

# COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

PROVINCIA DI GROSSETO



## Variante al regolamento urbanistico Relazione

OTTOBRE 2013

**Sindaco**  
Arturo Cerulli

**Assessore all'Urbanistica**  
Michele Lubrano

**Segretario comunale/dirigente unità di staff- settore urbanistica**  
Dott. Lucio Luzzetti

**Garante della comunicazione**  
Rosanna Bani

**Responsabile del procedimento**  
Ing. Stefano Costanzo

**Ufficio di Piano**  
**Valutazione Integrata e Valutazione**  
**Ambientale Strategica**  
Arch. Tiziana Di Segna

## INDICE

1.	Obiettivi e contenuti della variante .....	3
2.	Interventi proposti per l' Argentario Golf Resort & SPA.....	4
2.1	Interventi sulla ricettività.....	5
2.2	Interventi sull'impianto sportivo golfistico.....	6
2.3	Servizi.....	6
2.4	Impatto sull'economia locale.....	7
3	Protocollo d'intesa tra la Provincia di Grosseto e il Comune di Monte Argentario, relativo all'ampliamento dell'Argentario Golf Resort & SPA.....	8
4.	Comparto Edificatorio relativo all'Argentario Golf Resort & SPA.....	10
5.	Scheda relativa al Comparto Edificatorio dell' Argentario Golf Resort & SPA.....	11

## 1. Obiettivi e contenuti della variante

La presente variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Monte Argentario, si pone come obiettivo l'ampliamento dell'Argentario Golf Resort & SPA, ubicato in via dell'Acquedotto Leopoldino a Terrarossa ed è conseguente alla variante al Piano Strutturale, adottata in data \_\_\_\_\_ con numero \_\_\_\_\_ e finalizzata alla necessità di riconoscere il nucleo di Terrarossa come ambito urbano, in quanto territorio fortemente antropizzato e infrastrutturato, con caratteristiche, quindi, tipicamente urbane, nel quale nuclei di insediamento residenziale convivono con nuclei turistici e notevole risulta la concentrazione di attività sportive, anche di grane rilievo.

Infatti, nel territorio di Terrarossa, insistono il centro sportivo locale delle Piane, comprensivo di stadio comunale e piscina pubblica, il centro equestre, comprensivo del campo di polo e delle attività ippiche connesse ed il centro golfistico, con la struttura ricettiva denominata Argentario Golf Resort & SPA e relativo campo a 18 buche.

La variante al Piano Strutturale adottata, oltre al riconoscimento delle caratteristiche urbane di Terrarossa, modifica gli articoli 12 e 14 del Piano Strutturale vigente e stabilisce la possibilità di trasferimento di posti letto da una Utoe all'altra o da più Utoe verso altre Utoe o verso singola Utoe, nel limite massimo del 30% dei posti letto totali, limitatamente alle Utoe 1, 2 o 3, in quanto uniche toe "insediative", escludendo tale possibilità per le altre di tipo "rurale".

La suddetta variante consente inoltre il trasferimento degli alloggi da una UTOE all'altra o da più UTOE verso altre UTOE o verso singola UTOE, nel limite massimo del 20% degli alloggi totali, limitatamente alle UTOE 1,2 ,3 e comunque esclusivamente all'interno degli ambiti urbani riconosciuti dal presente P.S.

All'articolo 14, la variante al PS riconosce all'intero dell'utoe 2, l'ambito urbano di Terrarossa costituito da:

- il nucleo residenziale di Terra Rossa;
- la Cava di calcare di Terra Rossa, ricompresa nel Piano della Attività Estrattive Provinciale (P.A.E.R.P.) e di cui alla D.C.P. n. 49 del 27.10.2009, al n. 166 delle "Cave dismesse e abbandonate";
- il depuratore Intercomunale di Orbetello-Monte Argentario, a servizio dei centri abitati di Orbetello, Orbetello Scalo, Albinia, Talamone, dei Campeggi Osa-Albegna, di Ansedonia, Porto S. Stefano, Porto Ercole, Pozzarello e Terra Rossa;
- il sito della Ex-discardica dei Rifiuti Solidi ed Urbani;
- la Stazione Ecologica per la raccolta differenziata degli R.S.U.;
- le Strutture di servizio alla Mobilità esistenti e da realizzare nell'ambito del corridoio multimodale (Porto S.Stefano-S.Liberata-Terra Rossa-Porto Ercole), quale viabilità extraurbana di interconnessione sovra comunale e di cui all'art. 91 del R.U.: rete viaria;
- l'Albergo Argentario Golf Resort & SPA con 146 posti letto.

