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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme

Le presenti norme si applicano al Piano Attuativo per il completamento a 18 buche dell'impianto da golf e la realizzazione di servizi pertinenziali e complementari ai sensi dell'art. 55 - UTOE 20 – Golf Acquabona del P.S. vigente e dell'art. 50 del R.U. vigente - Sistema insediativo, attrezzature di interesse sovracomunale - UTOE Golf Acquabona

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano

Sono elementi costitutivi 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 – scala 1:5000
- Tav. 10 – Progetto – Schema opere di urbanizzazione – scala 1:2000

Art. 3 - Indicazioni generali

Il Piano Particolareggiato attua le disposizioni dell'art. 50 del regolamento Urbanistico vigente (Sistema insediativo, attrezzature di interesse sovracomunale - UTOE Golf Acquabona) mediante gli elaborati grafici e le presenti 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, sono realizzate tramite progetti esecutivi da predisporre ed 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.

Art. 4 - Utilizzazione delle aree e Unità di Intervento

L'utilizzazione delle aree dovrà risultare strettamente conforme agli elaborati del Piano; essa avverrà ai sensi delle previsioni dell'art. 50 del R.U. vigente.

L'utilizzazione avverrà mediante progetti riferiti alle singole zone individuate nelle tavole del Piano riferiti alle singole Unità di intervento;

Qualora si richieda la necessità tecnica di realizzare porzioni afferenti ad Unità diverse si potrà integrare il permesso di costruire relativo all'Unità interessata corredato di specifica relazione afferenti le singole zone o parti di esse interessate.

Il Piano Attuativo persegue una progettazione organica che può essere attuata attraverso fasi differenziate tra loro interagenti e connesse con le opere di urbanizzazione, gli standards ed i servizi complementari stabiliti dall'applicazione delle NTA del Piano.

Al fine di una corretta attuazione degli interventi, il processo di P.A. dovrà essere programmato relazionando le fasi di edificazione coerentemente alle opere di urbanizzazione. In particolare il P.P. 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.

-

La complessità dell'intervento e la specificità dell'edilizia che caratterizzano la proposta progettuale, relazionate al periodo temporale di realizzazione, determinano la opportunità di perseguire una progettazione evolutiva anche in relazione alla progressiva innovazione delle tecnologie per l'ecosostenibilità dell'intervento.

In sede di rilascio del permesso di costruire, saranno consentite soluzioni morfologiche e tipologiche nelle singole Unità di intervento nel rispetto dell'impostazione del Piano, delle destinazioni consentite e dei parametri ammissibili all'interno del "comparto".

Tali adeguamenti e variazioni non costituiranno variante al Piano Attuativo.

In tal senso, nel rispetto delle superfici utili complessive assentite dal P.A. e dei valori assoluti dell'art. 50 del R.U., potranno essere consentiti trasferimenti di SU tra le singole Unità di intervento, purché nella soluzione finale compensativa le superfici utili totali siano rispettate nella loro interezza e siano complessivamente soddisfatti gli standard riferiti alle singole funzioni introdotte.

Il dimensionamento e la delimitazione evidenziata negli elaborati di Piano Attuativo tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione generale e della realizzazione temporale dell'intervento in relazione alle fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.7 delle NTA ed in coerenza con il convenzionamento sottoscritto tra Proprietà e Amministrazione Comunale.

Il Piano individua la perimetrazione delle singole UMI quale limite di edificabilità all'interno del quale collocare l'intervento. All'interno di tale delimitazione la progettazione svilupperà le singole tipologie edificabili riferite alle aree di pertinenza con le relative opere a verde, delle accessibilità pedonali, delle relazioni con le opere di urbanizzazione. L'intervento in attuazione dovrà ricomprendere nei suoi elaborati la connessione con il complesso delle opere di urbanizzazione.

Modalità di intervento

All'interno del Piano sono ammessi, mediante procedura diretta, gli interventi edilizi di nuova costruzione.

Tutti gli interventi sono subordinati alla adozione delle specifiche procedure e, ove occorra, all'acquisizione dei necessari titoli abilitativi, autorizzazioni e nulla osta di legge.

L'edificazione dovrà avvenire nelle aree individuate come edificabili), nel rispetto degli indici e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie indicate negli elaborati del progetto e nelle tavole allegate del presente P.A.

Le aree interne all'UTOE non ricomprese nel Piano attuativo sono a destinazione agricola ai sensi dell'art. 60 delle NTA del R.U.

Nel caso il Piano presentasse discordanze di carattere grafico e/o normativo si intendono valide le indicazioni del grafico in scala maggiore e le prescrizioni più restrittive.

La conformazione degli edifici dovrà essere coerente con le indicazioni tipologiche e morfologiche previste dagli elaborati del P.A. e dalla presente NTA.

Art. 6 - Parametri urbanistici – interventi ammessi

I parametri urbanistici di utilizzazione nel P.P. sono esplicitati nell'art. 50 del R.U. vigente, di cui riportiamo una sintesi:

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

Art. 7 - Opere di urbanizzazione e standard

Il P.A. evidenzia, negli elaborati grafici, le 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. 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 tecniche o di programmazione dell'intervento.
Aree e opere di urbanizzazione primaria
Si considerano opere di urbanizzazione primaria le aree e le opere a tale scopo asservite ed in particolare:

- le strade destinate alla circolazione autoveicolare, complete degli spazi laterali di pertinenza ed i parcheggi;
- i sistemi di accesso (pedonali e ciclabili);
- i servizi a rete, completi degli spazi di competenza realizzati o da realizzare in superficie o in sottosuolo per: le fognature; la distribuzione della corrente elettrica; gli allacciamenti telefonici e/o trasmissione dati; l'erogazione dell'acqua; l'illuminazione pubblica.

Il Piano, tramite gli specifici elaborati, individua gli schemi dei tracciati e le caratteristiche funzionali delle opere (con particolare riguardo alla viabilità) 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 possono essere realizzati anche 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.

I progetti di cui sopra, ferme restando le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, possono prevedere le modifiche e le integrazioni di dettaglio utili al conseguimento della migliore funzionalità ed economicità delle opere, anche in relazione alle diverse esigenze di accessibilità.

Le eventuali modifiche ed integrazioni al Piano, che siano riconducibili a quanto sopra esposto, non sono considerate varianti urbanistiche al Piano stesso.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria devono realizzare, anche tramite il coordinamento e la integrazione con i progetti di utilizzazione delle aree di uso pubblico, un ambiente decoroso, controllato ed unitario, anche in considerazione della percezione visiva degli edifici,

degli impianti e delle attrezzature dei singoli insediamenti, nonché delle sistemazioni a verde.

Art. 8 - Servizi ed opere a rete

Il P.A. evidenzia i servizi e le opere a rete (approvvigionamento idrico, elettrificazione, fognatura, linee telefoniche, illuminazione).
Tali interventi dovranno essere previsti all'interno di un progetto e nel rispetto delle prescrizioni degli Enti preposti.
Potranno essere consentite dall'Amministrazione Comunale connessioni tra le opere di urbanizzazione anche esterne ai comparti edificatori del P.P., purché funzionali all'efficienza dei servizi.
Il progetto generale dei servizi a rete potrà essere eseguito globalmente o per parti funzionali in relazione all'attuazione degli interventi e in coerenza con il convenzionamento sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà.

Art. 9 – Dimensionamento e destinazioni ammesse

All'interno delle Unità di intervento sono ammesse tutte le tipologie previste dall'art. 50 del R.U.

Funzioni e destinazioni 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 attrezzature e servizi, reception, locali per la somministrazione di alimenti e bevande; piscine, spa.

Art. 10 – Modifica delle destinazioni d'uso

Possono essere introdotte modifiche delle destinazioni d'uso purché le nuove destinazioni siano coerenti con le funzioni ammesse dal R.U. e qualora siano soddisfatti gli standard urbanistici ed edilizi stabiliti per legge.

Art. 11 - Caratteri architettonici e costruttivi

Orientamenti per la progettazione architettonica: le soluzioni architettoniche, all'interno del comparto, dovranno essere strettamente aderenti alle relative destinazioni d'uso e dovranno perseguire i principi della razionalità e della semplicità costruttiva esprimendo la contemporaneità dell'intervento 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 lineare in coerenza con la conformazione morfologica-geometrica evidenziata nel P.A.

