

*“il golf è senza dubbio  
il gioco, lo sport,  
che ha **nella natura**  
il suo elemento  
vitale e caratterizzante”*

Mario Camicia

## **LA PINETA DA GOLF**

**Località Sainella**  
Comune di Bibbona  
Livorno

PIANO ATTUATIVO

### **LA PINETA DA GOLF-COSTA DEGLI ETRUSCHI / UN NUOVO PARCO PER BIBBONA** **Manuale dell'architettura e del Paesaggio\_Parametri e norme di carattere tipo-morfologico**



**Allegato “A”**  
**Integrazione alle NTA**

Gruppo multidisciplinare di progettazione

- Coordinatore generale  
Arch. Piergiorgio de Flumeri

- Progettazione architettonica  
Arch. Piergiorgio de Flumeri  
Arch. Maurizio Ori

- Progettazione paesaggistica  
Arch. Maurizio Ori

- Progettazione infrastrutturale  
Ing. Luciano Lorenzini

- Golf Course Architect  
Dott. Luigi Rota Caremoli

- Progettazione impianti  
Ing. Roberto Faletti

- Geologo  
Dott. Gianfranco Ruffini

Collaboratori:

Arch. Camilla Girelli  
Arch. Michele Citro  
Ing. Laura Lorenzini  
Arch. Luisa Lorenzini  
Ing. Daniele Trivero  
Arch. Paolo Tavola  
Ing. Maurizio Mazzolani  
p.i. Marco Zenucchi  
geom. Michele Maighetti

Ufficio segreteria:  
Barbara Tonioni  
Catia Bolis

COMUNE DI BIBBONA



COMUNE DI BIBBONA

Prov. - Livorno -

**Equipe di progettazione**

**- Progettazione architettonica**

Arch. Piergiorgio de Flumeri

Arch. Maurizio Ori

**- Progettazione paesaggistica e ambientale**

Arch. Maurizio Ori

**- Progettazione infrastrutturale**

Ing. Luciano Lorenzini

**Collaboratori in fase di progettazione**

- **Golf Course Architect** Dott. Luigi Rota Caremoli

- **Progettazione Impianti** Ing. Roberto Faletti

- **Geologo** Dott. Gianfranco Ruffini

**Il coordinatore generale**

arch. Piergiorgio de Flumeri

**I committenti**

soc. Play & Sun S.r.l.

OGGETTO

:

ALLEGATO "A"

Manuale dell'architettura e del paesaggio  
Parametri e norme di carattere Tipo-morfologico

data

dicembre 2013

agg.

agg.

febbraio 2014

scala

agg.

novembre 2014

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

**Arch. Piergiorgio de Flumeri**

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

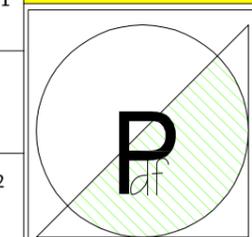
**Arch. Maurizio Ori**

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

**Ing. Luciano Lorenzini**

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

Modifiche parziali a seguito degli indirizzi espressi dalla Sovrintendenza nel corso della conferenza dei servizi del 29.07.2014.



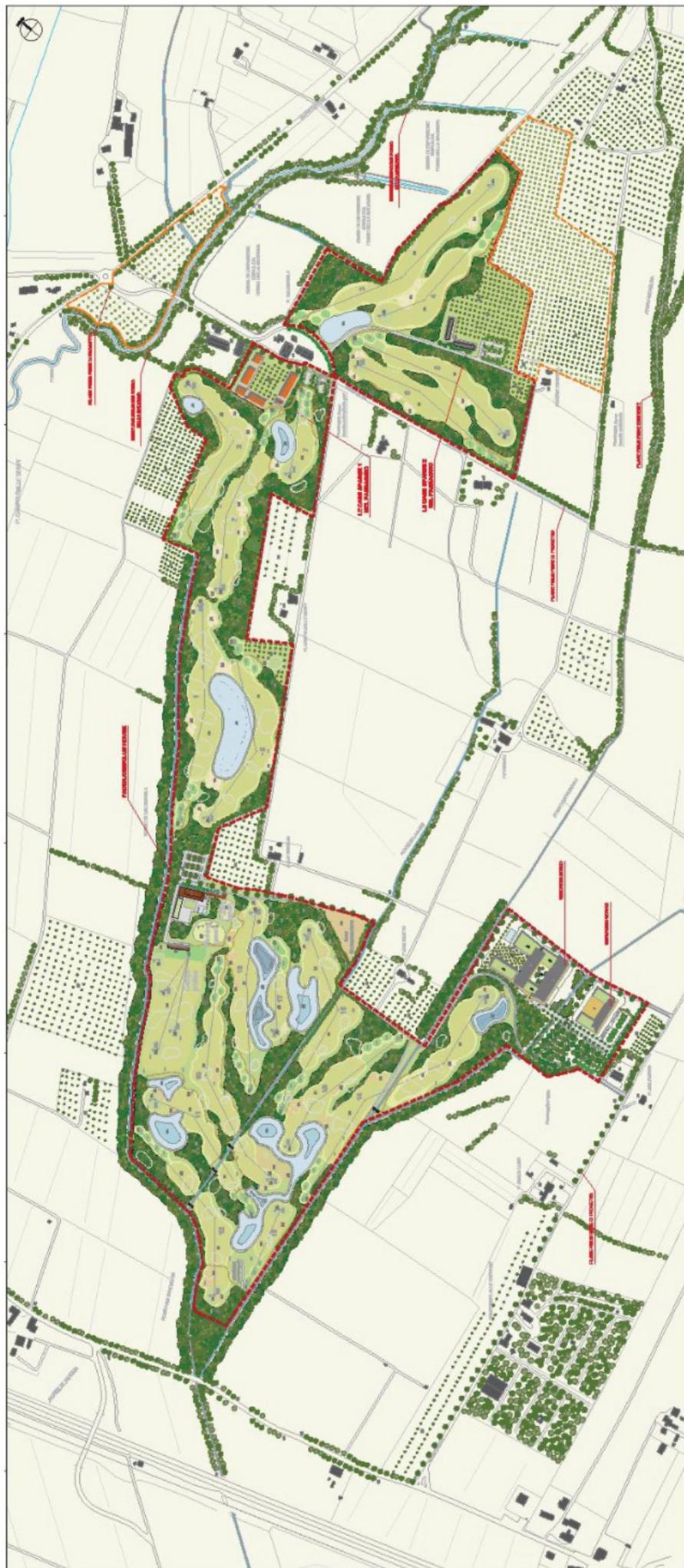
complessivo tavole

tavola

ALLEGATO

"A"

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



## NORME DI CARATTERE TIPOMORFOLOGICO

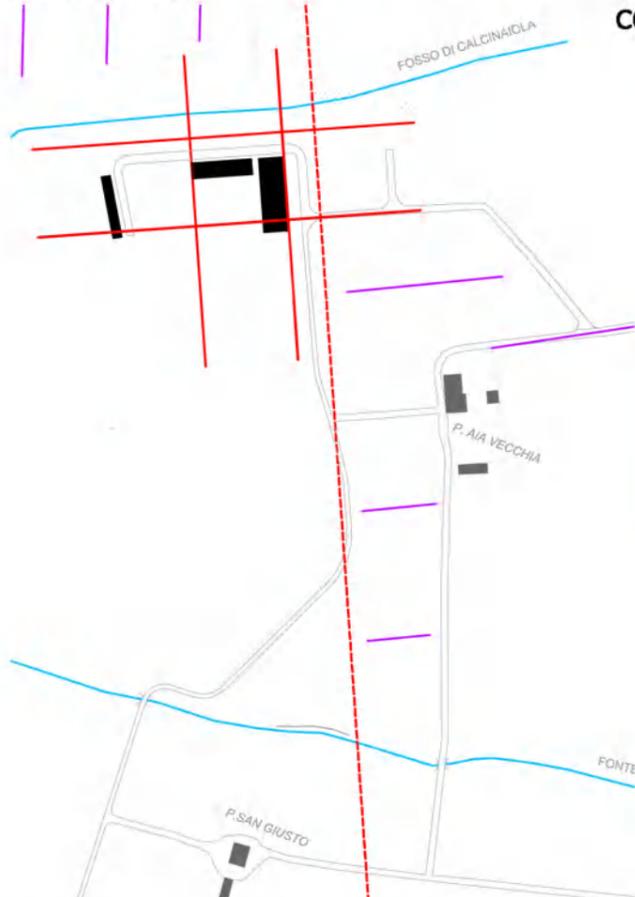
### PREMESSA

Le indicazioni del PIANO ATTUATIVO devono essere intese in **termini vincolanti** anche per le successive fasi di autorizzazione edilizia (permesso di costruire, DIA o altro) per quanto riguarda i seguenti requisiti di carattere tipomorfologico:

- sedime occupato dalle aree pubbliche o asservite ad uso pubblico, ivi comprese le opere viabilistiche (a meno di limitate variazioni tali da non incidere sugli assetti insediativi generali e da non ridurre significativamente le dotazioni previste dal piano).
- giaciture prevalenti (con particolare riguardo al rispetto delle direttrici generate dall'orditura agraria dei campi e dalla giacitura delle strade e dei canali principali);
- principali elementi ordinatori del disegno paesaggistico generale (filari alberati, collegamenti pubblici pedonali e ciclabili);
- coni ottici (permeabilità percettive verso il paesaggio);
- apertura e chiusura dei fronti edilizi in funzione dell'orientamento delle facciate;
- sedime occupato dagli edifici (a meno di limitati spostamenti tali da non alterare significativamente gli assetti volumetrici generali ed i "pesi" delle diverse parti in relazione all'intervento complessivo);
- caratteri materici generali dell'intervento (con particolare riferimento all'alternanza di materiali indicati di seguito e nelle tavole di progetto).

