

Comune di Follonica (GR)

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Pratica Edilizia n. 840/2023 Prot. n.34829 del 24.08.2023

PROGETTO UNITARIO A STRALCI FUNZIONALI

dell'area del **campeggio “Tahiti”**

Richiedente:

Giovanna Manetti, in qualità di Rappresentante legale della Società Tahiti s.r.l., con sede in Via Don Sebastiano Leone 63, 58022 località Pratoranieri, Comune di Follonica (GR)

PROGETTISTA

F&F s.r.l. Sede operativa in Follonica (GR), Via Amorotti 16

FB / IG david fantini architture

Prof. C. david fantini architetto



**DavidFantini
architture**

Sommario

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	4
2.1 Inquadramento territoriale	4
2.2 i manufatti e le sistemazioni a terra	8
3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	20
Premessa	20
3.1 La riorganizzazione delle aree esterne.....	21
3.1.1 Parcheggi	22
3.1.2 Piazzole.....	22
3.1.3 Wellness	23
3.1.4 Area Sport.....	23
3.2 Edifici e ricollocazione dei volumi	25
3.2.1 Direzione	25
3.2.2 Ristorante	28
3.2.3 Servizi piazzole	30
3.2.4 Servizi centrali	36
3.2.5 Deposito area giochi.....	39
3.2.5 Deposito Wellness	39
3.2.6 Wellness reception	40
3.2.7 Wellness blocchi sauna	43
3.3 Strategie di riqualificazione ambientale e paesaggistica	45
3.3.1 SUDS e NBS: il drenaggio sostenibile e le soluzioni basate sulla natura	46
3.3.2 L'infrastruttura verde	48
3.3.3 I materiali ecocompatibili	54
3.4 U.M.I.	54
4. VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	56
5. VERIFICA DELLA RISPONDENZA AL R.U. E DIMENSIONAMENTO STRUTTURE TEMPORANEE	61



1. Premessa

La presente relazione integrativa chiarisce la presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata in quanto nella riqualificazione del campeggio è prevista l'installazione nelle piazzole di strutture temporanee (si rimanda nello specifico al capitolo 5 relativo all'individuazione delle aree dove è possibile l'ubicazione di strutture mobili) come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico – Variante n.7 approvata con D.C.C. n.52 del 30/10/2017 all'art. 145 punto B.2) Area del campeggio "Tahiti" al comma 1.

Ai fini della realizzazione futura dell'intervento e a completamento di quanto oggi proposto, viene presentato un Piano Attuativo da realizzarsi direttamente dalla proprietà o suoi aenti causa in un arco temporale di dieci anni decorrenti dalla sua approvazione come previsto dall'art.110, comma 1 della L.R.T. n.65/2014.

Il progetto dell'area del campeggio "Tahiti", a monte di Viale Italia a Follonica, si basa su alcuni obiettivi di carattere turistico, architettonico e paesaggistico, finalizzati ad una riqualificazione generale dell'area che tenga insieme la qualità del risultato finale e la sostenibilità ambientale.

La presente relazione racconta i vari tipi di intervento, dalla scala generale alle scelte minute, il rispetto delle norme e dei vincoli ricadenti sull'area, le manutenzioni e le implementazioni previste per i complessi vegetazionali.

Nella prima parte è descritto, in modo sintetico, l'ambito territoriale di riferimento; nella seconda lo stato dei luoghi con alcuni riferimenti fotografici; nella terza il progetto proposto; nella quarta la rispondenza ai vincoli sovraordinati.



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

2. Descrizione dello stato dei luoghi

2.1 Inquadramento territoriale

L'area è situata al centro del Golfo di Follonica, punto di cerniera tra due valli (Val di Cornia e Val di Pecora), vicino al confine tra i Comuni di Piombino e Follonica e di due Province (Livorno e Grosseto).

Verso nord è presente il tracciato della Nuova Variante Aurelia, a sud confina con la strada litoranea, da cui è visibile l'intero Golfo, l'isola d'Elba, i promontori di Piombino e Punta Ala, inserendosi in un contesto paesaggistico di grande pregio.

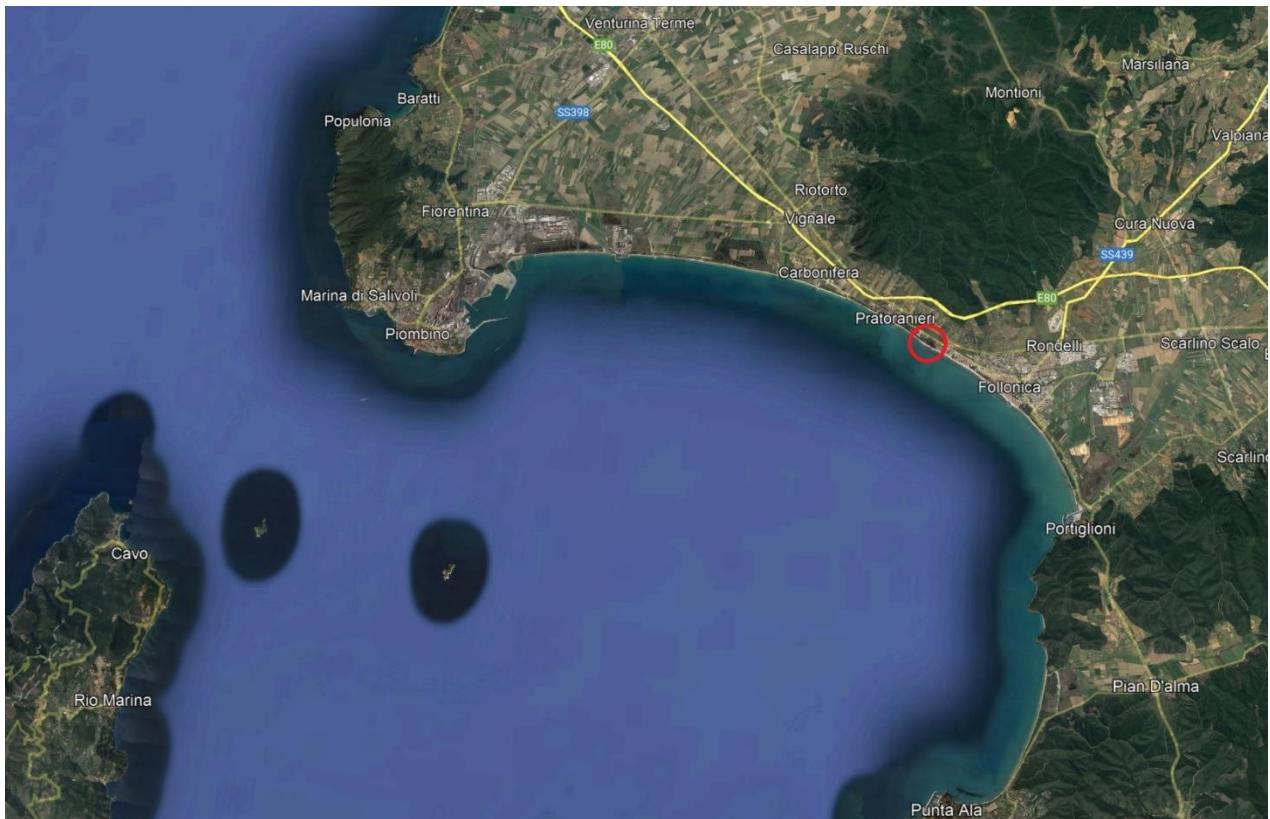


Figura 1 cerchiata in rosso l'area oggetto di intervento



L'area è in posizione baricentrica rispetto allo svincolo della superstrada Nuova Aurelia e l'ingresso a Follonica (Bivio Bicocchi). La ferrovia, su cui si affaccia, costituisce il confine verso nord, mentre il lungomare quello verso sud.

L'area si innesta in un contesto di verde fortemente antropizzato, delimitato a nord-est dalle infrastrutture viarie e a sud-ovest dal litorale costiero con il suo lungomare; nonostante la foto aerea possa mostrare un'area caratterizzata da una vegetazione rigogliosa, le foto a terra rivelano uno stato di fatto molto lontano da questa realtà, in cui l'azione antropica risulta predominante.



La zona rientra in un contesto morfologico dinamico, pertanto l'attuale morfologia del terreno è il risultato di un lungo processo di eventi naturali ed antropici che hanno interagito tra loro sino ad ottenere l'attuale configurazione.

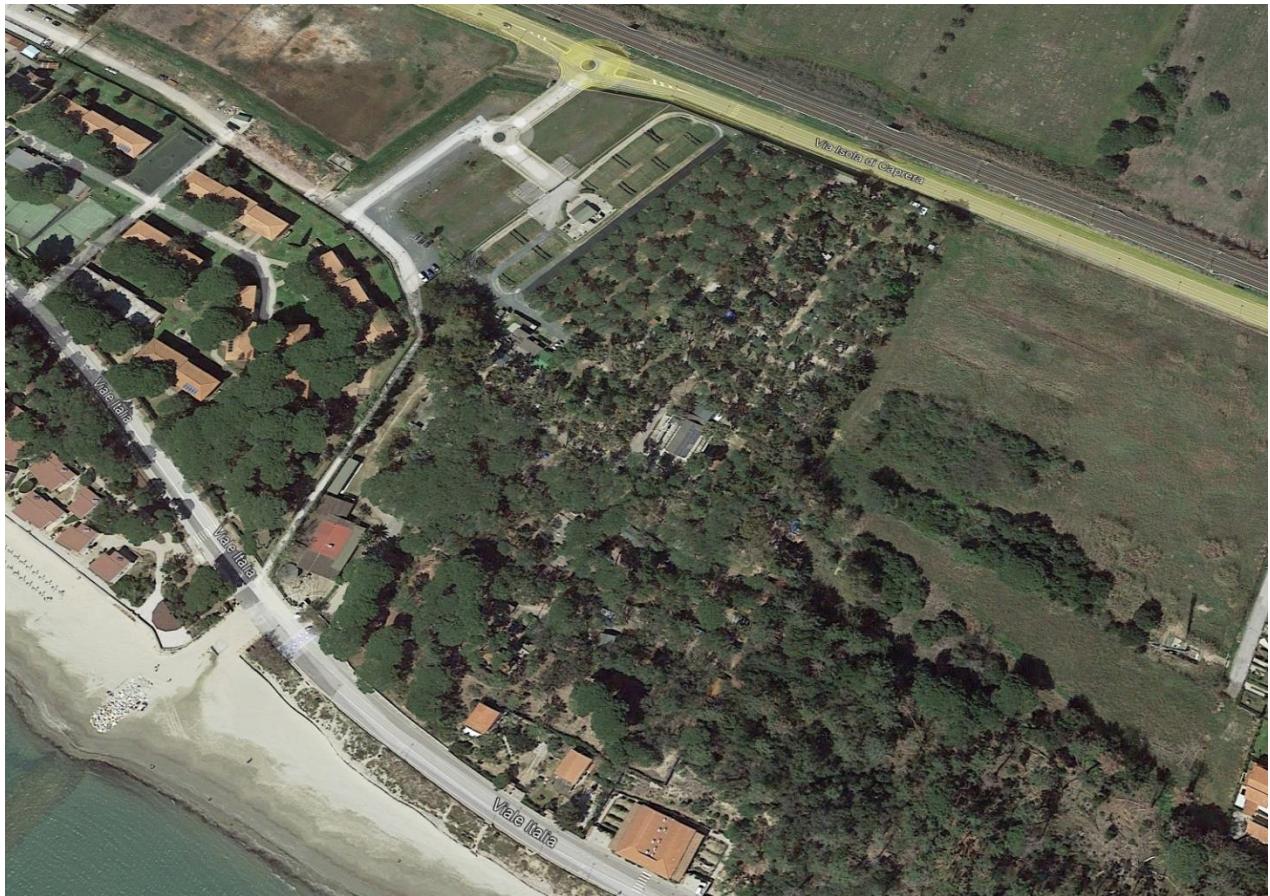
Considerando un'area più vasta possiamo dire che l'intero paesaggio è caratterizzato da una costa bassa sabbiosa con una duna antropizzata le cui caratteristiche originarie sono state completamente cancellate. Dell'antica duna sono rimaste delle forme relitte che hanno perso la loro mobilità essendo consolidate dalla