All'interno dello sviluppo planimetrico, in relazione all'ubicazione delle distribuzioni verticali, dovranno essere collocati gli eventuali androni passanti o cesure tra i diversi corpi di fabbrica in modo tale da determinare assialità e visuali libere che, poste in relazione ai percorsi, potranno determinare una agevole mobilità interna e garantire l'accessibilità alle diverse funzioni.

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 (distributive, spaziali e sociali). Queste soluzioni, oltre a garantire un elevato livello di qualità dell'intervento, potranno favorire il perseguimento degli obiettivi di eco sostenibilità (condizionamento naturale, adeguata illuminazione, irraggiamento, controllo del microclima, etc).

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

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

Potranno essere consentite coperture integrate con pannelli fotovoltaici, (qualora assentiti dalla Soprintendenza-PSAE-BAP), eventualmente integrati con soluzioni a verde, e/o altri elementi per il risparmio e la produzione energetica, purché coerenti con il progetto architettonico.

Art. 12 - Aree non edificate di pertinenza dei lotti

L'intervento edilizio dovrà comprendere la sistemazione a "verde" e a "giardino" degli spazi liberi.

Tali aree così sistemate sono da intendersi di uso privato e/o condominiale.

Nella sistemazione degli spazi liberi, i progetti dovranno tendere ad assicurare la massima continuità funzionale e l'unitarietà del "verde".

All’interno di tali sistemazioni è ammessa la realizzazione di attrezzature per garantirne la fruizione quali percorsi e spazi nel verde, aree protette per il giuoco dei bambini, pergolati, piccole tettoie aperte, serre, vasche d’acqua, ecc. Tali interventi e/o opere finalizzati alla qualità dell’insieme e alla sostenibilità ecologica dovranno essere organici al progetto ed evidenziati nei permessi di costruire.

In tal senso la loro previsione non costituirà variante al P.A.

Qualora tali opere siano richieste in periodi successivi all’autorizzazione del progetto generale, relativo alle Unità d’intervento, queste dovranno essere sottoposti alle necessarie autorizzazioni secondo i regolamenti comunali.

Art. 13 - Aree esterne ai comparti

Le aree esterne ai comparti edificatori sono le seguenti:

aree per viabilità suddivise in aree carrabili e aree ciclo- pedonali.

Per queste aree il piano particolareggiato, negli specifici elaborati tecnici, definisce le caratteristiche dimensionali e tipologia dei materiali.

Art.14 - Gli elaborati

Gli elaborati per l'edificazione anche parziale nei comparti dovranno essere tali da garantire una specificazione esatta dell'intervento.
In particolare essi dovranno contenere gli elaborati richiesti dai regolamenti comunali per il rilascio del permesso di costruire.

Art.15 – Area Unità campo da golf

All’interno dell’Unità campo da golf gli interventi ammessi sono quelli rivolti alla modellazione e 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 avviene attraverso la rimozione di parti di vegetazione esistente, nella 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. E’ consentita 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. E’ consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari alla gestione delle risorse idriche per l’irrigazione e per gli impianti di servizio occorrenti. E’ consentita la recinzione e la realizzazione di percorsi di servizio per il transito dei mezzi per le opere di manutenzione.
L’approvvigionamento e l’uso delle risorse idriche è previsto secondo diverse tipologie d’intervento sia per le buche esistenti che per quelle da realizzare:

- L’utilizzo dell’acqua depurata;
- La realizzazione di un invaso 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 del'intero complesso di 18 buche.

All'interno di tali sistemazioni è ammessa la realizzazione di attrezzature per garantirne la fruizione quali pergolati, piccole tettoie aperte, vasche d'acqua, ponticelli, ecc… Tali interventi e/o opere finalizzati alla qualità dell'insieme e alla sostenibilità ecologica dovranno essere organici al progetto ed evidenziati nel permesso di costruire.

Art.16 - Riferimento alle norme di R.U.

Per quanto non esplicitamente riportato in questa normativa di attuazione, si fa riferimento alle norme di attuazione del vigente R.U., di cui il presente P.A. è intervento attuativo, e del R.E.

Art.17 – Organizzazione dell'intervento

Gli interventi ammessi, possono essere riconducibili all'edilizia specialistica, e dovranno essere realizzate ricercando l'organicità tra le diverse parti come suggerito dalla definizione progettuale del P.P.

Le soluzioni tipologiche proposte si intendono orientative, illustrano cioè alcune possibilità di intervento, ed esemplificano come il Piano nasca da una proposta ragionata con riferimento particolare ai parametri della semplicità architettonica e costruttiva. Esse potranno subire modifiche aggregative, costruttive e funzionali purché non alterino i parametri complessivi del Piano e ricadano all'interno del limite del comparto edificatorio, nel rispetto degli aspetti paesaggistici così come precedentemente enucleato.

Modifiche al piano

In fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, sarà possibile apportare modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, che non determinino incremento al dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Non sono considerate varianti sostanziali al P.P. e pertanto sono ammesse attraverso richiesta di titolo abilitativo edilizio, purchè conformi al Piano Particolareggiato approvato e ai criteri normativi e costruttivi previsti (N.T.A.) la seguente casistica:

- modifiche, suddivisioni e/o aggregazioni tipologiche o planivolumetriche purché nel rispetto dell'impostazione generale e dei parametri stabiliti dal PP;
- diverse soluzioni dell'involucro architettonico esterno, purché coerenti con le tipologie delineate;
- modifica delle soluzioni delle coperture, purché risultino coerenti con i parametri urbanistici e le tipologie delineate;
- diversa organizzazione distributiva degli spazi interni ed esterni di pertinenza;
- diversa soluzione di organizzazione delle aree libere a verde;
- introduzione di particolari soluzioni tecnologiche rivolte al contenimento energetico e alla sostenibilità;
- introduzione di elementi di arredo esterno e collocazione di opere d'arte.

Art.18 – Misure di mitigazione

Le fasi progettuali successive al Piano Particolareggiato dovranno attenersi alle soluzioni progettuali previste per i settori ambientali (acqua, energia, aria, suolo, rifiuti, flora e vegetazione…etc..),

Fase di cantiere

Sistema Acqua

Consumi idrici

Sarà evitato l'uso della risorsa idropotabile per le lavorazioni maggiormente idroesigenti.

Acque reflue

I reflui dei servizi igienici verranno depurati.

Sistema Aria

Emissione di polveri

Tutte le lavorazioni verranno svolte con modalità tali da limitare al minimo sollevamenti ed emissioni di polveri; in caso di necessità potranno essere effettuate bagnature del suolo e delle zone di lavoro.

Emissione sonore

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati saranno conformi alle norme vigenti in materia nel rispetto del Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.

Emissione in atmosfera

Tutti gli strumenti e macchinari utilizzati saranno conformi alle norme vigenti in materia di emissioni derivanti dalla combustione e mantenuti sempre in condizioni di perfetta efficienza.

Sistema Rifiuti

Rifiuti solidi

I rifiuti solidi saranno gestiti e smaltiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale"). In particolare, saranno avviati a riciclaggio e/o riutilizzati in loco ove consentito e possibile, per il resto saranno conferiti in discariche autorizzate.

Sistema Suolo

Sversamenti

Nel caso in cui il cantiere avesse bisogno di aree per lo stoccaggio e/o il rifornimento di oli e carburanti, esse saranno allestite mediante l'impermeabilizzazione del suolo e la realizzazione di cordoli di

contenimento o comunque quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Stoccaggio materiali

Tutte le aree dedicate a tale scopo saranno opportunamente delimitate ed attrezzate per il corretto contenimento dei materiali stoccati.

Sistema Mobilità

Si prevede di ubicare il cantiere in prossimità delle aree di intervento al fine di limitare gli spostamenti dei mezzi e quindi minimizzare i fattori di impatto.

Sicurezza

In aggiunta a quanto sopra si fa presente che in relazione ai rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori, come richiesto dalla legge, deve essere prevista la redazione di un apposito Piano di sicurezza, che sarà redatto conformemente alle disposizioni del Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i.

