



STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

COMUNE DI BORGO A MOZZANO

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO DENOMINATO BORGO GIUSTO IN LOCALITA' SOCCOLOGNORA - FRAZIONE PARTIGLIANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

Borgo a Mozzano, 30 Marzo 2010

Borgo a Mozzano, Gennaio 2011

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

Indice

- Premessa	2
- Gli interventi previsti	3
- Accessibilità all'area	5
- Aree di parcheggio	7
- Aree a verde pubblico e di uso collettivo	7
- Interventi nei singoli comparti edificatori	8
Comparto 1	8
Comparto 2	8
Comparto 3	10
- Impianti tecnici e opere di urbanizzazione primaria	11
- Direttive e prescrizioni per il risparmio dei consumi energetici e per la limitazione del consumo dell'acqua	11
- Raccolta dei R.S.U.	11
- Allegati	
1 - Delimitazione Aree boscate – scala 1:1000	
2 - Vincoli geologici – Carta della Pericolosità geomorfologica – scala 1:1000	
3 - Stato attuale zona TRe lettera M - scala 1:1000	
4 - Indicazione delle aree di intervento (Comparti)- scala 1:1000	
5 - Zonizzazione di progetto - scala 1:1000	
6 - Planivolumetrico di progetto - scala 1:1000	
7 - Schema delle opere di urbanizzazione - scala 1:1000	
8 - Planimetria con indicazione dei percorsi viari – scala 1:1000	

- Note:

.....
.....

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

Premessa

Il piano attuativo in oggetto è uno strumento urbanistico di dettaglio in attuazione del R.U. vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 25.10.2008 e successive varianti, ed è finalizzato alla realizzazione degli interventi di recupero e alla riqualificazione dell'area di Borgo Giusto in località Soccolognora frazione Partigliano nel comune di Borgo a Mozzano.

La presente relazione illustrativa si deve integrare con la lettura degli elaborati tecnico grafici di seguito elencati:

§1. Il presente piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

1. Schede di rilievo con destinazioni d'uso.

- Scheda n. 01 – particella 420
- Scheda n. 02 – particella 416
- Scheda n. 03 – particella 1111
- Scheda n. 04 – particella 1351
- Scheda n. 05 – particella 427
- Scheda n. 06 – particella 1347
- Scheda n. 07 – particella 428
- Scheda n. 08 – particella 1352
- Scheda n. 09 – particella 1348
- Scheda n. 10 – particella 1488 lavanderia
- Scheda n. 11 – particella 1388
- Scheda n. 12 – particella 1485
- Scheda n. 13 – locale caldaia

2. R.1 Quadro conoscitivo di riferimento.

3. R.2 Relazione illustrativa di progetto.

4. R.3 Relazione di fattibilità geologica;

5. R.4 Norme tecniche di attuazione ;

6. R.5 Elaborati di progetto allegati alla relazione illustrativa di progetto:

- ~~▪ 1 Carta dei vincoli Aree boscate – scala 1:1000~~
- ~~▪ 2 Carta dei vincoli Idrogeologico – scala 1:1000~~
- ~~▪ 3 Carta dei vincoli Pericolosità geomorfologica – scala 1:1000~~
- ~~▪ 4 Planimetria dello stato attuale – scala 1:1000~~
- 1 - Delimitazione Aree boscate – scala 1:1000
- 2 - Vincoli geologici – Carta della Pericolosità geomorfologica – scala 1:1000

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

- 3 - Stato attuale zona TRe lettera M - scala 1:1000
 - 5 - Indicazione delle aree di intervento (Comparti)- scala 1:1000
 - 6 - Zonizzazione di progetto - scala 1:1000
 - 7 - Planivolumetrico di progetto - scala 1:1000
 - 8 - Schema delle opere di urbanizzazione - scala 1:1000
 - 9 - Planimetria con indicazione dei percorsi viari – scala 1:1000
7. **R.6** Rapporto preliminare - verifica di assoggettabilità;
8. **R.7** Valutazione integrata

Al fine di una migliore disciplina e articolazione degli interventi e per una maggiore chiarezza e semplificazione delle procedure l'area oggetto del presente P.A. è stata suddivisa in tre comparti o lotti, individuati in una tavola grafica 5 allegata alla presente Relazione Illustrativa dell'intervento in scala 1/1000, con riferimenti alle norme tecniche di attuazione. Gli interventi previsti all'interno dei singoli fabbricati e dei lotti individuati con il numero della particella catastale, si realizzano, in parte, tramite denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/05, ed in parte previo rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 78 della L.R. 1/05.