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

vegetazione e da significative sostruzioni murarie. La rimanente parte è il risultato di uno smantellamento operato dall'uomo con la realizzazione di manufatti e camminamenti.

La duna ha pertanto perso la sua funzione principale oltre al collegamento alla parte retrodunale (in tempi passati occupata da modesti acquitrini e da "pantani costieri"), in seguito alla bonifica ed alle opere di urbanizzazione.



Nell'intera area oggetto di intervento è presente una pineta frutto di un intervento di messa a coltura della fine dell'ottocento. (cfr tav 1 stato di fatto / planivolumetrico); in modo spontaneo sono nati dei lecci reali, piante autoctone delle dune costiere, oltre ad alcune fasce di arbusti tipici della macchia mediterranea, di notevole pregio sia testimoniale che ambientale.



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

Sul lato nord è presente via Don Sebastiano Leone parallela alla ferrovia; ad ovest una struttura ricettiva, ad est un'area verde incolta.



Figura 2 Tav1 stato di fatto – planimetria



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

2.2 i manufatti e le sistemazioni a terra

Il campeggio "Tahiti" è ubicato nel settore nord del litorale follonica, in zona Pratoranieri, con l'ingresso principale da via Don Sebastiano Leone n.63, asse viario urbano lungo ferrovia, ed attrezzato con il parcheggio pubblico adiacente all'accesso del campeggio; un secondo accesso, solo pedonale, si affaccia su viale Italia (al n.320), separazione con l'arenile demaniale ed il mare.



Figura 3 vista dell'ingresso dello stato attuale

Il Campeggio si estende su un'area di oltre quattro ettari, comprendente un'ampia zona pinetata; al suo interno è presente un'articolata viabilità di servizio, di cui solo l'asse di attraversamento principale risulta asfaltato, mentre i secondari hanno una pavimentazione in tufo.

Oltre alle infrastrutture descritte sopra sono presenti anche quelle di servizio per il sistema antincendio, per l'illuminazione notturna, per le utenze di acquedotto, per la rete fognaria ecc., ed è comprensiva della stazione di sollevamento fognario dell'intera zona Pratoranieri, in diretta disponibilità al competente ente gestore "Acquedotto del Fiora spa", se pur ancora su area di proprietà della Società Tahiti.



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

DavidFantini
architetture

Il campeggio si presenta con una prima zona di accoglienza (manufatto direzione ed area a parcheggio interno ombreggiato con struttura in ferro e teli) ed una zona di filtro a verde, per poi svilupparsi con l'area pinetata destinata a piazzole sul versante lato ferrovia; la ricettività del campeggio è organizzata su circa 250 piazzole di diversa metratura, tutte ben ombreggiate e delimitate da pini e piante mediterranee oltre a due bungalow nella parte lato mare; i manufatti di servizio alla struttura ricettiva prevedono un ampio corpo centrale destinato a servizi igienici (wc e docce) parzialmente coperto, alcuni manufatti di supporto gestionale (magazzini, infermeria, autoclave, cabina elettrica, ecc.) ed infine le strutture a destinazione commerciale (ristorante, bar, minimarket, bazar e lavanderia) concentrate sul versante lato mare.

Il primo edificio è il Fabbricato F13 – NUOVA DIREZIONE/RECEPTION – un manufatto in legno di 37mq, in prossimità dell'accesso al campeggio da via Don S. Leone, composto da un locale reception (23mq), un locale direzione (9mq), un wc (3mq) e completato da un porticato (17mq).



Figura 4 Fabbricato F13 – nuova direzione/reception allo stato attuale

In prossimità del fabbricato F13 – nuova direzione/reception troviamo un'area a parcheggio ombreggiato da teli.



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it



Figura 5 il parcheggio interno ombreggiato nell'intorno del fabbricato F13

Prendendo il percorso che affianca il parcheggio coperto abbiamo una zona di filtro a verde destinata a piazzole con percorsi in pavimentazione in tufo.



Figura 6 vista dello stato attuale delle piazzole nell'area pinetata (lato est)

Nella zona a sud dell'area a verde alberato troviamo il Fabbricato F8 – AREA STAZIONE DI SOLLEVAMENTO – manufatto in muratura composto da due locali nelle disponibilità della struttura turistico-ricettiva ed adibiti a servizi aggiuntivi (63mq) e magazzino manutenzioni (50mq); la restante porzione di fabbricato risulta nelle disponibilità dell'Ente Gestore delle pubbliche fognature delimitata da muretto (Acquedotto



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

del Fiora spa) come stazione di sollevamento fognario dell'intera zona Pratoranieri nord con un locale pompe (14mq), una vasca sollevamento (51mq) e una corte pertinenziale (145mq), provvista di cancello carrabile e recinzione (rete metallica su cordolo cementizio).



Figura 7 Fabbricato F8 – area stazione di sollevamento allo stato attuale

Proseguendo sul percorso centrale dell'area pinetata, in direzione sud, si raggiunge il Fabbricato F9 – AREA SERVIZI IGIENICI CAMPEGGIO – un manufatto in muratura (color giallo chiaro e grigio) e legno composto da distinti corpi di fabbrica, uniti da una pavimentazione esterna in piastrellato di colori diversi (piastrelle grigie per l'intorno del corpo centrale, mentre piastrelle in graniglia sui fianchi) che di fatto ne definisce un'unica entità; nel dettaglio si identifica una prima area centrale lavabo (75mq), affiancata dai wc batteria sx (37mq) e dai wc batteria dx (37mq), sui fianchi esterni troviamo le docce lato sx (16mq) e le docce lato dx (7mq), i wc retro sx (15mq) e i wc retro dx (15mq), oltre al centrale locale tecnico retro (20mq); il tutto unito dal disimpegno esterno (110mq) pavimentato in piastrelle di gres porcellanato. Il corpo centrale dei servizi igienici presenta una tettoia in legno con istallati, su una delle due falde del tetto a capanna, 19 pannelli solari termici per l'integrazione alla produzione di acqua calda sanitaria a servizio delle docce, lavabi e dei lavapiatti esistenti.





Figura 8 Fabbricato 9 – area servizi igienici campeggio allo stato attuale

Proseguendo sull'asse viario principale (in asfalto), dai servizi igienici lato est, si può accedere attraverso una strada secondaria (in tufo) al Fabbricato F10 – CABINA ELETTRICA – manufatto in muratura (tinteggiato in giallo) adibito a cabina elettrica (13mq) con affiancato un box in pvc ignifugo adibito a gruppo elettrogeno (7mq).



Figura 9 Fabbricato F10 - cabina elettrica allo stato attuale

Tornando all'asse viario principale si diramano più percorsi secondari (sempre in tufo) ai quali è possibile raggiungere, nell'area fronte mare, due bungalow: il primo, lato est sul confine, Fabbricato F12 – BUNGALOW (EX DIRETTORE)– è un manufatto in muratura (tinteggiatura gialla) con struttura prefabbricata ed ubicato sul confine sud-est del campeggio (lato Follonica); fabbricato in origine adibito ad alloggio del direttore ed attualmente riconvertito ad uso turistico-ricettivo come bungalow (30mq) composto da soggiorno/cucina (14mq), disimpegno (1mq), wc (3mq) e camera (9mq); invece il secondo, verso sud, è il Fabbricato F11 – BUNGALOW (EX CUSTODE)– un manufatto, più grande del fabbricato F12, in muratura (tinteggiatura gialla) con struttura prefabbricata; il fabbricato in origine adibito ad alloggio del custode ed attualmente riconvertito ad uso turistico-ricettivo come bungalow (45mq) composto da soggiorno/cucina (14mq), disimpegno (4mq), wc (mq), camera (11mq) e un'altra camera (7mq).



Figura 10 Fabbricato F12 – bungalow (ex direttone) sul confine allo stato attuale



Figura 11 Fabbricato F11 – bungalow (ex custode) allo stato attuale

L'area verso sud, nella quale sono presenti i due bungalow (Fabbricato F12 e Fabbricato F11) e quella sovrastante sono caratterizzate da muretti in tufo e scale caratterizzate da materiale impermeabile; la vegetazione presente necessita di opere di manutenzione.

In quest'area sono presenti delle piazzole, destinate alle tende collocate fronte mare, su un'area fortemente urbanizzata.



Figura 12 esempio di una vista di muretti in calcestruzzo e scale in tufo

Sono presenti delle fioriere in materiali impropri in prossimità dei servizi igienici (F9), sul lato est del ristorante (F1) e nelle aree verso mare.



Figura 13 esempio di sistemazioni a terra delle fioriere di fronte al fabbricato F1 dello stato attuale

Il terreno, in linea di massima, è regolare con un leggero declivio costante, da nord a sud, fino alla zona sud, che si eleva per circa 8 m sul livello del mare.

Dall'asse viario principale, lato ovest, è possibile raggiungere il Fabbricato F6 – AREA BAZAR – manufatto in legno composto da bazar (47mq) e da infermeria (14mq) al centro della viabilità principale interna al campeggio.

Di fianco al Fabbricato F6 troviamo il Fabbricato F5 – IMPIANTO AUTOCLAVE CAMPEGGIO – manufatto in muratura (tinteggiatura verde) composto da un locale autoclave (16mq) e da una vasca deposito acqua (35mq) con pavimentazione esterna e recinzione metallica sul perimetro.





