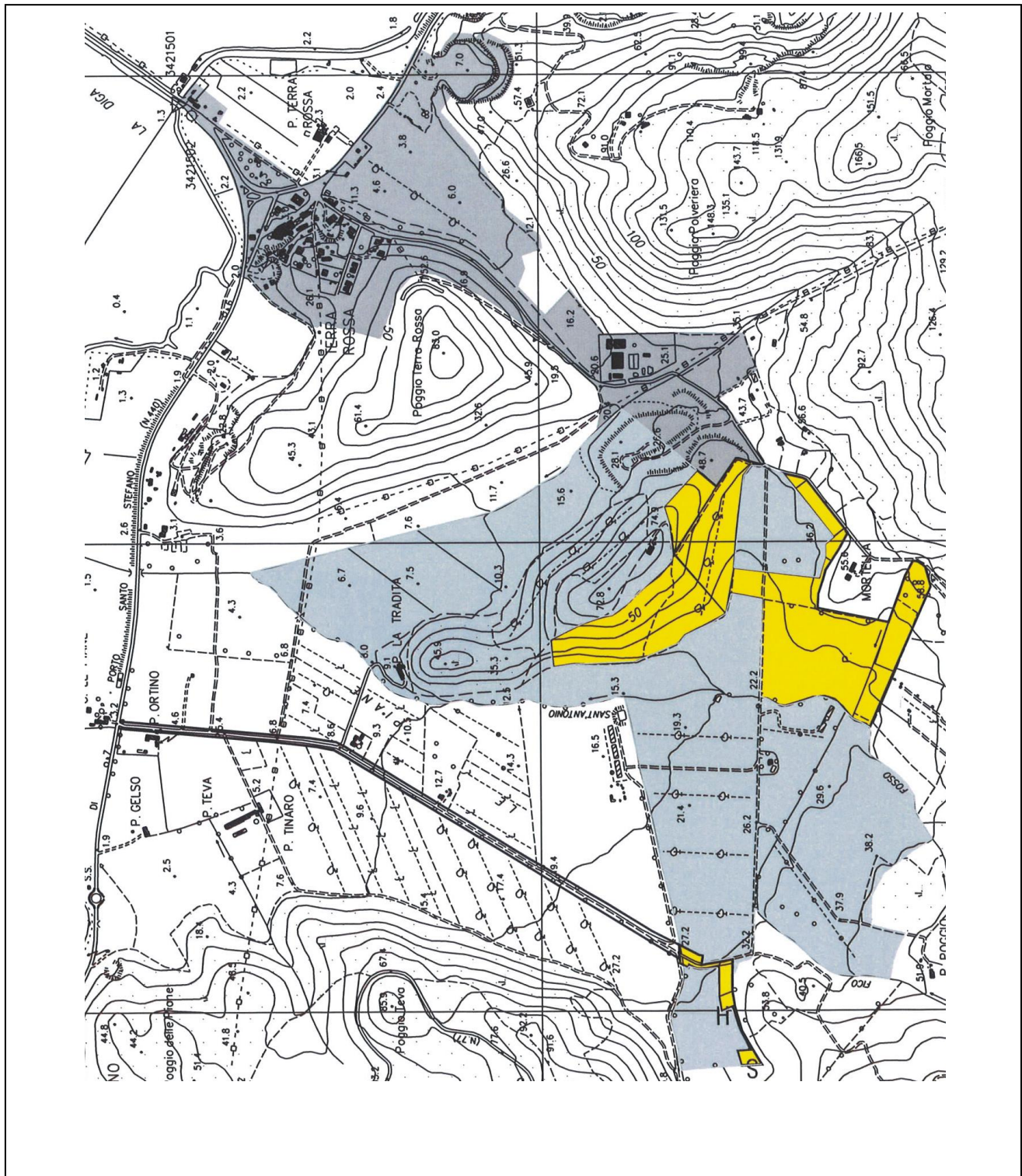


<b>1. Generalità</b>	<b>1.1 Denominazione</b>	Comparto "Argentario Golf Resort"- Tn 4.1
	<b>1.2 Ubicazione</b>	Località Le Piane
	<b>1.3 Descrizione stato attuale</b>	Comprende aree parzialmente urbanizzate, ubicate nella parte occidentale del nucleo abitato di Terrarossa, alla conclusione della strada denominata Acquedotto Leopoldino.



