

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:**

- QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO
- RELAZIONE TECNICA
- SCHEDA DI FATTIBILITA'

Data :12 Giugno 2014  
Agg.:

**TAV. 1**

**PROPRIETA' :**

**PROGETTISTI :**

Proprietari confinanti  
del Comparto :

Affortunati Anna

Rainetti Giuseppe

Rainetti Silvia

Rainetti Fulvia

## QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

( R.U. Art.53 - Piani Attuativi : commi 11-20)

Il Piano Unitario di Lottizzazione Edilizia “Le Vasche”, consiste nel recupero e riqualificazione di un area urbana occupata da vasche in cemento armato, in stato fatiscente ed estremamente pericolose, costruite per scopi ittici nell’anno 1958 ed in disuso dall’anno 1992 per chiusura dell’attività di allevamento e vendita.

La zona si colloca sul margine est della frazione Il Castagno d’Andrea, in fregio alla strada Provinciale n°95 del Castagno ed è attraversata dalla gora dell’antico mulino del paese.

Cartolina del 1960



Le vasche nel 2006

Detta area ha sempre avuto carattere edificatorio, fino dall'approvazione del Piano di Fabbricazione del 1971 redatto dal Comune di San Godenzo.

Con la chiusura dell'attività commerciale di vendita di trote, la proprietà si è preoccupata di riqualificare detta area vista la vicinanza con il fabbricato di residenza ed il centro del paese. Pertanto a partire dall'anno 2005 ha inoltrato, ai competenti Ufficio del Comune di San Godenzo, tutta una serie di atti e documenti, tendenti a questo scopo e nel contempo realizzato, una parte delle opere connesse appunto alla riqualificazione.

Il tutto viene sommariamente di seguito riassunto:

- con deliberazione del C.C. del Comune di San Godenzo n°4 del 10 marzo 2004 è stato adottato il nuovo piano strutturale. Con l'approvazione del medesimo sono scattate le norme di tutela e salvaguardia;
- in data 25 febbraio 2005 protocollo 1063 sono state presentate delle osservazioni in merito al piano adottato. Nello specifico viene richiesto il mantenimento delle volumetrie esistente nel Piano di Fabbricazione approvato con atti della Giunta Regionale Toscana n.774 del 5.7.1999 e successive varianti. Nel contempo viene presentato un progetto che prevede la demolizione delle vasche di cemento armato, in stato fatiscente ed estremamente pericolose e la riqualificazione urbana dell'intera area;
- viene rilasciata dalla Provincia di Firenze la concessione permanente, n°23519 del 22.04.2005, di spazi ed aree pubbliche con accesso carrabile diretto dalla strada Provinciale del Castagno n°95;
- con Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 20.05.2005 al protocollo 2520, sono state realizzate parte delle opere previste dal progetto generale di riqualificazione, in particolare sono state demolite le vasche in cemento armato, realizzato due cantine e livellato il terreno con sistemazioni esterne;
- con deliberazione del C.C. n°45 del 28.11.2005 è stato approvato definitivamente il piano strutturale del Comune di San Godenzo. L'approvazione del piano tuttavia, come già sopra precisato, non permette per, le zone A e B indicate nel Piano di Fabbricazione approvato con atti della Giunta Regionale Toscana n.8483 del 21.07.1976 e n.774 del 5.7.1999 e le successive varianti, nuova edificazione, fino ad approvazione del nuovo R.U. ;
- che con adozione DCC n° 08 20/03/2009 e successiva approvazione DCC n° 32 08/06/2010, con efficacia da pubblicazione su BURT n° 29 21/07/2010 l'Amministrazione Comunale di San Godenzo ha definito il nuovo Regolamento Urbanistico.

Ad oggi pertanto l'area oggetto della presente valutazione si presenta ancora in fase di completamento, come ben si evince dalle tavole allegate.

## Obiettivi dell'intervento

L'obiettivo principale per la proprietà è quello di riqualificare l'area di pertinenza del fabbricato esistente adibito a civile abitazione ed avere continuità con l'area dei Sodi particolarmente interessante dal punto vista ambientale per la presenza di piante adulte e secolari di marrone.

Per l'Amministrazione Comunale invece, l'interesse è quello di:

- completare il processo di sviluppo sul margine est dotando la zona di un'area di verde e zone per la sosta pubblica, considerata la vicinanza con Il Circolo ARCI ed il centro del paese;
- recuperare il canale o *gora* che conduceva l'acqua dal torrente al vecchio mulino e realizzare un percorso tematico lungo la *gora* medesima che attraversi parte dell'abitato fino a raggiungere il nuovo "Parco del Mulino", così da ricongiungersi con l'attuale Parco Annigoni.

Nel progettare quindi la sistemazione definitiva dell'area si è appunto tenuto conto degli obiettivi espressi diciamo "*dalle parti*". Di conseguenza la capacità edificatoria prevista nella scheda norma dell'area d'ambito *Re3, Area P.A.3., Tavola Ruc.11.2*, prevista per una SUL totale di mq.700,00 è stata ridotta ad una SUL di mq.480,00, con conseguente riduzione in proporzione della superficie da adibire a spazi pubblici, prevista nella scheda norma pari a mq.1.000,00, mentre nel progetto è di diventa mq.685,00 circa.

Nel suo insieme il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato compatto costituito da sei unità immobiliari per civile abitazione con un impianto simile agli aggregati storici della frazione di Castagno d'Andrea e della realizzazione di un insieme di opere a carattere pubblico quali :

- opere di tutela della *Gora* tramite la realizzazione di un camminamento di collegamento tra il nuovo parcheggio pubblico e via del Borgo, con un adeguato recupero delle acque meteoriche;
- realizzazione di un ampio parcheggio pubblico a servizio della comunità con opere per garantire un adeguato accesso alla strada Provinciale, con sistemazioni a verde a prato erboso e completate con essenze autoctone.

OBIETTIVI STRATEGICI	SUB- OBIETTIVI	AZIONI
TUTELARE LE RISORSE E L'AMBIENTE	A. Uso razionale del suolo e delle materie prime	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree destinate a parcheggio pubblico saranno ricavate sopra la platea di cemento esistente delle vasche;</li> <li>- Riutilizzo dell'acqua meteorica;</li> <li>- possibilità di essere collegato alla centrale di teleriscaldamento alimentata a biomasse di legno, presente nella frazione;</li> </ul>
	B. Riduzione delle superfici impermeabilizzanti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'impermeabilizzazione di nuova superficie sarà alquanto limitata;</li> </ul>
	C. La tutela della Gora e la realizzazione del percorso da cedere al Comune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La parte di Gora a cielo aperto di proprietà sarà recuperata e sistemata per le esigenze richiamate</li> </ul>
	D. Contenimento dei consumi energetici	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il fabbricato sarà realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico;</li> </ul>
	E. Adeguato sistema fognario e di depurazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il sistema di smaltimento reflui sarà dimensionato come da regolamento Publiacquai e collegato alla fognatura comunale che attraversa via del Borgo.</li> </ul>