Figura 14 Fabbricato F6 – area bazar allo stato attuale



Figura 15 Fabbricato F5 – impianto autoclave campeggio allo stato attuale

Lungo il tracciato, e in tutta l'area delle piazzole sono presenti molti manufatti sparsi, in legno, su ruote con funzione di deposito e strutture metalliche per ombreggiare le piazzole.



Figura 16 depositi in legno all'interno dell'area

Proseguendo sull'asse principale troviamo il Fabbricato F3 – MAGAZZINO EX DIREZIONE LATO MARE – manufatto in legno attualmente utilizzato a magazzino (18mq), in origine adibito a direzione /ricevimento lato ingresso da viale Italia.



Figura 17 Fabbricato F3 – magazzino ex direzione lato mare allo stato attuale

Invece, in direzione nord del fabbricato F3, è presente catastalmente il Fabbricato F4 – EX CABINE TELEFONICHE – (OPERA DEMOLITA) manufatto attualmente non più esistente in loco, il quale in origine era ubicato a fianco dell'ex direzione.



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

Di fronte al Fabbricato F3 troviamo il Fabbricato F1 – AREA RISTORANTE – manufatto in muratura composto da bar (13mq), cucina (66mq), minimarket (54mq), frutta/verdura (17mq), magazzino (58mq), wc/spogliatoi (26mq), wc esterno (1mq) e portico/ristorante (227mq), oltre al manufatto vicino in legno adibito a deposito (70 mq) e al vicino gazebo/ristorante (31mq) in legno a copertura ottagonale.



Figura 18 Fabbricato F1 – area ristorante allo stato attuale

Sul lato nord del fabbricato F1 è presente, invece, il Fabbricato F2 – AREA LAVANDERIA – manufatto in legno composto da lavanderia (8mq) e tettoia/box auto (35mq).



Figura 19 Fabbricato F2 – area lavanderia allo stato attuale

Infine una recinzione in ferro sostenuta da muretti (lungo viale Italia) delimita la proprietà.

Il campeggio offre l'accesso diretto alla spiaggia libera posta di fronte all'ingresso.



Figura 20 recinzione in ferro dell'area (vista sul fronte di viale Italia)

3. Descrizione del progetto

Premessa

Il progetto parte dall'opportunità di riqualificare l'intero campeggio e di riorganizzare le piazzole, riducendole da 250 a 183 totali, integrando più servizi in un ambito naturale di pregio, già caratterizzato da una fruizione turistica nel verde, con ampi spazi aperti.

La scelta può essere sintetizzata in due punti:

- *riqualificazione dell'esistente*, con la demolizione e ricollocazione di tutti i manufatti esistenti (ad eccezione della riqualificazione dei servizi igienici centrali, della cabina enel e del locale dell'Acquedotto del fiora), come dimostrato caratterizzati da materiali incongrui e in cattivo stato di conservazione, organizzati ad un unico piano con altezza massima per ristorante, bar, spaccio e direzione di 3,50 ml / 3,00 interna minimi di legge e di 2.80 ml in gronda / 2,40 ml interni minimi di legge per i locali di servizio (wc, depositi, strutture area wellness, ecc).
- *riqualificazione paesaggistica e ambientale*, con la messa a dimora di centinaia di arbusti, nuovi pini, demineralizzazione dei percorsi, copertura vegetazionale dei muri in tufo esistenti, ecc.

L'area è pensata come organizzata in piccoli nuclei, nei quali si insediano i servizi principali, le aree di sosta, le aree per l'ospitalità, ecc. innervata da percorsi permeabili in cls drenante, legno o stabilizzato, nei colori sabbiosi.

Le piazzole avranno dimensioni più generose di quelle presenti (grazie alla riduzione del numero), permettendo la messa a dimora di numerosi tipi di verde, riducendo in modo significativo l'impatto delle installazioni, trasformando il campeggio in una sorta di parco.

Tutta l'area sarà essenzialmente pedonale, in stabilizzato di cava, permettendo di collegare i nuclei ricettivi ai servizi e alle altre aree del camping; tali percorsi saranno realizzati tenendo conto del tracciato dei percorsi esistenti per non andare a creare delle problematiche interferenze con i servizi presenti nel sottosuolo. Lungo i percorsi pedonali saranno predisposti opere di mitigazione paesaggistica quale alberatura e macchia mediterranea; nello specifico si prevede la messa a dimora di specie arboree e siepi autoctone facenti parte della filiera mediterranea al fine di limitare al minimo l'impatto ambientale e di migliorare l'inserimento della funzione ricettiva nel contesto naturale.

Si ritiene che l'intervento non debba limitarsi ad una sola pulizia della zona e ad un recupero di alcune delle costruzioni esistenti, ma debba proporsi di creare, attraverso una sequenza di step (che ci sono stati nel corso della progettazione), una struttura ricettiva del tutto nuova, con attrezzature diversificate e funzionali.

3.1 La riorganizzazione delle aree esterne

Il progetto parte dai tracciati esistenti, dalle giaciture dei manufatti, dal rilievo puntuale delle alberature (divise per tipo), dall'andamento plani altimetrico.

Il primo punto è il rispetto della morfologia, adeguando l'andamento dei percorsi degli spazi per le tende al terreno, evitando opere di livellamento e seguendo le curve di livello.



I percorsi di accesso alle piazze verranno sistemati e riorganizzati in legno per le aree prettamente pedonali (in particolar modo nell'area fronte mare), in stabilizzato e in cls drenante l'anello carrabile, per motivi di servizio e /o sicurezza.

Saranno realizzati nuovi accessi indipendenti lungo Viale Italia sul confine di proprietà: un ingresso di servizio, un secondo accesso esclusivamente per il ristorante ed un altro ingresso pedonale per gli utenti del campeggio.

3.1.1 Parcheggi

La scelta di mantenere l'area a parcheggio all'ingresso del campeggio di via Don S. Leone, come nello stato di fatto, è apparsa subito come la più indicata, sia perché marginale all'area pinetata, sia perché permette di non fare entrare nella zona verde i mezzi a motore: sarà caratterizzata da pavimentazione in stabilizzato di cava oltre a nuovi alberi di pino, che andranno ad integrare i margini della foresta esistente.

L'area a parcheggio è costituita da 90 stalli la sosta di autoveicoli, oltre ad una zona per motocicli ed una per biciclette.

Ai lati degli stalli e in alcuni spazi intervallati non saranno completamente occupati dagli stessi ma resteranno dei varchi sia visivi, nei quali verranno messe a dimora nuove alberature, arbusti, oltre a servire da collegamento al campeggio vero e proprio.

In prossimità di questa area, sul lato ovest del campeggio, all'esterno dell'area di intervento, sono già presenti 131 posti auto in concessione dalla P.A. per la struttura, garantendo quindi l'assolvimento completo degli standard previsti.

3.1.2 Piazze

Le piazze costituiscono la principale funzione ricettiva dell'attività: il progetto prevede la riduzione a 183 piazze di dimensioni variabili.



DavidFantini
architetture

david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

Le piazzole nella parte pianeggiante sono raggiungibili con l'auto solo per permettere il carico e scarico, mentre quelle previste nella parte verso il mare, leggermente collinare, sono raggiungibili esclusivamente a piedi; le piazzole saranno di dimensione variabile, con una superficie minima di 80 mq fino a 150 mq per quelle più grandi, tutte delimitate da elementi verdi in forma da circolare a lineare, a comporre una sorta di giardino arbustato.

Nelle piazzole verranno rimosse le strutture metalliche, presenti nello stato di fatto, per una migliore integrazione con il contesto naturale e una maggiore privacy degli ospiti.

3.1.3 *Wellness*

L'area Wellness si articola nella parte Nord del campeggio a cui si accede sempre a nord da un apposito accesso per eventuali utenti non soggiornanti nella struttura, mentre a est potranno accedere gli ospiti. La struttura ricettiva è composta da una serie di servizi: una piscina con finitura in telo Touch nei colori verde/nero scuro e una serie di piccoli volumi adibiti a sauna, bagni turchi e similari; tutta l'area sarà servita da esclusivi servizi igienici e docce.

3.1.4 *Area Sport*

L'area adiacente all'area wellness sarà organizzata per l'installazione di servizi sportivi come soccer cage, campo da beach volley e pista di bocce, attraverso semplici sistemazioni in materiali naturali (sabbia, stabilizzato, prato), chiusa da una teoria di elementi arbustivi.



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

DavidFantini
architetture



Figura 21 stato di progetto – planivolumetrico



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

3.2 Edifici e ricollocazione dei volumi

Pur trattandosi di un progetto organico, ad ogni volume sono state associate delle funzioni che ne hanno influenzato la forma: singole necessità sono autorappresentate verso l'esterno dalla dimensione e dalla finitura dell'involucro.

Nello specifico, di seguito, si rimanda alla descrizione di ogni singolo manufatto di progetto.

3.2.1 Direzione

La vecchia direzione (fabbricato F13) sarà demolita e sostituita con una nuova struttura più grande e meglio organizzata, al fine di stabilire un ambiente di lavoro preciso e funzionale; al suo intorno saranno organizzate le aree esterne pertinenziali.

Dall'ingresso principale si accede ai vari ambienti: sala riunioni (26,74 mq), direzione (15,29 mq) con all'interno un servizio igienico (3,15 mq), sala d'attesa (7,68 mq), snack point (3,70 mq), info point (5,09 mq), w.c. (4,78 mq), reception (6,72 mq) e office (13,59 mq) per un totale di 86,74 mq.

Questo manufatto ha un rivestimento in legno di color verde scuro, integrato con pensiline aggettanti in lamiera nera, una sul retro dell'intero edificio e l'altra sul fronte, in corrispondenza dell'ingresso esterno della direzione fino all'apertura per accedere all'office; gli intorni si collegano al disegno generale, con parti a prato, nuove alberature, arbusti.

L'altezza massima è di 3.50 ml.

L'edificio ha una copertura caratterizzata da un tetto giardino che è non solo uno strumento per contenere le dispersioni termiche, ma anche un elemento di integrazione paesaggistica e di caratterizzazione architettonica. L'edificio costituisce uno spazio filtro tra l'accoglienza degli utenti e l'area della nuova struttura ricettiva vera e propria, garantendo non solo il controllo degli accessi, ma anche la sicurezza degli



ospiti, separando nettamente le aree carrabili da quelle pedonali e ciclabili.

