



ALLEGATO

C

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

PROGETTO

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Emanuele Piani

CONSULENTI:

PROGETTISTA Arch. Raimondo Gramigni

CONSULENZA GEOLOGICA Dott. Geol. Marco Bassani
Ing. Giacomo Barcaioli

CONSULENTI Ing. Francesca Platia
Arch. Tommaso Vecci

RESPONSABILE DI PROGETTO Arch. Raimondo Gramigni

UFFICIO TECNICO COMUNALE:

RESPONSABILE SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO Geom. Franco Pretolani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Geom. Franco Pretolani

Oggetto:
**ESTRATTO NTA VARIATE
CON SCHEDA DI ORIENTAMENTO NORMATIVO
SN – SPALIENA -VICCHIETA DI SOPRA**

VARIANTE AL RUC TRAMITE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
AI SENSI DELL' Art. 25 DELLA L.R. 65/2014

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DEL 19/07/2019

REVISIONE

1 Luglio 2019

2

3

4

FASI PROCEDURALI

Adozione: _____

Accoglimento delle osservazioni: _____

Approvazione: _____

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GENERALI VARIATE

Si omettono gli articoli dal n.1 al n. 21 compreso perché non modificati. Viene modificato come segue l'art. 22 con l'inserimento alla lettera e) della nuova zona di addizione di Spaliena-Vicchieta di Sopra come sotto riportata.

..... dall'articolo 1 al21 omissi.....

Articolo 22. Aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni residenziali, turistiche o miste

1. Omissis.....
2. Omissis
3. Omissis
4. Omissis
5. Omissis
6. Omissis
7. Gli interventi e le utilizzazioni ammesse sono qui di seguito disciplinati in modo specifico per ciascuna delle aree elencate con eventuali precisazioni, direttive e prescrizioni contenute nelle Schede di orientamento normativo e di valutazione degli interventi unitari (Appendice B1), che costituiscono documento indicativo ai fini della progettazione urbanistica dell'area che, fermo restando i parametri dimensionali prescrittivi, potrà, a giudizio degli organi tecnici dell'Amministrazione comunale, essere meglio definita dal piano attuativo e/o Progetto unitario per quanto attiene la localizzazione delle aree pubbliche previste al loro interno; le aree con Schede di orientamento normativo sono le seguenti:

si omettono perché non modificate le aree dalla a. alla d. compresa

.....

e. Spaliena:**- area P.A.A.3****Spaliena-Vicchieta di Sopra**

SUL massima mq 1.000,00 per strutture turistiche/albergo fino ad un massimo di 50 posti letto e attrezzature di servizio per le seguenti funzioni:

- Ristorazione con locali di servizio e attrezzature;
- Auditorium con locali per corsi di educazione ambientale, di artigianato locale, di erboristica, di enogastronomia e altre attività compatibili;
- Locali per un centro di terapie naturali;
- Piccole attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- Altre funzioni compatibili con la struttura turistica.

È ammesso il recupero delle volumetrie esistenti legittimamente riconosciute con opere di demolizione e ricostruzione.

L'altezza non potrà superare i due piani di altezza salvo quanto precisato nella scheda di orientamento normativo allegata le cui direttive e prescrizioni dovranno essere rispettate dal Progetto di Piano Attuativo convenzionato a cui l'intervento è subordinato con le possibili deroghe contenute nella scheda di orientamento normativo sopra citata.

(Scheda orientativa SN)

Si omettono gli articoli dal n. 23 al n. 29 compreso perché non modificati. Viene modificato come segue l'art. 30 comma 14, con l'eliminazione della previsione relativa al lago Lucilla.

..... articoli dal 23 al 29 omissi.....

Articolo 30. Aree destinate ad attrezzature ed attività pubbliche o di interesse comune e collettivo

1. Omissis.....

2.Omissis.....

3.Omissis.....

4.Omissis.....

