

Comune di Scandicci
(Provincia di Firenze)

NUOVO VILLAGGIO TURISTICO CAMPING "LE QUERCE"

Loc. Le Querce, Strada
Comunale di Tiozzi

Proponente: Sig. LEOPOLDO FRANCESCHI
Via di Vingone,9
Scandicci (FI)
C.F. FRNLLD58H20D612C

Progettista : Arch. MARCO GIGLIOLI
P.za Ulivelli, 19
Castelfiorentino (FI)

Piano Urbanistico Attuativo Dicembre 2010

RELAZIONE INTEGRATIVA UNIFICATA (modificata Maggio 2017)

RELAZIONI:

Relazione tecnica descrittiva;

Relazione sugli aspetti ambientali;

Relazione di conformità al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Allegato "A"

PROVINCIA DI FIRENZE
COMUNE DI SCANDICCI

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER NUOVO VILLAGGIO
TURISTICO CAMPING "LE QUERCE"**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1) ASPETTI GENERALI

La Proposta in oggetto è costituita dalla realizzazione di un Campeggio attrezzato e dotato dei requisiti tecnici e funzionali di qualità in linea con la Normativa Regionale Vigente (L.R. 42/2000 Testo Unico).

Le buone caratteristiche dell'Area dal punto di vista paesaggistico, la sua ottima raggiungibilità e l'ottimale collocazione si sposano ad una congrua dimensione e consentono spazi e sistemazioni di qualità tali da restituire l'idea di un Camping-Parco nel quale le Strutture necessarie, le aree per le Piazzole, le aree per il Gioco e lo Sport, "nuotano" all'interno di un Parco verde che si associa ai caratteri di ruralità, mantenuti nelle aree più esterne (parcheggi alberati, oliveti ecc...).

Aspetti di più forte naturalità da riproporsi nelle aree più alte e più centrali.

La Proposta prevede la realizzazione di un Campeggio di 262 piazzole, dotato di Servizi ed Attrezzature tali da conferirgli la classificazione di 3 stelle.

La dimensione scaturisce dalla previsione di R.U., oltre che dalla disponibilità dell'area, dalle sue caratteristiche geografiche, da una sorta di soglia sotto la quale, non diventerebbe economicamente sostenibile un intervento di qualità specifica (3 stelle) e generale (il Parco).

2) L'AREA

L'area in oggetto è costituita da un appezzamento delle dimensioni di circa 7,7 ha, dalla forma irregolare descritto a nord dalla Via di Triozzi e lambito a nord-est dall'Autostrada del Sole, che la separa dall'abitato di Scandicci.

Ha come toponimo loc. "Le Querce" e si tratta dell'ultima propaggine del sistema collinare sud di Scandicci.

L'area è lambita a ovest dal Borro di Masseto. Ha andamento prevalentemente pianeggiante, salvo le porzioni più a sud e sud-est dove incomincia a salire, presentando un pianoro più alto di circa mt. 10,00 delle propaggini più a nord.

L'area è quasi prevalentemente utilizzata ai fini agricoli con colture estensive (seminativo), salvo piccole porzioni a nord dove sono presenti propaggini delle olivete contigue.

Non ha particolari pregi specifici se non una generale qualità ambientale legata al contesto, ed in particolare al sistema collinare sud dal quale discende, che la rendono particolarmente adatta alla funzione proposta.

Catastalmente è definita dal Foglio 22 del Comune di Scandicci e dalle particelle 27,30,31,118,119,284,286,288,290, per circa ca.ha.7,7.

Le Previsioni Urbanistiche Vigenti, vedono l'area in questione definita come area AT2 (aree pedecollinari del Vingone e della Greve).

L'area inoltre è interessata dalla fascia di rispetto autostradale e dalla fascia di arretramento e schermatura verso l'abitato preesistente delle Querce.

3) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Vigente Regolamento Urbanistico inquadra l'area come area a prevalente funzione agricola (rif. Livello 0, Inquadramento delle funzioni prevalenti).

E' inoltre classificata come area facente parte dell'ambito territoriale AT2, "fascia pedecollinare del Vingone e della Greve" (rif. Livello A, Disciplina dei suoli).

Nell'area insiste l'indicazione di localizzazione di sito archeologico.

Non è stato rilevato nulla di apprezzabile in loco, tale indicazione verrà comunque approfondita anche sulla base delle previsioni di Fattibilità che collocano in corrispondenza di tale indicazione aree libere pronte ad accogliere anche interventi di valorizzazione, salvo lievi problematiche relative al rapporto con il Borro e per le quali è allo studio la Fattibilità Idrogeologica ed Idraulica che indicherà modalità e previsioni di intervento.

Oltre a ciò non si ravvisano particolari elementi di tutela e di salvaguardia.

Non sussistono inoltre particolari criticità derivanti da problematiche di pericolosità idraulica, né aree a pericolosità di processi geomorfologici di versante e di frana (rif. Livello D02, pericolosità idrogeologica bassa).

Le norme di RU (art. 165) assegnano all'area la capacità di n°280 piazzole con i limiti di utilizzo del 40% della superficie territoriale per viabilità e piazzole, con una superficie utile lorda di mq 400 per le attrezzature di servizio (computati al netto dei servizi igienici di dotazione dell'insediamento).

L'art. 165 infine prevede limiti e prescrizioni propedeutiche alla progettazione nonché l'indicazione del relativo Percorso Amministrativo.