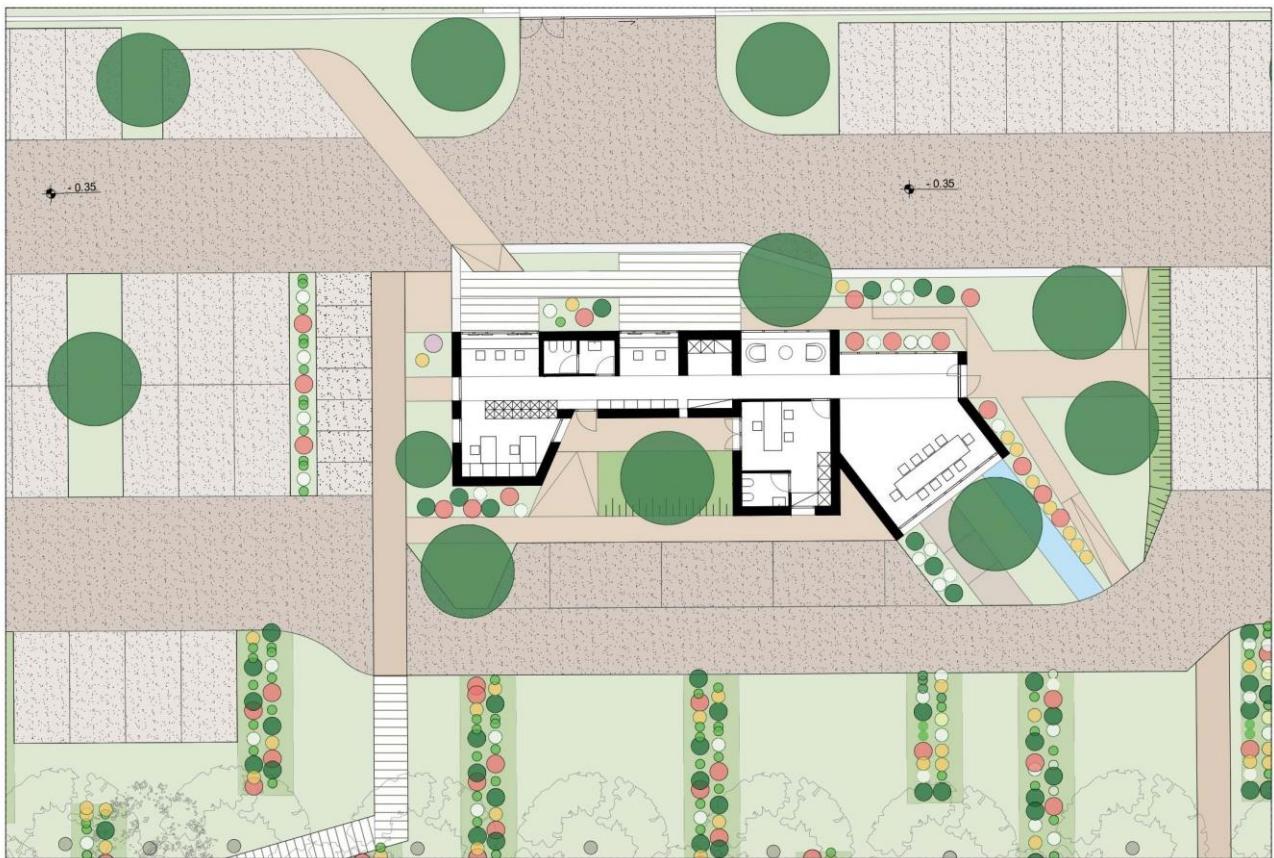


Figura 22 pianta della direzione



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

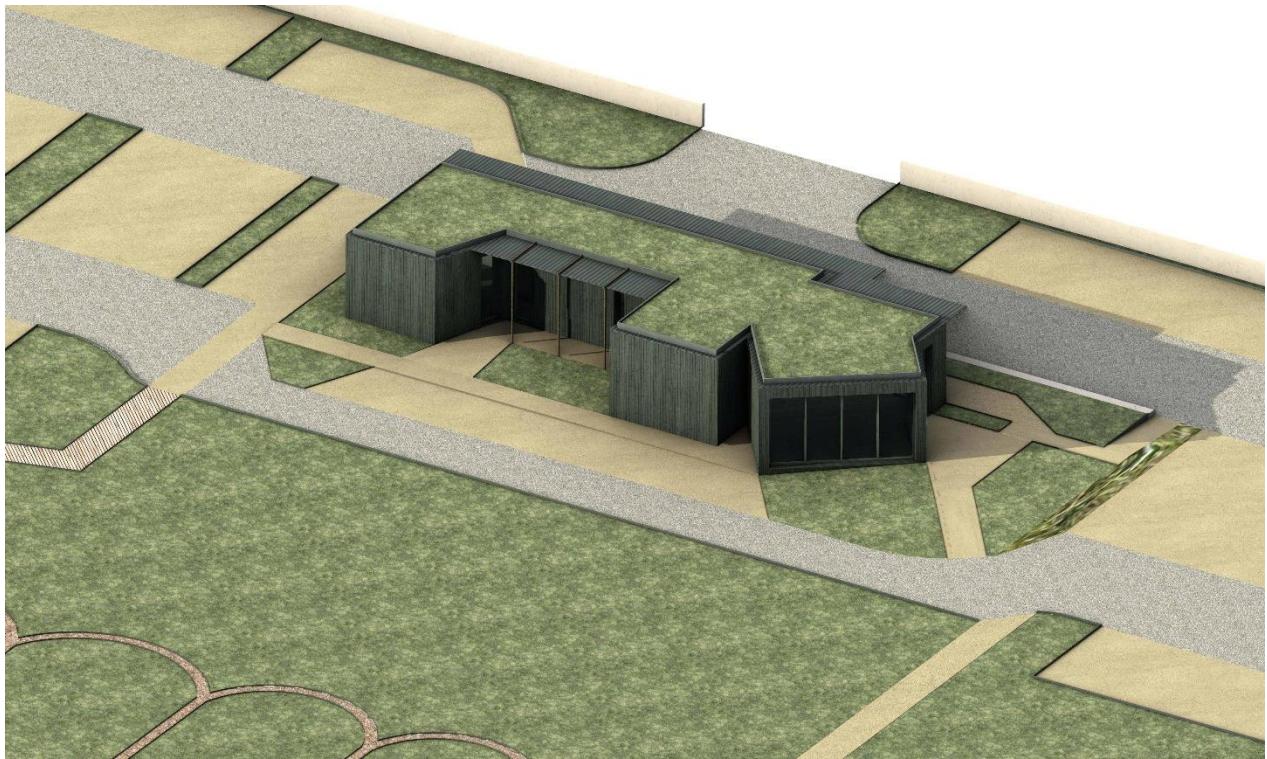


Figura 23 volumi della nuova direzione— vista tergale



Figura 24 la nuova direzione— vista frontale



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

DavidFantini
architetture

3.2.2 Ristorante

Il vecchio ristorante (fabbricato F1) sarà demolito e sostituito con 3 nuovi volumi fisicamente separati e collegati gli uni agli altri tramite percorsi pedonali in legno debitamente coperti.

Il primo volume è costituito dal bar con tutti i suoi spazi tecnici come la dispensa, lo spogliatoio del personale e i servizi igienici. Il secondo volume è adibito a funzione ristorante, nel suo interno sono previsti tutti i locali tecnici quali cucina e dispensa, mentre sul fronte sono previste due sale ristoranti di cui una coperta da una veranda trasparente e una aperta. Il terzo volume ospita le restanti funzioni del bazar (fabbricato F6 che verrà demolito) e l'eneteca con alle spalle un ampio deposito.

Il primo blocco è costituito da bar (68,79 mq), retro bar (18,63 mq), spogliatoio bar (14,23 mq), dispensa bar (16,10 mq) e due servizi igienici: uno per uomini (14,20 mq) e uno per donne (15,81 mq) e infine un bagno per disabili (4,68 mq); invece, nel secondo è previsto un corridoio dal quale si accede ai vari ambienti: dispensa (7,60 mq), deposito sporco (3,60 mq), due servizi igienici (ciascuno di 5,40 mq), due celle frigorifero (ciascuna di 4,56 mq), cucina (64,00 mq), deposito legna (4,56 mq) e sala ristorante (86,01 mq); ed infine nel terzo un deposito (23,94 mq), un'eneteca (16,27 mq) e un bazar (17,32 mq) per un totale complessivo di 395,66 mq.

L'altezza massima è di 3.50 ml.

Il fabbricato verrà realizzato con rivestimento in legno color nero/verde scuro e le pensiline in lamiera, mentre le coperture saranno caratterizzate da tetti verdi, in modo omogeneo con il fabbricato direzione.



