

Comune di Borgo a Mozzano

(Provincia di Lucca)

**Variante al Regolamento Urbanistico approvato con delib. C.C. n. 46
del 25/10/2008**

Q.P., 2.2, DISPOSIZIONI NORMATIVE

Redazione conseguente l'accoglimento delle osservazioni presentate

Nota:

Le presenti disposizioni normative di variante sono composte da n. 7 pagine numerate e constano di n. 1 articolo variato rispetto alle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 46 del 25/10/2008

Borgo a Mozzano, settembre 2010

-Omissis-

Le disposizioni normative del **Regolamento Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 46 del 25/10/2008** vengono omesse in quanto modificate dalla presente variante solo per quanto concerne l'art. 49 per come di seguito riportato che abroga il precedente.

Art. 49 - Insediamenti esistenti a prevalente uso ricettivo-turistico (TRe)

§1. In dette aree sono previsti interventi edilizi diretti e interventi edilizi previa approvazione di piano attuativo, come di seguito disciplinato. Nelle aree dove sono previsti piani attuativi, nelle more dell'approvazione degli stessi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, purchè non sia variata la destinazione d'uso e aumentato il numero delle unità immobiliari.

Area del Ristorante "Il Garfagnino":

- Rifer. Tav. 1, scala 1:10.000 (individuata con la lettera A).
- St. mq. 2.397 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Destinazione d'uso: attività turistico ricettiva e attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande.
- Modalità d'intervento: intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi operativi:
 - a) E' consentita la ristrutturazione edilizia del complesso immobiliare esistente con possibilità di ampliamento della superficie coperta, *una tantum*, in misura non superiore a mq. 300, e una altezza non superiore a m. 4,00; l'eventuale aumento di volume deve essere realizzato a monte delle viabilità di fondovalle;
 - b) Non sono consentiti nuovi accessi sulla viabilità di fondovalle; le superfici a parcheggio, dimensionati in conformità alla D.C.R. 137/99 e il loro accesso, non devono interferire con la fluidità del traffico sulla suddetta viabilità;
 - c) Gli interventi nelle aree esterne devono rispettare i disposti dell'art. 35 delle presenti disposizioni normative;
 - d) Le distanze da rispettare sono:
 - dalle strade comunali, provinciali e statali: m. 20,00, salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario, nel rispetto del Codice della Strada.
 - dalle strade vicinali: m. 10,00.
 - distanza dei fabbricati:

| | |
|----------------|-----------|
| dai confini | m. 5,00 |
| tra fabbricati | m. 10,00. |

Area turistico sportiva di "Lago di Gioviano":

- Rifer. Tav. 2, scala 1:10.000 e Tav. 3, scala 1:2.000 (individuata con la lettera B).
- St. mq. 997 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Destinazione d'uso: attività della pesca sportiva e attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande.
- Modalità d'intervento: intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi operativi:
 - a) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione urbanistica e edilizia, di sostituzione edilizia, di ampliamento per adeguamento funzionale dell'edificio esistente fino al raggiungimento della *Su* di mq. 300, con altezza non superiore a m. 3,50, nel rispetto dei disposti dell'art. 18 delle presenti disposizioni normative;
 - b) Le superfici destinate al parcheggio delle autovetture devono avere superficie non inferiore a mq. 900;
 - c) L'area oggetto d'intervento deve essere alberata nel rispetto dei disposti dell'art. 36 (alberature) delle presenti disposizioni normative;
 - d) In merito alle distanze da rispettare si richiamano i dettati del precedente art. 47.

Area turistico ricettiva di Piano della Rocca:

- Rifer. Tav. 4, scala 1:2.000 e Tav. 2, scala 1:10.000 (individuata con la lettera D).
- St. mq. 1.800 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Destinazione d'uso: attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande.

- Modalità d'intervento: intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi operativi:
 - a) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione urbanistica e edilizia, di sostituzione edilizia, di ampliamento per adeguamento funzionale dell'edificio esistente con aumento della *Sul* pari al 50% di quella esistente, con altezza non superiore a m. 3,50, nel rispetto dei disposti dell'art. 18 delle presenti disposizioni normative;
 - b) E' ammessa, inoltre, la realizzazione di una abitazione per il gestore di *Sul* non superiore a mq. 130. Tale abitazione deve rimanere vincolata alla attività produttive tramite sottoscrizione di convenzione nella quale sarà specificato che al termine dell'attività ricettiva cesserà l'uso della abitazione stessa e che essa non potrà essere ceduta, né affittata a terzi;
 - c) Le superfici destinate al parcheggio delle autovetture devono avere superficie non inferiore a mq. 900;
 - d) L'area oggetto d'intervento deve essere alberata nel rispetto dei disposti dell'art. 36 (alberature) delle presenti disposizioni normative;
 - e) Per le distanze da rispettare si richiamano i dettati del precedente art. 47.