Altre criticità già contemplate nella proposta riguardano le fasce di rispetto (Autostrada, Elettrodotto, Nucleo Residenziale) nonché problematiche di autosufficienza idrica anch'esse già studiate nello specifico e risolte nel quadro della Proposta.

4) LA PROPOSTA ASPETTI GENERALI

La Proposta prevede la collocazione delle aree a parcheggio nel settore di filtro e di rispetto verso l'Autostrada, immediate all'accesso posto nell'angolo nord-est, dalla viabilità minore in fregio all'autostrada, che già risulta potenziata in seguito ai lavori di miglioramento di quest'ultima.

Subito al di fuori dell'area di rispetto oltre che dall'Autostrada, dell'Elettrodotto, si collocano i fabbricati di servizio e di Accoglienza (Reception, Bar, Ristorante, ecc.) adiacenti all'area delle attrezzature (Piscina, Calchetto, Tennis).

In linea generale le Strutture e le Attrezzature occupano l'area corrispondente al vicino nucleo edilizio preesistente, lasciando sul retro, verso le colline, le aree libere.

L'area a Campeggio si stacca dal nucleo esistente con una fascia alberata di filtro, libera da attività specifiche e si articola verso le colline, al di là delle Strutture e delle Attrezzature, con i settori delle Piazzole definiti solo nella maglia vegetale di nuovo impianto.

L'area delle Piazzole è attrezzata con le viabilità interne di servizio e con la collocazione di due nuclei di servizi igienici, opportunamente integrati e occultati dalla maglia vegetale, con due possibili soluzioni in seguito descritte.

L'impianto generale del Campeggio, la sua percepibilità, la trasformazione generale più rilevante dell'area interessata sarà dovuta al passaggio da un'area pressoché nuda, che arriva a lambire aree pedecollinari piantumate (boschetti, olivete, gruppi di cipressi ecc...), ad un'area fortemente piantumata nel Parco Naturale, debolmente attrezzato per le vacanze all'aria aperta.

Si avvicina alle aree abitate di Scandicci come un'area verde di forte impianto vegetale (fasce di rispetto e settori nord) che piano piano si alleggerisce, si rarefa e si fonde in modo graduale, con le aree preesistenti meno piantumate.

L'impianto funzionale divide l'area in quattro settori: i Parcheggi, l'Area delle Attrezzature, due settori di Piazzole divisi dal borro interno l'area.

I settori sono attrezzati con viabilità interna di Bordo, di Servizio e di Sicurezza che si ricollegano al nodo dell'accoglienza posto a cerniera fra i Parcheggi e i Servizi.

La Proposta prevede la creazione di un Camping di buona qualità e di congrue dimensioni.

E' infatti ipotizzabile, stante la dimensione di circa ha. 7,7 dell'area in questione, la realizzazione di una Struttura che si attesti sulle 262 piazzole; con i Parcheggi relativi e le Aree di Servizio e di Svago (gioco e sport) come previsto dalla Normativa Vigente.

La dimensione deriva da considerazioni di carattere gestionale ed economico che vedono per la classificazione "3 stelle" una soglia intorno alle 300 piazzole, stante la buona dotazione di servizi previsti e richiesti dalla Normativa Vigente.

La Proposta infatti nasce nel rispetto della Nuova Normativa Regionale (Testo Unico L.42/2000 e Regolamento di attuazione relativo), nonché dal rispetto dei criteri e dei protocolli delle Associazioni Europee di Campeggiatori (ADAC ecc...).

Con questa impostazione è ipotizzabile una Struttura di qualità (3-4 stelle), non frequente nel panorama delle strutture ricettive all'aria aperta.

L'idea, infatti, è quella di un Parco-Camping dove l'attrattiva principale è costituita sia dalla qualità ambientale generale, derivante da un corposo intervento di forestazione e di arredo vegetale tale da rendere confortevole ed attraente tutta la struttura, sia da un approccio aggiornato e sensibile alle tematiche ambientali e connesse con l'uso delle risorse, ben oltre le Previsioni di Legge.

Le dimensioni ipotizzate inoltre consentono la permanenza di larghi spazi verdi di filtro senza destinazioni ed attività specifiche.

La caratterizzazione del Parco-Camping, in particolare delle aree non occupate da funzioni specifiche, dovrà essere analoga a quelle rurali limitrofe.

Tutte le aree dovranno essere alberate ed avere comunque copertura vegetale adeguata, ad eccezione degli spazi per lo sport ed il relax (campetti, piscine) che dovranno costituire vere e proprie radure attrezzate.

Intorno alle radure e nelle aree più centrali saranno da prevedere interventi di forestazione più massiccia e caratterizzata.

I Parcheggi, le Piazzole, le Aree a servizio o di pertinenza dei Fabbricati, saranno sistemate con i caratteri di ruralità delle aree limitrofe.

5) MOTIVAZIONE SCELTE PROGETTUALI

La Proposta progettuale vuole dimostrare un approccio coerente con gli obiettivi di valorizzazione e conservazione dei luoghi costituiti essenzialmente da aree libere pedecollinari, a tema e caratterizzazione rurale con blanda copertura vegetazionale (seminativo, oliveta, cespugli e gruppi sparsi).

Per questa ragione l'intera area è caratterizzata nelle parti con funzioni dimensionalmente prevalenti (piazzole, parcheggi ecc...), da un disegno morbido e naturale, irregolare con una generale nuova copertura arborea in linea con le aree circostanti più caratterizzate, senza pavimentazioni edilizie e rigide, in un quadro di percepibile grande naturalità dell'insieme.