Gli interventi previsti

Nell'area oggetto di intervento sono consentite trasformazioni urbanistiche ed edilizie di varia entità quali:

- interventi di conservazione del borgo esistente, superfici e volumetrie rimarranno inalterate rispetto allo stato di fatto rilevato in questo piano e supportato dalla pratiche di condono in atto;
- interventi di nuova edificazione, cioè tutti quelli rivolti a integrare l'esistente complesso edilizio a destinazione turistico ricettiva con i servizi necessari e dimensionati alla sua attuale capacità ricettiva, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con conseguente parziale modifica del disegno dell'area, limitrofa al borgo, interessata dal P.A.;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Il presente piano, come da indicazione del R.U. (*Q.P., 2.2, DISPOSIZIONI NORMATIVE - Allegato 3 – Disciplina dei beni, degli edifici e dei manufatti di valore storico da recuperare, diffusi nel territorio*), individua per l'intero nucleo rurale esistente un uso attuale e una destinazione d'uso propositiva turistico ricettiva. Inoltre il piano individua un ambito territoriale preciso all'interno del quale la struttura turistico ricettiva deve prevedere il suo sviluppo in termini di aumento dei servizi.

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

Tutte le addizioni urbanistico-edilizie previste dal piano devono essere rivolte ad incrementare ed adeguare le dotazioni e i servizi della struttura di Borgo Giusto ai requisiti richiesti dal *Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (L.R. 23 marzo 2000, n. 42)* per la classificazione delle Strutture Turistiche e da ogni altro indice normativo vigente inerente. Sarà obiettivo del piano utilizzare il patrimonio esistente e quello di nuova costruzione per realizzare un Albergo Diffuso come da Deliberazione Giunta Regione Toscana 4 Agosto 2008 n. 637 (Circolare recante chiarimenti in ordine al cosiddetto “albergo diffuso”).

La volumetria necessaria per tali addizioni sarà stabilita in base ai parametri indicati dalla normativa di riferimento. L'esatta consistenza volumetrica prevista dal piano è documentata da elaborati grafici di progetto allegati alla presente Relazione Illustrativa dell'Intervento e stabilita dalla Normativa Tecnica di Attuazione contenuta nel piano. In particolare le tipologie e le dimensioni dei servizi da incrementare o da realizzare, che costituiscono le caratteristiche e requisiti specificati nel Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle L. R. in materia di turismo (L.R. 23 Marzo 2000, n. 42) e che determinano la classificazione delle strutture ricettive, sono da prevedere in base alle prescrizioni del titolo II – imprese turistiche L.R. 23 Marzo 2000, n. 42 e in base all'allegato D del Regolamento stesso.

Il piano prevede soluzioni architettoniche tali da includere organicamente le aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico previste all'interno dell'ambito territoriale individuato dal piano. È possibile adottare soluzioni con parcheggi interrati che riducano l'impatto sull'ambiente circostante. Nel caso di parcheggi non interrati si prescrive di adottare pavimentazioni in autobloccanti, grigliati in cls. inerbati o pavimentazioni erbose in genere con l'inserimento di alberature ad ombreggiare la zona destinata agli stalli.

La proposta progettuale articolata negli elaborati grafici, già richiamati in premessa, definisce le cubature, le destinazioni d'uso e la distribuzione nella aree A1 e A2 dei vari corpi di fabbrica all'interno del perimetro di limite del piano. Detti elaborati sono di guida alla progettazione definitiva per il rilascio del permesso di costruire e dovranno essere perfezionati e integrati con il progetto architettonico esecutivo e, in tal senso, potranno essere apportare modifiche di dettaglio ed eventuali integrazioni in merito alla composizione dei volumi anche in ragione delle soluzioni determinate da esigenze di progettazione strutturale. Si prescrive per la realizzazione delle proposte progettuali di attenersi ai criteri dettati dalla normativa del R.U. sia per quanto concerne le tipologie edilizie che per quanto riguarda elementi di finitura esterna al fine di realizzare fabbricati in totale armonia al luogo e alle tipologie storiche del contesto. In particolare gli elementi architettonici e di finitura esterna dei progetti devono essere in accordo con le prescrizioni dell'art. 18 – materiali e