Fase di esercizio

Sistema Acqua

Approvvigionamento

Per limitare il consumo idrico potabile, oltre a quanto previsto dal progetto ed evidenziato nei capitoli precedenti, si dovranno impiegare:

- erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;
- cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.

Smaltimento

Lo smaltimento dei reflui avviene mediante il collegamento alla fognatura e suo collettamento ad idoneo impianto di depurazione previsto nel presente piano.

Sistema Aria

Per la sistemazione degli spazi esterni dovrà essere privilegiato l'utilizzo di specie di piante e/o criteri progettuali tali da consentire un'attenuazione ad effetto filtro nei confronti dei gas di scarico, delle polveri e dell'inquinamento acustico della viabilità esistente posta a margine del comparto.

Sistema Rifiuti

Gli spazi idonei per il posizionamento delle isole ecologiche saranno verificati con l'Ente Gestore.

Sistema Suolo e Sottosuolo

Le pavimentazioni relative alle sistemazioni esterne previste saranno realizzate, ove possibile, in materiali permeabili.

Valgono anche le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.

Sistema Energia

Al fine del contenimento dei consumi energetici è da incentivare l'introduzione di soluzioni tecnologiche improntate all'obiettivo del CO_20.

L'installazione di nuovi impianti di illuminazione pubblica dovrà essere conforme alle prescrizioni della L.R. 39/2005, a quanto previsto dall'Allegato III del PIER ed alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna".

Flora e Vegetazione

La progettazione degli spazi esterni dovrà attenersi a quanto previsto nelle tavole del Piano Attuativo per i principi progettuali e per il dettaglio delle specie arboree e arbustive nella richiesta di P.d.C.

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

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

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 affinchè 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 viabiltà 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 invaso 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

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

Oggetto:
INQUADRAMENTO GENERALE
scala 1:5000

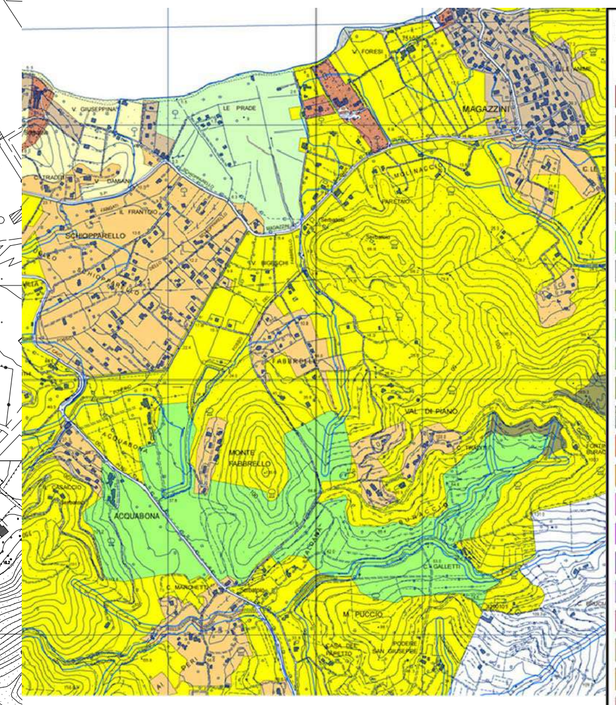
01

data: gennaio 2014 tavola n.
agg. : marzo 2016

LEGENDA

- Perimetrazione U.T.O.E. n. 20 R.U. (estratto da cartografia R.U.)
- Campo da golf esistente (9 buche)
- Edificato esistente CLUB HOUSE attuale
- RTA "Buca Uno" esistente
- Strada provinciale n. 26
- Strade / percorsi esistenti da valorizzare
- Sottopasso pedonale esistente
- Corsi d'acqua
- Laghetto esistente
- Area interessata al progetto di valorizzazione delle saline (proprietà Immobiliare Capo D'Arco)

ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO



legenda

- Centro storico (Zona A)
- Nuclei storici ed edifici sparsi
- Aree insediate urbane ad alta o media densità
- Aree insediate urbane a bassa densità
- Aree insediate suburbane
- Attrezzature e servizi
- Parcheggi
- Verde pubblico
- Parchi territoriali
- Oasi naturalistiche
- Aree di recupero territoriale
- Costa balneabile
- Aree di trasformazione
- Sottozona PEEP
- Sottozona artigianale esistente
- Sottozona artigianale di espansione
- Sottozona attività' impattanti
- Sottozona commerciale esistente
- Sottozona portuale
- AID sistema della costa
- Aree AID
- Piani complessi d'intervento
- Strutture ricettive
- Campeggi
- Distributori di carburante
- Aree agricole di tutela ambientale
- Aree di esclusiva o prevalente funzione agricola
- Limite aree PIME ex PAI

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE
cfr. art. 50 UTOE Golf Acquabona

INSEDIAMENTI PREVISTI	fino a mq. 1.500 SU servizi *
	fino a mq. 1.000 struttura alberghiera e/o R.T.A. **
Totale	mq. 2.500 SU

* foresteria per il personale di servizio max. 150 mq. SU locali ristoro, palestra, magazzini
** di cui almeno il 25% per attrezzature e servizi, reception, locali per somministrazione alimenti e bevande

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 Giunti n. 25 Polo Tecnologico
Navacchio 56023 - Pisa
con: Emanuele Del Vecchio

Oggetto:
PROPRIETA' INTERESSATE E CONTIGUE ALL'U.T.O.E.
a cura di IMMOBILIARE CAPO D'ARCO S.r.l.
scala 1:2000

02

data: gennaio 2014 tavola n.
agg. : marzo 2016

MARE TIRRENO

F.14 F.27 F.28 F.29 F.31 F.32 F.33

PERIMETRAZIONE UTOE 20

PERIMETRAZIONE PIANO ATTUATIVO

39 Proprietà Immobiliare Capo d'Arco S.r.l.

37 Proprietà Acquabona Golf S.r.l.

580 Proprietà Buca Uno S.r.l.

580 intestazione catastale :- PETRA S.r.l.

580 intestazione catastale :- Bianchi Carla Maria
Bianchi Marco Giovanni
Bianchi Matteo
Roveda Alessandra Carla
Roveda Pier Adolfo

580 intestazione catastale :- Bianchi Carla Maria
Bianchi Marco Giovanni
Bianchi Matteo

580 intestazione catastale :- Roveda Alessandra Carla
Roveda Pier Adolfo

580 intestazione catastale :- Bianchi Camillo
Roveda Pier Adolfo

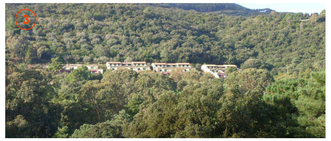
580 intestazione catastale :- Roveda Alessandra Carla