In quest'ottica di ridottissima percepibilità delle trasformazioni, i servizi igienici sono posti a quota sbassata rispetto al piano di campagna originario e rinaturalizzati. Come tutto l'insieme in modo da apprezzarne la presenza solo nelle immediate vicinanze.

Analogo approccio riguarda i servizi generali e la loro area di pertinenza (area piscina ecc...). Si tratta infatti di due "tettoie" virtualmente aperte (ampie vetrate, schemi grigliati in legno ecc...) la cui struttura e l'immagine della "scatola edilizia" complessiva si rifanno ai segni ed al linguaggio architettonico delle preesistenze di edilizia rurale povera.

Se questa è la cifra percettiva complessiva (da lontano) paesaggistica, il linguaggio architettonico diventa invece più sobrio e contemporaneo: minimale nelle forme e caldo e materico nei materiali.

Le strutture dei servizi sono immaginate con pilastri in mattoni FV e copertura in legno, le tamponature con ampie vetrate. Pennellature in legno a doghe rivestono le porzioni cieche e le pergole sono previste in legno trattato.

Le pavimentazioni sono previste (interni e settori immediati alla Struttura) con materiali edilizi effetto-pietra (o pietra naturale o analogo effetto in gres).

Il resto delle pavimentazioni dei percorsi parcheggi ecc, vedono l'alternarsi di cecino sciolto, prato armato, settori viari in semipavimentazione rifiorita con ghiaietto sciolto come meglio specificato nei grafici.

Una totale e studiata rinaturalizzazione vegetale (già indicata nel dettaglio nei grafici) garantirà appieno gli obiettivi di tutela e di valorizzazione delle aree coinvolte dall'intervento, nel rispetto dei vincoli presenti.

6) ASPETTI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

L'intervento non comporta particolari alterazioni alla morfologia dell'area, adagiandovi le attività previste con movimenti terra contenuti e di regolarizzazione. Presuppone invece una forte integrazione vegetale per conferire comfort e riparo alle attività previste.

Uno Studio, particolareggiato e specifico, dovrà riguardare infatti aspetti vegetali, per conferire all'area i caratteri di un Parco peri-urbano con settori di Uso Pubblico. Il tema della riforestazione e della copertura vegetale dell'area, rappresenta il punto più difficile e più delicato.

L'area in questione si presenta sostanzialmente nuda (seminativo), salvo fasce di bordo e di compluvio, ma anche le aree adiacenti hanno più o meno le stesse caratteristiche con in più una maggiore percepibilità della trama agraria preesistente e ancora presente (vite e olivo).

La situazione cambia, si addensa leggermente verso sud, dove compaiono trame più fitte preludio delle prime aree collinari con copertura agraria marcata.

In questo quadro abbiamo iniziato a studiare i segni più significativi:

i gruppi arborei puntuali, i compluvi con le relative fasce di pioppi, le trame lineari (vigne).

Cominciando a immaginare un Progetto di Paesaggio che veda l'area coperta con trame arboree lineari e "spezzate" che sfumano verso i confini, gruppi addensati in pochi luoghi puntuali, aree più fitte e coperte nelle zone a Parcheggio e dei Servizi.

Si utilizzeranno essenze autoctone delle aree pedecollinari e collinari limitrofe (olivi, querce ecc...), insieme ad essenze di aree pianeggianti, come pioppi cipressina, per la loro minore caratterizzazione formale e la loro possibilità di addolcire gli andamenti lineari più geometrici (Parcheggi) in un mix che prevede nodi con rondò di boschetti di cipressi e grandi aree cespugliate con la tecnica del bordo misto per arredare, schermare gli impatti e garantire godibilità e comfort.

7) SISTEMI VEGETAZIONALI

I sistemi vegetazionali si articolano, nel rispetto dell'approccio di accostamento e prosecuzione della ruralità delle aree limitrofe, in varie tipologie d'intervento.

Una prima (A) è costituita dalla macchia fitta di altofusto realizzata nella fascia di filtro verso i fabbricati preesistenti a nord-ovest oltre che con altri ciuffi di analoga tipologia, a ridosso delle attrezzature e dei fabbricati.

Il secondo sistema (B) è quello della radura che, in affiancamento alla precedente, si concentra prevalentemente intorno alle Attrezzature ed ai Servizi, dove un grande prato arriva direttamente, senza mediazioni, alle trame più fitte.

Un altro sistema vegetale diverso (C), è quello della fascia ripariale attrezzata a ridosso del fosso interno.

Questo elemento viene rafforzato ed esaltato anche oltre la sua naturale caratterizzazione di borro modestissimo (poco più di un ricettore superficiale secondario). Viene attrezzato con cespugli e piante fiorite, e non necessariamente autoctone, a segnare una “diversità” di questa fascia interna, accresciuta dalla presenza di ponticelli, affacci ecc...

Un altro sistema utilizzato interno ed a ridosso dei servizi igienici (D) è costituito da cespugli fioriti misti vivaci, profumati, ricchi di grande varietà di essenze (dalle officinali, alle aromatiche, alle decorative, ai bordi misti).