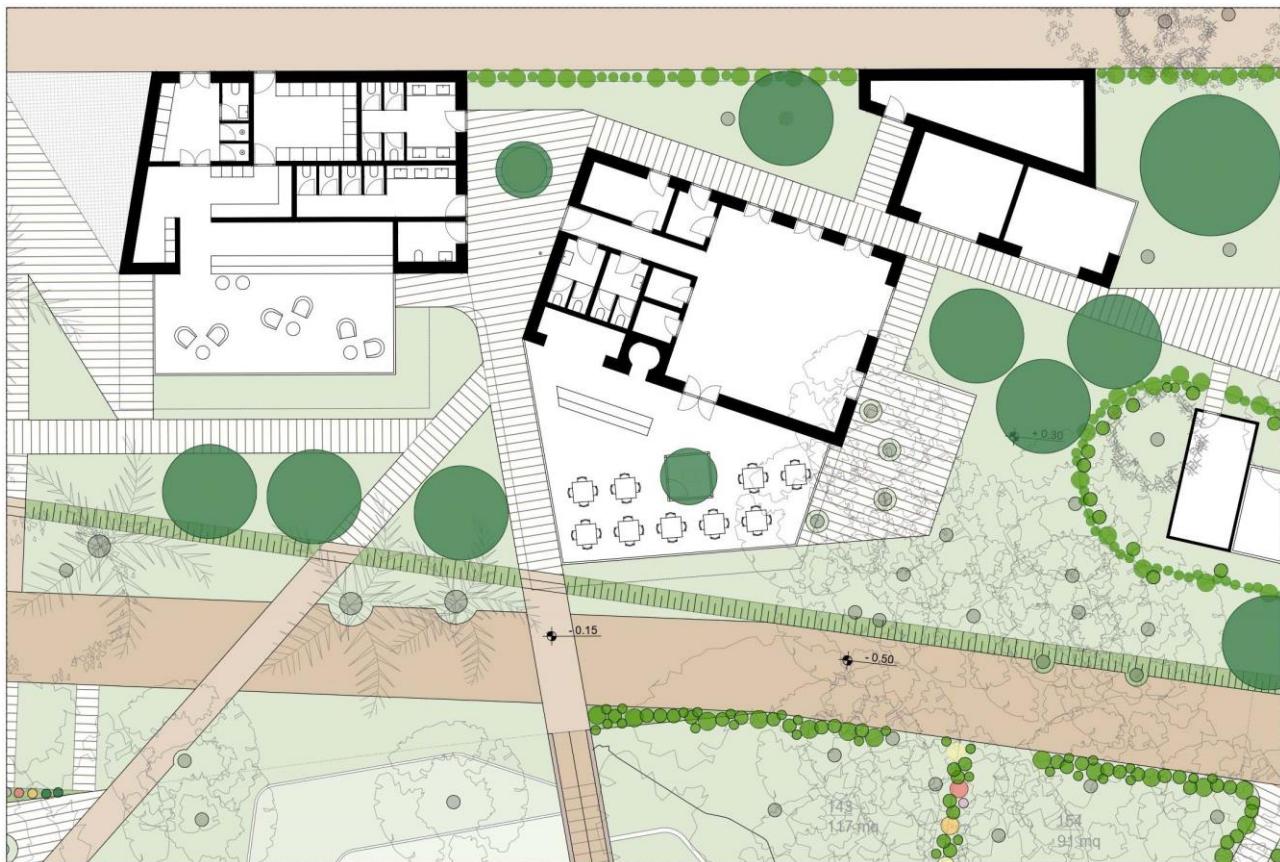


Figura 25 pianta del nuovo ristorante



Figura 26 volumi del nuovo ristorante – vista frontale



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it



Figura 27 il nuovo ristorante – vista dall'ingresso lato mare

3.2.3 Servizi piazzole

Il progetto prevede la realizzazione di due aree servizi situate nell'area est del campeggio, ogni area è così organizzata: realizzazione di due blocchi (uomo/donna) con tre bagni completi e uno accessibile ciascuno, due blocchi (uomo/donna) con cinque wc pubblici e cinque lavabi ciascuno, due blocchi (uomo/donna) con cinque docce ciascuno. Le due composizioni di blocchi sono servite da una copertura fissa che permette un collegamento tra i vari blocchi di servizi al riparo dagli agenti atmosferici.

I servizi igienici WC01 sono così organizzati: bagno disabili donne (4,80 mq), bagni completi donne (9,00 mq), servizi comuni uomini (16,14 mq), docce donne (10,30 mq), docce uomini (10,30 mq), bagno disabili uomini (4,80 mq), bagni completi uomini (9,00 mq) e servizi comuni donne (16,14 mq) per un totale di 80,48 mq.

I WC01 sono caratterizzati da sei blocchi di forma rettangolare in muratura con rivestimento in legno di castagno color verde scuro; invece le coperture e la pensilina a forma squadrata in lamiera nera.



**DavidFantini
architetture**

david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

La pensilina è costituita da pilastri in legno e collega tutti i sei blocchi creando all'interno una corte rettangolare.

Invece i WC02 sono caratterizzati da sei blocchi di forma rettangolare in muratura con rivestimento in legno di castagno color verde scuro e le coperture e la pensilina a forma ellittica in lamiera nere.

La pensilina è costituita da pilastri di sostegno in legno con la funzione di collegare tutti i sei blocchi.

I servizi igienici WC02 sono così organizzati: servizi comuni uomini (16,14 mq), bagno disabili uomini (4,80 mq), bagni competi uomini (9,00 mq), servizi comuni donne (16,14 mq), bagno disabili donne (4,80 mq), bagni completi donne (9,00 mq), docce donne (10,30 mq), docce donne (10,30 mq) per un totale di 80,48 mq.

L'altezza massima è di 2.80 ml / 2,40 ml interni minimi di legge

Entrambe le aree a servizio sono collegate tramite percorsi pedonali in legno debitamente coperti e caratterizzate da aree verdi all'interno della corte e nelle aree esterne dei servizi.





Figura 28 pianta dei servizi igienici WC01



DavidFantini
architetture

david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it



Figura 29 pianta dei servizi igienici WC02



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**



Figura 30 volumi dei servizi igienici WC01



Figura 31 i nuovi servizi igienici WC01 – inserimento nel parco



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

DavidFantini
architetture



Figura 32 volumi dei servizi igienici WC02



Figura 33 i nuovi servizi igienici WC02 – inserimento nel parco



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

3.2.4 Servizi centrali

I servizi centrali esistenti (fabbricato F9) saranno ristrutturati mantenendo la copertura in legno a falde inclinate esistente e ingrandendola. Il corpo centrale dei servizi igienici è composto da nuovi blocchi (wc donne (quattro), lavatrice/asciugatrice (quattro), docce donne (quattro), wc/fasciatoio (due), lavapanni (quattro), docce uomo (quattro) e wc uomo (quattro), organizzati al di sotto della copertura in legno che viene mantenuta, come detto, essendoci già allocati diciannove pannelli solari termici per l'integrazione alla produzione di acqua calda sanitaria a servizio delle docce, lavabi e dei lavapiatti.

All'esterno del corpo centrale e non coperti sono previsti due blocchi distinti di wc privati ciascuno composto da quattro wc più un bagno accessibile ai disabili, mentre a est è previsto un deposito e il blocco degli impianti rimane come da stato di fatto.

I servizi igienici sono così organizzati da un blocco centrale di 131,72 mq, due wc privati ciascuno di 18,05 mq e un deposito di 12,63 mq per un totale di 180,45 mq.

Per quanto riguarda i materiali anche per i servizi centrali è stato scelto il rivestimento in legno color verde / nero scuro e la pensilina a forma ellittica in lamiera nera.



Figura 34 pianta dei servizi riqualificati



DavidFantini
architetture

david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it



Figura 35 volumi dei servizi piazzole riqualificati– vista frontale



Figura 36 i servizi piazzole riqualificati– vista frontale



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

DavidFantini
architetture

3.2.5 Deposito area giochi

Il manufatto è stato individuato a nord-ovest, in prossimità dell'ingresso su viale Italia.

Ha una funzione accessoria per lo stivaggio delle attrezzature connesse all'attività dell'area giochi con rivestimento in legno di castagno color verde scuro e la copertura in lamiera nera.

Il deposito/magazzino ha una superficie di 14,97 mq.



Figura 37 pianta del deposito area giochi

3.2.5 Deposito Wellness

Si prevede la realizzazione di un manufatto adibito a deposito in prossimità dell'ingresso principale e che delimiterà anche l'adiacente area wellness.

Caratterizzato da un rivestimento in legno di color verde/nero scuro e la copertura in lamiera nera.

Ha una superficie di 79,63 mq e l'altezza al colmo della copertura è pari a 2.40 m.



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it



Figura 38 pianta del deposito wellness

3.2.6 Wellness reception

E' prevista la realizzazione di un manufatto adibito a reception dell'area wellness all'ingresso principale.

L'edificio è così organizzato: reception (19,79 mq) e due servizi igienici divisi uomo/donna (ciascuno di 10,73 mq) per un totale di 41,25 mq.

L'edificio ha una copertura caratterizzata da tetto giardino e l'altezza al colmo della copertura è pari a 3.50 ml.



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**



Figura 39 pianta della wellness reception



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

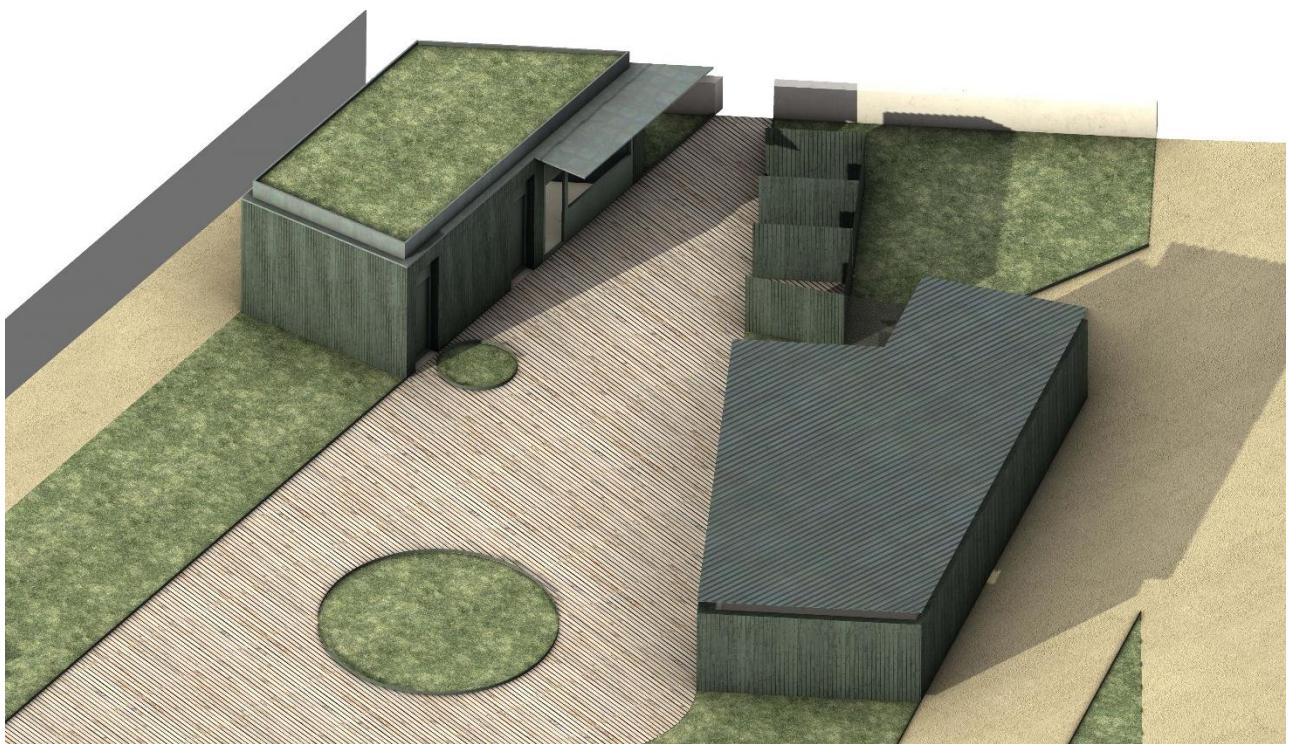


Figura 40 volumi della wellness reception – vista assonometrica



Figura 41 la nuova wellness reception – vista dall'ingresso

3.2.7 Wellness blocchi sauna

La struttura ricettiva è composta da una serie di servizi quali piscina e una serie di volumi adibiti a sauna, bagni turchi e similari; tutta l'area sarà servita da esclusivi servizi igienici e docce.

Sono previsti tre blocchi ciascuno di 8,68 mq corrispondenti a due saune e una cabina del ghiaccio, mentre il quarto blocco, bagno di vapore, di 10,08 mq per un totale di 36, 12 mq.

