

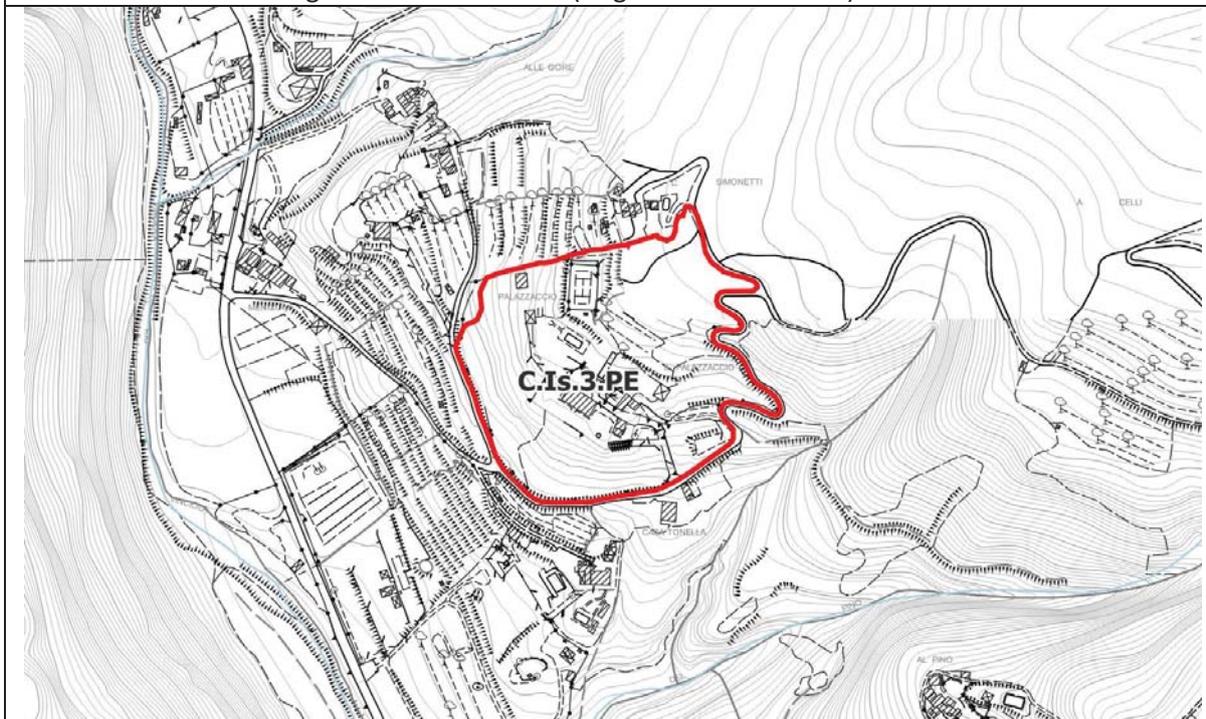
*C.Is.3.PE Nuova struttura turistico ricettiva loc. "Al Palazzo" (S. Martino)*

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

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



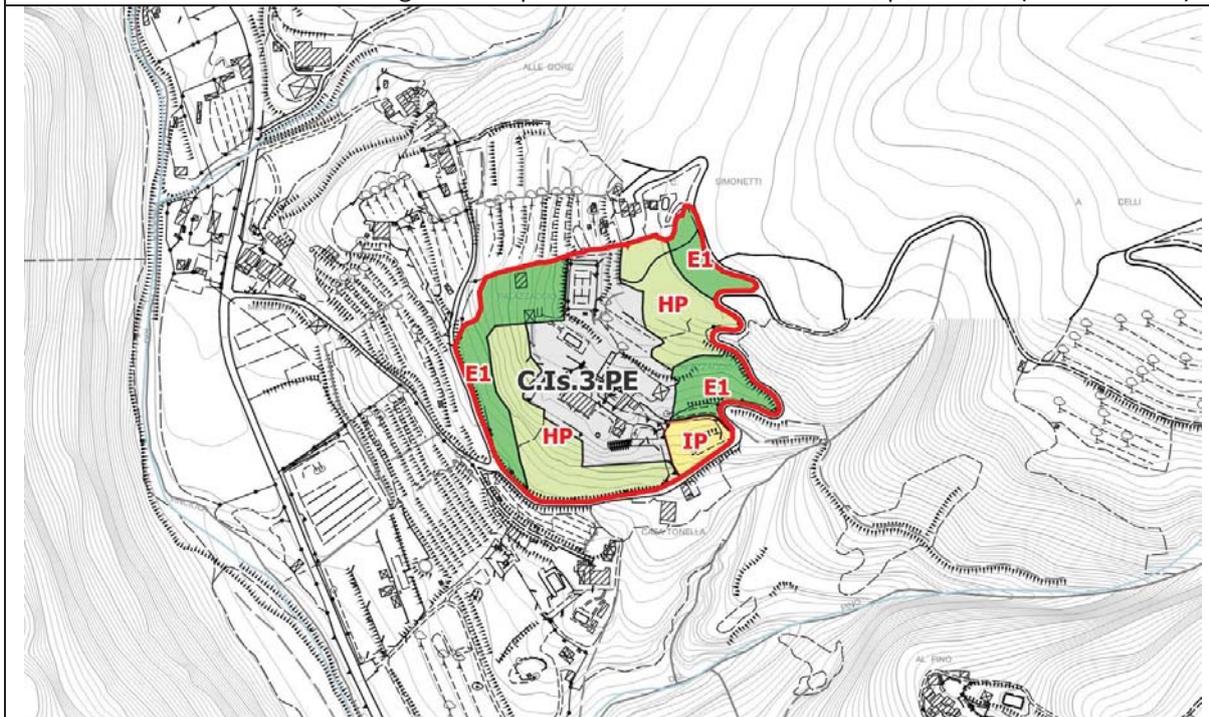
Indicazioni localizzative generali. Estratto CTR (originale scala 1:2.000)



Riferimenti catastali

Fg. 70, Particelle 428, 552, 330, 334, 724, 725, 702, 706 (parte), 711, 533, 535, 703, 704, 710

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.3.PE  |
| Unità Territoriale Organica elementare (UTOE)    | UTOE. 34 Versanti terrazzati della valle del Freddana  |
| Strumento e modalità di attuazione               | Progetto Unitario Convenzionato (PUC)  |
| Categoria di intervento (prevalente)             | Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rr)<br>Addizione volumetrica (ampliamento) (Ad)<br>Interventi pertinenziali (Ip)<br>Nuova edificazione (Ne) |

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
- Aree a verde privato inedificato (HP)
- Aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2)

Articolazione spaziale. Definizione delle superfici di riferimento

|   |        |
|---|--------|
| Superficie territoriale (mq) (fondiaria + spazi pubblici o di uso pubblico) | 31.900 |
| Superficie fondiaria destinata alle trasformazioni (mq)                     | 31.000 |
| - di cui ad aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) (mq)         | 10.000 |
| Superficie minima di spazi pubblici o di uso pubblico (mq)                  | 900    |
| - di cui a viabilità e altre urbanizzazioni primarie (Iv)                   | 500    |
| - 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 |

### 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)               | 1.600 |
| Superficie edificabile max commerciale all’ingrosso e depositi (mq) | 0     |
| Posti letto max (n°)  | 40    |
| Unità immobiliari max residenziali (n°)                             | 0     |
| Altezza massima degli edifici (mt)                                  | 9,50  |
| Indice di copertura (% - mq/mq)                                     | 30%   |

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 della riqualificazione e del potenziamento di una nuova struttura ricettiva esistente destinata a incrementare l’offerta di spazi e funzioni di accoglienza turistico - ricettiva, della valle del Freddana, in loc. Palazzo nella frazione di S. Martino, in continuità con altre attività ivi esistenti. La previsione concorre all’attuazione delle disposizioni concernenti la strategia di sviluppo sostenibile del PSI, con particolare riferimento a quelle relative alle <i>“Localizzazioni di trasformazioni all’esterno del territorio urbanizzato”</i> ed in particolare costituisce attuazione della previsione <i>“Implementazione della ricettività turistica in S. Martino in Freddana”</i> (TR-13), specificatamente oggetto di Conferenza di Copianificazione nello stesso PSI. In particolare il POI prevede la formazione di un Progetto Unitario convenzionato (PUC) di iniziativa privata, finalizzato 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 oltre agli interventi di <i>“Ristrutturazione edilizia ricostruttiva”</i> (Rr) per gli edifici esistenti, sono inoltre ammessi dal POI i seguenti interventi ed opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <i>“Nuova edificazione”</i> (Ne) di un nuovo edificio e di complementari strutture e manufatti di accoglienza turistica, di cui agli art.li 22 e 23 della LR 61/2024 e del relativo Regolamento di cui alla DPGR n. 46R/2004, da ubicare nelle radure e nelle aree prive di formazioni boschive;</li> <li>- la realizzazione di <i>“Interventi pertinenziali”</i> (Ip) per l’allestimento di attrezzature sportive e ludico - 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.).</li> </ul> <p>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</p> |
|---|

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.

##### 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 di servizio alla nuova struttura ricettiva, da dislocare in continuità con la rete viaria esistente.

##### 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.
- Utilizzo di materiali e di tipologie costruttive per le strutture, per la sosta e il soggiorno dei turisti, tese alla sostenibilità ambientale e all’inserimento nel sistema paesaggistico.
- Sfruttamento delle energie rinnovabili con l’installazione di impianto fotovoltaico sulle coperture delle strutture per la sosta e il soggiorno dei turisti.
- Realizzazione delle aree destinate a parcheggio, percorsi, aree di sosta, con pavimentazioni in materiali drenanti, comunque con esclusive di asfalto bituminoso.

L’assetto complessivo degli interventi e delle opere dovrà rispettare le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi compreso l’impianto di nuovi esemplari di specie arboree e arbustive autoctone. E’ necessario evitare strutture artificiali e ricorrere a geometrie semplici nell’individuazione degli spazi e nell’ubicazione dei nuovi edifici.

##### 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

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.