



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

**UTOE 20 - Golf Acquabona
(art. 55 P.S. vigente)**



**Sistema insediativo, attrezzature
d'interesse sovracomunale
UTOE Golf Acquabona
(art. 50 R.U. vigente)**

PIANO ATTUATIVO

**per il completamento a 18 buche
dell'impianto da golf e la realizzazione
di servizi pertinenziali e complementari**

Proprietà:

IMMOBILIARE CAPO D'ARCO S.r.l.

Progetto:

Arch. Mauro Ciampa

ARCHITETTI ASSOCIATI

M. Ciampa - P. Lazzeroni

via Giuntini, 25 Polo Tecnologico

Navacchio 56023 - Pisa

con: Emanuele Del Vecchio

RELAZIONE

data: gennaio 2014

agg. marzo 2016

COMUNE DI PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno

**PIANO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO A 18 BUCHE
DELL'IMPIANTO DA GOLF E LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI
PERTINENZIALI E COMPLEMENTARI**
UTOE 20 – Golf Acquabona (art. 55 P.S. vigente)
Sistema insediativo, attrezzature di interesse sovracomunale
UTOE Golf Acquabona (art. 50 R.U. vigente)

RELAZIONE

L'attuale impianto del Golf Acquabona è stato realizzato nel 1971, il terzo sorto in toscana e il primo su un'isola italiana, è situato in località Acquabona e vi si accede dalla viabilità Portoferraio – Porto Azzurro. Attualmente l'Elba Golf Club Acquabona è caratterizzato da un percorso da 9 buche con doppie partenze e misura 5.144 metri per una superficie totale di 168.000 mq.

La proprietà è suddivisa tra diverse società: la "Immobiliare Capo d'Arco S.r.l.", l'"Acquabona Golf Club", la "Buca Uno S.r.l.

L'attuale impianto ha una limitata struttura per servizi (club-house, magazzini, uffici), ricavata in un edificio destinato originariamente a ristorante e in altri manufatti in prossimità di questo, oggi del tutto insufficienti ed inadeguati in previsione del potenziamento del campo.

Il P.S. del Comune di Portoferraio ha individuato una specifica UTOE, la n. 20, che ricomprende l'attuale struttura a 9 buche e la previsione del suo ampliamento; in particolare al punto 2 dell'art. 55 UTOE 20 - Golf Acquabona, si specifica che l'area che ospita l'impianto possa essere ampliata fino a 18 buche con tipologia di percorso golfistico omologato attraverso la formazione del Regolamento Urbanistico. Inoltre si precisa che l'intervento possa essere attuato con Piano Particolareggiato di iniziativa privata subordinato agli esisti di una VIA. La norma dell'art. 55 delinea sia gli ambiti e le specificità del processo di valutazione nonché le componenti da salvaguardare e da valorizzare con particolare riferimento

alla risorsa acqua e agli aspetti idrogeologici ed ambientali. Il R.U. vigente, all'interno del sistema insediativo, attrezzature di interesse sovracomunale UTOE Golf Acquabona, prevede lo sviluppo dell'impianto all'art. 50 delle Norme di attuazione, che riportiamo integralmente:

Art. 50 sistema insediativo, attrezzature d'interesse sovracomunale UTOE Golf Acquabona”

E' previsto il completamento a 18 buche dell'impianto da golf, la realizzazione di servizi pertinenziali e complementari dell'impianto sportivo (club house, bar, ristorante, servizi igienici, palestra, etc), la realizzazione, a completamento, delle strutture ricettive esistenti; la realizzazione di percorsi naturalistici di uso pubblico, pedonali, ciclabili e ippici.

Modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata corredato di piano paesaggistico e di valutazione d'incidenza dell'impianto in funzione della risorsa idrica necessaria, del recapito delle acque di scolo dell'area nei fossi afferenti l'oasi naturalistica delle Prade che ricomprende al suo interno un sito classificato SIR ai sensi della LRT . 56/2000, ovvero gestione biologica del green; il piano attuativo dovrà essere corredato di VAS o di VIA ai sensi dell'art. 55 comma 2 del P.S. , verificare la fattibilità dell'opera in funzione del bacino di utenza potenziale, schedare il patrimonio edilizio esistente per consentire una valutazione di riutilizzazione dello stesso e dimostrare altresì l'indispensabilità della costruzione di nuovi edifici, valutazione dello stato e del valore naturalistico ed agricolo produttivo delle aree;

Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione 9 buche campo golf ed edifici di servizio, nuova costruzione RTA.;

Destinazioni d'uso ammesse: servizi generali dell'attrezzatura sportiva compreso foresteria per il personale di servizio, locali ristoro, palestra, magazzini, servizi igienici, spogliatoi; struttura turistica ricettiva alberghiera e/o RTA.:

Dimensionamento: previa dimostrazione di assenza o inutilizzabilità di patrimonio edilizio esistente, fino a 1500mq. SU. per servizi generali e complementari dell'attrezzatura sportiva, compreso foresteria per il personale di servizio (massimo 150 mq. SU.), locali ristoro, palestra, magazzini: fino a 1000 mq. SU. per struttura turistica ricettiva alberghiera e/o RTA di cui almeno il 25% per attrezzature e servizi (reception, locali per la somministrazione di alimenti e bevande);

Realizzazione obbligatoria di parcheggi pubblici in ragione di: 25 mq. ogni abitante insediabile e di 4 mq. ogni 10 mq. di SU. di parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/89 e comunque in ragione di un posto auto per unità immobiliare RTA;

Realizzazione obbligatoria di spazi a verde pubblico in ragione di; 18 mq. ogni abitante insediabile e di 4 mq. ogni 10 mq. di spazi per servizi, locali ristoro, palestra, magazzini, da cedere all'Amministrazione Comunale o gestire in convenzione con questa;

Realizzazione obbligatoria di unità immobiliari RTA non inferiori a 45 mq. di SU.;

Cessione in proprietà o in diritto d'uso per non meno di 99 anni all'Amministrazione Comunale di percorsi pedonali, ciclabili o ippici, di aree verdi e per il tempo libero per non meno del 10% della superficie territoriale dell'UTOE individuata dal Piano Strutturale e di una connessa quota di parcheggi pubblici non inferiore a mq. 500, ovvero 25 posti auto;

Impegno trascritto a non cedere le RTA ai singoli proprietari per almeno 10 anni dalla loro agibilità;

Stabilimento di vincolo di pertinenzialità perpetua tra insediamento RTA, esistente e di nuova costruzione prevista, e almeno 5 ettari di terreno circostante;

Cronoprogramma delle trasformazioni ammesse secondo le seguenti priorità: 1- ampliamento campo golf; 2- realizzazione servizi generali dell'attrezzatura sportiva; 3- struttura ricettiva/RTA; con obbligo

dell'acquisizione dell'agibilità degli interventi di cui ai punti 1 e 2 prima dell'ottenimento del permesso ad edificare per quanto previsto dall'intervento di cui al punto 3;

La proposta di Piano Attuativo

Viste le attuali previsioni del vigente regolamento urbanistico, la società Immobiliare Capo d'Arco a testimonianza di un impegno concreto in correlazione al territorio, alla sua economia e struttura sociale, in una prima fase di lavoro ha recentemente trasmesso all'Amministrazione Comunale una ipotesi di progetto, corredata da uno studio dal titolo :

" il turismo del golf – gli impatti socio economici – studi di analisi delle opportunità e criticità" redatto dall'Istituto di management della Scuola Superiore di S.Anna di Pisa.