In presenza di coperture costanti, l'altezza al colmo della copertura è 3.00 m.

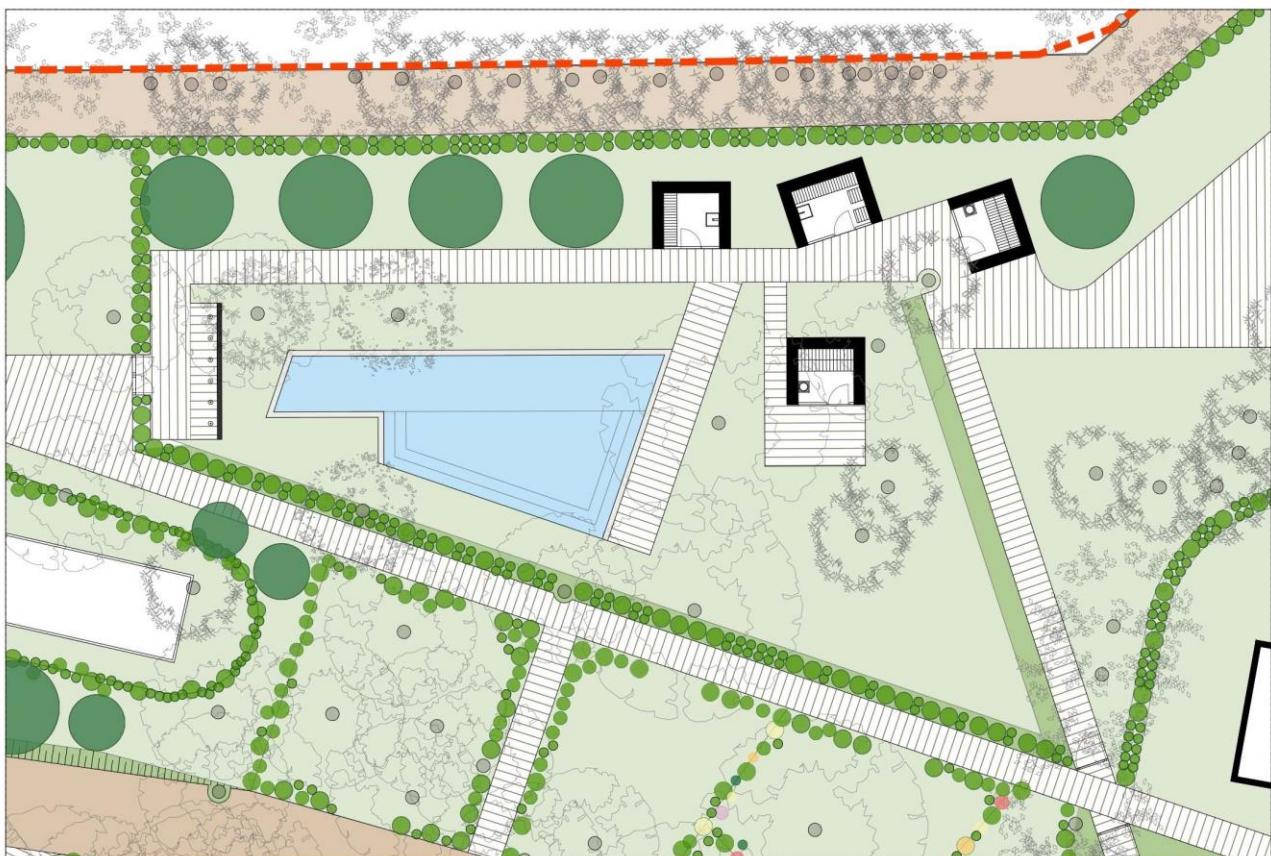


Figura 42 pianta wellness blocchi sauna



DavidFantini
architetture

david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

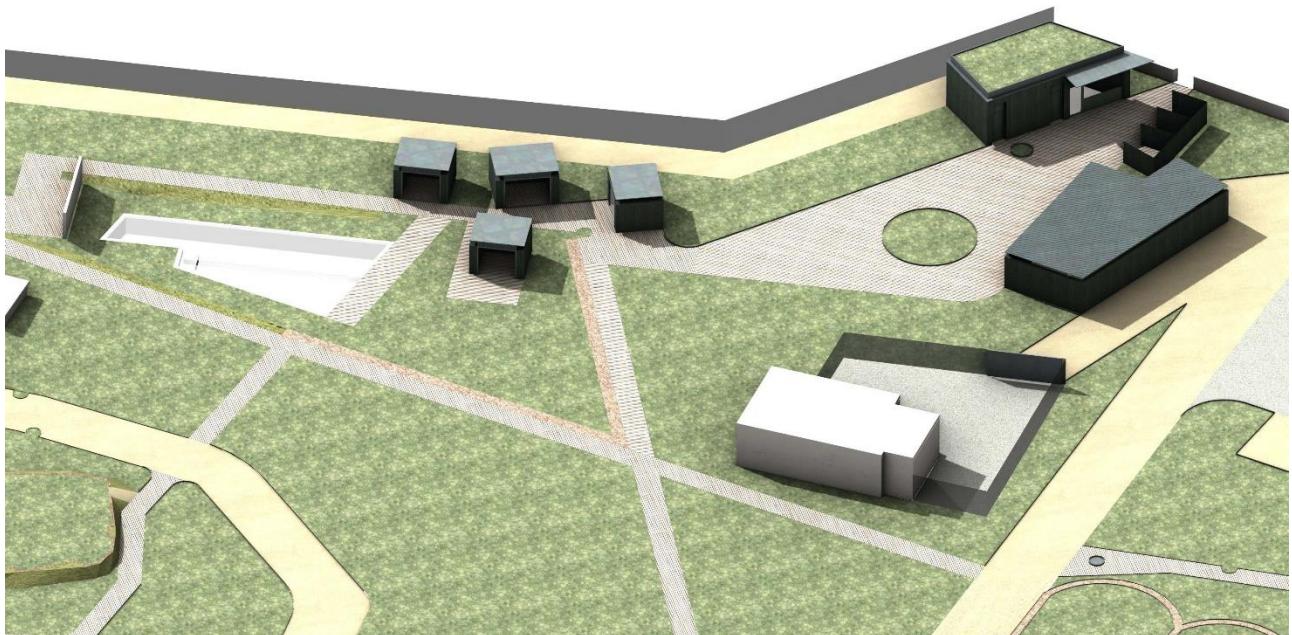


Figura 43 volumi della area wellness- blocchi sauna – vista frontale



Figura 44 la nuova piscina- blocchi sauna



DavidFantini
architetture

david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

3.3 Strategie di riqualificazione ambientale e paesaggistica

La scelta progettuale è derivata dalla necessità di creare un sistema che si relazionasse con il luogo, nella sua forma e nella sua conformazione, ma che allo stesso tempo si caratterizzasse per l'utilizzo di un linguaggio stilistico che racconti il nuovo tipo di offerta. Gli edifici, distribuiti su unico piano, giocano sulla sovrapposizione di geometrie semplici ed elementari e sull'articolazione dei volumi, ipotizzando l'utilizzo di colori (nero e verde striati scuri), che si integrano con il contesto allo scopo di rendere ben inserito il progetto.

I differenti elementi volumetrici, che giocano sia su una differenziazione della tipologia di copertura, sia su una differenza di altezza esterna, sono stati pensati allo scopo di rispecchiare in parte la destinazione d'uso, ma soprattutto per rispondere alla volontà di "portare fuori" l'ambiente "naturale" ricostituito, in cui gli ospiti hanno la possibilità di trascorrere molto tempo della loro giornata, dando loro anche uno stimolo visivo.

Dal punto di vista planimetrico, il disegno articolato della pianta, viene armonizzato e regolarizzato attraverso una nuova riorganizzazione delle aree esterne, caratterizzate dal verde, che con un andamento geometrico ridisegna l'intero ambito: in questo modo una prima apparente disaggregazione dei volumi, viene ricucita in una forma più ordinata che si inserisce all'interno di un contesto naturale, trasformando l'attuale campeggio in una sorta di parco, fruibile essenzialmente a piedi.

La sistemazione predominante in tutta l'area è caratterizzata dal verde, che con un andamento geometrico curvilineo, ridisegna l'intero ambito.

Le scelte progettuali tengono conto:



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

- di soluzioni che rispondano alla sostenibilità ambientale e paesaggistica, non solo attraverso l'uso di tecnologie innovative, ma anche e soprattutto attraverso uno studio architettonico attento a quelle soluzioni progettuali che pongano particolare attenzione al contenimento dei consumi energetici (demineralizzazione, tetti verdi, legno per le coibentazioni, ecc...);
- attento studio degli spazi esterni, che rappresentano spazi di stimolo e conoscenza, sia a servizio degli utenti, sia a servizio del personale del campeggio;
- scelta di soluzioni architettoniche e strutturali che garantiscano il benessere e il godimento degli ambienti interni e esterni, rispondendo alle esigenze multifunzionali degli spazi, ma che siano anche di facile gestione quotidiana e di manutenzione nel tempo.

3.3.1 SUDS e NBS: il drenaggio sostenibile e le soluzioni basate sulla natura

La scelta progettuale si basa sulla progettazione di sistemi naturali (NBS – Nature_Based Solutions) per il drenaggio (SuDS – Sustainable Drainage Systems): la finalità è quella di avere un'area in sicurezza dal punto di vista idraulico senza utilizzare l'immissione nella fognatura pubblica delle acque di pioggia, rivelatosi ormai sottodimensionate, al fronte del nuovo tipo di eventi sempre più frequenti (bombe d'acqua) assolvendo a finalità economico ambientali e permettendo un controllo sui fenomeni pericolosi anche per l'incolumità degli utenti, quali allagamenti concentrati.

Questi sistemi naturali puntano alla riduzione del picco di portata e, allo stesso tempo, alla limitazione del carico inquinante riducendo i deflussi meteorici mediante strategie urbanistiche verdi di incremento della capacità di infiltrazione e di invaso.

I tetti verdi sono presenti nei volumi della direzione, del ristorante e della reception per permettere di realizzare una fusione tra il paesaggio tradizionale e un paesaggio innovativo che si innesta con il contesto di progetto.

Da un punto di vista funzionale, le coperture a verde assicurano una maggiore protezione meccanica degli strati componenti la copertura (membrana impermeabilizzante, solaio ecc..) e, da un punto di vista economico, consentono, grazie alle funzioni d'isolamento termico, un risparmio sui costi energetici. Inoltre, dal punto di vista idraulico le coperture verdi forniscono una soluzione al sovraccarico dalla rete fognaria aumentando l'assorbimento delle acque meteoriche e ritardando il loro ingresso in fognatura. Con l'aumento di tetti verdi si può quindi ridurre e controllare il deflusso superficiale delle acque meteoriche che si riversano nei bacini di drenaggio e in fognatura.