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14. **la struttura privata con laghetto** per la pesca sportiva ed il tempo libero **indicata come area privata destinata ad** attività sportive e del tempo libero **localizzata a Imo Casale** valgono le seguenti disposizioni:

- È possibile la realizzazione di strutture precarie in legno o altri materiali con caratteristiche analoghe a quelle degli annessi previsti dal Regolamento R5 della L.R. 1/05 (ora L.R. 65/2014) di dimensione massima **mq 100 di SUL e altezza interna non superiore a mt. 2,40**, da destinare a deposito e somministrazione di bevande e alimenti. La realizzazione del manufatto è subordinata alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale nel quale venga disciplinato l'uso e la destinazione. L'atto d'obbligo deve contenere adeguate garanzie finanziarie per il ripristino dei luoghi.

15. Omissis....

16. Omissis....

17. Omissis....

Si omettono gli articoli dal n. 31 al n. 63 compreso perché non modificati.

..... articoli dal 31al 63 compreso omessi.....



Denominazione

Spaliena – Vicchieta di Sopra

Ubicazione

San Godenzo, località Spaliena

Stimata

mq indicativi 11.700,00

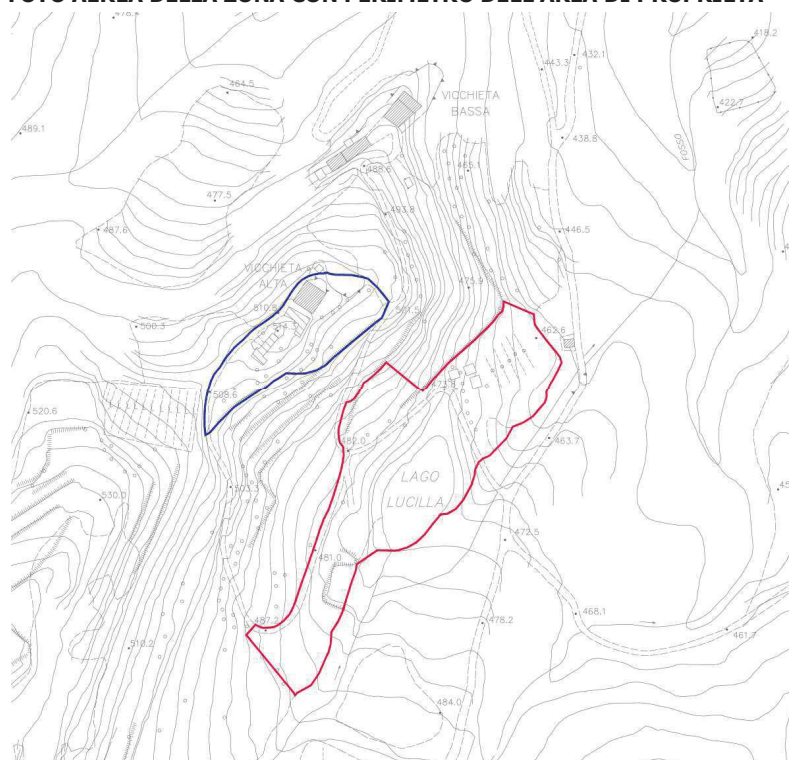
destinazioni d'uso di progetto

Centro Turistico – Albergo con: attrezzature di servizio per la ristorazione, lo sport e il tempo libero; centro di terapia naturale; auditorium con locali per corsi didattici.

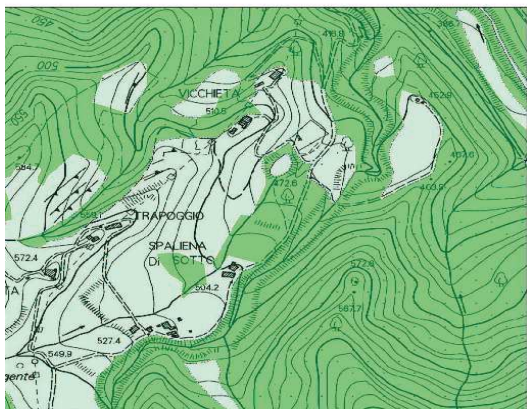
modalità d'intervento

piano attuativo convenzionato

FOTO AEREA DELLA ZONA CON PERIMETRO DELL'AREA DI PROPRIETA'



PERIMETRO INDICATIVO BORDATO IN ROSSO DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE E IN BLEU IL NUCLEO STORICO DI VICCHIETA DI SOPRA



