

**Comune di Castiglione d'Orcia**

Provincia di Siena

**Bagni di San Filippo**

**Nuova struttura termale**

**Ex Amiata Marmi**

**RICHIESTA VARIANTE AL P.P.**

**(Posti letto)**

Progettista: Arch. Marco Giglioli

Proponenti: **Amiata Marmi s.a.s.**

**Massimo Guasconi**



**FASCICOLO UNICO**

Relazione, planimetrie  
estratti, schemi, grafici.

Marzo 2018

## 1. ASPETTI GENERALI

La proposta di variante allo S.U. vigente riguarda l'aumento dei posti letto dell'intervento in questione che dovrebbero passare dai 150 dello S.U. (P.P.) vigente ai 200 come previsto dalla elaborazione in bozza allegata.

L'intervento in questione è costituito dal recupero paesaggistico ed ambientale di area segnata da elementi di marcato degrado per la precedente attività estrattiva e produttiva (Amiata Marmi) che hanno lasciato modificazioni morfologiche e resti di fabbricati abbandonati e diruti. L'azione di recupero del degrado presente si attuerà con la creazione di una struttura ricettiva e termale basata sull'utilizzo e la valorizzazione della risorsa Acqua presente con affioramenti e flussi.

## 2. FATTIBILITÀ URBANISTICA

L'area in oggetto (ex-Amiata Marmi) è classificata dal vigente RUC come area Rt2 Recupero ex-Amiata Marmi (art.81 NTA) e sempre in ottemperanza della norma vigente è pianificata anche da strumento attuativo (Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica) come parte integrante e conseguente la Norma di Ruc. (Piano Particolareggiato per la riqualificazione della Stazione Termale di Bagni San Filippo.)

In sostanza la strumentazione urbanistica vigente consente il recupero delle pre-esistenti strutture ed immobili (ex-Amiata Marmi) per la creazione di un centro termale attrezzato con struttura ricettiva, centro benessere, ristorante ed aree e servizi comuni, oltre ad un parco-giardino di corredo alle strutture previste. La previsione urbanistica consente una SUL di 5400mq per la struttura ricettiva e una SUL non inferiore a 2500mq per l'area termale e servizi. Il Piano Particolareggiato fissa il limite di 140 posti letto.

## 3. LINEE E INDIRIZZI PROGETTUALI

L'intervento di recupero dell'area come previsto dagli S.U. vigenti dal P.di R. di iniziativa privata presentato si muove secondo le linee e gli assetti che seguono.

Le aree con destinazione termale e servizi della struttura sono collocate all'interno di una piastra, collocata lungo la strada nell'area di maggiore trasformazioni morfologica. Tale piastra sarà coperta a verde e raccordata alla morfologia del terreno circostante con l'obiettivo di ricostruire l'effetto dell'originario andamento precedente dell'escavazione ed alle trasformazioni succedutesi.

Tale piastra sarà raccordata con gli spazi esterni a verde, parco e giardino, ed in particolare con il cuore dell'area caratterizzato dalla presenza e nuova regimazione di un Parco acquatico Termale

determinato dagli affioramenti di risorgive termali che, pur con flusso discontinuo, sono tali da consentirne la regimazione e la godibilità, mantenendo lo scolo finale nel torrente Rondinaio come nello stato di fatto.

Le parti ricettive saranno organizzate in due nuclei staccati affacciati sul Parco Acquatico Termale, collegate da un percorso (ponte) leggero che oltrepassa le aree acquatiche. Fabbricati di forma semplice e tradizionale, di dimensione analoga alla grana urbanistica degli insediamenti rurali (produttivi) del territorio aperto.

Parcheggi ed altre funzioni meno compatibili con la presenza e godibilità dell'insieme saranno collocati in porzioni più depresse ricoperte e schermate dall'impianto architettonico proposto.

#### 4. PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di aumento del numero dei posti letto (da 140 a 200) non varia i parametri urbanistici del R.U.C. In sostanza, all'interno della SUL consentita è già possibile ricavare convenientemente e in aderenza del target qualitativo atteso (4 stelle), circa 100 camere.

La motivazione di tale richiesta, che la progettualità di dettaglio affinerà nel numero più esatto e nelle plurime tipologie di camere, sta nello studio di fattibilità/ sostenibilità economica che indica due elementi a cui rifarsi nella riflessione di Business Plan.

Il primo è che trattandosi di territori in cui la ricettività turistica va sviluppata, occorre attestarsi ad una soglia dimensionale più alta di camere tali che la struttura, che non potrà contare su un contesto di servizi analoghi, si connota come autoreferenziale attraendo flussi di livello e dimensione adeguata (Gruppi di alto livello).

Il secondo elemento di carattere più gestionale riguarda il miglior raggiungimento della sostenibilità economica con un numero di circa 100 camere i cui costi gestionale poco si discostano dalle 70 camere previste. Infine si sottolinea nuovamente come la variazione richiesta non incida sui parametri urbanistici contenuti negli S.U. vigenti né alteri l'impianto complessivo del Piano Attuativo volto alla riorganizzazione ambientale ed in sostanza al completo recupero paesaggistico ed ambientale del complesso.

