



**COMUNE DI MONTIGNOSO**  
*DECORATO DI MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE*  
PROVINCIA DI MASSA - CARRARA

# **RELAZIONE TECNICA**

## **VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ALBERGHIERO.**

**Responsabile del procedimento**  
Arch. Michele Bengasi Fiorini

**Coordinamento tecnico**  
Arch. Stefano Francesconi

**Consulente generale**  
Arch. Fabrizio Cinquini

**Sindaco**  
Federico Binaglia

**Assessore all'Urbanistica**  
Giorgio Coli

- Note introduttive -

**Premesso** che con delibera di Consiglio n° 75 del 25 ottobre 2002 è stato approvato il “Piano di Recupero del Patrimonio edilizio Alberghiero”, secondo quanto disposto dall’articolo 50 del vigente Regolamento Urbanistico comunale;

**Preso Atto** che il “Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Alberghiero”, ed in particolare le norme tecniche di attuazione, risultano articolate in tre parti (sezioni), di cui la prima parte relativa alle norme tecniche di carattere generale, la seconda parte alle norme di dettaglio “criteri di attuazione”, la terza parte alle “schede alberghi (sviluppi ammissibili)” relative ad ogni unità ricettiva rilevata con lo stesso piano.

**Visto** che i dati e i parametri di consistenza (volumetria, altezza, superficie, ecc.) di alcune unità ricettive, derivano da rilievi speditivi effettuati dai progettisti nel processo di formazione del quadro conoscitivo del piano di recupero e pertanto, pur avendo eseguito un controllo dei vari titoli abilitativi che hanno legittimato le strutture stesse, possono avere perso o non rilevato le informazioni relative ad eventuali titoli abilitativi che risultavano in corso di istruttoria al momento della campagna di rilievo;

**Verificato** che esiste talvolta (per alcune schede) una discordanza tra le quantità e i parametri dimensionali riportati nelle schede allegate al citato piano e quanto legittimato con i vari titoli abilitativi conseguiti nel tempo, a seguito del rilascio di Concessioni Edilizie in periodo immediatamente precedente all’adozione del piano, ovvero indicativamente tra la formazione del quadro conoscitivo e il quadro progettuale;

**Accertato** che sussiste la necessità di aggiornare i dati e i parametri delle schede mediante variante al piano attuativo e che tale aggiornamento rientra all’interno degli art. 3 - comma 2, e art. 5 comma 2 del regolamento di attuazione di cui all’art. 62 comma 5 della L.R.T. n° 1/05, pertanto non necessita la effettuazione di nuove indagini geologiche;

**Visto** l’art. 50 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico “Zone per attrezzature ricettive e alberghiere D5” all’interno del quale viene espressamente indicato che “nei casi di addizioni previste dal piano di recupero, non è ammesso il mutamento del tipo di struttura turistico – ricettiva fino all’approvazione del piano di recupero che l’amministrazione dovrà elaborare”;

**Preso atto** che nella seduta di consiglio comunale del 16 giugno 2008, è stata letta una informativa, nella quale veniva avvisato il consiglio stesso che sarebbe stata intenzione dell’amministrazione comunale di provvedere ad una variante al citato piano degli alberghi;

**Accertato** che la Regione Toscana nella propria nota (prot. n° AOO-GRT 178129/N.60.50) del 01/07/2008, comunica che le variazioni da apportare alle schede del “*piano di recupero del*

*patrimonio edilizio alberghiero*” così come indicate nella documentazione spedita dallo scrivente ufficio in data 20/05/2008 prot. n° 6813 non sono soggette agli effetti e alle disposizioni dell’art. 36 comma 2 del PIT e pertanto tale variante al piano attuativo non deve essere sottoposta alla conferenza dei servizi ivi prevista.

Di seguito si riporta la coerenza con il Regolamento Urbanistico e vengono riportate per esteso le norme vigenti relative al Regolamento Urbanistico.

