

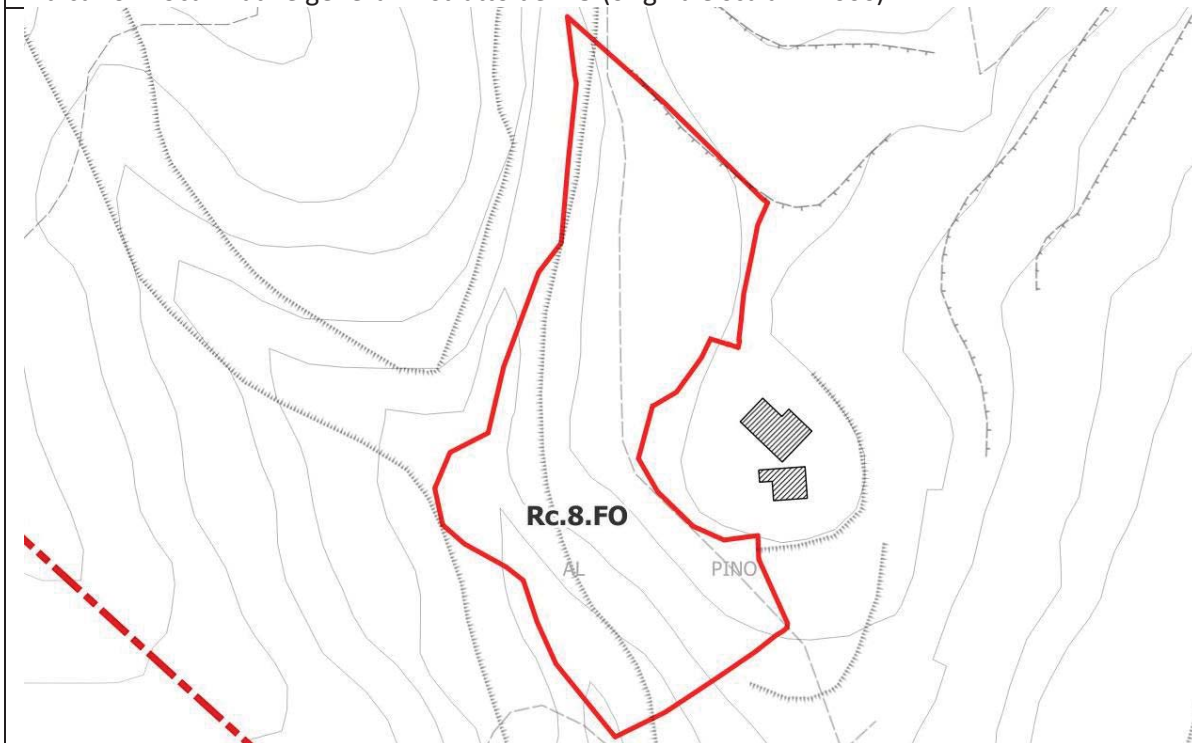
Rc.8.FO NUOVO INSEDIAMENTO TURISTICO-RICETTIVO "CASE SUGLI ALBERI" IN LOC. AL PINO

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione

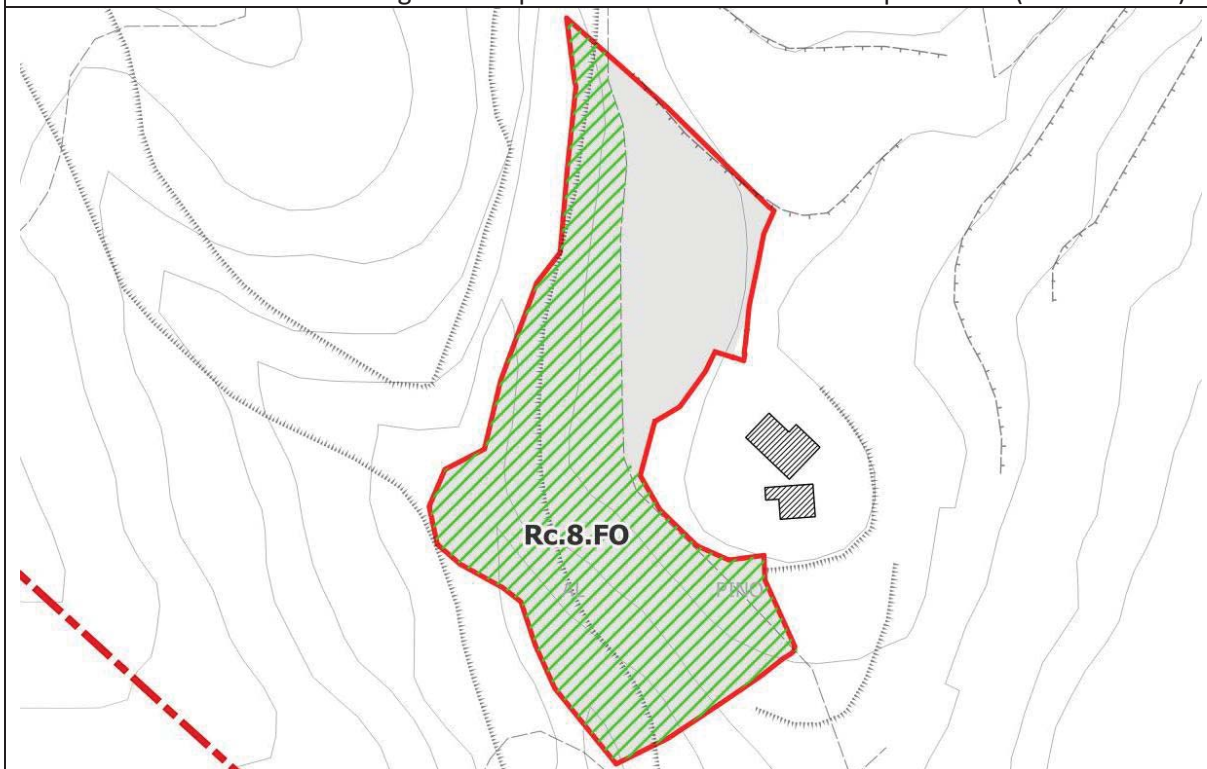
Inquadramento paesaggistico e ambientale (estratto ortofoto originale scala 1:2.000 o 5.000)