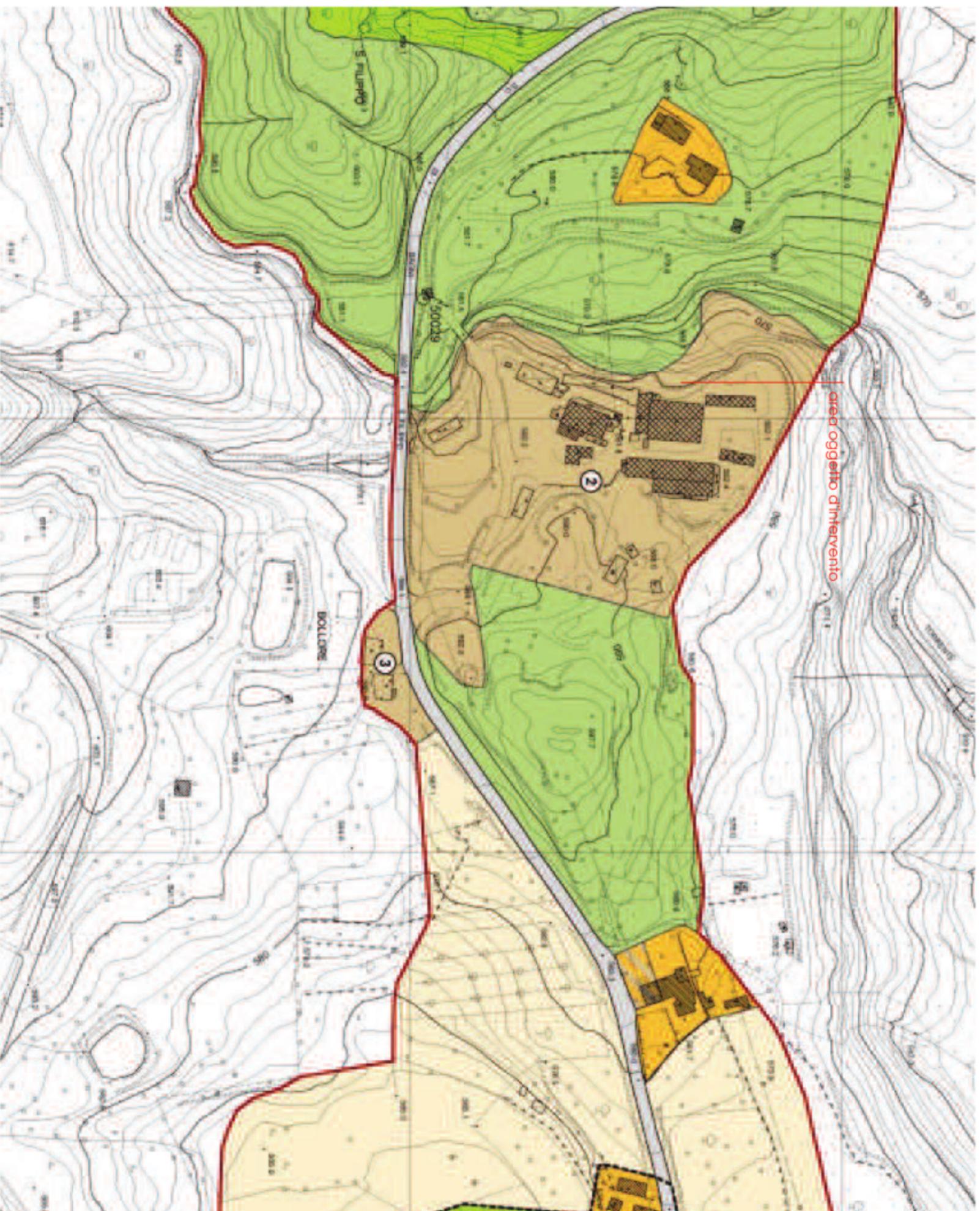
Il tecnico

---

Arch. Marco Giglioli

CASTIGLION D'ORCIA 15.03.2018





- Legenda**
- Zone omogenee**
- Zone A - Tessuti storici
  - Zone As - Aree di rilevante valore storico e insediativo
  - Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saluti
  - Zone B' - Tessuti urbani ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti
  - Zone B1 - Zone residenziali di completamento
  - Zone C - Nuova edificazione residenziale
  - Zone Dc - Zone commerciali esistenti
  - Zone Dp - Zone produttive e artigianali esistenti
  - Zone Dn - Zone produttive e artigianali di progetto
  - Zone E - Aree agricole di pertinenza dei centri urbani
  - Zone E' - Ambito di reperimento area parcheggio pubblico
  - Zone Rt - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico
  - Zone T - Zone turistico-ricettive consolidate
  - Zone T1 - Zone turistico-ricettive di completamento
  - Zone V - Aree verdi urbane
- Ambiti sottoposti a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
- Ambiti sottoposti a Piano di Lottizzazione
- Ambiti sottoposti a PEEP
- Ambiti sottoposti a Piani attuativi già approvati



