

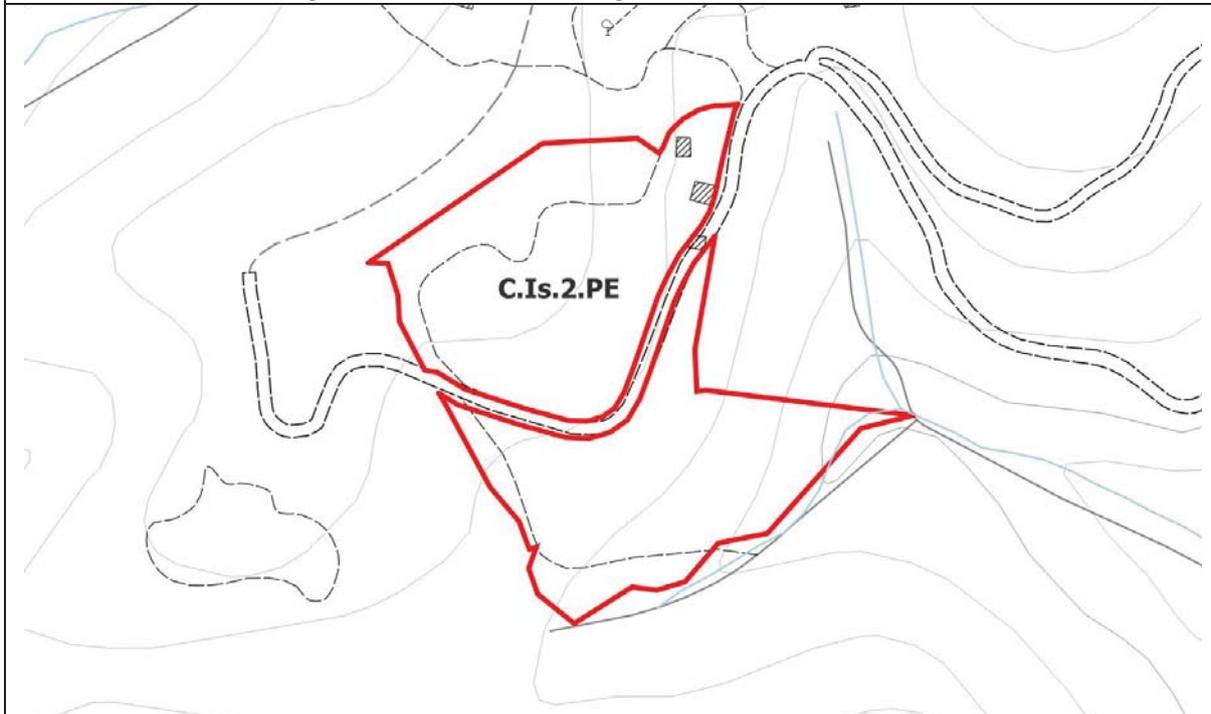
C.Is.2.PE Nuova struttura turistico ricettiva loc. "Monte Acuto" (Fiano)

a) Ubicazione, localizzazione e riferimenti cartografici della previsione (*)

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



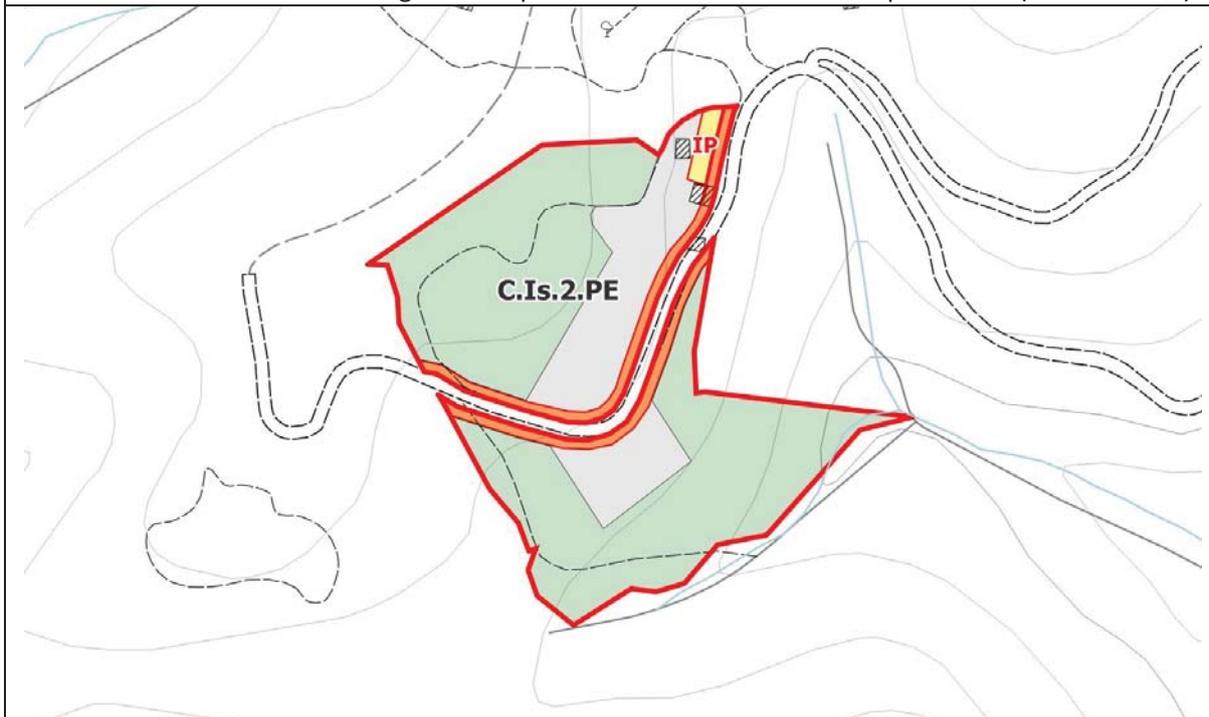
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Fg. 54, Particelle 253, 235, 217 (parte). Fg. 61 Particelle 253

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



(*) Ai fini identificativi valgono le disposizioni normative generali di cui all'art. 72 delle Norme tecniche di attuazione e gestione del POI.

b) Caratteri generali e identificativi della previsione

Elementi identificativi e strumenti attuativi ed operativi

Codice univoco e classificazione di zona del POI	C.Is.2.PE
Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)	UTOE. 29 Crinali montuosi [...]
Strumento e modalità di attuazione	Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata
Categoria di intervento (prevalente)	Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) Nuova edificazione (Ne) Interventi pertinenziali (Ip) Opere di urbanizzazione primaria (Ur)

Articolazione spaziale. Indicazioni localizzative di dettaglio

La previsione di trasformazione deve essere articolata in fase attuativa in:

- Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (Sf)
- Parcheggi e aree di sosta (IP) privati
- Rete viaria sovralocale, generale e locale (IV)
- Aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico)	8.600
Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)	7.600
- di cui a prevalente caratterizzazione forestale (E2) (mq)	4.000
Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)	1.000
- di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)	500
- di cui a parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità (Ip)	500
- 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
--	---

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)	* 1.200
Superficie edificabile max commerciale all'ingrosso e depositi (mq)	0
Posti letto max (n°)	20
Unità immobiliari max residenziali (n°)	0
Altezza massima degli edifici (mt)	7,50
Indice di copertura (% - mq/mq)	20%

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 (con specifico riferimento alle addizioni volumetriche e/o alla nuova edificazione), indipendentemente dalle consistenze edilizie degli edifici esistenti che possono essere mantenute, recuperate e riqualificate e non rilevano ai fini delle potenzialità edificatorie della previsione.

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

<p>Si tratta di un ampio spazio aperto già in parte saltuariamente utilizzato per attività temporanee ludico ricreative e turistico ricettive all'aperto, ubicato in loc. Monte Acuto nelle vicinanze della frazione di Fiano. La previsione concorre all'attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento a quelle relative alle "Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato" ed in particolare costituisce attuazione della previsione "Realizzazione area turistico – ricettiva in Fiano – Loc. Monte Acuto" (TR-14) specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione nello stesso PSI. In particolare il POI prevede la formazione di un Piano Attutivo (PA) di iniziativa privata, finalizzato alla valorizzazione e contestuale riqualificazione funzionale, ambientale e paesaggistica degli spazi aperti in modo da garantire la formazione di una nuova struttura "Turistica – ricettiva" quale nodo di attestamento al sistema di fruizione della Alpi Apuane meridionali. La previsione è altresì finalizzata ad incrementare e completare le opportunità di ricettività turistica con l'obiettivo di realizzare una rete integrata di attrezzature differenziate e diversificate a livello di tipologia e categoria e articolate sul territorio, in grado di adeguare l'offerta alla crescente domanda turistica, coerentemente con le diverse situazioni territoriali e in rapporto sinergico con le componenti agro-ambientali e storico – culturali del territorio stesso. In particolare il POI prevede un insieme sistematico ed integrato di interventi comprendenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) per gli edifici e manufatti esistenti che costituiscono il nucleo originario intorno al quale realizzare la nuova struttura turistico ricettiva; - la "Nuova edificazione" (Ne) di un nuovo edificio e di complementari strutture e manufatti di accoglienza turistica, di cui agli art.li 28, 37 e 38 della LR 61(2024, da ubicare nelle radure e nelle aree prive di formazioni boschive; - la realizzazione di "Interventi pertinenziali" (Ip) per l'allestimento di attrezzature sportive e ricreative all'aperto (piscina, spazio giochi per bambini, aree e spazi aperti ludici, ecc.), corredati di manufatti e strutture accessorie e vani tecnici di servizio (rimessa, spogliatoio, ecc.).

In forma contestuale è previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria con particolare attenzione per le dotazioni infrastrutturali di rete (acquedotto e fognatura), la viabilità di accesso – ingresso alla nuova struttura turistico – ricettiva, i parcheggi e le aree di sosta di servizio, da convenzionare all'uso pubblico, ai fini di favorire l'accessibilità al sistema degli itinerari escursionistici esistenti.

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.
- Realizzazione delle opere e degli interventi di integrazione e adeguamento della viabilità di servizio ed ingresso alla nuova struttura turistico – ricettiva.

Standard urbanistici e spazi pubblici

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Realizzazione e convenzionamento all'uso pubblico di adeguati spazi di sosta e parcheggio, funzionali all'accesso alla struttura turistico – ricettiva, da dislocare in continuità con la rete viaria esistente da adeguare ed integrare.

Mitigazione degli effetti ambientali e di inserimento paesaggistico

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Rispetto delle disposizioni (prescrizioni) di cui all'art. 12 dell'Allegato 8B alla Disciplina di piano del PIT/PPR, con la contestuale salvaguardia e riqualificazione dei valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici esistenti.
- Mantenimento dell'integrità e recupero delle forme storiche di sistemazione del paesaggio agricolo forestale (terrazzamenti, ciglionamenti, opere di sistemazione agraria, alberature, sentieri e mulattiere, ecc.). I tracciati dei percorsi, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le marginette, i cippi, le pavimentazioni in pietrame, ecc., costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e devono essere (qualora presenti) rigorosamente mantenuti, recuperati e salvaguardati.
- Salvaguardia della qualità delle acque del sistema idrografico superficiale con il reimpiego, per scopo irriguo, delle acque piovane opportunamente stoccate.
- Sfruttamento delle energie rinnovabili con l'installazione di impianto fotovoltaico sulle coperture delle strutture e degli impianti ed eventualmente quali elementi di ombreggiatura delle aree di sosta e dei parcheggi.

Dovranno essere adottati tipologie costruttive tradizionali e materiali ecocompatibili e l'inserimento delle nuovi manufatti e delle volumetrie dovrà, inoltre, garantire il rispetto dello stato dei luoghi, mediante la prioritaria salvaguardia e la riqualificazione dei valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici delle aree interessate. A tal fine dovranno essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria) da realizzarsi facendo ricorso ai metodi tradizionalmente usati per le sistemazioni idraulico-agrarie nel territorio rurale. Eventuali arredi e attrezzature di supporto e ausilio alle attività turistico – ricettiva dovranno essere realizzati prevalentemente in legno o con materiali leggeri.

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. Let. g)

Eventuali ulteriori misure di compatibilità definite nell'ambito del processo di VAS

Da inserire in fase di adozione

Eventuali ulteriori misure definite nell'ambito della Conferenza di Copianificazione e/o Paesaggistica

L'attuazione della previsione è subordinata a:

- Assicurare che nell'ampliamento del rifugio siano individuati in via prioritaria soluzioni tipologiche, tecniche costruttive e materiali coerenti con quelli costitutivi della struttura turistico – ricettiva esistente (paramenti murari in pietra, copertura in legno, manto di copertura in lamiera metallica, infissi in legno, ecc.).
- Assicurare che negli interventi esterni di natura pertinenziale al rifugio siano in via prioritaria individuati soluzioni tipologiche, tecniche costruttive e materiali coerenti e compatibili con il contesto naturale interessato, privilegiando l'uso dei materiali in pietra locale e legno.

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. 83 delle Norme tecniche di attuazione del POI.