8) STRUTTURE ATTREZZATURE APPROFONDIMENTI

L'Area dei Servizi è caratterizzata dalla presenza di due Strutture:

la Reception ed i Servizi dell'Accoglienza ed i Servizi Commerciali (Bar, Ristorante, Market ecc...). Si tratta di Strutture caratterizzate da un tetto grande e regolare sui grandi pilastri in mattoni (due grosse “capanne”), sotto cui si muovono e si articolano con forme libere ed irregolari le funzioni previste, con partiture e tramezzature in legno, vetro ecc... Una sorta di “non edifici”, leggeri e trasparenti, che rendono percepibili solo le due tettoie tradizionali.

Il sistema si arricchisce di pergolati e griglie che collegano le Strutture e proseguono a servire l'Area Sportiva ed altri settori del Parco con piccoli gazebo e pergole, leggeri e reversibili.

Dalle Strutture si prosegue nel grande prato verso ovest, dove sono collocate le attrezzature costituite dalla Piscina (a “spiaggia”) , dal Lago (necessario anche per l'autonomia idrica) e dai Campetti all'estremo ovest (Tennis e Calcetto), inseriti nella vegetazione.

I Servizi sono collocati sostanzialmente al centro delle aree delle Piazzole e sono pensati ad una quota totalmente interrata, quasi con accesso tramite ad una corte ad un livello più basso e tali da non variare la morfologia del terreno ed essere percepite solo entrandovi. Quindi a basso impatto paesaggistico e ridotta percepiibilità, realizzati in legno e materiali leggeri e totalmente reversibili.

9) OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proposta contiene lo schema indicativo delle opere di urbanizzazione connesse funzionalmente all'intervento, quali:

-Parcheggi e spazi ad uso pubblico per un totale di 1'600,00 mq;

-Risistemazione delle parti accessorie alla sede stradale (scarpate, banchine, ecc...) poste a nord dell'area di intervento per un totale di 580,00 mq.

Il parcheggio sarà realizzato mediante l'utilizzo di asfalto drenante e attrezzato con impianto di pubblica illuminazione.

Si prevede inoltre un sistema di regimazione idrica con pozzetti caditoie e griglie per il rallentamento del naturale deflusso delle acque meteoriche verso i ricettori superficiali esistenti (fosse). Per le fasce dei cigli e banchine lungo strada si prevede regolarizzazione morfologica e regimazione idrica. E' previsto altresì la risistemazione delle parti accessorie alla sede stradale di via Triozzi (cigli, banchina, impianto di illuminazione).

Tali problematiche saranno meglio approfondite e definite in sede di progetto di dettaglio della struttura.

10) CONCLUSIONI

La Struttura è pensata e sarà realizzata con serie attenzioni alle problematiche di natura ambientale da cui trarrà la propria qualità anche di interesse commerciale ed il proprio target. L'alto livello della realizzazione nei termini architettonici e di sistemazioni, si declinerà in scelte e contenuti di bio-compatibilità, di forte e caratterizzata naturalità di tutto l'intervento, sia per le parti costruite, che per le sistemazioni d'arredo e vegetali; di risparmio energetico, nella diversificazione delle fonti energetiche rinnovabili, su cui i Progetti Impiantistici.

L'intero complesso è già pensato per ottenere le Certificazioni Ambientali legate al risparmio energetico, all'utilizzo di energia solare e geotermica, al recupero ed al risparmio della risorsa idrica.

Particolari attenzioni, legate al conseguimento delle suddette Certificazioni di Qualità, riguarderanno il “ciclo dei rifiuti”, per il quale si prevedono punti di raccolta differenziata e, più in generale, tutto il sistema di utilizzo e gestione delle risorse. Le sistemazioni esterne saranno eseguite prevalentemente pavimentando con materiali sciolti, con terra battuta, con pavimentazioni filtranti, come da specificazioni, individuate nei grafici.

L'utilizzo dei sistemi di costruzione e di sistemazione naturale, eco-compatibile, rispettosi dell'ambiente, dovranno costituire insieme alla qualità generale dell'intervento, l'elemento distintivo caratterizzante il target della Struttura proposta.

11) SCHEDA TECNICA

DIMENSIONI/ DOTAZIONI DI PROGETTO		
Area totale di intervento (St)	ha	circa 7.7
Aree a piazzole (tende/autocaravan e/o roulotte)	mq	circa 30.000
Parcheggi Campeggio	n° posti auto	-n°264 posti auto (L.R. 42/2000) -n°27 posti auto (sosta stanziale) Totale n°291 posti auto
Parcheggi pubblici	mq	Superficie totale 1600 mq (posti auto corsie di manovre e spazi accessori) -n° 26 posti auto (D.M. 1444/68)
Aree comuni (gioco – sport)	mq	circa 5.000
Aree servizi generali (reception, bar, ristorante)	mq	392,36 mq < 400 mq previsti
Piazzole	n°	262 < n°280 previste
Piscina	n°	1
Campi da gioco	n°	2
Zone servizi igienici	n°	2
Laghetto	n°	1

VERIFICHE URBANISTICHE		
S.U.L. max attrezzature di R.U.	mq	400 mq
S.U.L. max attrezzature di progetto	mq	392,36 mq
SUP. destinata alle Piazzole di R.U. e viabilità relativa	%	40% della Superficie territoriale (St)
SUP. destinata alle Piazzole di progetto e viabilità relativa	%	37% della Superficie territoriale (St)
Fascia verde di protezione dal confine di proprietà del complesso residenziale "Le Querce" prevista da R.U.	ml	almeno 20 ml
Fascia verde di protezione dal confine di proprietà del complesso residenziale "Le Querce" in progetto	ml	23 ml

IL TECNICO

(Arch. Marco Giglioli)

Castelfiorentino (FI), 18 Maggio 2017

PROVINCIA DI FIRENZE

COMUNE DI SCANDICCI

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER NUOVO VILLAGGIO
TURISTICO CAMPING "LE QUERCE"**

RELAZIONE SUGLI ASPETTI AMBIENTALI

RELAZIONE

1. SOLARE / ACQUA CALDA

Il fabbisogno medio giornaliero della struttura in progetto si stima su 30 litri / persona; ipotizzando n° 262 piazzole, con una media di n°3 ospiti / piazzola e grado di occupazione del 60%, si individua il fabbisogno di acqua calda a 45° in 14'148 litri / giorno (262 piazzole x 3 ospiti x 0.6 x 30 gg).

