

**STUDIO TECNICO  
DOTT. ING. BRUNO DADDI**

P.zza San Firenze 2 - 50122 Firenze  
Tel. 055 2381395 - Fax 055 2648896  
e-mail: studiodaddi@mclink.it

**GEOM. GIUSEPPE RAINETTI**

(Collaboratore non progettista)  
Via Romena n.16 loc. Compiobbi - 50014 Fiesole (FI)  
Cell. 338-3383180 e-mail: rainogiuse@alice.it

**COMUNE DI SAN GODENZO** - Fraz. Il Castagno d' Andrea - Loc. I Sodi

**OGGETTO :** PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE EDILIZIA  
" LE VASCHE "

**PROPRIETA' :** "LE VASCHE s.r.l."

CONTIENE:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Data :12 Giugno 2014  
Agg.:

**ALLEGATO N°3**

:

**PROPRIETA' :**

**PROGETTISTI :**

**Oggetto:** Piano Unitario di Lottizzazione Edilizia “Le Vasche”

**Ubicazione:** Comune di San Godenzo, frazione Il Castagno d’Andrea, località “I Sodi”.

**Committente:** Le Vasche S.r.l. con sede in Firenze

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Firenze lì 12 Giugno 2014

I Tecnici

Dott.Ing. Bruno Daddi

Geom. Giuseppe Rainetti

( Collaboratore non progettista)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Art.1-** Il piano attuativo di lottizzazione edilizia “*Le Vasche*” è redatto ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Godenzo, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 20 marzo 2009 e successiva approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 dell’ 8 giugno 2010, con efficacia dalla pubblicazione sul BURT n° 29 del 21 luglio 2010.

**Art.2-** Il piano attuativo di lottizzazione edilizia “*Le Vasche*” si compone dei seguenti elaborati:

**Tav.1** - Quadro conoscitivo di riferimento, relazione tecnica, provvedimento finale di esclusione da VAS, scheda di fattibilità

**Tav.2** – Estratto di mappa, Estratto R.U., Schema individuazione proprietà

**Tav.3** – Stato Attuale: Planimetria generale a curve di livello, Sezione del terreno

**Tav.4** – Planimetria divisione in zone, Calcoli Urbanistici

**Tav.5** – Planimetria d’insieme

**Tav.6** – Opere di urbanizzazione: Viabilità, Parcheggi e Verde pubblico

**Tav.7** – Schema adduzioni

**Tav.8** – Particolari costruttivi

**Tav.9** – Documentazione fotografica

**Tav.10** – Schema tipologico

- Convenzione
- Relazione Geologica
- Computo metrico estimativo
- Disciplinare delle opere di urbanizzazione
- Norme tecniche di Attuazione

**Art.3-** La SUL indicata nella scheda norma d’ambito è ritenuta da i proprietari delle aree ricadenti nel comparto un intervento eccessivo rispetto alla natura dell’area di riferimento ed al contesto circostante e si è reso quindi opportuno ridurre la quantità di S.U.L. da edificare in modo da mettere in esecuzione un intervento economicamente sostenibile e di minimo impatto per l’ambiente in cui è inserito.

In ragione di quanto sopra, viene previsto un intervento per la realizzazione di un solo edificio fino ad un massimo di 480,00 Mq. di S.U.L., con conseguente riduzione proporzionale della superficie da adibire a spazi pubblici a mq. 685,00 circa, compresi gli standards di cui al D.M. 1444/68.

- Elementi quantitativi del Piano attuativo di Lottizzazione Residenziale “Le Vasche”:

S.U.L. Totale Mq. 480,00 - Superficie territoriale stimata Mq.1.950,00 - Spazi pubblici quali verde di arredo attrezzato e parcheggi Mq.685,00 compreso gli standars di cui al D.M. 1444/68.

|  | AREE DA REPERIRE |           |  | QUANTITA' DI PROGETTO | TOTALI           |
|--|------------------|-----------|--|-----------------------|------------------|
| Verde di arredo attrezzato e parcheggi | Interno zona     | Mq.685,00 |  |                       |                  |
| Parcheggi e viabilità                  |                  |           |  | Mq.320,00             | Mq.490,00        |
|  |                  |           |  | Mq.170,00             |                  |
| Verde pubblico                         |                  |           |  | Mq.195,00             | Mq.195,00        |
|  | Totale Mq.       | 685,00    |  |                       | <b>Mq.685,00</b> |

**Art.4** - All'interno del comparto edilizio si prevede la formazione di un unica area edificabile, dove sarà realizzato un solo fabbricato per civile abitazione, nonché la realizzazione di posti auto. E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, mentre i posti auto possono essere coperti, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

**Art.5** - La suddivisione del terreno da lottizzare, con l'area edificabile, gli spazi pubblici, gli spazi privati e privati di uso collettivo, le aree di rispetto, la tipologia proposta, sono indicati nelle tavole di progetto.