**Caratteristiche e dimensioni degli interventi previsti**

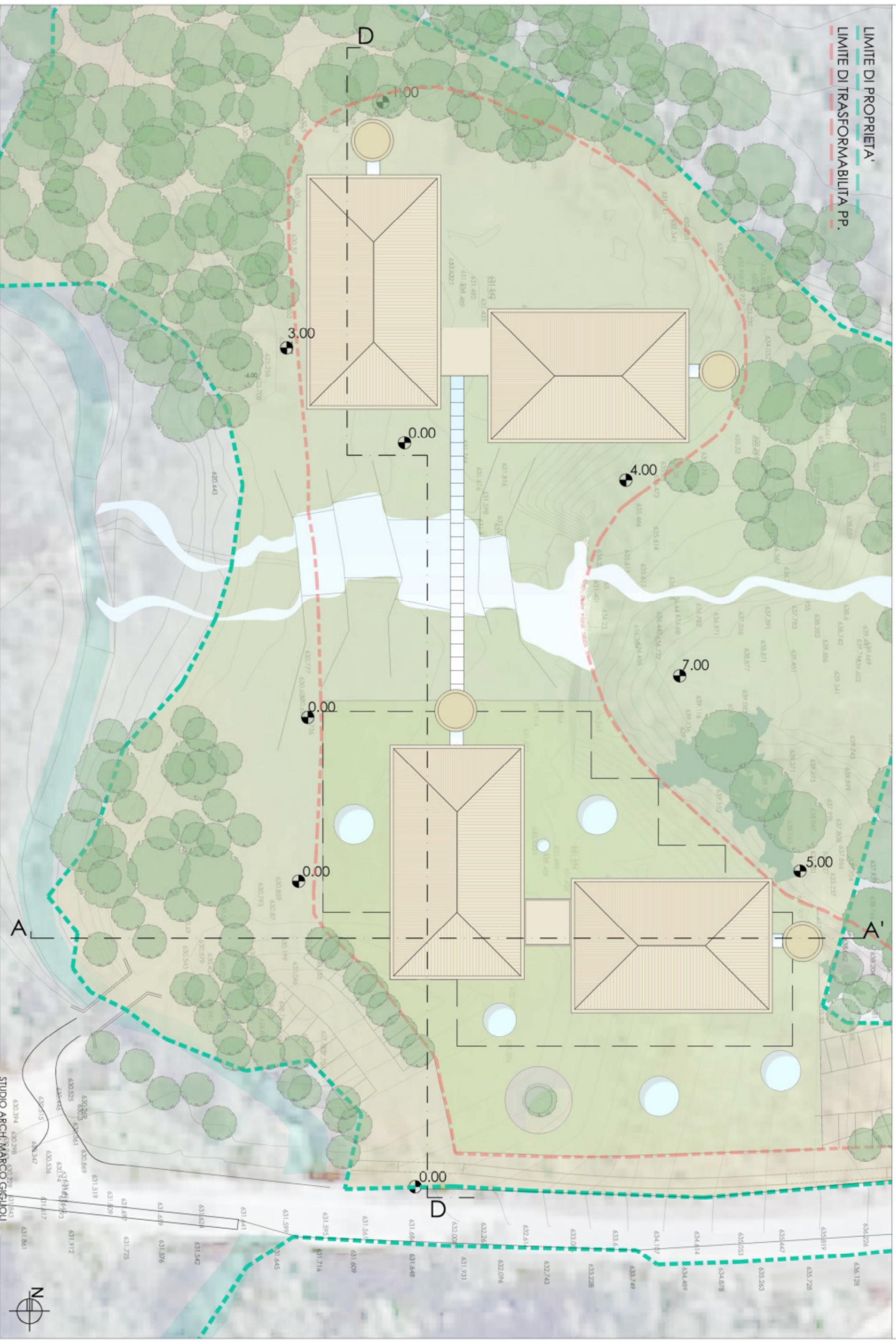
	Edifici di progetto.
	Destinazioni d'uso: Attività turistico-ricettiva: SUL mq 2.900 Attrezzature (Spa, centro fitness, funzioni di servizio all'attività ricettiva): SUL mq 2.500
	Edifici da recuperare attraverso interventi riconducibili alle categorie del restauro e della ristrutturazione edilizia, senza incrementi di SUL. Destinazione d'uso: residenza
	Arete scoperte sistemate a parco/giardino: mq 5.700.
	Viabilità di accesso all'insediamento: mq 850
	Percorsi pedonali
	Parcheggio interrato con copertura sistemata a verde: Sup cop. mq 1.500
	Arete private sistemate a verde destinate alla sosta: mq 1.400. Parcheggi realizzati con fondo semipermeabile: mq 350 minimo
	Arete private a prevalente naturalità oggetto di sistemazioni finalizzate alla loro fruizione sostenibile: mq 3.900
	Arete ove favorire la rinaturalizzazione attraverso operazioni di rimozione degli scarti di lavorazione presenti e di eventuale integrazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente
	Piscine