La copertura verde permette l'accumulo e la ritenzione di buona parte delle precipitazioni; essa consiste nella sovrapposizione di più strati, ciascuno con una funzione ben specifica, al di sopra dei quali viene fatta crescere la vegetazione.

Una realizzazione mista che include sia il tipo intensivo caratterizzato da veri e propri giardini pensili in grado di costituire un ecosistema in miniatura in cui possono crescere erbe, cespugli ed alberi sia il tipo estensivo, invece, che è costituito da profondità del substrato molto minori e che vengono realizzati generalmente per ottenere vantaggi di tipo ambientale. Le realizzazioni di tipo estensivo sono caratterizzate da una scelta della vegetazione più limitata ma richiedono poca cura e manutenzione e sono facilmente realizzabili anche su tetti inclinati.

Il comportamento idrologico del tetto verde garantisce, quindi, non solo una portata minore in ingresso alla rete fognaria, con conseguente riduzione dei volumi diretti verso i corpi idrici ricettori, ma anche il periodo di scarico risulta dilatato.



3.3.2 L'infrastruttura verde

L'infrastruttura verde è rappresentata da siepi e arbusti lungo il margine di ogni piazzola, secondo l'andamento delle stesse, evitando filari regolari, ma seguendo l'andamento dei percorsi e della morfologia.

Nella selezione delle specie sono state prese in considerazione le caratteristiche e le tipologie dell'area, cercando di utilizzare piante autoctone, con buona resistenza alla siccità prolungata, buona adattabilità a suoli ben drenanti e sabbiosi e all'alternanza di periodi di allagamento e siccità, nonché buona tolleranza agli inquinanti.

Inoltre sono presenti scarpate inerbite che sono arricchite da arbusti della macchia mediterranea in particolar modo nella zona verso il mare.

Ampie superfici inerbite, in abbinamento ad arbusti ed alberature, garantiscono inoltre un maggior comfort termico nel periodo estivo, durante il quale l'irraggiamento solare è molto accentuato.

Nell'area a parcheggio saranno messe a dimora nuove alberature, dello stesso tipo di quelle presenti nelle aree circostanti, al fine di schermare la presenza dei veicoli verso le piazzole di sosta.

La disposizione delle alberature è stata organizzata in modo tale da generare una maggiore ombreggiatura sul lato esposto a sud dove sono situati i parcheggi.

Inoltre saranno inserite nuove alberature della stessa tipologia nell'intorno nell'area del ristorante per delimitare la zona.

La scelta di avere un'ampia superficie erbosa, consente non solo di avere un valore aggiuntivo dal punto di vista estetico, ma anche di incrementare la permeabilità dell'acqua piovana, evitando così l'abbassamento del livello dell'acqua di falda. La scelta vegetazionale inoltre garantisce effetti positivi sul microclima interno degli ambienti. Le scelte vegetative sono indirizzate verso specie che richiedano bassa manutenzione e di tipo autoctono.

Le nuove alberature ad alto fusto sono 60 *pinus pinea*, come quelli caratterizzanti l'area e la costa in genere

I nuovi arbusti sono oltre 3.000, del tipo:



david fantini architetto
dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale
professore C - facoltà di architettura - firenze
david.fantini@dfarchitetture.it
david.fantini@archiworld-pec.it
david.fantini@unifi.it

- salvia;
- gelsomino;
- alloro;
- eleagnus;
- oleandro;
- corbezzolo;
- rosmarino;
- eleagnus giallo;
- lavanda.



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**

Fotoinserimenti**Figura 45 stato di fatto****Figura 46 stato di progetto**



Figura 47 stato di fatto



Figura 48 stato di progetto



DavidFantini
architetture

david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it



Figura 49 stato di fatto



Figura 50 stato di progetto



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

**DavidFantini
architetture**



Figura 51 stato di fatto



Figura 52 stato di progetto

3.3.3 I materiali ecocompatibili

La scelta dei materiali si è basata su principi di qualità materica, percettiva, tattile, durevole, puntando in particolare sulla bassa manutenzione.

La maglia dei percorsi di accesso alle piazzole sarà realizzata in legno per le aree prettamente pedonali (in particolar modo nella zona verso il mare), in stabilizzato nelle zone pianeggianti ed infine in cls drenante per il percorso ad anello carrabile di servizio.

Le sistemazioni sono costituite da elementi modulari, caratterizzati dalla presenza di vuoti che vengono riempiti con materiale permeabile in modo da permettere l'infiltrazione dell'acqua di dilavamento. Questa tecnologia permette di ridurre l'area impermeabile con conseguente riduzione del deflusso superficiale e del carico idraulico in rete, demineralizzando i percorsi in asfalto ed in tufo presenti.

Superfici dotate di elevata permeabilità che consentono una rapida infiltrazione dell'acqua, riducono il volume di ruscellamento intrappolando e rilasciando le precipitazioni nel terreno.

3.4 U.M.I.

L'operazione di suddivisione in U.M.I. è avvenuta in una seconda fase a valle tra lo stato di fatto e lo stato di progetto.

Il progetto è così organizzato in 11 U.M.I, come meglio evidenziato nella tavola allegata (figura 53).

L'Unità Minima di Intervento consente di realizzare a stralci funzionali (garantendo il rispetto dei minimi normativi) il progetto generale proposto.



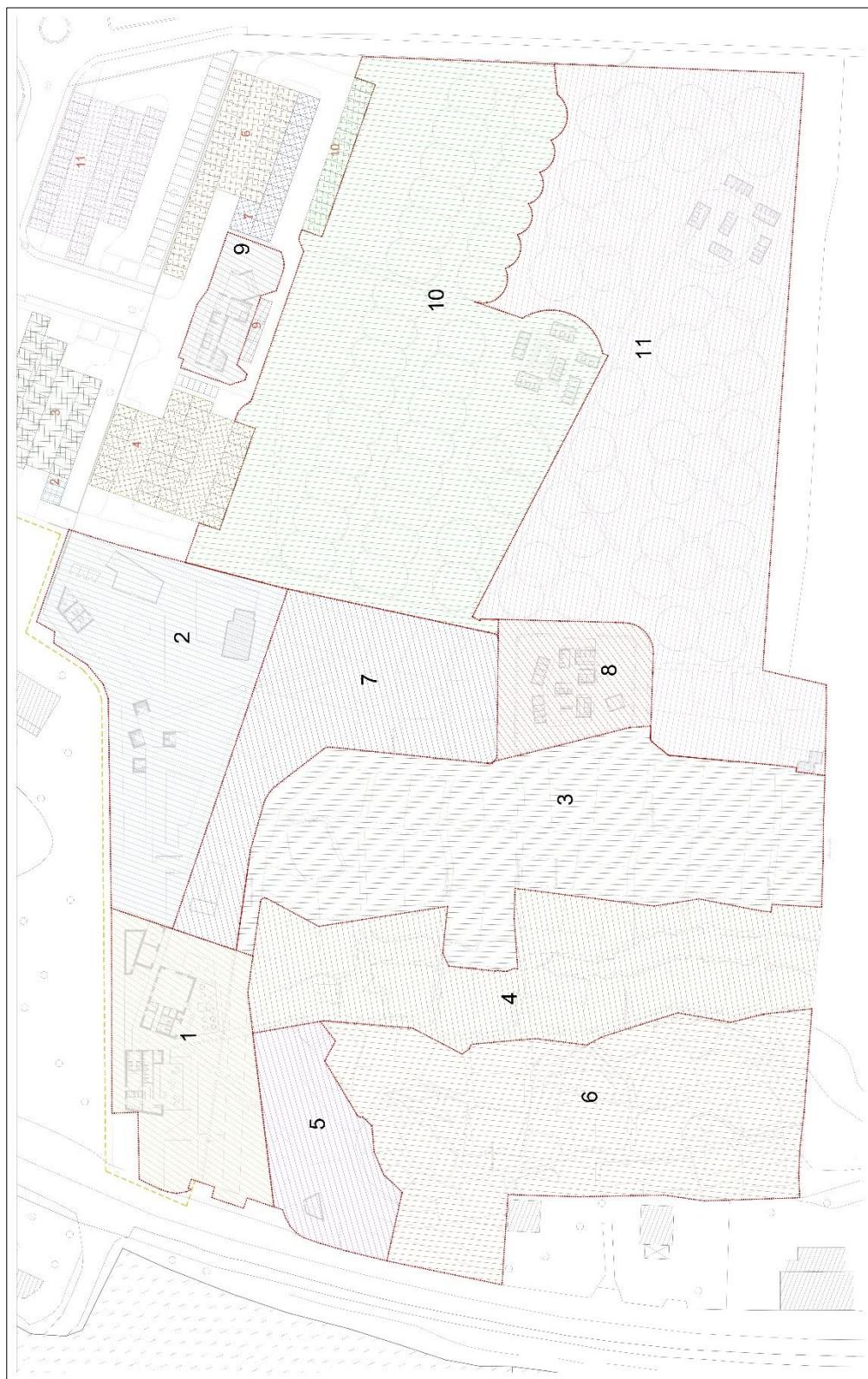


Figura 53 Suddivisione delle U.M.I.



david fantini architetto

dottore in progettazione urbana territoriale ed ambientale

professore C - facoltà di architettura - firenze

david.fantini@dfarchitetture.it

david.fantini@archiworld-pec.it

david.fantini@unifi.it

4. verifica della rispondenza dei parametri urbanistici

Ai fini della realizzazione futura dell'intervento e a completamento di quanto oggi proposto, viene proposto un Piano Attuativo da realizzarsi direttamente dalla proprietà o suoi aventi causa, nel rispetto degli standard urbanistici, che saranno reperiti come individuato nelle tabelle seguenti.

Il Piano definisce il dimensionamento di ogni singolo volume per la configurazione spaziale della composizione architettonica dell'intera area di intervento.

Nelle tabelle successive vengono sinteticamente indicate le dimensioni delle superfici sia dello stato di fatto che di progetto.

In relazione alla verifica dei parametri urbanistici, l'intervento di progetto pur modificando, in parte con la sostituzione e in parte con la realizzazione di nuovi volumi, va a ridurre la quantità di superficie e di volume, pertanto non vengono aumentati i parametri urbanistici dello stato di fatto.

Inoltre, il progetto rispetta la normativa circa le distanze massime sia dei servizi igienici per quanto attiene l'art.37 del D.p.g.r. 47/R/2018, sia delle distanze dal confine dei fabbricati all'art.9 del D.M. 1444/68.

