

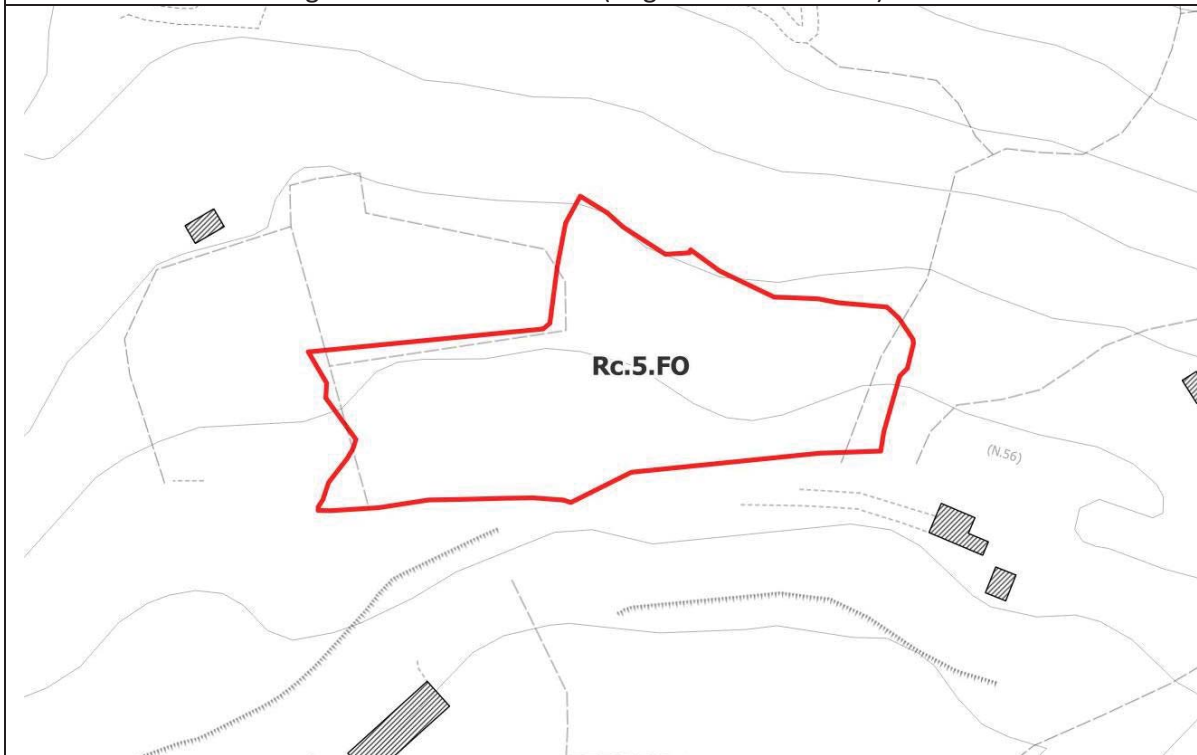
Rc.5.FO NUOVO INSEDIAMENTO SOCIO-SANITARIO IN LOC. GIGNOLA

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

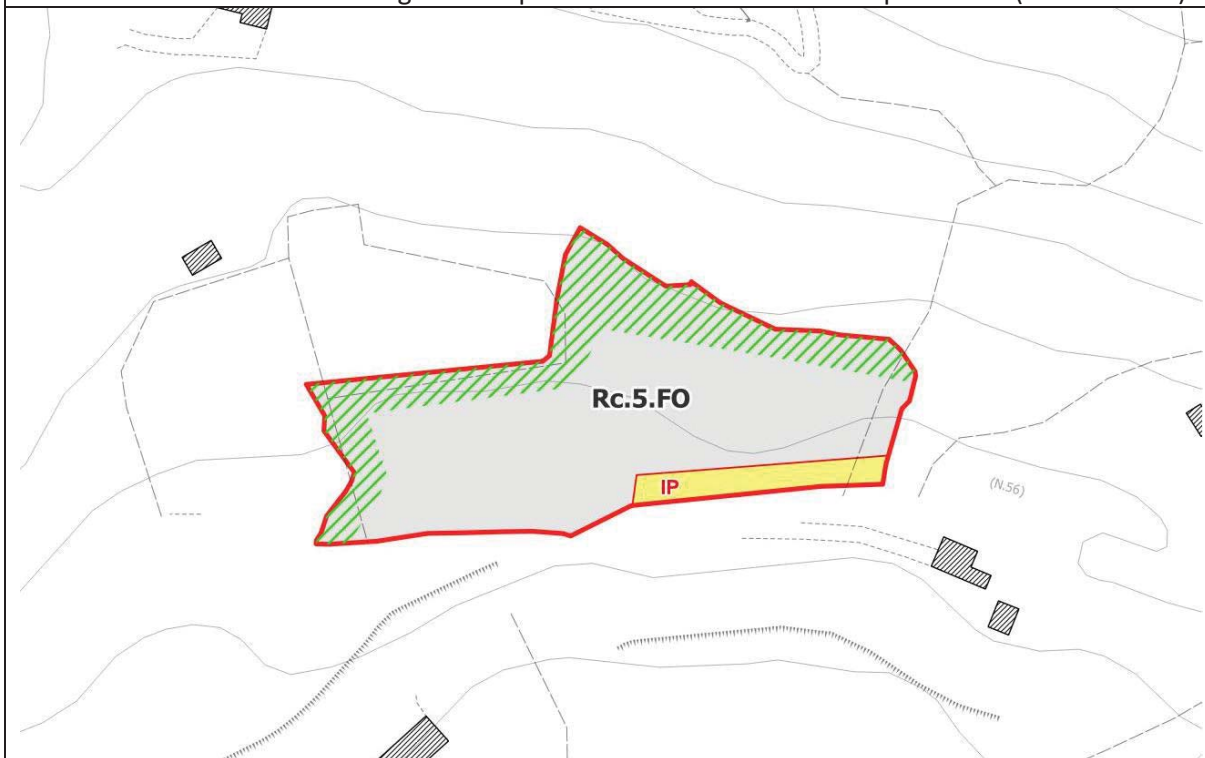
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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