Quadro d' unione Scala 1:20.000

F.14 Co.G.I.- F.14 F.27 F.28 F.29 F.31 F.32 F.33















































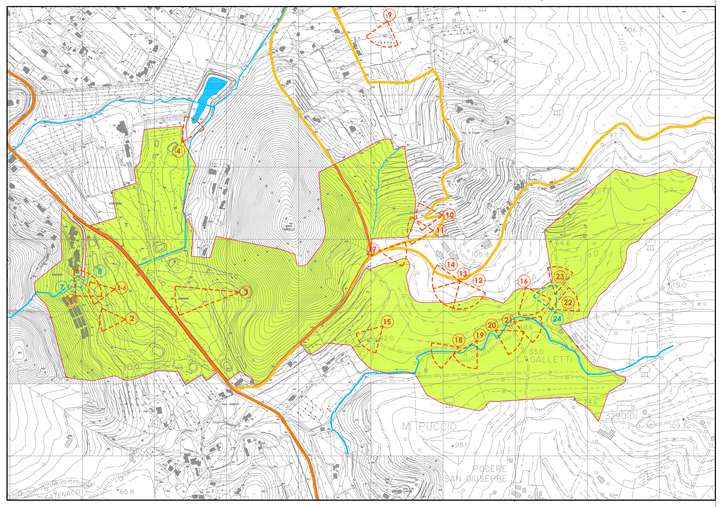




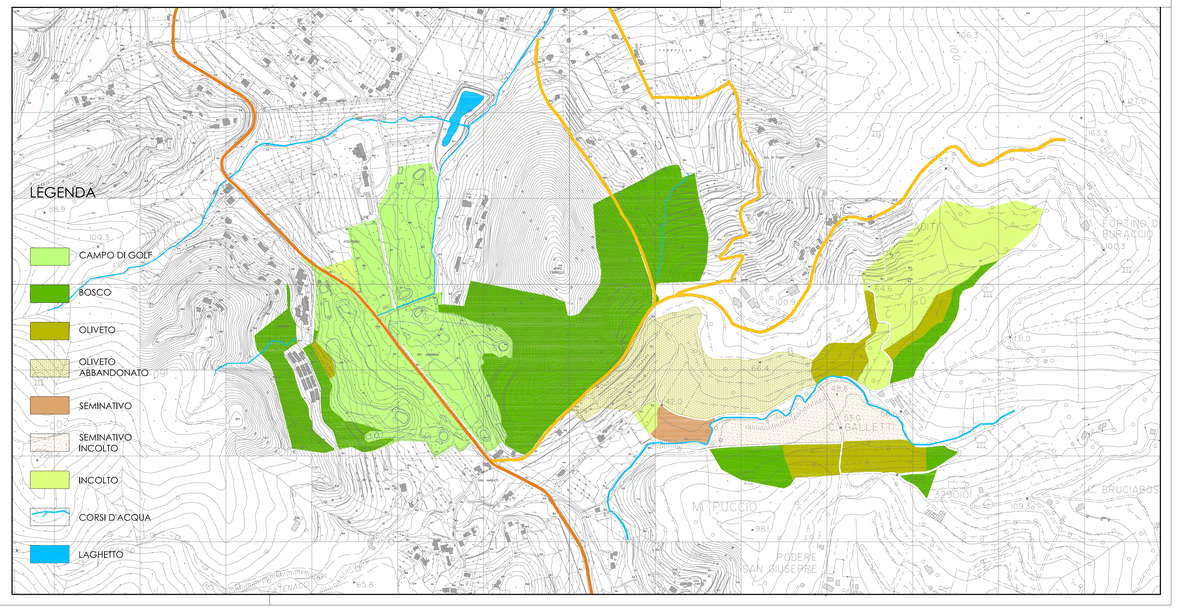
RICOGNIZIONE FOTOGRAFICA - RIFERIMENTO PUNTI DI RIPRESA

Perimetrazione U.T.O.E. n. 20 R.U. (estratto da cartografia R.U.)

PUNTO DI RIPRESA



USO DEL SUOLO IN ATTO - scala 1:5000



COMUNE DI PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno

ELBA GOLF CLUB ACQUABONA

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

Oggetto:
USO DEL SUOLO IN ATTO
RICOGNIZIONE FOTOGRAFICA
scala 1:5000

03

data: gennaio 2014 tavola n.
agg. : marzo 2016

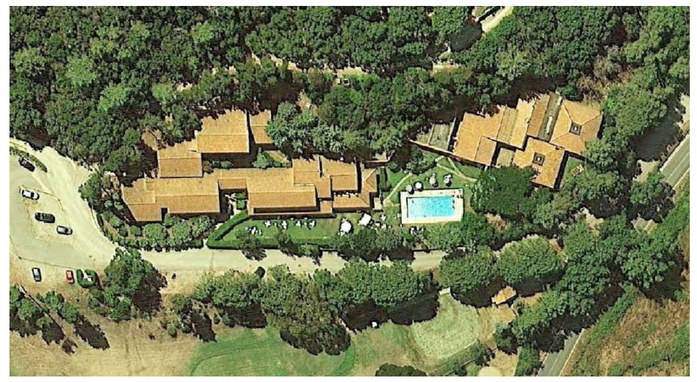


VISTA D'INSIEME AREA RTA - CLUB HOUSE - FATTORIA (esterna all' UTOE)

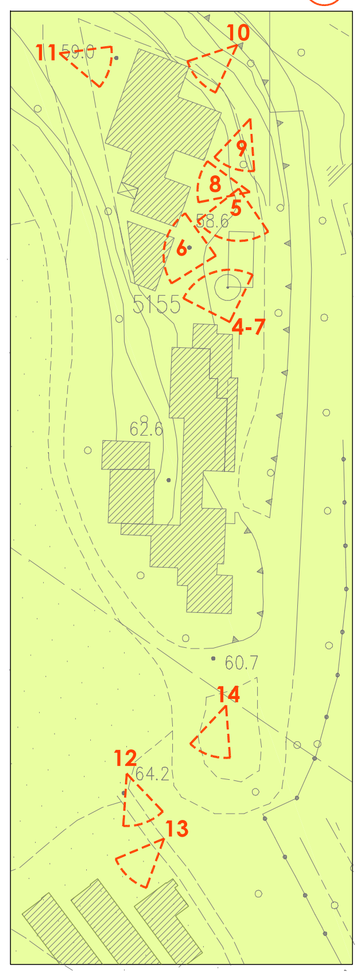
COMPLESSO RTA



COMPLESSO CLUB HOUSE



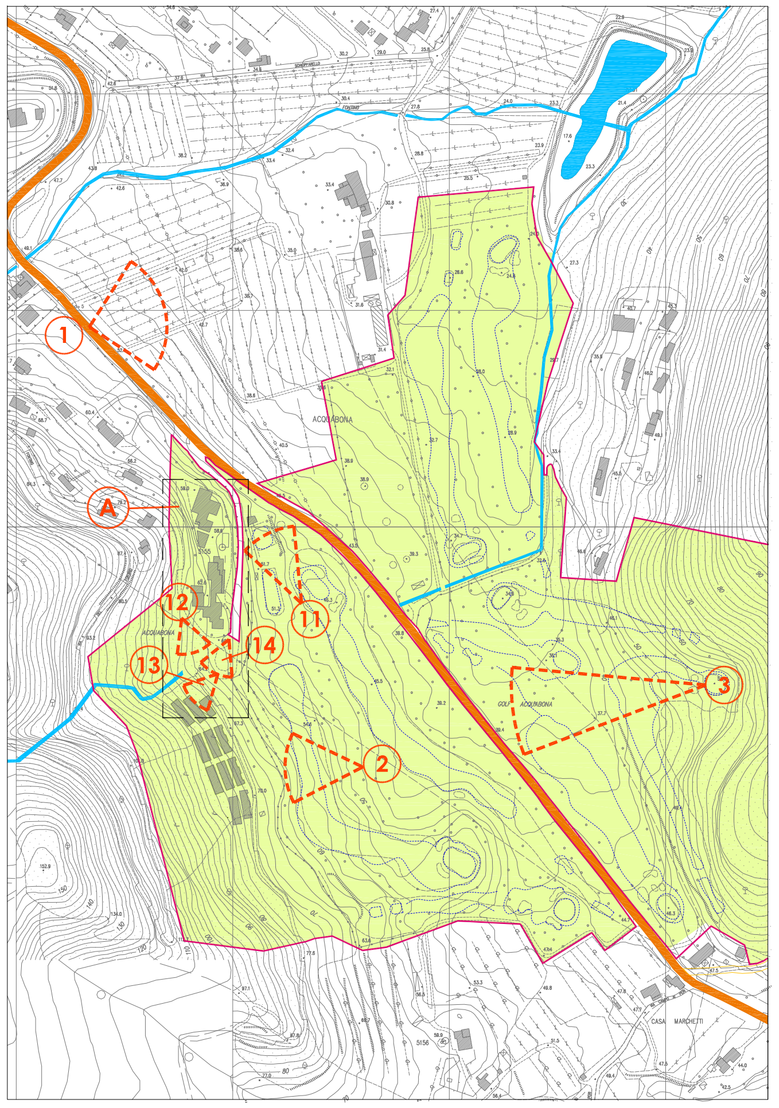
SVILUPPO A



RICOGNIZIONE FOTOGRAFICA
RIFERIMENTO PUNTI DI RIPRESA

Perimetrazione U.T.O.E. n. 20 R.U.
(estratto da cartografia R.U.)

