



Denominazione

Spaliena – Vicchieta di Sopra

Ubicazione

San Godenzo, località Spaliena

St stimata

mq indicativi 11.700,00

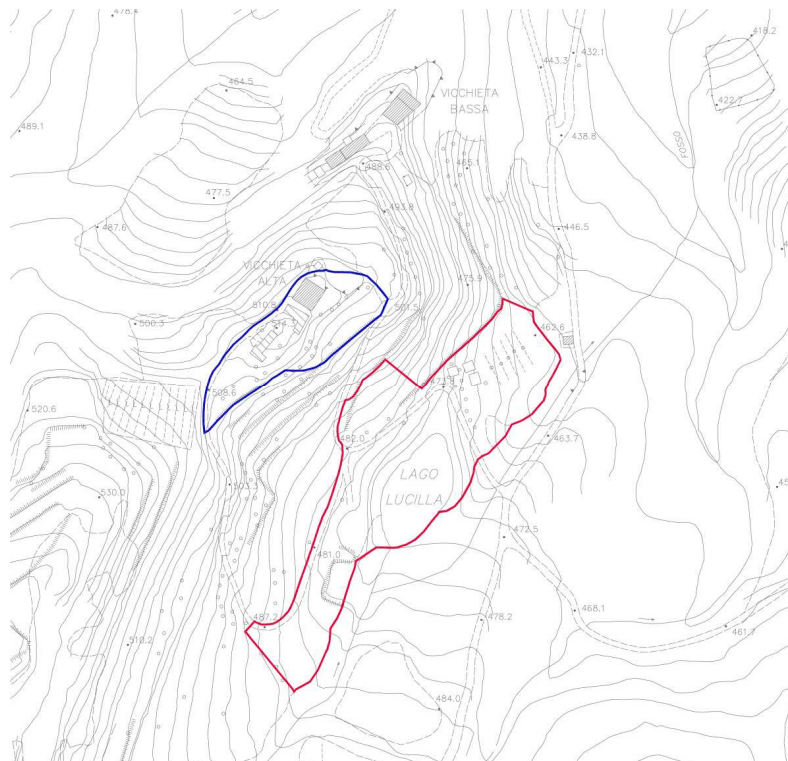
destinazioni d'uso di progetto

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.

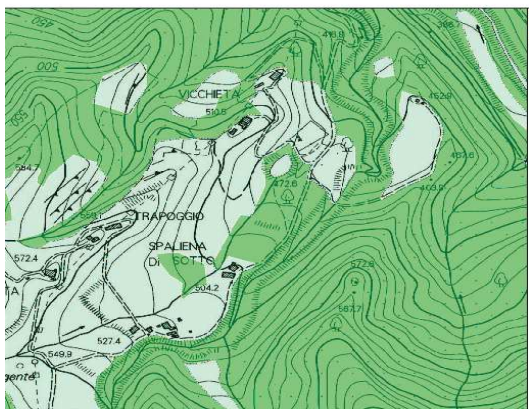
modalità d'intervento

piano attuativo convenzionato

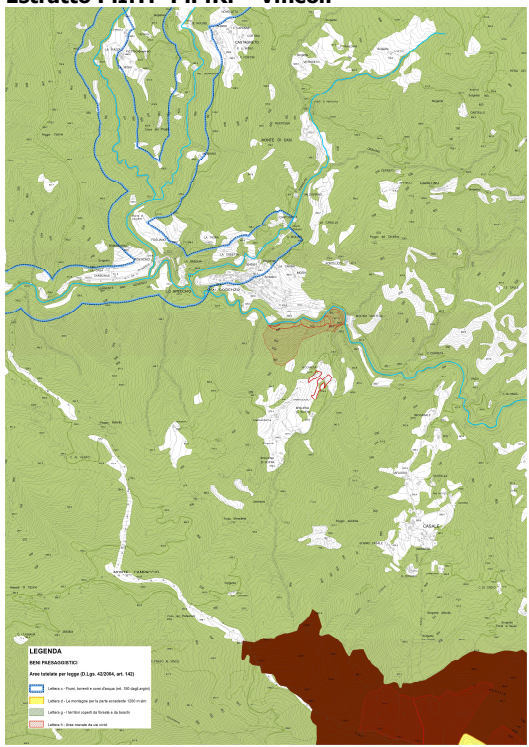
FOTO AEREA DELLA ZONA CON PERIMETRO DELL'AREA DI PROPRIETA'



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.