La stessa variante, sempre all'articolo 14, inserisce, tra gli obiettivi locali da conseguire, l'ampliamento dell'Argentario Golf Resort & SPA, in quanto risorsa strategica fondamentale per la realtà economica e occupazionale del promontorio.

Infatti il Golf Resort è un'iniziativa imprenditoriale sinergica con la politica territoriale di promuovere i diversi "turismi", dallo sportivo (Golf, vela, *diving*, ciclismo e equitazione) al congressuale (*incentive, corporate*), al balneare, allo storico culturale e all'enogastronomico e contribuisce a destagionalizzare i flussi turistici del territorio con un offerta articolata durante l'arco dell'intero anno.

Comunque nonostante i lusinghieri risultati in termini di flussi di traffico turistico, anche a causa dell'attuale fase di congiuntura sfavorevole che ha colpito i flussi di traffico turistico di fascia medio-alta, il resort è lontano dal raggiungimento di risultati di gestione accettabili.

Affinché l'iniziativa imprenditoriale possa raggiungere un'economicità gestionale, mantenendo l'obiettivo di destagionalizzazione, alla luce dell'esperienza dell'ultimo triennio la struttura necessita di alcune integrazioni funzionali e dimensionali che, ad oggi, appaiono improrogabili.

Sebbene il Resort rappresenti una struttura di grande interesse, sia per il segmento *corporate* sia per la clientela *leisure*, la limitata disponibilità di camere ne condiziona parzialmente la fruibilità da parte dei grandi eventi, *corporate* e sportivi, e dei tour operator, maggiormente interessati a grandi strutture.

Gli elementi che aiutano una presenza costante tutto l'anno sono i seguenti:

Golf – i riconoscimenti tecnico e sportivi ricevuti dall'attuale campo permettono a questo impianto di ambire ad ospitare importanti gare internazionali le quali oltre ai notevoli benefici turistico-sportivi avrebbero degli impatti importanti anche da un punto di vista di notorietà del territorio;

Centro Benessere/Spa – la disponibilità di un'ampia area dedicata al benessere e alla cura della persona consente alla struttura di essere particolarmente attrattiva sul segmento dei clienti individuali, in particolar modo nei periodi di bassa stagione, e di promuovere specifiche azioni mirate a fidelizzare la clientela locale;

Eventi e congressi – le sale e le attrezzature della struttura consentono un'elevata fruibilità della struttura per eventi di tipo *corporate*, nazionali ed internazionali.

Per conseguire tale obiettivo la struttura necessita di un ampliamento della capacità ricettiva poiché sia le gare sportive sia gli eventi internazionali comportano centinaia di partecipanti. La dimensione è anche uno dei fattori principali che determinano l'economicità e la sostenibilità finanziaria di un intervento complesso come quello che è stato fatto all'Argentario Golf Resort & Spa.

## **2. Interventi proposti per l' Argentario Golf Resort & SPA**

La proposta progettuale, elaborata a seguito dell'avvio del procedimento di variante al piano strutturale, consiste nell'incremento della capacità ricettiva della struttura alberghiera Argentario Golf Resort & Spa, sita in Comune di Monte Argentario, via Acquedotto Leopoldino.

La struttura ricettiva è attualmente composta da 73 camere per un totale di 146 posti letto.

L'intervento proposto si articola su una pluralità di tipologie ricettive integrate con una serie di opere di interesse comune, i cui vincoli di destinazione, le specifiche di utilizzo e disciplina di esercizio, risulteranno fissati in apposito atto d'obbligo nei confronti del Comune di Monte Argentario:

## **2.1 Interventi sulla ricettività**

### Casa Madre

L'ampliamento del resort sarà costituito da 20 nuove unità ricettive, con una capacità di 40 posti letto, integrate con il corpo principale dell'albergo e realizzate prolungando le parti di edificio destinate esclusivamente alle camere, (come meglio evidenziato negli elaborati planimetrici allegati), senza aumentare le superfici destinate a servizi e spazi comuni, già sufficienti a supportare le nuove capacità ricettive in termini di posti letto.