2 PUNTO DI RIPRESA



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

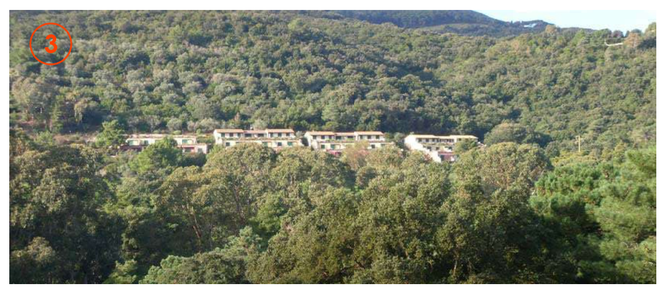
Oggetto:
RICOGNIZIONE FOTOGRAFICA
EDIFICATO ESISTENTE

04

data: gennaio 2014 tavola n.
agg. : marzo 2016

























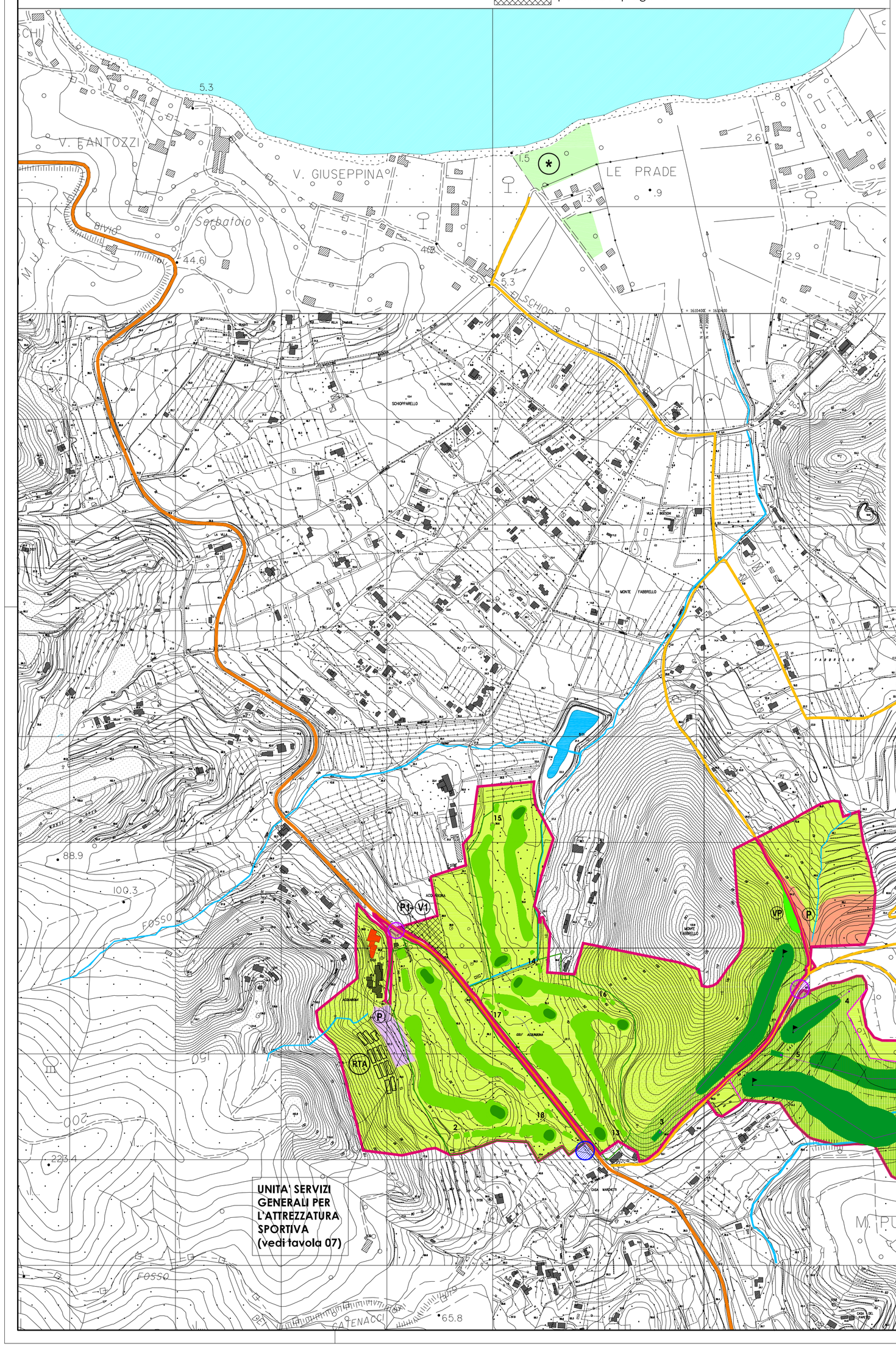






LEGENDA

- Perimetrazione U.T.O.E. n. 20 R.U. (estratto da cartografia R.U.)
- Perimetrazione PIANO ATTUATIVO
- Campo da golf esistente (9 buche)
- Unità campo da golf in progetto (9 buche)
- Unità RTA (1000 mq S.U.)
- Unità servizi generali per l'attrezzatura sportiva (1500 mq S.U.)
- Edificato esistente CLUB HOUSE attuale
- RTA "Buca Uno" esistente
- Strada provinciale n. 26
- Strade / percorsi esistenti da valorizzare
- Sottopasso esistente
- Attraversamento in progetto
- P — Parcheggi in progetto
- VP — Verde pubblico
- P1 V1 — Parcheggi pubblici e verde pubblico in progetto
- Corsi d'acqua
- Laghetto
- * — Area interessata al progetto di valorizzazione delle saline (proprietà Immobiliare Capo D'Arco)



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

Oggetto:
PROGETTO
INDIVIDUAZIONE UNITA' D'INTERVENTO
scala 1:5000

05

data: gennaio 2014 **tavola n.**
agg. : marzo 2016

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

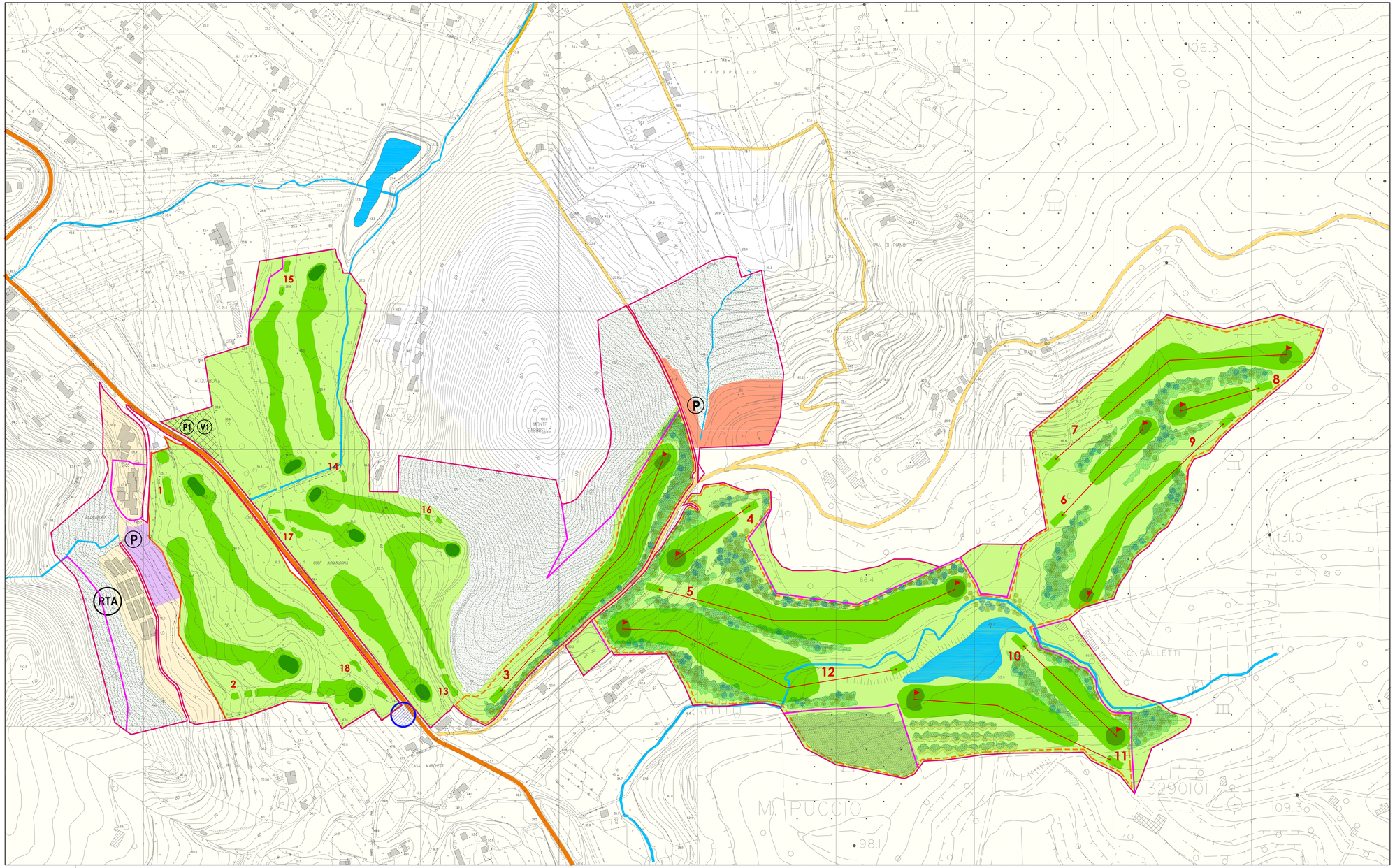
Proprietà:
IMMOBILIARE CAPO D'ARCO S.r.l.

