

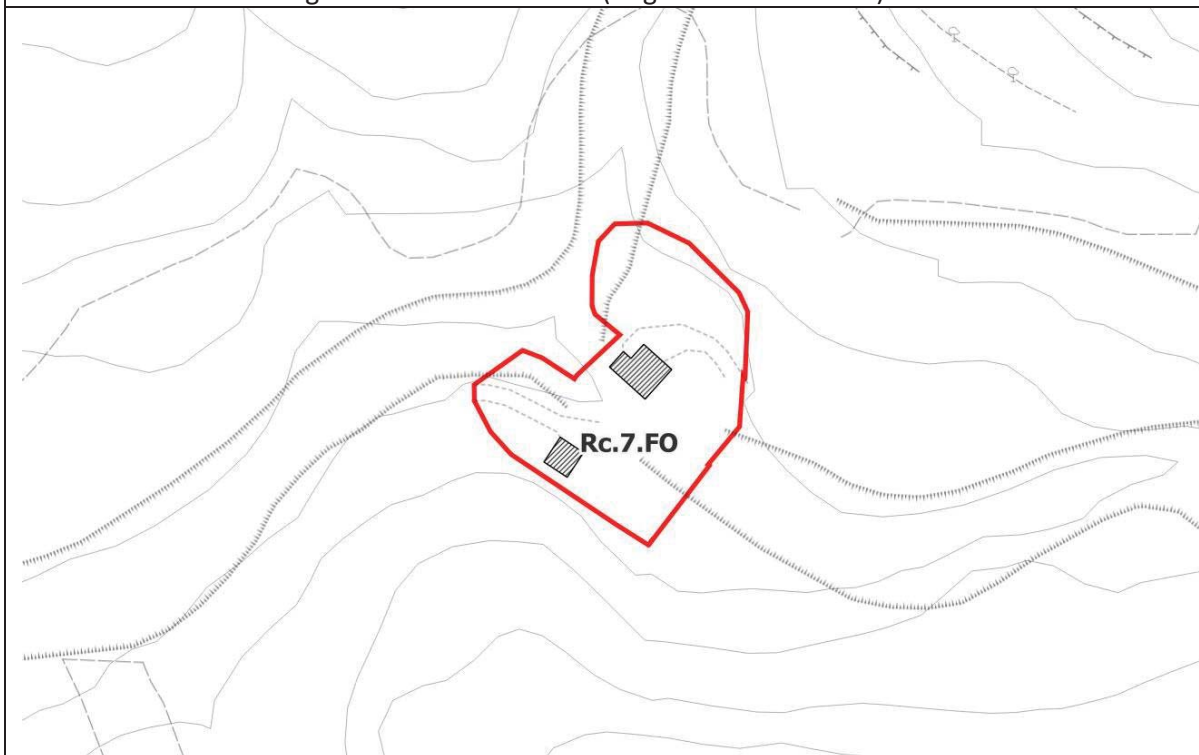
Rc.7. FO NUOVO INSEDIAMENTO SOCIO-CULTURALE E TURISTICO-RICETTIVO "GIARDINI NEL VENTO"

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: 27 – Mappali: 87 parte, 635 parte
Foglio: 29 – Mappali: 482 parte, 483 parte, 484 parte, 485 parte, 486 parte, 691 parte
Foglio: 37 – Mappali: 504 parte, 506 parte, 507 parte, 653 parte

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.7.FO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FO.1 Fosdinovo [...]
Strumento e modalità di attuazione	Progetto Unitario Convenzionato (PUC)
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Addizione volumetrica (Ad) Interventi pertinenziali (Ip) 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

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (St) (fondiaria + spazi pubblici) (mq)	3.900
--	-------

Superficie fondiaria (Sf) privata destinata alle trasformazioni (mq)	3.600
<i>di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)</i>	<i>2.000</i>
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	300
- <i>di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (I2)</i>	<i>0</i>
- <i>di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (IP)</i>	<i>300</i>
- <i>di cui a verde e spazi aperti attrezzati (F1)</i>	<i>0</i>
- <i>di cui a impianti e attrezzature sportive (F2)</i>	<i>0</i>
- <i>di cui ad attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale (F4)</i>	<i>0</i>

Ulteriori contenuti ed elementi identificativi di valore meramente conoscitivo

Indicativa (stimata) Superficie edificata esistente (mq)	285
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	* 0

* Si tratta di un'area già insediata e trasformata della quale si prevede la rifunzionalizzazione e l'adeguamento tecnico e funzionale.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti) (*)

