# Relazione Descrittiva

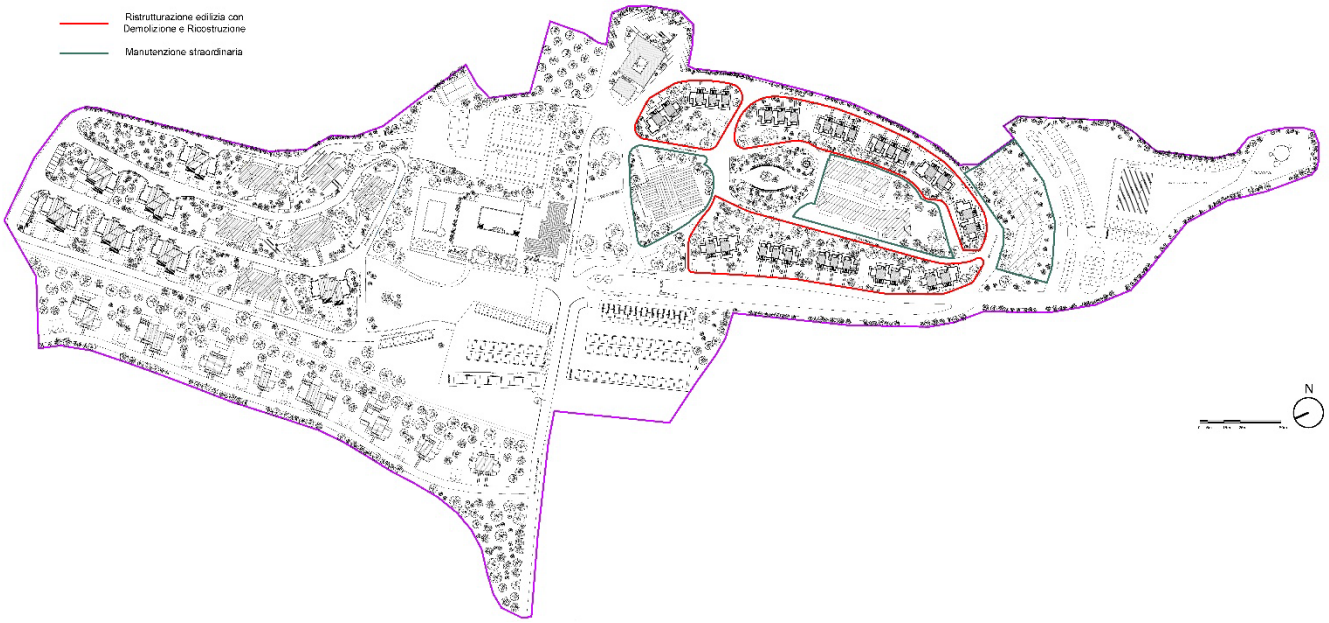
Il presente Piano Urbanistico Attuativo ha come oggetto gli interventi per l'ampliamento e potenziamento del complesso turistico "Il Pelagone".

In coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi del piano strutturale vigente e del piano operativo vigente, il programma porta avanti principi di recupero e valorizzazione del territorio attraverso il miglioramento delle strutture, servizi e sistemazioni esistenti e di ampliamento dell'insediamento turistico con l'obbiettivo di attrarre nuova domanda di ospitalità nel rispetto e nella valorizzazione dei valori paesaggistici, culturali ed enogastronomici tipici del territorio.

Il piano si articola per stralci indipendenti e autonomamente funzionali la cui attuazione avverrà in maniera autonoma. Interventi legati a stralci diversi potranno iniziare simultaneamente o in maniera asincrona ed essere realizzati temporalmente in momenti differenti non legati tra loro.