Lo studio ha messo in evidenza come l'impianto, opportunamente riqualificato ed ampliato, possa esercitare una significativa capacità di attrazione di flussi di utenza provenienti dall'esterno dell'isola. Inoltre la realizzazione dell'impianto a 18 buche, qualora posto in sinergia con analoghe strutture già esistenti all'Elba (il piccolo impianto privato in località Biodola) ed altre attrezzature di carattere sportivo – ricreativo, potrà rappresentare un'offerta di buon livello e capace di esercitare una reale attrattiva non solo per i praticanti il golf, ma per il turismo in senso lato. In ambito internazionale, in particolare, la realizzazione degli impianti di golf ha una forte sinergia con altre attività ed in particolare con quelle del turismo nautico di qualità; questo aspetto può divenire una opportunità anche per l'Isola d'Elba vista la prossima realizzazione del porto turistico di Portoferraio. Le specificità ambientali ed ecologiche e i nuovi programmi rivolti al benessere (riqualificazione delle Terme di San Giovanni), al tempo libero, potranno determinare una offerta turistica di qualità e capace di far evolvere il tradizionale andamento stagionale dell'attività turistica con prospettive di nuove opportunità occupazionali e di crescita economica.

In merito alla attuale fase di lavoro il soggetto attuatore ha elaborato il Piano Attuativo di iniziativa privata, che tiene conto delle opportunità precedentemente sottolineate e in tal senso delinea un programma articolato di riqualificazione ambientale e funzionale che va oltre la specificità dell'impianto golfistico. Il programma operativo persegue una progettazione organica delle diverse componenti che può essere attuata attraverso fasi differenziate tra loro interagenti e connesse con le opere di urbanizzazione, gli standards ed i servizi complementari.

Coerentemente con i principi e lo statuto del Piano Strutturale, il piano particolareggiato è articolato secondo i seguenti principi fondamentali:

- Il rispetto e la valorizzazione naturalistica e ecologica del contesto
- La riqualificazione con inserimento paesaggistico dell'edificato esistente a margine del comparto
- La realizzazione di nuove strutture funzionali legate al paesaggio
- L'individuazione di un forte sistema di relazioni visuali e paesaggistiche tra gli spazi di gioco ed il contesto ambientale
- L'individuazione di un sistema di accessibilità – mobilità tale da minimizzare la presenza di traffico veicolare e da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione
- La verifica della sostenibilità ambientale degli interventi proposti con particolare riguardo al bilancio idraulico, alla gestione biologica del green e alle ricadute sull'ecosistema
- L'individuazione di spazi pubblici complementari per il tempo libero da convenzionare con l'Amministrazione

Al fine di una corretta attuazione degli interventi, il processo di P.A. dovrà essere programmato secondo il principio di rendere coerenti le fasi di

edificazione con le opere di urbanizzazione. Queste ultime, compreso le opere a verde, rappresenteranno il primo avvio dell'intervento.

In particolare il P.A. evidenzia la possibilità di articolazione del comparto in tre Unità funzionali:

- la **Unità campo da golf**, che prevede la realizzazione del raddoppio dell'impianto sportivo con 9 nuove buche e relative sistemazioni;
- la **Unità servizi generali**, finalizzata prevalentemente per destinazione a servizi pertinenziali e complementari al campo da golf, ubicata in prossimità della "buca uno";
- la **Unità R.T.A.** finalizzata prevalentemente per destinazione ricettiva con attrezzature e servizi.

Il Piano attua le disposizioni del R.U. attraverso gli elaborati grafici e le Norme Tecniche di Attuazione, stabilendone i caratteri e le modalità di intervento, ed in particolare specifica:

- a) destinazioni d'uso delle aree ed i relativi parametri di utilizzazione edilizia;
- b) impostazioni tipologiche e planivolumetriche;
- c) localizzazione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria:

queste prescrizioni, finalizzate alla razionale ed economica utilizzazione del territorio, saranno di riferimento per i progetti esecutivi che la proprietà andrà ad attuare, anche per successive fasi o stralci, coerentemente con la convenzione urbanistica stipulata.

In tali progetti, fermi restando gli elementi di impostazione delle opere stesse, potranno essere apportate le modifiche/integrazioni necessarie per la migliore realizzazione e la corretta funzionalità delle opere.