Superficie edificata e edificabile (SE) max residenziale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max artigianale – industriale (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale al dettaglio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max direzionale e di servizio (mq)	0
Superficie edificata e edificabile (SE) max turistico – ricettiva (mq)	*335
Superficie edificata e edificabile (SE) max commerciale ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari (UI) max residenziali (n°)	0
Altezza (H) massima degli edifici (mt)	Max. esistente
Indice di copertura (IC) (% - mq/mq)	30%

(*) L'attuazione della previsione di mitigazione e riconversione deve assicurare che l'insieme degli interventi previsti (ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica e nuova edificazione) sia contenuto entro i limiti di Superficie edificata e edificabile (SE) max precedentemente indicati.

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico ricettivo

(*) La sopraindicata superficie edificabile (Se) è da intendersi quella massima realizzabile mediante le categorie di intervento previste dal POI (comprendenti anche le eventuali addizioni volumetriche), indipendentemente dalle consistenze edilizie esistenti che non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie massime della previsione.

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

<u>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.</u> Si tratta di un insediamento (attualmente in parte a destinazione residenziale e in parte a destinazione rurale), abbandonato, degradato e in pessimo stato di manutenzione fisica e tipologica, comprensivo dei relativi spazi aperti pertinenziali, costituito da edifici di impianto storico, posto nel territorio rurale in località Fabiano. 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.07 Nuovo insediamento socio-culturale e turistico-ricettivo "Giardini del Vento") specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione

nel previgente PO. In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento turistico-ricettivo e di connesse attività socio-culturali, di cui alla LR 61/2024 (da destinare a funzioni ed attività "Alberghiere", di cui al Titolo II, Capo I) della LR 61/2024, finalizzato ad incrementare l'offerta di servizi per la ricettività del territorio e di complementari spazi per attività culturali e sociali, ovvero ad incrementarne le dotazioni di valenza economica e sociale di presidio e valorizzazione territoriale. Nello specifico il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede:

- per gli edifici esistenti, interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) finalizzati alla realizzazione di 12 posti letto, residenza dei custodi e servizi connessi all'attività ricettiva e socio-culturale;-
- interventi di Nuova edificazione (Ne) nella consistenza max. di 50 mq con altezza max di 3 ml da destinare a servizi e attività complementari (magazzino, laboratorio, ecc.), da costruirsi preferibilmente in aderenza o in spazi aperti contermini agli edifici esistenti;
- la realizzazione di strutture e manufatti costitutivi di un teatro all'aperto, mediante interventi di ingegneria naturalistica e con materiali preferibilmente ecologici (paglia o similari).
- la realizzazione di Interventi pertinenziali (Ip), nei limiti del lotto urbanistico di riferimento, secondo le apposite disposizioni a tal fine contenute nelle Norme del POI.

I suddetti interventi sono in ogni caso vincolati alla contestuale realizzazione (mediante convenzione) dell'insieme di interventi ed opere definiti dalle prescrizioni e misure indicate al successivo paragrafo e), ritenute necessarie al fine di assicurare la qualificazione ambientale e il corretto inserimento paesaggistico dell'insediamento, comprendenti la realizzazione di opere di urbanizzazione, standard urbanistici e misure di mitigazione ambientale e corretto inserimento paesaggistico

e) Prescrizioni e misure per l'attuazione della previsione

Urbanizzazioni primarie e viabilità

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 convenzionamento all'uso pubblico di area di sosta e parcheggio, anche di servizio all'insediamento.

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti paesaggistici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione di fasce a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, costituite da filari alberati, siepi lineari e argini inerbiti di qualificazione del margine degli insediamenti, con particolare attenzione per le fasce prospicienti le contermini aree boscate.
- Mantenimento o recupero del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione di alto fusto esistente ai margini della previsione, da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico, in particolare dovranno essere adottate le misure necessarie alla tutela del Rio Fabiano, garantendo la conservazione delle condizioni idrauliche, morfologiche ed ecologiche del corso d'acqua, nonché la salvaguardia della qualità delle acque e della vegetazione ripariale., in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e di tutela del reticolo idrografico..
- Mantenimento, recupero o reintegrazione - ripristino delle sistemazioni idraulico – agrarie

tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a retta, ecc.) esistenti (ovvero originarie o preesistenti e in stato di degradazione) da porre in relazione e continuità con la fascia a verde di ambientazione e corretto inserimento paesaggistico.

- 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.

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	Sl. Lett. g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito della VAS e/o VINCA

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.