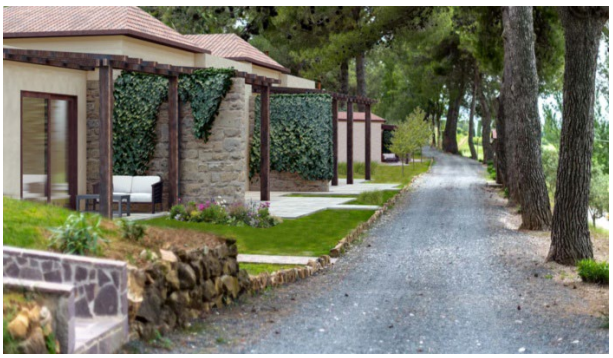
Gli stralci funzionali sono indentificati come Pelagone 1, Pelagone 2, Pelagone 3 e Pelagone 4

Lo stralcio Pelagone 1 interessa l'area inferiore della zona pedecollinare dove sono previsti interventi di manutenzione straordinaria di parte del patrimonio edilizio esistente e interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici che vertono in condizioni precarie e fatiscenti. La volumetria costruita nel Pelagone 1 è considerata a recupero dell'esistente quindi non rappresenta nuova volumetria.



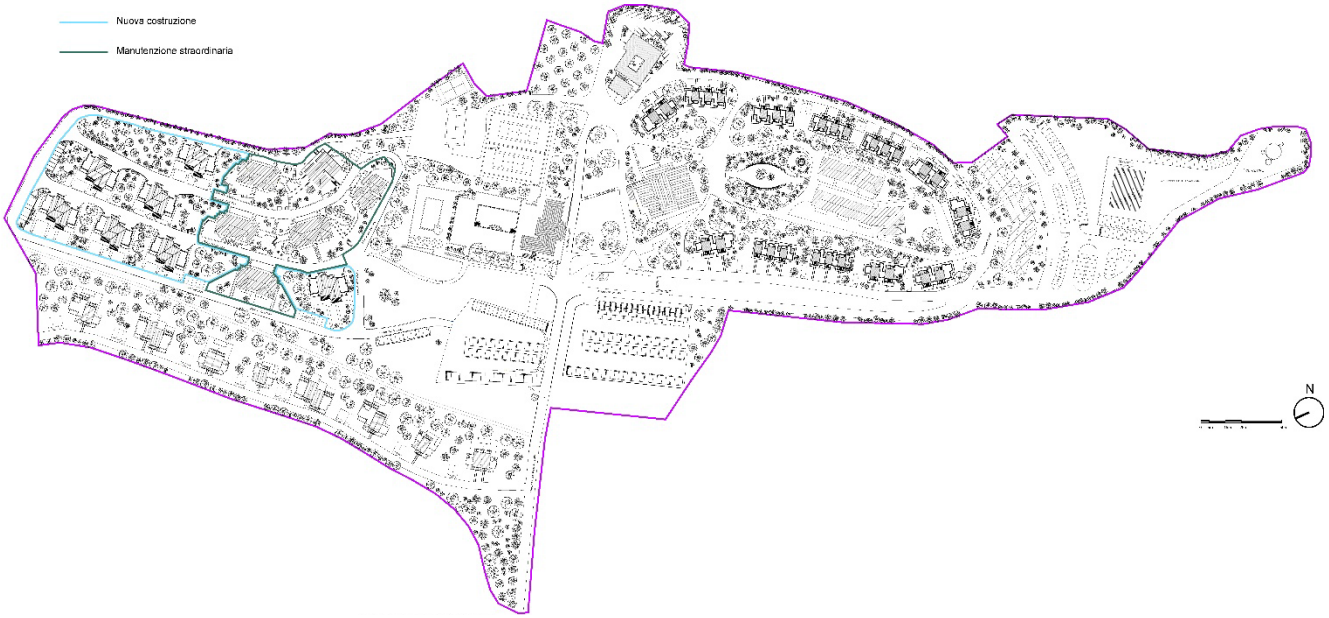

| PELAGONE 1 - Ristrutturazione | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Calcolo SE e VE | | | | | |
| SE (Superficie edificabile) SE = SU+SA | mq | N° Blocchi | Parziale mq | SE mq | VE mc |
| Tipologia 1. A | | | | | |
| SU delle 2 unità | 160,82 | | | | 444,55 |
| SA | 0 | | | | |
| SE | **160,82** | 6 | **964,92** | | 2667,276 |
| Tipologia 1. B | | | | | |
| SU delle 3 unità | 165 | | | | 471,618 |
| SA | 0 | | | | |
| SE | **165** | 6 | **990,00** | | 2829,708 |
| Totale SE e VE Pelagone 1 | | | | **1.954,92** | **5.496,98** |