## 2. Prestazioni qualitative

Ferme restando le disposizioni dettate dalle norme di attuazione del RU ( Parte Quarta. Titolo III, Capo II, “ Aree di nuovo impianto “ ), gli interventi si conformano alle seguenti disposizioni particolari :

2.1 Finalità	<p>L'intervento prefigura la realizzazione di alcuni interventi edilizi lungo l'asse di Via dell' Acquedotto Leopoldino e sulla viabilità ad essi collegata.</p> <p>Esso prevede in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'adeguamento dello svincolo sulla strada provinciale n° 440 di Porto Santo Stefano per disimpegnare i nuovi impianti sportivi delle Piane e il nuovo accesso alla struttura alberghiera e relativo campo da golf “ Argentario Golf Resort “, con la sistemazione della viabilità vicinale di accesso;</li><li>• il completamento dell'attuale struttura alberghiera “ Argentario Golf Resort “, mediante l'ampliamento della “ Casa Madre” ;</li><li>• la realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera identificabile come “Dipendenze”, collegata funzionalmente alla “Casa Madre”;</li><li>• la realizzazione di strutture di servizio alberghiere;</li><li>• la realizzazione di residenze private collegate funzionalmente alla struttura alberghiera (Condhotel);</li><li>• la realizzazione di una serra botanica, di una sentieristica di collegamento alle emergenze storico-naturalistiche e di un eliporto</li></ul>
--------------	--

2.2 Condizioni generali	<p><u>2.2.1. Fattibilità geomorfologica e idraulica</u></p> <p>L'intervento è subordinato al rispetto delle specifiche prescrizioni di cui all'elaborato “Relazione geologica e norme” delle indagini geologico-tecniche di supporto per la formazione del RU, che definiscono le seguenti classi di fattibilità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• fattibilità geomorfologica : F1g ( senza particolari limitazioni ) F2g ( con normali vincoli )</li><li>• fattibilità idraulica: F1i ( senza particolari limitazioni ) F2i ( con normali vincoli )</li></ul> <p>Sulle porzioni di aree a fattibilità vincolata ( F2i ), dovrà essere effettuata, in fase di piano attuativo o intervento diretto, la verifica delle condizioni morfologiche, con particolare riferimento alla situazione del drenaggio complessivo, rilevata dagli studi idraulici di carattere analitico già a supporto del RU.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• fattibilità vulnerabilità della falda: 3 ( zona collinare ) , 1 ( zona Casamadre )</li></ul> <p><u>2.2.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico</u></p> <p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, nonché alla eventuale (se necessaria) cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 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);</li><li>• Eliporto, comprensivo delle opere e servizi ad esse collegate ( viabilità illuminazione, aree a verde etc.);</li><li>• Serra Botanica, finalizzata alla conoscenza delle specie autoctone comuni e rare per scopi didattici e turistici;</li></ul>
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentiero storico-naturalistico di collegamento con la “Fonte” dell’acquedotto lorenese.</li> </ul> <p>2.2.3. <u>Configurazione del Comparto</u></p> <p>Il PA definisce la configurazione del Comparto sulla base dello schema distributivo contenuto nella presente scheda.</p> <p>2.2.4. <u>Convenzione</u></p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• garantire la completa e corretta realizzazione dell’intervento e il mantenimento delle destinazioni d’uso previste;</li> <li>• disciplinare il regime giuridico dei suoli;</li> <li>• definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;</li> <li>• definire le modalità di attuazione degli interventi e delle attività in essere;</li> <li>• definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici.</li> </ul>
<p>2.3 Caratteri tipologici e costruttivi</p>	<p>Disposizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l’ampliamento della “Casa Madre” dovrà svilupparsi, con caratteristiche architettoniche, materiche , formali e di sagoma coerenti all’esistente, lungo le ali della struttura alberghiera;</li> <li>• le nuove realizzazioni relative alle “Dipendenze” , alle “Residenze” e ai “Servizi Generali”, saranno inseriti in modo organico nel contesto morfologico-ambientale esistente, sia per tipologia che per materiali, seguendo gli andamenti naturali del terreno.</li> </ul>
<p>2.4 Interventi consentiti</p>	<p>2.4.1. Classificazione ai sensi del DM 1444/1968</p> <p>Zona territoriale omogenea “C”</p> <p>2.4.2 Parametri urbanistici</p> <p>Superficie territoriale: 165.049 mq. circa</p> <p>Superficie fondiaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Albergo “Casa Madre” e “Dipendenze” mq. 91.553 ( 67.378 + 24.175)</li> <li>• “Servizi generali” alberghieri mq. 8.846</li> <li>• “Residenze” mq 40.290</li> <li>• Serra, Eliporto, verde, parcheggi, etc mq. 24.360</li> </ul> <p>Superficie Utile Lorda ( SUL ) aggiuntiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• “Servizi generali” alberghieri mq. 3.000,00</li> <li>• “Residenze” mq. 4.250,00 per un numero massimo di 34 alloggi</li> </ul> <p>Volumetria aggiuntiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Albergo “Casa Madre” e “Dipendenze” mc. 12.000,00</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “Servizi generali” alberghieri mc. 10.000,00</li> <li>• “Residenze” mc. 15.000,00</li> </ul> <p>Altezza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• albergo e servizi ml. 9,00</li> <li>• residenza ml. 7.00</li> </ul> <p>Piani fuori terra: 2</p> <p>Parcheggi privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Albergo e Servizi: 1mq/10mc</li> <li>• Residenza : 1mq/10mc garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare</li> </ul> <p>Spazi Pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verde: <math>5.000/2 + (2.700 - 375) = \text{mq.}4.825,00</math></li> <li>• Parcheggi : <math>(5.000/2 + 375) = \text{mq.}2.875,00</math></li> <li>• Strade</li> <li>• Percorsi pedonali e golf-car</li> </ul> <p>Verifica Standard:</p> <p>- abitanti insediabili <math>150 \times 18 \text{ mq./ab. (DM.1444/68)} = 2.700 \text{ mq.}</math> ( di cui 375 mq. a parcheggi</p> <p>- <math>6.250 \text{ mq. di SUL} \times 80/100 \text{ mq/mq per Albergo e Servizi Alberghieri (DM.1444/68)} = 5.000 \text{ mq.}</math></p> <p>Totale = <math>7.700 (2.700 + 5.000) \leq (4.825 + 2.875) = 7.700</math></p> <p>2.4.3 Modalità di attuazione</p> <p>Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata</p>
--	--