Progetto:
Arch. Mauro Ciampa
ARCHITETTI ASSOCIATI
M. Ciampa - P. Lazzeroni
via Giuntini, 25 Polo Tecnologico
Navacchio 56023 - Pisa
con: Emanuelle Del Vecchio

Oggetto:
PROGETTO
UNITA' CAMPO DA GOLF
scala 1:2000

06

data: gennaio 2014 tavola n.
agg. : marzo 2016



LEGENDA

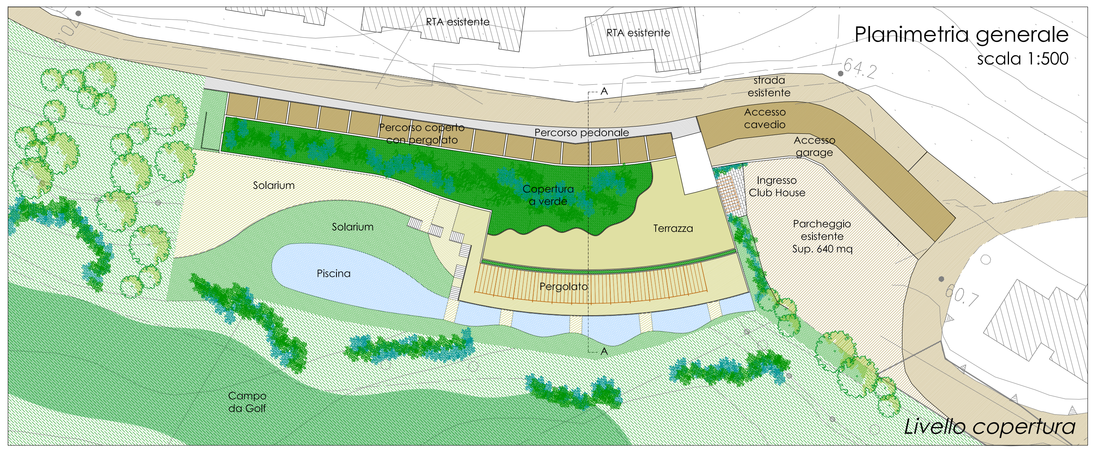
- Perimetrazione U.T.O.E. n. 20 R.U. (estratto da cartografia R.U.)
- Perimetrazione PIANO ATTUATIVO
- Campo da golf esistente (9 buche)
- Campo da golf in progetto (9 buche)
- Unità RTA (1000 mq S.U.)
- Unità servizi generali per l'attrezzatura sportiva (1500 mq S.U.)
- RTA "Buca Uno" esistente
- Strada provinciale n. 26
- Strade / percorsi esistenti da valorizzare
- Sottopasso pedonale esistente
- Attraversamento in progetto (* nota)
- Parcheggi in progetto
- Parcheggi pubblici e verde pubblico in progetto
- Corsi d'acqua
- Laghetto

* nota :
è previsto il mantenimento della strada vicinale; la continuità fra le diverse parti dell'impianto sportivo verrà garantita con la realizzazione di un attraversamento indipendente da definire nella fase di progettazione definitiva

SISTEMAZIONE A VERDE DEL NUOVO CAMPO ELENCO PIANTE

Alberi
- *Pinus pinea*
- *Quercus ilex*
- *Quercus suber*
- *Eucalyptus sp.*

Arbusti e sarmentose
- *Arbutus unedo*
- *Laurus nobilis*
- *Pistacia lentiscus*
- *Erica arborea*
- *Erica scoparia*
- *Viburnum tinus*
- *Phyllirea angustifolia*
- *Cistus monspeliensis*
- *Cistus salvifolius*
- *Spartium junceum*
- *Myrtus communis*
- *Rosa canina*







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.

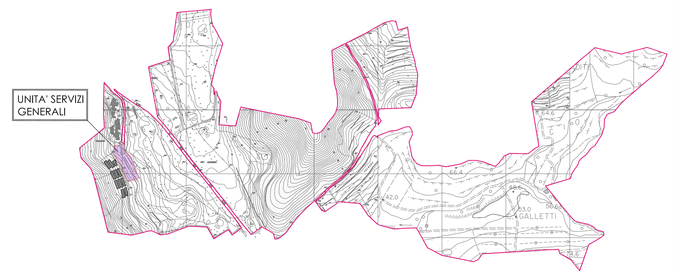
Progetto:
Arch. Mauro Ciampa
ARCHITETTI ASSOCIATI
M. Ciampa - P. Lazzeroni
via Giuntini, 25 Polo Tecnologico
Navacchio 56023 - Pisa
con: Emanuele Del Vecchio

Oggetto:
PROGETTO UNITA' SERVIZI GENERALI
SCHEMA TIPOLOGICO
PLANIMETRIE E PROFILO
VERIFICA STANDARD
SCALA 1:500 - 1:200

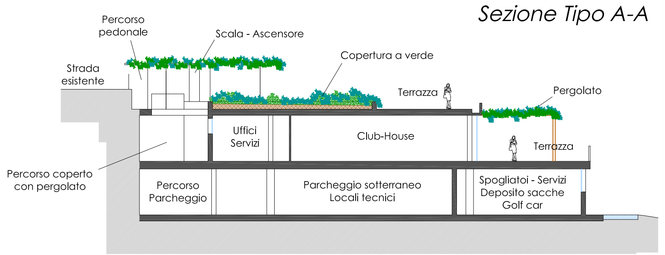
07

data: gennaio 2014 **tavola n.**
agg. : marzo 2016

Planimetria generale di riferimento



Sezione Tipo A-A



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

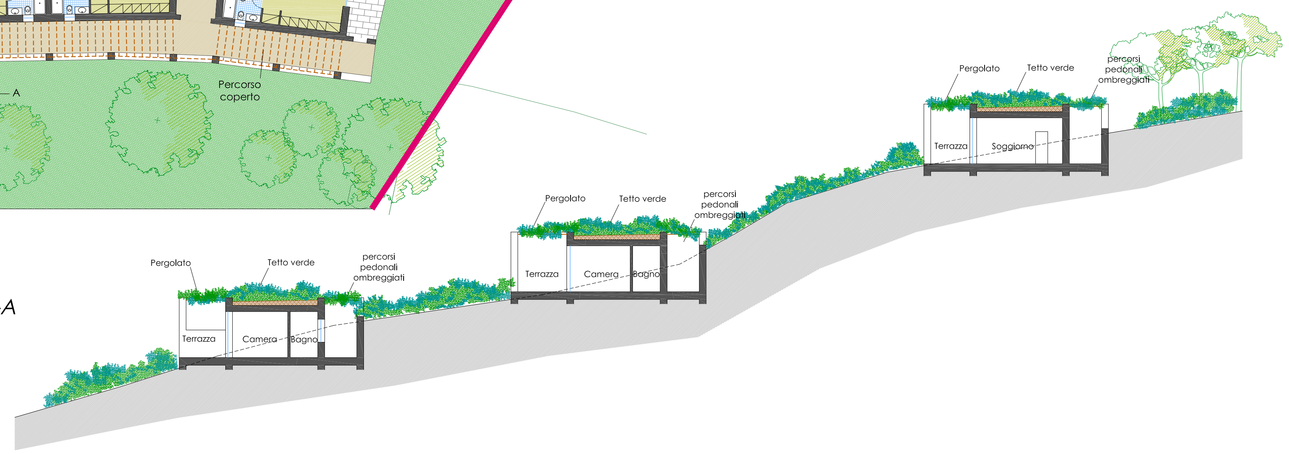
TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO IN PROGETTO mq. 1230

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







Sezione Tipo A-A

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.