La norma vigente di **Regolamento Urbanistico**, relativa alle “zone per attrezzature ricettive e alberghiere “D5” recita quanto segue:

Esse si articolano in:

### **"D 5a": zone per attrezzature ricettive ed alberghiere esistenti**

#### **1. Caratteristiche prevalenti**

Tali zone sono costituite da alberghi, pensioni e altri tipi di attrezzature ricettive esistenti

#### **2. Destinazioni d'uso previste**

Le destinazioni d'uso previste sono: pensioni, alberghi e residenze turistico-alberghiere; queste ultime di classificazione non inferiore alle quattro stelle; queste ultime di classificazione non inferiore alle quattro stelle. Sono fatte salve le pratiche edilizie giacenti o comunque protocollate entro la data del 29.06.2001, che proseguiranno il loro corso secondo la normativa vigente prima dell'adozione del presente atto.

Sono inoltre ammesse attrezzature ricreative complementari all'uso ricettivo-turistico quali ristoranti, piscine, campi da tennis, anche separate ed autonome.

#### **3. Modalità di intervento**

In tali zone il R.U. si attua mediante intervento edilizio diretto. Sono consentiti interventi di riqualificazione volti all'adeguamento funzionale e tecnologico, in particolare per quanto riguarda gli spazi di servizio comuni.

Per quanto riguarda il vigente Piano di recupero delle attrezzature ricettive esistenti, vengono riconfermate le prescrizioni quantitativo/ funzionali, mentre assumono un valore puramente di indirizzo gli schemi planovolumetrici allegati. Nei casi di addizioni previste dal Piano di recupero, non è ammesso il mutamento del tipo di struttura turistico - ricettiva fino all'approvazione del nuovo Piano di recupero che l'Amministrazione dovrà elaborare.

E comunque ammesso, compatibilmente con la classificazione di valore dell'edificio e nel rispetto degli standard di parcheggio di legge, un incremento di S.U.L. dell'edificio esistente non superiore al 20%, con un'altezza massima di 13 ml e con un rapporto di copertura massimo del 40%.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso fino all'approvazione del Piano di recupero di cui al comma successivo.

L'Amministrazione comunale dovrà in seguito elaborare un nuovo Piano di recupero esteso alla totalità del patrimonio alberghiero esistente per verificare, modificare ed eventualmente sostituire il vigente piano sulla base dei seguenti criteri:

a) individuazione delle potenzialità ricettive complessive del territorio comunale anche in

- rapporto alla situazione dei comuni contermini;
- b) analisi, caso per caso, delle strutture edilizie esistenti, valutazione delle carenze (posti letto, spazi collettivi, spazi verdi, parcheggi ecc.) e individuazione dei fabbisogni e programmi dei singoli operatori;
  - c) individuazione, caso per caso, dei possibili incrementi volumetrici nel rispetto dei seguenti parametri:
    - altezza 13 ml;
    - rapporto di copertura 40%;
    - rispetto degli standard di parcheggi così come previsti nell'art. 11 delle presenti norme;
  - d) individuazione delle strutture per cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di residenze turistico - alberghiere di classificazione inferiore alle quattro stelle.

Si riportano infine le motivazioni per le quali si è proceduto alla redazione della valutazione integrata di tipo semplificato, in quanto le caratteristiche delle aree oggetto di variante non risultano avere carattere cumulativo in quanto le UMI rimangono le stesse del precedente piano, la natura dell'intervento non ha natura sovra comunale, l'entità e l'estensione nello spazio (sono aree - denominate UMI - di modeste dimensioni, tant'è che tali aree sulle quali insistono i fabbricati ricettivi risultano avere una superficie inferiore a mq. 1.000,00, inoltre risultano possedere il numero di parcheggi privati così come previsto dalle NTA vigenti, che prevedono parcheggi privati pari a 1 posto auto per ogni camera o comunque per ogni unità abitativa, pertanto andando ad eseguire il cambio di destinazione d'uso, tali spazi risultano sufficienti anche per l'edilizia residenziale.