Esempio fotoinserimenti Pelagone 1 - tipologia A

Nel Pelagone 2 l'intervento si configura prevalentemente come completamento dell'insediamento esistente attraverso la realizzazione di sette nuovi edifici a funzione turistico ricettivo densificando le aree libere intercluse interne già predisposte a questa funzione. Le soluzioni formali utilizzate saranno coerenti con il paesaggio rurale dei luoghi e le tecnologie e caratteristiche architettoniche saranno identificabili con i caratteri tipici del luogo.




| PELAGONE 2 - Nuova costruzione | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Calcolo SE e VE | | | | | |
| SE (Superficie edificabile) SE = SU+SA | mq | N° Blocchi | Parziale mq | SE mq | VE mc |
| | | | | | |
| Tipologia | | | | | |
| SU (Superficie Utile) PT | 280,23 | | | | 840,69 |
| SU (Superficie Utile) P1 | 237,97 | | | | 653,478 |
| SA (Superiice Accessoria) Terrazzo SN | 0 | | | | |
| SA (Superiice Accessoria) Terrazzo DX | 0 | | | | |
| SE | **518,2** | 7 | **3.627,40** | | |
| | | | | | |
| Totale SE e VE Pelagone 2 | | | | **3.627,40** | **10.459,18** |





Esempio fotoinserimenti Pelagone 2 – e vista a volo di uccello,

Nello stralcio del Pelagone 3 gli interventi hanno come obbiettivo principale l'ampliamento del complesso tramite la saturazione dell'area posta più a valle in cui si prevede la realizzazione di otto nuovi edifici a funzione turistico ricettivo nell'area inedificata. Tra i nuovi edifici saranno realizzate sistemazioni pertinenziali a verde in modo da garantire un'organizzazione insediativa e omogeneità distributiva delle costruzioni. i nuovi edifici sono suddivisi in quattro tipologie diverse.

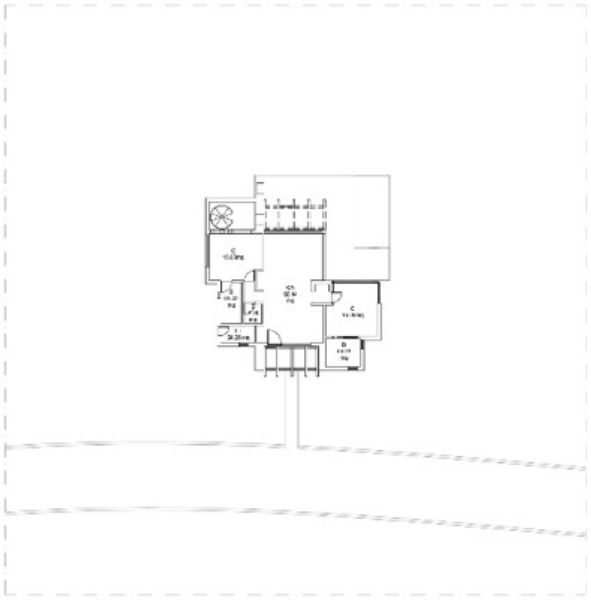


| PELAGONE 3 - Nuova costruzione | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SE (Superficie edificabile) SE = SU+SA | mq | N° Blocchi | Parziale mq | SE mq | VE mc |
| Tipologia 3. A | | | | | |
| SU | 111,1 | | | | 304,887 |
| SA - Terrazza | 0 | | | | |
| SE | **111,1** | 2 | **222,20** | | 609,774 |
| Tipologia 3, B | | | | | |
| SU | 251,02 | | | | 677,904 |
| SA - Terrazza | 0 | | | | |
| SE | **251,02** | 2 | **502,04** | | 1355,81 |
| Tipologia 3, C | | | | | |
| SU | 152,66 | | | | 435,978 |
| SA - Terrazza | 0 | | | | |
| SE | **152,66** | 2 | **305,32** | | 871,96 |
| Tipologia 3, D | | | | | |
| SU | 206,71 | | | | 581,373 |
| SA - Terrazza | 0 | | | | |
| SE | **206,71** | 2 | **413,42** | | 1162,75 |
| Totale SE e VE Pelagone 3 | | | | **1.442,98** | **4.000,28** |

In particolare, si prevede la realizzazione di:

- di n.2 edifici di Tipo A – 1 unità immobiliare con parcheggio privato e piscina ad uso esclusivo.
- di n. 2 edifici di Tipo B – 2 unità immobiliari suddivise in due parti che possono essere rese indipendenti o comunicanti a seconda delle necessità, con parcheggio privato e una piscina ad uso esclusivo per ogni unità complete di pergolato esterno ad uso esclusivo per ogni unità;
- di n.2 edifici di Tipo C – 2 unità immobiliiare suddivise in due parti indipendenti tra di loro, con parcheggio privato e piscina a comune oltre ad un pergolato esterno ad uso esclusivo per ogni unità;

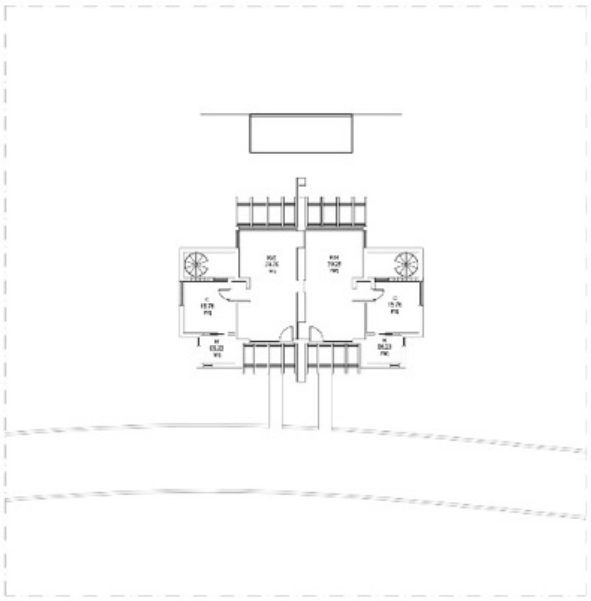
– di n.2 edifici di Tipo D – 1 unità immobiliare con parcheggio privato, due pergolati e una piscina ad uso esclusivo;