# Influenza su altri piani o programmi

## REGOLAMENTO URBANISTICO:

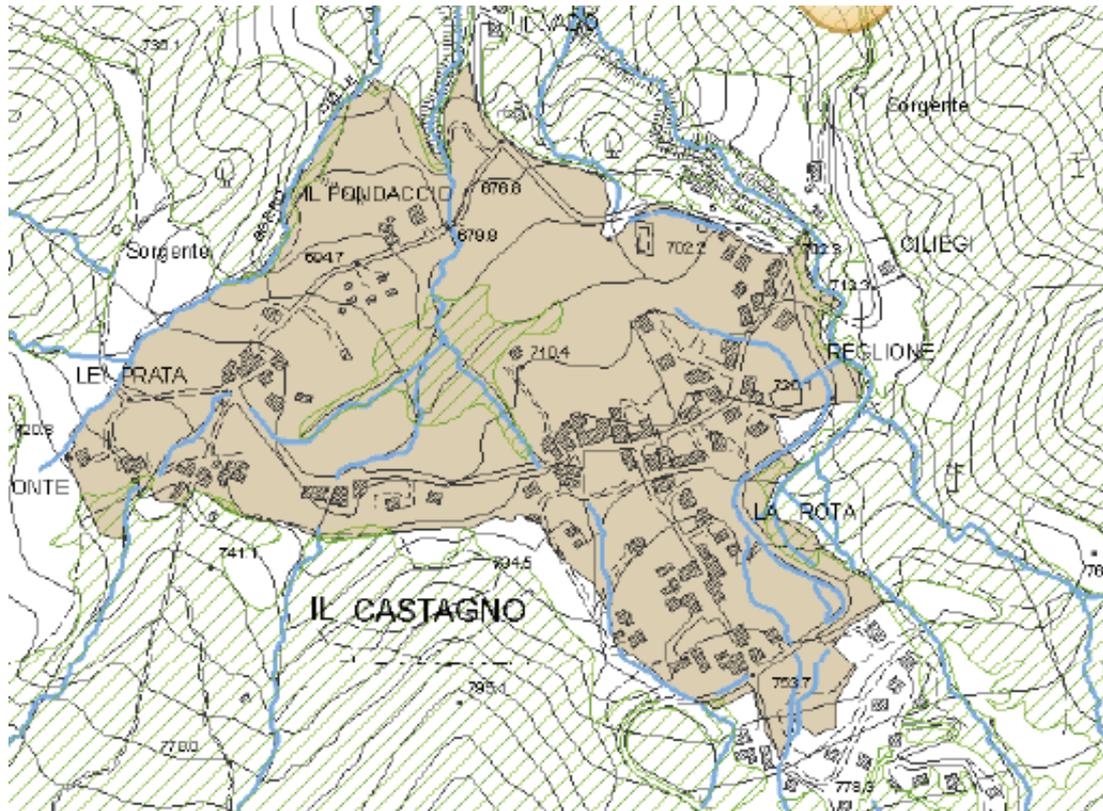
### Tavole di Progetto

Adozione: DCC n° 08 20/03/2009

Approvazione: DCC n° 32 08/06/2010

Efficacia da pubblicazione su BURT n° 29 21/07/2010

### Tavola 12: Vincoli



#### LEGENDA

-  Confine amministrativo comunale
-  Corso d'acqua
-  Fascia di rispetto del metanodotto ml 30+30
-  Fascia di rispetto cimiteriale - R.D. 1265/34
-  Aree escluse dal vincolo idrogeologico
-  Ordinanza comunale di tutela dell'area dell'Acqua Cheta
- Vincolo paesaggistico DLgs 42/04 art. 142 (ex L.431/85)**
-  Usi civici
-  Fascia di rispetto delle acque pubbliche
-  Numero d'Ordine - Elenco delle Acque pubbliche della Provincia di Firenze
-  Territori montani al di sopra di 1200 metri s.l.m.
-  Aree di interesse archeologico
-  Aree boscate

#### SITI DI INTERESSE REGIONALE - SIR (fonte Regione Toscana)

-  39 - Muraglione - Acqua Cheta - (SIC n° IT5140005)
-  69 - Crinale Monte Falterona - M.Falco - M.Gabrendo - (SIC n° IT5180001)
-  70 - Forestale alto bacino dell'Arno - (SIC n° IT5 180002)
-  72 - Camaldoli, Scodella, Campigna, Badia Prataglia - (ZPS n° IT5180004)
-  Perimetro del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna

## Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale aggiornato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 (BURT n.11 del 13/03/2013), è la rappresentazione delle scelte strategiche del piano, localizzate in coerenza con i principi d'uso e di sostenibilità delle risorse presenti nel territorio. In particolare prevede la tutela delle risorse naturali, del paesaggio e del sistema insediativo di antica e consolidata formazione. La difesa del suolo in riferimento sia agli aspetti idraulici che a quelli relativi alla stabilità dei versanti. Il potenziamento e l'interconnessione funzionale delle reti dei servizi e delle infrastrutture. Il Regolamento Urbanistico del Comune di San Godenzo prevede specifiche norme per la tutela del paesaggio e dell'ambiente. All'interno del Piano di Attuativo di lottizzazione edilizia sono previste specifiche azioni per la tutela delle risorse naturali e la difesa del suolo; in particolare la tutela delle acque è garantita attraverso il recupero dell'antica *gora* mentre la tutela delle piante adulte e secolari di marrone avviene attraverso la loro esclusione dall'area di intervento.

Il Regolamento Urbanistico garantisce inoltre il potenziamento dei servizi e infrastrutture.

Nell'area è prevista la realizzazione, a carico del soggetto attuatore, di aree pubbliche quali verde e soprattutto aree per il parcheggio, al fine di soddisfare parte del fabbisogno generato dalla presenza del vicino *Circolo ARCI "8 dicembre A. Amadei"*, ambiente pubblico vitale per la frazione Il Castagno d'Andrea.



## Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.)

Recentemente la Regione Toscana ha approvato il nuovo P.I.T., con Delibera n. 72 del Consiglio Regionale del 24/07/2007, implementato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 32 del 16 giugno 2009 per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Nel nuovo P.I.T., la valorizzazione del paesaggio è perseguita in modo specifico attraverso misure di riqualificazione delle aree rurali ed urbane in condizioni di degrado ambientale, funzionale e relativo alla qualità edilizia.

La coerenza del Piano Attuativo di Lottizzazione Edilizia nei confronti del P.I.T. è stata valutata in relazione ai meta obiettivi individuati al Cap. 6.3 del Documento di Piano

*“ Il P.I.T. nelle sue scelte e nelle sue agende ”.*

I meta obiettivi del Piano sono costituiti dalle opzioni di una Regione che costituisce il suo sviluppo attorno ad una combinazione di scelte che hanno la duplice valenza: normativa e propositiva. Indicano cosa e quando *“si può” fare utilizzando le risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in “atto o in potenza”.*

La Regione Toscana ha individuato i seguenti meta obiettivi:

- 1° meta obiettivi – integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” attorno ad uno “statuto” condiviso;
- 2° meta obiettivo – sviluppare e consolidare la presenza “industriale” della Toscana;
- 3° meta obiettivo – conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.

Uno studio approfondito dell’area oggetto di intervento ci porta a considerare i contenuti del terzo meta obiettivo. Riferendosi infatti alla *“conservazione del valore patrimoniale del territorio della Toscana”* e considerando il territorio sia come *“patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale della società toscana”* che come *“fattore costitutivo del capitale sociale di cui dispone l’insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini della nostra realtà regionale”.*

Il Piano Attuativo di Lottizzazione Edilizia *“Le Vasche”* mira alla riqualificazione dell’area, attualmente occupata da vasche di cemento armato fatiscenti in parte già demolite, così da completare il processo di sviluppo del paese sul margine est, dotando la zona di un’area di verde e zone per la sosta pubblica in fregio alla strada Provinciale n°95 del Castagno.

Gli interventi edilizi prevedono di salvaguardare le caratteristiche morfologiche preesistenti riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra, che saranno comunque interamente riutilizzati all'interno dell'area. Non si ridurranno le potenzialità paesistiche e ambientali, ma al contrario verranno integrate con aree a verde e l'impianto di essenze arboree autoctone.

## Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.)

Il Comune di San Godenzo è dotato del P.C.C.A. approvato con Delibera di C.C. n°9 del 18.02.2005. Secondo tale piano, l'area oggetto di intervento ricade in Classe Acustica III°.

