



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' SOCCOLOGNOLA -
FRAZIONE PARTIGLIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Borgo a Mozzano, 30 Marzo 2010

Borgo a Mozzano, Gennaio 2011

TITOLO I

FINALITA', CONTENUTO E DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 Finalità, contenuto e modalità di realizzazione del Piano Attuativo.

§1. Il presente piano attuativo costituisce uno strumento urbanistico di dettaglio in attuazione del R.U. vigente ed è finalizzato alla realizzazione degli interventi di recupero e alla riqualificazione del centro storico denominato Borgo Giusto nel comune di Borgo a Mozzano; ne disciplina gli interventi e ne stabilisce le destinazioni d'uso in conformità ai disposti del R.U., approvato con delib. CC. n. 46 del 25.10.2008.

§2. Il presente piano attuativo si realizza per singoli fabbricati o lotti, individuati ai sensi del successivo art. 3, comma 4.

§3. 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. In ogni caso gli elementi architettonici e di finitura esterna dei progetti 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, 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.

§4. La presentazione dei titoli abilitativi sopra elencati potrà avvenire solo dopo il perfezionamento ed al conseguente rilascio dei Condoni in corso.

§5. Il rilascio dei titoli abilitativi, e l'efficacia delle D.I.A., quando necessario, potrà avvenire solo al preventivo rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, secondo quanto normato dagli articoli 65, 66, 68, 69 del Regolamento Urbanistico del Comune di Borgo a Mozzano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25.10.2008.

§6. 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

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

all'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica e secondo l'effettivo uso del suolo come previsto dalla L. 39/2000.

§7. Premesso che l'area interessata dal piano attuativo rientra nella "Carta della franosità" (Tav n. 2.13 bis) allegata alla Variante al Piano di Bacino Stralcio "Assetto Idrogeologico" (adottato con Delibera C.I. n. 168 del 21 Dicembre 2010 ~~132 del 5 Ottobre 2004~~ — ~~approvato con Delibera C.R.T. n. 20 del 1 Febbraio 2005~~) in parte in "Frana quiescente: aree di accumulo e nicchie di distacco", tipo di instabilità "B", ed in parte "Aree soggette a franosità in terreni detritici acclivi, tipo di instabilità "B", ambedue classificate con pericolosità "P3" regolamentate dall'art. 13 delle norme di Piano;

~~Premesso altresì che tale area risulta cartografata nella "Carta della franosità del bacino del fiume Serchio" (sezione 13bis) allegata al progetto di Piano di Bacino "Variante di stabilità dei versanti", (adottato con Delibera C.I. n. 161 del 16 Marzo 2008) che conferma quanto rappresentato nella cartografia di P.A.I. sopradetta;~~

Il Piano Attuativo prevede la necessità di richiesta del parere dell'Autorità di bacino nei casi previsti dalla normativa di P.A.I. e la non ammissibilità di interventi in contrasto con essa.

§8. Per quanto specificato nel precedente comma 7 è da precisare che il progetto definitivo inerente l'allargamento della strada di accesso alla località Borgo Giusto, per la parte ricadente in area soggetta a vincolo di P.A.I., dovrà essere sottoposto a parere di questa Autorità di Bacino.

ART. 2 - Elaborati del Piano Attuativo

§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

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

- 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~~
 - 1 - Delimitazione delle aree boscate – scala 1:1000
 - 2 - vincoli geologici: Carta della pericolosità geomorfologica – scala 1:1000
 - 3 - Planimetria dello stato attuale - 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
 7. **R.6** Rapporto preliminare - verifica di assoggettabilità;
 8. **R.7** Valutazione integrata
-

ART. 3 - Disposizioni generali

Come introdotto all'interno dell'art. 1 comma 3, nell'area oggetto di intervento, definita nelle tavole grafiche del presente Piano Attuativo, sono consentite trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire e a D.I.A.

Ai sensi dei rispettivi articoli 78 e 79 della L.R. 1/2005, comprendono:

Opere da realizzarsi previo rilascio di Permesso di Costruire:

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

- Opere di urbanizzazione primaria, come descritte nelle relative tavole e relazioni.
- Interventi di nuova edificazione e la realizzazione di nuovi manufatti edilizi.
- Realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportano la trasformazione in via permanente di suolo.

Opere da realizzarsi previo presentazione ed efficacia di D.I.A.:

§1. Si realizzano previo presentazione ed efficacia di D.I.A. gli interventi di cui all'art. 79, primo comma qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'art. 55, dai piani complessi d'intervento di cui all'art. 56, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al terzo comma;

- Le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli.
- I mutamenti di destinazione d'uso di edifici, immobili ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 58 Legge Regionale n. 1 / 2005.
- le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla Legge Regionale n. 1 / 2005, non sia soggetta a permesso di costruire.

Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne.

- interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale;
- interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

- interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui al titolo X del Regolamento Edilizio e all'artt. 18 e 32 del Regolamento Urbanistico, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
- Realizzazione all'interno della delimitazione del piano di ombrelloni e gazebo stagionali per le attività turistiche e ricreative dell'albergo diffuso.

§2. Le suddette trasformazioni urbanistiche ed edilizie si intendono possibili purché non venga superato il volume di ciascun fabbricato attualmente esistente nell'area oggetto d'intervento, per gli interventi sottoposti a D.I.A.. La quantità volumetrica è documentata dalle schede di rilievo che sono parte integrante del Piano Attuativo.

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

Allo stesso modo le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sottoposte a Permesso di Costruire sono dimensionate sulla base del rispetto della Legge Regionale sul Turismo n. 42/2000 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione. 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. Anche in questo caso la quantità volumetrica di progetto è documentata da elaborati grafici allegati alla Relazione illustrativa dell'intervento.

§3. Il piano attuativo prevede soluzioni architettoniche tali da includere organicamente le aree a parcheggio, le aree a verde, i manufatti esistenti e quelli di progetto in modo da creare un continuum progettuale. 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. inerbiti o pavimentazioni erbose in genere con l'inserimento di alberature ad ombreggiare la zona destinata agli stalli.

§4. Per il perseguimento delle suddette finalità l'area del presente piano attuativo, individuata con apposita perimetrazione nell'elaborato n. 5, in scala 1:1000 alla Relazione illustrativa dell'intervento, è suddivisa in numero 3 comparti edificatori o lotti, individuati con sigla numerica e sinteticamente descritti come di seguito elencato.

- Comparto n. 1: comprende il borgo storico con all'interno la totalità degli edifici con esclusione della sola piscina e del relativo piano vasca;
- Comparto n. 2: comprende la zona individuata in azzurro all'interno delle tavole di progetto allegata alla Relazione illustrativa dell'intervento, dove sono previsti gli interventi di nuova realizzazione (parcheggio privato, centro wellness, spazio polifunzionale adibito a sala per riunioni, locali per il soggiorno degli ospiti, locali per la ristorazione e a sale per congressi e conferenze);
- Comparto n. 3: comprende la restante porzione di territorio soggetto a piano attuativo e destinato a verde, aree pic-nic, aree attrezzate per bambini, spazi per compiere ginnastica all'aperto e sentieri escursionistici, terrazzamenti posti a diretto servizio dell'intera attività turistica ricettiva e la zona ~~di progetto destinata a parcheggio pubblico posta all'ingresso del borgo.~~ **esistente destinata a parcheggio posta all'ingresso del borgo che il piano prevede di suddividere in parcheggio pubblico e privato.**

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

Per ogni comparto sono dettati specifici indirizzi e prescrizioni espressi al successivo Titolo II delle presenti norme.

§5. La proposta progettuale di cui agli elaborati facenti parte della Relazione illustrativa dell'intervento definisce la cubatura, le zone di intervento, le destinazioni d'uso e la distribuzione generale dei vari corpi di fabbrica esistenti lungo le strade e le piazze; il progetto architettonico, nell'approfondire e verificare le indicazioni e le prescrizioni del presente piano attuativo, potrà apportare modifiche di dettaglio ed eventuali integrazioni sia in merito alle destinazioni d'uso che in merito alla composizione dei volumi, 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 finiture, del R.U. Q.P., 2.2, Disposizioni Normative, nonché con gli articoli del Titolo X del Regolamento Edilizio. 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 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.

§6. In considerazione che il piano attuativo prevede l'intervento su un borgo antico caratterizzato da un nucleo compatto di edifici a schiera e nell'ottica di mantenere le tipologie tradizionali e la conformazione urbanistica del borgo il piano dà la possibilità per le nuove costruzioni ed ampliamenti la possibilità di costruire in aderenza e di derogare dalle distanze tra fabbricati esistenti previste dal D.M. 1444/68.

§7. Il piano 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, nei termini previsti dall'art. 3 comma 6.

ART. 4. Accessibilità all'area ed opere di urbanizzazione primaria

§1. 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.

§2. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate saranno quindi:

- Trasformazione della strada esistente da vicinale a comunale, con adeguamento delle dimensioni esistenti, dove possibile, ed asfaltatura dell'intera sede stradale, utilizzando materiali idonei al miglior inserimento ambientale secondo quanto previsto dall'art. 53 del R.U..
- Realizzazione di parcheggi pubblici ai sensi del D.M. 1444/68 secondo quanto previsto dall'art. 8 delle presenti N.T.A.
- Realizzazione di allacci alla rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas per i fabbricati di nuova edificazione.
- Realizzazione di pubblica illuminazione per quelle aree che saranno oggetto di nuovi interventi, sala polifunzionale, centro wellness,Gli impianti di illuminazione esterna sia pubblici che privati dovranno attenersi a quanto prescritto dall'art. 125 del R.U.
- Al momento del rilascio di tutti i titoli abilitativi verrà valutata l'ipotesi di progettare e realizzare una cabina Enel per produzione di energia elettrica opportunamente dimensionata in modo tale da soddisfare il fabbisogno energetico dei nuovi fabbricati.

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

§3. L'accessibilità pedonale e l'integrazione dei percorsi con quelli esistenti sarà particolarmente studiata nelle forme e nei materiali, ricorrendo a soluzioni progettuali che si integrino perfettamente con il contesto.

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 simili 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 simili 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 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. inerbiti 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.

§4. Il rispetto delle distanze minime tra fabbricati e manufatti di nuova costruzione è evidenziato negli elaborati grafici di progetto della Relazione illustrativa dell'intervento, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 comma 6.

ART. 5 - Aree destinate al parcheggio privato esistenti e di nuova previsione

§1. 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:

1. La prima, individuata nella tavola n. 7 di progetto allegata alla Relazione illustrativa dell'intervento, con campitura gialla e lettera nera **P1 (parcheggio privato) e rossa P (parcheggio pubblico) all'interno del comparto 3** dove si trova il parcheggio attuale che sarà destinato ad accogliere le auto ed i mezzi di locomozione del personale di servizio. Lo stesso parcheggio funzionerà anche come primo centro di smistamento degli ospiti che lo useranno come sosta di prima accoglienza dove lasciare provvisoriamente il proprio veicolo per accedere alla reception, prendere la chiave per accedere alla camera o all'unità abitativa, scaricare i bagagli e portare l'automobile al parcheggio destinato alla sosta per l'intero periodo di permanenza all'interno dell' Albergo Diffuso.
2. All'interno del comparto ~~3~~ **2** una zona destinata a parcheggio è individuata con campitura gialla e lettera di colore ~~rosso~~ **nero P2 (parcheggio privato)**. È la zona di parcheggio di previsione posta all'interno del comparto ~~3~~ **2** e che si situa **vicino alle strutture di previsione a servizio dell'attività turistica all'ingresso** di Borgo Giusto destinata ad accogliere le automobili e i mezzi di locomozione degli ospiti dell'Albergo Diffuso.

§2. Il numero di posti auto destinato a persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale dovrà essere calcolato nella misura di 1 posto auto ogni 50 posti, o frazione, progettati.

§3. 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.

- ~~1. Nel comparto 2 (mq a parcheggio privato 262.38) sono verificati gli standard richiesti dall'articolo 2 comma 2 della L. 122/89 (che sostituisce l'art. 41 sexies della L. 1150/42) per le nuove costruzioni 2600 mc (di nuove costruzioni) 1mq per ogni 10 mc di costruzione = 260 mq (superficie a parcheggio privato)~~
- ~~2. Nel comparto 3 (mq a parcheggio pubblico 230.41) sono verificati. Standard urbanistici richiesti dall'art. 3 punto d) del D.M. 1444/68 n. 77 (ospiti non incrementati dal piano) moltiplicati per 2,5 mq. = 192.50 mq (superficie a parcheggio pubblico).~~

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

1. Nel comparto 2 (mq a parcheggio privato P2 190.71) sono verificati parte degli standard richiesti dall'articolo 2 comma 2 della L. 122/89 (che sostituisce l'art. 41 *sexies* della L. 1150/42) per le nuove costruzioni 2600 mc (di nuove costruzioni) 1mq per ogni 10 mc di costruzione = 260 mq (superficie a parcheggio privato) ovvero P1 77.26 mq (situata nel comparto 3) + P2 190.71 mq = 267.97 mq
2. Nel comparto 3 (mq a parcheggio pubblico 208.00) sono verificati. Standard urbanistici richiesti dall'art. 3 punto d) del D.M. 1444/68 n. 77 (ospiti non incrementati dal piano) moltiplicati per 2,5 mq. = 192.50 mq (superficie a parcheggio pubblico). Inoltre nello stesso comparto si aggiungono mq. 77.26 dell'area indicata con lettera nera P1 che si sommano all'area P2 per verificare degli standard richiesti dall'articolo 2 comma 2 della L. 122/89 come spiegato nel precedente punto 1.
3. Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo (legge regionale 23-3-2000, n. 42) Allegato D punto 3.4.4 - un posto auto per almeno il 50% delle unità abitative dei nuovi esercizi.

n. alloggi 28 n. posti auto minimi richiesti n. 14

~~Somma sup. a parcheggio 262.38 mq + 230.41 mq = 492.79 mq~~

~~area del posto auto 25 mq 492.79 : 25 = 19.71 > 14 n. posti auto~~

Somma sup. a parcheggio 267.97 mq + 208.00 mq = 475.97 mq

area del posto auto 25 mq 475.97 : 25 = 19.03 > 14 n. posti auto

si ricorda che il numero di posti auto destinato a persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale dovrà essere calcolato nella misura di 1 posto auto ogni 50 posti, o frazione, progettati.

ART. 6 - Parcheggi pertinenziali

§1. Ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89 (che sostituisce l'art. 41 *sexies* della L. 1150/42) nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione.

§2. Il numero di posti auto destinato a persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale dovrà essere calcolato nella misura di 1 posto auto ogni 50 posti, o frazione, progettati.

ART. 7 - Ulteriori aree a parcheggio

§1. Nel caso in cui all'interno del progetto saranno previste aree con destinazione commerciale, dovranno essere dimensionate ulteriori aree destinate a parcheggio, nella misura minima di un metro quadro per ogni metro quadro di superficie utile di vendita.

§2. Il numero di posti auto non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 metri quadri di superficie a parcheggio.

§3. Il numero di posti auto destinato a persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale dovrà essere calcolato nella misura di 1 posto auto ogni 50 posti, o frazione, progettati.

§4. Le superfici risultanti dal calcolo suddetto saranno oggetto di verifica e oggetto di apposita convenzione e atto d'obbligo da sottoscrivere.

ART. 8 – Aree destinate a parcheggio pubblico.

§1. La superficie risultante dal calcolo della popolazione teoricamente insediabile, valutata ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 3 del D.M. 1444/68, in ragione di un abitante ogni 90 metri cubi di volume lordo.

Il numero degli abitanti verrà infine moltiplicato per 2,50 mq., in modo da ottenere la superficie totale di terreno da destinare a parcheggio pubblico.

§2. Il numero di posti auto non potrà essere inferiore ad un posto auto ogni 25 metri quadri di superficie a parcheggio.

§3. Il numero di posti auto destinato a persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale dovrà essere calcolato nella misura di 1 posto auto ogni 50 posti, o frazione, progettati.

§4. Le superfici risultanti dal calcolo suddetto saranno oggetto di verifica e oggetto di apposita convenzione e atto d'obbligo da sottoscrivere.

Titolo II

Disposizioni particolari per i singoli comparti edificatori

ART. 9 - Norme tecniche particolari per gli interventi da attuarsi nel comparto n. 1

§1. Il comparto 1 comprende l'area centrale del lotto nella quale sono collocati gli edifici esistenti del borgo. La tavola grafica 19 c 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 in accordo con quanto indicato nelle richieste di condono in corso 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").

§2. Modalità d'intervento: gli interventi previsti si realizzano tramite denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/05.

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.Gennaio 2005, 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 ne 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.

ART. 10 - Norme tecniche particolari per gli interventi da attuarsi nel comparto n. 2

§1. Il comparto 2 comprende la porzione di territorio limitrofa al borgo antico nella quale si prevede di collocare tutte le strutture a corredo dell'Albergo Diffuso al fine di adeguarla a quanto previsto

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

dal Regolamento di Attuazione del Testo Unico della Legge Regionale in materia di turismo (L.R. 23 marzo 2000, n. 42 e s.m.i.) e dalle disposizioni normative vigenti.

Inoltre l'inserimento di tali servizi risulta necessario per il buon funzionamento della struttura ricettiva.

§2. 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 per parcheggi pubblici e privati, in superficie e coperte, calcolate nel rispetto delle prescrizioni vigenti;
- 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 dell'Albergo Diffuso;

§3. 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.

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.

§4. 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 in legno; 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

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO

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 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.

§5 Modalità d'intervento: gli interventi previsti si realizzano tramite rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 78 della L.R. 1/05, così come specificato nell'art. 1, comma 3.

§6. Per le nuove edificazioni inserite all'interno del comparto 2 si prescrive di seguire le indicazioni sulla Disciplina della qualità degli insediamenti art. 93 del R.U. In particolare saranno da considerare le componenti di valutazione elencate al comma 4 art. 93 del R.U.

§7. Per la cubatura destinata a sala polifunzionale, da adibire a sala per riunioni, locali per il soggiorno degli ospiti, locali per la ristorazione e sale per congressi e conferenze, il piano prevede la possibilità di regolamentare un uso pubblico previo accordi tra le parti .

§8. La collocazione e la sagoma delle nuove costruzioni previste dal piano nel comparto 2, aree A1 e A2 , fanno riferimento alla sola cubatura indicata dal piano.

ART. 11 - Norme tecniche particolari per gli interventi da attuarsi nel comparto n. 3

§1. 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. Nel comparto è quindi presente l'area destinata a parcheggio pubblico e privato, 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 di 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.

§2. Modalità d'intervento: gli interventi previsti si realizzano tramite Denuncia di Inizio Attività dell'art. 79 della L.R. 1/05, così come specificato nell'art. 1, comma 3.

Piano di Mommio, 30 Marzo 2010

Piano di Mommio, 27 Gennaio 2011

Con osservanza

STEFANO MONTEMAGNI ARCHITETTO