1000



7. Dichiarazione di coerenza con il piano strutturale

Il sottoscritto Arch. Bacci Gianluca, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca al numero 624, con studio professionale a Capannori (LU), via Sant'Andrea, n. 12;

a conoscenza delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, (articolo 76, D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445), sotto la sua responsabilità,

dichiara che:

la proposta progettuale, così come descritta negli elaborati allegati, è coerente con gli obiettivi del piano strutturale per l'area oggetto dell'intervento.

Il tecnico



Arch. BACCI Gianluca

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gianluca Bacci".