Nelle aree oggetto di variante poste nella località di costa del comune di Montignoso non sussistono particolari problematiche ambientali pertinenti alla variante (stante la esigua entità delle ipotesi di variazione, non si evincono inoltre elementi di rilevanza ai fini dell'attuazione delle norme comunitarie in materia di tutela ambientale (sempre le esigue dimensioni delle variazioni, non si rilevano probabili ed irreversibili effetti prodotti dalle variazioni apportate non sono riscontrabili interazioni con elementi territoriali costituenti patrimonio culturale.



**COMUNE DI MONTIGNOSO**  
*DECORATO DI MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE*  
PROVINCIA DI MASSA - CARRARA

# **VARIAZIONE SCHEDE**

## **VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ALBERGHIERO.**

**Responsabile del procedimento**  
Arch. Michele Bengasi Fiorini

**Coordinamento tecnico**  
Arch. Stefano Francesconi

**Consulente generale**  
Arch. Fabrizio Cinquini

**Sindaco**  
Federico Binaglia

**Assessore all'Urbanistica**  
Giorgio Coli

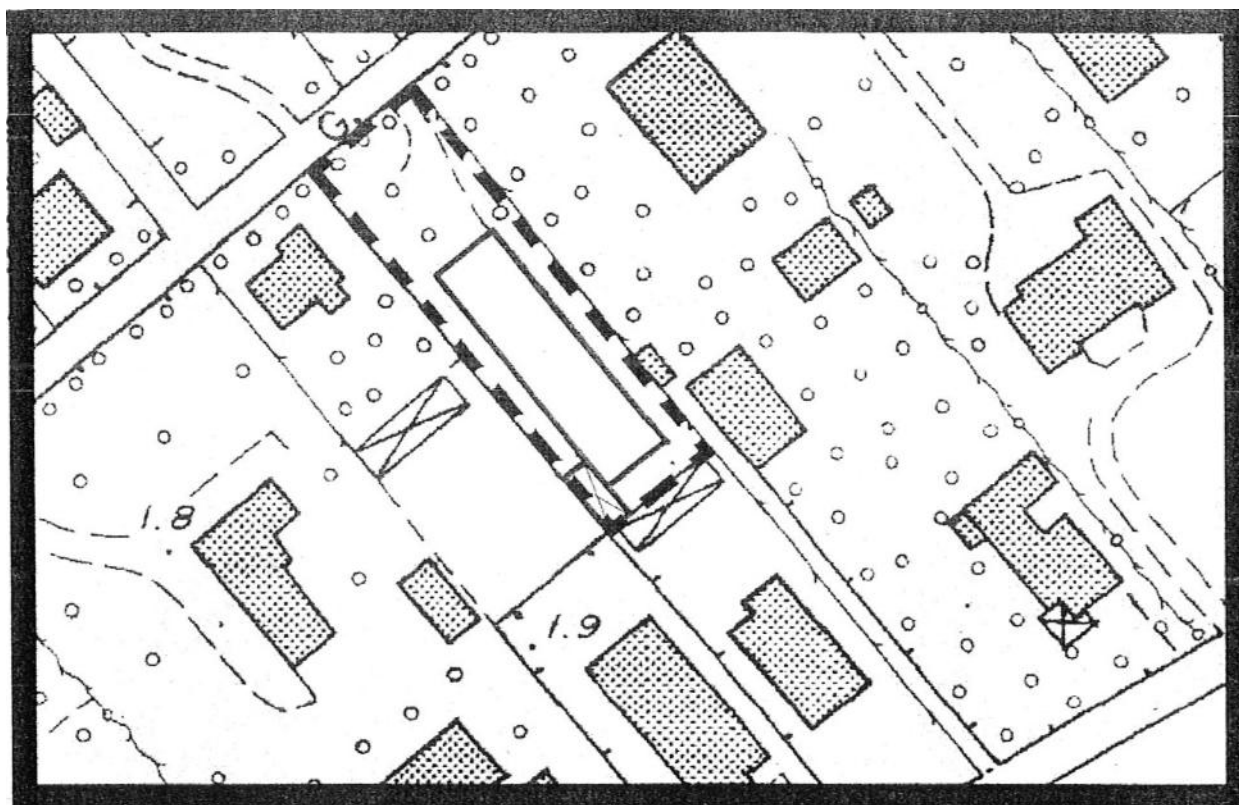
**- Schede vigenti e modificate -**

Nel seguente capitolo vengono riportate le due schede vigenti e facenti parte del “piano di recupero del patrimonio edilizio alberghiero”, nonché l’art. 2 della normativa generale appendice “A” e le conseguenti proposte di variante con le relative modifiche normative in modo da poter comparare le variazioni che si intendono apportare all’atto di governo del territorio vigente. E’ bene precisare che tali modifiche non contrastano comunque con quanto previsto dall’art. 50 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.

In particolare si prevedono le seguenti modifiche:

**Scheda Unità Minima di Intervento n° 3 ARIANNE (ora RTA Marlene Via Matteotti)**

**- Stato Attuale -**



**CARATTERISTICHE ATTUALI**

..... EDIFICIO

U.M.I. ■■■■■■

ESERCIZIO	Sup. Fond.	S.U.L.	S.C.	CAMERE			Posti letto
				Singole	Doppie	Triple	
ARIANNE	990	882	304	20	9	D	38

NUOVE CARATTERISTICHE DI PROGETTO: INCREMENTI AMMISSIBILI

ESERCIZIO	Sup. Fond.	S.U.L.	S.C.	CAMERE in Incremento
ARIANNE	990	108	<_ '/4 S.F. (* )	+ 2

(\* ) Superficie coperta superiore alla superficie ammissibile

**TIPOLOGIA DI INTERVENTO IN AMPLIAMENTO E VARIAZIONE D'USO**

(1)INCREMENTO:  PLANIMETRICO	(2)INCREMENTO:  SOPRAELEVAZIONE H. max Edificio 13 ml  SI(a)	(3)INCREMENTO:  SATURAZIONE ULTIMO PIANO	(4)RISTRUTTURAZ. URBANISTICA ART. 10 e -- N.G. H. max Edificio 13 ml 4 PIANI FUORI TERRA  SI(b)	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO ART .2 -- C.d.A  SI
------------------------------------	---	---	---	---

A seguito della richiesta di cambio di destinazione d'uso come previsto dall'art. 2 dell'appendice "A" della normativa generale, della struttura ricettiva denominata "Marlene s.r.l." in *edilizia residenziale*, presentata in data 6 marzo 2008 con prot. 3223 pratica edile n° 9220, sul fabbricato distinto al catasto al foglio n° 22 mappale n° 151, è stata rilevata a seguito dell'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata una incongruenza rispetto ai dati e ai parametri indicati nella scheda n° 3 sopra riportata: SUL pari a **mq. 882**; tale superficie non corrisponde infatti a quella legittimata con l'ultimo titolo abilitativo relativo alla Concessione Edilizia n° 1966 del 28 giugno 2001 (titolo precedente quindi alla approvazione del piano attuativo) relativa alla ristrutturazione ed ampliamento del complesso ricettivo, che riporta una quantità di progetto pari a **mq. 998,56**.