All'interno delle Unità di intervento sono ammesse tutte le destinazioni previste dall'art. 50 del R.U. che ricomprendono distinte strutture:

fino a 1500 mq. SU. - servizi generali dell'attrezzatura sportiva compreso foresteria per il personale di servizio (massimo 150 mq. SU.), locali ristoro, palestra, magazzini, servizi igienici, spogliatoi; piscine, spa;

fino a 1500 mq. SU. - struttura turistica ricettiva alberghiera e/o RTA di cui almeno il 25% destinato ad attrezzature e servizi, reception, locali per la somministrazione di alimenti e bevande; piscine, spa. Le unità immobiliari RTA non saranno inferiori a 45 mq. di SU..

Gli orientamenti per la progettazione architettonica saranno strettamente aderenti alle relative destinazioni d'uso e dovranno perseguire i principi della razionalità e della semplicità costruttiva esprimendo la contemporaneità dell'intervento seppur nel riferimento alla cultura tradizionale locale, anche attraverso l'uso corretto ecosostenibile delle tecnologie e dei materiali.

Per le Unità da realizzare, le soluzioni architettoniche dovranno essere ricondotte all'interno di una organizzazione coerente con la conformazione morfologica del contesto ambientale, come evidenziata negli elaborati grafici di progetto.

All'interno dello sviluppo planimetrico, in relazione all'ubicazione delle distribuzioni verticali, dovranno essere collocati sia gli eventuali androni passanti sia le cesure tra i diversi corpi di fabbrica in modo tale che si possano determinare assialità e visuali libere che, poste in relazione ai percorsi, potranno determinare una agevole mobilità interna e garantire l'accessibilità alle diverse funzioni. L'integrazione tra l'architettura e gli spazi esterni a verde sarà l'elemento principale di riferimento per la progettazione.

All'interno dell'organismo edilizio potranno essere individuate corti/piazze/spazi a verde/etc che, nella loro articolazione, potranno costituire il sistema delle relazioni interne ed esterne (distributive e funzionali). Queste soluzioni, oltre a garantire un elevato livello di qualità dell'intervento, potranno favorire il perseguimento degli obiettivi di eco

sostenibilità (ventilazione naturale, adeguata illuminazione, controllo del microclima e dell'irraggiamento, etc).

Gli interventi dovranno risultare organici tra loro e direttamente connessi con le sistemazioni a verde dell'intero comparto affinché si stabilisca unitarietà tra costruito e vegetazione.

Gli edifici potranno essere realizzati con l'applicazione dei criteri per l'edilizia sostenibile ed ecocompatibile.

L'intervento propone, in quanto già sperimentato per la "Buca Uno", soluzioni tipologiche con "tetto verde" ricomponendo la morfologia dei terreni circostanti. Questa soluzione potrà accogliere anche soluzioni ecologiche quali coperture integrate con pannelli fotovoltaici, ed altri elementi per il risparmio e la produzione energetica.

Per quanto attiene alla club-house, posizionata in prossimità della "buca uno", il Piano Attuativo ne propone una soluzione utilizzando il dislivello tra la viabilità di accesso esistente e il campo di golf, che permette di ritrovare spazi funzionali di accoglienza, ristoro, relax, ecc., su due livelli. Questa impostazione progettuale configura un tetto giardino in continuità con gli spazi a verde attualmente contigui alla strada. Gli spazi interni della struttura saranno funzionalmente e visivamente concatenati con le sistemazioni esterne del verde proiettandosi verso il green.

Il campo da golf

L'intervento comprende la modellazione e la lavorazione dei terreni in funzione del disegno del campo, che prevede un percorso di ulteriori 9 nuove buche da collegare con il tracciato esistente in modo da ottenere un impianto complessivo da 18 buche. La trasformazione dei suoli prevalentemente incolti avverrà attraverso la rimozione di parti di vegetazione esistente, la realizzazione delle sistemazioni a verde con l'inserimento di specie arboree e arbustive coerenti con i caratteri ambientali e del paesaggio, la formazione dei tappeti erbosi. Le nuove buche prevalentemente sono state previste in aree agricole abbandonate,