*Ampliamento previsto : alle attuali 73 unità ricettive (146 posti letto) si aggiungono 20 unità ricettive (40 posti letto, SUL mq.750)*

*Totale: 93 unità ricettive (186 posti letto)*

### Dipendenze

Al fine di utilizzare al meglio le potenzialità generate dalla presenza del campo da golf, il progetto prevede l'insediamento di 20 unità ricettive dislocate all'interno della proprietà, secondo la logica del resort diffuso in particolar modo idoneo ad ospitare famiglie con permanenze medio-lunghe, con un totale di 80 posti letto.

Risulta naturale disporre queste unità ricettive adiacenti alla struttura principale del Resort.

Tale intervento sarà caratterizzato dalla riduzione dell'impatto ambientale tramite l'utilizzo di viabilità, parcheggi e servizi già esistenti; tale opera non necessiterà di ulteriori infrastrutture legate al carico ricettivo.

Le unità ricettive avranno caratteristiche costruttive totalmente ispirate alla bioarchitettura, ed estremamente avanzate in campo dei requisiti energetici (esposizione solare, stratigrafie termiche dell'edificio, struttura in legno, tetto verde, riutilizzo di acque piovane, ecc.).

*Ampliamento previsto: 20 unità ricettive per permanenze prolungate (80 posti letto, SUL mq. 2.500)*

*Totale: 20 unità ricettive (80 posti letto)*

### Residenze

Il progetto prevede la realizzazione di ulteriori 34 unità ricettive per un totale di 136 posti letto, limitrofe al corpo centrale della struttura, secondo la logica del Condo Hotel (unità ricettive con l'erogazione a livello centrale di servizi alberghieri).

Da un punto di vista funzionale, tali unità saranno improntate al mantenimento della centralità gestionale e alla continuità paesaggistico ambientale.

Il progetto prevede che le nuove unità ricettive siano accessibili tramite l'ingresso principale del Resort e raggiungibili esclusivamente con l'impiego di golf cart elettriche/solari; tutti i servizi necessari all'utilizzo e al mantenimento delle unità ricettive, quali ad esempio la lavanderia, il mantenimento delle aree verdi, la manutenzione, la portineria, i parcheggi/garage, i servizi navetta e la ristorazione, saranno erogati direttamente dalla struttura centrale del Resort.

Le nuove unità saranno realizzate applicando gli stessi principi di bioarchitettura e di bioedilizia del Resort ed arredate e corredate con gli stessi concetti delle camere dell'Hotel e delle RTA.

*Ampliamento previsto: 34 unità ricettive per permanenze prolungate in Condo Hotel (136 posti letto, SUL mq. 4.250)*

*Totale: 34 unità ricettive (136 posti letto)*

## **2.2 Interventi sull'impianto sportivo golfistico**

### Ampliamento del campo scuola

Realizzazione di ulteriori 5 piazzole per l'addestramento al gioco del golf, realizzazione di nuova area gioco corto e puttin green. Obbligo di consentire la fruizione delle suddette aree e di tutta l'area di addestramento a tutti i ragazzi al di sotto dei 14 anni residenti nella Provincia.

## **2.3 Servizi**

Al fine di fronteggiare l'incremento della scala operativa derivante dal progetto, nonché di aumentare la manodopera locale, l'intervento prevede la creazione di una serie di unità abitative di servizio, che permetterà all'impianto di ospitare una maggiore forza lavoro, fornendo alla stessa - e agli eventuali nuclei familiari ad essa collegati - impianti di socializzazione, zone comuni e servizi.

*Ampliamento previsto: n°15 unità per 60 posti-letto ( mq.3000 di SUL )*

### Opere di interesse pubblico

Sono interventi da realizzare contestualmente all'ampliamento del Golf Resort e consistono in:

- adeguamento dello svincolo esistente sulla provinciale N°440 di Porto Santo Stefano, a norma del Codice della Strada con categoria " F ", per migliorare l'accesso al Golf Resort attraverso la strada vicinale delle Piane, che avrà le caratteristiche delle strade urbane locali di categoria "E", ai sensi del nuovo Codice della Strada ( larghezza di 5,00 ml : due corsie di 2,5 ml ) ;
- Eliporto, comprensivo delle opere e servizi ad esse collegate ( viabilità illuminazione, aree a verde etc.);
- Serra Botanica, finalizzata alla conoscenza delle specie autoctone comuni e rare per scopi didattici e turistici;
- Sentiero storico-naturalistico di collegamento con la "Fonte" dell'acquedotto lorenese.