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

finiture, del R.U. Q.P., 2.2, Disposizioni Normative. Particolare attenzione sarà rivolta alla qualità architettonica e al perfetto inserimento ambientale delle nuove edificazioni, sarà facoltà del comune richiedere elaborati specifici per valutare meglio tali aspetti architettonici quali dettagli esecutivi, planivolumetrici e viste foto realistiche dell'edificio nel contesto in cui si inserisce e in riferimento al borgo antico. Il piano inoltre prevede, come possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di tettoie e porticati piccoli ampliamenti volumetrici e/o sopraelevazioni al fine di adeguare le altezze utili interne alle vigenti disposizioni igienico sanitarie, oltre alla possibilità di aprire vedute. È da precisare che l'area interessata dal piano attuativo non rientra nel vincolo di area boscata di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "g" del D.lgs 42/2004, secondo la perimetrazione individuata dal PIT attualmente in vigore, adottato il 16.06.09 relativi all'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica.

Accessibilità all'area

L'accessibilità carrabile all'area oggetto del presente piano attuativo è garantita da un percorso sterrato carrabile, in parte interessato da strada vicinale ad uso pubblico che collega il borgo al paese di Partigliano. Il proseguimento dello stesso rappresenta ad oggi l'unica strada carrabile dell'intero Borgo che perimetra l'intera area destinata ad Albergo Diffuso. Questo collegamento verrà trasformato da strada vicinale in strada comunale e vi saranno previste tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al fine di garantire un idoneo collegamento carrabile con le aree destinate a parcheggio pubblico e privato.

Il Piano prevede come obiettivo il declassamento dei percorsi che attraversano il Borgo garantendo una viabilità alternativa che lo perimetra e ripristina tutti i collegamenti del precedente percorso come evidenziato nella tavola. n. 9 di progetto allegata alla Relazione illustrativa dell'intervento. Questo accesso è il principale per raggiungere il sito.

Per favorire lo sviluppo turistico ricettivo di Borgo Giusto e nel rispetto della normativa vigente in materia, sono state individuate due aree destinate a parcheggio privato e pubblico. Le aree di previsione destinate a parcheggio che interessano i comparti 2 e 3 sono dimensionate secondo quanto richiesto dalla normativa vigente in merito a standard per aree destinate a parcheggio. All'ingresso della struttura ~~si trova l'area destinata al parcheggio privato~~ e all'interno del comparto 3 si trova l'area destinata al parcheggio privato e pubblico esistente, ovvero l'area che tutt'ora è destinata alla sosta a servizio della capacità ricettiva della struttura turistica. Quest'area viene mantenuta dal piano perché ha il pregio di collocarsi nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è collocata la reception. La strada continua a monte del borgo, costeggia il limite del piano. Il

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

percorso si conclude scendendo a valle fino a raggiungere l'area nella quale il piano prevede l'inserimento di una sala polifunzionale per il soggiorno e la ristorazione e la zona della piscina.

~~Nella zona che precede l'attuale ingresso di Borgo Giusto il piano prevede un'area a parcheggio pubblico di nuova previsione~~ **Nella stessa zona a sud del perimetro del piano all'interno del comparto 2 si prevede una ulteriore area a parcheggio privato di progetto** che integra quella già esistente richiamata in precedenza e che completa in eccesso la metratura richiesta per le aree destinate a parcheggio nel rispetto della normativa vigente. Il resto dell'area oggetto del piano prevede collegamenti e accessibilità prevalentemente pedonale. L'accessibilità carrabile all'area oggetto d'intervento è eccezionalmente ammessa (per portatori di handicap, per veicoli di soccorso e della protezione civile, per la pulizia delle strade e delle piazze, per il mantenimento delle aree a verde, per la raccolta dei R.S.U., per il carico e lo scarico di merci in orario stabilito dalla Amministrazione Comunale).