altre invece si collocheranno in aree boscate. Per queste ultime il Piano propone uno specifico programma di compensazione rafforzando il sistema del bosco. Le piante di olivo non direttamente interessate dalla realizzazione di buche saranno conservate. La restante superficie attualmente agricola interposta tra le buche sarà sistemata con la piantagione di alberi ed arbusti facenti parte della vegetazione autoctona o naturalizzata e/o storicizzata nel contesto circostante. In particolare, trattandosi di un fondovalle caldo in estate, sarà posta attenzione a creare ombreggiamento delle aree di gioco, attraverso la piantagione di alberi ed arbusti con chiome leggere, in modo da non ostacolare la circolazione dell'aria. E' prevista la regimazione delle acque e la creazione di invasi e gore da utilizzare per l'irrigazione del verde, con la eventuale sistemazione idraulica dei corsi d'acqua esistenti. Saranno realizzati i percorsi di servizio per il transito dei mezzi per le opere di manutenzione, oltre agli impianti tecnologici necessari alla gestione delle risorse idriche per l'irrigazione e per gli impianti di servizio occorrenti per la gestione e la sicurezza.

L'approvvigionamento e l'uso delle risorse idriche avverrà secondo diverse tipologie d'intervento sia per le buche esistenti che per quelle da realizzare:

- L'utilizzo dell'acqua depurata;
- La realizzazione di un vaso aggiuntivo oltre a quello esistente;
- L'utilizzo di un'erba a basso consumo di acqua (-70%).

Il progetto del tracciato indicato negli elaborati grafici è indicativo e sarà definito con la richiesta del permesso di costruire, in coerenza con le esigenze di gestione e nel rispetto delle caratteristiche necessarie all'omologazione dell'impianto sportivo, non escluse le esigenze per la migliore funzionalità ed utilizzo dell'intero complesso di 18 buche.

All'interno dell'area programmata dal Piano Attuativo potranno essere realizzate specifiche attrezzature quali pergolati, piccole tettoie aperte, vasche d'acqua, ponticelli, ecc... Tali interventi e/o opere oltre alle specificità funzionali rafforzeranno l'immagine di qualità dell'insieme e dovranno essere organici al progetto architettonico - ambientale.

Le opere di urbanizzazione

Il P.A. evidenzia, negli elaborati grafici, lo schema delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'attuazione degli interventi edilizi. Le quantità previste per standard di parcheggio e di verde debbono essere dimensionate nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, nonché delle specifiche disposizioni comunali ed in particolare dal R.U. (art. 50) di cui riportiamo i dati fondamentali:

- Realizzazione obbligatoria di parcheggi pubblici in ragione di: 25 mq. ogni abitante insediabile e di 4 mq. ogni 10 mq. di SU. di parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/89 e comunque in ragione di un posto auto per unità immobiliare RTA;
- Realizzazione obbligatoria di spazi a verde pubblico in ragione di; 18 mq. ogni abitante insediabile e di 4 mq. ogni 10 mq. di spazi per servizi, locali ristoro, palestra, magazzini, da cedere all'Amministrazione Comunale o gestire in convenzione con questa;

Pertanto, qualora gli interventi subissero variazioni plani volumetriche, il nuovo dimensionamento degli standard dovrà avvenire nel rispetto delle nuove superfici utili e/o volumetrie consentite; l'eventuale diversa soluzione non dovrà peraltro alterare l'impostazione generale del P.A. Per quanto attiene ai parcheggi pertinenziali il P.A. evidenzia una previsione progettuale con parcheggi a raso e/o in sottosuolo utilizzando i dislivelli esistenti. L'effettivo loro dimensionamento dovrà essere stabilito in sede di rilascio del P.d.C., in applicazione della legislazione vigente, in relazione alla tipologia dell'intervento, alle volumetrie nonché alle destinazioni d'uso introdotte.

Potrà essere concordata tra il soggetto attuatore e l'Ente Pubblico una diversa ubicazione delle aree per standard rispetto a quelle evidenziate

negli elaborati di P.P., in relazione a esigenze-morfologico ambientali, tecniche o in relazione in fasi attuative dell'intervento.