## **2.4 Impatto sull'economia locale**

Il progetto consentirà di raggiungere circa 40 mila presenze all'anno, con riferimento ad un target di clientela internazionale con capacità di spesa medio-alta, con effetto incrementale sui flussi turistici di circa 20 mila rispetto alla configurazione attuale.

In considerazione delle caratteristiche del progetto, tali presenze saranno distribuite lungo l'arco dell'anno in maniera più equilibrata anche grazie alla tipologia di unità ricettive che consentirà di cogliere al meglio la domanda turistica di soggiorni medio lunghi, caratteristica soprattutto di nuclei familiari e *leisure group*.

Il conseguente sviluppo dei flussi turistici, con un incremento del periodo medio di soggiorno, consentirà una diversa e migliore pianificazione di tutte le attività commerciale ed i servizi del territorio che oggi non riescono a raggiungere una dimensione annuale.

Inoltre ,a seguito di tale intervento, si stima che la struttura possa richiede una forza lavoro complessiva di 260 unità, con incremento di circa 100 unità rispetto alla situazione attuale, considerando l'erogazione quotidiana dei servizi alle nuove unità ricettive e l'indotto generato da queste sui servizi attualmente disponibili nel Resort.

L'iniziativa prevede anche l'inserimento di nuove figure operative che avranno accesso ad un percorso formativo, finalizzato a garantire una professionalità in linea con gli standards internazionali della tipologia alberghiera di lusso.

Il riconoscimento della valenza urbana di Terrarossa e la possibilità di trasferimento di posti letto e alloggi da Utoe a Utoe, così come disciplinato dall'art.12 delle NTA, consentirà di reperire gli ulteriori alloggi e posti letto necessari all'ampliamento dell'offerta ricettiva del Golf Resort ,da altre Utoe comunali.

Le dimensioni massime ammissibili per l'ampliamento del Golf sono indicate al punto 4 bis dell'articolo 14 delle NTA del PS.

a) edilizia residenziale(" nuovi alloggi ") aggiuntiva:	4.250 mq di s.u.l.	mc 15.000 ( 34 alloggi)
b) edilizia alberghiera ("casa madre" e "dipendenze")aggiuntiva:	3.250 mq di s.u.l.	mc 12.000 (120 p.letto)
c) edilizia per servizi ("servizi generali") totali previsti:	3.000 mq di s.u.l.	mc 10.000

Strettamente collegato all'ampliamento del Golf Resort, è la realizzazione dell'adeguamento dello svincolo sulla SP 440 di accesso alla cosiddetta "Cittadella dello Sport, per garantire una idonea fruibilità degli impianti sportivi nel loro complesso: campo da golf, campo da polo, stadio comunale, piscina e relativo accesso alla struttura alberghiera. La società proprietaria dell'Argentario Golf Resort si impegna, previa autorizzazione sul progetto da parte della Provincia, a realizzare gli interventi di interesse comune suddetti, contestualmente alla realizzazione delle opere di ampliamento della struttura alberghiera. La strada vicinale delle Piane, infrastruttura di accesso alla struttura alberghiera, potrà essere adeguata al fine di assolvere pienamente alle funzioni di collegamento.

### **3. Protocollo d'intesa tra la Provincia di Grosseto e il Comune di Monte Argentario, relativo all'ampliamento dell'Argentario Golf Resort & SPA**

Le motivazioni e la definizione delle specifiche procedure urbanistiche precedentemente descritte e della presente variante al RU, sono contenute nel Protocollo d'intesa per l'ampliamento dell'Argentario Golf Resort & SPA, sottoscritto dalla Provincia di Grosseto e dal Comune di Monte Argentario e siglato in data 20.12.2012.