TIPO A



TIPO B



TIPO C



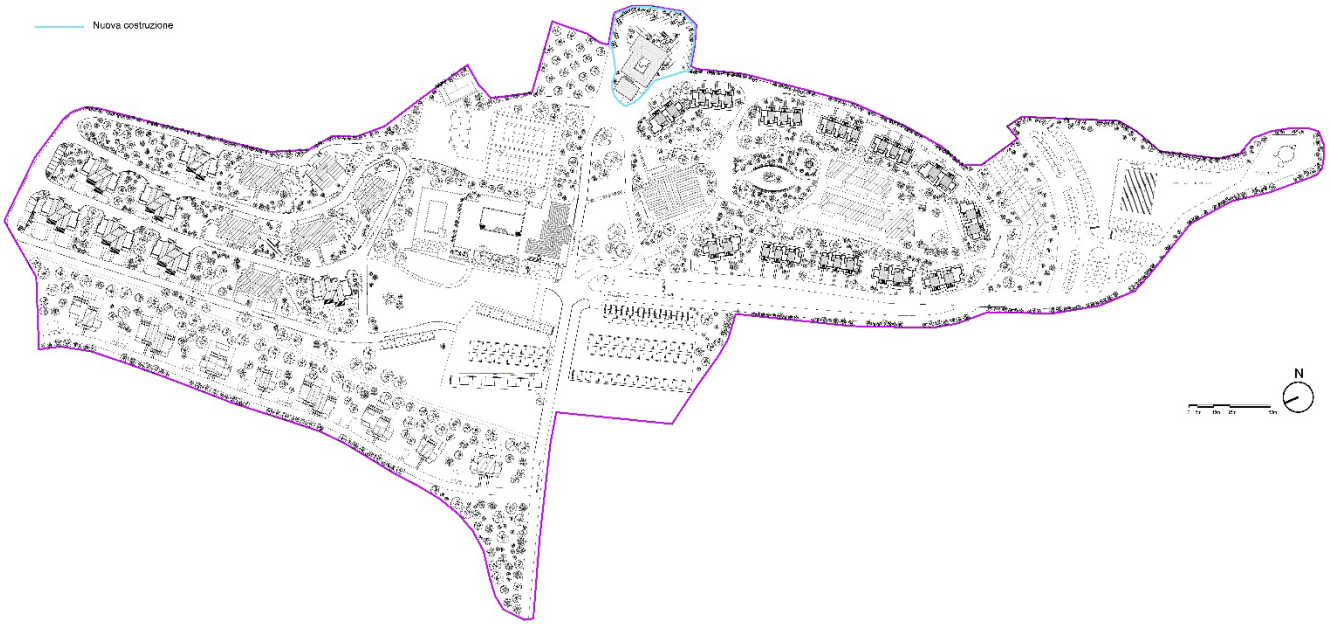
TIPO D

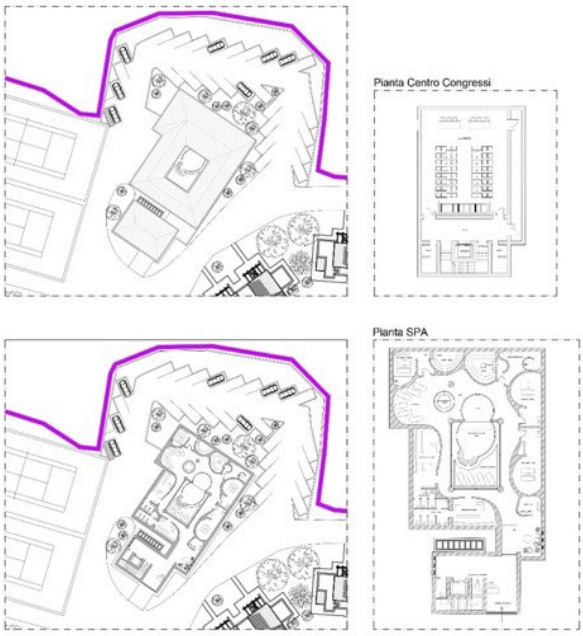




Esempio render tipologia A

Lo stralcio del Pelagone 4 prevedere infine un intervento di nuova edificazione finalizzato alla realizzazione di un edificio formato da un piano fuori terra a destinazione commerciale che ospiterà una spa e un piano interrato a destinazione direzionale che ospiterà un centro congressi. La hall di ingresso posizionata al PT è a servizio di entrambe le funzioni.

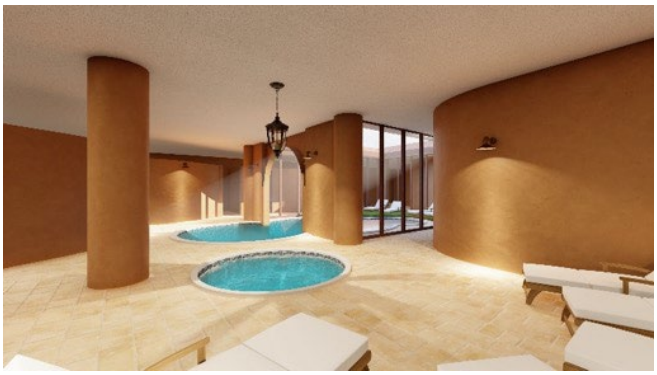





Indicazioni progetto centro congressi e spa

| PELAGONE 4 - Nuova costruzione destinazione DIREZIONALE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Calcolo SE e VE | | | | | |
| SE (Superficie edificabile) SE = SU+SA | mq | N° Blocchi | Parziale mq | SE mq | VE mc |
| Tipologia | | | | | |
| SU (Superficie Utile) PT | 92,31 | | | | 276,93 |
| SU (Superficie Utile) P-1 | 312,62 | | | | 937,86 |
| SE | **404,93** | 1 | **404,93** | | |
| Totale SE e VE Pelagone 4 | | | | **404,93** | **1.214,79** |