Il Piano, tramite gli specifici elaborati, individua gli schemi dei tracciati e le caratteristiche funzionali delle opere per garantire gli idonei collegamenti con la rete infrastrutturale al contorno, e per consentire la migliore accessibilità e dotazione di servizi/allacciamenti alle aree edificabili.

La realizzazione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonei progetti esecutivi che saranno realizzati per fasi o stralci successivi, a condizione che venga sempre assicurata la necessaria urbanizzazione agli edifici insediati all'interno della Unità di intervento in attuazione e che vengano previste le necessarie opere di sistemazione provvisoria finalizzate ad assicurare la sicurezza ed il decoro del comparto.

Le opere, da concordare con gli Enti competenti e da convenzionare con l'A.C., comprenderanno:

strade, destinate alla circolazione autoveicolare, complete degli spazi laterali di pertinenza ed i parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili;

servizi a rete, completi degli spazi di competenza realizzati o da realizzare in superficie o in sottosuolo per: le fognature; la distribuzione della energia elettrica; gli allacciamenti telefonici e/o trasmissione dati; l'erogazione dell'acqua; l'illuminazione pubblica.

L'art. 50 del R.U., in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione, riporta la seguente prescrizioni:

“Cessione in proprietà o in diritto d'uso per non meno di 99 anni all'Amministrazione Comunale di percorsi pedonali, ciclabili o ippici, di aree verdi e per il tempo libero per non meno del 10% della superficie territoriale dell'UTOE individuata dal Piano Strutturale e di una connessa quota di parcheggi pubblici non inferiore a mq. 500, ovvero 25 posti auto;”

Si evidenzia che la norma dovrebbe essere riconsiderata, in quanto l'attuale dimensionamento stabilito dal R.U. non rappresenta la totalità delle previsioni del P.S.

A nostro avviso la quota del 10% della ST dell'UTOE e la quota di parcheggi pubblici precedentemente citata, sono riferite al complessivo dimensionamento stabilito dal P.S.

In tal senso il soggetto attuatore, in accordo con l'Amministrazione comunale, stabilirà nello specifico convenzionamento la quota percentuale e l'ubicazione delle aree da cedere o convenzionare in riferimento alla reale consistenza della proposta progettuale coerente con i parametri del R.U.

I grafici di Piano attuativo, relativamente a questo aspetto evidenziano una soluzione progettuale che, in modo organico attua la totalità delle previsioni stabilite dal P.S. per l'intero dimensionamento ed in riferimento alla generalità delle aree ricomprese nell'UTOE. Questa impostazione consente di perseguire una soluzione unitaria che potrà con facilità essere disarticolata per fasi ricongiungendo le aree di uso pubblico e o convenzionate alle reali fasi di intervento dell'impianto del golf.

Il Piano Attuativo ricomprende le aree di proprietà del soggetto attuatore così come individuate dal PS e dal RU vigenti. Alcune aree, benchè interne alla delimitazione dell'UTOE, non sono state ricomprese all'interno del Piano Attuativo e pertanto sono da intendersi a destinazione agricola regolata dall'art. 60 delle NTA del RU. Segnaliamo altresì che il Piano Attuativo ricomprende una piccola porzione di proprietà strettamente funzionale all'ambito del golf, al fine di un corretto inserimento degli standard di parcheggio e di verde. Tali aree, opportunamente sistemate a verde per l'inserimento paesaggistico, verranno convenzionate con l'Amministrazione comunale. La dimensione di queste aree, di proprietà dei soggetti attuatori, rappresenta una minima percentuale di implemento inferiore al 10% delle aree facenti parte dell'UTOE ed escluse dall'attuale progetto dell'impianto di golf.