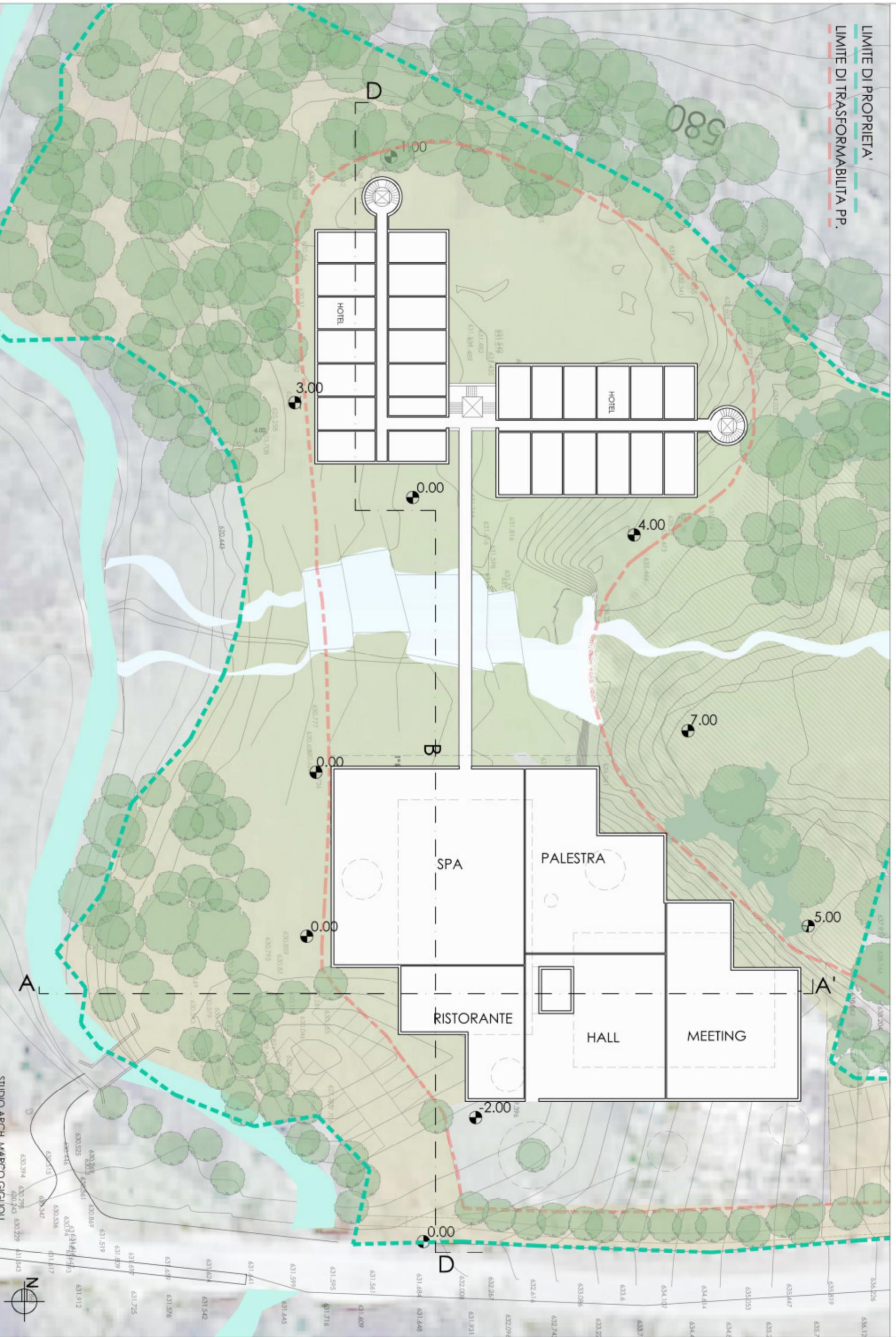
LIMITE DI PROPRIETA'

LIMITE DI TRASFORMABILITA' PP.

