

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441

Tel-fax: (039) 9271775

Tel-Cell: (335) 257911

E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

PIANO COMPLESSO D'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI
CAMPO DA GOLF REGOLAMENTARE ED ANNESSI INTERVENTI
EDILIZI IN LOCALITA' CA' MADONNA
NEL COMUNE DI VILAFRANCA IN LUNIGIANA

Relazione tecnica preliminare

Sito in comune di Villafranca In Lunigiana (MS)

Committente: "società **VILAFRANCA HOLDING SRL** con sede in Via F:lli Kennedy 5/D
23881 Airuno prov. Di Lecco p.iva: 01320240110

Progettista e D.L.: Dott. Arch. Marco Fumagalli iscritto all' ordine degli Architetti della
provincia di Lecco al n° 271 con studio in Airuno via F.lli Kennedy
n° 5/D

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
Tel-fax: (039) 9271775
Tel-Cell: (335) 257911
E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

Premessa

Il Piano complesso d'intervento ha come opera principale la realizzazione di un campo da golf regolamentare con annessi interventi di edilizia residenziale, a carattere turistico ricettivo ed a scopo sportivo/ricreativo.

Il Piano, in un'ottica di gestione unitaria dell'intervento, ha come priorità la realizzazione del campo da golf a 18 buche, accompagnato inizialmente con la contemporanea realizzazione di parte dell'intervento edilizio funzionalmente connesso e ritenuto essenziale per l'esercizio dell'attività golfistica. Si tratta, nello specifico, di manufatti direttamente collegati alle attività sportive/ricreative ed alla struttura "golf club", oltre che una minima parte dell'intervento edilizio residenziale. L'intervento edilizio sarà sviluppato prioritariamente attraverso il recupero del patrimonio edilizio a carattere diffuso esistente all'interno dell'area di intervento.

L'area sulla quale è previsto l'intervento, ricade all'interno dell'ambito della "U.T.O.E. n°4 – Cà Madonna" come disciplinato dal Regolamento Urbanistico ed in base a quanto previsto dal Piano Strutturale del Comune di Villafranca: in particolare, la perimetrazione all'interno della quale opera il Piano ricade completamente all'interno del perimetro individuato dal Piano Strutturale relativamente alla possibilità di realizzazione di una struttura golfistica concepita come una proposta turistico-sportiva integrata che dovrà comunque garantire la tutela delle componenti territoriali, insediative e tipologiche presenti.

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
Tel-fax: (039) 9271775
Tel-Cell: (335) 257911
E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

Obiettivi e finalità del Piano

Come già anticipato in premessa, l'intervento, ed in particolare il campo regolamentare da golf a 18 buche con le annesse strutture funzionalmente connesse, costituisce una previsione esplicitamente inserita da diversi anni all'interno nella strumentazione urbanistica comunale. Tale previsione è stata introdotta con D.C.C. n.65 del 4 ottobre 2004 relativa all'avvio del provvedimento di Variante al Piano Strutturale allora vigente. Con D.G.C. n.57 del 14 febbraio 2006 venne poi approvato un documento per il procedimento di Variante al RU ai fini della realizzazione di un impianto golfistico, con il quale venne deciso di procedere tramite accordo di pianificazione ai sensi della L.R. 1/2005. Ciò ha poi portato all'attuale articolazione del Piano Strutturale, modificato come da prescrizioni di cui al verbale della Conferenza tra le Strutture tecniche del Comune di Villafranca in Lunigiana, della Provincia di Massa Carrara e della Regione Toscana del 15 maggio 2008, in cui è esplicitamente prevista la previsione di un impianto golfistico. Infine, l'attuale Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 4 dell'11 febbraio 2010, ha ribadito e complessivamente riconfermato in pieno tale previsione del Piano Strutturale. Come esplicitato nella relazione generale del vigente Piano Strutturale comunale, tale previsione nasce con la specifica volontà di conservare e nello stesso tempo valorizzare una ampia zona destinata a territorio agricolo, situata alle porte del comune di Villafranca; la zona interessata dall'intervento non riveste attualmente un particolare interesse né di carattere produttivo, né di carattere funzionale; inoltre, allo stato attuale si presenta in una situazione di parziale abbandono e/o con elementi significativi di degrado. Va tuttavia evidenziato come l'area di intervento risulti comunque caratterizzata dalla presenza di elementi di notevole interesse dal punto di vista agricolo, storico-culturale e paesaggistico. Il Piano, si pone dunque l'obiettivo generale di potenziare e qualificare l'attività turistico-ricettiva sul territorio di Villafranca, ritenuta come possibile leva strategica di sviluppo locale, garantendo, al contempo, la salvaguardia delle risorse essenziali del territorio, la tutela dei valori storico culturali e paesaggistici (es. valorizzazione del tracciato della via Francigena), l'eliminazione di situazioni di degrado. Per quanto riguarda la caratterizzazione del contesto all'interno del quale ricade l'intervento, si rimanda al Documento preliminare di VAS per specifici approfondimenti.