In base alla definizione del D.P.C.M. 14/11/1997 sono in Classe Acustica III°:

- le aree di tipo misto e rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. Il D.Lgs. n. 285/1992 Nuovo Codice della Strada e successive modifiche definisce:

- traffico locale: *“il traffico interno a quartieri o rioni, senza traffico di attraversamento, basso flusso veicolare e assenza o quasi di mezzi pesanti (solo pochi bus urbani per ora); corrisponde tipicamente al traffico presente nelle strade di tipo E ed F”;* e

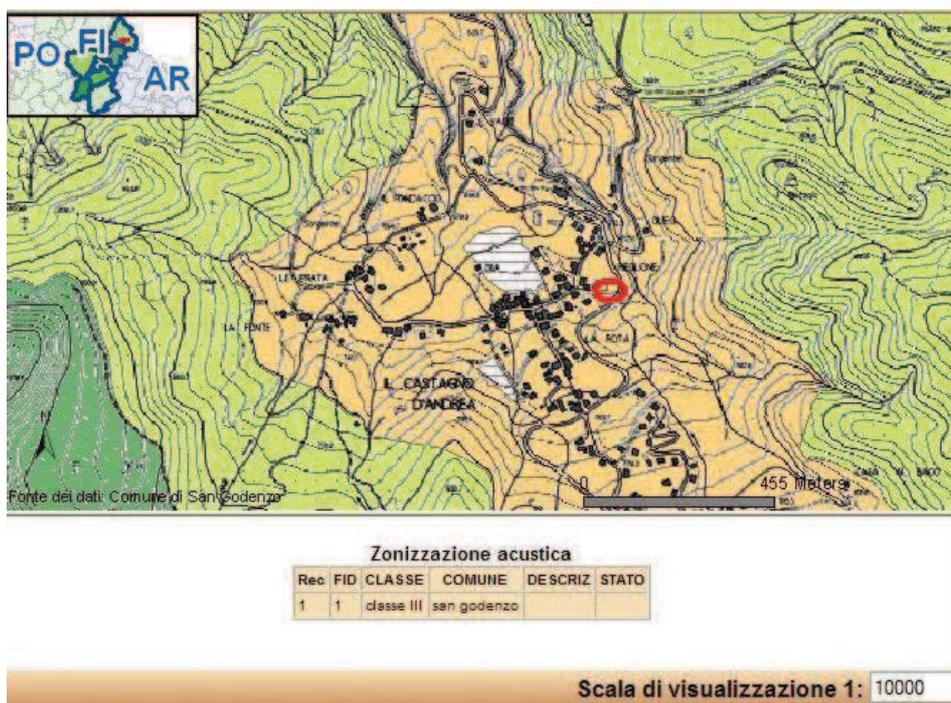
- traffico di attraversamento: *“il traffico in strade di scorrimento e/o collegamento tra quartieri, frazioni e aree diverse del centro urbano, con elevato flusso di veicoli leggeri, limitato flusso di mezzi pesanti e traffico medio-basso nel periodo notturno; tipicamente è il traffico presente nelle strade di tipo D, ma anche in alcune C non eccessivamente trafficate”.*

La strada provinciale del Castagno n°95 che si deve percorrere per arrivare alla frazione Il Castagno d'Andrea, ha un traffico veicolare modesto nei mesi estivi, alquanto limitato in quelli invernali e pressochè privo di mezzi pesanti.

Con l'attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia, l'aumento del carico urbanistico può essere trascurato. La viabilità interna al Piano stesso è limitata al parcheggio pubblico e non sono presenti attività produttive.

Per quanto detto, si opterà comunque ad un intervento diretto sui fabbricati esistenti e di progetto utilizzando degli infissi fono isolanti ed i limiti previsti dal P.C.C.A. saranno rispettati.

## ESTRATTO DEL P.C.C.A.



### Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Nel caso specifico sarà valutata la coerenza in relazione agli obiettivi di risanamento idrogeologico ed idraulico.

#### **Inquadramento geomorfologico e geologico**

L'area in esame è posta alla quota di circa 750 m s.l.m., è situata in sinistra idrografica del torrente Falterona, nella porzione est del centro abitato di Il Castagno d'Andrea ed occupa la porzione medio sommitale di un sistema montuoso fortemente fratturato in senso longitudinale alla catena appenninica. Nelle zone di alto tettonico, come l'area in esame, affiorano i depositi delle unità Toscane, quali le Arenarie di Monte Cervarola e Falterona ed i termini ad esse associati.

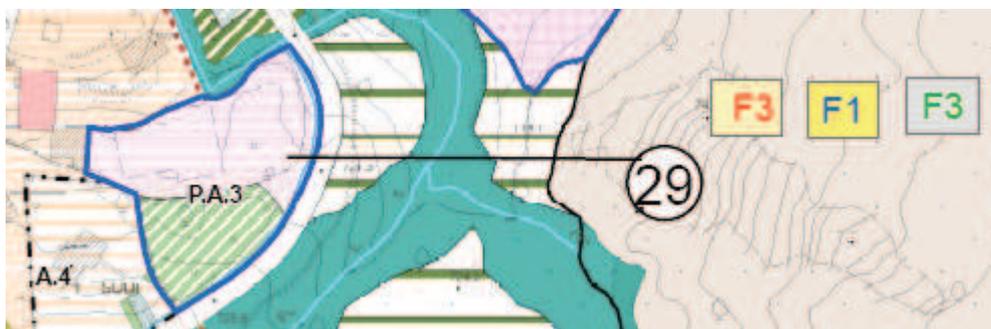
In particolare emerge che l'intero rilievo, con pendenze medie del 25%, è costituito dalle Arenarie del Falterona, appartenenti all'Unità Cervarola-Falterona. Dette arenarie sono costituite da strati di arenacei grigi con grani di dimensioni medio grossolani, da spessi a molto spessi, con sottili interstrati siltoso-marnosi e marnosi più potenti. Inoltre sono stati rilevati sottili livelli, 10-20 cm di spessore, di argilliti nere e torbiditi carbonatico-marnosi di spessore variabile da pochi centimetri a qualche metro. Nelle vicinanze dell'area affiorano numerosi blocchi a stretto contatto tra loro, appartenenti ad una antica frana in stato di quiescenza, contenente matrice sabbiosa-limosa. La stabilità dell'intera area può essere considerata discreta come testimoniano le buone condizioni degli edifici circostanti.

Dal punto di vista morfodinamico, nell'area non si riscontrano, allo stato attuale, particolari situazioni di stabilità.

**INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE DI SUPPORTO  
AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
( D.P.G.R. N.26/R DEL 27 APRILE 2007 )**

Tavola f.5 - Castagno d'Andrea

**CARTA DELLA FATTIBILITA'**



<b>Fattibilità</b>			
<b>2</b> <i>Numero intervento</i>	<i>Aspetti geomorfologici</i>	<i>Aspetti idraulici</i>	<i>Aspetti sismici</i>
<i>Fattibilità senza particolari limitazioni</i>	F1	F1	F1
<i>Fattibilità con normali vincoli</i>	F2	F2	F2
<i>Fattibilità condizionata</i>	F3	F3	F3
<i>Fattibilità limitata</i>	F4	F4	F4

Nelle aree P.F.3 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di governo del territorio, purchè l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni

di instabilità e non modifichino negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.

### Inquadramento idrologico e idrogeologico

Il regime delle acque superficiali è caratterizzato da un flusso sia diffuso lungo il pendio che concentrato nelle incisioni che solcano i versanti. Dal punto di vista idrogeologico, permeazioni di acqua o modesti adunamenti idrici di scarsa rilevanza e di bassa produttività, strettamente legati agli eventi atmosferici, possono avere sede nelle coltri superficiali dei litotipi alterati. Le caratteristiche della circolazione idrica nel sottosuolo sono invece direttamente connesse alla complessità della struttura geologica locale; la permeabilità dei litotipi descritti è infatti legata al loro particolare stato di addensamento. Infatti l'alta permeabilità del corpo sedimentario favorisce l'accumulo delle acque in profondità a scapito di falde superficiali.

Se ne deduce che pozzi profondi possono avere elevata produttività, mentre pozzi poco profondi tendono ad essere produttivi essenzialmente durante le stagioni piovose. Inoltre la permeabilità dei sedimenti impedisce una



qualsiasi interazione tra le opere in progetto e le acque di falda.