L'accessibilità pedonale e l'integrazione dei percorsi con quelli esistenti dovrà essere particolarmente studiata nello sviluppo del progetto architettonico, nelle forme e nei materiali; in particolare, al fine di una migliore integrazione del nuovo intervento con il tessuto esistente, i percorsi pedonali devono interessare principalmente il comparto 2 e quindi i collegamenti tra le principali aree destinate ai servizi; l'area polifunzionale per il ricevimento, il soggiorno comune e la ristorazione, e l'area della piscina considerando il salto di quota esistente; l'area destinata al centro wellness con la piscina esistente utilizzando anche collegamenti con passerelle aree qualora l'orografia del terreno lo imponesse.

Le pavimentazioni esterne, ivi compresi alzate e pedate di gradini e lastrici di terrazze, devono essere di tipologia idonea allo stato dei luoghi ed al contesto ambientale paesaggistico, preferendo materiali di origine naturale quali: legno, pietra (anche ricomposta), terre cotte, graniglia di pietrisco, e comunque con finiture opache e con aspetto e colorazioni similari al suolo naturale (tonalità sabbia, pietra, terre); in ogni caso è fatto divieto di utilizzare materiali lucidi e riflettenti, materiali plastici, sintetici o metallici, nonché solette in calcestruzzo a vista; per pavimentazioni calpestabili o transitabili può essere consentito l'uso di calcestruzzo c.d. lavato o architettonico nelle finiture similari al suolo naturale (colorazioni sabbia o terra); ovunque ove possibile le pavimentazioni devono garantire la permeabilità dei suoli e devono essere poste in opera per semplice appoggio al suolo; nei casi di viabilità, di aree di sosta e di parcheggio pertinenziali possono essere realizzate sistemazioni del suolo naturale attraverso pavimentazioni in autobloccanti, grigliati in cls. inerbiti o pavimentazioni erbose in genere oppure attraverso le tecniche delle terre consolidate. Si prescrivono le soluzioni con pavimentazioni in basolati di pietra arenaria per integrare in parte ove necessario le pavimentazioni e percorsi esistenti prevalentemente

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

nel comparto 1 e a realizzare una viabilità di servizio alle nuove edificazioni del comparto 2 insieme a legno, pietra (anche ricomposta), terre cotte, graniglia di pietrisco, e comunque con finiture opache e con aspetto e colorazioni simili al suolo naturale (tonalità sabbia, pietra, terre), a pavimentazioni erbose, grigliati in cls. inerbati o in autobloccanti. Mentre nel comparto 3, ove possibile e nella maggior parte dei casi, la nuova viabilità interna e i percorsi naturalistici devono essere realizzate in terra battuta tipo “strade bianche” con possibile ricarico in ghiaietto di pietrisco naturale; in casi specifici può essere consentita la sistemazione del suolo naturale attraverso le tecniche delle terre consolidate oppure l’utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante che non costituiscano impermeabilizzazione del suolo; in ogni caso deve essere garantito il corretto deflusso e smaltimento delle acque, evitando ristagni e forme di dilavamento dei suoli, anche attraverso opere di regimazione quali: scoline, canaline, fossette, tombini, taglia acque e simili da realizzarsi principalmente secondo le tecniche dell’ingegneria naturalistica.

Are di parcheggio

I parcheggi privati pertinenziali previsti sono dimensionati in funzione del numero di ospiti e dal numero di unità abitative ad uso turistico ricettivo presenti ad oggi nel borgo. ~~Una parte della superficie destinata a parcheggio privato è già esistente ed è collocata in prossimità della reception, all’interno del comparto 2. Un’altra area destinata a parcheggio pubblico è collocata all’interno del comparto 3 area di progetto dimensionata abbondantemente per rispondere alla normativa vigente sugli standard a parcheggio. È la zona di parcheggio di previsione e che si situa all’ingresso~~ La superficie destinata a parcheggio esistente collocata in prossimità della reception all’interno del comparto 3 è suddivisa tra area destinata a parcheggio privato ed area destinata a parcheggio pubblico. Un’altra area di progetto destinata a parcheggio privato è collocata all’interno del comparto 2 dimensionata abbondantemente per rispondere alla normativa vigente sugli standard a parcheggio. Quest’ultima zona destinata a parcheggio privato di previsione si situa a sud del perimetro del piano a conclusione della viabilità che porta alla nuova struttura wellness e alla sala polifunzionale a servizio della struttura ricettiva di Borgo Giusto destinata ad accogliere le automobili e i mezzi di locomozione degli ospiti dell’Albergo Diffuso. L’area all’interno del comparto 3 destinata in parte a parcheggio pubblico è individuata con campitura gialla e lettera di colore rosso e in parte a parcheggio privato con lettera di colore nero, mentre l’area ~~destinata a parcheggio privato del comparto 2 è individuata da campitura gialla e lettera di colore nero~~ destinata totalmente a parcheggio privato. Nella tavola n. 7 – planivolumetrico di progetto – allegata alla presente Relazione Illustrativa dell’Intervento sono esplicitate le metrature necessarie per rispondere alla normativa vigente sugli standard a parcheggio.