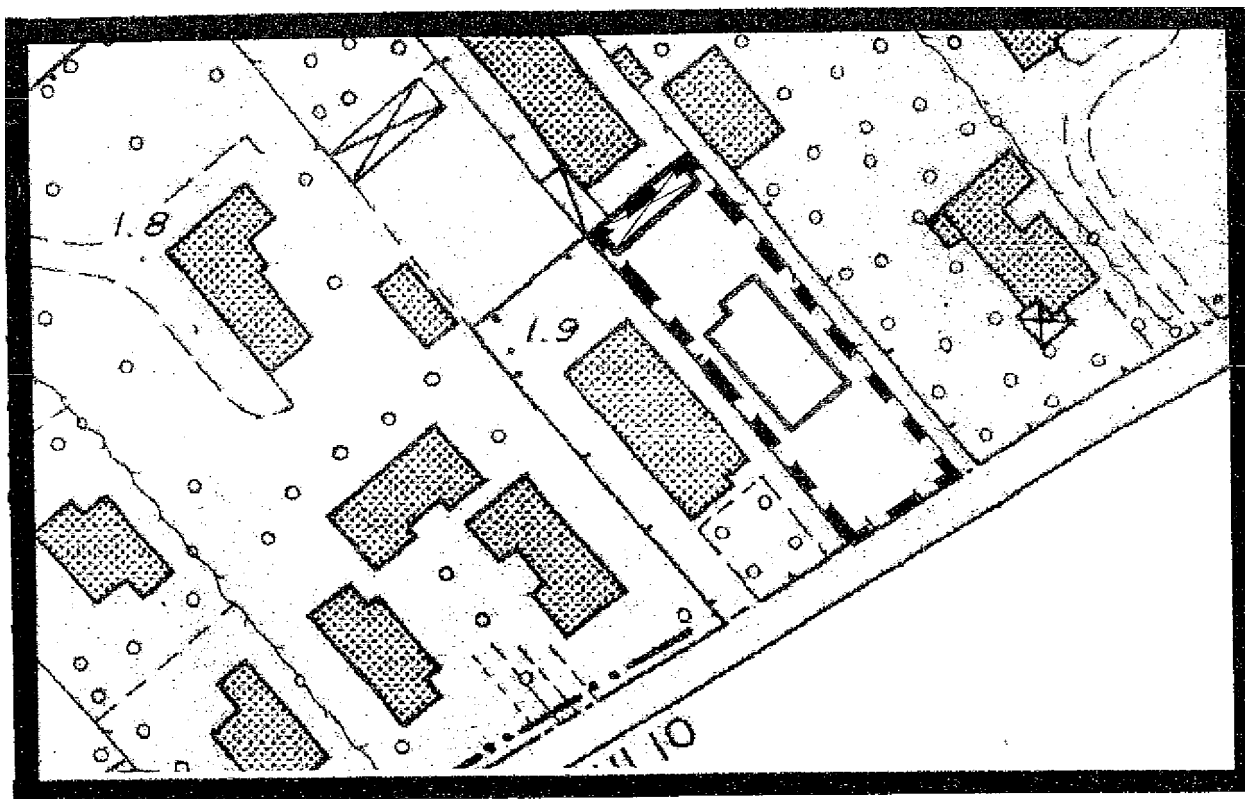
Pertanto, accertato che tale titolo risulta legittimo, occorre rettificare la superficie utile lorda riportata nella scheda allegata al piano modificando la superficie utile lorda relativa alle caratteristiche attuali da **mq. 882** di SUL a **mq. 998,56** di SUL. I nuovi parametri indicati nella scheda a seguito della variante saranno quindi:

**- Stato Modificato -**

ESERCIZIO	Sup. Fond.	<b>S.U.L.</b>	S.C.	CAMERE			
				Singole	Doppie	Triple	Posti letto
ARIANNE ora <b>MARLENE</b>	990	<b><u>998,56</u></b>	304				

Scheda Unità Minima di Intervento n° 9 GIULIO CESARE (Via Giulio Cesare)

- Stato Attuale -



**CARATTERISTICHE ATTUALI**

■■■■■ EDIFICIO

U.M.I. ■■■■■

ESERCIZIO	Sup. Fond.	S.U.L.	S.C.	CAMERE			Posti letto
				Singole	Doppie	Triple	
GIULIO CESARE	865	443	160	7	5	0	17