#### LEGENDA

##### PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

###### Pericolosità da frana

- Estremamente elevata
- Elevata
- Moderata
- Nulla

###### Pericolosità da esondazione

- Zone soggette a periodico allagamento ed esondazione (1991-1992-1993)
- Zone soggette ad allagamento ed esondazione nel 1966

##### TEMI GENERALI

- Limiti Amministrativi Comunali
- Toponimi
- Strade
- Aree abitate
- Reticolo idrografico
- Area di competenza Autorità di Bacino

Sulla base di quanto sopra esposto, anche in considerazione dell'entità dell'intervento, considerato che l'area in esame è inserita in “ *classe di Pericolosità idraulica bassa* ” si ritiene che il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia proposto non interferirà con la circolazione idrica superficiale e sotterranea.

## Valutazione degli aspetti ambientali

Per una valutazione degli effetti attesi dall'attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia in relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio, si è provveduto ad uno studio così condotto:

### **PAESAGGIO**

Consumo e usi del suolo – l'intervento proposto non produrrà alterazioni negative rispetto alle condizioni del luogo in quanto si provvede alla riqualificazione di un'area già urbana, così da completare il processo di sviluppo del paese sul margine est, dotando la zona di un'area di verde e zone per la sosta pubblica in fregio alla strada Provinciale n°95 del Castagno.

Ambiente e paesaggio (tutela del patrimonio storico, ambientale e paesaggistico).

Valutazione sulla sensibilità paesistica del sito -

La valutazione integrata sulla classe di sensibilità viene condotta dal punto di vista:

- Sistemico: dove si va a valutare se il Piano di Lottizzazione riguarda sistemi paesistici di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo, storico-agricolo e di relazione;
- Vedutistico: dove si va a valutare la percepibilità dell'intervento da un ampio ambito territoriale, l'interferenza con percorsi panoramici di interesse locale e sovra locale;
- Simbolico: dove si va a valutare l'appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, artistiche o storiche, di elevata notorietà che interferiscono con luoghi di rappresentatività nella cultura locale.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Sensibilità paesistica molto bassa (1);
- Sensibilità paesistica bassa (2);
- Sensibilità paesistica media (3);
- Sensibilità paesistica alta (4);
- Sensibilità paesistica molto alta (5).

Gli elementi maggiormente qualificanti di questa parte del territorio del Comune di San Godenzo sono costituiti dalla componente naturale: la zona mantiene, anche se parzialmente, ancora una destinazione prevalentemente agricola e la morfologia è quella del territorio montano. Tutto il paese è fortemente caratterizzato da uno stretto rapporto fra edificato e ambiente circostante dove prevalgono i caratteri naturalistici e la presenza di

castagneti da frutto. Non si riscontra l'appartenenza dell'area ad ambiti oggetto di celebrazioni o di elevata notorietà.

Sulla base delle considerazioni precedenti si può esprimere una valutazione generale sulla sensibilità paesistica pari a 3 ovvero SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA.

#### Valutazione sull'incidenza paesistica del progetto

Analogamente al procedimento eseguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione.

- Incidenza morfologica e tipologica: dove si va a valutare se il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia è coerente o meno rispetto alle forme naturali del suolo e alle regole morfologiche e compositive riscontrate nell'organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale, inoltre, dal punto di vista tipologico, si va a verificare se le tipologie edilizie conservano una continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici;
- Incidenza linguistica (stila, materiali, colori): coerenza del progetto rispetto ai modi linguistici del contesto inteso come ambito di riferimento storico culturale;
- Incidenza visiva: si controlla l'ingombro visivo, il contrasto cromatico, lo skyline e l'occultamento di visuali del progetto;
- Incidenza ambientale: si vanno ad esaminare le possibili alterazioni delle opportunità di fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico ambientale;
- Incidenza simbolica: si valuta l'adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo.

La valutazione della classe di sensibilità paesistica rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- Incidenza paesistica molto bassa (1);
- Incidenza paesistica bassa (2);
- Incidenza paesistica media (3);
- Incidenza paesistica alta (4);
- Incidenza paesistica molto alta (5).

Circa l'incidenza paesistica del progetto relativa ai parametri e definizioni sopra riportati, si può in generale dare una valutazione positiva, poiché l'intervento salvaguarda le caratteristiche dell'area, riducendo al minimo gli sbancamenti e gli spostamenti di terra senza alterare le pendenze esistenti. Trattandosi di una riqualificazione dell'area con

realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi, nonché di un edificio per civile abitazione costituito da sei unità immobiliari, non si altera in alcun modo lo skyline, che è comunque schermato dalla vegetazione esistente e dai castagni.

Sulla base delle valutazioni sintetiche riportate nella tabella si esprime per il territorio in oggetto una classe paesistica avente classe 2, INCIDENZA PAESISTICA BASSA.

#### Impatto paesistico del progetto

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate precedentemente in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazioni considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati. Procederemo adesso, con la comparazione tra la classe di sensibilità del sito con l'incidenza paesistica ottenendo così l'impatto paesistico del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia.

Impatto paesistico del progetto = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto

Classificazione dell'impatto paesistico:

- da 1 a 4 : impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;
- da 5 a 15 : impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;
- da 16 a 25 : impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

Dalle analisi condotte abbiamo:

Sensibilità paesistica del sito = 2

Grado di incidenza del progetto = 3

Ottenendo così un valore per l'impatto paesistico del progetto pari a 6, che secondo la classificazione sopra riportata si rileva un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma ampiamente sotto la soglia di tolleranza.

#### Effetti attesi

Il presente punto, ha lo scopo di valutare gli effetti attesi dall'attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia. In relazione all'utilizzo delle risorse essenziali del territorio.

- AMBIENTE (Valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE).

La valutazione ambientale di un Piano Attuativo deve essere calibrata in funzione delle effettive possibilità che l'intervento stesso ha di incidere sull'ambiente.

A seguito dell'analisi del contesto preesistente saranno descritti gli effetti attesi dall'attuazione degli interventi.

#### **SUOLO E SOTTOSUOLO**

Aspetti geologici, geomorfologici e sismici.

Per la morfologica pianeggiante e per le caratteristiche litotecniche, stratigrafiche e idrogeologiche, l'area in oggetto è nel suo complesso stabile. L'attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia, prevede la riqualificazione dell'area con realizzazione di verde e parcheggio pubblico, limitando il consumo di nuovo suolo alla realizzazione di un piccolo fabbricato per civile abitazione composto da sei unità immobiliari,.

#### Riduzione delle superfici impermeabilizzate.

Nell'elaborazione del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia la superficie permeabile del progetto risulta largamente verificata. Infatti le nuove opere prevedono aree permeabili, in misura superiore a quelle da normativa, sia nella zona di intervento edilizio per la realizzazione delle aree pubbliche, sia nella zona di nuova costruzione.

#### Uso razionale delle materie prime.

Nelle trasformazioni previste, saranno ridotti al minimo i movimenti di terra, limitandosi esclusivamente allo scavo necessario alla realizzazione delle opere di fondazione.

Al fine di ridurre l'impatto energetico derivante dal trasporto di materiali, sarà privilegiato l'uso di materiali locali.

#### Gestione dei rifiuti.

Per gli aspetti relativi alla gestione dei rifiuti, si rileva come già attualmente la frazione sia servita dal servizio pubblico di raccolta rifiuti che opera sul territorio Provinciale e l'intervento previsto, vista la modesta entità, non modifica e non altera la quantità di rifiuti al momento prodotta nella frazione.

Per quanto riguarda invece i materiali di risulta che deriveranno dalle lavorazioni per l'esecuzione del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia, saranno, dove possibile, reimpiegati, altrimenti portate alle discariche autorizzate.

L'area in oggetto è nel suo complesso stabile, presenta una morfologica pianeggiante e con l'attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia si prevede un limitato consumo di nuovo suolo.

