

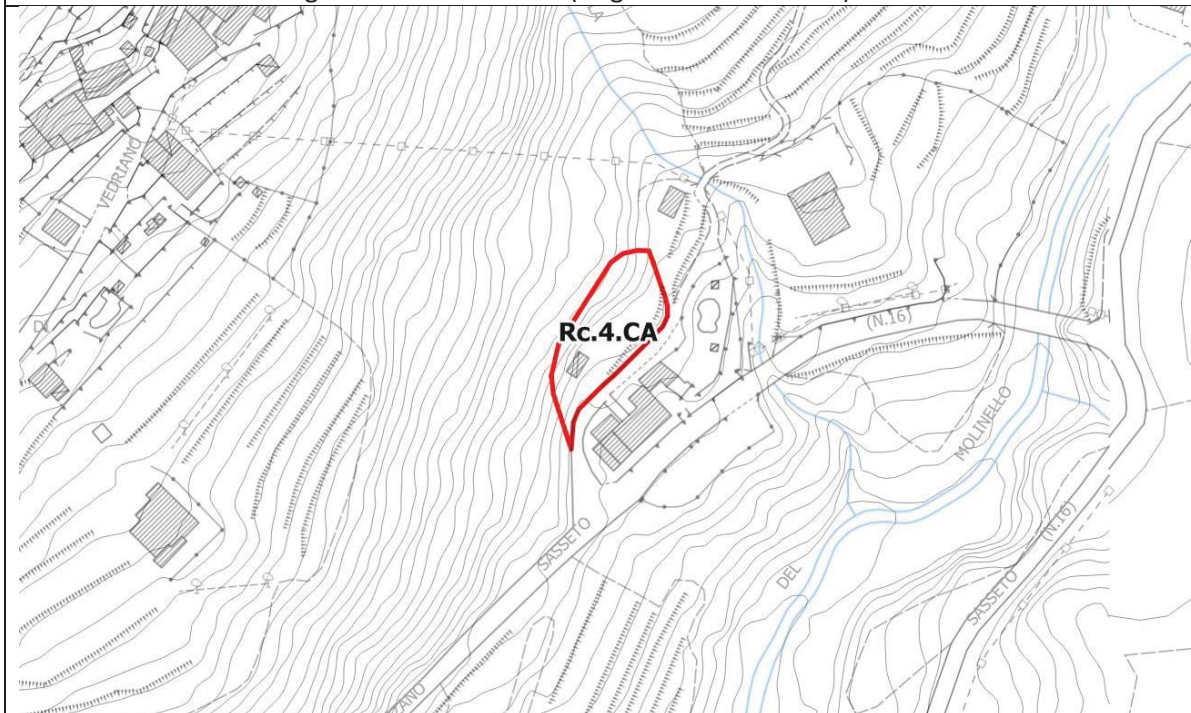
Rc.4.CA NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO – RICETTIVO IN LOC. VEDRIANO (PADULA)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