L'impianto a pannelli solari si prevede copra il 60% lasciando il resto del fabbisogno energetico a energia convenzionale a basso impatto.

I litri di acqua calda (60% del fabbisogno) si definiscono in 8'489 l, dall'ipotesi prudenziale di 30 litri / mq ne derivano circa 300 mq di pannelli solari (inclinazione circa 20%, orientamento prevalente sud) da ripartirsi fra le coperture dei blocchi / servizi igienici ed in misura minore sulla copertura del nucleo servizi generali.

2. FOTOVOLTAICO

Il ricorso al fotovoltaico riguarda il fabbisogno energetico nel nucleo servizi generali e l'illuminazione del campeggio.

Si stima in circa 4/5 Kw minimo incrementati a 10 Kw per dare apporti energetici anche agli utilizzi termici (se necessario) e specialistici (ristorante).

Considerando la resa prudenziale dei pannelli di 1 Kw / 8 mq, ne consegue una superficie prevista di pannelli fotovoltaici di circa 80 mq da concentrarsi sulle coperture del nucleo dei servizi generali (reception, market, ristorante ecc...).

La collocazione definitiva sarà prevista in modo specifico nel progetto architettonico definitivo.

Nel rispetto delle norme di natura paesaggistica Regionali e dallo S.U. Comunale, saranno studiate soluzioni di minor impatto e di maggiore integrazione architettonica con le previsioni progettuali generali.

3. RIUTILIZZO TERRE DA SCAVO

Gli scavi previsti si riferiscono esclusivamente alla realizzazione dei fabbricati e manufatti edili (piscina) e non si prevedono sbancamenti specifici o generali.

Le terre di risulta sono esclusivamente costituite da terreni agrari mai utilizzati ad altro fine né trasformati per nessuna ragione.

Queste considerazioni, insieme a quantitativi modesti rispetto all'estensione dell'area interessata, ci fanno optare per un reintegro in loco per la realizzazione di aree a verde, settori di parco, aree a parcheggio...ecc...

VERIFICA SINTETICA UTILIZZO TERRE DA SCAVO

- Scavo locale interrato fabbricati servizi generali (reception, ristorante, market...ecc...)	mc 1'600 circa
- Scavi piscine e vasche	mc 1'000 circa
- Scavi servizi igienici seminterrati	mc 3'800
TOTALE	mc 6'400

- Riutilizzo a ridosso delle parti interrate a manufatti realizzati (circa 25%)	mc 1'600
TERRE RESIDUE	mc 4'800

- Aree di intervento scoperte (parco, giardini, parcheggio piazzale, ecc...)	mq 55'000
- Spessore terreni di risulta da spalmare sulle aree d'intervento (4'800 mc : 55'000 mq)	circa 8/9 cm

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Agli approvvigionamenti idrici del campeggio, nei periodi di massimo picco, si possono considerare 633 “avventori” oltre 10 “avventori” per il ristorante, per un totale di 643 “avventori”.

L'area e' caratterizzata da un substrato litoide riferibile alla formazione di sillano: si tratta essenzialmente di flysch argilloso calcarei, dotati di una permeabilità, secondaria per fratturazione, contenente acquiferi semiconfinati agli orizzonti litoidi con difficoltosa e ridotta alimentazione.

Superficialmente sono presenti depositi alluvionali ed eluvio colluviali con produttività idrica bassa, ma non trascurabile.

Nelle vicinanze sono presenti captazioni da acque profonde con prelievi concessionati da 0,05 l/s a 0,6 l/s valutando:

$0,5 \text{ l/sec (30 l/min)} * 60 \text{ sec} * 60 \text{ min} + 24 \text{ ore} = 43 \text{ mc/giorno.}$

Esistono allo stato attuale pozzi poco profondi, nella zona pianeggiante che risultano produttivi.

Si ritiene quindi di realizzare un numero di pozzi di grande diametro e non eccessivamente profondi (25-30 metri) che forniscano la quantità di acqua necessaria.

Ogni utente dovrebbe, su dati simili, avere un utilizzo pari a circa 0,1 mc/giorno per un totale di 65 mc/giorno.

Si può quindi ipotizzare la necessità di realizzare, vista l'estensione del campeggio, almeno 3 pozzi che forniscano le quantità idriche necessarie.

Nel raggio di 400 m dal centro del campeggio (il doppio della fascia di rispetto per i pozzi ad uso acquedottistico) non sono presenti pozzi di gestori del servizio idrico (Fonte: Sito Provincia Firenze - Catasto pozzi e derivazioni).

Un approfondito studio idrogeologico e relativo iter concessionatorio sarà messo in opera in conseguenza dell'approvazione del Piano Attuativo in oggetto.