In sintesi nella relazione viene descritto il progetto ripercorrendo la struttura architettonica e delle norme rispettate in modo da facilitarne la lettura insieme agli elaborati cartografici allegati.



verifica superfici (stato di fatto)							
n° rif.	fabbricato	destinazione	titolo legittimante	superficie edificabile (mq)	superficie coperta (mq)	volumetria (mc)	interventi previsti
1	Area Ristorante	ristorante, bar, minimarket, magazzini, servizi igienici	PE 5399/85 PE 79/03 PE 3092/06	545,0	545,0	1.526,40	sostituzione edilizia
2	Area lavanderia	ambulatorio ps, box magazzino, tettoia rim. attrezzi	PE 3092/06	26,83	50,3	93,25	sostituzione edilizia
3	Magazzino ex direzione	magazzino	PE 5399/85	18,0	18,0	50,4	sostituzione edilizia
4	Fabbricato	X	X	X	X	X	Demolizione senza ricostruzione (privo di Autorizzazione Paesaggistica)
5	Impianto autoclave	loc. autoclave, deposito acqua	PE 5399/85	17,11	53,8	40,40	restauro
6	Area bazar	bazar,magazzino	PE 5399/85 PE 3092/06	55,6	55,6	155,85	sostituzione edilizia
7	Fabbricato	X	X	X	X	X	Demolizione senza ricostruzione (privo di Autorizzazione Paesaggistica)
8A	Pompa di sollevamento acquedotto del Fiora	stazione di sollevamento	PE 5399/85	-	-	-	non oggetto di intervento in quanto di proprietà di ente pubblico
8B	Magazzini zona depuratore	magazzino manutenzioni e servizi igienici clienti privati	PE 5399/85	122,6	122,60	355,00	sostituzione edilizia
9	Area servizi igienici	bagni e docce	PE 5399/85 CILA 921/14	292,6	292,6	819,30	sostituzione edilizia
10	Cabina elettrica	cabina elettrica	PE 5399/85	-	-	-	non oggetto di intervento in quanto di proprietà di ente pubblico
11	Bungalow (ex direttore)	bungalow sul confine	PE 5399/85 CILA 1118/17	30,55	30,55	79,40	sostituzione edilizia
12	Bungalow (ex custode)	bungalow sul piede duna	PE 5399/85 CILA 1118/17	45,15	45,15	117,40	sostituzione edilizia
13	Nuova direzione	direzione reception	PE 1220/10	36,90	36,90	101,45	sostituzione edilizia
	Totale			1.190,34	1.250,50	3.338,85	



verifica superfici (stato di progetto)						
n° rif.	fabbricato	destinazione	superficie edificabile (mq)	altezza linda	superficie coperta (mq)	volumetria (mc)
A	Area Ristorante	sala ristorante, deposito legna, due celle frigo, due servizi igienici, dispensa, deposito sporco, cucina	218,62	3,0	218,62	655,86
B	Bar	retro bar, spogliatoio, dispensa bar, servizi igienici uomini, servizi igienici donne	179,71	3,0	193,5	539,13
C	Enoteca/bazar	enoteca, bazar, deposito	73,64	3,0	73,64	220,92
D	Deposito area giochi	deposito	19,98	2,4	esclusi dal computo della superficie coperta (SC): comma 3 lett. d) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 137 della l.r. 65/2014, comma 1 lett. a) al punto 6	
5	Impianto autoclave	loc. autoclave, deposito acqua	17,11	2,36	53,8	40,38
E	Servizi area wellness	due sauna, bagno di vapore, due cabine del ghiaccio	36,12	3,0	36,12	108,36
F	Reception area wellness	reception	42,5	3,05	42,5	129,63
8A	Pompa di sollevamento acquedotto del Fiora	stazione di sollevamento	X	X	X	X
G	Deposito centrale	deposito	85	2,4	85	204,00
10	Cabina elettrica	cabina elettrica	-	-	-	-
H	Area servizi igienici	W.C., lavandini, docce lavapani, lavapiatti	154,86	2,2	154,86	340,69
I	Servizi igienici WC01	W.C., lavandini, docce	104,79	2,4	134,12	251,50
L	Servizi igienici WC02	W.C., lavandini, docce	106,13	2,4	119,32	254,71
M	Direzione	direzione, sala riunioni, sala attesa, snak point, info point, W.C., reception, office	137,08	3,05	137,66	418,09
	Totale		1.175,54		1.249,14	3.211,22

In riferimento alla verifica dei parametri urbanistici si riporta una sintesi dello stato di fatto (legittimità) e dello stato di progetto ai sensi del D.P.G.R. 39/R del 24.07/2018, come meglio evidenziato nella tabella riassuntiva sottostante.

dimensioni secondo prescrizioni normative (D.P.G.R. 39/R del 24.07.2018)			
	superficie edificabile (mq)	superficie coperta (mq)	volumetria (mc)
STATO DI FATTO	1.190,34	1.250,50	3.338,85
STATO DI PROGETTO	1.175,54	1.249,14	3.211,22



In riferimento alla dotazione degli standard, per ogni stralcio, la tabella che segue ne descrive il dimensionamento.

Standard stralci		
Stralcio	Standard posti auto	Verifica
1	268.84 mq	275.04 mq
2	23.67 mq	29.70 mq
3	39 piazzole	41 posti
4	28 piazzole	34 posti
5	-	-
6	28 piazzole	28 posti
7	13 piazzole	14 posti
8	-	-
9	42.69 mq	43.97 mq
10	34 piazzole	29 posti in piazzola + 14 posti auto
11	41 piazzole	45 posti

5. verifica della rispondenza al R.U. e dimensionamento strutture temporanee

A seguito della presentazione del piano attuativo, come specificato dalle vigenti Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (Variante n.7 approvata con D.C.C. n.52 del 30 ottobre 2017) art.145 punto B.2), comma 1, Area del campeggio "Tahiti", è ammessa l'installazione nelle piazzole di strutture temporanee, nel rispetto del limite del 40% definito dalla L.R.T. n.42/00 s.m.i. (esempio: bungalows in legno e case mobili).

Limite che sarà rispettato con l'installazione di strutture temporanee messe a disposizione del gestore, così come espressamente previsto dall'art. 29 della L.R.T. 42/00.

Il progetto è costituito da 183 piazzole totali di cui potranno essere installate 73 (nel rispetto del limite del 40%).

Di seguito, come meglio evidenziato nella figura 54, sono state individuate tutte le aree non pinetate (aree con retino in rosso) nelle quali è ammessa l'installazione di strutture temporanee.

Inoltre sono state individuate nello stato di progetto, 58 piazzole, tenendo conto delle aree pinetate, nelle quali la proprietà può installare strutture temporanee nell'arco dei dieci anni del piano attuativo. (nello specifico si rimanda alla figura 55 allegata).

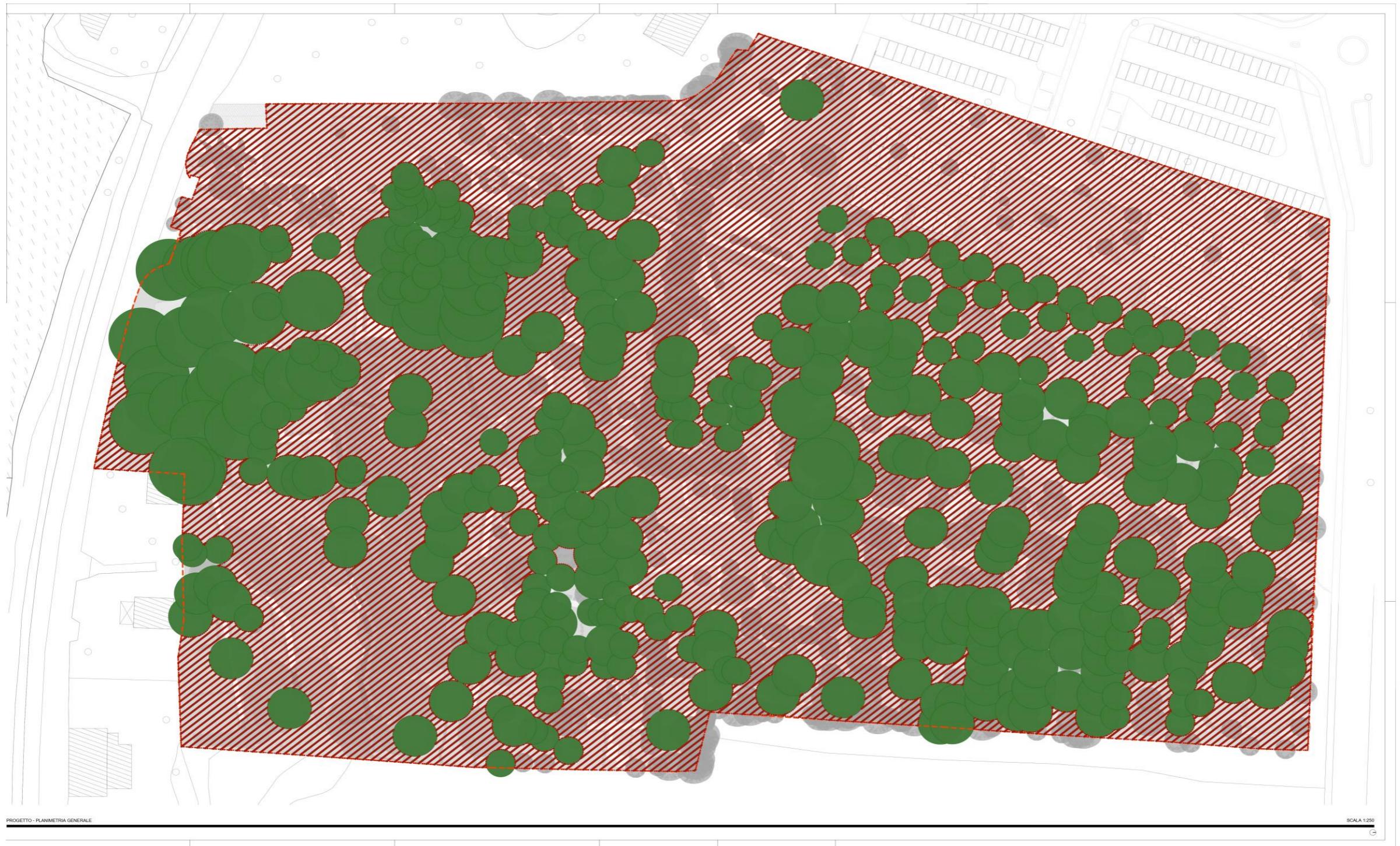


Figura 54 Individuazione aree non pinetate



Figura 55 Individuazione piazze dove è possibile l'installazione di strutture temporanee

FOLLONICA, lì 24 NOVEMBRE 2023

F&F srl e il progettista Prof. David Fantini Architetto