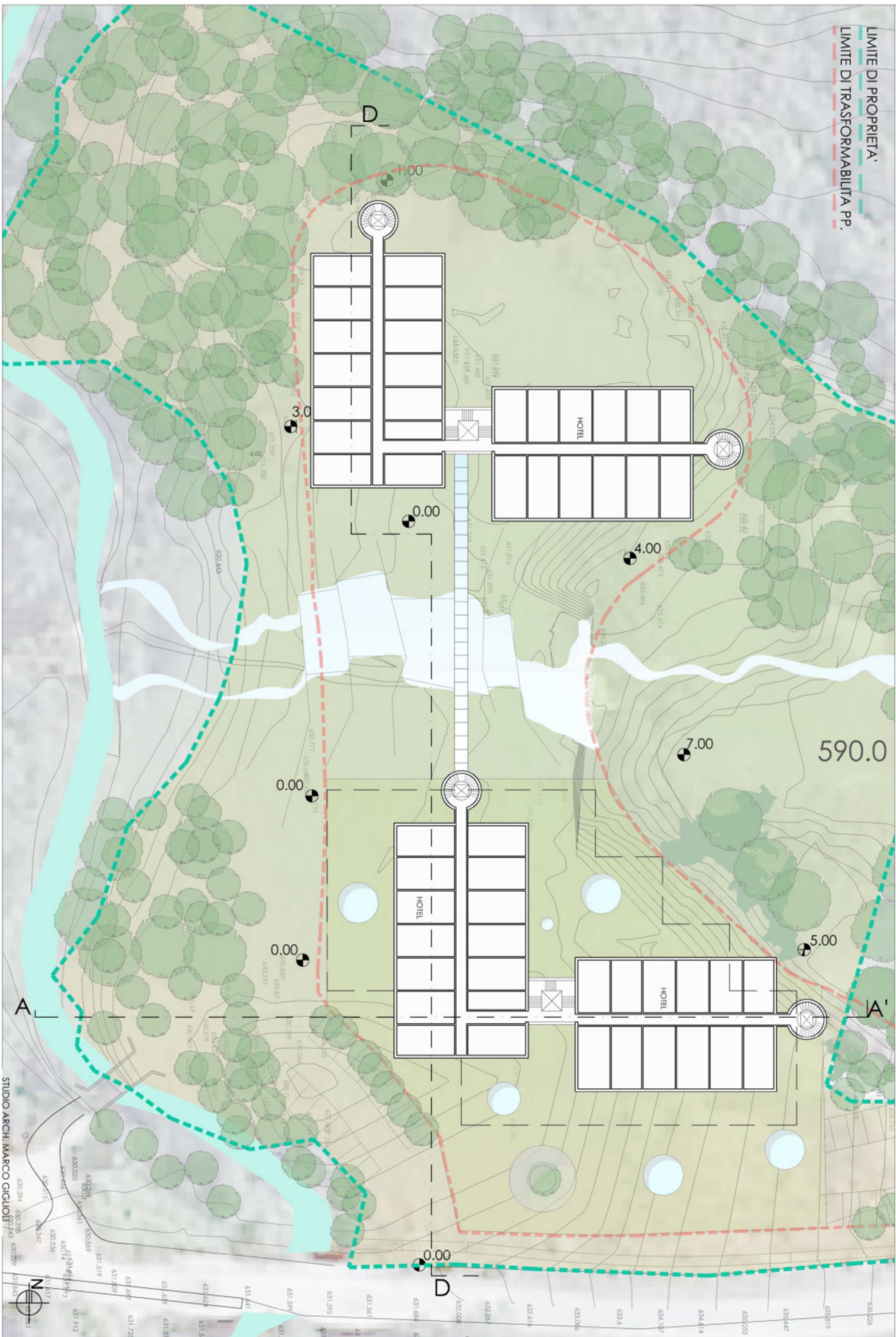




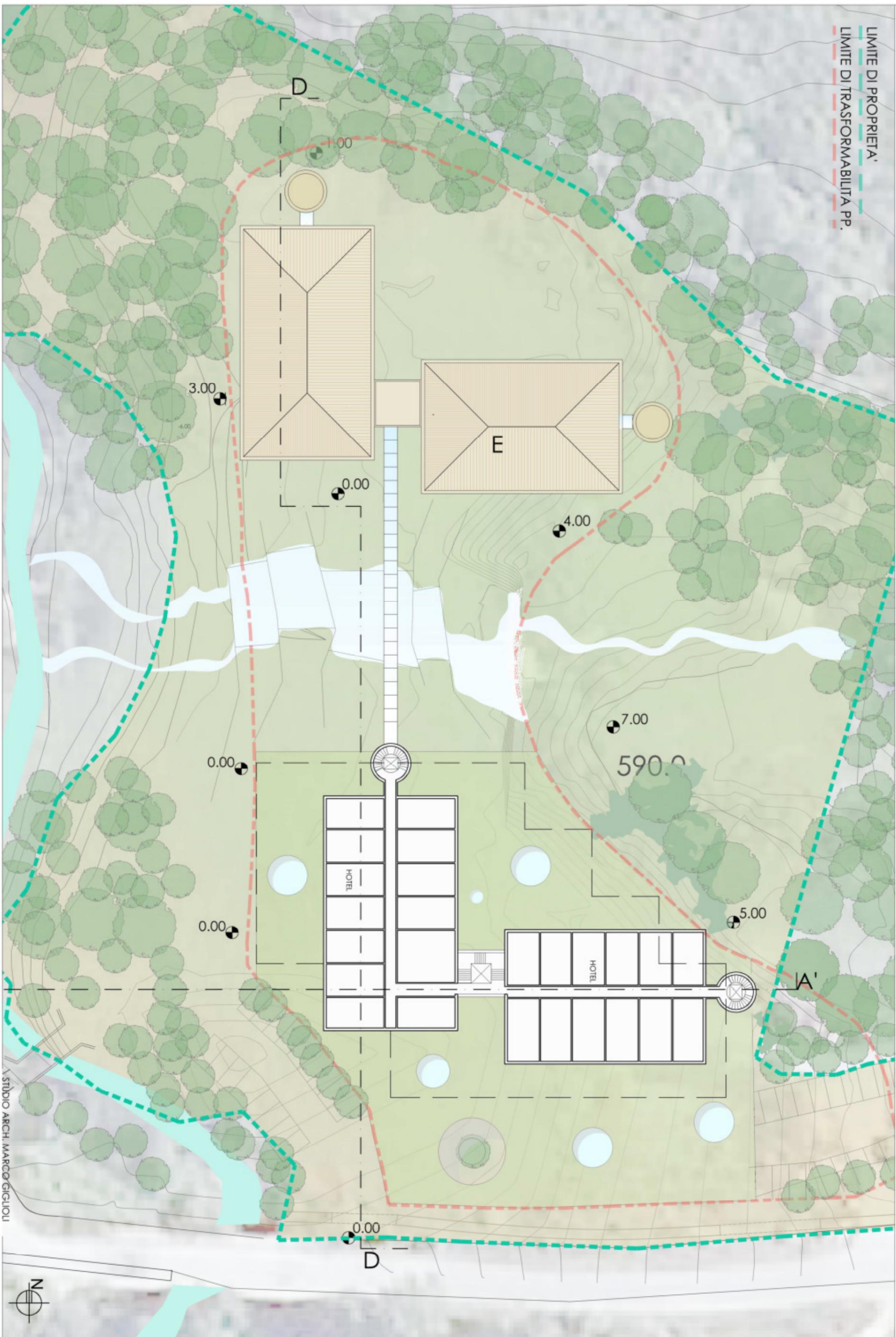
LIMITE DI PROPRIETA'  
LIMITE DI TRASFORMABILITA' PP.