2.5 Prescrizioni particolari	<p>2.5.1. Realizzazione di un serbatoio di Comparto per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli ospiti e degli abitanti e per le funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall’Ente Gestore del servizio.</p> <p>2.5.2. Installazione di idonei dispositivi atti a limitare il consumo di acqua potabile ( frangi getto ai rubinetti, docce a basso consumo, WC a doppio pulsante, etc.)</p> <p>2.5.3. L’eliporto potrà essere utilizzato dagli Enti pubblici ( Comune , Provincia , ASL etc. ), per finalità di interesse generale.</p> <p>2.5.4. La serra botanica, gestita dal Golf Resort, sarà messa a disposizione gratuitamente per attività didattico-scientifiche da parte di soggetti pubblici</p>
------------------------------	--

### 3. Prestazioni funzionali

3.1 Destinazioni d’uso	Albergo e Servizi, Residenza, Verde di corredo, Strada, parcheggi, percorsi pedonali e golf-car, Eliporto, Serra Botanica, Sentieristica storico-naturalistica.
------------------------	---

3.2 Ferme restando le destinazioni d’uso suddette, valgono le disposizioni sulle prestazioni funzionali definite dalle Norme di Attuazione del RU, Parte Quarta, Titolo III, Capo III, “Aree di nuovo impianto”.

#### **4. Disciplina in assenza di PA**

Nelle more di entrata in vigore del PA, alle costruzioni esistenti e agli spazi aperti compresi nel Comparto, nonché alle attività in atto, si applica la seguente disciplina:

- costruzioni esistenti: sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- spazi aperti: si applicano le disposizioni delle Norme di Attuazione del RU per il “verde privato” in ambito urbano;
- attività in atto: possono permanere, senza consolidarsi, anche se in contrasto con la disciplina del Comparto. Gli edifici che le ospitano, in questo caso, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.