**NUOVE CARATTERISTICHE DI PROGETTO: INCREMENTI AMMISSIBILI**

ESERCIZIO	Sup. Fond.	S,U.L.	S.C.	CAMERE in Incremento
GIULIO CESARE	865	422	<1/4 S.F.	+9

**TIPOLOGIA DI INTERVENTO IN AMPLIAMENTO E VARIAZIONE D'USO**

(1) INCREMENTO: PLANIMETRICO  SI(a)	(2) INCREMENTO: SOPRAELEVAZIONE H. max Edificio 13 ml 4 PIANI FUORI TERRA SI(b)	(3) INCREMENTO: SATURAZIONE ULTIMO PIANO SI(c)	(4) RISTRUTTURAZ, URBANISTICA ART. 10e - N.G. H. max Edificio 13 ml 4 PIANI FUORI TERRA SI(d)	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO ART.2 - C.d.A  SI
--	---	---	--	---

A seguito della richiesta di cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva denominata "Hotel Giulio Cesare" a struttura residenziale, da parte dei coniugi BARGHINI, e distinta al catasto al foglio n° 22 mappale n° 150, in data 5 dicembre 2007 con prot. 17724, ai sensi dell'art. 2 dell'appendice "A" alla normativa generale del piano di recupero degli alberghi, si rileva che a seguito dell'istruttoria tecnica è stata rilevata la seguente incongruenza: dalle caratteristiche attuali dell'immobile riportate sulla scheda allegata al piano risulta una SUL pari a **mq. 443**; tale quantità non corrisponde a quella riportata nell'ultimo titolo edilizio corrispondente alla Concessione Edilizia n° 1987 del 30 agosto 2001 (titolo precedente quindi alla approvazione del piano attuativo) relativa alla "ristrutturazione ed ampliamento del complesso ricettivo", che riporta una quantità in progetto pari a **mq. 698,83**.

Pertanto, accertato che tale titolo risulta legittimo, occorre rettificare la superficie utile lorda riportata nella scheda allegata al piano modificando la superficie utile lorda relativa alle caratteristiche attuali da **mq. 443** di SUL a **mq. 698,83** di SUL. I nuovi parametri indicati nella scheda a seguito della variante saranno quindi:

**- Stato Modificato -**

ESERCIZIO	Sup. Fond.	S.U.L.	S.C.	CAMERE			
				Singole	Doppie	Triple	Posti letto
GIULIO CESARE	865	<b><u>698,83</u></b>	160				



**COMUNE DI MONTIGNOSO**  
*DECORATO DI MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE*  
PROVINCIA DI MASSA - CARRARA

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ALBERGHIERO.**

**Responsabile del procedimento**  
Arch. Michele Bengasi Fiorini

**Coordinamento tecnico**  
Arch. Stefano Francesconi

**Consulente generale**  
Arch. Fabrizio Cinquini

**Sindaco**  
Federico Binaglia

**Assessore all'Urbanistica**  
Giorgio Coli

**- Modifica all'articolo 11 delle N.T.A. -**

L'articolo 11 delle N.T.A. definisce le modalità e le prescrizioni per il cambio di destinazione d'uso delle strutture ricettive esistenti, disciplinato all'articolo 2 delle stesse N.T.A., individuando diverse casistiche e/o tipologie di intervento, in funzione delle particolari caratteristiche delle strutture ricettive, a cui corrispondono modalità attuative diversificate espressamente indicate nello stesso articolo 11. Tali differenti modalità sono indicate con lettere "g" progressive. In particolare la lettera indicata con la sigla "g6" (dimensione delle unità immobiliari) viene riferita a due sole tipologie di intervento omettendo di indicarne la terza che rimane priva di specifiche indicazioni dimensionali.