DEPURAZIONE REFLUI

Il sistema prevede, essendo in aree con assenza di fognatura pubblica, il ricorso a n°3 impianti di depurazione biologica a bio-dischi scaricanti nei limiti di legge, tali da consentire il conferimento dei liquami trattati e depurati nel corpo idrico superficiale costituito da Rio interno alla struttura, nell'area di proprietà.

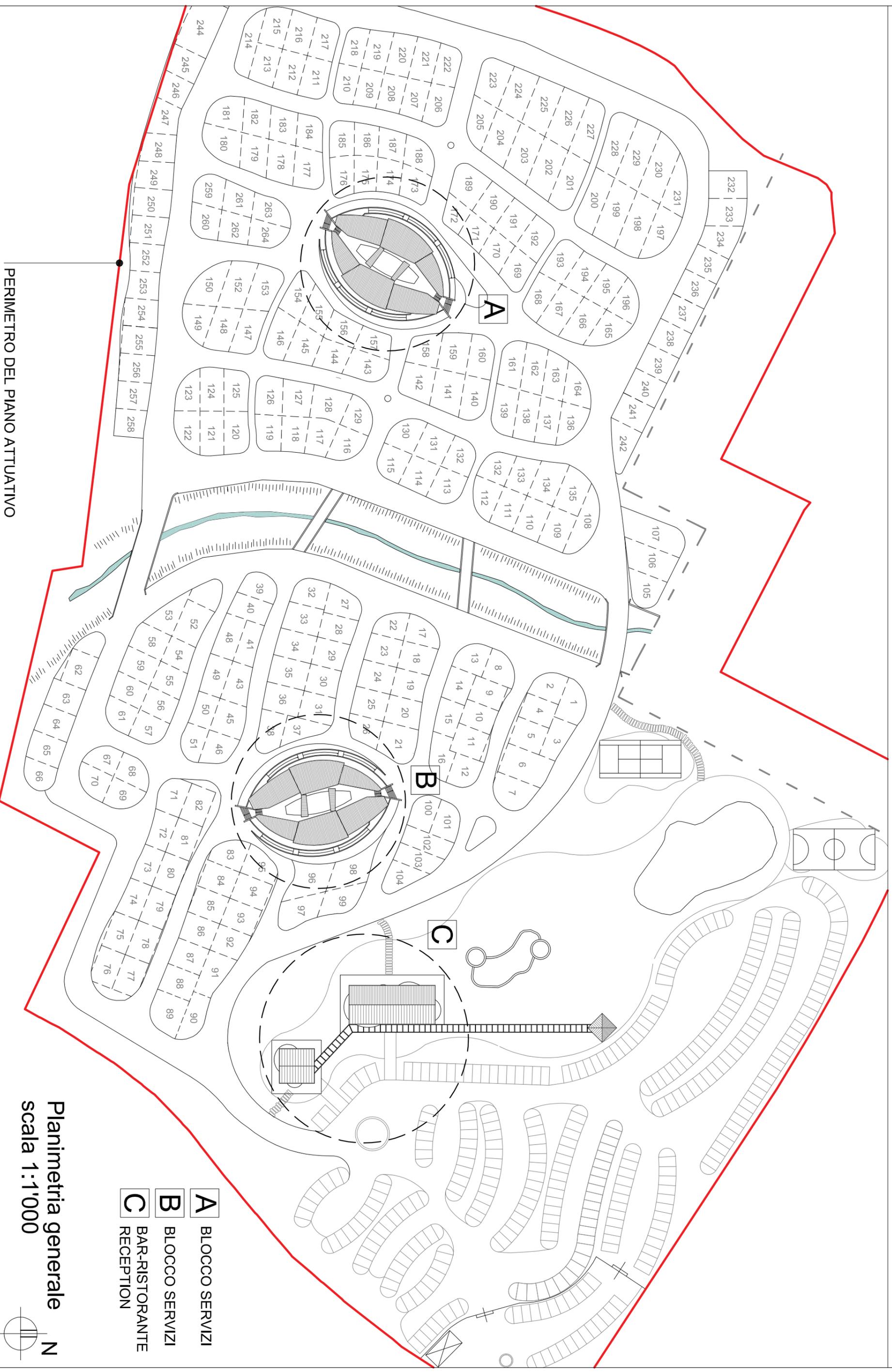
Il progetto definitivo, per il rilascio del Permesso di Costruire, preciserà meglio le tipologie delle infrastrutture depuranti, caratteristiche ubicazionali, dimensionali nonché le necessarie verifiche dimensionali (abitanti equivalenti) del depuratore e dei ricettori (come da relazione allegata dell'Ing. Idraulico Giacomo Gazzini).

Sistemi alternativi di depurazione (subirrigazione o fito-depurazione) non sono da ritenersi praticabili in considerazione delle forti variazioni degli utenti e della stagionalità della struttura.