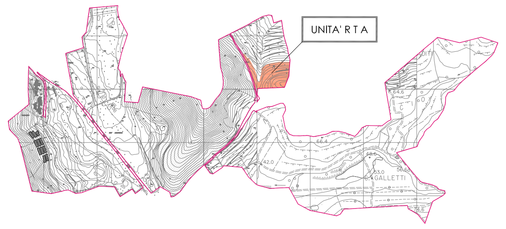
Progetto:
Arch. Mauro Ciampa
ARCHITETTI ASSOCIATI
M. Ciampa - P. Lazzeroni
via Giuntini, 25 Polo Tecnologico
Navacchio 56023 - Pisa
con: Emanuele Del Vecchio

Oggetto:
UNITA' R.T.A.
SCHEMA TIPOLOGICO
PLANIMETRIE E PROFILO
VERIFICA STANDARD SCALA 1:500 - 1:200

08

data: gennaio 2014 tavola n.
agg. : marzo 2016

Planimetria generale di riferimento



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

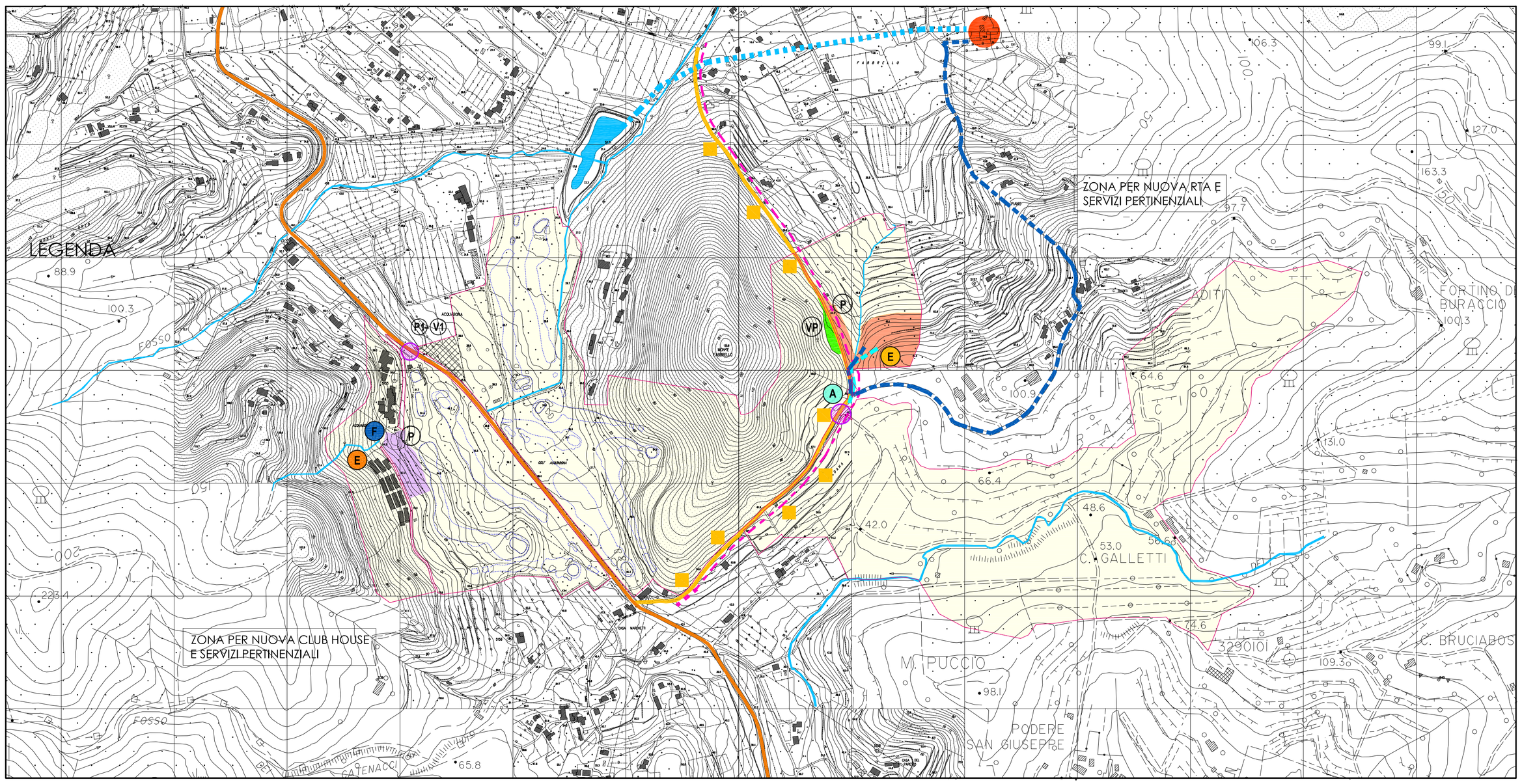
TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO IN PROGETTO mq. 1700

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



Perimetrazione U.T.O.E. n. 20 R.U. (estratto da cartografia R.U.)

Unità RTA (1000 mq S.U.)

Unità servizi generali per l'attrezzatura sportiva (1500 mq S.U.)

Strada provinciale

Viabilità esistente interessata da interventi di sistemazione

Attraversamento in progetto

Piazzole di scambio da realizzare

Illuminazione stradale (da concordare con A.C. ed Enti competenti)

P Parcheggio

VP Verde pubblico

P1 V1 Parcheggi pubblici e verde pubblico in progetto

E Allacciamento alla cabina elettrica esistente ed eventuale potenziamento (richiesta parere e prescrizioni ENEL)

E Cabina elettrica in progetto (richiesta parere e prescrizioni ENEL)

A Rete acquedotto esistente - pozzetto

Allacciamento acquedotto in progetto (richiesta parere e prescrizioni ASA)

F Allacciamento alla fognatura nera esistente (richiesta parere e prescrizioni ASA)

Fognatura nera in progetto (ipotesi di tracciato fino al depuratore pubblico - richiesta parere e prescrizioni ASA)

Depuratore pubblico

Convogliamento delle acque in uscita dal depuratore all'invaso per l'irrigazione del campo da golf (tracciato schematico da concordare con A.C ed Enti competenti vedi Tavola 10)

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

Oggetto:
PROGETTO
SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE
scala 1:5000

data: gennaio 2014 **tavola n.** **09**
agg. : marzo 2016

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
Novacchio 56023 - Pisa
con: Emanuele Del Vecchio

