

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

Rc.5.LN NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN LOC. PONTEBOSIO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

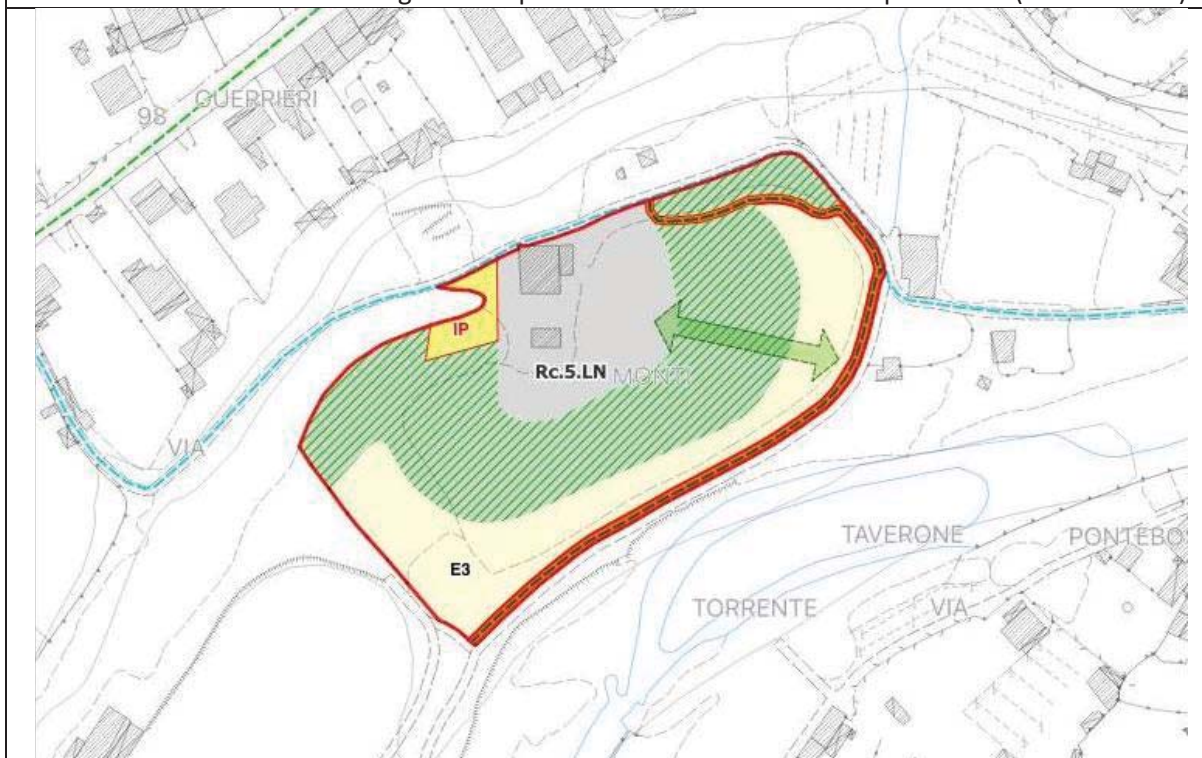
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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: 44 – Mappali: 711, parte di 194, 584

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.5.LN
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	LN.2 Licciana Nardi [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Nuova edificazione (Ne) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata dal PA in:

- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto
- Rete della mobilità lenta (IL1) di progetto
- Parcheggi e aree di sosta (IP) di progetto
- Aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	16.600
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	15.300
- di cui a verde privato inedificato (I1) e/o cinture di ambientazione (I2) (mq)	7.500
- di cui a aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3) (mq)	4.600
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.300
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)	900

- 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)	400
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 3.200

* Si tratta di un'area già in parte insediata e trasformata, in relazione all'edificio esistente (da rigenerare) e agli spazi complementari (aree ed impianti per attrezzature sportive e per i servizi ricreativi connessi) funzionali alla qualificazione dell'insediamento turistico ricettivo. La previsione individua inoltre le aree agricole inutilizzate e marginali da mantenere e valorizzare.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edificata e edificabile max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile max turistico – ricettiva (mq)	* 500
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	7,5
Indice di copertura (% - mq/mq)	20%