Questo protocollo contiene anche il dimensionamento delle nuove dotazioni previste e, all'art.3, ne detta le caratteristiche specifiche:

A) "Casa Madre" (art. 28, L.R. 42/00) : incremento di n. 40 posti letto per un totale di n. 186 posti letto complessivi, in ampliamento all'Albergo esistente, da integrare con il corpo principale e realizzare sulle ali esterne dello stesso per una S.U.L. di mq. 750;

B) "Dipendenze" (art. 28, L.R. 42/00) con una previsione di 80 posti letto in n. 20 unità abitative, così come consentito dall'art. 26, c. 4 della L.R. 42/00, per una capacità ricettiva non superiore al 40% di quella complessiva, con tipologia a *Resort diffuso*, idoneo ad ospitare famiglie con permanenze medio-lunghe, con vincolo di pertinenzialità con l'Albergo e non alienabilità autonoma e separata dallo stesso, con gestione alberghiera unitaria e con centralizzazione dei servizi alberghieri, senza distacchi funzionali, gestionali e operativi, con una S.U.L. di 2500 mq.;

C) "Servizi Generali" costituiti da 15 *unità di foresteria* (da 4 posti letto ciascuna per un totale di 60), adibite ad esigenze abitative esclusivamente del personale dipendente alberghiero (con contratto di lavoro), con un vincolo di pertinenzialità con l'Albergo, non potendo essere alienate autonomamente e separatamente dallo stesso, oltre ai relativi spazi comuni dedicati ai servizi (mensa, asilo, palestra e parco attrezzato). Tale possibilità è subordinata alla presentazione di un piano finanziario atto a dimostrare la necessità di n.60 unità di personale per il funzionamento della struttura a pieno regime.

Nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato dal PS, la variante prevede, all'interno dell'ambito urbano di Terra Rossa, la possibilità di realizzare n. 34 nuovi alloggi contigui all'Albergo con la formazione di un complesso urbanisticamente unitario e con l'erogazione a livello centrale di servizi alberghieri comuni, con obbligo del mantenimento della centralità gestionale e di continuità paesaggistico-ambientale con il resto del complesso



alberghiero, secondo la tipologia del *Condo Hotel* (unità residenziali: 136 posti letto) e con specifiche clausole nei singoli contratti d'acquisto, da inserire nei successivi atti di trasferimento ( S.U.L. complessiva mq. 4250 mq.)

Tale intervento consente di attingere dal budget complessivo degli alloggi previsti nel PS trasferendo gli stessi nell'ambito di Terra Rossa.

La variante al PS esclude, dall'ambito urbano di Terrarossa, il Campo da Golf collegato al Resort , che dovrà rimanere nel territorio aperto, mentre prevede la possibilità di realizzare, all'interno dell'ambito, un *campo pratica* aggiuntivo, di natura pertinenziale (5 piazzole, area gioco e putting green), per migliorare le dotazioni sportive e di addestramento, disponendone l'obbligo di fruizione, su richiesta, per i ragazzi interessati al di sotto dei 14 anni, residenti nella Provincia.

La Società titolare del Resort, si impegna, contestualmente alla realizzazione degli interventi sopra elencati, a provvedere ad alcune dotazioni utili al territorio e che rivestono interesse pubblico e precisamente:

- realizzazione di una *serra botanica* all'interno dell'area di proprietà (varie essenze arboree, arbustive e floreali), il cui accesso dovrà essere garantito, oltre che agli ospiti della struttura alberghiera, anche a soggetti esterni ed in particolare a scolaresche;
- realizzazione di un *eliporto* anche per servizi sociali (elisoccorso, WWFF, Protezione Civile e Guardie Forestali);
- messa in sicurezza di un *sentiero storico* per escursioni naturalistico-ambientali e valorizzazione di *emergenze storiche minori* per consentirne la visibilità e la fruibilità in un circuito turistico organizzato;
- adeguamento della attuale viabilità di accesso alla struttura alberghiera, attraverso il miglioramento della vicinale esistente a servizio degli impianti sportivi presenti in Loc. Le Piane ("Cittadella dello Sport"): campo di polo, stadio comunale e piscina e modifica dello svincolo attuale da concordare con l'Amministrazione Provinciale, titolare della strada n°440 di Porto S.Stefano.

Le suddette opere di interesse pubblico, da realizzare contestualmente all'ampliamento del Golf Resort, sono anch'esse contenute nello stesso Protocollo, che prescrive la stipula di una specifica convenzione tra la società proprietaria della struttura ed il Comune, per definire in maniera dettagliata obblighi ed adempimenti.