### **ACQUA**

L'intervento in esame prevede l'approvvigionamento di acqua dall'acquedotto pubblico. Il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia prevede per lo smaltimento dei reflui il collegamento con la fognatura Comunale che attraversa via del Borgo, mentre è previsto il recupero delle acque piovane, le quali con apposite condutture interrato saranno convogliate ed immesse nella *gora* esistente.

- Aspetti idraulici

Per quanto concerne il rischio idraulico, come precedentemente descritto, non si rilevano fenomeni di esondazione che coinvolgano l'area di intervento né per eventi due centennali né per eventi più frequenti.

- Contenimento dei consumi di acqua potabile.

Sia nella fase di realizzazione delle opere di sistemazione esterna, che nella fase di utilizzazione dei quartieri, ad intervento edilizio realizzato, saranno messi in atto tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo i consumi dell'acqua potabile.

Nella fase di realizzazione, per ridurre i consumi di acqua potabile, verrà, per quanto possibile, riciclata l'acqua piovana ed utilizzata l'acqua della *Gora*.

Per quanto concerne la fase di uso dell'edificio, i consumi di acqua potabile potranno essere ridotti anche grazie all'uso di apparecchiature inserite nei rubinetti o ai water, come presenti in commercio.

- Riduzione del volume delle acque da depurare.

Per quanto concerne la depurazione delle acque essa avverrà con le modalità previste dalle norme igienico-sanitarie ed edilizie del Comune di San Godenzo, in ottemperanza alle normative vigenti.

Al fine di ridurre il volume delle acque da depurare, nonché il consumo di acqua, le cassette di scarico dei wc saranno dotate di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico con dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

. la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;

. la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 5 e 8 litri e il secondo compreso tra 3 e 5 litri.

I rubinetti dei bagni saranno dotati di sistemi che mantenendo e migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15/20 litri al minuto a 8/12 litri al minuto.

## **ATMOSFERA**

La descrizione del clima acustico ed atmosferico si rende necessaria per garantire idonee condizioni di qualità dell'aria e per valutare potenziali effetti significativi in termini di emissioni dirette o nel caso di interventi in ambiti interessati da problematiche specifiche.

- Ambiente acustico.

All'interno del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia non sono presenti sorgenti di rumore.

Tuttavia per salvaguardare i quartieri dall'inquinamento sonoro, si prevede che le pareti esterne e gli infissi dei medesimi siano progettate tenendo conto anche della protezione acustica, mentre per le aperture, l'uso di infissi fono isolanti.

La viabilità interna all'area non presenta nessun problema.

#### Contenimento dei consumi energetici.

Per favorire il risparmio energetico, il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia prevede l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia. In particolare è possibile collegare il nuovo fabbricato alla centrale di Teleriscaldamento alimentata a biomasse di legno, presente nella frazione, avendo già predisposto un pozzetto lungo via del Borgo, dotato di apposita saracinesca di derivazione.

Tuttavia per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo, l'involucro esterno del fabbricato sarà realizzato in modo da ridurre al minimo le dispersioni termiche.

#### **VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI.**

L'area di intervento dal punto di vista della flora e della fauna non presenta caratteristiche significative e quindi da preservare.

Il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia prevede la sistemazione delle aree a verde sia private che pubbliche con manto erboso e con la piantumazione di essenze autoctone già presenti in zona.

#### **INSEDIAMENTI E ATTIVITA' ESISTENTI.**

##### Qualità degli spazi pubblici e/o aperti.

Il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia prevede la realizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche. Pertanto il progetto prevede la realizzazione di una superficie destinata a posti auto in funzione dei dimensionamenti previsti dalla vigente normativa in materia di parcheggi (l. n. 122/1989, R.U. e s.m.i.).

##### Qualità delle opere di urbanizzazione.

I posti macchina pubblici, saranno realizzati in un'area pianeggiante contigua all'edificio principale con un impatto ambientale minimo, in quanto parte di essi andranno ad occupare lo spazio delle vasche. Mentre per la parte eccedente l'area sarà rinterrata con il materiale proveniente dagli scavi, il quale sarà successivamente sistemato mediante rullatura, costipazione e finitura in asfalto. Dall'area a parcheggio, posta centralmente rispetto al Piano Attuativo di lottizzazione edilizia, sarà possibile raggiungere in breve via del Borgo mediante il percorso pedonale lungo la Gora e il Circolo Arci lungo la banchina della strada Provinciale del Falterona.

## Qualità dell'edificazione.

Tutti gli elementi architettonici caratterizzanti il progetto saranno resi omogenei alle caratteristiche dei fabbricati limitrofi che caratterizzano il paese.

La finalità di questo QUADRO CONOSCITIVO è, dunque, quella di fornire ogni elemento utile alla conoscenza dello stato di fatto dell'ambito considerato ed in particolare:

### **1- Caratteristiche del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia.**

1.1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.

Il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia costituisce un quadro di riferimento esclusivamente per le trasformazioni ricomprese all'interno del perimetro del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia stesso; l'estensione territoriale in rapporto al territorio Comunale, ove l'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico, è estremamente limitata. Pertanto si ritiene che il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia non costituisca un quadro di riferimento per progetti o altre attività al di fuori dell'ambito individuato dal Piano Attuativo di lottizzazione edilizia stesso.

1.2. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: in quale misura il piano o programma influenza altri piano o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia ha l'obiettivo primario di riqualificare l'area delle vasche ubicata sul margine est della frazione Il Castagno d'Andrea, in fregio alla strada Provinciale n°95 del Castagno, con adeguati spazi adibiti a verde pubblico e parcheggi, nonché la realizzazione di un piccolo fabbricato per civile abitazione. Non vi sono altri piani o programmi gerarchicamente subordinati al Piano Attuativo di lottizzazione edilizia, in quanto a seguito della sua approvazione gli interventi edificatori saranno del tipo diretto. Per quanto riguarda il piano o programmi gerarchicamente sovraordinati, dato il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia è pienamente coerente con la pianificazione provinciale e regionale e con gli altri piani o programmi, non si ravvisa alcun tipi di influenza.

1.3. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

In merito si rimanda alle considerazioni precedentemente sviluppate per le strategie e le azioni per ridurre l'impatto sulle componenti ambientali, usando soluzioni di gestione delle risorse compatibili con gli obiettivi generali per il territorio.

1.4. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.

Le componenti ambientali analizzate per spiegare gli effetti del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia sull'ambiente sono:

PAESAGGIO (sensibilità, incidenza e impatto acustico), SUOLO E SOTTOSUOLO (aspetti geologici, geomorfologici e sismici, permeabilità, uso razionale delle materia prime, gestione dei rifiuti), ACQUA (aspetti idraulici, contenimento dei consumi, trattamento e riduzione delle acque da depurare), MOBILITA' E TRAFFICO, ENERGIA, ASPETTI SOCIALI ED ECONOMICI, SALUTE UMANA. Non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili e pertanto è possibile affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti al Piano di Lottizzazione Residenziale.

1.5. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

In tal senso il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia non ha alcuna rilevanza. L'area è già servita per il recupero dei rifiuti dal servizio pubblico. Lo smaltimento delle acque reflue avverrà conformemente ai vigenti regolamenti in materia .

## **2- Caratteristiche degli impatti.**

2.1. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del presente documento. Non sono stati individuati impatti significativi e non mitigabili.

2.2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: carattere cumulativo degli impatti.

Gli impatti sulle componenti ambientali sono stati ampiamente chiariti, descritti e valutati nell'ambito del presente documento. Non risulta niente di significativo a proposito dell'eventuale carattere cumulativo degli impatti.

2.3. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: natura transfrontaliera degli impatti.

Il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia in oggetto si riferisce ad una porzione del territorio comunale molto ridotta, non sussistono quindi implicazioni di carattere transfrontaliero. Trattandosi di un intervento puntuale di scarsa consistenza spaziale è da ritenersi trascurabile in termini di impatto. L'ambito territoriale in cui si interviene è in una zona marginale dell'abitato della frazione di Il Castagno d'Andrea.