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



Riferimenti catastali

Foglio: 30 – Mappali: 74, 198

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.5.FO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FO.1 Fosdinovo [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA) di iniziativa pubblica o di iniziativa privata
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)
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto convenzionato di uso pubblico

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	8.250
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	7.500
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	2.800
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	750
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	0
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)	750
- 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)	* 5.450

* 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)	(*) 900
Superficie edificabile max turistico – ricettiva (mq)	0
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	4,00
Indice di copertura (% - mq/mq)	30%

(*) La sopraindicata superficie turistico ricettiva, in applicazione delle disposizioni del PSI, deve essere articolata in non più di 750 mq per la RSA (40 posti letto) e 150 mq per le attività ricettive collegate.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Direzionale e di servizio, limitatamente alla sub categoria b) di servizio
--

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

La previsione è già stata oggetto di positiva verifica nell'ambito della conferenza di copianificazione del previgente PO di cui al verbale del 06/10/2017.

Si tratta di un'ampia porzione di territorio rurale inutilizzata in località Gignola, adiacente alla viabilità esistente di collegamento tra il borgo di Giucano e il Capoluogo Comunale, ubicata su un terrazzo pressoché pianeggiante del versante che fronteggia il lato nord del poggio 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 territori urbanizzato" (FO.05 Nuovo insediamento socio sanitario "loc. Gignola") specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione nel previgente PO. In particolare il POI prevede la formazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata convenzionata (PA), finalizzato allo sviluppo e alla qualificazione dell'offerta di spazi e immobili a destinazione socio-sanitaria (RSA), ovvero per complementari e non prevalente funzioni ricettive (a esclusivo sostegno dei congiunti degli ospiti della struttura socio – sanitaria), eventualmente corredate con spazi aperti e piazzali pertinenziali, nonché al miglioramento delle dotazioni di qualificazione del contesto territoriale interessato e dell'intero ambito territoriale di area vasta nel quale la funzione non è ad oggi presente. Si tratta in particolare di una previsione di interventi di Nuova Edificazione (Ne) per la realizzazione di un edificio destinato a Casa di riposo (da 40 posti letto con 750 mq di SE, ad un solo piano fuori terra) e di un edificio ricettivo (da 12 posti letto con 150 mq di SE ad un solo piano fuori terra), nonché la complementare e contestuale realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico, di adeguamento della viabilità di servizio e del nodo di

intersezione con la viabilità pubblica, anche corredata di complementari aree di sosta e parcheggio. In questo il PA 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.

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, anche di servizio all'attrezzatura, da dislocare lungo la SP 56.

Mitigazione degli effetti ambientali e paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di infrastrutture e soluzioni progettuali per l'efficiente accessibilità (anche per le utenze deboli e per tutte le utenze a diversa disabilità) agli spazi pubblici previsti.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- 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.
- 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, prevedendo adeguati strati di sottofondo drenante e sistemi di gestione delle acque, con scelta adeguata della localizzazione dei punti luce, in coerenza con i criteri di sostenibilità ambientale e di inserimento paesaggistico.

Ai fini di minimizzare le possibili interferenze con la viabilità di competenza sovralocale, in fase attuativa è richiesto il previo parere dell'ente gestore che verifica la fattibilità tecnica degli interventi previsti ed indica - ove ritenuto necessario - eventuali misure di qualificazione o mitigazione, comunque nel rispetto del DM 05.11.2001 e del Regolamento di cui alla DPGR n. 41R/2004.

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

Previsione già oggetto di conferenza di copianificazione del previgente PO di cui al verbale del 06/10/2017, recepita e adattata (senza modifica dei parametri urbanistici) dal POI.

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.