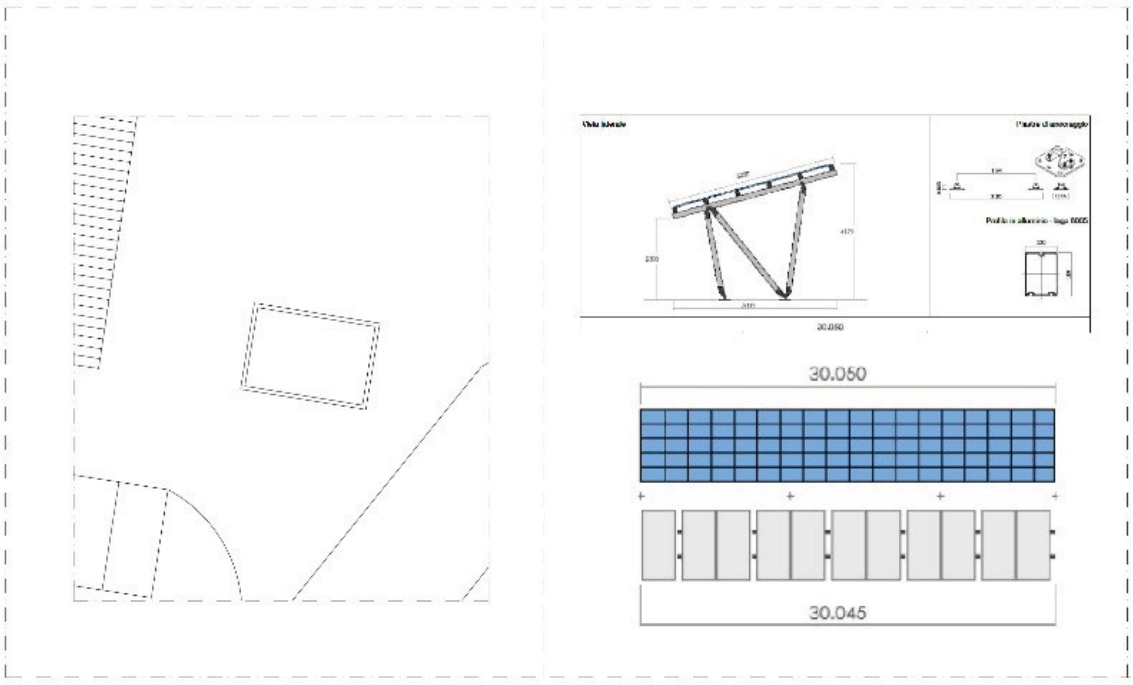
| PELAGONE 4 - Nuova costruzione destinazione COMMERCIALE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Calcolo SE e VE | | | | | |
| SE (Superficie edificabile) SE = SU+SA | mq | N° Blocchi | Parziale mq | SE mq | VE mc |
| Tipologia | | | | | |
| SU (Superficie Utile) PT | 486,92 | | | | 1295,7 |
| SE | **486,92** | 1 | **486,92** | | |
| Totale SE e VE Pelagone 4 | | | | **486,92** | **1.295,70** |
| La Nuova costruzione a destinazione commerciale (SPA) è aperta al pubblico. | | | | | |