Estratto P.I.T.- P.P.R. – Vincoli



1. DESCRIZIONE

- a. L'area, in ambito collinare pedemontano, è collocata lungo la strada comunale di Spalena a nord dell'abitato omonimo con la presenza del lago Lucilla, in prossimità di un fosso alimentato dalla sorgente Germana e in un contesto di interesse paesaggistico. L'area confina con i terreni dell'Azienda Agricola Erbascentilla adiacenti il nucleo storico di Vicchieta di Sopra.
- b. La zona, attualmente è in fase di recupero per le produzioni agricole previste dalla proprietà.

2. VERIFICA ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- a. **P.I.T.-P.P.R.:** non sono presenti vincoli ai sensi del Codice dei Beni Culturali; l'area boscata a contorno del lago non è interessata dagli interventi.
- b. **P.T.C.:** La zona è inserita nella Carta dello Statuto del Territorio come "Altre aree del territorio aperto" senza particolari restrizioni come previsto dall'art. 7 delle N.T.A.
- c. **P.S.:** Il P.S. per l'UTOE di Spalena prevede mq 1.200 di SUL finalizzate allo sviluppo turistico e funzioni associate.
- d. **R.U.C. Vigente:** l'area è inserita nell'UTOE di Spalena con la previsione di strutture in legno per una superficie di 100 mq di SUL e altezza interna fino a mt. 2,40 art. 30 comma 14 delle N.T.A. per attività del tempo libero.

e.

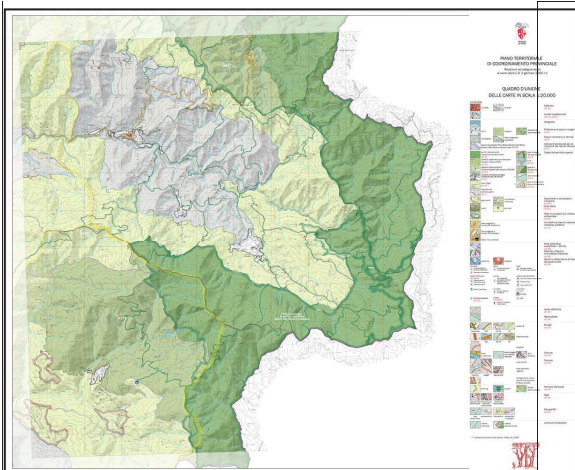
3. PARAMETRI DI INTERVENTO E FUNZIONI PREVISTE DALLA VARIANTE

Previsione della realizzazione di un Centro turistico polivalente in sinergia con l'azienda agricola con le seguenti caratteristiche funzionali e dimensionali:

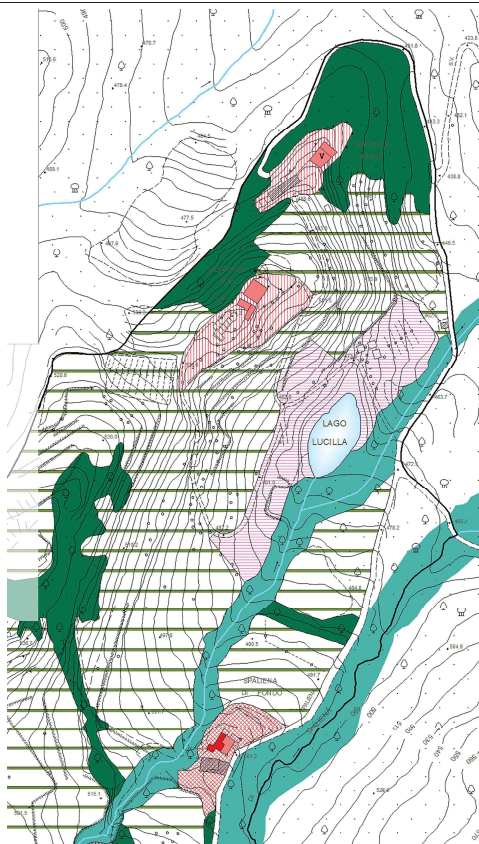
- a. **SUL Massima 1.000 mq di nuovi edifici, oltre l'esistente legittimamente riconosciuto,** per strutture turistiche/albergo per un massimo di 50 posti letto e attrezzature di servizio con:
 - ristorazione con locali di servizio e attrezzature;
 - auditorium con locali per corsi di educazione ambientale, di artigianato locale, di erboristica, di enogastronomia ecc...;
 - locali per un per terapie naturali;
 - piccole attrezzature per lo sport e il tempo libero;
 - altre funzioni compatibili con la struttura turistica.