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: 26 – Mappali: 476, 708 parte

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del PO	Rc.8.FO
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	FO.1 Fosdinovo [...]
Strumento e modalità di attuazione	Permesso di Costruire (PdC) convenzionato
Categoria di intervento (prevalente)	Nuova Edificazione (Ne) Interventi pertinenziali (Ip)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in:
- Superficie fondiaria destinata alla trasformazione (Sf) di progetto

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici)	11.800
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	11.800
- di cui a verde privato (HP) e/o altre aree a verde di ambientazione (mq)	8.800
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)	0
Indicativa Superficie territoriale oggetto di nuovo impegno di suolo (mq)	*3.000 0

* Si tratta in ogni caso di impegni di suolo relativi ad una struttura turistico ricettiva all'aperto i cui interventi di nuova edificazione sono limitati alle strutture e agli ambienti a comune e di servizio.

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

Dimensionamento e parametri urbanistico – edilizi (nuovi insediamenti)

Superficie edifica 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)	200
Superficie edificata e edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	4,0
Indice di copertura (% - mq/mq)	10%

Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni: categorie funzionali ammesse

Turistico - ricettiva

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'estesa area rurale situata sulla collina vicino al confine con il Comune di Sarzana. L'area è accessibile da via Dei Pini e si sviluppa sul versante occidentale, caratterizzato principalmente da zone boscate e, in misura minore, da terreni agricoli. 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.08 Nuovo insediamento turistico-ricettivo "Case sugli alberi") 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 di cui alla LR 61/2024 (limitatamente alle tipologie di "strutture ricettive all'aperto" di cui al Titolo II Capo II, quali ad esempio campeggi, aree di sosta camper, ecc.), anche allo scopo di incrementare l'offerta di servizi per la ricettività del Comune di Fosdinovo. Si tratta in particolare di una previsione orientata, in questo caso specifico, a valorizzare gli aspetti rurali, ambientali e paesaggistici dell'area, anche in forma complementare agli interventi potenzialmente da realizzare sul patrimonio edilizio esistente contermini, mediante interventi integrati nel verde e nel paesaggio (quali case sugli alberi, strutture sospese, ecc.).

Nello specifico il POI, nei limiti dei parametri precedentemente indicati, prevede interventi di Nuova edificazione (Ne) per la formazione delle "piazzole" attrezzate, anche di carattere sperimentale per tipologia e materiali, con strutture lignee sugli alberi per un massimo di 10 posti letto, cui si aggiungono gli spazi e le strutture a comune e uno spazio ristoro-servizi igienici – reception con SE non superiore a 60 mq, il tutto da rimuovere al termine dell'attività turistica ricettiva (previa stipula di adeguata polizza assicurativa). E' inoltre ammessa 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.

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:

- Nessuno

Misure di corretto inserimento o di mitigazione degli effetti 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.
- Impiego di soluzioni tecniche e materiali con elevati livelli di sostenibilità ambientale e di compatibilità paesaggistica, in rapporto al contesto interessato.
- Rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 8 comma 8.3 dell'Allegato 8b (Disciplina dei beni paesaggistici) alla Disciplina di piano del PIT/PPR.
- 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 dovrà essere valutata la modalità di realizzazione delle strutture lignee sugli alberi, 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	SI. Lett. g), 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 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.