Area dell'albergo Gallo d'Oro:

- Rifer. Tav. 7, scala 1:2.000 e Tav. 2, scala 1:10.000 (individuata con la lettera E).
- *St.* mq. 740 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Destinazione d'uso: attività turistico ricettiva e attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande.
- Modalità d'intervento: intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi operativi:
 - a) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione urbanistica e edilizia, di sostituzione edilizia, di ampliamento per adeguamento funzionale e la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente nel rispetto del linguaggio architettonico che caratterizza i prospetti.
 - b) E' consentita la ristrutturazione della tettoia sul lato meridionale dell'edificio con interventi di demolizione della struttura esistente e sua ricostruzione congruente ai caratteri architettonici dell'edificio purché rimanga aperta.
 - c) Le aree a parcheggio devono essere dimensionate in ragione di uno stallo per ogni camera e ogni due posti a sedere del ristorante. Dette superfici possono essere reperite in aree adiacenti anche esterne alla proprietà asservite con atto d'obbligo.

Area dell'albergo ristorante Il Pescatore e sue pertinenze

- Rifer. Tav. 4, scala 1:10.000 e Tav. 9, scala 1:2.000 (individuata con la lettera F).
- *St.* mq. 2.268 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Destinazione d'uso: attività turistico ricettiva, e attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande.
- Modalità d'intervento: intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi operativi:
 - a) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione urbanistica e edilizia, di sostituzione edilizia, di ampliamento per adeguamento funzionale e la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente nel rispetto del linguaggio architettonico che ne caratterizza i prospetti.
 - b) Le aree a parcheggio devono essere dimensionate in ragione di uno stallo per ogni camera e ogni due posti a sedere del ristorante. Dette superfici possono essere reperite in aree adiacenti anche esterne alla proprietà asservite con atto d'obbligo.

Area dell'Hotel Milano e sue pertinenze

- Rifer. Tav. 4, scala 1:10.000 e Tav. 9, scala 1:2.000 (individuata con la lettera G).
- *St.* mq. 7.394 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.

- Destinazione d'uso: attività turistico ricettiva e attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande.
- Modalità d'intervento: intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indirizzi operativi:
 - a) Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione urbanistica e edilizia, di sostituzione edilizia, di ampliamento per adeguamento funzionale e la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente nel rispetto del linguaggio architettonico che ne caratterizza i prospetti e del dimensionamento previsto dal R.U. per l'UTOE n. 12.
 - b) Nelle aree adiacenti è consentito realizzare: una piscina e relativi servizi, aree attrezzate per lo sport, a verde e per l'uso del tempo libero.
 - c) Le aree a parcheggio devono essere dimensionate in ragione di uno stallo per ogni camera e ogni due posti a sedere del ristorante.
 - d) In merito alle distanze da rispettare si richiamano i dettati del precedente art. 47.

Area del complesso turistico ricettivo e sportivo di Guzzanello

- Rifer. Tav. 3, scala 1:10.000 (individuata con la lettera H).
- St. mq. 6.478 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Modalità d'intervento: Piano Attuativo ai sensi degli artt. n. 65-69 della L.R. 01/2005, nel rispetto del dimensionamento del R.U. e dei seguenti indirizzi operativi:
 - a) Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia da ricomporre all'interno di interventi progettuali finalizzati alla intera riconfigurazione degli edifici, degli annessi e dei locali di servizio, conseguenti ad interventi successivi tra loro non organicamente correlati. Gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia devono essere improntati a criteri di qualità architettonica e di corretto inserimento ambientale, in conformità alle norme dell'art. 18 (materiali e finiture) e dell'art. 36 (alberature) delle presenti disposizioni normative.
 - b) E' consentito ampliare il ristorante con una sala di intrattenimento di *Su* non superiore a mq. 300 e realizzare nuovi servizi igienici;
 - c) E' consentito realizzare un alloggio ad uso esclusivo dei proprietari di *Su* non superiore a mq. 110 e n. 12 posti letto con relativi servizi igienici ad uso affittacamere;
 - d) Nelle aree a monte della strada esistente è consentito realizzare un'area attrezzata per la sosta di roulotte e camper e un'area per il campeggio con relativi servizi e pertinenze;
 - e) Nelle aree di pertinenza e funzionalmente connesse con il complesso turistico è ammesso realizzare campi sportivi per il gioco del calcio e del calcetto, campi da tennis e campi polivalenti con spogliatoi e docce;
 - f) Devono essere previste e realizzate aree a verde pubblico e aree a parcheggio di uso pubblico in misura non inferiore agli standard minimi dettati dal D.M. 1444/68.
 - g) Devono essere rispettati i disposti dell'art. dell'art. 36 (alberature) delle presenti disposizioni normative.