Per una raffigurazione degli indirizzi tipomorfologici a livello grafico, si veda in particolare il **"Manuale dell'architettura e del paesaggio\_Parametritipo morfologici"** (ALLEGATO alle NTA).

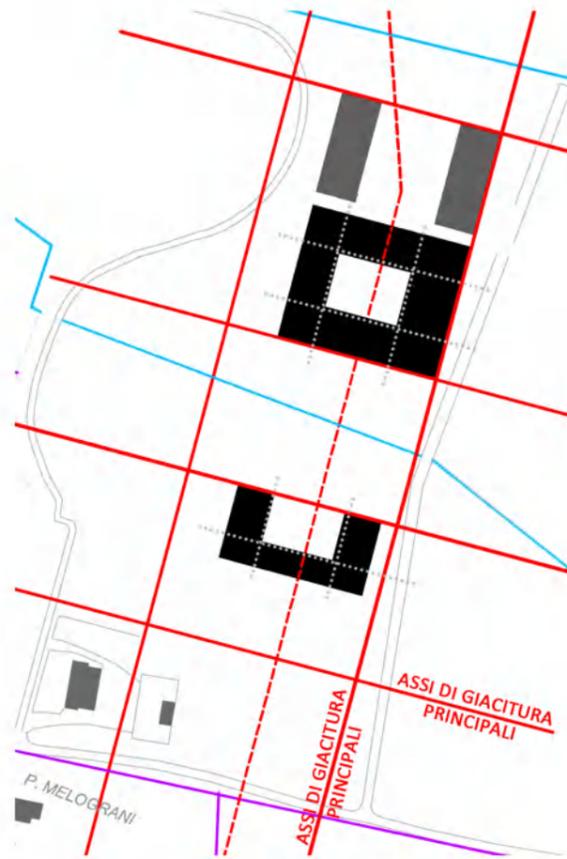
**ORDITURA DEL PROGETTO E RAPPORTO TRA CASONE/ALBERGO E PADIGLIONE/CLUB-HOUSE**



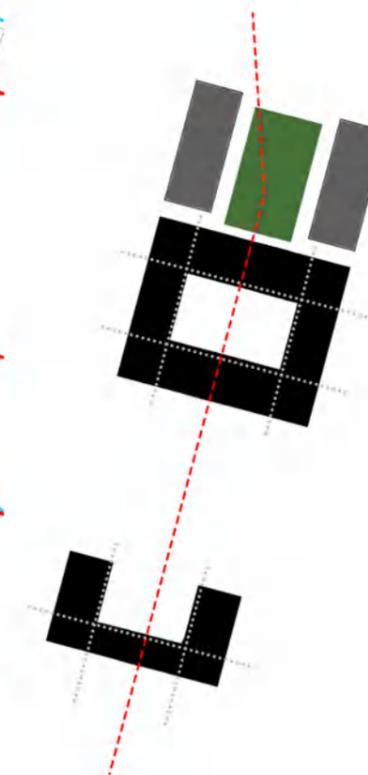
**SCHEMA TIPOLOGICO IN ANALOGIA A QUELLO DI EDIFICI DI RIFERIMENTO DEL CONTESTO CON IMPIANTO A CORTI**



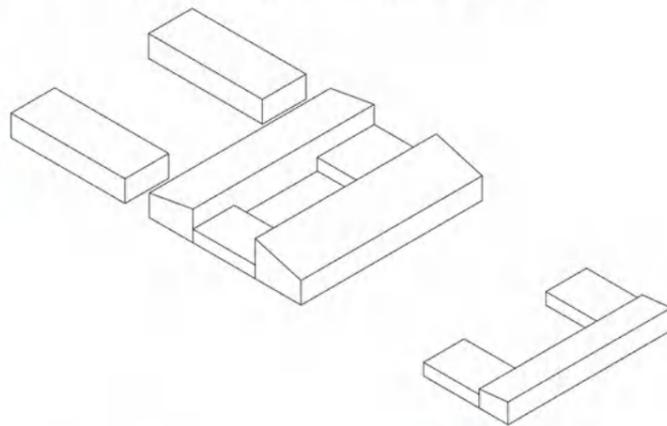
**ORDITURA DEL PROGETTO RIFERITA ALL'ANDAMENTO STRADA**



**IPOTESI PROGETTUALE**



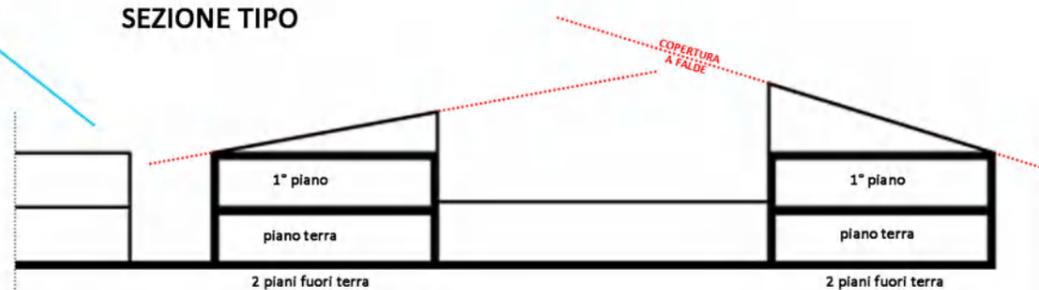
**AGGREGATO VOLUMETRICO INDICATIVO**



**TIPOLOGIA MURATURA**



**SEZIONE TIPO**



- IL PROGETTO DOVRA' RIPRENDERE LO SCHEMA AGGREGATIVO DI EDIFICI DI RIFERIMENTO DEL CONTESTO CON IMPIANTO RICONDUCEBILE ALLA TIPOLOGIA DEL "CASONE RICOVERO" E LA SUCCESSIONI DI CORTI COME SPAZI DI RELAZIONE.

- IL PROGETTO DOVRA' SEGUIRE L'ORIENTAMENTO GENERATO DALLA STRUTTURA AGRARIA DELL'INTORNO E DALLA GIACITURA DELLA STRADA E DEL CORSO D'ACQUA.

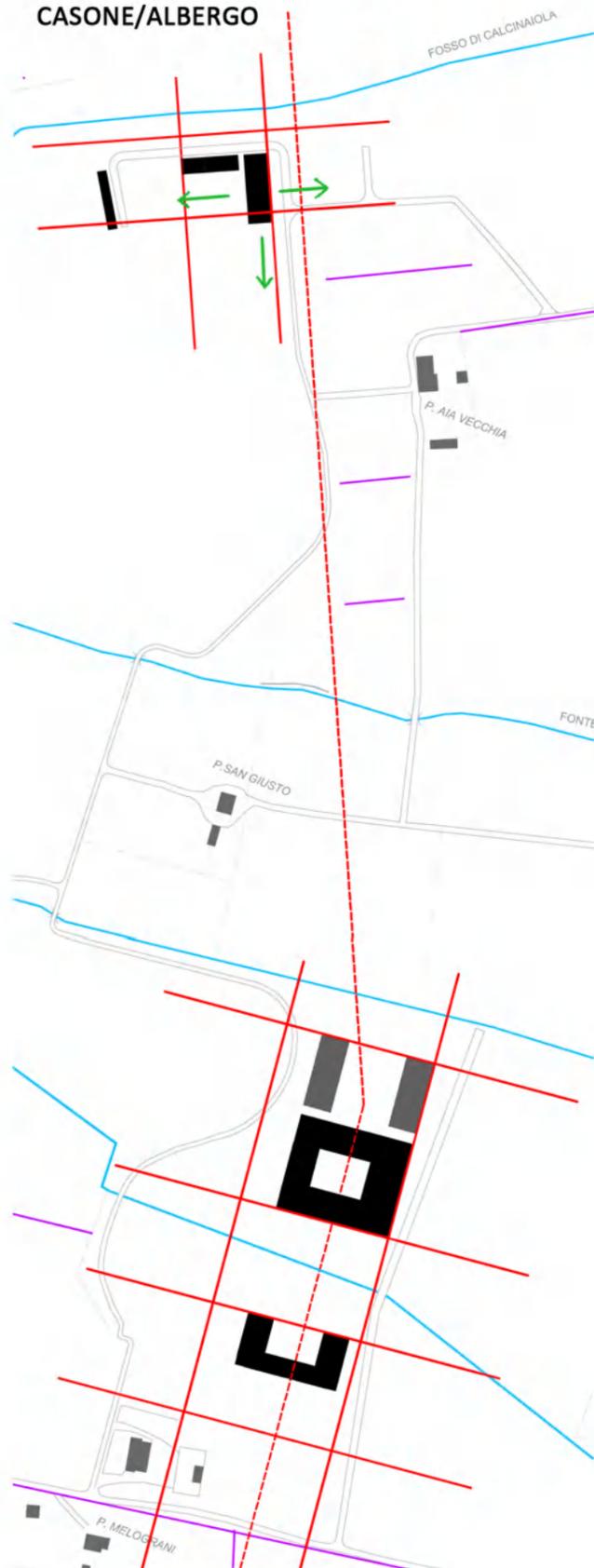
- GLI EDIFICI DOVRANNO RIPRENDERE LA MORFOLOGIA DEL "CASONE/RICOVERO" (RESIDENZA TEMPORANEA DEGLI OPERAI AGRICOLI) DEL XXVII SEC. CON UN IMPIANTO A DOPPIA CORTE (PER L'ALBERGO) E UN CORPO SECONDARIO SEMPRE A CORTE PER LE ATTIVITA' DEL MERCATINO. L'AGGREGAZIONE DOVRA' CREARE UNA SEQUENZA DI SPAZI DEFINITI (CORTE-GIARDINO) E APERTI VERSO IL PAESAGGIO.