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
Tel-fax: (039) 9271775
Tel-Cell: (335) 257911
E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

Al fine di conseguire questa finalità generale, il Piano complesso di intervento, nella sua veste definitiva, dovrà precisare e localizzare le funzioni e le relative quantità previste, le modalità e i criteri di compatibilità ambientale, il nuovo assetto insediativo ed i nuovi volumi edilizi, le sistemazioni esterne ed a verde, la viabilità veicolare e pedonale-ciclabile, le aree di sosta e di parcheggio, le sistemazioni ambientali e le opere di urbanizzazione, le modalità di fruizione.

Tutto ciò premesso e rimandando comunque all'analisi di coerenza contenuta nel Documento preliminare di VAS che costituisce parte integrante della proposta di Piano, l'intervento presenta diversi elementi di coerenza con quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata e di settore:

- il potenziamento della funzionalità dell'area sia a livello comunale, con l'integrazione di aree a standards attualmente insufficienti, che territoriale mediante la realizzazione di strutture a scopo sportivo/ricreativo, migliorando il sistema funzionale e favorendo la valorizzazione e qualificazione delle attività turistiche.
- la salvaguardia del patrimonio paesaggistico della zona, proponendo la realizzazione di un campo da golf come intervento di tutela attiva del territorio in grado di mantenere un assetto naturale del contesto, proponendo forme e tipologie edilizie coerenti con il contesto ed un adeguato assetto del verde sia dal punto di vista tipologico che per densità.
- il mantenimento ed la creazione di spazi fruibili da parte della cittadinanza locale.

Caratteri dell'intervento

Il Piano prevede la realizzazione del campo da golf come opera principale, attorno alla realizzazione del quale ruotano tutte le attrezzature ad esso funzionalmente correlate, come gli edifici a carattere turistico/ricettivo, quelli a scopo ricreativo/sportivo e quelli di tipo residenziale plurifamiliari ed unifamiliari.

Di seguito è riportata la scheda del Piano Strutturale comunale riguardante le destinazioni d'uso ed il dimensionamento ammissibile relativo "U.T.O.E. n°4 – Cà Madonna".

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
Tel-fax: (039) 9271775
Tel-Cell: (335) 257911
E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

U.T.O.E. n° 4. Il piano – Cà Madonna

1. Descrizione e caratteri prevalenti

L'U.T.O.E. Il piano – Cà Madonna comprende l'area centrale della Piana di Villafranca, collocata tra la statale della Cisa e le due strade provinciali che si diramano da questa verso Filetto e Mocrone. Si precisa che rispetto ai contenuti di cui alla variante allo strumento urbanistico vigente (D.C.C. n. 31 del 31/7/2006) sono state apportate alcune modifiche come di seguito specificato.

2. Direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative

Sono direttive ed indirizzi di carattere strategico e prescrizioni operative da definire e garantire nel R.U. con apposita disciplina e mediante specifiche localizzazioni e previsioni di zona:

a) la realizzazione del campo da golf e attrezzature connesse, compreso alloggi residenziali e attività turistico-ricettive, previste dal vigente P.S. e R.U., ma che la presente normativa modifica nel perimetro dell'area interessata e nel dimensionamento delle funzioni residenziali e turistico-ricettive. In particolare la normativa vigente prevede la realizzazione di 10.000,00 mc residenziali (circa 3.330,00 mq di SUL per 22 alloggi) e 15.000,00 mc di turistico-ricettivo, alberghi e/o R.T.A., così come definito e disciplinato al Tit. II, Capo I della L.R. 17/1/2005, (circa 5.000,00 mq di SUL per 50 posti letto) i quali sono ricompresi ed aumentati secondo quanto complessivamente precisato nella tabella seguente;

b) la valorizzazione ed il recupero delle emergenze presenti e dei beni storico – culturali, classificati (e schedati) come *Invariante* dal vigente strumento urbanistico e confermati dal presente, quali Cà Massai (n. 6.1), Il monte (n. 6.2) e Cà Madonna (n. 6.3);

c) la valorizzazione delle attività rurali presenti anche attraverso la realizzazione di attività integrative di quelle tradizionali (anche di tipo turistico-ricettive e ricreative) ed in generale la fruizione degli spazi rurali da parte dei residenti e dei turisti anche attraverso la correlazione con le attrezzature sportive-ricreative di cui sopra;

d) la realizzazione di aree a parcheggio commisurate alle esigenze di fruizione delle strutture golfistiche;

e) la realizzazione di attività ludico/sportive complementari al golf (piscina, campi da tennis, calcio e/o calcetto, maneggio cavalli, ecc).

Il PS, conformemente alle osservazioni pervenute dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n. 1, oltre alle prescrizioni di cui sopra assume gli ulteriori obiettivi per il ciclo dell'acqua, i quali dovranno essere tradotti in norme cogenti per la redazione del RU:

a) assicurare adeguata erogazione dell'acqua per usi civili commisuratamente alle nuove previsioni;

b) assicurare la realizzazione di un sistema fognario-depurativo adeguato alle nuove previsioni. In particolare il RU prescriverà che i titoli abilitativi edilizi riguardanti le previsioni insediative di cui sopra dovranno essere rilasciati solo allorché gli interventi di cui sopra sul ciclo delle acque saranno realizzati o inseriti nel futuro Piano Operativo Triennale (P.O.T.) o con finanziamenti extra-tariffa Servizio Idrico Integrato.

3. Modalità di attuazione delle principali azioni

Tutti i manufatti previsti in questa UTOE dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo III della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 – *Norme per l'edilizia sostenibile* e della D.G.R. 12/7/2004, n. 24 – *Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici della Toscana*, e le disposizioni di cui al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia", così come integrato dal Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia".

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
Tel-fax: (039) 9271775
Tel-Cell: (335) 257911
E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

In fase di progettazione dell'impianto dovranno essere rispettate, inoltre, le seguenti disposizioni normative che regolano la materia:

- *Istruzioni tecniche per la pianificazione degli impianti per il gioco del golf*, di cui alla D.G.R. 22 giugno 1998, n. 646;
- *Norme per l'impiantistica di percorsi di golf*, di cui alla delibera del Consiglio della Federazione Italiana Golf del 26 ottobre 1999 e 29 marzo 2004;
- *Linee guida generali per una costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf italiani*, a cura della Sezione Tappeti Erbosi della Scuola Nazionale di Golf e della Commissione Impianti della Federazione Italiana Golf.

Gli interventi previsti nell'UTOE di cui si tratta sono da attuarsi con piani attuativi (artt. 65 e segg. della L.R. 1/2005) e/o con piani complessi di intervento (artt. 56 e segg. L.R. 1/2005), così come precisato nella vigente normativa di PS per quest'ambito. In particolare il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere apposite disposizioni volte a dilazionare in più fasi l'attuazione degli interventi ammessi relativi alle funzioni residenziali e turistico/ricettive da commisurarsi alle fasi di realizzazione dell'intero compendio sportivo/golfistico e servizi/attrezzature/standard previsti. Più specificamente e conformemente a quanto già previsto dalla vigente normativa di RU per quest'ambito, il Piano Attuativo sarà corredato da apposita Convenzione nella quale, tra l'altro, siano contenute prescrizioni vincolanti in merito a:

- caratteristiche e modalità di realizzazione dell'intervento tramite l'individuazione di zone e sottozone funzionali;
- vincolo di destinazione d'uso della durata di venti anni;
- vincolo a non frazionare il complesso immobiliare e di gestione unitaria relativamente alle strutture ricettive;
- realizzazione degli interventi edificatori insediativi contestualmente alla realizzazione dell'impianto/attività golfistiche, ovvero:
 - realizzazione di 1/2 delle superfici a destinazione residenziale (SUL mq 7.500,00), delle strutture ricettive/albergo (SUL mq. 7.000,00) e delle superfici di recupero (SUL mq 500+350) contestualmente alla realizzazione: delle diciotto buche del percorso di gioco; alla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle sistemazioni ambientali ed esterne, degli standard e degli spazi sportivi ad uso pubblico ad integrazione del campo da golf;
 - realizzazione della residua superficie a destinazione residenziale (mq 7.500,00) prevista in seguito all'entrata in esercizio (rilascio di agibilità) delle attività golfistiche e funzioni correlate previste;
 - fidejussione a garanzia degli importi riguardanti la realizzazione delle diciotto buche del percorso di gioco, alla realizzazione delle dotazioni infrastrutturali, delle opere di urbanizzazione, delle sistemazioni ambientali ed esterne, degli standard e degli spazi sportivi ad uso pubblico ad integrazione del campo da golf;

Le funzioni insediative previste (residenza, turistico ricettivo) dovranno essere realizzate nel rispetto delle risorse naturali, con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo, limitando al massimo la tipologia edilizia della villa monofamiliare.

Tali insediamenti dovranno essere preferibilmente localizzati nella fascia di territorio più urbanizzato, ricompreso sul lato sud-ovest dell'UTOE 5, in fregio e ricompresa tra direttrici infrastrutturali primarie e tecnologiche, la quale rappresenta la naturale estensione del territorio urbanizzato posto a nord del capoluogo.

L'intervento riguardante la struttura golfistica sarà attuato in modo da non alterare significativamente il valore dei paesaggi, ammettendo solo minime trasformazioni morfologiche.

La realizzazione del campo da golf sarà, infine, subordinata ad un confronto e ad un accordo a livello sovracomunale stante la riconosciuta valenza dell'intervento in esame e la necessità di coordinare la distribuzione degli impianti da golf sul territorio regionale.

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
 Tel-fax: (039) 9271775
 Tel-Cell: (335) 257911
 E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

4. Carico massimo ammissibile dell'insediamento

Utoe 4 – Il piano – Cà Madonna						
	Recupero		Nuovo impianto		Totale	
Residenziale	Alloggi (n)	SUL (mq)	Alloggi (n)	SUL (mq)	Alloggi (n)	SUL (mq)
	5	450	100	15.000	105	15.450
Industriale/artigianale		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (medie strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Commerciale (grandi strutture di vendita)		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
	0	0	0	0	0	0
Direzionale	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)	Unità	SUL (mq)
	3 attività	210	5	350	8	560
Agricola		SUL (mq)		SUL (mq)		SUL (mq)
		300		500		800
Turistico ricettivo	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)	N. posti letto	SUL (mq)
	0	0	100	7.000	100	7.000

5. Gli Standard

Utoe 4 – Il piano – Cà Madonna									
	STATO ATTUALE			PREVISIONI DI PS			TOTALE		
	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)	Abitanti (n.)	Attrezzature (mq)	Verifica standard (mq/abit.)
	56			60			166		
Istruzione		0	0		0	0		0	0
Attrezzature d'interesse comune		0	0		0	0		0	0
Verde attrezzato		0	0		700000	11666,66		700000	4216,87
Parcheggi		0	0		8000	133,33		8000	48,19
TOTALE	56	0	0	60	708000	11800	166	708000	4265,06

N.B. Per quanto riguarda il numero di abitanti previsti connessi alle nuove previsioni si precisa che questi sono calcolati nel n. di 60, pari a circa 26 famiglie residenti, le quali occuperanno altrettanti alloggi previsti.

I rimanenti ulteriori 74 alloggi (100 – 26) saranno destinati a seconde case, così come previsto nell'elaborato "Il dimensionamento degli insediamenti".