Aree a verde e di uso collettivo

Le aree a verde attrezzato ad uso di parco e zone a verde per il gioco sono previste nel comparto 3 interessando principalmente le zone ~~di ingresso al borgo~~. **a ovest rispetto al borgo antico.**

Mentre le aree a verde per uso collettivo previste nell'organizzazione generale dell'area interessando quindi tutti i comparti e la loro articolazione funzionale prevede la realizzazione di strade interne ad uso pedonale di diversa dimensione e larghezza, di piccole piazzette e di luoghi di ritrovo, eventualmente collegati ai porticati di edifici o ai fabbricati per servizi collettivi.

Il piano prevede anche la realizzazione, all'interno della delimitazione del piano, ombrelloni e gazebo stagionali per le attività turistico ricreative dell'albergo diffuso, ecc...

Particolare cura ed elaborazione progettuale, da approfondire e dettagliare nel progetto architettonico, è indirizzata alla realizzazione di pavimentazioni di uso pubblico, da eseguirsi con materiali lapidei (lastricati, acciottolati, ecc.); alle sistemazioni a verde (anche con soluzioni di giardini coltivati e aree a verde naturale); all'illuminazione pubblica, i cui impianti di illuminazione esterna sia pubblici che privati dovranno attenersi a quanto prescritto dall'art. 125 del R.U.; all'arredo urbano (costituito da panchine, luoghi di sosta, fontanelle, cestini portarifiuti, giochi per bambini, palestre nel verde, ecc.); ogni altro arredo o segnaletica che sia in accordo alle caratteristiche del borgo e non sia invasivo rispetto all'intorno. Il piano prevede di poter prevedere all'interno della delimitazione del piano ombrelloni e gazebo stagionali per le attività turistiche e ricreative dell'albergo diffuso.

Interventi nei singoli comparti edificatori

Il comparto n. 1.

Il comparto 1 comprende l'area centrale del lotto nella quale sono collocati gli edifici esistenti del borgo. La tavola grafica 19c del R.U. identifica questi corpi edilizi come "*edilizia civile di matrice antica*" e gli assegna nella scheda di riferimento n. 290 una destinazione residenziale e turistico ricettiva.

Il presente piano stabilisce per il borgo una destinazione turistico ricettiva prendendo atto di fatto del reale utilizzo del sito con licenza Case Vacanze rilasciata dal comune di Borgo a Mozzano in data 21 Aprile 2000, n. 41217646.

Sarà obiettivo del piano utilizzare il patrimonio esistente e quello di nuova costruzione per realizzare un Albergo Diffuso come da Deliberazione Giunta Regione Toscana 4 Agosto 2008 n. 637 (Circolare recante chiarimenti in ordine al cosiddetto "albergo diffuso").

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

Gli interventi ammessi sugli edifici del comparto 1 sono di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo secondo quanto previsto dalla L.R. 03.01.05, n.1 e nel rispetto dell'aspetto formale e distributivo tipico dei borghi antichi.

A tal fine sono inserite nel presente piano delle schedature di indagine e catalogazione degli edifici esistenti per ogni corpo edilizio nelle quali sono indicate puntualmente le caratteristiche edilizie tipiche, la consistenza in vani e capacità ricettiva, lo stato di conservazione ed ogni altra indicazione che nei documenti in modo inequivocabile lo stato attuale.