IL TECNICO

Arch. Marco Giglioli

Castelfiorentino (FI), 18 Maggio 2017



- A** BLOCCO SERVIZI
- B** BLOCCO SERVIZI
- C** BAR-RISTORANTE
RECEPTION

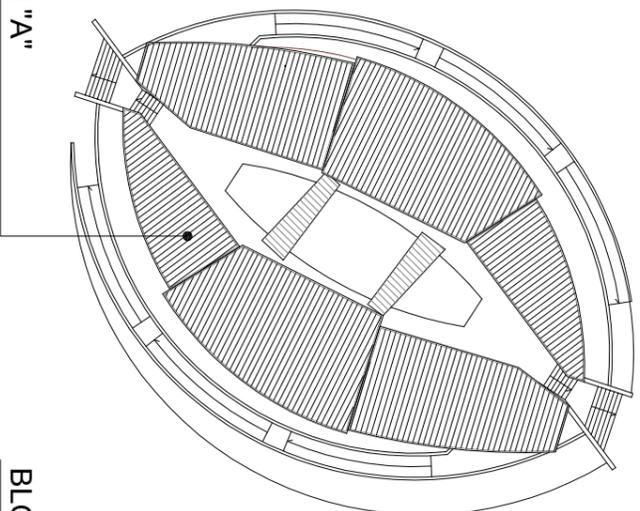
Planimetria generale
scala 1:1'000



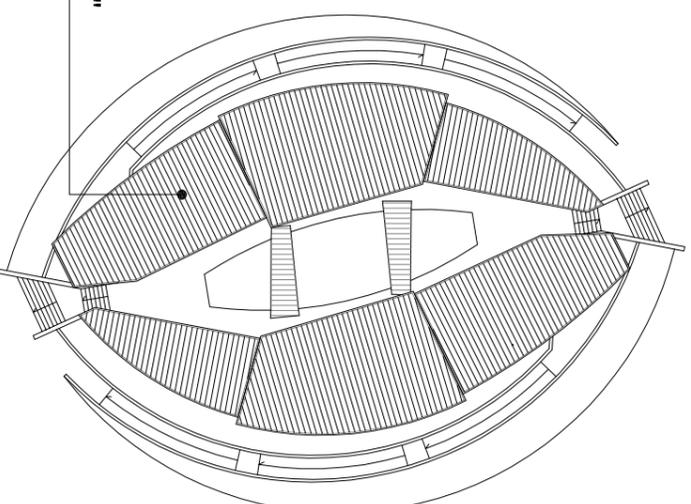
PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO

CALCOLO SUPERFICIE DELLE COPERTURE DEGLI EDIFICI IN PROGETTO

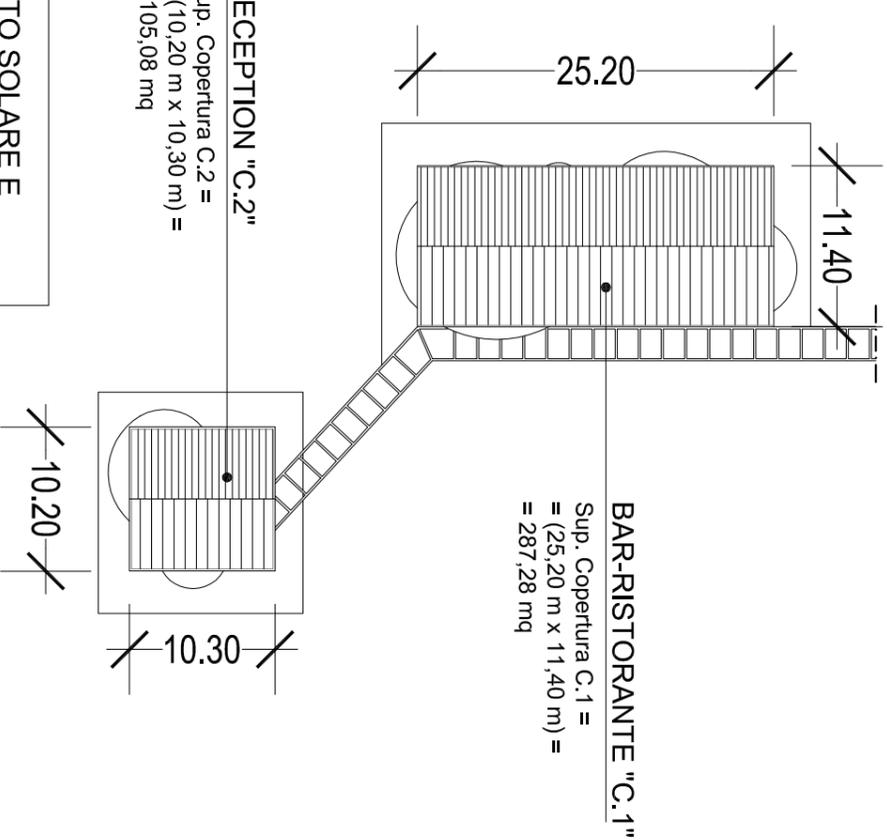
A

BLOCCO SERVIZI "A"
Sup. Copertura A = 516,00

B

BLOCCO SERVIZI "B"
Sup. Copertura B = 516,00

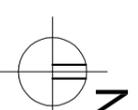
C



SUPERFICIE COPERTURA (mq)	
A	516,00 mq
B	516,00 mq
C1	287,28 mq
C2	105,08 mq
TOT. = 1'425,08 mq	

VERIFICA DIMENSIONAMENTO IMPIANTO SOLARE E FOTOVOLTAICO	
<ul style="list-style-type: none"> -Impianto solare in progetto per la produzione di acqua calda sanitaria = 300 mq circa -Impianto fotovoltaico in progetto per la produzione di energia elettrica = 80 mq circa -Impianto solare + fotovoltaico = 300 mq + 80 mq = 380 mq 	
380 mq (Sup. impianto solare + fotovoltaico) < 1'425,08 mq	

Planimetria edifici
scala 1:500



PROVINCIA DI FIRENZE

COMUNE DI SCANDICCI

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER NUOVO VILLAGGIO
TURISTICO CAMPING "LE QUERCE"**

**RELAZIONE DI CONFORMITA' AL PIANO PAESAGGISTICO
REGIONALE (P.P.R.)**

RELAZIONE DI CONFORMITÀ AL P.P.R.