**Art.6** – Distanze del nuovo fabbricato dai confini. L'erigendo fabbricato dovrà mantenere sul lato: Est. - 5.00 mt. dal confine con la strada provinciale, attualmente materializzato con rete a maglia sciolta e cippi di cemento; Sud - è consentita la deroga alla distanza dal

confine con la proprietà Affortunati/Rainetti, distinto dalle particelle n°198 del foglio di mappa n°73 e particella n°357/c del foglio di mappa°72, fino a un minimo di mt.2,00. Detta deroga consente l'apertura di vedute; Nord e Ovest - i confini sono interni al lotto. Nella fattispecie vedi tavola n°5 di progetto.

**Art.7-** La tipologia edilizia prevista nel piano attuativo di lottizzazione edilizia è riportata nella Tavola n°10, lo schema tuttavia è indicativo, in quanto solo il progetto esecutivo preciserà definitivamente le caratteristiche del fabbricato. Pertanto, fermo restando il tipo di insediamento e la SUL di progetto, l'edificio sarà realizzato in base al progetto esecutivo che al momento apparirà più rispondente alle esigenze tecniche, strutturali e paesaggistiche - ambientali.

**Art.8-** La superficie interna all'area edificabile è destinata come spazi privati, viabilità, parcheggi e giardini di pertinenza, quindi dette aree potranno essere recinte con muretti in pietrame e ringhiera in ferro battuto e/o steconate in legno e siepi sempreverdi e/o con rete plastificata posta su pali metallici comunque sempre schermata con siepe sempreverde naturale o di essenze locali.

Con maggior dettaglio si precisa quanto segue:

- Le presenti norme tecniche di attuazione riguardano esclusivamente l'area di lottizzazione edilizia di cui trattasi. Nello specifico la zona si colloca sul margine est della frazione Il Castagno d'Andrea, in fregio alla strada Provinciale n°95 del Castagno. E' attraversata dalla gora dell'antico mulino del paese oggi in disuso e necessita di essere riqualificata per la presenza ancora di parte delle strutture che costituivano le vasche di cemento utilizzata per l'attività di allevamento e vendita di trote. Ad oggi pertanto l'area oggetto della presente valutazione si presenta ancora in fase di completamento, come ben si evince dalle tavole allegate.
- Per quanto non specificato nelle presenti norme, vale quanto prescritto dal regolamento edilizio del Comune di San Godenzo, in conformità del quale è stato redatto il presente piano di lottizzazione;
- E' ammessa la realizzazione di un unico edificio per civile abitazione, nonché la realizzazione di posti auto, nello spazio privato adibito a parcheggio e viabilità dimensionato in base alla legge 122/89.

- L'ubicazione dei parcheggi e delle aree a verde, nonché le aree destinate alla viabilità, le aree di rispetto, saranno realizzate secondo le indicazioni dagli elaborati di progetto di cui all'art.2.
- Dovrà essere rispettato, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno, cercando di limitare eccessivi movimenti di terra.
- Nella convenzione che sarà stipulata fra l'Amministrazione Comunale ed il lottizzante, saranno indicate le modalità ed i tempi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previsti.
- Le opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite in due distinte fasi, come indicato nel disciplinare delle opere di urbanizzazione approvato con Deliberazione del C.C. n°90 del 29.04.1978. Mentre le opere di urbanizzazione secondaria saranno corrisposte secondo le tabelle vigenti nella misura richiesta dall'Amministrazione Comunale, nelle modalità di legge all'atto del rilascio dei permessi di costruire. Il rilascio dei permessi a costruire avverrà dietro presentazione dei progetti esecutivi, redatti nel rispetto delle presenti norme e del vigente regolamento edilizio.

Il rilascio dei permessi a costruire sarà subordinato al controllo da parte dell'Amministrazione Comunale della avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in conformità dei modi e dei tempi di attuazione definiti in sede di convenzione.

Firenze lì 12 Giugno 2014

I Tecnici

Dott.Ing. Bruno Daddi

Geom. Giuseppe Rainetti

( Collaboratore non progettista)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_