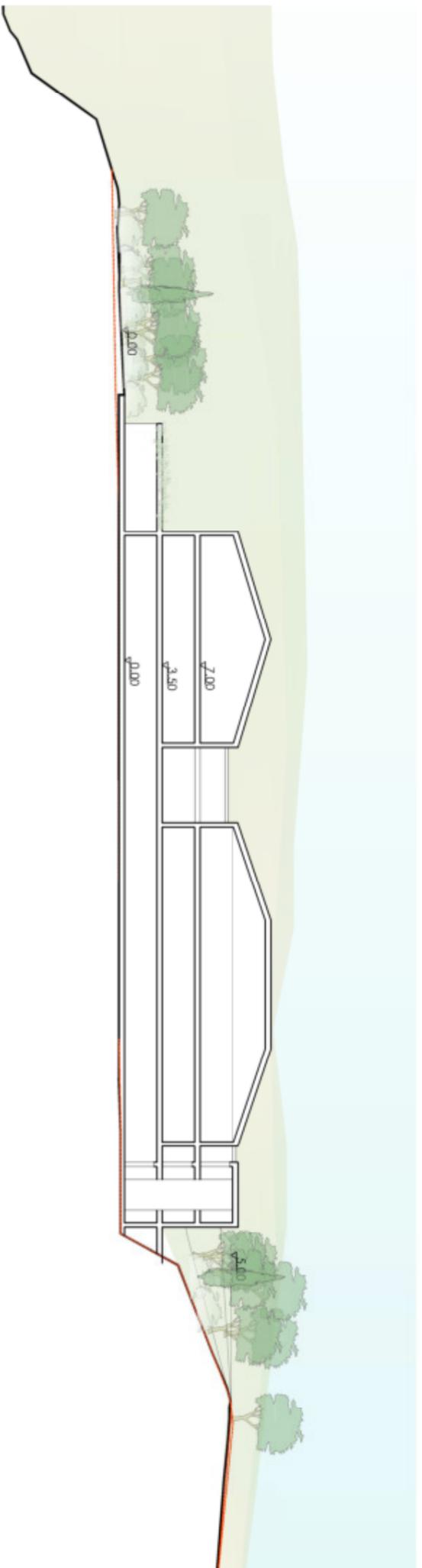


LIMITE DI PROPRIETA'  
LIMITE DI TRASFORMABILITA' PP.

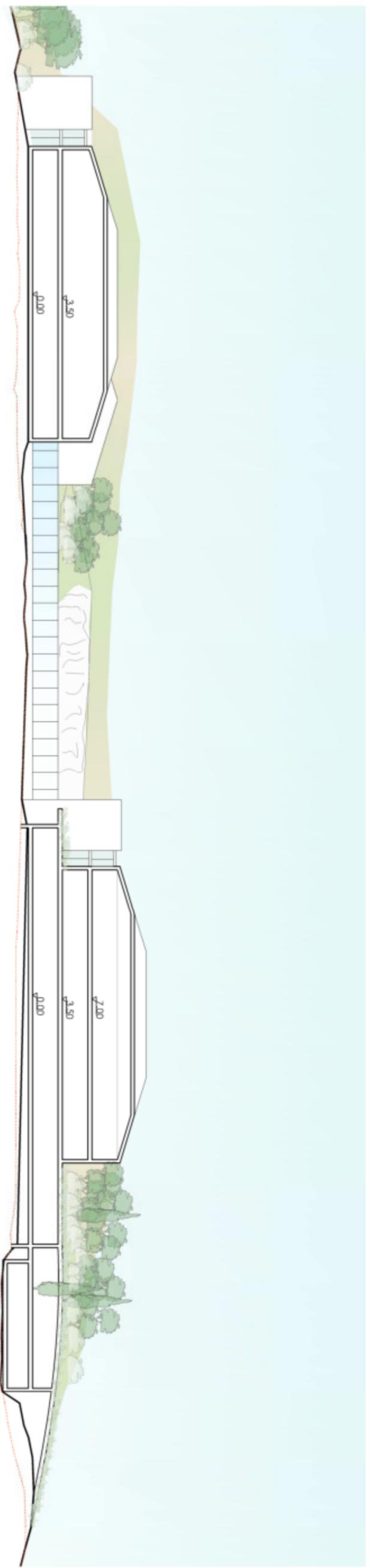


LIMITE DI PROPRIETA'  
LIMITE DI TRASFORMABILITA' PP.