* La sopraindicata Superficie edificata e edificabile (SE) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI, indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini dell'attuazione della previsione.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico - ricettivo

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

Si tratta di una porzione di territorio aperto a caratterizzazione agricola, posta a ridosso della località di Pontebosio e collocata sul terrazzo di fondovalle del reticolo fluviale, contermina alla fascia di pertinenza dell'alveo del torrente Taverone, ma posizionato in aree elevate di quota. La parte a sud è caratterizzata da una ristretta fascia di vegetazione ripariale. Sull'area, nella porzione a nord, in prossimità della viabilità esistente (Via Pontebosio) è presente un edificio proto-industriale abbandonato (ex cartiera), oggi in stato di degrado e abbandono, del quale si prevede il recupero e la rifunzionalizzazione a fini turistico – ricettivi (di cui agli articoli 22, 23 e 24 della LR 61/2024), anche in relazione a quelli contermini già esistenti (castello di Pontebosio). La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento alle disposizioni le "Trasformazioni esterne al territorio urbanizzato" (LN.05 Nuovo insediamento turistico – ricettivo, attrezzature e servizi loc. Pontebosio) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione. In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), finalizzato al recupero a scopi turistici - ricettivi dell'intero complesso e alla contestuale riqualificazione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti e delle aree agricole pertinenti. In particolare si prevede:

- la rigenerazione e la rifunzionalizzazione dell'edificio della ex cartiera mediante interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr), quest'ultima esclusivamente finalizzata e limitata alla fedele ricostruzione delle parti eventualmente crollate o allo stato di rudere;
 - la contestuale realizzazione di complementari spazi, aree ed impianti da destinare ad attrezzature sportive e per i servizi ludico -ricreativi connessi e funzionali alla qualificazione dell'insediamento turistico ricettivo, anche corredati da edifici e strutture di servizio (spogliatoi, piscina, palestra, area fitness, spa, ecc.)
 - la realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti e alle condizioni definiti dalle Norme del POI.
- In forma complementare è prevista la riqualificazione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti pertinenziali e il mantenimento delle aree agricole e degli spazi aperti di maggiore pregio (Aree a prevalente caratterizzazione agricola - E3), in forma contestuale all'adeguamento della viabilità di servizio all'insediamento e di accesso (fruizione) al contermine Torrente Taverone, anche corredata di minimi spazi di sosta e parcheggio di attestamento.

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.
 - Realizzazione degli interventi e delle opere di adeguamento della viabilità esistente (Via Pontebosio) e degli interventi e delle opere per il percorso ciclabile e pedonale tali da garantire il collegamento dell'insediamento con le aree prossime al torrente Taverone e con il contermine castello di Pontebosio.

Standard urbanistici e spazi pubblici

- L'attuazione della previsione è subordinata a:
- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di parcheggi e aree di sosta da attestare in prossimità degli accessi al torrente Taverone.

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

- L'attuazione della previsione è subordinata a:
- Adeguamento ed ambientazione paesaggistica dei margini dell'insediamento (verde di separazione, filari alberati, siepi, ecc.), con particolare attenzione per la fascia lungo la viabilità esistente e per il margine orientale verso il Castello di Pontebosio e con il prioritario mantenimento delle alberature esistenti.
 - Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
 - Conservazione o riconfigurazione mediante ricostituzione delle sistemazioni idraulico agrarie esistenti, con l'impegno al mantenimento delle Aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3).
 - Mantenimento delle relazioni funzionali tra il corpo idrico ed il territorio di pertinenza, mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici identitari e del sistema delle visuali verso il castello di Pontebosio e verso il fiume, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'allegato 8b alla Disciplina dei Beni paesaggistici del PIT/PPR.
 - 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. c)

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.