

## - Previsioni di nuovi insediamenti, attrezzature e infrastrutture del PSI (Rc)

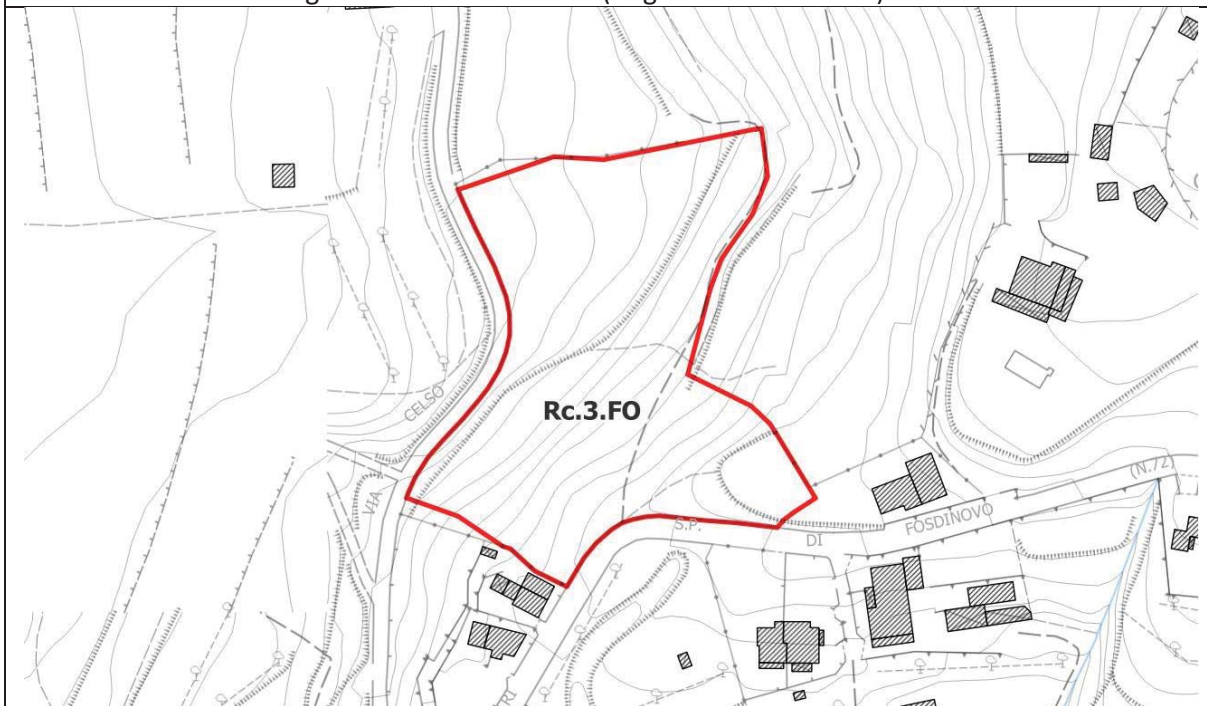
### *Rc.3.FO NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO-RICETTIVO IN LOC. LA PALAZZINA*

#### a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



Indicazioni localizzative generali. Estratto del PO (originale scala 1:2.000)



Indicazioni localizzative di dettaglio. Esemplificazione articolazione della previsione (scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Foglio: 45 – Mappali: 267, 293, 395

**b) Caratteri generali e identificativi della previsione**

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

|                                                 |                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Codice univoco e classificazione di zona del PO | Rc.3.FO                               |
| Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)   | FO.1 Fosdinovo [...]                  |
| Strumento e modalità di attuazione              | Progetto Unitario Convenzionato (PUC) |
| Categoria di intervento (prevalente)            | Nuova edificazione (Ne)               |

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

|                                                                            |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)                  | 8.300 |
| Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)                    | 7.800 |
| - di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq) | 4.800 |
| Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)                 | 500   |
| - di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)                  | 100   |
| - di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)             | 400   |
| - di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)                            | 0     |

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| - di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)                         | 0 |
| - di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4) | 0 |

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

|                                                                           |         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|
| Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)                  | 0       |
| Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq) | * 5.300 |

\* Si tratta di un'area inedita e in parte inutilizzata per la quale è prevista la trasformazione con contestuale mantenimento e recupero di una quota parte delle aree a verde interne al lotto urbanistico.

### c) Dimensionamento (parametri) della previsione e disciplina delle funzioni

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

|                                                                     |       |
|---------------------------------------------------------------------|-------|
| Superficie edificabile max residenziale (mq)                        | 0     |
| Superficie edificabile max artigianale – industriale (mq)           | 0     |
| Superficie edificabile max commerciale al dettaglio (mq)            | 0     |
| Superficie edificabile max direzionale e di servizio (mq)           | 0     |
| Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)               | * 400 |
| Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq) | 0     |
| Unità immobiliari max residenziali (n°)                             | 0     |
| Altezza massima degli edifici (mt)                                  | 7,50  |
| Indice di copertura (% - mq/mq)                                     | 30%   |

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

|                       |
|-----------------------|
| Turistico - ricettivo |
|-----------------------|

(\*) La sopraindicata superficie turistico ricettiva, in applicazione delle disposizioni del PSI, deve essere articolata in non più di 288 mq per le unità abitative (8 unità per 32 posti letto) e 122 mq per spazi e servizi a comune.