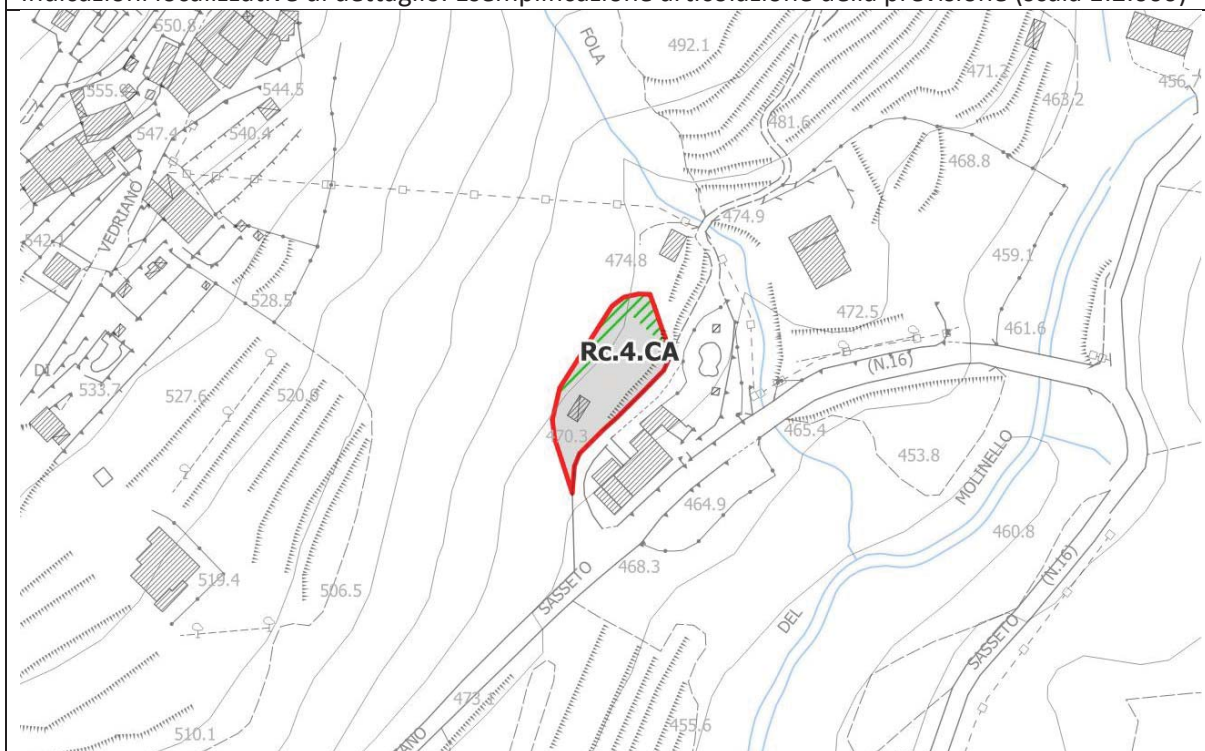
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 10 – Mappali: 335, 380, 382

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.4.CA
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	CA.1 Ugliancaldo [...]
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
 - Rete viaria (I2) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	800
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	800
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	200
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	0
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	0
- 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)	50
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 500

* Si tratta di un'area in parte insediata e antropizzata in relazione alle attività turistico - ricettive esistenti per le quali è previsto il potenziamento e l'ampliamento.

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)	50%

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 un'ampia porzione di territorio rurale, in parte costituita da spazi agricoli e pertinenziali alle attività agrituristiche già esistenti, ed in parte da aree agricole periurbane contermini ad altri insediamenti esistenti (edificato sparso adiacente alle strutture agrituristiche), poste lungo la viabilità di collegamento tra Vedriano, il Capoluogo ed altre località del Comune (SP 16). La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle "Trasformazioni esterne al territorio urbanizzato" (CA.04 Nuova insediamento turistico ricettivo in loc. Vedriano) 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 alla LR 61/2014 (da destinare a "strutture ricettive alberghiere" di cui all'art. 31 della stessa LR 61/2014), secondo le indicazioni e disposizioni di cui al relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 47R/2025, anche allo scopo di incrementare l'offerta di servizi per la ricettività del Comune di Casola in Lunigiana, ovvero delle dotazioni di valenza economica e sociale di presidio e valorizzazione territoriale della montagna appenninica. Si tratta in particolare di una previsione orientata, in questo caso specifico, a favorire l'integrazione e il potenziamento di attività turistiche ed agrituristiche nella frazione di Vedriano, mediante l'ampliamento urbanistico e funzionale di insediamenti esistenti, comunque condizionata a garantire contestualmente l'incremento dei complessivi livelli di qualificazione paesaggistica e prestazione ambientale dell'insediamento che si viene a formare mediante la trasformazione. In questo quadro il PUC deve essere orientato alla realizzazione di un unico edificio/immobile e alla complementare definizione di uno specifico ambito

di pertinenza rurale non ulteriormente edificabile. 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 e cessione gratuita al comune delle opere e degli interventi di adeguamento della viabilità esistente e del nodo di intersezione con la SP 16).
- 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.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Nessuno.

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; evitando in ogni caso di realizzare gli interventi di nuova costruzione nelle aree interessate da alberature di alto fusto.
- Realizzazione di un unico edificio, ancorchè eventualmente articolato in più unità volumetriche, anche eventualmente collegata alle strutture e agli edifici esistenti.
- Perseguimento e declinazione degli "indirizzi" relativi alla qualità delle trasformazioni di cui all'art. 93 delle Norme del POI.

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 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.