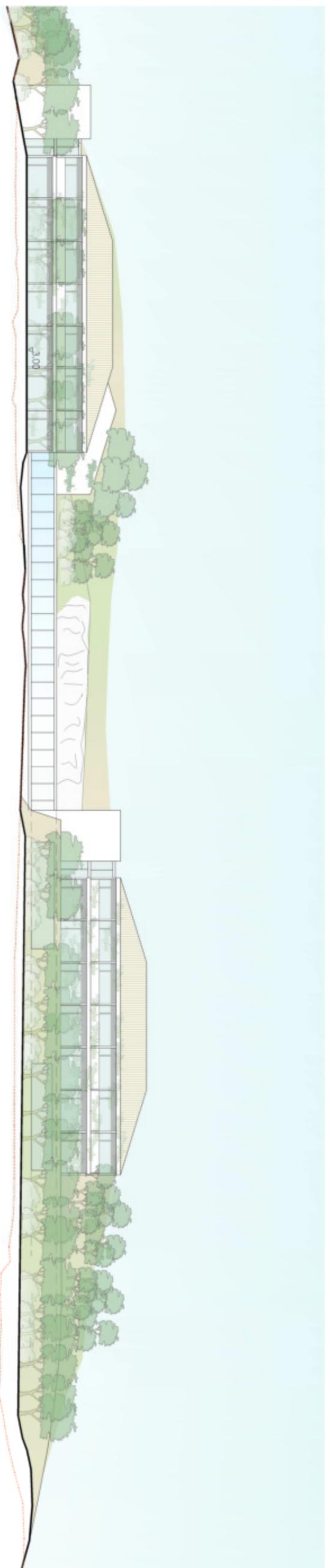




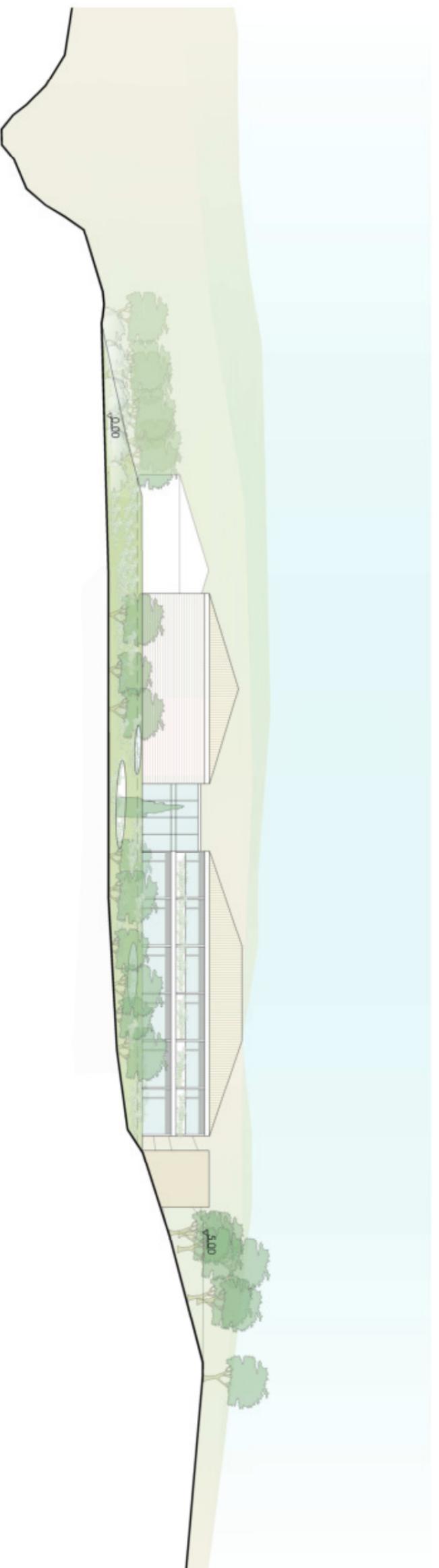
sezione A-A'