I PIANI FUORI TERRA DOVRANNO ESSERE AL MASSIMO DUE ESCLUSO SOTTOTETTO.

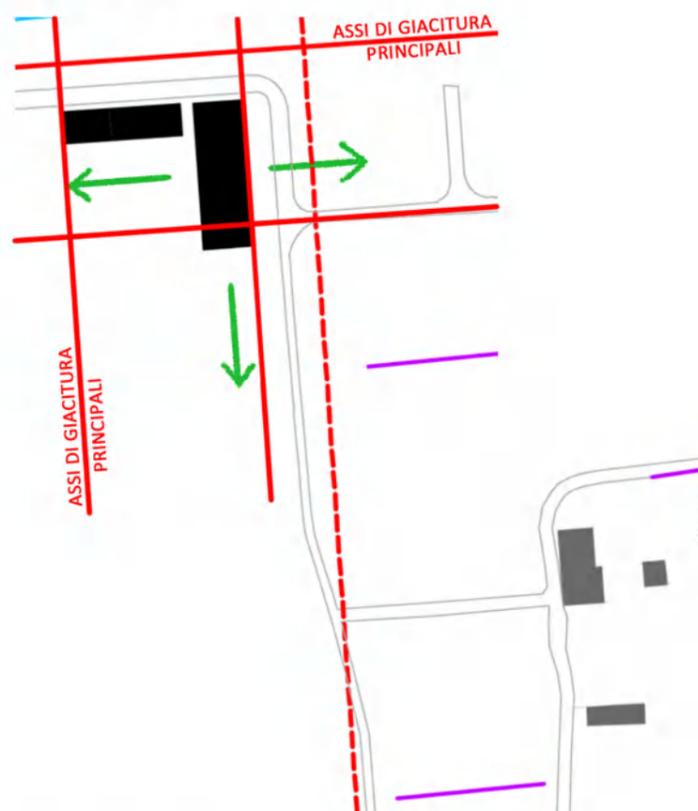
LE MURATURE DOVRANNO ESSERE CON MASSELLI O BLOCCHI DI PIETRA PANCHINA O PIETRA LOCALE SIMILARE, CON STRUTTURA MURARIA PORTANTE O A PARAMENTO (CON ADEGUATO SPESSORE) PIU' EVENTUALE INTONACO PRODOTTO ATTRAVERSO LA TRITURAZIONE FINE DELLA PIETRA LOCALE ADDITIVATA CON CALCE. LA MURATURA DOVRA' ESSERE OPPORTUNAMENTE ISOLATA E COIBENTATA.

DOVRANNO ESSERE GARANTITI I CARATTERI MATERICI GENERALI DELL'INTERVENTO: NON SOLO CON L'UTILIZZO DI PIETRA PANCHINA O SIMILARE E LEGNO, MA ANCHE CON L'INSERIMENTO DI MOTIVI DECORATIVI A GELOSIA IN PIETRA PANCHINA O SIMILARE.

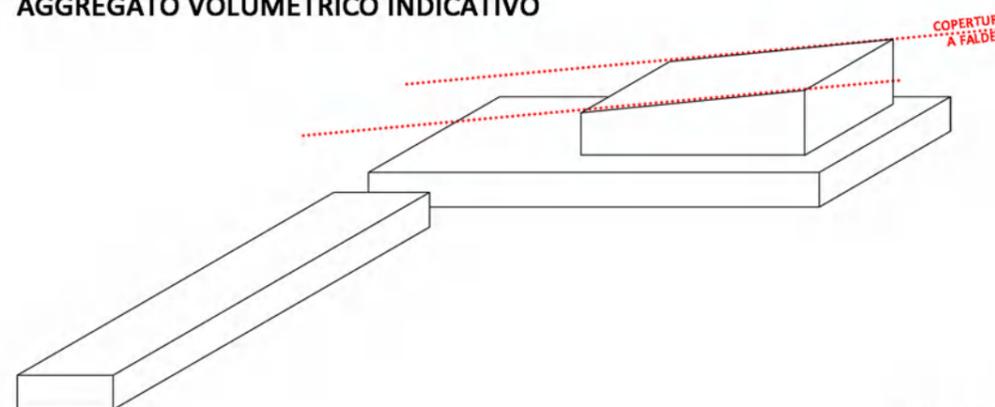
**IL PADIGLIONE/CLUB-HOUSE**  
ORDITURA DEL PROGETTO E RAPPORTO  
TRA PADIGLIONE/CLUB-HOUSE E  
CASONE/ALBERGO



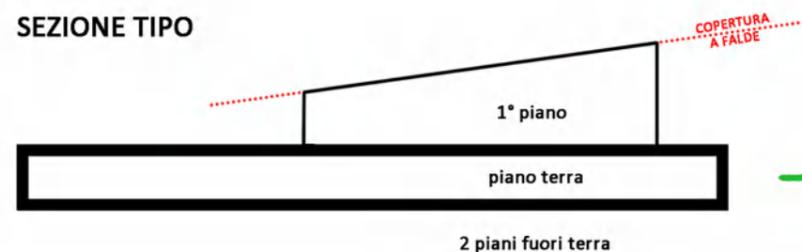
**ORDITURA DEL PROGETTO RIFERITA  
ALL'ANDAMENTO STRADA E PODERE  
AIA VECCHIA**



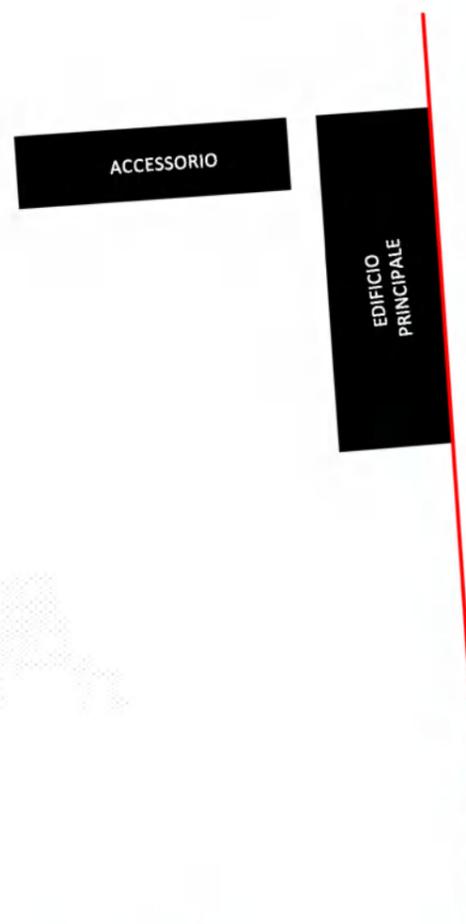
**AGGREGATO VOLUMETRICO INDICATIVO**



**SEZIONE TIPO**



**IPTESI PROGETTUALE**



**TIPOLOGIA MURATURA**



- IL PROGETTO DOVRA' RIPRENDERE LO SCHEMA PROGETTUALE DEL PADIGLIONE NEL PARCO COME ACCESSORIO DEL CASONE/ALBERGO. L'AGGREGATO SARA' COSTITUITO DA UN CORPO PRINCIPALE E DA UN CORPO SECONDARIO DISPOSTO ORTOGONALMENTE AL PRIMO, IN MODO CHE I DUE FABBRICATI SI PONGANO IN RELAZIONE TRAMITE UNO SPAZIO CENTRALE.

- IL PROGETTO DOVRA' SEGUIRE L'ORIENTAMENTO GENERATO DALLA STRUTTURA AGRARIA NEI PRESSI DEL PODERE AIA VECCHIA E DALLA GIACITURA DELLE STRADE E DEL CANALE ADIACENTI.

- IL PROGETTO DOVRA' CONSENTIRE UNA FORTE PERMEABILITA' VISIVA DEL PARCO-PINETA-GOLF.

- GLI EDIFICI DOVRANNO RIPRENDERE LA MORFOLOGIA DEL PADIGLIONE NEL VERDE PREVALENTEMENTE CON COPERTURA A FALDA UNICA PER IL SECONDO PIANO DELL'EDIFICIO PRINCIPALE.

I PIANI FUORI TERRA DOVRANNO ESSERE DUE.

LE MURATURE DOVRANNO ESSERE CON MASSELLI O BLOCCHI DI PIETRA PANCHINA O PIETRA LOCALE SIMILARE, CON STRUTTURA MURARIA PORTANTE O A PARAMENTO (CON ADEGUATO SPESSORE) PIU' EVENTUALE INTONACO PRODOTTO ATTRAVERSO LA TRITURAZIONE FINE DELLA PIETRA LOCALE ADDITIVATA CON CALCE. LA MURATURA DOVRA' ESSERE OPPORTUNAMENTE ISOLATA E COIBENTATA.