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
 Tel-fax: (039) 9271775
 Tel-Cell: (335) 257911
 E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

Articolazione operativa dell'intervento

Parte integrante della presente relazione tecnica, oltre al Documento preliminare di VAS, è anche la planimetria dell'area di intervento identificativa dell'assetto urbanistico e dello sviluppo previsto dall'intervento a cui si rimanda per specifici approfondimenti.

La SUL destinata alle aree interessate dal Piano ha una dimensione di mq. 13.000, in considerazione della diminuzione dell'area effettivamente utilizzata rispetto alla perimetrazione complessivamente prevista dal PS comunale e anche tenendo conto dell'intervento iniziale che dovrà essere eseguito, che include sia la formazione del campo da golf che la realizzazione di parte della destinazione turistico recettiva. A fronte dell'impegno che si andrà a realizzare vengono quindi stralciati mq. 2.000 dalla SUL residenziale totale ammissibile dal dimensionamento del PS, da destinare al residuo di area esterna al nuovo perimetro rispettando i seguenti dati dimensionali:

	previsioni UTOE 4		dimensionamento		differenze
	alloggi posti letto n°	SUL mq.	alloggi posti letto n°	SUL mq.	SUL mq.
residenziale	105	15450	105	13450	2000
turistico ricettivo	100	7000	100	7000	0
direzionale	8	560	8	560	0
agricola	---	800	---	800	0

	superficie			residenza	mq. SUL
	ha	are	ca	indice edif. SUL	
perimetro UTOE 4	111	54	35	0,014	mq. SUL
nuovo perimetro	85	85	98	0,015	mq. SUL
differenza aree	25	68	37	0,008	mq. SUL

All'interno dell'area di nuova perimetrazione vengono localizzati gli standards a parcheggio come richiesto suddivisi in n.3 lotti per una superficie totale di 8.000 mq.

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
Tel-fax: (039) 9271775
Tel-Cell: (335) 257911
E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

A margine della zona perimetrata viene identificata un'area di mq. 16.600 di proprietà da destinarsi eventualmente a standards qualitativo per la realizzazione al suo interno di strutture sportive.

Prendendo poi atto della carenza/assenza delle reti infrastrutturali, un elemento di primaria importanza che caratterizzerà l'intervento sarà la realizzazione di tutte le opere primarie e secondarie ad esso connesse.

L'articolazione dell'intervento avrà luogo per Fasi che sostanzialmente riguarderanno:

FASE 1

Realizzazione di tutte le infrastrutture accessorie per l'intervento iniziale; realizzazione del campo da golf a 18 buche regolamentare, accompagnata dall'edificazione delle strutture da adibire a attività turistico ricettive da destinarsi ad alberghi e/o residenze turistico-alberghiere e direzionali pari ad una S.U.L. di mq. 7000 (quest'ultime parzialmente fruibili liberamente da parte della cittadinanza) ed alla realizzazione di parte dell'intervento residenziale, pari a circa 6.500 mq SUL, su lotti da definire e la sistemazione degli edifici esistenti con recupero e riqualificazione degli stessi e nuova edificazione.

Saranno inoltre realizzati e/o ripristinati e resi fruibili i percorsi di valore storico culturale presenti.

FASE 2

Sviluppo dei restanti lotti residenziali per una SUL di 6.500 mq.

A margine dell'area di intervento (località Mocrone) è stata inoltre identificata un'area mq. 16.600 di proprietà in cui potrebbe essere prevista la realizzazione di una attività sportiva come ulteriore standard qualitativo da destinarsi all'uso per la parrocchia della frazione di Mocrone. Tale area potrebbe trovare un diretto legame funzionale con l'area golfistica vera e propria.

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
Tel-fax: (039) 9271775
Tel-Cell: (335) 257911
E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

Assetto urbanistico

L'assetto urbanistico dell'intervento prevede il campo da golf a 18 buche come struttura centrale dell'area, comprese tutte le opere di urbanizzazione, soprattutto secondaria, ad esso correlate quali realizzazione di specchi d'acqua artificiali con funzione estetica ma anche funzionale alle necessità di irrigazione, bunker di sabbia, formazione di aree di "putting e pitching greens", piantumazione di essenze arboree, arbustive ed erbacee appropriate ed adatte al contesto esistente, sistemazione/potenziamento dell'assetto vegetazionale preesistente, adeguamento e/o nuova realizzazione di percorsi sterrati per spostamenti durante l'attività golfistica e quant'altro strettamente collegato alla realizzazione del campo. In particolare, saranno mantenuti e/o ripristinati e resi fruibili i percorsi storici costituiti da pavimentazione in ciottoloni e sassi (es. tracciato via Francigena) che attraversano la struttura del campo da golf e la strada di penetrazione a collegamento delle diverse aree di servizio (le stesse verranno regolamentate con l'attività golfistica).