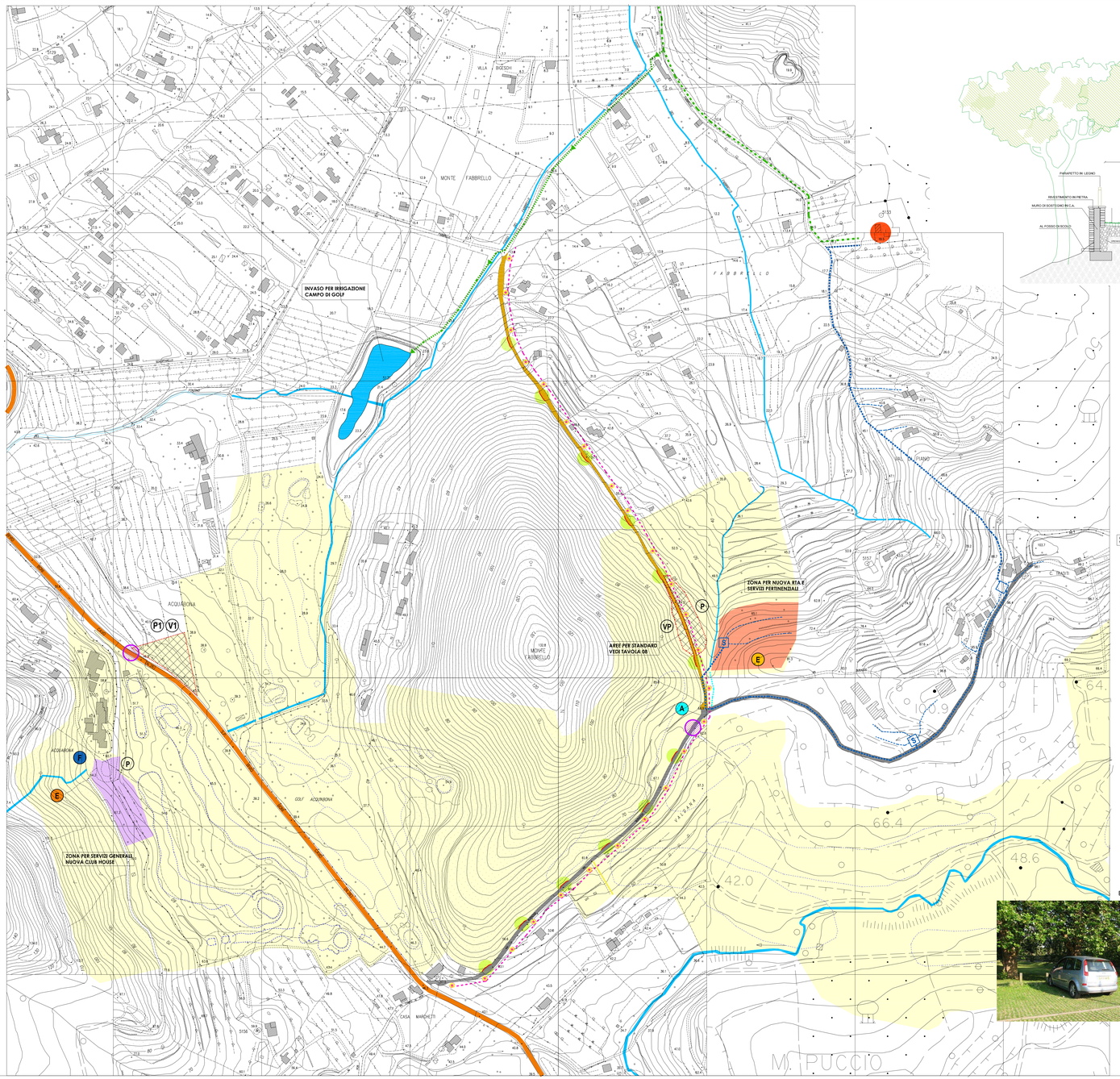
Oggetto:
PROGETTO
SCHEMA OPERE DI URBANIZZAZIONE
scala 1:2000

10

data: marzo 2016 tavola n.

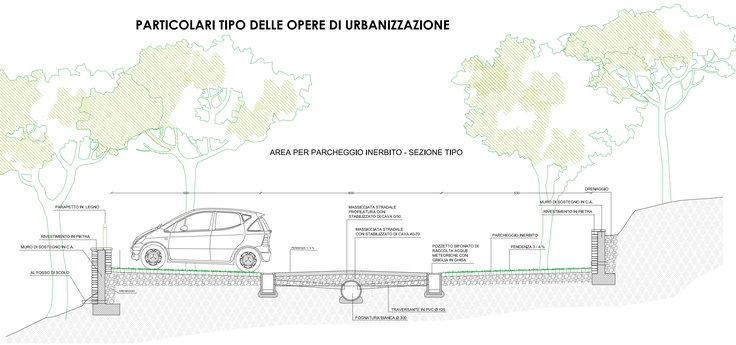
LEGENDA

- Unità RTA (1000 mq S.U.)
- Unità servizi generali per l'attrezzatura sportiva (1500 mq S.U.)
- Aree per standard urbanistici
- P P1 Parcheggio pubblico
- VP V1 Verde pubblico
- Strada provinciale
- Viabilità esistente asfaltata interessata da interventi di sistemazione Allargamenti per scambio da realizzare
- Viabilità esistente in bianco interessata da interventi di sistemazione Allargamenti per scambio da realizzare
- Illuminazione stradale (da concordare con A.C. ed Enti competenti)
- Attraversamento indipendente da concordare con Enti competenti
- E Allacciamento alla cabina elettrica esistente ed eventuale potenziamento (richiesta parere e prescrizioni ENEL)
- E Cabina elettrica in progetto (richiesta parere e prescrizioni ENEL)
- A Rete acquedotto esistente - pozzetto
- Allacciamento acquedotto in progetto (richiesta parere e prescrizioni ASA)
- Fognatura nera in progetto (ipotesi di tracciato fino al depuratore pubblico - richiesta parere e prescrizioni ASA)
- S Stazione sollevamento fognatura nera
- Allacciamento utenze
- F Allacciamento alla fognatura nera esistente (richiesta parere e prescrizioni ASA)
- Depuratore pubblico ASA
- Collettore acque industriali (uscita dal depuratore ASA)
- Collegamento dal collettore ASA all'invaso per l'irrigazione del campo da golf (tracciato da concordare con ASA da realizzare dall'attuatore del P.A.)

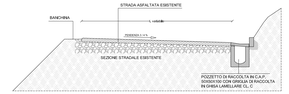


PARTICOLARI TIPO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

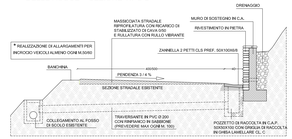
AREA PER PARCHEGGIO INERBITO - SEZIONE TIPO



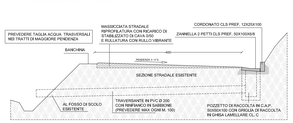
STRADA ASFALTATA ESISTENTE
ILLUMINAZIONE STRADALE SEZIONE TIPO



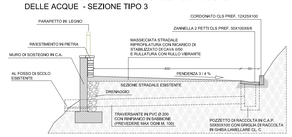
STRADA BIANCA ESISTENTE
REGOLARIZZAZIONE DELLA SEZIONE E REGIMAZIONE DELLE ACQUE - SEZIONE TIPO 2



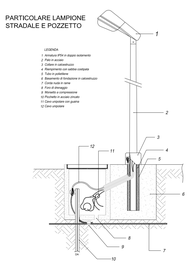
STRADA BIANCA ESISTENTE
REGOLARIZZAZIONE DELLA SEZIONE E REGIMAZIONE DELLE ACQUE - SEZIONE TIPO 1



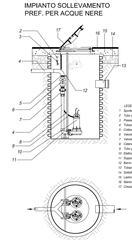
STRADA BIANCA ESISTENTE
REGOLARIZZAZIONE DELLA SEZIONE E REGIMAZIONE DELLE ACQUE - SEZIONE TIPO 3



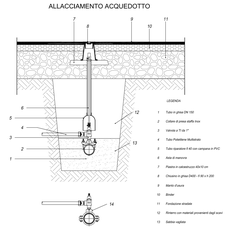
PARTICOLARE LAMPIONE
STRADALE E POZZETTO



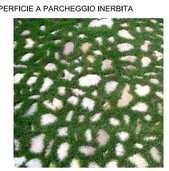
IMPIANTO SOLLEVAMENTO
PREF. PER ACQUE NERE



ALLACCIAMENTO ACQUEDOTTO



ESEMPIO SUPERFICIE A PARCHEGGIO INERBITA



ESEMPIO MURO DI SOSTEGNO RIVESTITO IN PIETRA