A questa convenzione dovrà essere allegato un apposito Regolamento che disciplini l'uso, la manutenzione e l'esercizio condominiale dei servizi per i nuovi alloggi ed altri adempimenti come un piano di sistemazione ambientale complessivo, la rete di distribuzione dell'acqua potabile, l'allontanamento delle acque reflue, l'impegno all'assunzione di nuovo personale e quant'altro previsto all'art.6 del Protocollo.

#### **4. Comparto Edificatorio relativo all'Argentario Golf Resort & SPA**

Al fine di delineare in maniera dettagliata e definita le caratteristiche sopra rappresentate dell'intervento, la presente variante al RU individua, all'interno dell'ambito urbano di Terrarossa, così come definito dalla variante al PS, un comparto edificatorio riferito in maniera specifica all'ampliamento dell'Argentario Golf Resort & SPA.

Il perimetro del comparto comprende principalmente la zona dell'attuale albergo (Casa Madre) e l'area limitrofa circoscritta dal campo da golf esistente, oltre ad alcune zone individuate come standard urbanistici o destinate a servizi per il territorio, anch'esse contigue al campo da golf.

Nell'area pertinente alla Casa Madre è previsto l'ampliamento della stessa, in continuità con l'esistente, per l'inserimento di 20 nuove camere per 40 posti letto, con una superficie utile lorda complessiva di mq.750.

Nell'area contigua, saranno localizzate le Dipendenze, distribuite in 20 unità abitative funzionalmente collegate alla Casa Madre, per un totale 2.500 mq. di sul ed una previsione di 80 posti letto.

Nella zona immediatamente adiacente, saranno invece distribuiti i servizi alberghieri, costituiti da 15 unità di foresteria per un totale di 60 posti letto e 3.000 mq. di sul.

Infine, sul lato occidentale del comparto,, saranno individuate le Residenze, articolate in 34 alloggi per 136 posti letto ed una sul di mq.4.250.

Gli alloggi previsti nel comparto, dovranno essere collegati alla Casa Madre mediante l'erogazione centrale dei servizi comuni quali: utilizzo dell' ingresso principale della struttura alberghiera senza altra viabilità carrabile di accesso (impiego di percorsi pedonali e golf-car elettriche-solari), utilizzo della portineria, dei parcheggi-garage, lavanderia, ristorazione, mantenimento unità ricettive e aree verdi, servizi navetta, ecc.., Le limitazioni e gli obblighi sopra elencati saranno disciplinati da un apposito Regolamento, da approvare in allegato alla Convenzione del Piano Attuativo.

Inoltre, su tali alloggi, dovrà vigere l'obbligo di non modificare la destinazione d'uso per almeno 20 anni dalla fine dei lavori.

Gli interventi previsti dovranno avere caratteristiche costruttive di bioarchitettura, con materiali bioecologici, oltre all'obbligo del contenimento dei consumi energetici, anche con il ricorso ad energie rinnovabili.

Lo schema di utilizzazione delle volumetrie in ampliamento, sarà definito dal Piano Attuativo per l'area di intervento, che dovrà essere elaborato secondo le normative tecnico - urbanistiche vigenti e presentato all'Amministrazione Comunale per la relativa approvazione.

Nello schema distributivo del Comparto sono anche individuati i parcheggi pubblici a raso, il verde di arredo, il percorso da riqualificare, lo svincolo e la viabilità di accesso e le

attrezzature ed i servizi, tutti elementi che sono quantificabili in maniera dettagliata nella specifica scheda allegata alla variante al RU e denominata Tn 4.1.

## **5. Scheda relativa al Comparto Edificatorio dell' Argentario Golf Resort & SPA**

Questa scheda raccoglie tutti gli elementi necessari alla descrizione e definizione del comparto, ne definisce le caratteristiche e le dimensioni, le modalità di attuazione e gli standards urbanistici da rispettare.

In particolare, al punto 2 "prestazioni qualitative", la scheda illustra le finalità dell'intervento e le sue articolazioni (2.1) stabilisce la fattibilità geomorfologica ed idraulica dell'intervento (2.2.1) e descrive le opere di interesse pubblico che dovranno essere realizzate contestualmente all'ampliamento ricettivo della struttura (2.2.2).