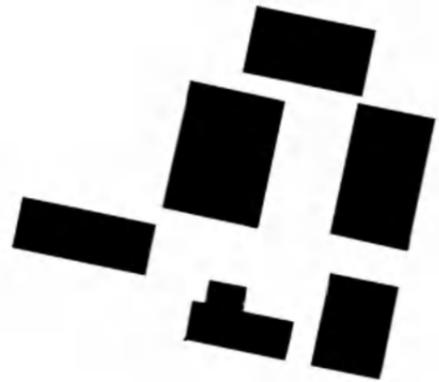
- IL PROGETTO DOVRA' RIPRENDERE LO SCHEMA AGGREGATIVO DEL PODERE A CASE SPARSE CON SPAZI ESTERNI A CORTE APERTA VERSO IL PAESAGGIO.

- IL PROGETTO DOVRA' SEGUIRE L'ORIENTAMENTO GENERATO DALLA STRUTTURA AGRARIA NEI PRESSI DEL PODERE CALCINAIOLO E DALLA GIACITURA DI VIA DEI POGGIALI.

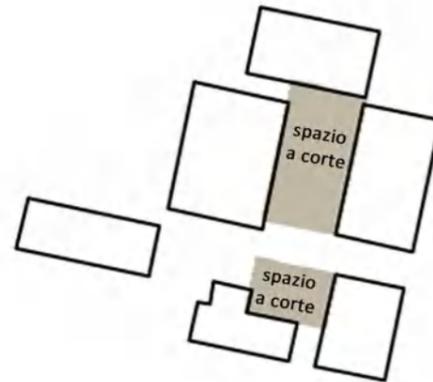
- IL PROGETTO DOVRA' PREVEDERE UN'ULIVETA ALL'INTERNO DELLA CORTE, CON UN FILARE DI PINUS PINEA LUNGO VIA DEI POGGIALI COME FILTRO DI SEPARAZIONE DALLA STRADA TRA IL NUOVO INTERVENTO E L'ESISTENTE.

- GLI EDIFICI DOVRANNO RISPETTARE IL CARATTERE RURALE DEL PODERE CALCINAIOLO E RIPRENDERE LA MORFOLOGIA A CAPANNA, CON COPERTURA IN LATERIZIO. I PIANI FUORI TERRA DOVRANNO ESSERE DUE. SI DOVRANNO PREVEDERE VANI SCALE ESTERNE, PECULIARITA' DIFFUSA NELLA BASSA LIVORNESE. LE MURATURE DOVRANNO ESSERE CON MASSELLI O BLOCCHI DI PIETRA PANCHINA O PIETRA LOCALE SIMILARE, CON STRUTTURA MURARIA PORTANTE O A PARAMENTO (CON ADEGUATO SPESSORE) PIU' EVENTUALE INTONACO PRODOTTO ATTRAVERSO LA TRITURAZIONE FINE DELLA PIETRA LOCALE ADDITIVATA CON CALCE. LA MURATURA DOVRA' ESSERE OPPORTUNAMENTE ISOLATA E COIBENTATA. DOVRANNO ESSERE GARANTITI I CARATTERI MATERICI GENERALI DELL'INTERVENTO: NON SOLO CON L'UTILIZZO DI PIETRA PANCHINA O SIMILARE E LEGNO, MA ANCHE CON L'INSERIMENTO DI MOTIVI DECORATIVI A GELOSIA IN PIETRA PANCHINA O SIMILARE.

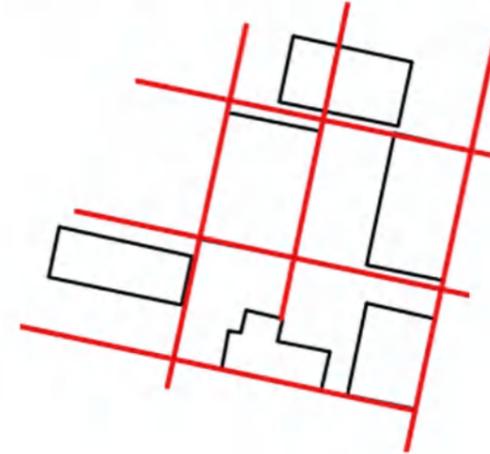
AGGREGATO EDIFICI TIPO



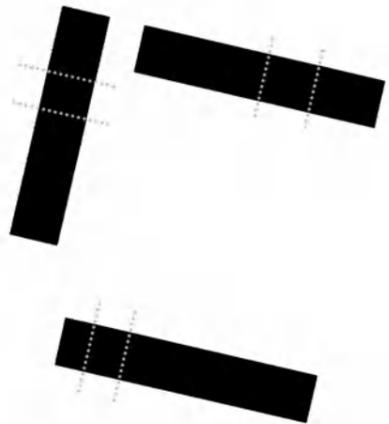
ORDITURA AGRARIA



SPAZI APERTI A CORTE CHIUSA



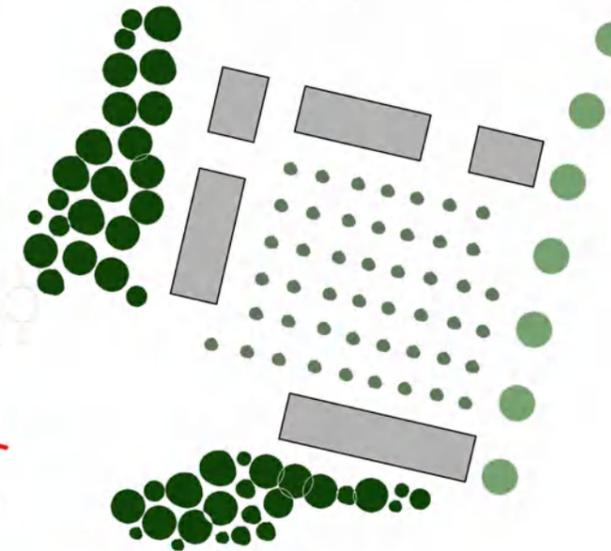
IPOTESI PROGETTUALE



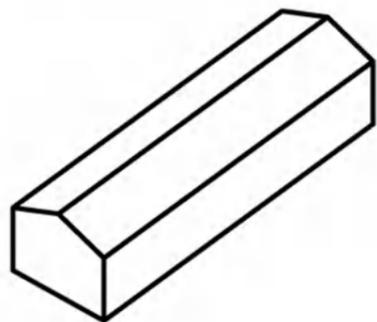
ORDITURA DEL PROGETTO RIFERITA ALL'ANDAMENTO STRADA, PODERE CALCINAIOLO E DALLA STRUTTURA AGRARIA



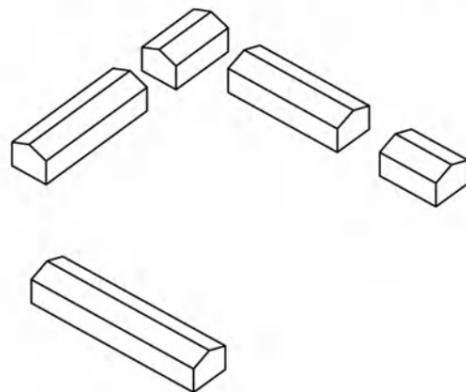
IL PROGETTO DI PAESAGGIO: IL CORDONE-PINETA ENTRA NELLA CORTE



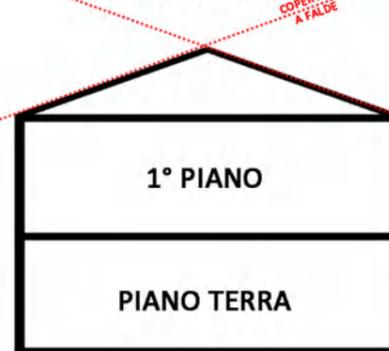
SCHEMA VOLUMETRICO



AGGREGATO VOLUMETRICO INDICATIVO

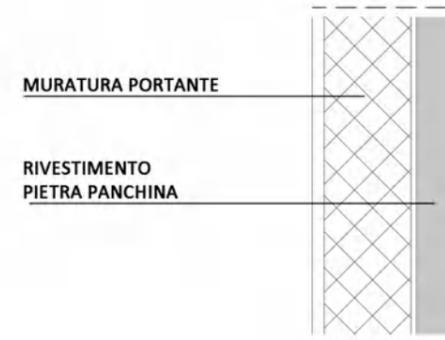


SEZIONE TIPO



2 piani fuori terra

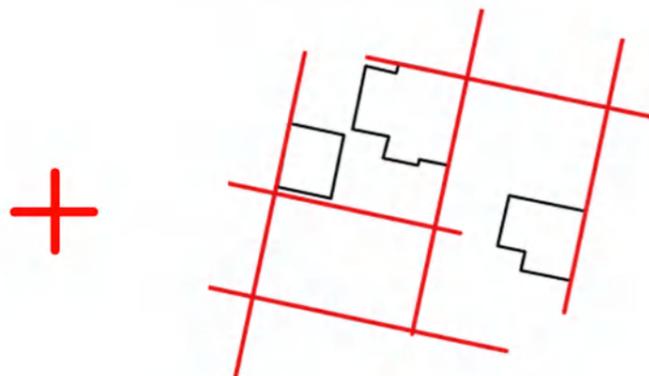
TIPOLOGIA MURATURA



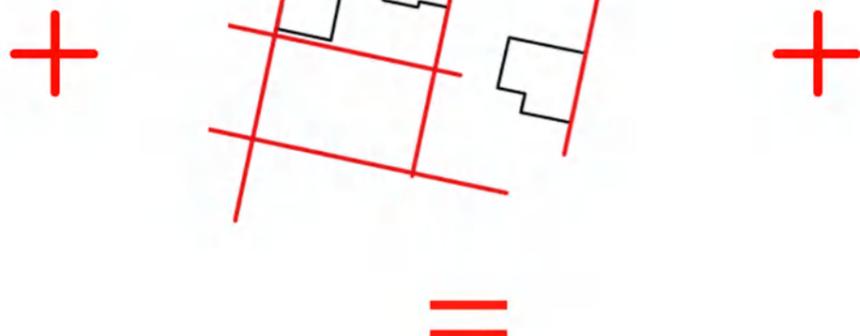
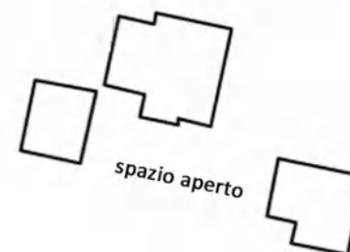
AGGREGATO EDIFICI TIPO