2.4. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).

Secondo il bilancio delle trasformazioni di cui alla valutazione degli effetti sulle componenti ambientali, non si rilevano rischi per la salute umana o innalzamenti dei livelli di rischio in seguito all'attuazione del Piano Attuativo di lottizzazione edilizia.

2.5. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).

Gli impatti della trasformazione sulle componenti ambientali sono stati previsti e valutati e non risultano condizioni significative non mitigabili. Tutti gli impatti – di scala locale e di limitata estensione – possono ritenersi di bassa entità, eccettuato per gli effetti positivi (ad esempio quelli conseguenti agli interventi programmati di miglioramento ambientale) che si estendono anche ad un contesto più ampio.

2.6. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi: valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.

a. Il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia non ricade in aree dotate di speciali caratteristiche naturali o beni tutelati del patrimonio culturale. Le azioni previste dal piano sono positive contribuendo al miglioramento ambientale generale. Tenuto conto che si tratta di un intervento modesto nelle dimensioni, che è stato valutato con attenzione, rispettando gli obiettivi e le indicazioni dettate dagli strumenti urbanistici e in considerazione della contestuale previsione di specifici interventi di miglioramento ambientale, l'intervento può considerarsi certamente migliorativo;

b. Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo. La riqualificazione dell'area e la realizzazione di sei unità per civile abitazione non presentano problematiche di superamento dei limiti di utilizzo del suolo, in quanto le gran parte del parcheggio pubblico ricade sul basamento delle vasche mentre il nuovo edificio ha una modesta estensione.

c. impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale. Il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia non riguarda in alcun modo aree e/o paesaggi protetti.

## RICOGNIZIONE DELL'ASSETTO PROPRIETARIO DELL'AREA

(R.U. Art.53 - Piani Attuativi : commi 11-20)

- **Elenco proprietà comprese nella scheda norma d'ambito **Re3** nome:**  
**Castagno d'Andrea- I Sodi- area P.A.3 :**

-Proprietà Affortunati/Rainetti

Foglio di mappa n.72 particelle: 359 mq.28- 656 mq.640- 657 mq.50- 194 mq.610 e foglio di mappa n.73 particelle: 196 mq.410 e 198 mq.140;

-Proprietà Le Vasche Srl

(Foglio di mappa n.72 particelle: 357 mq.460 e 356 mq.1.080, foglio di mappa n.73 particelle: 190 mq.780 e 360 mq.36;

-Proprietà Fasana Cecilia (Deceduta e senza eredi diretti)<sup>1</sup>

Foglio di mappa n.73 particella 115 mq.30;

Totale catastale Mq. 4.264,00

- Superficie catastale del PIANO ATTUATIVO di Lottizzazione Residenziale

-Proprietà Le Vasche Srl

Foglio di mappa n.72 particelle: 357/d mq.460 e 356 mq.1.080,

foglio di mappa n.73 particelle: 190 mq.780;

Totale catastale Mq. 1.950,00

---

<sup>1</sup>**Articolo 3. Efficacia delle norme e principi generali.** 12. Al fine di garantire un'adeguata attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, gli strumenti di attuazione e i progetti delle trasformazioni, previo parere preventivo da sottoporre alle commissioni comunali competenti in materia, sulla base di approfondimenti di maggiore dettaglio possono apportare limitate modifiche:

- al perimetro dei comparti e degli ulteriori elementi rappresentati nelle tavole dalla 11.1 alla 11.5 in modo da far coincidere il comparto con elementi di suddivisione reale (limiti stradali, muri, recinzioni e simili) individuati mediante rappresentazioni cartografiche in scala maggiore e rilevazioni più dettagliate;

- al perimetro del sistema infrastrutturale, onde farlo coincidere con l'effettivo limite degli spazi scoperti pertinenziali di edifici esistenti, così come dimostrabile mediante rappresentazioni cartografiche in scala maggiore e rilevazioni più dettagliate.

Nel caso specifico la porzione di terreno è occupata da un chiavica costruita dalla Provincia per lo scarico delle acque superficiali ed attraversamento della strada. Vedi foto n.7 e 8 della tavola 9 di progetto., dietro al guard rail coperto dalla vegetazione si trova il manufatto in cemento.

Comunque nella Tavola n°2 di Progetto sono riportati gli estratti: di mappa e del R.U., nonché uno schema con individuazione delle proprietà.

Il piano attuativo nel suo insieme non necessita di proprietà da espropriare ne tantomeno esistono servitù, eccetto chiaramente il passaggio della Gora.

### ALLEGATI AL QUADRO CONOSCITIVO (R.U. Art.53 - Piani Attuativi : commi 11-20)

Il Piano Attuativo di Lottizzazione Edilizia "Le Vasche", oltre alla **Tavola 1** che comprende il Quadro conoscitivo di riferimento, la relazione tecnica e la scheda di fattibilità, si compone del seguente materiale grafico:

**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

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA(R.U. Art.53 - Piani Attuativi : commi 11-20)

Il Piano Attuativo di Lottizzazione Edilizia “Le Vasche” da realizzarsi nella frazione di Il Castagno d’Andrea, località I Sodi viene realizzato per conto della società Le Vasche S.r.l. con sede in Firenze, via Guelfa n°75.

Il tessuto urbano, di cui l’area di lottizzazione residenziale “Le Vasche” è parte si colloca sul margine est della frazione Il Castagno d’Andrea, in fregio alla strada Provinciale n°95 del Castagno. L’area, attraversata dalla *gora* dell’antico mulino del paese, è occupata in gran parte da vecchie vasche in cemento armato utilizzate per l’allevamento e vendita delle trote, completamente abbandonate dal 1992, anno di chiusura dell’attività.

L’area d’intervento non è soggetta al vincolo paesaggistico - ambientale né a quello idrogeologico e la stessa non risulta essere posta in vicinanza di edifici storici di particolare pregio in grado di condizionare in qualche modo l’architettura dei nuovi fabbricati.

Gli elementi quantitativi riportati nella scheda norma d’ambito dell’Area P.A.3. “I SODI” sono:

SUL Totale Mq. 700,00 - Superficie territoriale stimata Mq.3200 – Spazi pubblici quali verde di arredo attrezzato e parcheggi Mq.1.000,00 compreso gli standards di cui al D.M. 1444/68, mentre quelli di progetto :

SUL Totale Mq. 480,00 - Superficie territoriale stimata Mq.1950 – Spazi pubblici quali verde di arredo attrezzato e parcheggi Mq.685,00.

### Obiettivi dell’Intervento

L’obiettivo principale per la proprietà è quello di riqualificare l’area di pertinenza del fabbricato esistente adibito a civile abitazione ed avere continuità con l’area dei Sodi particolarmente interessante dal punto vista ambientale per la presenza di piante adulte e secolari di marrone.

Per l’Amministrazione Comunale invece, gli obiettivi per l’attuazione degli interventi di cui alla scheda norma d’ambito dell’Area P.A.3. “I SODI” sono i seguenti:

- l’obiettivo principale è quello di completare il processo di sviluppo sul margine est dotando la zona di un’area di verde e zone per la sosta pubblica, considerata la vicinanza con il centro del paese;

- altro obiettivo, per la valorizzazione storica del luogo, è quello di recuperare il canale o *gora* che conduceva l'acqua dal torrente al vecchio mulino e realizzare un percorso tematico lungo la *gora* medesima che attraversi parte dell'abitato fino a raggiungere il nuovo "Parco del Mulino", così da ricongiungersi con l'attuale Parco Annigoni, , per poi proseguire a monte lungo la vicinale del Borbotto.

Nel disciplinare gli interventi di cui alla scheda norma d'ambito **Re3** nome: **Castagno d'Andrea- I Sodi- area P.A.3** Tavola R.U.C.: **11.2** UTOE: **U.T.O.E. n.2** vengono indicati alcuni elementi prescrittivi che la società intende rispettare pienamente:

- tutela della gora e realizzazione del percorso da cedere al Comune;
- impianto edilizio compatto;
- opere a verde e parcheggio;
- adeguato sistema fognario e di depurazione;
- sistema di recupero acque meteoriche;
- isole ecologiche illuminazione pubblica cut-off;
- congruo accesso alla strada provinciale

Nel progettare quindi la sistemazione definitiva dell'area, come meglio specificato nelle tavole allegate, si è tenuto conto degli obiettivi espressi previsti dallo strumento urbanistico nonché delle disposizioni prescrittive ivi contenute e si è mirato a coniugarli con le esigenze della società proprietaria dell'area soggetta ad edificazione.

Infatti, nelle tavole del piano attuativo si dimostra che il progetto presentato rispetta pienamente tutte le *prescrizioni* imposte dal RUC e si evidenzia che sono perseguiti gli obiettivi dell'intervento imposti dallo strumento urbanistico e sopra richiamati.

La SUL di 700 mq. 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 SUL 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 progettato un intervento per la realizzazione di un edificio pari a 480,00 Mq. di SUL, sui mq. 700,00 massimi previsti nella scheda norma d'ambito Re3 nome: Castagno d'Andrea- I Sodi- area P.A.3, 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, rispetto ai mq.1.000,00 previsti dalla scheda norma in caso di realizzazione di tutti i 700,00 mq. di SUL previsti.

Nel suo insieme il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato compatto costituito da sei unità immobiliari per civile abitazione con un impianto simile agli aggregati storici della frazione di Castagno d'Andrea e della realizzazione di un insieme di opere a carattere pubblico quali :

- 1) opere di tutela della *Gora* tramite la realizzazione di un camminamento di collegamento tra il nuovo parcheggio pubblico e via del Borgo;
- 2) adeguato recupero delle acque meteoriche, in conformità all'obiettivo indicato nella scheda norma, il tutto come indicato dall'Amministrazione nel formulare l'obiettivo principale perseguito per l'attuazione dell'intervento previsto nell'area in questione.

A tal proposito nella tavola 5 è indicato l'area in cui sarà ubicata la cisterna, dimensionata come da regolamento, per la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui in conformità all'art.21 comma 6 delle NTA.

La diminuzione della SUL prevista rispetto a quella massima indicata nella scheda norma del RUC non incide sugli obiettivi dello strumento urbanistico, né si pone in contrasto con gli elementi prescrittivi ivi contenuti.

Le NTA del RUC, al comma 21 dell'art. 53, richiamano espressamente la discrezionalità dell'Amministrazione nell'approvare i piani attuativi, laddove precisano che *“fermo restando gli elementi prescrittivi contenuti nelle Schede di orientamento normativo (All. B1), l'organizzazione dell'assetto urbano dell'area può essere modificato, subordinatamente al giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale, e meglio definito tramite il piano attuativo, quale strumento di maggior dettaglio e valutazione per la migliore riuscita dell'intervento”*.

Alla luce della citata disposizione, preso atto che il progetto presentato rispetta tutti *“gli elementi prescrittivi contenuti nelle Schede di orientamento normativo”*, non sussistono ragioni ostantive alla diminuzione della SUL da realizzare da 700 a 480 mq.. Anzi, tale

diminuzione rappresenta un elemento di pregio dell'intervento in quanto si ha una minore volumetria edificata ed un inserimento del fabbricato decisamente più compatibile con l'abitato circostante.

Infatti, nell'approvare il piano attuativo, il Comune è chiamato a valutare l'opportunità di dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale "essendovi tra questo e gli strumenti attuativi un rapporto di necessaria compatibilità, ma non di coincidenza, per cui questi ultimi possono essere modulati in considerazione delle esigenze dinamiche che si manifestano in certe condizioni di tempo e di luogo" (cfr. Cass. Sez. I, 16 settembre 2011, n. 18980, in Giust. civ. Mass., 2011, 9, 1306).

La diminuzione della SUL progettata costituisce solo una *modulazione* di quanto disciplinato nella scheda norma, che tiene conto delle attuali *dinamiche* del mercato immobiliare e delle *esigenze* connesse all'inserimento del corpo di fabbrica nell'abitato circostante. Il tutto, si ribadisce, senza incidere sulle prescrizioni previste dalla scheda norma.

### **CALCOLO STANDARS URBANISTICI**

**-Superficie catastale delle particelle comprese nella scheda norma d'ambito Re3  
nome: Castagno d'Andrea- I Sodi- area P.A.3 :**

-Proprietà Affortunati/Rainetti

Foglio di mappa n.72 particelle: 359 mq.28- 656 mq.640- 657 mq.50- 194 mq.610 e foglio di mappa n.73 particelle: 196 mq.410 e 198 mq.140;

-Proprietà Le Vasche Srl

(Foglio di mappa n.72 particelle: 357 mq.460 e 356 mq.1.080, foglio di mappa n.73 particelle: 190 mq.780 e 360 mq.36;

-Proprietà Fasana Cecilia (*Deceduta e senza eredi diretti*)

Foglio di mappa n.73 particella 115 mq.30;

Totale catastale Mq. 4.264,00

- Superficie catastale del PIANO ATTUATIVO di Lottizzazione Residenziale

{ -Proprietà Le Vasche Srl

Foglio di mappa n.72 particelle: 357/d mq.460 e 356 mq.1.080,

foglio di mappa n.73 particelle: 190 mq.780;

Totale catastale Mq. 1.950,00

## **APPLICAZIONE DEGLI STANDARS URBANISTICI**

(D.M. 2.4.1968 e successive modificazioni del C.C. n.86 del 6.4.1977 di attuazione )

Superficie Utile Lorda (SUL) del Piano Unitario di Lottizzazione Edilizia

*“Le Vasche” = Mq. 480,00*

### **CALCOLO DEL NUMERO DEGLI ABITANTI**

Ai fine dell'osservanza del rapporto per il calcolo della superficie da destinare a standard, per ogni abitante insediato o da insediare, si considera una superficie utile lorda di mq. 25<sup>2</sup>, da cui:

$Mq.480,00 : 25 = n^{\circ}19,20$  (AE) Abitanti Equivalenti

*AREA DA ADIBIRE A PARCHEGGIO = 19,20 ab. x 4 mq/ab = mq.76,80*

*Superficie minima destinata alla sosta pubblica escluse le*

*sedi viarie e in aggiunta alle superfici a parcheggio*

*richieste dalla L. 122/89 e dal successivo art. 57, da cui:*

#### **Funzioni                      Parcheggi di relazione d'uso pubblico**

Residenza                      2 posti auto non inferiore a mq 12,50 ciascuno per ogni u.i.

*AREA DA ADIBIRE A VERDE PUBBLICO = 19,20 ab. x 4,5 mq/ab = mq.86,40*

Il presente piano attuativo prevede una riduzione della SUL prevista e di conseguenza in proporzione anche una riduzione degli spazi pubblici.

• Elementi quantitativi riportati scheda norma d'ambito **Re3** nome: **Castagno d'Andrea- | Sodi- area P.A.3** :SUL Totale Mq. 700,00 - Superficie territoriale stimata Mq.3.200,00 – Spazi pubblici quali verde di arredo attrezzato e parcheggi Mq.1.000,00 compreso gli standars di cui al D.M. 1444/68

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

SUL 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.

---

<sup>2</sup> Articolo 30. Aree destinate ad attrezzature ed attività pubbliche o di interesse comune e collettivo

	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.	<b>685,00</b>			<b>Mq.685,00</b>

La viabilità di accesso è data dalla S.P. 95 del Castagno, la fognatura sarà privata interna al lotto con smaltimento attraverso una condotta interrata, lungo il tratto di gora, collegata con la fognatura comunale posto lungo via del Borgo. Dal progetto si evince che l'area potrà essere servita dall'acquedotto comunale posto sempre in via del Borgo è previsto quindi l'allacciamento e l'installazione di apposita condotta e saracinesche così come indicato dal gestore Publiacqua.