Gli interventi previsti dal piano non prevedono per questo comparto un incremento della capacità ricettiva del borgo, la finalità del piano è quella di integrare ed ampliare le dotazioni e i servizi della struttura turistico ricettiva attraverso lo sviluppo del comparto 2, mantenendo così inalterato l'aspetto del borgo antico.

Il comparto n. 2.

Il comparto 2 comprende la porzione di territorio limitrofa al borgo antico nella quale collocare tutte le strutture a corredo della Residenza Turistico Alberghiera al fine di adeguarla a quanto previsto dal *Regolamento di Attuazione del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (L.R. 23 marzo 2000, n. 42)* e dalle disposizioni normative vigenti.

Inoltre l'inserimento di tali servizi risulta necessario per il buon funzionamento e per rendere conveniente la gestione della struttura ricettiva.

Nel comparto sono previste precise funzioni, attività ed usi, secondo superfici minime o massime prestabilite, che sono di seguito elencate:

- 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;**
- 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;**
- aree a verde pubblico e a verde attrezzato come campi gioco, percorsi salute e aree di svago per i bambini;

Nel comparto n. 2 le aree destinate all'uso pubblico, quali percorsi e piazze, dovranno essere pavimentate in pietra arenaria posate in opera secondo criteri progettuali finalizzati a mantenere le caratteristiche estetiche presenti nel borgo.

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

All'interno del comparto 2 è indicato il limite oltre il quale non è possibile edificare per la presenza di movimenti franosi (vedi Relazione di fattibilità geologica).

Sono previsti percorsi pedonali in quota o gradonati, di unione tra i diversi corpi di fabbrica, da realizzarsi con pavimentazione in arenaria o con l'inserimento di autobloccanti in pietra o in legno, con ringhiere in metallo di disegno lineare nelle parti di percorso in cui risulta necessario.

Ai fini di un richiamo alla storia e alla cultura dei luoghi i nuovi edifici previsti dovranno mutuare i migliori esempi di architettura comune di Borgo a Mozzano, senza ricorso a banali imitazioni, ma adottando soluzioni formali che devono richiamare i principali caratteri espressi dalla civiltà urbana del comune di Borgo a Mozzano: finiture dei prospetti con intonaco civile o preferibilmente trattati con pietra faccia vista; uso di architravi in pietra, di piattabande in mattoni e di cornici in pietra; finestre con riquadrature in pietra; realizzazione di loggiati, pensiline o pergolati; coperture con manto in laterizio a coppi maritati o a coppi ed embrici e/o in rame, con ricorso ad eventuali accorgimenti compositivi per l'uso dei materiali, prevedendo soluzioni atte a introdurre organicamente l'uso di pannelli solari, pannelli fotovoltaici, o altri dispositivi per limitare i consumi energetici e l'uso di energia alternativa ove possibile; gronde in legno e/o con cornicioni in pietra o in mattoni, sagomati e modellati con riferimento alle tipologie esistenti in loco, ovvero ricorrendo a soluzioni originali evolutive di quelle tradizionali; portoni con arco a tutto sesto, arco ribassato, piattabande e/o architravati con cornici in pietra; cornicioni marcapiano e marca davanzale, in pietra. Si prescrive di realizzare tutti gli infissi esterni in legno finestre e portoncini di ingresso, i sistemi di oscuramento saranno con scuretti interni in legno.

Ringhiere e parapetti ove necessario saranno realizzate in ferro con semplice disegno. In ogni caso gli elementi architettonici e di finitura esterna dei progetti inerenti il comparto 2 devono essere in accordo con le prescrizioni dell'art. 18 – materiali e finiture, del R.U. Q.P., 2.2, Disposizioni Normative. Particolare attenzione sarà rivolta alla qualità architettonica e al perfetto inserimento ambientale delle nuove edificazioni, le quali seguiranno le prescrizioni su materiali e finiture in base alla tipologia dell'edificio. Le norme richiamate del R.U. su caratteristiche tipologiche, elementi architettonici e finiture tradizionali caratterizzano essenzialmente l'edilizia di base mentre si ritiene di consentire eccezioni per l'edilizia di tipo specialistico. Di conseguenza per le nuove edificazioni previste dal piano si ritiene di poter utilizzare tipologie edilizie ed elementi architettonici diversi da quelli previsti dall'art. 18 del R.U. prevedendo ad esempio l'utilizzo, non contemplato nel regolamento, delle coperture piane praticabili che consentano l'uso degli spazi di copertura come una sorta di terrazzamento naturale. È facoltà del privato, nel caso di edilizia specialistica, prevedere elementi architettonici e di finitura edilizia diversi da quelli elencati agli articoli delle Disposizioni Normative del R.U.. A tal fine sarà facoltà del Comune richiedere

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

elaborati specifici per valutare meglio tali aspetti architettonici quali dettagli esecutivi, planivolumetrici e viste foto realistiche dell'edificio nel contesto in cui si inserisce e in riferimento al borgo antico.