Al punto 2.2.3 stabilisce che il PA dovrà definire la configurazione del comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella scheda.

Il punto 2.2.4 i riferisce alla convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi per garantire la realizzazione unitaria di tutti gli interventi ed in particolare:

- garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- disciplinare il regime giuridico dei suoli;
- definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;
- definire le modalità di attuazione degli interventi e delle attività in essere;
- definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.

Il punto 2.3 detta alcune disposizioni aggiuntive riferite ai caratteri tipologici e costruttivi, mentre il punto 2.4 descrive gli interventi consentiti e definisce i parametri urbanistici, la superficie territoriale e fondiaria, la superficie utile lorda e la volumetria aggiuntiva, le altezze, i parcheggi privati, gli spazi pubblici, la verifica degli standards e le modalità di attuazione, come di seguito riportato:

Superficie territoriale: 165.049 mq. circa

Superficie fondiaria:

- Albergo "Casa Madre" e "Dipendenze" mq. 91.553 ( 67.378 + 24.175)
- "Servizi generali" alberghieri mq. 8.846
- "Residenze" mq 40.290
- Serra, Eliporto, verde, parcheggi, etc mq. 24.360

Superficie Utile Lorda ( SUL ) aggiuntiva:

- Albergo "Casa Madre" e "Dipendenze" mq. 3.250,00 per un numero di posti letto pari a 120 (si applicano le disposizioni di cui all'art.78 del NTA.
- "Servizi generali" alberghieri mq. 3.000,00
- "Residenze" mq. 4.250,00 per un numero massimo di 34 alloggi

Volumetria aggiuntiva:

- Albergo “Casa Madre” e “Dipendenze” mc. 12.000,00
- “Servizi generali” alberghieri mc. 10.000,00
- “Residenze” mc. 15.000,00

Altezza:

- albergo e servizi ml. 9,00
- residenza ml. 7.00

Piani fuori terra: 2

Parcheggi privati:

- Albergo e Servizi: 1mq/10mc
- Residenza : 1mq/10mc garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare

Spazi Pubblici:

Lo standard di 18 mq ad abitante, determina 2.700 mq complessivi di cui 375mq a parcheggi ed i rimanenti mq 2.325 a verde da cedere al Comune.

Gli spazi pubblici, per la struttura alberghiera ed i servizi, sono determinati dall'indice di 80mq/100mq sulla SUL di 6.250mq, quale somma della superficie della Casa Madre e Dipendenze ( mq.3.350 ) e dei Servizi ( mq.3.000).Tale superficie risulta quindi di mq.5.000. La presente variante ne attribuisce mq.2.500 a parcheggi e 2.500 a verde.

- Verde:  $2.500 + 2.325 = \text{mq.}4.825,00$
- Parcheggi :  $2.500 + 375 = \text{mq.}2.875,00$
- Strade
- Percorsi pedonali e golf-car

Verifica Standard:

Per la verifica degli standard, sono stati individuati il numero massimo degli abitanti insediabili, per la parte residenziale e la superficie lorda complessiva ( SUL ) per la parte turistico-ricettiva, costituita dall'albergo ( Casa Madre e Dipendenze ) e dai Servizi Alberghieri.

Gli abitanti risultano essere 150 in ragione dell' indice di 1ab./100mc., relativamente alla cubatura massima prevista di 15.000 mc.

Pertanto:

- abitanti insediabili  $150 \times 18 \text{ mq./ab.}$ , come previsto dal DM.1444/68 per un totale di standard pari a 2.700 mq.
- la superficie utile lorda ( SUL ) della struttura ricettiva è pari a 6.250 mq. che, in ragione dell'indice di 80mq /100 mq, come previsto dal DM.1444/68, determina uno standard di 5.000 mq.

Quindi, il totale degli standard previsti è pari a mq. 7.700 ( 2.700 + 5.000 ) , che risultano uguali ai 7.700mq ( 4.825 + 2.875 ) realizzati.

#### 2.4.2 Modalità di attuazione

L'intervento si dovrà realizzare mediante la redazione di in Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata

La scheda si conclude con alcune prescrizioni particolari, contenute nel punto 2.5, con le prestazioni funzionali (punto 3) e con la disciplina in assenza di piano attuativo definita al punto 4.