Pertanto, al fine di garantire omogenee e indifferenziate interpretazioni delle modalità di intervento per tutte le casistiche riportate dalla norma (come nello spirito e nelle finalità del piano attuativo), si ritiene necessario correggere l'ultima lettera "g6" introducendo il corretto rimando alle altre lettere dello stesso articolo, ovvero anche alla lettera "g3". In questo modo si precisano anche le modalità di intervento proprio nella casistica di tipo "g3". In particolare di seguito si riporta la norma vigente e quella variata:

Art. 2 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (C.D.U.) (Art. 11 N.G. - g -)

**- Articolo Attuale -**

g 1 - Il cambio di destinazione d'uso, così come definito nelle Norme Generali, è ammesso (se richiesto dai proprietari o aventi titolo) per strutture insistenti su lotti di terreno pertinenziali uguali od inferiori a mq 1000 che pur usufruendo (con ampliamenti o sopraelevazione massima ammissibile) di una potenzialità edificatoria fino a I.F.F. (indice di fabbricazione fondiario) 3mclmq, S.C. (superficie coperta)  $\frac{1}{4}$ , altezza max ml 13,00 (pari a n. 4 piani fuori terra), non raggiungono la dimensione minima di 24 camere o 48 posti letto, secondo gli standard definiti al successivo Art 6 .

g2 - Nel caso in cui venga richiesto il cambio di destinazione d'uso, all'U.M.I. (unità minima d'intervento) interessata, su cui insiste l'immobile, verranno applicati i seguenti parametri urbanistici (parametri previsti per i lotti edificabili residenziali dell'"Area Elementare I Cinquale"; R.U.):

S.U.L. massima ammissibile = 160 mq

Altezza massima ammissibile = 7.00 ml

Per l'adeguamento dell'edificio esistente, se di S.U.L. superiore, sono ammissibili la ristrutturazione urbanistica (demolizione e ricostruzione fino a 160 mq di S.U.L.) e la ristrutturazione edilizia (demolizione parziale per un ridimensionamento a 160 mq di S.U.L.).

In questo caso, sarà dovuto il solo contributo relativo agli oneri concessori.

g3 - E' ammissibile su richiesta del proprietario, il mantenimento dei volumi esistenti (senza alcun incremento di volumetria e S.U.L.), in tal caso l'interessato stipula con il Comune apposita convenzione, da trascrivere a sua cura e spese nei registri della competente conservatoria, cori la quale in aggiunta al pagamento dei contributi concessori dovuti, si impegna a concorrere alla realizzazione di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standard urbanistici comunali. La determinazione dell'entità economica delle opere o dei lavori da eseguire direttamente, ovvero dei corrispondente importo da versare in denaro, sarà definito dall'Amministrazione Comunale (in valore al mq di S.U.L., con adeguamento alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo a partire dal 01/01/2003) e sarà calcolato sulla base della S.U.L. ristrutturata in eccesso alla S.U.L. ammissibile. In questo caso saranno ammissibili lavori di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria né di S.U.L..

g4 - Nel caso in cui la nuova destinazione d'uso sia "Attrezzature socio-sanitarie o "Agrituristica" sarà dovuto il solo contributo relativo agli oneri concessori.

g5 - Sono ammesse le addizioni volumetriche e di superfici per applicazioni di bio-tecnologie e sistemi costruttivi finalizzati al risparmio energetico così come definite nell'Art. 3 dei presenti Criteri .

g6 - Le unità abitative ricavate dalla ristrutturazione dell'edificio di cui al punto g1 e g2 non potranno avere una S.U.L. inferiore a 75 mq.

#### - **Articolo Modificato** -

g1 – omisis.

g2 – omisis.

g3 - omisis.

g4 – omisis.

g5 – omisis

g6 - Le unità abitative ricavate dalla ristrutturazione dell'edificio di cui al punto g1 e g2 e **g3** non potranno avere una S.U.L. inferiore a 75 mq.

testo modificato riportato in ***corsivo grassetto sottolineato***