I suddetti interventi sono consentiti previo ricorso ad una convezione registrata e trascritta che preveda a carico dei proprietari l'assunzione degli oneri relativi alla ristrutturazione della viabilità esistente e alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

Area del complesso immobiliare residenziale e ricettivo turistico di San Graziano:

- Rifer. Tav. 3, scala 1:10.000 (individuata con la lettera I).
- St. mq. 18.956 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Modalità d'intervento: Piano Attuativo ai sensi degli artt. n. 65-69 della L.R. 01/2005 nel rispetto nel rispetto del dimensionamento del R.U. e dei seguenti indirizzi operativi:

- a) E' consentita la ristrutturazione edilizia del complesso immobiliare esistente (individuato con la lettera "a") con possibilità di ampliamento della superficie coperta, *una tantum*, in misura non superiore a mq. 300, e una altezza non superiore a m. 7,00. Sono inoltre consentiti i seguenti usi: civile abitazione, ristorante e relativi servizi e pertinenze, attività turistico ricettive in misura non superiore a 12 posti letto; attività e impianti all'aperto per l'esercizio del tempo libero e dello sport;
- b) Nelle aree indicate con la lettera "b" è consentito realizzare aree attrezzate per la sosta di camper e roulotte e aree per il campeggio, con relativi servizi e attrezzature per un volume complessivo non superiore a mc. 300 e altezza massima m. 3,00
- c) Nelle aree di pertinenza e funzionalmente connesse con il complesso turistico è ammesso realizzare campi sportivi per il gioco del calcio e del calcetto, campi da tennis e campi ad uso polivalente con spogliatoi e docce;
- d) Devono essere previste e realizzate aree a verde pubblico e aree a parcheggio di uso pubblico in misura non inferiore agli standard minimi dettati dal D.M. 1444/68.
- e) Devono essere rispettati i disposti dell'art. 36 (alberature) delle presenti disposizioni normative.

I suddetti interventi sono consentiti previo ricorso ad una concezione registrata e trascritta che preveda a carico dei proprietari l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie.

Area del ristorante La Terrazza a Valdottavo

- Rifer. Tav. 3, scala 1:10.000 e Tav. 17, scala 1:2.000 (individuata con la lettera L).
- St. mq. 8.102 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Destinazione d'uso: attività turistico ricettiva, e attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande, attività ludico sportive;
- Modalità d'intervento: intervento diretto, subordinato alla messa in sicurezza dell'area dal punto di vista della fragilità idraulica e nel rispetto dei seguenti indirizzi operativi:
 - a) E' consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento dell'edificio esistente, fino al raggiungimento del dimensionamento ammesso dal R.U. per l'UTOE di appartenenza.
 - b) Nelle aree adiacenti è consentito realizzare: una piscina e relativi servizi, aree attrezzate per lo sport, a verde e per l'uso del tempo libero.
 - c) Le aree a parcheggio devono essere dimensionate in ragione di uno stallo per ogni camera e ogni due posti a sedere del ristorante.
 - d) In merito alle distanze da rispettare si richiamano i dettati del precedente art. 47.

Area del complesso immobiliare residenziale e ricettivo turistico di "Borgo Giusto":

- Rifer. Tav. 19c, scala 1:10.000 (individuata con la lettera M).
- St. mq. 10.505 circa; la superficie esatta deve essere oggetto di precisazione al momento dell'intervento, con verifica delle superfici catastali impegnate.
- Destinazione d'uso: residenziale, attività turistico ricettiva, e attività commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande, attività ludico sportive
- Modalità d'intervento: Piano Attuativo ai sensi degli artt. n. 65-69 della L.R. 01/2005 nel rispetto nel rispetto del dimensionamento del R.U. e dei seguenti indirizzi operativi:
 - Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ampliamento per adeguamento funzionale della struttura turistico ricettiva esistente che per gli edifici di matrice antica di cui alla scheda 290 rispettano le tipologie dei fabbricati di cui all'articolo 18 e i requisiti richiesti dal **Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (L.R. 23 marzo 2000, n. 42)** senza aumento dei posti letto e quindi senza un maggior carico urbanistico dell'area. Per

adeguamento funzionale e servizi annessi alla destinazione turistico ricettiva è consentito un aumento della cubatura pari a **2600 mc** e della *Sul* max pari a **700 mq**, nel rispetto dei disposti dell'art. 18 delle presenti disposizioni normative, in particolare sono previste;

- f) La realizzazione di attrezzature collettive da svolgersi all'interno di uno spazio polifunzionale quali sala per riunioni locali per il soggiorno degli ospiti, locali per la ristorazione e sale per congressi e conferenze per le quali è prevista una volumetria massima di progetto pari a **1600 mc**. per una *Sul* max pari a **430 mq**;
- g) La realizzazione di un centro benessere e servizi per la cura del corpo che possono comprendere *reception*, bar, servizi igienici, spogliatoi, sale massaggi, sauna, piscina coperta, aerobica, *spinning*, ecc., per una volumetria massima pari a circa **1000 mc**. per una *Sul* max pari a **270 mq**;
- h) Aree per parcheggi pubblici e privati, in superficie e/o coperte, calcolate nel rispetto delle prescrizioni vigenti;
- i) Aree a verde pubblico e a verde attrezzato come campi gioco, percorsi salute e aree di svago per i bambini, attività sportive e servizi compreso l'utilizzo di piscina e campi da tennis a servizio della struttura turistico ricettiva.

***** *