Il comparto n. 3.

L'area del comparto n. 3 è costituita da una porzione di terreno che si estende ad ~~nord~~-ovest del nucleo principale del borgo e ~~caratterizza il nuovo ingresso della struttura ricettiva~~ **antico**. Nel comparto è ~~quindi~~ presente l'**un'**area destinata a parcheggio pubblico ~~di notevole estensione~~ e **parte del parcheggio privato già esistente**, mentre per la restante parte del comparto le destinazioni previste sono quelle vi verde attrezzato e verde ad uso collettivo. E' consentita l'istallazione di strutture removibili per attività ludiche (giochi per bambini, palestra nel verde, aree di svago e di sosta), attività compatibili quali escursioni naturalistiche, osservazioni faunistiche, raccolta dei prodotti del bosco, ecc... Sebbene su quest'area il piano non preveda aree destinate alla realizzazioni di corpi edilizi, essa risulta necessaria per l'incremento dei servizi turistici a carattere naturalistico. Inoltre la sua posizione permette di collocarsi come filtro tra il borgo turistico e l'area al confine dove è presente l'azienda agrituristica.

Sono previsti percorsi pedonali in quota o gradonati da realizzarsi con pavimentazione in arenaria o con l'inserimento di autobloccanti in pietra o in legno e nella misura maggiore percorsi da realizzarsi in terra battuta e/o ghiaia.

Impianti tecnici e opere di urbanizzazione primaria

Il piano attuativo contiene schemi distributivi delle principali opere di urbanizzazione primarie alle quali il progetto architettonico dovrà riferirsi per produrre le integrazioni e gli approfondimenti necessari per la realizzazione dell'intervento e per la valutazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria.

Direttive e prescrizioni per il risparmio dei consumi energetici e per la limitazione del consumo dell'acqua

Il piano attuativo, inoltre, prescrive che il progetto architettonico debba contenere valutazioni e precisare: i consumi energetici previsti per l'utilizzo degli immobili, in particolare quelli per il riscaldamento, per l'energia elettrica e per la gestione di eventuali impianti collegati alle attività di lavoro previste nell'area; il tipo e il dimensionamento degli impianti previsti; i materiali utilizzati

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

per la coibentazione e il risparmio energetico; la quantità e la qualità delle immissioni in atmosfera; i sistemi di coibentazione, verificando la possibilità di superare i minimi previsti dalla L. 10/91; il rendimento delle caldaie ricercandone i livelli migliori; i sistemi di illuminazione interna ed esterna; la predisposizione di opere per l'installazione di pannelli solari; altre forme di contenimento dei consumi.

Il piano attuativo prescrive anche che il progetto architettonico debba prevedere la limitazione dei consumi di acqua potabile ricorrendo ai seguenti accorgimenti minimi: i vasi igienici dei gabinetti devono essere dotati di cassette con due flussi di scarico di diversa capacità (tipo "Dual"); la rubinetteria di lavandini, lavelli ecc. deve essere dotata di regolatori di flusso per il risparmio dell'acqua; i sistemi di irrigazione delle aree a verde pubblico e privato devono prioritariamente attingere da vasche di accumulo di acque meteoriche.

Raccolta dei R.S.U.

Il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani è previsto con ricorso al deferimento verso punti di punti di raccolta dotati di contenitori per la selezione dei materiali (raccolta differenziata) localizzati in maniera da non costituire intralcio e non interferire con il paesaggio urbano con opportune schermature ed accorgimenti tecnici.

Piano di Mommio, 30 Marzo 2010

Piano di Mommio, 27 Gennaio 2011

Con osservanza

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO