

PIANO URBANISTICO COMUNALE DI BORZONASCA

ART. 10

ZONA TURISTICA RICETTIVA Z.T.R.

Negli insediamenti alberghieri, compresi nelle zone residenziali e non individuati nella cartografia del P.U.C., sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso; non è ammesso l'incremento del volume esistente, se non al fine del raggiungimento delle altezze minime ed in ogni caso l'incremento dell'altezza non dovrà superare ml. 1.00 misurato alla gronda.

Nel caso di trasformazione di edifici di tipo residenziale in strutture ricettive, vi sarà la possibilità di incrementare la superficie lorda di piano del 50%. A tal fine dovrà essere predisposto un atto unilaterale d'obbligo che ne vincolerà la destinazione d'uso per non meno di anni 10.

Nei fabbricati di tipo ricettivo turistico esistenti e individuati nella cartografia del P.U.C. sono consentiti interventi con mantenimento della destinazione alberghiera o con trasformazione in strutture adibite a casa di cura o ad attività socio-assistenziali per soli anziani quali, tassativamente: casa albergo, comunità alloggio, residenza servita e residenza protetta. In tale caso, al fine dell'incremento volumetrico si applicano i parametri di cui all'art. 10.1.

Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale e con incremento volumetrico nella sola altezza, nei limiti del 30% del volume preesistente, finalizzato al solo adeguamento dell'altezza interna.

Le previsioni di ampliamento delle strutture ricettive qualora ricadano all'interno delle zone di cui al D.G.R. n.1411/99, AREE A RISCHIO DI FRANA, sono assoggettate alla pertinente disciplina di cui all'allegato "C" dall'art.1 all'art.9 del D.G.R..

A tal fine nella cartografia del progetto definitivo di P.U.C. con diverso segno grafico sono indicate:

- -) **AREE A RISCHIO MOLTO ELEVATO (R4)**
- -) **AREE A RISCHIO ELEVATO (R3)**
- -) **AREE DI ATTENZIONE.**

ART. 10.1

ELENCO DELLE AZIENDE TURISTICHE ESISTENTI E MODALITÀ DI AMPLIAMENTO NEL CASO DEL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Per gli esercizi di seguito elencati sono previsti i seguenti parametri per l'ampliamento della struttura, ferma restando la destinazione d'uso.

	denominazione	località	capacità attuale	situazione attuale	previsioni con mantenimento destinazione
Z.T.R.1	da Beppe	Temossi	9 camere	esercizio sospeso	nessun ampliamento previsto
Z.T.R.2	da Peirano	Borzzone	8 camere	chiuso	30% della S.P.L.

Z.T.R.3	Bernero	Campori	41 camere	chiuso	nessun ampliamento previsto
Z.T.R.4	Club Alpino	Prato sopra la Croce	8 camere	chiuso	30% della S.P.L.
Z.T.R.5	Cacciatori	Giaiette	14 camere	chiuso	30% della S.P.L.
Z.T.R.6	La Squazza	La Squazza	27 camere	chiuso	30% della S.P.L.
Z.T.R.7	Malanotte	Temossi	7 camere	aperto	40% della S.P.L.

ART. 10.2

ZONA Z.T.R.7

Nella Zona del Lago di Malanotte, oltre alle previsioni della Tabella di cui all'Art. 10.1, è prevista la possibilità di realizzare un nuovo intervento a carattere ricettivo / residenziale nella porzione Nord della zona.

La volumetria prevista è di mc. 1.350; il 60% del volume sarà a destinazione ricettiva e il rimanente 40% potrà essere destinato alla residenza **modelli tipologici** (ME 9 o ME4).

Confermata l'edificazione nelle aree esterne a R4.

ART. 10.3 STRUTTURE RICETTIVE DI NUOVA PREVISIONE - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 10.3.1 Z.T.R. 8

DENOMINAZIONE: ALBERGO DI NUOVA PREVISIONE IN LOCALITÀ BORZONASCA CAPOLUOGO IN EDIFICIO ESISTENTE DA RISTRUTTURARE

In caso di mutamento della destinazione d'uso da residenziale ad alberghiera è prevista la possibilità di realizzare, previa demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente, una volumetria pari a mc. 1.700, subordinatamente all'esecuzione dei necessari spazi di parcheggio privato, nella misura stabilita all'art. 25, comma 2°, n. 4.

L'intervento è di tipo convenzionato e deve prevedere la cessione al Comune delle aree necessarie all'allargamento di via Roma.

superficie territoriale	mq. 1409	distanza dai fabbricati	ml. 12.00
altezza massima alla gronda misurata dall'attuale piano di calpestio di Viale Rimembranza	ml.. 7.00	distanza minima dalle strade fino all'aderenza secondo le previsioni indicate nella convenzione attuativa che prevede l'allargamento di Via Roma	aderenza
distanza minima dai confini di proprietà	ml. 5.00	volume max	mc. 1.700

ART. 10.3.2 ZTR. 9

CAPOLUOGO ZONA TURISTICA E RESIDENZIALE

Si tratta di una zona già urbanizzata, posta in prossimità del capoluogo; se ne prevede la destinazione mista ALBERGHIERA-RESIDENZIALE, nella percentuale del 60%

ALBERGHIERA e del 40% RESIDENZIALE, secondo le indicazioni del P.T.C.P.. Si prescrive lo schema tipologico delle schede ME17 o MA4, realizzando blocchi articolati a formare un nucleo; le coperture dovranno essere a due falde e gli sbancamenti dovranno essere limitati, onde realizzare un complesso architettonico che segua la morfologia del terreno.

Le autorimesse dovranno di preferenza essere accorpate, realizzando un numero limitato di accessi, ed eseguite preferibilmente nelle balze del terreno; le coperture dovranno essere in terreno vegetale e piantumate.

L'edificazione nella fascia soprastrada dovrà attestarsi tra il tracciato stradale esistente e non dovrà superare quota ml. 225 S.L.M..

La progettazione dell'intervento dovrà essere unitaria e attestarsi sul lato nord della strada che è sul confine con l'ambito ACNI4A.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

superficie territoriale	mq. 6.093	distanza dai fabbricati	ml. 12.00
indice fondiario	mc/mq. 0.40	distanza minima dalle strade	ml 9.00
superficie minima di intervento	-----	volume max per edifici di 3 piani	mc. 600
altezza massima alla gronda	ml.. 9.50	volume max per edifici di 2 piani	mc. 450
distanza minima dai confini di proprietà	ml. 6.00		
LIMITE VOLUMETRICO	MC.2.400		

ART. 10.3.3 ZTR.10

ZANONI ZONA TURISTICA

Si tratta di una zona già urbanizzata, posta in prossimità della frazione di Pratosopralacroce, nelle immediate vicinanze della casa di riposo comunale. Si prevede la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso alberghiera e servizi annessi.

Le indicazioni tipologiche sono quelle delle schede MA2 o MA4; il corpo che conterrà il ristorante potrà raggiungere in pianta dimensioni maggiori di quelle degli altri, realizzando blocchi articolati a formare un agglomerato; le coperture dovranno essere a due falde e gli sbancamenti dovranno essere limitati, onde realizzare un complesso architettonico che segua la morfologia del terreno.

Le autorimesse dovranno di preferenza essere accorpate, realizzando un numero limitato di accessi, ed eseguite preferibilmente nelle balze del terreno; le coperture dovranno essere in terreno vegetale e piantumate.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

superficie territoriale	mq. 14.396	distanza dai fabbricati	ml. 12.00
indice fondiario	mc/mq. 0.20	distanza minima dalle strade	ml 6.00
superficie minima di intervento	mq. 10.000	volume max per edifici di 1 piano	mc. 300
altezza massima	ml.. 9.50	volume max per edifici di 2 piani	mc. 450

distanza minima dai confini di proprietà	ml. 6.00	piano terra	servizi dell'albergo
--	----------	-------------	----------------------

ART. 10.3.4 ZTR. 11

PERLEZZI ZONA TURISTICA

STRALCIATO

ART. 10.4

INDICAZIONI PARTICOLARI PER GLI AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI RICETTIVI ESISTENTI

Non sono ammesse sopraelevazioni rispetto all'altezza massima di edifici composti di più corpi, intendendo per tale quella del fabbricato principale; pertanto gli ampliamenti in sopraelevazione dovranno essere contenuti entro tale quota.

Per ampliamenti su lotti saturi, intendendo per tali quelli ove il rapporto di copertura è maggiore dello 0.40 mq./mq., è consentito un aumento massimo della S.C. pari al 20% dell'esistente.

ART. 10.5

ZONE RICETTIVE "ALL'ARIA APERTA" ZRA

Queste zone sono destinate all'installazione di aziende ricettive "all'aria aperta", così come definite dall'art.5 della L.R. 17/03/1982 n.11 e S.M.I., ed alle relative attrezzature di servizio in possesso dei requisiti previsti dalla legge medesima.

In particolare si richiede il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) parcheggi con numero di posti auto non inferiori al 70% delle piazzole;
- b) la superficie delle aree libere per uso comune non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie della struttura turistico ricettiva; quella delle aree ombreggiate non potrà essere inferiore al 30% della superficie complessiva della struttura ricettiva;
- c) la superficie delle piazzole non potrà essere inferiore a mq.25;
- d) la sistemazione delle piazzole dovrà essere prevalentemente a prato;
- e) ogni piazzola dovrà essere dotata di quanto previsto dalla normativa vigente;
- f) le installazioni igienico-sanitarie di uso comune non dovranno essere inferiori ai minimi stabiliti dalla normativa vigente;
- g) l'impianto dovrà essere dotato di una struttura comune attrezzata per il ristoro e dotata di attrezzature per il pronto soccorso, formata da un solo piano ed avente una superficie coperta massima pari a mq. 200; nel caso di cessazione dell'attività, tale struttura non potrà essere destinata ad usi diversi, se non nell'ambito di attività ricettive.
- h) dovrà essere prevista la dotazione di almeno due attrezzature di carattere sportivo e/o ricreativo, tra quelle previste dalla normativa vigente;
- i) dovranno essere previsti in numero sufficiente: punti luce, allacci idrici ed opportune opere di prevenzione incendi e per la raccolta dei rifiuti solidi.

In queste zone il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di un progetto unitario e il fabbricato di servizio potrà essere realizzato secondo i seguenti parametri urbanistici:

- H. MAX ml. 3.00
- D.E. ml. 12.00 *
- D.S.(di larghezza inferiore a ml. 7.00) ml. 5.00
- D.S.(di larghezza tra ml. 7.00 e ml. 15.00) ml. 7.50
- D.S.(di larghezza superiore a ml. 15.00) ml. 10.00
- V. MAX mc. 600

* Distanza dalle costruzioni preesistenti e tra pareti finestrate degli edifici nuovi.

La copertura dovrà essere a due o quattro falde e l'altezza massima al colmo di ml. 2.70, il rapporto tra lato lungo e lato corto dovrà essere di 1/3 e vi è il divieto di realizzazione di finestre a nastro. Gli interventi sulla morfologia del terreno devono essere contenuti e tali da non richiedere scavi e reinterri superiori a ml. 2.00.

La viabilità di accesso deve privilegiare l'utilizzo dei tracciati preesistenti, opportunamente ristrutturati.

In ogni caso la viabilità interna deve essere a fondo naturale, di larghezza massima pari a ml. 3.00 e dotata delle necessarie opere di presidio, di contenimento e di piazzole per la manovra dei veicoli.

Si prescrive inoltre che nel progetto unitario siano indicate le essenze naturali esistenti, che devono essere sempre tutelate; deroghe alle dimensioni delle piazzole potranno essere concesse solo per ragioni legate a preesistenti presenze arboree, la cui tutela e conservazione prevale in ogni caso.

Le piazzole per il campeggio saranno esclusivamente trattate a prato; è vietata la realizzazione di piazzole in cemento.

Nella Zona ZRA di Pianballarino la realizzazione dell'eventuale struttura al servizio del campeggio, essendosi in zona B3 della Normativa Geologica, potrà essere realizzata solo alle seguenti condizioni.

La progettazione dovrà essere preceduta da indagini geologiche le più complete (cfr. Norme Geologiche di Attuazione – “Relazione Geologica e Geotecnica Esecutiva di 2° Livello”) e articolate su due piani:

- a) indagine estesa all'intero contesto ZRA (Relazione Geologica Preliminare di secondo livello), con verifica specifica delle condizioni di stabilità dell'intero contesto e degli effetti nel medio tempo delle opere di trasformazione;
- b) indagini puntuali di massimo livello, con prospezioni e prove tassativamente eseguite in fase di progetto, particolarmente mirate alla individuazione delle condizioni e delle caratteristiche geotecniche, geomorfologiche e idrogeologiche delle aree di impostazione delle fondazioni degli interventi a progetto e di un congruo intorno, con indicazioni pertinenti e conseguenti in ordine alle scelte fondamentali.