ORDITURA AGRARIA



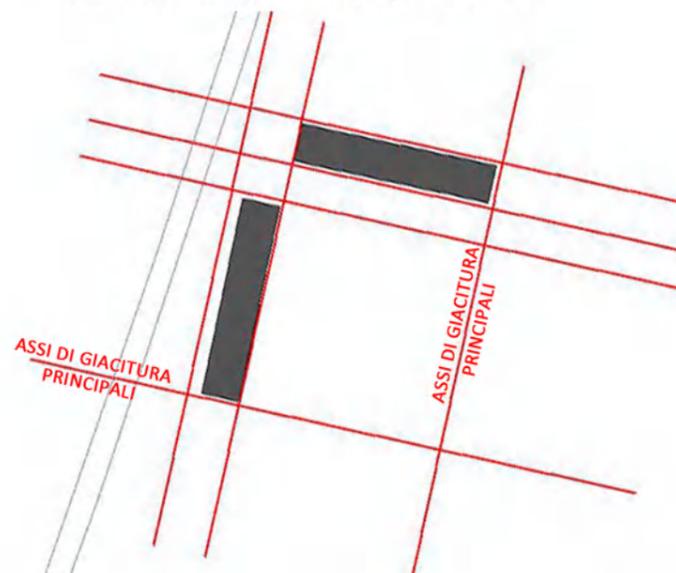
SPAZI APERTI A CORTE APERTA



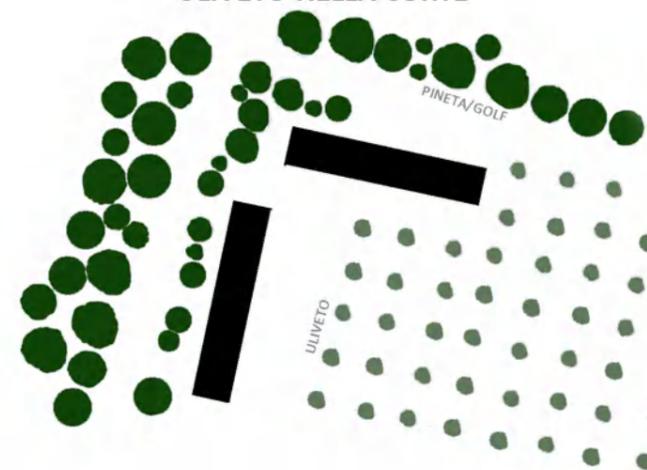
IPOTESI PROGETTUALE



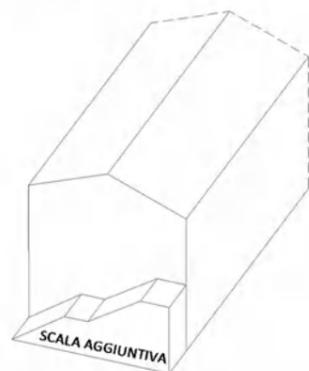
ORDITURA DEL PROGETTO RIFERITA ALL'ANDAMENTO PODERE EUGENIO



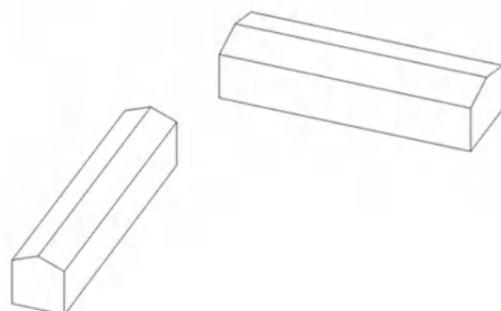
IL PROGETTO DI PAESAGGIO: ULIVETO NELLA CORTE



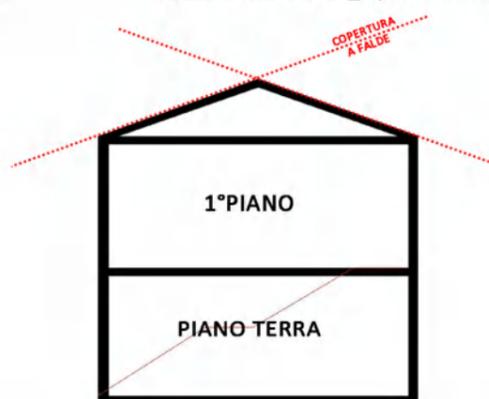
SCHEMA VOLUMETRICO



AGGREGATO VOLUMETRICO INDICATIVO



SEZIONE TIPO \_2 piani fuori terra



TIPOLOGIA MURATURA



- IL PROGETTO DOVRA' RIPRENDERE LO SCHEMA AGGREGATIVO DEL PODERE A CASE SPARSE CON SPAZI ESTERNI A CORTE APERTA VERSO IL PAESAGGIO.

- IL PROGETTO DOVRA' SEGUIRE L'ORIENTAMENTO GENERATO DALLA STRUTTURA AGRARIA NEI PRESSI DEL PODERE EUGENIO.

- IL PROGETTO DOVRA' PREVEDERE UN' ULIVETA ALL'INTERNO DELLA CORTE, IN CONTINUITA' CON IL PAESAGGIO.

- GLI EDIFICI DOVRANNO RISPETTARE IL CARATTERE RURALE DEL PODERE CALCINAIOLA A NORD E RIPRENDERE LA MORFOLOGIA A CAPANNA, CON COPERTURA IN LATERIZIO.

I PIANI FUORI TERRA DOVRANNO ESSERE DUE.

SI DOVRANNO PREVEDERE VANI SCALE ESTERNE, PECULIARITA' DIFFUSA NELLA BASSA LIVORNESE.

LE MURATURE DOVRANNO ESSERE CON MASSELLI O BLOCCHI DI PIETRA PANCHINA O PIETRA LOCALE SIMILARE, CON STRUTTURA MURARIA PORTANTE O A PARAMENTO (CON ADEGUATO SPESSORE) PIU' EVENTUALE INTONACO PRODOTTO ATTRAVERSO LA TRITURAZIONE FINE DELLA PIETRA LOCALE ADDITIVATA CON CALCE. LA MURATURA DOVRA' ESSERE OPPORTUNAMENTE ISOLATA E COIBENTATA.

DOVRANNO ESSERE GARANTITI I CARATTERI MATERICI GENERALI DELL'INTERVENTO: NON SOLO CON L'UTILIZZO DI PIETRA PANCHINA O SIMILARE E LEGNO, MA ANCHE CON L'INSERIMENTO DI MOTIVI DECORATIVI A GELOSIA IN PIETRA PANCHINA O SIMILARE.

Il progetto paesaggistico generale del golf dovrà ricreare un nuovo brano di paesaggio (nell'insieme assimilabile ad una sorta di parco paesistico a "pineta-lecceta"), in sintonia con il territorio rurale circostante e capace di porsi a cerniera tra gli ambiti collinari ad est ed il mare ad ovest, dando in questo modo attuazione alle strategie individuate dal P.T.C.P. di Livorno e al nuovo P.I.T. con valenza di Piano Paesistico in merito alla necessità di promuovere una riconnessione tra l'entroterra ed il litorale tirrenico.

Il progetto paesaggistico dovrà inoltre prevedere:

- rimozione e smaltimento di tutti i rifiuti o assimilabili presenti nelle aree incolte ed eliminazione mediante sfalci ripetuti delle specie alloctone invasive (*Allantus*, *Ambrosia*, ecc.);
- **mantenimento di alcune porzioni agricole**, specie presso gli insediamenti, **ed in particolare delle colture di pregio**, trapiantando tutti gli ulivi interferenti con il campo da golf in appositi appezzamenti posti tra i percorsi o nelle vicinanze degli edifici (vedi aree di proprietà del Proponente nei pressi del Podere Eugenio), e **integrazioni di frutteti e ulivete nelle aree contermini extracomparto**;
- ripristino della funzionalità idraulica, della stabilità spondale e dell'assetto vegetazionale dei corpi idrici con interventi puntuali di ricostruzione delle fasce ripariali lungo la rete dei fossi, integrando la vegetazione arborea ed arbustiva esistente da salvaguardare con specie autoctone, eseguendo appositi trattamenti fitosanitari (in particolare per contrastare la diffusione di parassiti quali la *Cera-tocystis ulmi* ed eliminando invece le piante alloctone; le specie da reintegrare verranno scelte a partire dalla vegetazione esistente: per quanto riguarda la componente arborea si privilegeranno come alberature prevalenti e dominanti l'olmo (*Ulmus minor*), la sughera (*Quercus suber*) e la roverella (*Quercus pubescens*); per quel che concerne gli arbusti, le specie dell'ordine *Prunetalia spinosae*, e in particolare biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), rosa canina (*Rosa canina*), sanguinello (*Cornus sanguinea*), melo selvatico (*Malus sylvestris*); nella composizione specifica potrebbero trovare posto anche elementi più termofili come fillirea (*Phyllirea angustifolia* e *latifolia*), mirto (*Myrtus communis*), viburno (*Viburnum tinus*) e alaterno (*Rhamnus alaternus*);
- **creazione di nuovi "cordoni" arboreo-arbustivi tra i percorsi delle buche dell'intero progetto paesaggistico per la ricostruzione dell'ecosistema del Golf**, con funzione ecologica, realizzando le piantumazioni secondo un opportuno "gradiente" che consenta di non ombreggiare il campo da golf (ovvero posizionando le specie più alte verso sud, quelle intermedie al centro e quelle arbustive ed erbacee verso nord) se non laddove richiesto per creare difficoltà nei percorsi; a questo fine, saranno impiantati, nell'ordine, come elementi prevalenti e dominanti pino domestico (*Pinus pinea*) e pino marittimo (*Pinus pinaster*), leccio (*Quercus ilex*), sughera (*Quercus suber*), roverella (*Quercus pubescens*), corbezzolo (*Arbutus unedo*), laurotino (*Viburnum tinus*), ilatro sottile (*Phyllirea angustifolia*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), cisto (*Cistus spp.*), alaterno (*Rhamnus alaternus*), pittosporo (*Pittosporum tobira*);
- **sistemazione degli ambiti perimetrali con la configurazione di nuovi "margini" naturalistici** che fungano da fascia ecotonale e corridoio ecologico, utilizzando essenze come alberature prevalenti e dominanti quali il pino domestico (*Pinus pinea*), il pino marittimo (*Pinus pinaster*), il leccio (*Quercus ilex*), la sughera (*Quercus suber*) e la roverella (*Quercus pubescens*), oltre che, più sporadicamente, il cipresso (*Cupressus sempervirens*), con l'obiettivo di creare una sorta di "quinta" capace di fungere da filtro tra il campo da golf ed il paesaggio circostante ed al tempo stesso di rafforzare l'immagine della "pineta" che il progetto ha assunto quale riferimento principale.

Tutte le nuove alberature dovranno fornire in tempi rapidi, ma gradualmente, l'effetto paesaggio proposto nel progetto, mentre per gli arbusti l'altezza minima da considerare dovrà essere di 100-150 cm con pali di terra e pali tutori.

I bacini idrici, necessari per la raccolta delle acque, dovranno essere concepiti anche con una funzione scenografica, soprattutto attraverso l'apparato di vegetazione riparia che li dovrà contornare. La valorizzazione estetica del percorso dovrà inoltre essere accentuata dalla presenza di manufatti e particolari allestimenti paesaggistici come sentieri, siepi, recinzioni e buche di sabbia.

Nei permessi di costruzione dovranno essere previsti le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali agli edifici e al percorso golf.



LEGENDA / LA PINETA DA GOLF

 Area limite di intervento mq 77.100	 Frutteti esterni all'area attività agricole integrative	 Bacini raccolta acque piovane per irrigazione e riuso	 Parcheggi con superfici drenanti a verde Club house
 Aree esterne all'interno di progetto di proprietà del soggetto attuatore per opere di interventi agrarari compensativi	 Arbusti fascia di rispetto metanodotto	 Area naturalistica - corridoio ecologico pineta mista e/o lecceta ( <i>roughes</i> )	 Parcheggio/pineta con alta qualità paesaggistico-ambientale inserito nella pineta-golf
 Percorsi pedonali e caddy (car path)	 Prato fiorito Parco degli ulivi -Casone/Albergo	 Riqualificazione sponde fossi con alberatura di ripa 1. Ex Art.6/Piano Strutturale/Absoluta protezione/Corsi d'acqua 2. Rinaturalizzazione e potenziamento corridoi ecologici	 Parcheggio parco con alta qualità paesaggistico-ambientale inserito nelle ulivete
 Parterre (Tees)	 Semi-incolto e prato rustico ( <i>semi-roughes</i> )	 Oliveti di progetto attività agricole integrative	 Parco degli ulivi - Casone/Albergo
 Percorsi (Fairways)	 Fitodepurazione	 Oliveti esterni all'area attività agricole integrative	 Giardino - Casone/Albergo
 Partenze (Tees)	 Poderi esistenti	 Oliveti esterni all'area attività agricole integrative	 Filare Pinus Pinea esistente
 Arrivi (Green)	 Edifici di progetto	 Filare Platanus Orientalus esistente	 Nuovo filare Pinus Pinea urbanizzazione secondaria



**IL SISTEMA VEGETAZIONALE ED I CORRIDOI ECOLOGICI DI PROGETTO PER LA PINETA/GOLF**

dettaglio A



Area extracomparto come momento di integrazione con il paesaggio e l'alberata di Via della Camminata

dettaglio A



dettaglio B

dettaglio B

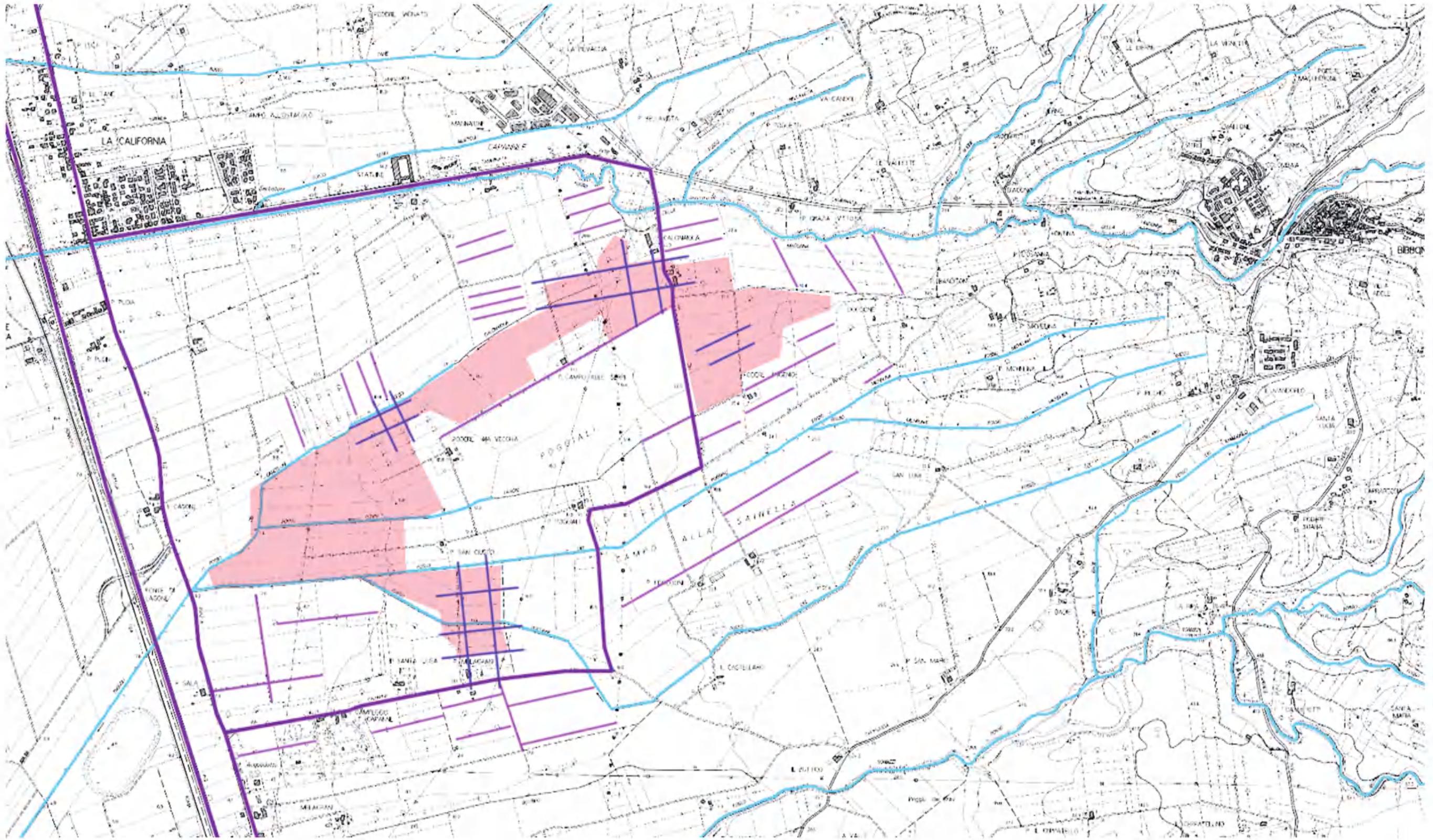
ulivi



Area extracomparto: progetto di azienda agricola biodinamica/biologica con uliveta/ frutteta integrata nel paesaggio