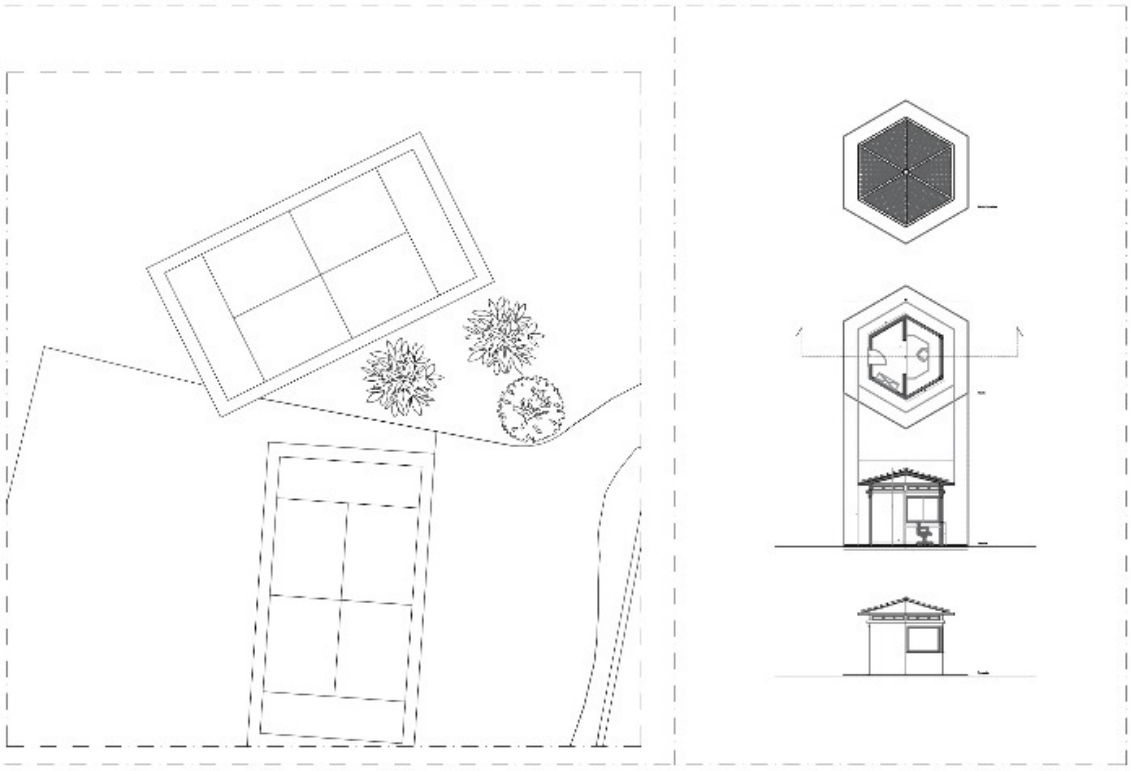




Render spa (sopra) e centro congressi (a fianco)

A coronamento degli interventi previsti dal PUA saranno realizzate opere contestuali non facenti parte di uno specifico stralcio e indipendenti nelle tempistiche di realizzazione. Si prevede in particolare costruzione di una guardiania a garanzia di un adeguato livello di sicurezza e di monitoraggio degli accessi al golf club, la realizzazione di due campi da padel, di pergole fotovoltaiche e di una piattaforma per i detriti realizzata in calcestruzzo armato.





Tutti gli interventi di nuova costruzione saranno realizzati nel rispetto dei coni ottici e delle visuali panoramiche esistenti nonché delle colture di particolare pregio come l'oliveto posto nella parte sud-orientale che svolge funzione di relazione paesaggistica con il contesto rurale. Anche all'interno delle aree di intervento saranno previsti elementi di verde con lo scopo di mantenere una permeabilità del fronte costruito con l'ambiente circostante fortemente caratterizzato dalla componente agricola-boschiva.

In generale tutti gli interventi previsti dal piano sono stati pensati per assicurare la migliore compatibilità con il contesto e l'ecosistema agricolo esistente e nella tutela e riconoscibilità dei caratteri naturalistici e storico-identitari del territorio. Le aree individuate in cui sono presenti piantumazioni di valore come l'oliveto posto nella parte sud-orientale, benché all'interno dell'ambito di trasformazione sarà mantenuta invariata e manutenuta con cura periodica in produzione in modo da salvaguardarne il valore ambientale e paesaggistico.




Dopo la realizzazione degli stralci il numero dei posti letto sarà la seguente:

| Posti Letto - PUA Pelagone | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Pelagone 1 | Pelagone 2 | Pelagone 3 | Pelagone 4 | TOTALE |
| Posti letto esistenti (A) | 226 | 112 | 0 | 0 | 338 |
| Posti letto aggiuntivi esistenti(A.1) | 56 | | 0 | 0 | 56 |
| Posti letto esistenti totali (A+A.1) | | | | | 394 |
| Posti letto eliminati nel progetto (B) | 112 | 0 | 0 | 0 | 112 |
| Posti letto di progetto (C) | 84 | 84 | 44 | 0 | 212 |
| Posti letto aggiuntivi di progetto (C.1) | 60 | 56 | 12 | 0 | 128 |
| Posti letto nuovi (C-B+C.1) | 32 | 140 | 56 | 0 | 228 |
| Totale posti letto (A +A.1+C+C.1-B) | | | | | 622 |
| Totale posti letto nuovi (C-B) | | | | | 228 |
| come da Scheda At.R 4.01 228< 230 posti letto nuovi consentiti | | | | | |

| Posti Letto - PUA Pelagone | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Posti letto totali post operam | | | | | 622 |
| Posti letto esistenti ante operam | | | | | 394 |
| Posti letto nuovi di progetto | | | | | 228 |
| come da Scheda At.R 4.01 228< 230 posti letto nuovi consentiti | | | | | |