L'intervento edificatorio, pur partendo pressoché contestualmente con la realizzazione del campo da golf almeno per gli edifici di carattere turistico ricettivo e per una minima parte di edificazione residenziale, si caratterizzerà per una posizione decentrata e dislocata in prossimità del perimetro dell'area interessata, individuando nel campo da golf l'opera principale e di primaria importanza al fine di ridurre l'alterazione dell'attuale assetto della tessitura paesaggistica.

Specificatamente verranno concentrati in una zona ben precisa tutti gli edifici aventi la funzione di supporto all'attività golfistica come la "club house" (fruibile da parte di visitatori anche al di fuori dell'attività golfistica), gli spogliatoi, i servizi di soccorso, i depositi per macchinari ed attrezzi per la manutenzione, gli uffici amministrativi e direzionali nonché parte delle opere riconducibili ad urbanizzazione primaria come parcheggi, spazi di manovra, aree di sosta e relativi percorsi.

La realizzazione degli edifici a carattere residenziale avverrà, come sopra anticipato, per una minima parte quasi contestualmente con la realizzazione della struttura golfistica e delle strutture annesse. Le edificazioni saranno di tipologia unifamiliari e plurifamiliari,

AIRUNO (Lc) - 23881 - Via f.lli Kennedy n°5/D

Telefono: (039) 9943441
Tel-fax: (039) 9271775
Tel-Cell: (335) 257911
E-mail: architetto.fumagalli@libero.it

sviluppate al massimo su due piani fuori terra e senza l'esecuzione di locali interrati per ricovero autorimesse e boxes.

Dal punto di vista tipologico verranno utilizzate modalità architettoniche e materiali tipici della tradizione del luogo quali, ad esempio:

- pietra locale, per rivestimenti esterni di facciata, lastrature, mensole, voltini, colonnine, cornici, soglie e davanzali di finestre e porte/finestre;
- legno, per struttura tetto, struttura porticati, struttura bersò, serramenti di finestre e porte/finestre, antoni, portoncini d'ingresso e basculanti per garage;
- mattoni di tipo rustico locale, per cornici, voltini, grigliati.

Come sopra anticipato, oltre alle opere di urbanizzazione secondaria inerenti l'impianto golfistico, la piantumazione di nuove specie, la sistemazione delle aree a verde e gli impianti di irrigazione ed illuminazione, saranno previste opere di urbanizzazione primaria, sia di collegamento del campo da golf con le relative strutture di servizio, sia relativamente ai percorsi di collegamento con i nuovi insediamenti.

Di seguito vengono riepilogate le tipologie di opere di urbanizzazione primaria da realizzare:

- realizzazione nuova rete di acquedotto fino all'innesto con la rete pubblica;
- realizzazione nuove reti interne di smaltimento acque reflue (fognatura) fino all'innesto con la rete esistente;
- realizzazione nuove reti interne di smaltimento acque chiare provenienti da canali e pluviali, fino all'innesto con la rete pubblica esistente;
- realizzazione rete smaltimento acque meteoriche stradali;
- realizzazione rete geotermita per tutti gli edifici;
- realizzazione di nuovi tratti di carreggiata stradale sia con asfaltatura (che sarà comunque limitata allo stretto necessario in relazione a specifiche esigenze di funzionalità) che a sterro, con appositi spazi di parcheggio pubblico realizzati a raso e relativi tratti di marciapiede;
- realizzazione nuova rete di illuminazione pubblica;
- realizzazione nuova rete telefonica;
- realizzazione nuova rete elettrica domestica.

Airuno il Lunedì 04 Giugno 2012

Il tecnico