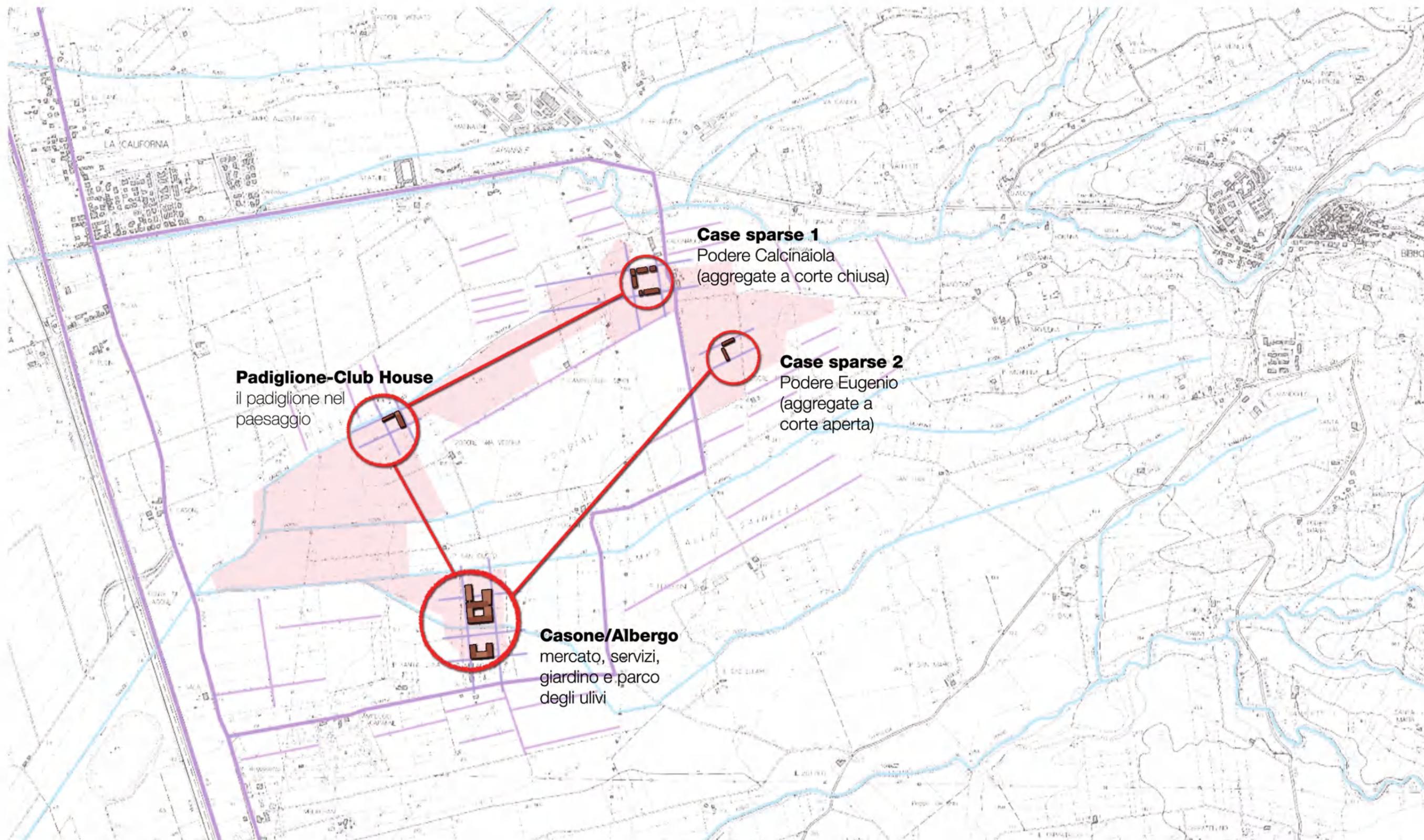
IL PAESAGGIO AGRARIO E L'AZIENDA AGRICOLA BIODINAMICA



Il sistema insediativo di progetto deve inserirsi nel paesaggio tramite l'individuazione di una "griglia", coerente ed allineata alle giaciture prevalenti del paesaggio agrario esistente.

**LEGENDA**

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Area di progetto |  Orditura agraria esistente |  Viabilità principale esistente |
|  Canali esistenti |  Orditura di progetto       |  |

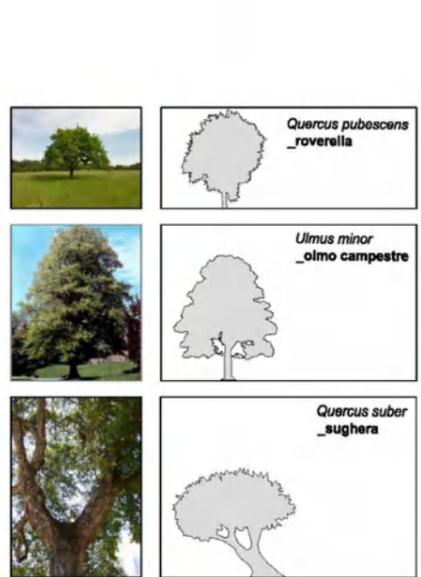
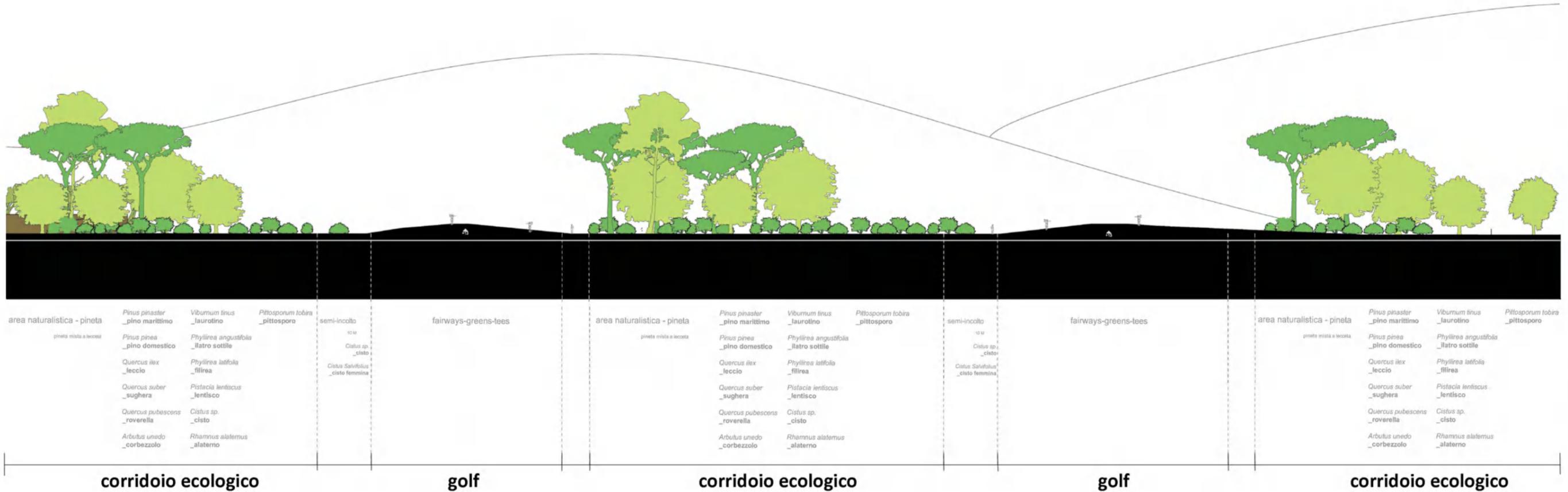


Il sistema insediativo di progetto deve prevedere un' organizzazione gerarchica delle polarità e delle connessioni, secondo il seguente schema:

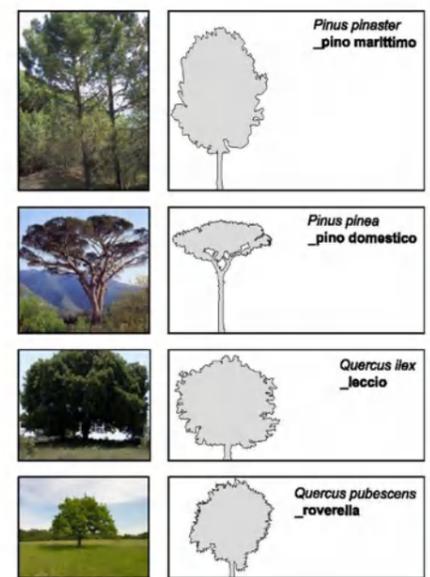
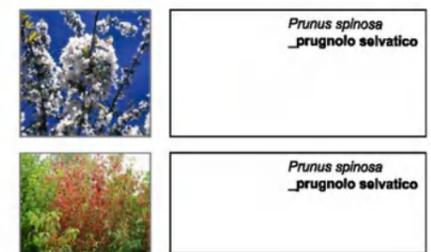
Il CASONE/ALBERGO come elemento principale generatore, il PADIGLIONE/CLUB HOUSE accessorio inserito nel paesaggio, e due poli a "CASE SPARSE" a corte aperta.

il primo - PODERE CALCINAIOLO - di maggiore peso e densità in relazione all'edificato preesistente; il secondo - PODERE EUGENIO - di minore densità, ma con una maggiore apertura verso il paesaggio agrario.