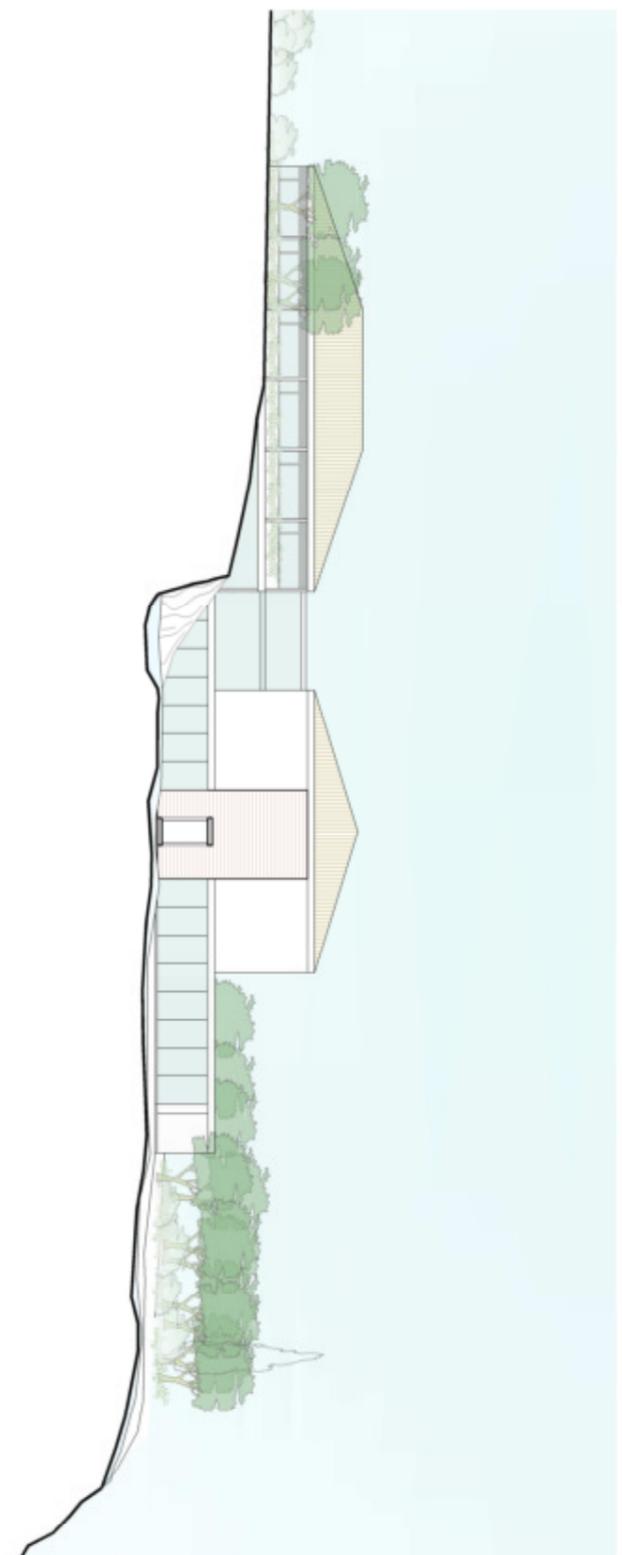
sezione D-D'



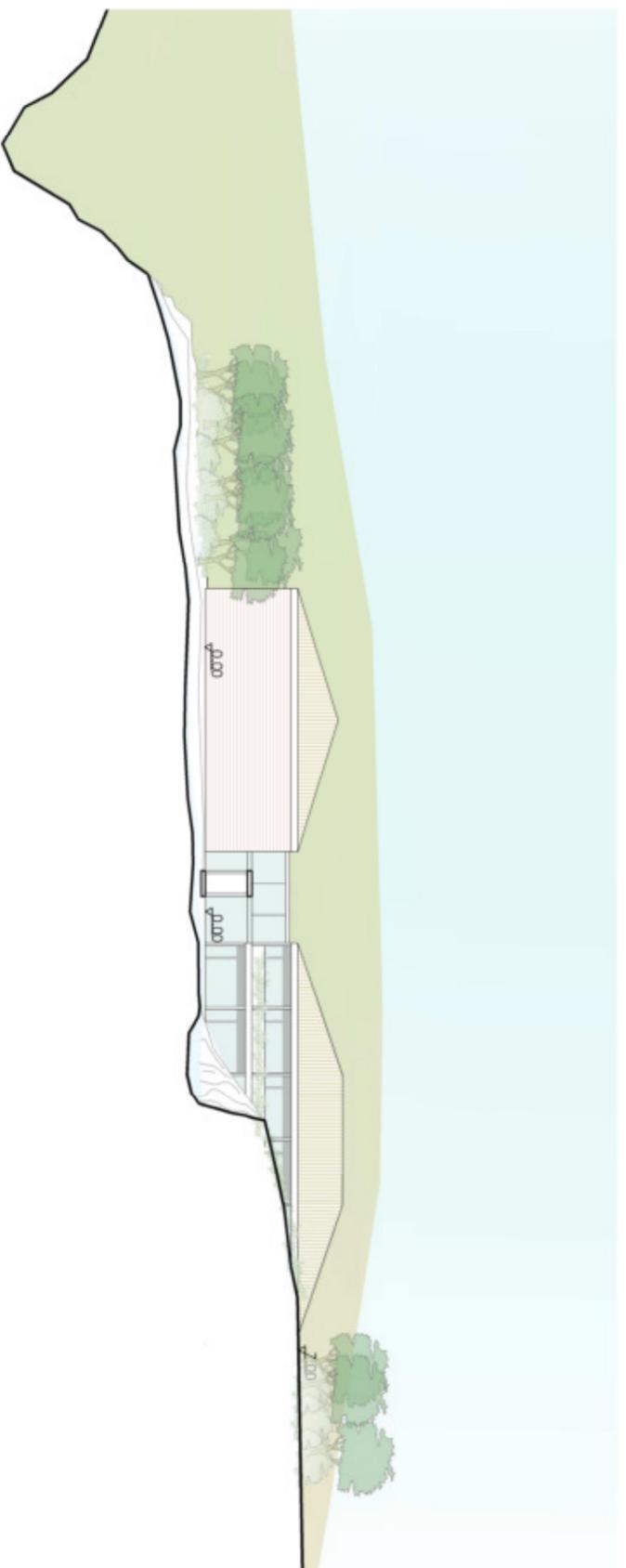
PROSPETTO ovest



PROSPETTO sud



PROSPETTO NORD SPA/HOTEL



PROSPETTO SUD HOTEL