Il centro potrà svolgere attività di accoglienza connesse alle reti escursionistiche slow come:

- ippovie;
- percorsi della salute e mountain;



Estratto del P.T.C.



Estratto RUC/POC - U.T.O.E. SPALIENA con proposta di variante

- trekking culturale, paesaggistico e di walking tour.

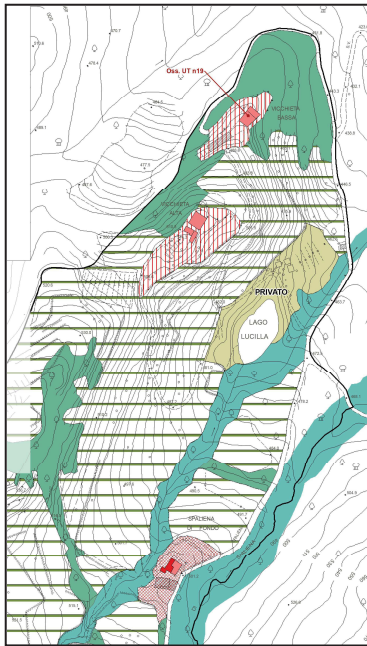
b. Altezza massima - n° 2 piani fuori terra con le seguenti indicazioni:

Le altezze interne dei locali saranno definite in relazione alle funzioni previste dal progetto del Piano Attuativo ad esclusione delle camere della foresteria che non potranno superare i mt 3,50 di altezza interna misurata da pavimento a intradosso del solaio del piano superiore ad esclusione di cavedi tecnologici per areazione o altro. Altezze superiori potranno essere consentite per motivate necessità funzionali (auditorium) e normative o esigenze tecnologiche oppure di composizione architettonica per un migliore inserimento paesaggistico a giudizio dell'amministrazione comunale.

4. DIRETTIVE, CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA', MITIGAZIONI

l'intervento dovrà garantire:

- Un corretto livello di accessibilità tramite:**
 - servizio di trasporto tramite navette che colleghi i principali nodi di interscambio intermodale, ferroviario o altro, al centro;
- prevedere misure per il contenimento e la mitigazione degli impatti sugli elementi:**
 - storico/culturali;
 - paesaggistici;
 - percettivi;
 - ambientali.



Estratto RUC/POC VIGENTE - U.T.O.E. SPALIENA

- c. L'intervento dovrà essere collocato nella parte a valle identificata con la sigla T1 ;
- d. I nuovi volumi dovranno essere realizzati con materiali ecosostenibili con efficienza energetica elevata con riferimenti all'architettura e alla tradizione locale;
- e. Un'adeguata dotazione di parcheggi nel rispetto della normativa vigente;
- f. Adeguate opere di urbanizzazione con un efficace sistema di depurazione.






5. DEROGHE

L'assetto urbanistico con la indicazione delle aree riportato nella figura seguente è da intendersi indicativo, con possibilità di introdurre, con il Piano Attuativo, modifiche plani-altimetriche con possibilità di prevedere superfici di servizio nell'area T2.

Le modifiche, a giudizio dell'Amministrazione comunale, potranno essere accolte per un migliore inserimento paesaggistico e ambientale in relazione alle funzioni previste dal progetto e senza che questo costituisca variante al POC.

Ai fini dell'efficientamento energetico possono essere realizzate serre solari nel rispetto della normativa di riferimento vigente

Funzioni interne all'area

-  Accesso all'area
-  T1 Albergo e auditorium/sala convegni e ristorante con locali per corsi didattici
-  T2 Piccole attrezzature sportive e del tempo libero
-  L Laghetto
-  V Verde attrezzato e aree di sosta