### d) Descrizione e obiettivi della previsione (caratteri degli interventi e delle opere)

Si tratta di una porzione di territorio rurale in parte inutilizzato ed in parte costituita da spazi pertinenti e aree agricole periurbane contermini agli insediamenti esistenti ed in particolare al centro abitato della loc. La Palazzina, adiacente al sistema di viabilità locale a servizio dell'insediamento e di collegamento al Capoluogo comunale. Si tratta di un'ampia area aperta con marginali funzioni di ruralità in ragione delle strutture edificate esistenti e connotata da elementi di residuale continuità ecosistemica e paesistica percettiva con il territorio aperto, ubicata su un terrazzo pressoché pianeggiante del versante poco acclive che fronteggia il poggio più elevato del Castello di Fosdinovo. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni "Trasformazioni esterne al territorio urbanizzato" (FO.03 Nuovo insediamento turistico – ricettivo in loc. La Palazzina) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento turistico –ricettivo di cui al Titolo II Capo I della LR 61/2024 (da destinare a funzioni ed attività "alberghiere" di cui al Titolo II Capo I), finalizzato ad incrementare l'offerta di servizi per la ricettività del capoluogo e della contermina località de "La Palazzina". Si tratta in particolare di una previsione di Nuova Edificazione (Ne) finalizzata a garantire il potenziamento dell'offerta di funzioni turistico - ricettive specialistiche anche orientate a qualificare la caratterizzazione economica dei contesti collinari e agricolo produttivi della Lunigiana. Al fine di contenere il nuovo consumo di suolo

e limitare la dispersione insediativa i nuovi edifici devono essere articolati in non più di due unità volumetriche direttamente prossime e corredate di spazi aperti pertinenziali a comune. In questo quadro il PUC deve al contempo garantire la salvaguardia e il mantenimento di quota parte delle aree agricole e naturali, con particolare riferimento a quelle costituite da alberature di alto fusto. Deve inoltre essere limitata la realizzazione di nuove infrastrutture, privilegiando l'adeguamento delle viabilità e dei percorsi esistenti, evitando la realizzazione di più rampe di accesso a parcheggi interrati. Sono comunque da evitare tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni tipiche della residenza urbana.

#### e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

##### Urbanizzazioni primarie

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali e di rete, ovvero realizzazione di opere ed impianti autosufficienti e eco-efficienti.
- Realizzazione delle opere e degli interventi di adeguamento della viabilità esistente e adeguamento del nodo di intersezione con la viabilità esistente

##### Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a parcheggi e aree di sosta, da dislocare lungo la SP 72.

##### Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di opere d'arte (muri di contenimento, attraversamenti, spallette, rilevati, ecc.) con materiali e tecniche costruttive adeguate ed integrate con il contesto paesaggistico e ambientale.
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per la fascia a contatto con le contermini aree boscate.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Mantenimento, oppure ricostituzione e compensazione delle aree boscate eventualmente interessate dalle trasformazioni, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato 8b alla Disciplina del Piano del PIT/PPR.
- I parcheggi dovranno essere preferibilmente realizzati mediante l'impiego di soluzioni costruttive permeabili, idonee a garantire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel suolo, in coerenza con i criteri di sostenibilità ambientale e di inserimento paesaggistico.
- In sede attuativa si invita a valutare la possibilità di compattare le strutture edilizie con la realizzazione di un unico edificio/immobile al fine di limitare la dispersione insediativa.

##### Eventuali "Beni paesaggistici" interessati (rinvio al rispetto delle relative prescrizioni)

|                                                         |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|
| - Diretto (vincolo per decreto) ex art. 136 del codice  | NO           |
| - Indiretto (vincolo ex Galasso) ex art. 142 del codice | SI. Lett. g) |

##### Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS

Si veda le ulteriori "misure ed indicazioni" di compatibilità definite nell'ambito del processo valutativo, riportate nelle singole "Schede" di cui agli appositi Allegati tecnici del medesimo RA di VAS.

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

|  |
|--|
|  |
|--|

**f) Prescrizioni e condizioni di fattibilità geologico - tecnica**

Si veda al riguardo il "*Quadro geologico – tecnico*" (QG), ovvero le indagini di fattibilità idraulica, geomorfologica e sismica e i relativi elaborati cartografici e documentali, di cui all'art. 89 delle Norme tecniche di attuazione del POI.