La tipologia che viene indicata nel progetto è quella di un complesso edilizio compatto, così come indicato negli strumenti urbanistici, in modo da uniformarsi alle caratteristiche architettoniche ed estetiche della frazione.

L'edificio sarà realizzato con struttura portante in cemento armato, muratura perimetrale in blocchi di poroton intonacati, tetto a falde spioventi, manto in cotto, infissi in legno con portelloni.

Per favorire il risparmio energetico, il Piano Attuativo di lottizzazione edilizia prevede l'utilizzazione di fonti rinnovabili di energia. In particolare è possibile collegare il nuovo fabbricato alla centrale di Teleriscaldamento alimentata a biomasse di legno, presente nella frazione, avendo già predisposto un pozzetto lungo via del Borgo, dotato di apposita saracinesca di derivazione.

Tuttavia per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo, l'involucro esterno del fabbricato sarà realizzato in modo da ridurre al minimo le dispersioni termiche.

Per quanto riguarda il tipo e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione si fa riferimento al progetto esecutivo delle medesime.

Riguardo alle opere di urbanizzazione secondaria ci si atterrà a quanto previsto dalla legge 10/77, L.R. 41/84 e successive, nonché da quanto previsto nella convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Quanto sopra esposto risulta compatibile con la scheda norma d'ambito dell'Appendice B1 di seguito riportata:

### **R.U. - Tavola 11 - Trasformazioni insediative Tav 11.2 - Castagno d'Andrea - Caprile**

Scheda norma d'ambito:	<b>R<sub>3</sub></b>	Nome:	<b>Castagno d'Andrea – I Sodi – area P.A. 3</b>
Tavola R.U.C.:	<b>11.2</b>	UTOE:	<b>U.T.O.E. n. 2</b>



## 1 - INFORMAZIONI GENERALI E DATI IDENTIFICATIVI D'AMBITO

### a) **caratteristiche generali:**

La zona si colloca sul margine est dell'abitato in fregio alla strada provinciale.

L'area, attraversata dalla gora dell'antico mulino di Castagno, è occupata da vecchie vasche per l'allevamento delle trote completamente abbandonate da tempo.

La zona non presenta particolari caratteri ed è circondata da un'edilizia rada di recente costruzione.

### b) **condizioni di criticità:**

- area priva di opere di urbanizzazione;
- presenza della strada provinciale sul margine est;
- necessità di un livello di attenzione alto sul sistema fognario e di depurazione;
- mancanza di una rete di distribuzione della energia calore (gas);
- verifica attenta sulla disponibilità della risorsa idrica e della relativa rete di distribuzione.

### c) **condizioni di non criticità:**

- qualità dell'aria elevata e totale mancanza di fattori inquinanti sia dell'aria che delle falde;
- condizioni geo-morfologiche compatibili con l'intervento;

### d) **valori:**

- quale valore storico da tutelare si rileva la presenza della gora dell'antico mulino di Castagno.

## 2 - OBIETTIVI E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

L'obiettivo principale è quello di completare il processi di sviluppo sul margine est dotando la zona di un'area di verde e zone per la sosta pubblica.

Altro obiettivo, per la valorizzazione storica del luogo, è quello di recuperare la Gora e realizzare un percorso tematico lungo la Gora stessa che attraversi tutto l'abitato dal nuovo "Parco del Mulino", attraverso il Parco Annigoni fino alla zona e proseguire a monte lungo la vicinale del Borbotto indicata con il numero "2" sulla tavola del Regolamento Urbanistico Comunale.

Sono prescrittive per l'intervento:

- la tutela della gora e la realizzazione del percorso da cedere al Comune sopra richiamati;
- la realizzazione di un impianto edilizio compatto che assuma come riferimento gli aggregati storici di Castagno;
- la realizzazione delle opere a verde e parcheggio;
- adeguato sistema fognario e di depurazione;
- sistema di recupero delle acque meteoriche per usi irrigui tramite cisterne interrato;
- previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- illuminazione pubblica tipo cut-off;
- opere ~~di adeguamento~~ per ~~garantire un adeguato~~ ~~+~~ accesso alla strada provinciale
- ~~previsione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.~~

Il Regolamento Urbanistico Comunale indica come direttiva non prescrittiva:

- per le costruzioni l'uso della pietra con architetture anche contemporanee;
- edifici di bio-architettura con impiego di energie rinnovabili;
- particolare attenzione al rapporto con la strada provinciale.



### 3 – DEFINIZIONI DEI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 

Piano Attuativo (art. 65 L.R. 1/05)
-------------------------------------

#### Utilizzazioni **Prevalenti**:

Residenziale
--------------

#### Elementi quantitativi

##### *Edifici (Superfici utili lordi)*

Superficie utile lorda totale	700,00 <sup>1</sup>
altezza massima	2 piani fuori terra
L'area è sottoposta a valutazione semplificata	

Superficie territoriale stimata	3200
---------------------------------	------

##### *Spazi Pubblici*

Verde di arredo attrezzato e parcheggi <b>interni al comparto</b>	1.000,00 <b>compreso</b> <del>oltre</del> gli standard di cui al D.M. 1444/68
---	---

<sup>1</sup> In caso di realizzazione di edifici di bio-architettura con uso dei energie rinnovabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possono essere previste le agevolazioni e gli incrementi fino ad un massimo del 25% sul totale residenziale in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 1/05.

**NB in rosso sono segnate le modifiche introdotte con l'accoglimento dell'Oss. 19 dell' UT**  
**La scheda è modificata anche in conformità all'accoglimento dell'osservazione 14**

Il Piano Unitario di lottizzazione edilizia "Le Vasche" risulta pienamente coerente con lo strumento urbanistico Comunale vigente in quanto ne costituisce puntuale attuazione e condizione indispensabile per la concreta realizzazione delle trasformazioni da esso previste nell'area in questione, in particolare prevede:

- la tutela della Gora;
- la realizzazione di un impianto edilizio compatto;
- la realizzazione di opere a verde e parcheggi;
- il fabbricato sarà collegato alla fognatura comunale di via del Borgo;
- è prevista una cisterna interrata per il recupero delle acque piovane;
- sarà realizzata un isola ecologica come risulta dagli elaborati grafici;
- l'illuminazione pubblica sarà del tipo cut-off;
- opere per garantire un adeguato accesso dalla strada provinciale;

Inoltre il regolamento urbanistico indica come direttiva non prescrittiva l'impiego di energie rinnovabili. A tal proposito si precisa che è già predisposto l'allacciamento su via del Borgo, all'altezza del civico n°16, alla rete di distribuzione dell'impianto di teleriscaldamento a legno cippato a servizio della frazione di Castagno d'Andrea.

VALUTAZIONE AMBIANTALE VAS (R.U. Art.53 - Piani Attuativi : commi 11-20)

A seguito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, presentato in data 16.06.2014 al protocollo generale 4049/11 del Comune di San Godenzo, l'ente competente nella Gestione Associata Valutazione Ambientale Strategica dell'Unione di Comuni *valdarnoevaldisieve*, area gestione difesa e uso del territorio, ha disposto con protocollo 6846/11 del 01.10.2014 di **escludere** dalla procedura VAS il presente piano attuativo di lottizzazione edilizia di tipo residenziale, in quanto l'intervento ha una limitata rilevanza locale e non comporta rischi ed effetti significativi sull'ambiente. Nel contempo prescrive che nelle fasi di progettazione delle opere di urbanizzazione e del fabbricato e durante la realizzazione degli interventi siano rispettate le osservazioni e prescrizioni come da provvedimento finale di seguito riportato.

Firenze lì 12 Giugno 2014

I Tecnici

Dott.Ing. Bruno Daddi

Geom. Giuseppe Rainetti

( Collaboratore non progettista)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Allegati:

- Scheda di fattibilità
- Provvedimento finale di esclusione da VAS
- Visure catastali