PREMESSA

La presente relazione è stata redatta per valutare la conformità al P.P.R. della regione Toscana in merito ad un intervento inerente la realizzazione di un nuovo villaggio turistico “Camping Le Querce”, in località Le Querce nel Comune di Scandicci (FI).

In particolare, viene descritta e motivata di seguito la compatibilità del progetto rispetto ai seguenti aspetti:

A. ELEMENTI IDENTIFICATIVI;

B. IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/
TRASFORMAZIONE;

C. OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE – STRATEGIE PER IL CONTROLLO
DELLE TRASFORMAZIONI.

A. ELEMENTI IDENTIFICATIVI

L'intervento sopracitato ricade all'interno di un'area dichiarata di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici che corrisponde ad una vasta area che interessa parte della dorsale e dei versanti collinari e pedecollinari settentrionali, oltre ad ampie aree urbanizzate di pianura.

Tale area vincolata è identificata dal Codice Regionale n°36-1965 (D.M. 20/01/1965; G.U. n.36 del 11.02.1965) e, nello specifico, è denominata “zona collinare e parte della pianura con caratteristiche silvo-agricole e monumenti storici sita nel Comune di Scandicci (FI)” con la seguente motivazione:

“La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per le sue caratteristiche silvo-agricole e per la presenza di monumenti di alto valore storico quale il Castello dell'Acciaiuolo, la Villa Pasquali, la villa Turenne, la chiesa di Mosciano, Castel Pulci e altri, costituisce un insieme di grande valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di eccezionale importanza”.

B. IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/ TRASFORMAZIONE

-Struttura idrogeomorfologica:

L'intervento in oggetto non prevede la realizzazione di opere di rimodellamento del terreno e quindi non va a pregiudicare la morfologia esistente.

Gli unici movimenti terra previsti durante il cantiere saranno contenuti e riguarderanno la sola regolarizzazione delle quote.

-Struttura eco sistemica/ambientale:

Il progetto non va ad interessare in alcun modo le formazioni forestali ed i sistemi silvo-agricoli esistenti. Quindi le trasformazioni previste non rappresentano un elemento di criticità ambientale.

L'intervento presuppone invece una forte integrazione vegetale per conferire comfort e riparo alle attività previste.

Uno Studio, particolareggiato e specifico, dovrà riguardare infatti aspetti vegetali per conferire all'area i caratteri di un Parco peri-urbano con settori di uso pubblico.

-Struttura antropica:

Il camping in progetto prevede la realizzazione di circa 262 piazzole e di alcuni blocchi di servizi con dimensioni e volumetrie contenute (un solo piano fuori terra). Quindi restano immutati i valori estetico percettivi nei confronti degli insediamenti storici e delle emergenze architettoniche quali ville ed edifici di culto, che sono parte integrante del paesaggio.

-Elementi della percezione: Le visuali panoramiche verso il paesaggio circostante vincolato non vengono alterate e restano godibili da numerosi punti di vista.

C. OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - STRATEGIE PER IL CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI.

Per la porzione di territorio di cui al presente articolo il Piano Paesaggistico Regionale fissa i seguenti obiettivi di tutela:

- controllo delle nuove installazioni impiantistiche nelle aree aperte;
- tutela delle caratteristiche tipologiche degli edifici legate alla tradizione dei luoghi;
- restituire qualità paesaggistica agli elementi insediativi incongrui.

A questo proposito, la struttura del campeggio è stata pensata e sarà realizzata con una serie di attenzioni alle problematiche di natura ambientale da cui trarrà la propria qualità anche di interesse commerciale ed il proprio target.

L'alto livello della realizzazione nei termini architettonici e di sistemazioni si declinerà in scelte e contenuti di:

- bio-compatibilità;
- forte e caratterizzata naturalità di tutto l'intervento, sia per le parti costruite che per le sistemazioni d'arredo e vegetali;
- risparmio energetico, nella diversificazione delle fonti energetiche rinnovabili, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 9 punto 2 lettera h) del vigente R.U. comunale.

L'intero complesso è già pensato per ottenere le Certificazioni Ambientali legate al risparmio energetico, all'utilizzo di energia solare e geotermica, al recupero ed al risparmio della risorsa idrica.

In particolare, verranno installati pannelli solari esclusivamente sulla copertura dei due blocchi dei servizi e su quella del ristorante-reception.

Particolari attenzioni legate al conseguimento delle suddette Certificazioni di Qualità, riguarderanno il "ciclo dei rifiuti" per il quale si prevedono punti di raccolta differenziata e, più in generale, tutto il sistema di utilizzo e gestione delle risorse. Le sistemazioni esterne saranno eseguite prevalentemente pavimentando con materiali sciolti, con terra battuta, con pavimentazioni filtranti.

L'utilizzo dei sistemi di costruzione e di sistemazione naturale, eco-compatibile, rispettosi dell'ambiente, dovranno costituire, insieme alla qualità generale dell'intervento, l'elemento distintivo caratterizzante il target della Struttura proposta.

IL TECNICO

Arch. Marco Giglioli

Castelfiorentino (FI), 18 Maggio 2017