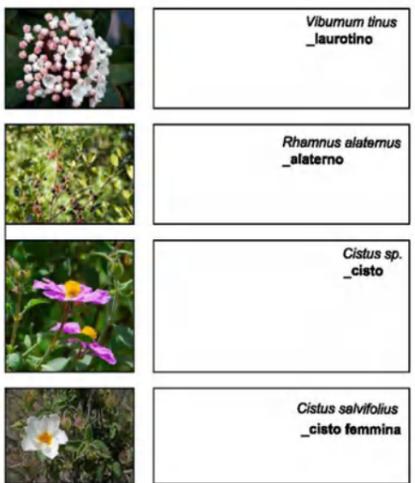
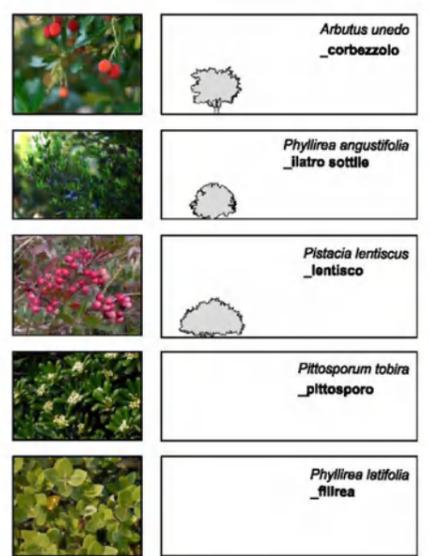
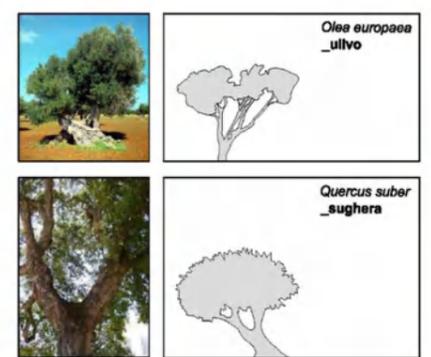
LE POLARITA' E LE CONNESSIONI DEL SISTEMA INSEDIATIVO



abaco vegetazione di ripa canali esistenti



abaco vegetazione pineta



IL SISTEMA VEGETAZIONALE ED I CORRIDOI ECOLOGICI DI PROGETTO



corridoio ecologico-naturalistico pineta mista lecceta

area naturalistica - pineta

pineta mista a lecceta

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <i>Pinus pinaster</i><br>_pino marittimo | <i>Viburnum tinus</i><br>_laurotino              | <i>Pittosporum tobira</i><br>_pittosporo |
| <i>Pinus pinea</i><br>_pino domestico    | <i>Phyllirea angustifolia</i><br>_ilatro sottile | <i>Rhamnus alaternus</i><br>_alaterno    |
| <i>Quercus ilex</i><br>_leccio           | <i>Phyllirea latifolia</i><br>_filirea           | <i>Arbutus unedo</i><br>_corbezzolo      |
| <i>Quercus suber</i><br>_sughera         | <i>Pistacia lentiscus</i><br>_lentisco           |  |
| <i>Quercus pubescens</i><br>_roverella   | <i>Cistus sp.</i><br>_cisto                      |  |

semi-incolto

10 M

*Cistus sp.*  
\_cisto

*Cistus Salvifolius*  
\_cisto femmina

ecc...

abaco vegetazione aree naturalistiche

	 <i>Pinus pinaster</i> _pino marittimo		 <i>Quercus suber</i> _sughera		 <i>Quercus pubescens</i> _roverella		 <i>Pistacia lentiscus</i> _lentisco		 <i>Pittosporum tobira</i> _pittosporo		 <i>Arbutus unedo</i> _corbezzolo		 <i>Viburnum tinus</i> _laurotino
	 <i>Pinus pinea</i> _pino domestico		 <i>Quercus ilex</i> _leccio		 <i>Rhamnus alaternus</i> _alaterno		 <i>Phyllirea latifolia</i> _filirea		 <i>Phyllirea angustifolia</i> _ilatro sottile				



vegetazione di ripa esistente lungo il fosso calcinaiola  
*Quercus pubescens* e *Quercus suber*

riqualificazione ambientale aggiuntiva

vegetazione esistente



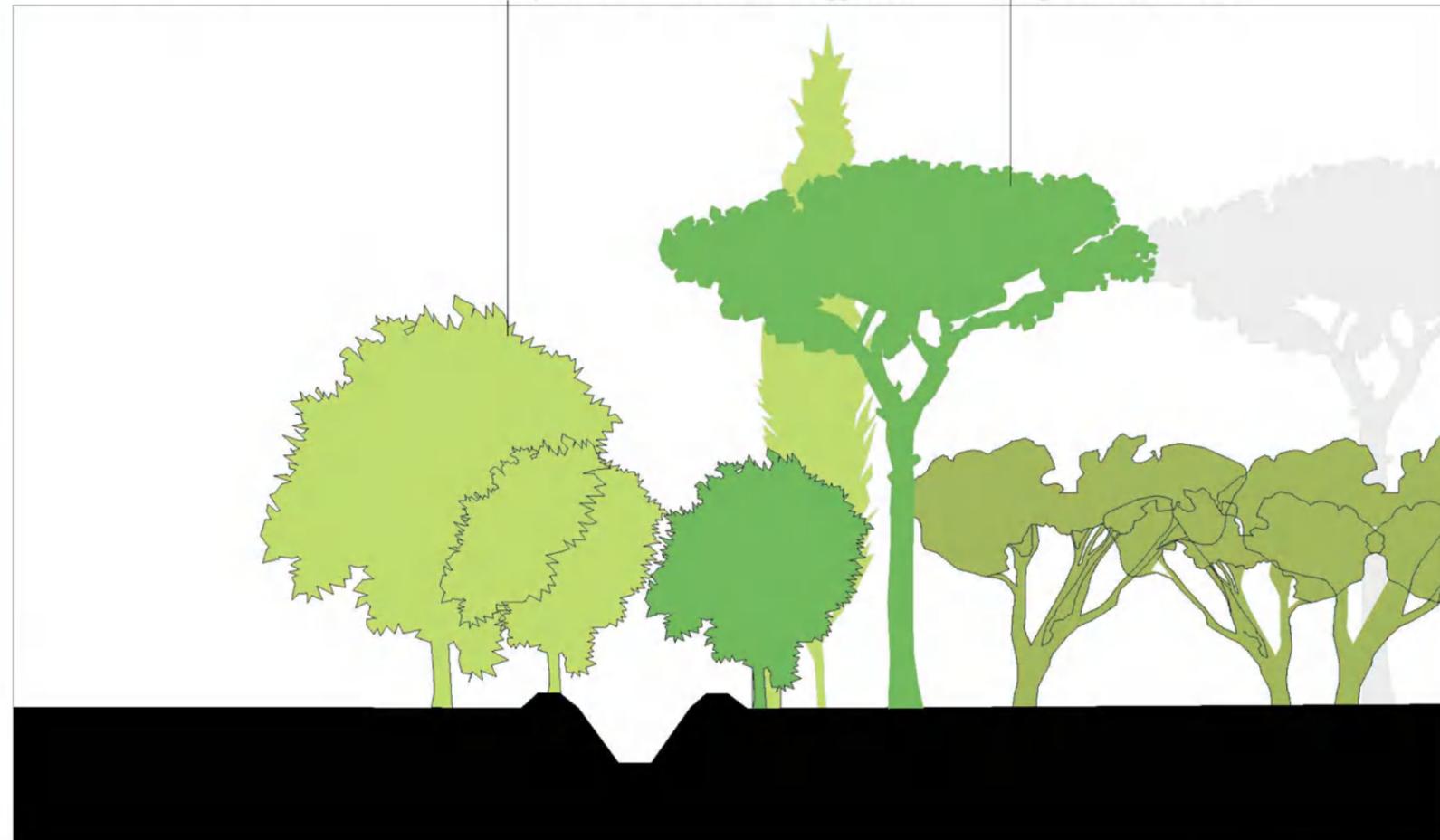
sezione fosso calcinaiola



vegetazione di ripa esistente lungo il fosso calcinaiola  
*Ulmus minor*

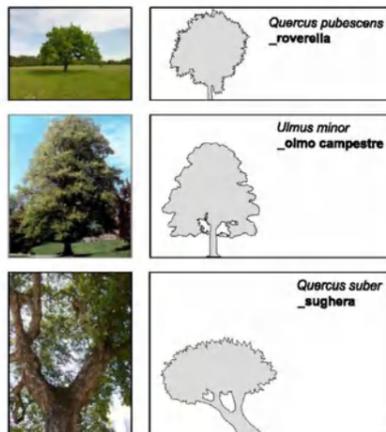
riqualificazione ambientale aggiuntiva

vegetazione esistente

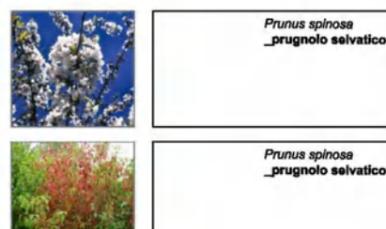


sezione fosso dei poggiali

DETTAGLIO DI PROGETTO/CORRIDOIO ECOLOGICO AGGIUNTIVO LUNGO I CANALI ESISTENTI



abaco vegetazione di ripa





*Quercus ilex*  
\_Leccio



*Pinus Pinea*  
\_Pino domestico



*Cupressus*  
\_Cipresso

**Parcheggio CASONE/ALBERGO**



*Pinus Pinea*  
\_Pino domestico



*Quercus ilex*  
\_Leccio



*Olea europaea*  
\_Ulivo

**Parcheggio "CASE SPARSE" 1 - PODERE CALCINAIOLA**



*Quercus ilex*  
\_Leccio

**Parcheggio PADIGLIONE/CLUB HOUSE**



*Olea europaea*  
\_Ulivo

**Parcheggio "CASE SPARSE" 2 - PODERE EUGENIO**

**IL PROGETTO DOVRA' PREVEDERE LE SEGUENTI SPECIFICHE CONTESTUALIZZAZIONI PAESAGGISTICHE DEI PARCHEGGI CON LE PRESENTI ALBERATURE DOMINANTI**



***Quercus ilex* \_ Leccio**  
Bordura di Leccio



***Olea europaea* \_ Ulivo**



***Cupressus* \_ Cipresso**  
Filare di Cipresso



***Pinus pinea* \_ Pino domestico**  
Filare di Pino domestico

**IL PROGETTO DOVRA' PREVEDERE LA SEGUENTE SPECIFICA CONTESTUALIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON LE PRESENTI ALBERATURE DOMINANTI**