Sono elementi costitutivi del piano attuativo i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica di fattibilità
- Valutazione Ambientale Strategica - Documento Preliminare;
- Studio di Incidenza SIR Zone Umide Golfo di Mola e Schiopparello - Screening
- Studio di analisi delle opportunità e criticità
- Tav.01 – Inquadramento generale – scala 1:5000
- Tav.02 – Proprietà interessate e contigue all'UTOE – scala 1:2000
- Tav. 03 – Uso del suolo in atto – ricognizione fotografica - scala 1:5000
- Tav. 04 – Ricognizione fotografica – edificato esistente
- Tav. 05 – Individuazione Unità d'intervento – scala 1:5000
- Tav. 06 – Progetto – Unità campo da golf – scala 1:2000
- Tav. 07 – Progetto – Unità servizi generali – schema tipologico, planimetrie e profilo – verifica standard – scala 1:500 – 1:200
- Tav. 08 – Progetto – Unità R.T.A. – schema tipologico, planimetrie e profilo – verifica standard – scala 1:500 – 1:200
- Tav. 09 – Progetto – Schema opere di urbanizzazione - 1:5000
- Tav. 10 - Progetto – Schema opere di urbanizzazione - 1:2000

Arch. Mauro Ciampa

gennaio 2014

agg. marzo 2016

VERIFICA STANDARD URBANISTICI (art. 50 R.U.)

UNITA' RTA

SU max ammissibile mq. 1000 DI CUI 25% per attrezzature e servizi(reception, locali comuni, ristoro)

PARCHEGGI NECESSARI

parcheggi pubblici : mq.25 ogni abitante insediabile
volume in progetto mc. 3000/mc 80 = 38 abitanti insediabili
superficie a parcheggio necessaria mq. 25 x 38 abitanti = mq. 950

parcheggi pubblici : mq. 4 ogni mq. 10 di SU a servizi o ricettiva
SU mq. 1000 x 0,4 = mq. 400

TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI mq. 1350 di cui mq. 1200
di cui mq. 1200 verificati all'interno della UNITA' RTA e mq. 150 nel P1

parcheggi pertinenziali ai sensi L. 122/89: mq. 1 ogni mc. 10 di nuova costruzione
volumetria in progetto mc. 3000 x 0,1 = mq. 300

TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIA mq. **1650**

TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO IN PROGETTO mq. **1700**

SPAZI PER VERDE PUBBLICO

spazi per verde pubblico : mq.18 ogni abitante insediabile
volume in progetto mc. 3000/mc 80 = 38 abitanti insediabili
spazi per verde pubblico necessari: mq.18 x 38 abitanti = mq. 684

TOTALE SUPERFICIE PER VERDE PUBBLICO IN PROGETTO mq. **690** (da convenzionare con l'A.C.)

SPAZI PER SERVIZI NECESSARI

(spazi per servizi da convenzionare con l'A.C.)
spazi per servizi : mq. 4 ogni mq. 10 di SU
SU mq. 1000 x 0,4 = mq. 400

TOTALE SUPERFICIE DI SPAZI PER SERVIZI IN PROGETTO mq. **2500** (parcheggi e verde P1 e V1)
vedi tavole 05 - 09

VERIFICA STANDARD URBANISTICI (art. 50 R.U.)

UNITA' SERVIZI GENERALI (Club House)

SU max ammissibile mq. 1500 per servizi generali e complementari dell'attrezzatura sportiva, foresteria per personale di servizio (max. mq. 150 SU) locali di ristoro, palestra, magazzini

PARCHEGGI NECESSARI

parcheggi pubblici : mq. 4 ogni mq. 10 di SU a servizi e ricettiva
SU mq. 1500 x 0,4 = mq.600

parcheggi pertinenziali ai sensi L. 122/89: mq. 1 ogni mc. 10 di nuova costruzione
volumetria in progetto mc. 4500 x 0,1 = mq. 450

TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIA mq. 1050

PARCHEGGI IN PROGETTO

parcheggi pubblici (da convenzionare con A.C.) mq. **600**

parcheggi pertinenziali (previsti in interrato) mq. **630**

TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO IN PROGETTO mq. 1230

SPAZI PER SERVIZI NECESSARI

(spazi per servizi da convenzionare con l'A.C.)

spazi per servizi : mq. 4 ogni mq. 10 di SU

SU mq. 1500 x 0,4 = mq. 600

TOTALE SUPERFICIE DI SPAZI PER SERVIZI IN PROGETTO mq. 2500 (parcheggi e verde P1 e V1)
vedi tavole 05 - 09