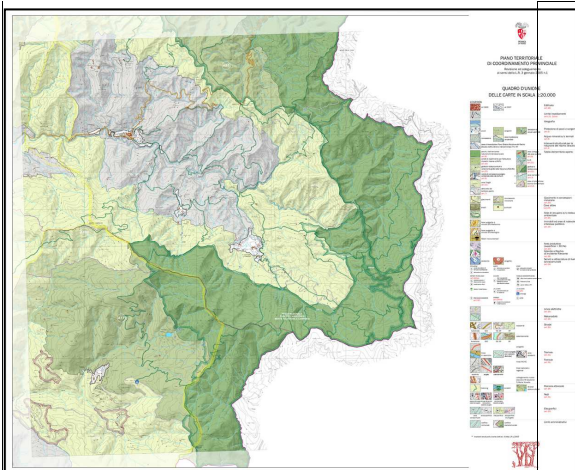
3. PARAMETRI DI INTERVENTO E FUNZIONI PREVISTE DALLA VARIANTE

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

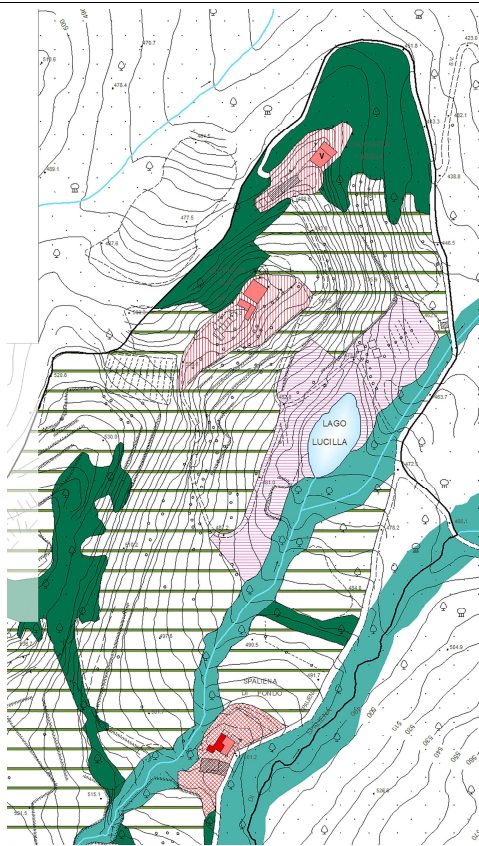
- a. **SUL Massima 1.000 mq di nuovi edifici, oltre l'esistente legittimamente riconosciuto,** per strutture turistiche/albergo per un massimo di 50 posti letto e attrezzature di servizio con:
 - ristorazione con locali di servizio e attrezzature;
 - auditorium con locali per corsi di educazione ambientale, 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.

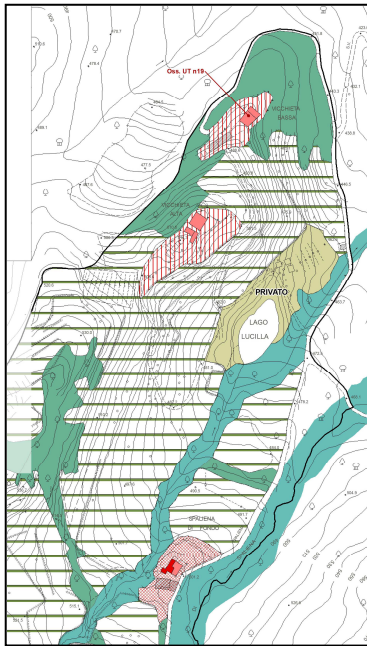
b. Altezza massima - n° 2 piani fuori terra con le seguenti indicazioni:

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:

- a. Un corretto livello di accessibilità tramite:**
- servizio di trasporto tramite navette che colleghi i principali nodi di interscambio intermodale, ferroviario o altro, al centro;
- b. 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

