

COMUNE DI VICCHIO

(Provincia di Firenze)

TAV. N°:

1

PIANO ATTUATIVO DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA - LAGO VIOLA -

UBICAZIONE:

- LOCALITA' BOCCAGNELLO -

ZONA R.U.

"Intervento 45/1 "

CONTENUTO DOCUMENTO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA DISEGNO :

PROPRIETA' RICHIEDENTI :

RESIDENZE TOSCANE s.r.l.

PROGETTISTI :

Arch. CATERINA MANZANI

EDILPITTI s.r.l.

Geom. FABIO FRANCI

ESTRATTI E
CERTIFICATI

FOTOGRAFIE

RILIEVO

PROGETTO

SOVRAPPOSTO

RELAZIONE

RISERVATO ALL'UFFICIO

N° PRATICA :

DATA ARRIVO :

PERMESSO DI
COSTRUIRE :

N° _____

ACCERTAMENTO DI
CONFORMITA' :

N° _____

DATA RILASCIO :

IL FUNZIONARIO DEL SERVIZIO ASSETTO
DEL TERRITORIO :

ELENCO ELABORATI:

- Tav. n. 1 - Relazione Illustrativa;
- Allegati:
 - Allegato n. A – Sostenibilità dell'intervento;
 - Allegato n. B – Verifica Legge 13/89 – Barriere Architettoniche;
 - Allegato n. C – Verifica Legge 122/89 – Dotazione posti auto;
 - Allegato n. D – Riferimento tipologico;
 - Allegato n. 1 – individuazione catastale delle proprietà;
 - Allegato n. 2 – calcolo volume e superfici;
 - Allegato n. 3 – oneri concessori;
 - Allegato n. 4 – scheda comparto – estratto dal R.U.C. approvato –;
 - Allegato n. 5– classificazione acustica;
 - Allegato n. 6 – sistemazione zona sud “fosso della baldracca”;
 - Allegato n. 7 – particolari costruttivi e dettagli architettonici;
 - Allegato n. 8 – individuazione vincoli;
 - Allegato n. 9 – copia titoli di proprietà;
 - Allegato n. 10 – pareri ENEL e Telecom;
 - Allegato n. 11 – fotocopia documenti di identità dei progettisti e dei proprietari.
- Tav. n. 2 - Repertorio Fotografico
- Tav. n. 3 - Planimetrie di individuazione
- carta tecnica regionale
 - estratto planimetria catastale
 - estratto R.U.
- Tav. n. 4 - Relazione geologica
- 4 Relazione Geologica
 - 4/a Relazione Geologico-Geotecnica
- Tav. n. 5 - Inquadramento Urbanistico
- 5.1 – organigramma piano attuativo – stato attuale -
 - 5.2 – organigramma piano attuativo – stato di progetto -
- Tav. n. 6 - Stato di Rilievo
- 6.1 - planimetria generale (scala 1: 500)
 - 6.2 - planimetria generale – comparto espansione turistico – ricettiva

- 6.3 - profilo A - A e profilo B - B
- 6.4 - profilo C – C e profilo D - D
- 6.5 - profilo E – E e profilo F – F
- 6.6 - profilo G – G e profilo H – H
- 6.7 – profilo I-I, profilo L – L e profilo M-M

Tav. n. 7 - Stato di Progetto

- 7.1 - planimetria generale (scala 1: 500)
- 7.1/A - planimetria generale (scala 1: 500) integrazione
- 7.2 - planimetria generale – comparto espansione turistico – ricettiva
- 7.3 - profilo A - A e profilo B - B
- 7.4 - profilo C – C e profilo D - D
- 7.5 - profilo E – E e profilo F – F
- 7.6 - profilo G – G e profilo H – H
- 7.7 - profilo I-I, profilo L – L e profilo M – M
- 7.8a - tipi edilizi – planimetria e piante -
- 7.8b - tipi edilizi – prospetti nuclei A- B- C- D – E- F- G- H
- 7.9 - Simulazione digitale dell'intervento
- 7.10 - Foto aerea sovrapposizione del progetto

Tav. n. 8 - Stato Sovrapposto

- 8.1 - planimetria generale - comparto espansione turistico – ricettiva
- 8.2 - profilo A - A e profilo B - B
- 8.3 - profilo C – C e profilo D - D
- 8.4 - profilo E – E e profilo F – F
- 8.5 - profilo G – G e profilo H – H
- 8.6 - profilo I-I, profilo L- L e profilo M- M

Tav. n. 9 - Stato di Rilievo/Progetto – Reti Tecnologiche

- 9.1 - rete di smaltimento acque meteoriche e acque reflue
- 9.2 - rete idrica
- 9.2/A- rete idrica - integrazione
- 9.3 - rete gas
- 9.4 - rete elettrica
- 9.5 - rete illuminazione privata e condominiale
- 9.6 - rete telefonica

Tav. n. 10 - Schema Atto Unilaterale d'Obbligo

ELABORATI COMPLEMENTARI

[forniti in aggiunta agli elaborati di Piano Attuativo]

Tav. n. 1/a - Rapporto Ambientale Preliminare

Tav. n. 1/b - Relazione Paesaggistica

Tav. n.1/ter - Norme Tecniche di Attuazione

NOTA:

La documentazione deriva dal deposito del 01.10.2009 a seguito alle indicazioni della Conferenza dei Servizi.

Le tavole:

TAV. 1/ter

TAV. 7.1/A

TAV. 9.2/A

sono state inoltrate il 14/12/2010 in riferimento alla richiesta di integrazioni da parte dell'U.T. comunale.

COMUNE DI VICCHIO

Piano Urbanistico Attuativo intervento 45/1

Loc. Boccagnello - Lago Viola

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal Piano Attuativo è posta nella zona collinare a sud del Capoluogo, nelle vicinanze della località denominata "Boccagnello". Il comparto è delimitato a sud dalla strada comunale che raggiunge la località di Barbiana e a nord dal fosso di Rimaggio. Il comparto include una struttura adibita a pubblico esercizio (bar-ristorante) corredata da spazi di verde attrezzato e aree adibite a parcheggio, un edificio ex colonico (denominato "Massa") ed aree libere, ex agricole, parte delle quali sono da destinare all'espansione dell'attività turistico ricettiva. Il comparto include zone a bosco che non sono interessate dall'intervento.

In riferimento alle tavole di zonizzazione del Piano strutturale l'area è interna al "Sistema Territoriale delle Colline Sud".

1.2 DESCRIZIONE FISICA

Il limite del comparto è stato rilevato dalle previsioni urbanistiche del Regolamento Urbanistico Comunale; in dettaglio si specifica che la Scheda Attuativa individua una perimetrazione indicativa sulla carta regionale ed una più specifica sulla planimetria catastale. Si è, quindi, assunto il contorno dalla rappresentazione di catasto in quanto avente caratteristiche puntuali.

Il nucleo costituito dall'esercizio pubblico in attività è servito dal parcheggio che prende accesso lungo la strada di Barbiana.

L'intervento di espansione turistico ricettiva interessa l'area, attualmente in disuso, in passato adibita ad attività agricola, posta ad est del ristorante. La posizione consente una visuale aperta verso la vallata a nord. All'area si accede da una strada che supera il borro della Baldracca tramite un ponte affiancandosi alla

zona boscata; altri sentieri che si riconducono all'area attraversano il bosco e le zone ex agricole. Il terreno, in pendenza con declivio che scende da sud verso nord (fosso di Rimaggio), risulta ubicato tra le quote 234,00 e 243,00 ml s.l.m..

Al margine ovest dell'area, su un altopiano, è localizzata l'ex casa colonica "Massa" che non è specificatamente trattata dal Piano e che comunque necessita di un intervento di ristrutturazione e di rifunionalizzazione.

1.3 RIFERIMENTI ALLE PREVISIONI E NORMATIVE DISPOSTE DALLE INDICAZIONI URBANISTICHE E DI REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Piano Strutturale del Comune di Vicchio individua l'area da destinare alla nuova edificazione ai fini turistico ricettivi riprendendo in una minima parte la destinazione del precedente strumento urbanistico (P.R.G.).

L'art. 45 del Piano Strutturale individua nel Sottosistema Produttivo del Sistema territoriale delle Colline Sud degli indirizzi e parametri confermando la destinazione turistica dell'area ai margini del borro di Rimaggio, in prossimità del lago, con un numero di posti letto di circa 65.

A tali previsioni risultavano precedenti le sintetiche valutazioni riportate nella Deliberazione Programmatica adottata nel 2001 per l'individuazione degli indirizzi generali da dare al Piano Strutturale. A riguardo di tali previsioni furono inoltrate osservazioni al P.S. in data 08.05.2004 prot. 7068 con le quali si richiedeva di ristabilire le precedenti destinazioni di PRG o, in subordine, di compiere previsioni che - pur marcatamente ridotte - fossero comunque tali da esser compatibili con l'esecuzione di interventi materialmente ipotizzabili sulle aree in relazione alle previste destinazioni ricettive. A seguito della definitiva approvazione del Piano Strutturale avvenuta a mezzo della deliberazione di C.C. n. 40 del 29.04.2005 il Comune ha notificato il non accoglimento delle osservazioni inoltrate in relazione a motivazioni attinenti ai seguenti aspetti.

- a) Impossibilità di procedere al recepimento della maggior dotazione di spazi di ricezione richiesta in relazione al riscontrato forte ridimensionamento del rapporto domanda/offerta e dei diversi principi di tutela ambientale e paesaggistica posti alla base del P.S. con la conseguente necessità di ripartire in modo diffuso e meno impattante i nuovi insediamenti ricettivi.
- b) Necessità di avvicinare gli interventi alle tipologie storiche caratterizzanti il territorio in relazione agli specifici elementi di proposta contenuti nell'osservazione.

- c) Possibilità di considerare l'inserimento di nuove previsioni di incremento dopo l'esaurimento di quelle ora disposte dal P.S.

Preso atto di ciò, le considerazioni delle società proprietarie delle aree hanno comunque voluto ritenere possibile uno sviluppo positivo del processo, sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello economico ed hanno condotto alla elaborazione di una proposta di iniziativa privata preliminare alla formazione del Regolamento Urbanistico, inoltrata al Comune il 05 agosto 2005, a mezzo della quale sono stati segnalati all'Amministrazione i suggerimenti, le idee e gli assetti, evidentemente di natura indicativa atti a consentire l'attivazione dei processi di attuazione alle previsioni. È seguita un'Osservazione al Regolamento Urbanistico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.62 del 14.07.2006 presentata al Comune dalle Società Residenze Toscane s.r.l. e Edil Pitti s.r.l. il 7 ottobre 2006. In questa lo sviluppo delle aree del "Lago Viola", per le specifiche peculiarità del sito, è concepito all'interno di un ampio contesto ambientale, capace di qualificare gli ambiti ricettivi presenti e previsti. Il "parco" è concepito come coacervo di funzioni integrate dove persiste, si potenzia e si qualifica l'attuale punto di ristorazione, con i propri ambiti annessi a cui si aggregano altre attrezzature e si inseriscono i volumi ricettivi, dove poi si entra in contatto reale con uno dei più elevati contesti ambientali della zona, con percorsi viari che conducono fino al bosco ed infine dove si ipotizzano attività particolari e di richiamo specifico. Tutto questo legato con un circuito interno, accessibile da vari punti lungo la strada comunale di Barbiana ed a questo sito strettamente connesso mediante la formazione di aree e spazi di uso pubblico espressamente concepiti per consentire il mantenimento delle manifestazioni pubbliche, da vari anni svolte (Marcia di Barbiana), che necessitano all'aspetto pratico di rilevanti spazi attrezzati. Questo unito alla necessità di incentivare la promozione turistica del polo Barbiana mediante la formazione di un'area pubblica attrezzata per la sosta "durante il percorso di accesso", dove il visitatore possa trovare sia il semplice spazio di riposo che l'opportunità in un'area attrezzata ed ancora offrire l'opportunità di eseguire piccole manifestazioni culturali come rappresentazioni teatrali e concerti in un contesto ambientale particolarmente suggestivo.

Le strutture turistico ricettive non possono evidentemente essere di tipo alberghiero od altro simile data la vicina presenza di "Villa Campestri", la capillare diffusione di strutture agrituristiche (già ora peraltro sovrabbondanti), la previsione della grande struttura alberghiera di Vicchio (200 p.l.) e la residua dotazione di strutture similari nel contesto intercomunale. Non risulta quindi altra fattibile previsione se non quella legata alla tipologia

del "Residence", cioè di "case per vacanze" che prevedano due/tre locali in un ambito di alta qualificazione.

L'Amministrazione Comunale in riferimento alle osservazioni presentate ha risposto che "la previsione del Regolamento Urbanistico è conforme al Piano Strutturale. La modifica proposta comporterebbe effetti sul Piano Strutturale e quindi suscettibile di contrasto. L'Amministrazione Comunale ritiene di mantenere la previsione adottata mantenendo la disponibilità di rivalutare la proposta con una fase di concertazione con obiettivo comunque di qualità e coerenza al Piano Strutturale".

Il Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 06 aprile 2007, esamina, al titolo III delle Norme di Attuazione, i parametri urbanistici relativi all'intervento:

- L'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione fornisce i parametri urbanistici riguardanti il sistema produttivo (P.to B - Aree di espansione turistico ricettive) poi ripetuti in ciascuna scheda di progetto. Viene indicata l'Altezza Massima di 5,70 ml.
- L'art. 86 delle stesse Norme individua gli strumenti urbanistici di attuazione, i parametri edilizi e urbanistici; in particolare nel definire la superficie utile lorda viene specificato come i balconi aperti, le terrazze, le logge coperte e i porticati fino ad una profondità di 2,50 ml, i parcheggi interrati non costituiscono superficie utile lorda.

La Scheda Attuativa del Regolamento Urbanistico relativa all'intervento 45/1 (area di espansione turistico ricettiva Lago Viola), conferma i parametri generali del Regolamento Urbanistico, prevedendo in dettaglio:

- Espansione turistico ricettiva: i principali dati forniti dalla scheda riguardanti la consistenza urbanistica sono: superficie territoriale di 66.930 mq, numero di posti letto 65 circa, numero di unità immobiliari max 23, volume edificabile max 3.500 mc, superficie utile lorda max 1.150 mq, superficie utile max 920 mq, superficie per servizi ed accessori min. 230,00 mq da utilizzare per incrementare le singole superfici a servizi o accorpati insieme per dare servizi collettivi e migliorare la qualità dell'insediamento ricettivo, parcheggio a servizio delle unità immobiliari (1,5 posti auto per ciascuna unità), un piano con un massimo di due piani per non più di quattro unità immobiliari. Le prescrizioni specifiche riguardano le caratteristiche formali, compositive e tipologiche dell'insediamento con riferimento agli elementi caratterizzanti i

nuclei insediativi segnalati nel sistema Collinare sud. Ulteriori interventi: opere di sistemazione del tratto di area che si estende a sud lungo il Borro della Baldracca.

Il Regolamento Edilizio, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.38 del 09 maggio 2008, detta le norme in tema di modalità costruttive, igieniche e di estetica. Rispetto al Regolamento Urbanistico viene ulteriormente specificata la definizione di Altezza Massima che *"in caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano parallelo al terreno originario e posto alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona"* che, nel caso specifico è 5,70 ml. Inoltre, *"il riferimento in sommità,..., è dato dal punto di incontro dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile con la facciata dell'edificio..."*. La distanza minima degli edifici dai Confini viene indicata pari a 5,00 ml mentre per la Distanza tra gli Edifici di nuova edificazione è ribadito il distacco di 10,00 ml. Il Regolamento Edilizio suddivide, inoltre, la Superficie Utile Lorda in Superficie Utile Lorda Abitabile e Superficie Accessoria Lorda Abitabile (locali accessori abitabili come cantine, soffitte, tavernette, porticati, loggiati, autorimesse, magazzini, androni condominiali) calcolate al lordo delle murature interne e al netto di quelle esterne. Per quanto non previsto dal Regolamento è data indicazione di fare riferimento alle altre normative urbanistiche e regolamenti comunali vigenti.

1.4 SINTESI DEI PROCEDIMENTI TRASCORSI

Il Piano Urbanistico Attuativo "Lago Viola" è stato depositato presso il Comune di Vicchio in data 17/06/2008, si sono, poi, succedute una serie di integrazioni di completamento della documentazione costituente il Piano:

- Pareri degli Enti erogatori delle reti tecnologiche (in data 25/06/2008);
- Sintesi su supporto digitale per preventiva divulgazione nell'ambito delle prescrizioni per l'attività di partecipazione integrata ai sensi del DPGRT n.4/R del 09/02/2007 (in data 02/10/2007);
- Atti e visure catastali (in data 31/10/2008);
- Schede per il deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio e delle Acque delle indagini geologico-tecniche e del Piano (in data 31/10/2008);
- Relazione Paesaggistica (in data 24/12/2008);

- Relazione integrativa Geologica a risposta della richiesta da parte dell'URTAT (in data 05/02/2009).

In sede di prima valutazione del progetto la Commissione Edilizia Integrata del Comune, pur rilevando la generale coerenza delle previsioni, ha suggerito l'introduzione di modificare gli assetti esterni relativi al complesso turistico-ricettivo. A seguito di ciò i progettisti hanno rielaborato uno schema di revisione del progetto riproposto in una successiva riunione della Commissione convocata il giorno 18/02/2009, nel corso della quale è stato effettuato anche un sopralluogo presso l'area. In sede di tale riunione, dal confronto operato tra i progettisti del Piano Attuativo, il Funzionario Responsabile del Procedimento del Comune e i membri della Commissione Edilizia Integrata, nel valutare la citata necessità di una rivalutazione degli assetti esterni - lasciando immutate, quindi, la tipologia e l'articolazione del complesso turistico-ricettivo, la Commissione e il Funzionario Responsabile hanno definitivamente approvato la nuova bozza proposta dai progettisti.

Il 26/03/2009 è stata, peraltro, depositata la nuova versione del Piano al fine di procedere con la convocazione della Conferenza dei Servizi (Regione, Provincia e Soprintendenza, oltre al Comune di Vicchio). Il 21/05/2009 sono state depositate presso il Comune le integrazioni richieste dalla Direzione Generale Sviluppo e Territorio della Provincia di Firenze, in fase di istruttoria della Conferenza dei Servizi, relativamente a specifiche sul fabbricato "Massa", riportate in seguito (capitolo "Previsioni di progetto").

La convocazione della Conferenza dei Servizi è avvenuta in data 28/05/2009 e in tale sede è stato emesso parere che ha espresso, nella sostanza, la richiesta di "(...) ristudiare una nuova soluzione progettuale che pur mantenendo la tipologia utilizzata vada a ricreare una sorta di nucleo evitando il più possibile la frammentazione degli edifici e degli spazi liberi. (...)".

Dall'esito della Conferenza, quindi, deriva la presente versione, concordata negli incontri che hanno succeduto la Conferenza stessa, nel luglio 2009, con il Funzionario Responsabile del Procedimento del Comune e con il Funzionario delegato della Regione Toscana, e nei colloqui con il Funzionario delegato della Provincia di Firenze e il Funzionario Responsabile della Soprintendenza, con il fine di elaborare un progetto che rispettasse ogni indicazione e osservazione.

1.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'ambito territoriale interessato dal Piano Urbanistico Attuativo insiste sugli ambiti come in appresso indicati:

- RESIDENZE TOSCANE s.r.l.: particelle 68, 107, 123, 126 del foglio di mappa 105, particelle 3, 4, 15,17, 23, 25, 68 porz., 231, 235, 236, 238, 15/16 (in corso di accatastamento), 232 del foglio di mappa 106.
- EDIL PITTI s.r.l.: particelle 85,106,124,125,127,179 porz., 180, 181, 182, 183, 184, 185 del foglio di mappa 105.
- GALARDINI GIANNA: particelle 65, 84 del foglio di mappa 105.
- SALTI ARMANDO: particella 156 del foglio di mappa 105.

Considerando le quote delle proprietà come meglio indicate in allegato 1 il Piano Attuativo risulta inoltrato dalle società RESIDENZE TOSCANE s.r.l. e EDIL PITTI s.r.l. in quanto a ciò legittimate in virtù della legislazione vigente. Le stesse società hanno proceduto comunque a compiere notifica (in data 28/11/2008) dell'avvenuto inoltro del Piano Attuativo ai soggetti minoritari, peraltro inviato per conoscenza anche al Comune, con risposta del Sig. Salti che non ha sollevato eccezioni e per la componente Galardini non risultano agli atti controdeduzioni al riguardo.

Ai fini della attestazione della titolarità dei beni interessati dal Piano Attuativo si specifica in appresso la provenienza degli atti di proprietà:

Proprietà Residenze Toscane s.r.l.: alla predetta società i beni sono pervenuti giusta atti rogati notaio Sanfelice rep. 86788/11055 del 06.07.1995 reg. a Firenze il 24.07.1995 al n.2580 (Vedi atto n.1 allegato n.9) e rep. 86883/11110 del 27.07.1995 reg. a Firenze il 11.08.1995 al n.2881 (Vedi atto n.2 allegato n.9).

Proprietà Edil Pitti s.r.l.: alla predetta società i beni sono pervenuti giusta atto rogato notaio Sanfelice rep. 91742/13566 del 19.04.1999 reg. a Firenze il 07.05.1999 al n.1302 (Vedi atto n.3 allegato n.9).

Quanto sopra precisando che la titolarità dei beni intestati alla società Residenze Toscane s.r.l., contestata da terzi per via giudiziale, risulta pienamente confermata con sentenza emessa dalla seconda sezione della Corte D'Appello di Firenze in data 03.06.2003 al n. 1495/03 (Vedi atto n.4 allegato n.9).

1.6 PREVISIONI DI PROGETTO

Analisi della struttura del comparto urbanistico:

La tavola dell'Organigramma sintetizza gli intenti progettuali del Piano Attuativo che individua e descrive gli interventi raggruppati per funzioni. Le attribuzioni di funzioni derivano dall'analisi delle attuali attività svolte e dai caratteri ambientali tipici del luogo. Il prodotto di questa complessiva operazione sarà l'estensione della fruizione e la valorizzazione di una porzione di territorio dalla particolare posizione e carattere paesaggistico.

Le funzioni sono le seguenti:

- ⇒ PUBBLICO ESERCIZIO E AMBITI CONNESSI;
- ⇒ AREA DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA;
- ⇒ RECUPERO DELLA CASA EX COLONICA MASSA;
- ⇒ OPERE DI SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI AREA CHE SI ESTENDE A SUD DEL LUNGO IL BORRO DELLA BALDRACCA.

PUBBLICO ESERCIZIO E AMBITI CONNESSI

La sezione che riguarda l'attività di ristorazione, il parcheggio e le aree attrezzate complementari risulta allo stato attuale già in funzione e pertanto rientra a far parte degli ambiti del Piano Attuativo confermando la sua attuale composizione, partecipando così al complessivo potenziamento della destinazione turistico-ricettiva del contesto.



AREA DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA

Visto il contesto ambientale in cui l'intervento va ad inserirsi e le indicazioni disposte dagli strumenti urbanistici, la localizzazione dell'espansione turistico ricettiva è prevista nell'area libera ad est del fabbricato "Massa", luogo riparato, non dominante né di crinale, lungo il versante collinare che scende verso il fosso di Rimaggio, al bordo del bosco. Il principale punto visivo dell'area risulta essere quello di chi percorre la strada che oltrepassa la località abitata di Boccagnello, a nord dell'intervento, mentre a sud il complesso risulta schermato dall'area boscata, la zona oggetto d'intervento risulta quindi collocata in un'area protetta e delimitata dalla vegetazione.



La morfologia del complesso nasce dall'aggregazione di volumi modulari orientati verso il paesaggio agreste e localizzati in modo da assecondare l'orografia del sito. La soluzione compositiva dei volumi proposta dalla scheda dell'Intervento 45/1 è stata pienamente recepita per quanto riguarda l'articolazione aggregativa (la proposta rispetta la tipologia indicata nella scheda e, in particolare, il progetto riscontra le immagini proposte nella scheda "Vista d'insieme dell'intervento" e "Soluzioni compositive volumi"). La disposizione e lo sviluppo planimetrico sono stati, invece, adattati all'orografia, all'effettivo ingombro delle unità previste e all'esposizione solare ottimale (sviluppo lungo l'asse est-ovest). Nella progettazione sono state adottate misure formali e tecniche che permettono all'aggregato di dialogare con il tradizionale paesaggio agreste in cui si

colloca. Il risultato è un complesso edilizio articolato e aggiornato dal punto di vista culturale, ricco di luoghi di socializzazione e di incontro, di percorsi accessibili che si snodano tra slarghi e piazzette, in modo da creare l'atmosfera del borgo di collina.

L'obiettivo è quello di proporre una rilettura del sistema insediativo presente nella zona che si manifesta nella tipologia dei vecchi aggregati rurali, articolati e con finitura in pietra. Al fine di raggiungere un adeguato inserimento ambientale la composizione architettonica ha, quindi, rielaborato i riferimenti ai modelli tradizionali dell'architettura rurale affiancati dall'uso di elementi più contemporanei: l'impianto edilizio è caratterizzato da una chiarezza tipologica d'insieme riproponendo, tramite una chiave di lettura reinventata, la tradizione costruttiva con copertura a capanna e setti murari in pietra in modo da costituire rafforzamenti angolari, suggerendo solidità e caratterizzazione. L'idea consiste nell'ipotizzare dei corpi solidi (come lo sono le case coloniche soprattutto di alta collina) "svuotati" al loro interno e "riempiti" di componenti "tecnologiche" (finiture in metallo e vetro), mantenendo gli angoli massicci in pietra. Le singole unità, concepite come "case per vacanze", sono contraddistinte da una semplicità dovuta alla modularità: tutti gli edifici hanno lo stesso ingombro dimensionale ma con soluzioni interne variabili a seconda del numero previsto di unità soggiornanti. A tal proposito si specifica che delle 23 unità abitative previste, quattro residenze sono state ipotizzate per accogliere due abitanti, le altre diciannove per tre abitanti, in modo da coprire il numero di 65 posti letto come indicato dal Regolamento Urbanistico Comunale. Ciascuna unità abitativa copre una Superficie Utile Lorda (al lordo dei muri perimetrali considerati per 30 cm escludendo lo spessore aggiuntivo per fini di contenimento del consumo energetico) di circa 50,00 mq (ottenuta dal totale di 1150 mq suddivisa per 23 unità), più loggiati con S.U.L. minore di 2,50 mq ciascuno (esclusi, quindi, dai parametri urbanistici), e una superficie utile di circa 40,00 mq. Gli spazi interni mantengono la relazione visiva con il paesaggio grazie al taglio delle ampie "aperture-quadro". Le superfici per servizi e accessori aggiuntive (230 mq) sono state utilizzate al fine di dotare ogni unità abitativa di verande, zone filtro che permettono un continuo collegamento interno-esterno con la possibilità di utilizzarle in modo flessibile: durante il periodo invernale è possibile l'apertura della vetrata tra il soggiorno e il loggiato in modo da ampliare la zona soggiorno-giardino d'inverno, la vetrata esposta a sud potrà servire anche da serra solare. Durante il periodo estivo va privilegiata invece l'apertura della vetrata esterna in modo da formare una veranda che garantisca l'ombreggiatura con un conseguente raffrescamento dell'ambiente. Opportuni frangisole in listelli in legno limiteranno il surriscaldamento estivo. I moduli, poi, risultano

aggregati tra loro in modo strutturato e mosso, posati in modo da adattarsi al terreno. In prevalenza si tratta di edifici ad un piano con soli due duplex (come da previsione delle schede di Regolamento Urbanistico). I parametri urbanistici, quali l'altezza massima di 5,70 ml per i nuclei edilizi, la distanza minima di 5,00 ml del complesso edilizio dalla strada e il distacco minimo di 10,00 ml tra i fronti degli edifici, sono stati tutti rispettati. Gli accorgimenti per il contenimento del consumo energetico e l'attenzione verso la qualità abitativa hanno comportato delle specifiche scelte architettoniche e compositive.

L'architettura, quindi, risulta dotata di elementi caratterizzanti e di arricchimento del grado di vivibilità degli spazi residenziali.

L'asse centrale collega tutte le unità mentre percorsi ad esso ortogonali raggiungono i parcheggi, le aree a verde e i percorsi naturalistici. Ogni unità può usufruire di spazi verdi e di spazi collettivi attrezzati con sedute e alberature autoctone. Ogni unità ricettiva è dotata di due posti auto all'aperto (la Scheda Attuativa fornisce il numero minimo di 1,5 posti auto per abitazione) soddisfacendo i requisiti minimi normativi.

A particolare riguardo della normativa relativa al rendimento energetico dei fabbricati di cui al D.Lgs. 192/2005, si precisa come l'intervento sia stato già impostato con modalità tali da rendere eseguibile in sede esecutiva la progettazione con i criteri indicativi individuati dalla norma.

Occorre specificare che, dati gli esiti dei pareri degli Enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi del 28/05/2009 e le obiettivi caratteristiche paesaggistiche dell'area, in riferimento alla prescrizione di dotare gli edifici di nuova costruzione di impianti solari tecnici produttori di almeno il 50% del fabbisogno energetico annuale, come indicato nelle *Linee Guida di bioedilizia e risparmio energetico* allegate al Regolamento Edilizio del Comune di Vicchio ed entrato in vigore nel giugno 2008, in accordo con il Funzionario Responsabile del Procedimento del Comune di Vicchio, si prevede un intervento alternativo alla disposizione dei pannelli solari sulle coperture (ritenuta una soluzione incompatibile con la tutela paesaggistica) e che consente di ottenere un equivalente, se non maggiore, risparmio energetico: il complesso turistico-ricettivo sarà dotato di un impianto centralizzato alimentato a biomassa (legno, pellet, cippato), con contabilizzatore individuale dei consumi, un progetto innovativo, con vantaggi di tipo economico-ambientale.

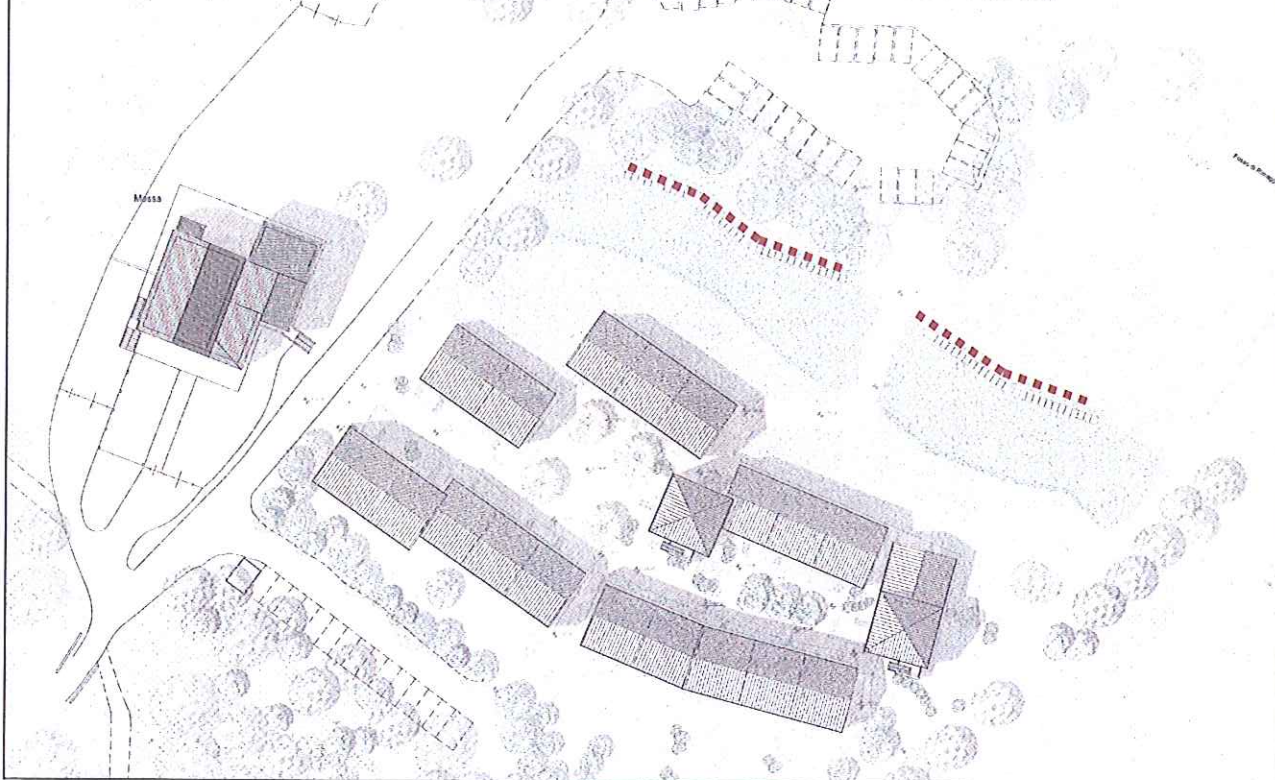
Per quanto riguarda la prescrizione della Legge 244/2008 (Legge finanziaria 2008) di prevedere, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, a decorrere dal 1° gennaio 2009 (poi

prorogata al 2010) ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, si precisa che, in fase progettuale, è stato ritenuto fondamentale studiare le varie possibilità in previsione dell'obbligo che entrerà in vigore. Come già spiegato a proposito dei pannelli solari termici, va ancora evidenziato il contesto ambientale in oggetto, ritenuto incompatibile con la realizzabilità di un impianto di rilevante impatto sul territorio come potrà essere quello necessario per il complesso progettato, basti pensare che la produzione di 1 kW per unità abitativa (minimo previsto) comporterà più di 150 mq di pannelli fotovoltaici.

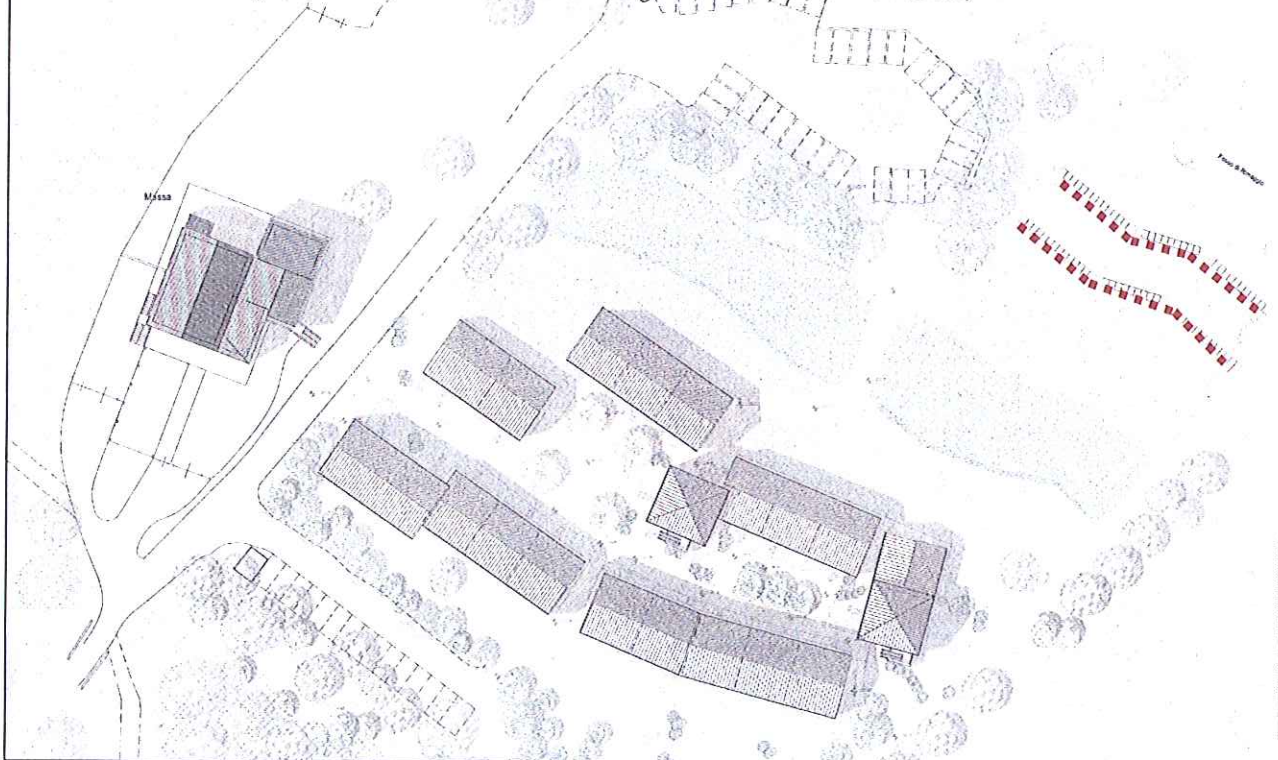
Pertanto, è risultato fondamentale, già in fase progettuale urbanistica, entrare in merito alle soluzioni in previsione dell'obbligo che entrerà in vigore. Si sono individuate due zone (come indicato nelle planimetrie allegate) da poter destinare ipoteticamente ad accogliere gli impianti fotovoltaici: un'area verde libera posta a nord del complesso e ad est del nuovo parcheggio destinata a spazio gioco e socializzazione e che, se in alternativa verrà utilizzata per l'impianto, dovrà essere delimitata e non più utilizzata; un'ulteriore possibilità consiste nella disposizione a terra, su scarpate opportunamente modellate dato la contropendenza da sud e nord del terreno, individuate sul terrazzamento previsto in progetto, anche questa soluzione comporta problematiche di realizzabilità e gestione implicando fasce di protezione.

Si ritiene opportuno, quindi, solo impostare la previsione per poi verificare nelle fasi successive relative all'elaborazione del progetto esecutivo, sottolineando la necessità di derogare (nel caso in cui persista un'impossibilità tecnica a trovare una soluzione alternativa come la cessione delle quote o altro) date le caratteristiche del luogo, pertanto gli Enti preposti alla tutela dell'area sono interpellati ad esprimersi in merito (sia per i pannelli solari termici che fotovoltaici).

*SOLUZIONE 1: PANNELLI FOTOVOLTAICI LUNGO IL TERRAZZAMENTO
(in contropendenza su scarpata, la zona dovrà essere delimitata)*



*SOLUZIONE 2: PANNELLI FOTOVOLTAICI NELL'AREA NORD
(zona non più utilizzabile come area gioco - socializzazione)*



In riferimento alla normativa sulla permeabilità dei suoli è stato verificato come il rapporto fra superficie coperta ed il comparto edificatorio risulti soddisfatto.

Si riportano di seguito i punti corrispondenti alle indicazioni fornite dai Funzionari degli Enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi del 28/05/2009 che hanno comportato alla rivisitazione del progetto. In particolare, rispetto al progetto esaminato dalla Conferenza dei Servizi, è stata ristudiata l'articolazione del complesso al fine di rendere il costruito meno frammentato, mantenendo la tipologia già prevista. Nell'approfondire la richiesta di maggiore attenzione nella relazione con la casa "Massa" è stata prevista una fascia alberata presso l'ingresso al complesso turistico-ricettivo (lato ovest, verso la casa "Massa") intendendo come "relazione" *evidenziare*, per chi accede dalla strada carrabile, la visibilità della casa "Massa" e *ritardare* quella del nuovo costruito. La zona di accesso al complesso dalla strada carrabile, di fronte al fabbricato "Massa", non è costituito più da una "piazzetta", ritenuta troppo "importante", ma da uno slargo asimmetrico che immette nell'asse pedonale centrale del complesso e alle aggiunte loggette laterali, poste in testata alle unità abitative, ad uso collettivo: a nord la loggia di accesso alla centrale termica -vano tecnico interrati e a sud la loggia contenente gli armadi dei contatori (per evitare, quindi, muretti appositamente destinati a tale scopo) e l'INFO-POINT a servizio del complesso turistico-ricettivo (punto di divulgazione delle comunicazioni per gli utenti, delle informazioni turistiche e dei servizi). Si è, inoltre, evidenziato il percorso pedonale che attraversa il complesso lungo l'asse nord-sud in modo da rafforzare ulteriormente la rete dei percorsi, comunque già prevista nella precedente versione, di collegamento tra le aree attrezzate e i percorsi naturalistici.

RECUPERO DELLA CASA EX COLONICA MASSA

Al fine di recuperare l'edificio denominato Massa viene proposto un intervento di rifunzionalizzazione e riuso con incremento di unità immobiliari. L'obiettivo è quello di rendere minime le opere e di mantenere il carattere tipico della "casa colonica di collina".



Il complesso si inserisce nel comparto trattato nel Piano Attuativo pertanto ne vengono individuate le caratteristiche, gli accessi, il contorno pertinenziale e il sistema delle reti tecnologiche di progetto rinviando comunque a successivo approfondimento progettuale i dettagli dell'intervento di recupero. Il Regolamento Urbanistico fornisce la classe del fabbricato (C9) inserendolo come "edificio di epoche diverse sottoposto a radicali interventi di ristrutturazione edilizia che ne hanno compromesso le caratteristiche tipologiche". Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia possibili sono tutti ad eccezione degli interventi c21, c22, d4 e d7. La viabilità di accesso rimane l'attuale e si prevede l'utilizzo della strada di progetto a servizio al complesso turistico ricettivo per raggiungere le unità abitative che avranno l'ingresso a nord dell'edificio. Sarà, quindi, ripristinato il sentiero di collegamento con la zona del lago per la pesca sportiva in modo da garantire un assetto unitario all'intero comparto. Sarà, infine, utilizzato lo stesso sistema di scarichi e di approvvigionamento idrico (pozzo) dell'adiacente nuovo complesso.

A seguito della richiesta di integrazione del 07 maggio 2009 da parte della Provincia di Firenze si fornisce la seguente specifica relativa alla casa ex colonica "Massa".

L'edificio denominato "Massa" è incluso nel contorno del comparto, come individuato dagli strumenti urbanistici comunali, seppur denominato intervento 45/1 "Espansione Turistico-Ricettiva" e, quindi, finalizzato alla previsione del nuovo nucleo insediativi. La perimetrazione della zona TR 45/1 include, quindi, un'area più vasta rispetto a quella specifica per l'espansione, contenendo la zona del pubblico esercizio, la casa ex colonica "Massa", il tratto di area tra il borro della Baltracca e la strada di Barbiana. La principale motivazione deriva dalla riproposizione di una precedente area Turistico-Ricettiva di P.R.G., si può comunque individuare un ulteriore indirizzo nel voler identificare un sistema ambientale da considerare nella sua complessità, così da garantirne la salvaguardia e l'utilizzo, mediante opere che, nell'insieme e in modo unitario, accresceranno l'interesse verso l'area.

In coerenza con l'indirizzo della previsione del Regolamento Urbanistico gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo rappresentano la casa ex colonica "Massa", come le altre funzioni presenti nell'area ma non direttamente interessate dall'intervento "Espansione turistico-ricettiva", nelle planimetrie generali e nei profili, nella documentazione fotografica e nelle simulazioni tridimensionali dell'intervento, senza il dettaglio dell'intervento 45/1 a cui si riferisce direttamente il Piano.

Posto che l'obiettivo della previsione del Regolamento Urbanistico è eseguire l'intervento 45/1, il Piano Attuativo assume per la casa ex colonica "Massa" un obiettivo di carattere collaterale e quindi solo di indirizzo generale, denunciando la necessità del recupero tramite riuso e rifunzionalizzazione, e un carattere particolare per quanto riguarda le sistemazioni esterne (viabilità di accesso, reti tecnologiche), trattate unitariamente con quelle del nucleo insediativo turistico-ricettivo limitrofo alla casa, al fine di considerare globalmente l'intervento e prevedere la fattibilità pratica del riuso dell'edificio.

Nell'individuare gli obiettivi generali del recupero, la relazione illustrativa del Piano Attuativo fornisce i primari dati e le basilari indicazioni per i possibili interventi sull'edificio, sottolineando l'esigenza del mantenimento del carattere tipico della "casa colonica di collina", la necessità di ristabilire gli assetti tipologici e volumetrici compatibilmente con la normativa vigente e i contenuti degli strumenti urbanistici di riferimento, con il fine di rifunzionalizzare il complesso tramite il riuso dell'immobile (con un possibile incremento

di unità immobiliari riconducibile al massimo in quanto previsto dalla classificazione attribuita) mediante minime e indispensabili opere.

Individuate le intenzioni, il passaggio successivo sarà il concretizzarsi degli obiettivi del recupero mediante la redazione di un autonomo procedimento (permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, ecc.) nel corso della durata di validità del Piano Attuativo, mediante il quale saranno sviluppati i dettagli e le configurazioni finali compatibilmente con i caratteri tipologici e le previsioni del Piano Attuativo, in coerenza con i contenuti del Regolamento Urbanistico Comunale che stabilisce precise prescrizioni e le tipologie degli interventi attuabili a seconda della classe di appartenenza dell'immobile e dell'area in cui si inserisce.

Inoltre, l'integrazione inoltrata si compone dei seguenti allegati, di seguito solo elencati:

Allo scopo di dimostrare la completa consapevolezza dei caratteri tipologico-architettonici e dello stato di conservazione dell'edificio, punti di partenza per ottenere la salvaguardia, si fornisce ulteriore documentazione a riguardo della casa colonica denominata "Massa".

Allegati:

- Piante, sezioni e prospetti di rappresentazione dello stato attuale dell'edificio.*
- Integrazione al repertorio fotografico.*
- Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico per specificare gli indirizzi procurati dallo strumento comunale. In particolare per gli edifici classe C9 (disciplinati dall'articolo 41) gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia possibili – come indicato dall'articolo 31 - sono tutti ad eccezione degli interventi c21, c22 (opere di risanamento conservativo riguardanti l'inserimento di griglie di aerazione per vani non areati e finestre a tetto), d4 e d7 (opere di ristrutturazione edilizia riguardanti terrazze a tasca e modifica della sagoma delle coperture senza modifica del colmo ed altezza dell'edificio).*

OPERE DI SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI AREA CHE SI ESTENDE A SUD DEL LUNGO IL BORRO DELLA BALDRACCA

Nel rispetto della prescrizione fornita dalla Scheda Attuativa, che prevede come ulteriore intervento l'esecuzione di "opere di sistemazione del tratto di area che si estende a sud lungo il Borro della Baldracca", il progetto prevede di delimitare due i slarghi delimitati dal fosso e dalla strada per Barbiana con staccionate in legno, in modo da proteggere la zona ad uso pedonale dal flusso veicolare lungo la viabilità. Le due aree saranno arredate con sedute e tavoli, evitando la zona con pericolosità idraulica alta, per essere usfruite come punto di sosta da chi frequenta o abita nel comparto senza escludere l'utilizzo da parte di chi effettua il percorso verso Barbiana. Da qui, rimane la possibilità di accedere, tramite una serie di sentieri, all'area a bosco e alla zona centrale del complesso dotata di attrezzature, in modo da accrescere, in generale, l'interesse verso la zona.



Tutti i sistemi sopra descritti si ipotizzano legati tra loro da una rete unitaria che fa capo ad un "sistema parco". Il reticolo di strade, carrabili o semplici sentieri, permette di aggregare le varie attività e destinazioni.



Resti di un antico sentiero (selciato in pietra con muretto a secco) ad est del comparto

1.6 VINCOLI

L'area ricade in parte in zona a vincolo idrogeologico e in parte in vincolo per area a bosco. L'intervento edilizio esclude le aree a bosco. Il complesso rientra, invece, all'interno della perimetrazione delle aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 titolo II art. 146: Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n.1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Dalle carte del Piano Strutturale del Comune di Vicchio sulla pericolosità geologico-sismica e idrogeologica emerge che il nuovo complesso turistico ricettivo ricade in zona con pericolosità in parte medio-bassa (classe 3a) e in parte bassa (classe 2). L'intervento è escluso dalla pericolosità idraulica. Si escludono interventi in pericolosità alta, lungo i corsi d'acqua.

1.7 RETI TECNOLOGICHE PRIMARIE A SERVIZIO DEL NUOVO COMPLESSO EDILIZIO

Rete di scarico acque reflue

La rete di fognaria pubblica non è presente in loco. E' previsto pertanto la formazione di un impianto di smaltimento dei reflui costituito da un depuratore privato con scarico superficiale delle acque depurate posto a valle del comparto, nel quale andranno a confluire le acque provenienti dal nuovo complesso turistico ricettivo e dalle unità abitative derivate dall'ex casa colonica.

Si precisa che il conferimento dei reflui è stato riferito allo smaltimento in tab. 4.

In adempimento alla direttiva di R.U.C. le acque meteoriche dell'intero ambito edificato risultano in parte raccolte in una cisterna interrata e utilizzate per uso irriguo, in parte convogliate verso la rete di smaltimento.

Rete di acquedotto

Il nuovo insediamento non potrà essere servito dalla linea di acquedotto dato che il sito non risulta servito dalla rete pubblica. La presenza di un pozzo della stessa proprietà garantisce l'approvvigionamento idrico, è previsto il mantenimento di detto impianto, la sostituzione del serbatoio attualmente presente in loco (indicato come elemento in contrasto nel R.U.C.) con nuovi serbatoi interrati e formazione di un locale tecnico fuori terra (altezza circa 1,80 ml o interrato) per l'alloggiamento dei sistemi di potabilizzazione, monitoraggio e distribuzione.

Rete elettrica

A seguito di accertamenti e sopralluoghi eseguiti congiuntamente con i tecnici ENEL sarà prevista la derivazione di rete e la relativa rete di distribuzione e di allaccio delle energie elettrica oltre alla previsione dell'illuminazione privata per le aree a comune per il nuovo insediamento.

Rete telefonica

La zona è servita da linee TELECOM. E' prevista un'estensione di linea fino al nuovo insediamento edilizio, eseguita con formazione di sottoservizio stradale nei tratti di viabilità oggetto di riferimento.

Rete gas

La rete di gasdotto risulta mancante in zona ed è quindi necessario provvedere all'installazione di un deposito G.P.L. a servizio dell'insediamento edilizio in progetto con previsione della derivazione necessaria per il successivo eventuale allaccio alla rete di gasdotto qualora la stessa venisse estesa.

Data la previsione di un impianto per il riscaldamento centralizzato e alimentato a biomassa, la rete G.P.L. servirà per il funzionamento delle cucine.

01 ottobre 2009

Arch. Caterina Manzani

Geom. Fabio Franci

Allegato n. A – Sostenibilità dell'intervento

COMUNE DI VICCHIO

Piano Urbanistico Attuativo - Intervento 45/1 Espansione turistico ricettivo - Loc. Lago Viola

RELAZIONE SULLA SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Il progetto segue gli indirizzi forniti dalle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" di cui alla D.G.R.T. n.322 del 28/02/2005.

L'ECOSOSTENIBILITA' della costruzione dell'edificio e la sistemazione degli spazi circostanti sarà ottenuta ponendo particolare attenzione al consumo delle risorse naturali, dei materiali e energia. L'obiettivo è quello di far interagire positivamente i manufatti con l'intorno ambientale, sfruttando il più possibile le risorse energetiche locali e tendenzialmente rinnovabili.

La BIOECOLOGICITA' nella progettazione degli spazi di vita si ha nell'attenzione alle condizioni di benessere psicofisico, con la verifica della presenza di eventuali fattori inquinanti nell'ambiente, con la scelta di soluzioni che vanno a migliorare il soggiorno interno (soleggiamento, ventilazione, assenza di rumori, vedute).

Per approfondire le prestazioni energetico-ambientali le "Linee Guida" prevedono l'esame delle aree di valutazione che comprendono la qualità ambientale esterna, il risparmio delle risorse ambientali, il carico ambientale, la qualità dell'ambiente interno, la qualità del servizio, la qualità della gestione e la mobilità sostenibile.

Nella valutazione della metodologia fornita dalle "Linee Guida" si è stabilita, nell'insieme, la qualità del progetto in riferimento alle caratteristiche di sostenibilità dell'intervento, non è stato possibile riportare tutti i valori per ciascuno dei requisiti indicati considerando, comunque, il metodo indicato una guida per l'ottenimento di un risultato positivo.

Le suddette aree di valutazione hanno portato alla considerazione di un insieme di fattori che hanno meglio definito le scelte progettuali e i risultati sono sintetizzati nei seguenti punti.

ANALISI DEL SITO

L'analisi del sito, dei suoi aspetti fisici e climatici, è l'indagine preventiva che permette di conoscere gli elementi ambientali e le caratteristiche del paesaggio.

Gli *agenti fisici* caratteristici del sito reperiti riguardano il clima igrotermico e precipitazioni, la disponibilità di soleggiamento (risorsa rinnovabile e di luce naturale). E' stato possibile reperire alcuni dati climatici dalla stazione meteorologica posta a Fagna, nel comune di Scarperia, pertanto non molto distante dall'area di intervento, tali dati sono riportati nelle tabelle allegate con riferimento ai mesi di marzo e dicembre (periodo di minima disponibilità di soleggiamento) e in grafici che sintetizzano le medie annuali di temperatura, pioggia, vento, umidità e radiazione globale. La durata del soleggiamento (eliofania) nei vari periodi dell'anno permette di conoscere l'efficienza dei sistemi solari inseriti.

I *fattori ambientali* riguardano la salvaguardia ambientale (salubrità dell'aria, delle risorse idriche, del sottosuolo, del sistema del verde) la cui analisi viene rimandata alle normative urbanistiche vigenti.

INDIVIDUAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA TRASFORMAZIONE SULL'AMBIENTE E VALUTAZIONE DELLE RISORSE COINVOLTE

Una corretta valutazione ambientale richiede una notevole quantità di informazioni sullo stato e sulle condizioni delle risorse ambientali, un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse del territorio garantendo l'orientamento del governo del territorio a favore dello sviluppo sostenibile. Le risorse che, in ogni caso, dovranno essere prese in considerazione sono il suolo, l'acqua, l'aria, le condizioni microclimatiche, il patrimonio culturale, i sistemi ambientali, gli insediamenti, i fattori socio-economici e le relative interrelazioni.

L'analisi permette di valutare se il sito può permettere di poter operare delle scelte progettuali volte sia a limitare i consumi energetici, idrici e di materie prime che a soddisfare gli aspetti legati al confort dell'individuo con la scelta di materiali e soluzioni tecnologiche che ottimizzano gli aspetti termo-igrometrici, visivi e acustici.

Risorse ambientali - territoriali e salute umana:

▪ Sistema Acqua:

- ⇒ Acque superficiali: la superficie che non è strettamente coperta dagli edifici rimane permeabile: le aree pavimentate sono del tipo drenante.
- ⇒ Risorsa acqua: La zona non è servita dalla rete di distribuzione pubblica e sarà quindi utilizzata l'acqua di un pozzo già esistente e con apporto idrico verificato come sufficiente a garantire l'approvvigionamento necessario. Per garantire la costante presenza di acqua potabile (estratta da un pozzo) si è previsto un serbatoio di accumulo a monte dell'immissione all'interno delle unità abitative.
- ⇒ Depurazione e scarichi: Il progetto prevede che le acque meteorologiche provenienti dalle coperture e dalle superfici pavimentate siano raccolte in una cisterna interrata per l'uso irriguo con conseguente risparmio della risorsa idrica, in quanto riutilizzabili per i fini irrigui attraverso impianti in pressione, mentre per le acque provenienti dal consumo umano (acque nere e saponose prodotte internamente agli edifici), si prevede un sistema di depurazione preliminare al rilascio nell'ambiente delle acque trattate. La zona infatti non è servita dalla rete della fognatura comunale.

▪ Sistema Aria:

- ⇒ Inquinamento atmosferico: Non si evidenziano criticità, le emissioni in atmosfera dovute agli impianti di riscaldamento saranno minime considerando anche l'utilizzo di combustibile a biomassa. Durante l'esecuzione delle opere saranno rispettate all'interno del cantiere le normative di sicurezza prescritte per il contenimento delle polveri.
- ⇒ Inquinamento elettromagnetico: non si rilevano problematiche particolari per l'area in oggetto. L'area è localizzata in una zona priva di impianti o sistemi generatori di campi elettromagnetici.

- Rumore:

⇒ Inquinamento acustico: Secondo il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale l'area ricade in classe II. Le previsioni non incidono sui dati relativi all'inquinamento acustico. L'area è localizzata in una zona priva di sorgenti di rumore importanti (arterie stradali e ferroviarie, unità produttive). Il Piano Strutturale di Vicchio individua nella tavola A 26b (Elementi di degrado ambientale e paesaggistico) una zona critica intorno al ristorante per l'attività di trascorse gestioni (discoteca) che si possono ritenere oggi superate senza pertanto richiedere la necessità di particolari interventi di protezione acustica. Durante l'esecuzione delle opere saranno rispettate all'interno del cantiere le normative di sicurezza prescritte per il contenimento delle alterazioni dei livelli sonori.

- Sistema Suolo e Sottosuolo:

⇒ Difesa del suolo: Classificazione sismica: in parte classe 3a (pericolosità medio-bassa), in parte classe 2 (pericolosità bassa) . La previsione non influisce su tale assetto.

⇒ Rischio Idraulico: L'area sulla quale sono previsti i fabbricati è esterna ad ambiti di pericolosità idraulica; le altre aree del comparto, ristorante e nuovo impianto sportivo si localizzano in pericolosità bassa (classe 2). Le previsioni non incidono quindi sui dati relativi al rischio idraulico.

- Sistema Energia:

⇒ Rete elettrica: La zona è servita da rete elettrica gestita da ENEL distribuzione S.p.A. E' prevista la derivazione di rete, con distribuzione diretta per il nuovo insediamento. Dovrà essere valutata più approfonditamente l'ipotesi di installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica a causa dell'impatto sul territorio che una quantità rilevante di pannelli potrà causare, saranno valutate soluzioni alternative in fasi esecutive.

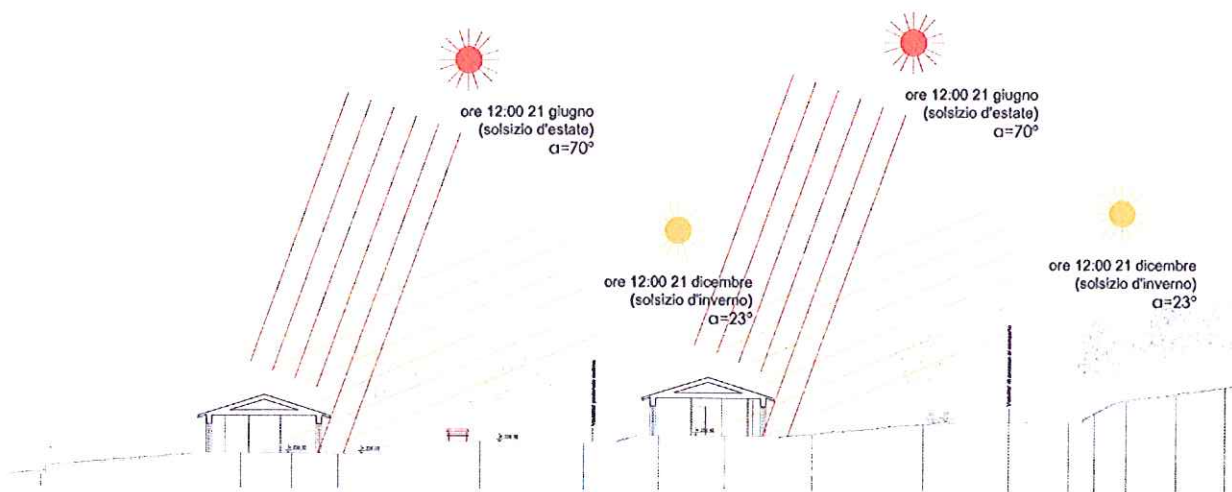
⇒ Rete gas: La zona non è servita da rete gas metano, sarà pertanto prevista l'installazione di sergatoi di GPL per il funzionamento delle cucine. Per il riscaldamento è previsto un impianto centralizzato a biomassa.

⇒ Approvvigionamento energetico: Il progetto propone un impianto centralizzato a biomassa (legno, pellet, cippato, derivati da materiale vegetale prodotto da coltivazioni dedicate, da manutenzioni forestali o potature, da lavorazioni meccaniche di legno), in recepimento del Dlgs 192/05, che rende superabile anche l'installazione di pannelli solari data la tutela paesaggistica presente sul luogo. Si tratta di un progetto innovativo, con vantaggi di tipo economico-ambientale: risparmio di gas e elettricità, riduce le emissioni inquinanti, riduce al minimo la manutenzione. L'impianto centralizzato, oltre a ridurre le dispersioni di consumo energetici, evita l'impegno del rifornimento dei combustibili individuali. L'ambito di applicazione della normativa sopranchiamata comprenderà l'attenzione verso le componenti di tamponamento e partizione interna, spessori dei solai, tipologie dei serramenti ecc. al fine di un miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Tale impianto risulterà più conveniente, sotto ogni punto di vista, rispetto alle fonti energetiche rinnovabili legate allo sfruttamento dell'energia solare, per produrre energia elettrica e termica. Il sito non presenta un buon soleggiamento, anche nel periodo estivo, data la presenza della montagna e del bosco a sud del comparto. Per un buon funzionamento i pannelli solari termici devono essere disposti in prossimità, ed in questo caso sulle coperture, degli edifici, rischio il mancato funzionamento per assenza di soleggiamento. La tutela paesaggistica, e nel dettaglio le prescrizioni della Soprintendenza, implica la non localizzazione sulle coperture dei pannelli solari. Mancando luoghi alternativi per la loro localizzazione, e loro buon funzionamento, è stato pensato all'alternativa della produzione energetica a biomassa. I caratteri paesaggistici dell'area impongono una particolare attenzione anche per la localizzazione dei pannelli fotovoltaici: le scelte progettuali hanno individuato una doppia ipotesi per la loro disposizione, in caso di entrata in vigore della Legge

Finanziaria 2008 (prorogata al 2010). Si ritiene opportuno, dato l'impatto sul territorio, ipotizzare una deroga alla loro installazione o il reperimento di una soluzione alternativa (cessione delle quote).

Per il maggiore comfort termico degli ambienti interni e la più razionale utilizzazione dell'energia prodotta è prevista la possibilità di dotazione di un sistema radiante a bassa temperatura a pavimento funzionante anche per un eventuale raffrescamento estivo. Si prevedono coperture ventilate. Per favorire inoltre le potenzialità di una circolazione d'aria che permetta di abbassare la temperatura interna nei periodi estivi si è posta attenzione al sistema delle aperture, alla loro protezione rispetto all'irraggiamento solare (inserimento di logge con vetrate apribili/chiusibili a seconda delle esigenze funzionali e della necessità di raffrescamento/riscaldamento), alla presenza di vegetazione e aree verdi nell'intorno. L'orientamento del complesso lungo l'asse est-ovest risulta essere ottimale al fine dello sfruttamento della radiazione solare.



Il risparmio energetico complessivo è legato anche al ricorso di specifiche metodologie di lavoro durante la fase di realizzazione degli edifici (cantiere) per riflettersi poi nella successiva gestione: il ricorso a sistemi costruttivi semplici, consente di agevolare il trasporto, l'assemblaggio, ottimizzando i tempi di cantiere e limitando gli scarti. L'impiego di questi sistemi costruttivi agevola il disassemblaggio dei componenti facilitando il ricorso a tecniche di demolizione selettiva con l'eventuale riuso dei materiali.

- **Gestione Rifiuti:**

- ⇒ Rifiuti urbani: L'area risulta servita dal sistema pubblico di raccolta rifiuti.

- **Sistema Storico Paesaggistico e Naturale:**

- ⇒ L'area dell'intervento non ricade all'interno di sistemi naturalistici tutelati, né risulta soggetta a vincoli specifici per quanto riguarda fauna e flora. La zona a bosco adiacente non risulta soggetta a interventi. Per assecondare la qualità visiva del paesaggio il progetto prevede aperture prospettiche del complesso verso la vallata nord. Il complesso si "adagia" sul territorio senza provocare stravolgimenti paesaggistici.

- **Sistema Viabilità:**

- ⇒ Mobilità e Traffico: L'area è esterna dalle arterie con flusso di traffico consistente ed è interessata esclusivamente da traffico veicolare locale.

- **Salute umana:**

- ⇒ Presenza di elementi inquinanti o di disturbo: Non si evidenziano criticità.

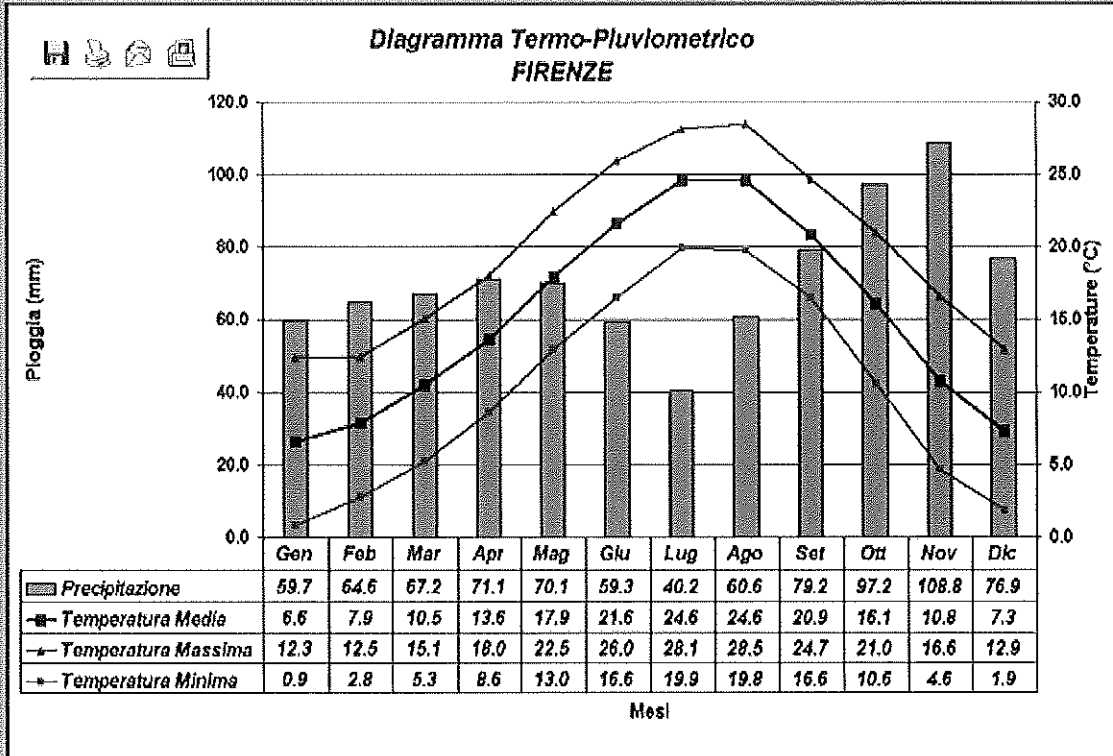
- ⇒ Qualità dell'abitare, benessere psicofisico delle persone: L'operazione proposta ha l'obiettivo di condurre ad un complesso turistico-ricettivo di qualità, con un elevato standard di benessere psicofisico degli abitanti. Il comfort abitativo è legato alla capacità di riconoscersi in un ambiente, alle suggestioni che esso produce, per questo la progettazione ha come obiettivo la realizzazione di spazi a "misura d'uomo", dotati di luoghi di relazione, integrati con il contesto e che garantiscano comfort visivo-percettivo nella scelta delle finiture, dei materiali, dei sistemi costruttivi (richiamo all'architettura tradizionale con inserimento di elementi contemporanei).

Vicchio, 24 settembre 2009

Arch. Caterina Manzani

Geom. Fabio Franci

Lat: 43.77 Long: 11.26 Quota: 75 m s.l.m.
 Dati Osservatorio Ximeniano
 Periodo Dati: 1960-2000



Precipitazioni			
Periodo	Media (mm)	Massimo (mm)	Minimo (mm)
Anno	854,8	1151,8 (1960)	554,7 (1973)
Primavera	208,4	364,4 (1978)	98,2 (1969)
Estate	160,1	294,6 (1976)	52,6 (1962)
Autunno	285,2	576,6 (1992)	85,4 (1983)
Inverno	201,2	371,2 (1960)	74,2 (1991)

Indici climatici		
	Numero di giorni di gelo	Numero giorni T > 34°C
Media	19	11,3
Massimo	64 (1994)	42 (1940)

Gli estremi		
Temperatura minima assoluta	Temperatura massima assoluta	Massima pioggia giornaliera
-11 (11/01/1985)	41,6 (26/07/1983)	140 (04/11/1966)

CNR - IATA

Ce.S.I.A.

STAZIONE AGROMETEOROLOGICA DI FAGNA - ISTITUTO PER LA DIFESA DEL SUOLO (Mi.P.A.F.)

Long.E. (Greenwich) 11° 21'

Latit. N. 43° 59' 30"

Quota s.l.m. 255 m

Valori degli elementi meteorologici del mese MARZO 2001

GIORNO	PRESSIONE		TEMPERATURA TERRENA		TEMPERATURA ARIA		UMIDITA' RELATIVA				VENTO DOMINANTE (2)	VENTO SFILATO km	VALORI TOTALI		GIORNALIERI		EVAPORAZIONE mm
	mbar	Media	Max	Min	Med	Max	Min	8h	14h	19h			Med	RAD. GLOBALE	ELIOFANIA minuti (3)	RAD. DIFFUSA	
1	971	4.4	5.8	3.3	1.4	6.6	5.1	8.4	7.8	8.8	E	145.4	5987	657	3977	10.6	
2	972	5.1	6.2	3.9	3.6	5.9	5.3	10.7	8.8	8.9	E	158.0	3098	0	3098	34.2	
3	967	8.1	9.0	6.5	12.1	13.7	13.0	14.0	90	82	S-W	267.5	2010	0	1675	24.4	
4	974	9.6	10.6	8.8	12.2	14.9	14.5	15.9	85	78	S-W	362.2	5652	61	4522	5.2	
5	980	10.4	11.3	9.7	13.0	15.2	14.4	13.5	83	75	S-W	223.6	4522	20	3684	8.4	
6	988	9.5	11.7	7.7	4.5	14.6	9.7	14.6	93	64	N-E	79.6	10509	261	6490	0.2	
7	988	9.5	11.1	8.2	6.7	12.8	10.2	9.1	92	64	N-E	63.4	7285	75	5527	0.0	
8	982	9.9	10.9	8.9	7.7	13.5	11.1	10.3	7.5	92	N	117.0	5108	19	4187	4.6	
9	980	10.3	11.4	9.4	8.4	12.1	11.7	11.0	8.4	76	S-W	268.9	7620	151	4815	2.8	
10	983	9.8	10.2	9.3	9.6	10.4	9.8	10.6	8.4	89	E	82.4	2177	0	1884	3.2	
11	986	10.4	11.7	9.5	9.4	12.8	13.5	11.3	9.1	95	N	47.2	688	25	4815	0.6	
12	985	10.6	10.9	10.3	11.0	12.0	12.1	11.6	10.7	92	N-E	87.1	1591	0	1382	1.6	
13	976	10.7	11.4	10.3	12.3	11.4	12.0	11.7	13.3	82	S-W	273.6	3308	73	4982	6.6	
14	980	10.8	11.9	10.1	10.6	14.0	11.4	14.1	9.9	83	S-W	214.2	8122	92	5192	0.0	
15	985	10.4	11.7	9.2	8.2	14.2	13.3	10.7	14.6	53	S-W	170.3	10341	288	5987	0.0	
16	986	10.3	12.1	9.0	7.0	13.7	13.5	9.8	5.7	92	N-W	48.2	7704	131	5150	0.0	
17	976	9.8	10.4	9.2	8.8	9.9	8.9	9.3	11.1	7.7	N	124.2	3182	87	2261	21.8	
18	978	10.5	11.6	9.5	11.1	13.6	12.0	11.8	10.0	82	S-W	295.9	10300	182	5778	0.6	
19	981	10.1	10.7	9.6	10.1	12.5	12.2	11.3	9.1	85	S-W	210.6	4312	27	3475	0.0	
20	983	10.8	11.7	9.8	11.5	15.4	13.6	12.9	15.4	11.0	S-W	253.4	7913	114	5527	0.0	
21	979	11.4	12.2	10.8	12.8	15.5	15.3	13.8	16.0	11.4	S	186.1	4312	4	3726	0.0	
22	975	12.2	13.5	11.5	14.1	16.2	15.3	14.7	17.9	12.7	S-W	242.3	7201	193	3475	0.0	
23	981	12.8	14.2	11.7	11.8	17.0	17.6	14.8	19.3	11.4	S-E	145.1	10718	725	6531	0.0	
24	978	13.1	15.6	10.9	7.9	21.1	19.7	15.1	22.8	7.5	N-W	107.3	19176	617	3182	0.0	
25	970	13.2	14.5	12.1	15.3	19.5	15.3	15.6	19.7	12.2	S-W	353.5	16538	732	5275	0.0	
26	974	12.7	13.5	12.0	12.2	15.0	13.1	12.9	15.5	9.9	S-W	274.3	9965	735	5778	0.0	
27	977	11.9	12.9	10.7	8.0	14.3	12.6	11.1	14.4	6.6	S-W	150.5	10802	738	6490	0.0	
28	982	12.2	13.3	11.5	10.1	15.9	11.0	11.5	15.9	9.2	S-E	139.3	8876	105	5820	1.0	
29	977	11.9	12.5	11.3	9.0	12.1	12.5	10.6	13.7	8.4	S	162.7	6866	60	5443	22.6	
30	972	11.1	11.6	10.4	7.2	10.2	9.3	8.7	10.2	7.2	N-E	130.3	4982	10	4396	18.2	
31	986	10.8	12.0	9.9	9.5	13.9	12.8	11.4	14.5	8.9	N-E	343.1	12937	292	7704	1.8	
Media	979	10.5	11.6	9.5	9.6	13.5	12.3	11.3	14.4	8.6		184.7	7419	704	4511	5.4	
Max	988	13.2	15.6	12.1	15.3	21.1	19.7	15.6	22.8	12.7		362.2	19176	750	7704	34.2	
Min	967	4.4	5.8	3.3	1.4	5.9	5.1	3.5	6.6	0.4		47.2	1591	0	1382	0.0	
Somme												5727.2	229981	4134	21812	139839	168.4

VALORI MENSILI :

NOTE: (1) Rilevata a 3 cm di profondità; (2) n d Direzione non definita per assenza di vento; (3) R Effettiva, T Teorica

CNR - IATA

Ce.S.I.A.

STAZIONE AGROMETEOROLOGICA DI FAGNA - ISTITUTO PER LA DIFESA DEL SUOLO (Mi.P.A.F.)
 Long.E. (Greenwich) 11° 21' Latit. N. 43° 59' 30" Quota s.l.m. 255 m

Valori degli elementi meteorologici del mese di DICEMBRE 2000

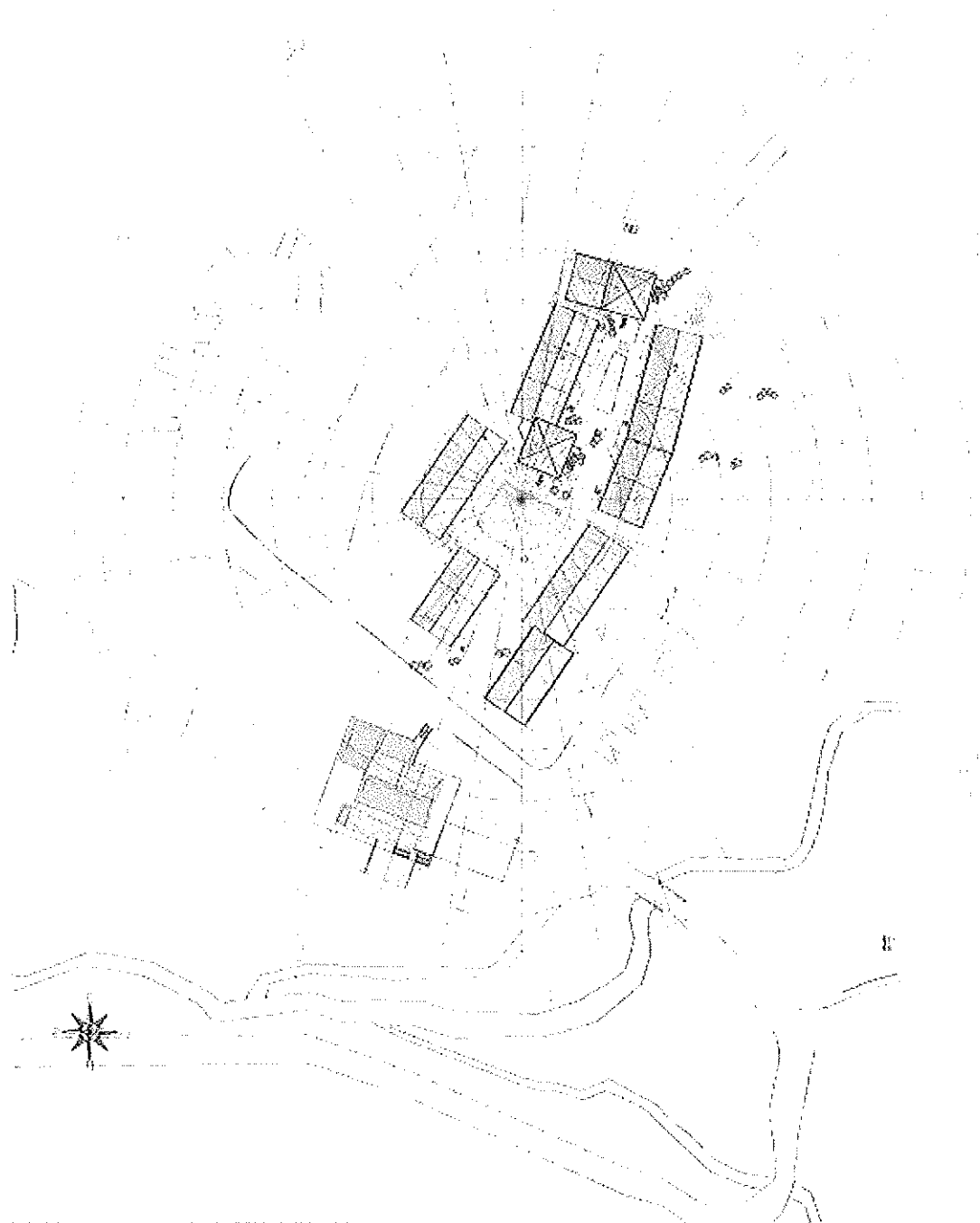
GIORNO	PRESSIONE			TEMPERATURA TERRENG			TEMPERATURA ARIA						UMIDITA' RELATIVA			VENTO DOMINANTE (2)	VENTO SFILATO km	VALORI TOTALI			GIORNALIERI		
	Media	Med	Max	Med	Max	Min	8h	14h	19h	Med	Max	Min	8h	14h	19h			Med	R	T	RAD. GLOBALE	RAD. DIFFUSA	PIOGGIA
1	993	6.1	7.6	4.9	4.9	13.6	-1.9	11.2	8.1	4.6	13.6	82	82	N-W	29.9	437	539	6950	2889	0.2	0.2		
2	993	6.4	7.2	5.6	7.1	7.6	1.9	6.9	7.1	5.0	7.6	91	93	S-E	22.7	0	537	1675	1549	0.0	0.0		
3	989	7.5	8.3	7.1	6.8	9.5	5.9	9.0	6.8	7.2	9.5	95	95	S	41.4	0	536	1214	1214	8.8	8.8		
4	990	7.5	9.0	6.3	4.6	14.2	4.6	14.2	8.1	8.1	14.2	95	95	N-E	88.9	441	535	6615	2680	0.2	0.2		
5	992	7.4	8.7	6.8	2.9	10.3	2.8	9.2	8.0	5.8	12.2	95	90	S-E	38.9	261	533	5317	2847	0.4	0.4		
6	992	7.6	8.5	6.9	4.1	7.6	2.7	7.4	5.6	8.4	2.7	96	95	S-E	42.5	102	532	4103	3266	0.2	0.2		
7	991	8.6	9.3	8.1	6.9	10.7	6.8	10.2	9.0	11.0	6.8	94	91	E	51.5	31	531	2512	2135	0.2	0.2		
8	989	9.6	10.0	9.0	11.7	12.4	10.9	12.6	12.1	13.4	10.9	86	87	E	103.0	0	530	586	544	0.0	0.0		
9	989	10.3	10.9	10.0	13.5	13.8	11.6	13.8	13.3	14.4	11.6	82	89	S-W	117.4	7	529	795	754	0.8	0.8		
10	993	10.2	10.9	9.7	11.9	13.8	12.1	14.1	12.4	14.1	11.1	84	73	S-W	193.0	280	529	5527	3224	0.0	0.0		
11	999	10.3	11.4	9.2	8.3	14.7	8.1	12.9	11.4	14.7	8.1	92	67	E	67.7	291	528	6071	3810	0.0	0.0		
12	999	10.1	10.8	9.6	7.6	12.6	6.9	12.3	10.0	12.8	6.9	83	86	E	67.0	18	527	2010	1675	0.0	0.0		
13	994	10.5	10.8	10.2	10.6	12.7	10.5	12.7	11.2	12.7	10.5	88	79	E	165.6	0	526	1549	1424	0.0	0.0		
14	986	10.4	10.8	10.0	9.2	13.9	9.2	13.9	11.6	13.9	9.2	88	72	S-W	202.0	16	526	1976	1675	0.0	0.0		
15	976	10.1	10.5	8.9	13.2	12.8	3.7	12.8	11.1	13.2	3.7	80	70	S-W	361.4	3	525	1842	1549	0.8	0.8		
16	981	7.5	8.6	6.7	-2.3	5.7	-2.3	6.0	2.4	8.5	-2.3	92	93	S-E	55.4	262	525	5610	3014	0.4	0.4		
17	984	6.3	7.2	5.3	-0.7	6.3	-0.7	6.3	3.0	6.8	-1.4	93	90	N	47.9	153	525	4396	3349	0.6	0.6		
18	989	7.0	8.1	6.2	2.4	9.1	0.4	9.1	5.1	10.6	0.4	93	80	S-E	47.5	318	524	6155	3810	5.8	5.8		
19	990	5.9	6.7	5.1	-1.8	2.8	-1.8	5.1	1.7	5.1	-1.8	93	94	S-E	28.8	2	524	2512	2303	0.2	0.2		
20	990	6.5	7.0	6.0	2.8	8.2	2.8	6.1	5.3	8.4	2.8	94	72	N-E	158.0	1	524	2093	2010	0.0	0.0		
21	991	6.1	6.4	5.5	5.1	5.3	3.7	5.3	4.1	5.9	3.7	77	80	N-E	272.5	3	524	2135	1926	0.2	0.2		
22	990	4.2	5.4	3.0	1.6	5.0	0.8	5.0	1.2	2.3	0.8	64	47	N-E	282.2	485	524	6657	3643	0.0	0.0		
23	988	2.8	4.1	2.0	-3.4	6.8	-3.4	6.8	0.2	6.8	-3.4	84	27	S-E	77.0	482	524	6892	3391	0.0	0.0		
24	983	2.9	3.7	2.0	-3.5	1.9	-4.2	1.5	-0.5	2.6	-4.2	90	75	E	47.2	6	524	2052	1842	4.6	4.6		
25	970	5.4	6.7	3.7	11.1	8.9	1.9	8.3	7.5	11.8	1.9	85	94	E	163.4	0	524	251	251	45.4	45.4		
26	966	7.1	7.6	6.6	7.6	8.9	7.3	8.9	10.0	8.7	11.2	96	94	E	118.4	77	525	2219	1717	19.6	19.6		
27	961	7.3	7.7	6.9	7.3	7.5	5.4	7.3	11.2	7.3	11.2	94	91	S-W	108.7	0	525	544	544	37.8	37.8		
28	963	7.2	8.1	6.8	5.4	8.8	5.4	8.8	6.8	6.8	5.4	95	90	S-E	86.4	76	526	3056	2470	8.6	8.6		
29	965	6.7	7.2	6.2	4.4	6.2	4.4	6.2	6.0	5.6	7.6	93	94	N-W	61.2	1	526	1633	1717	3.4	3.4		
30	968	5.8	6.4	5.1	0.1	2.7	-0.7	4.4	2.5	4.9	-0.7	94	95	N-W	95.0	20	527	2680	2386	1.4	1.4		
31	978	5.3	6.0	4.2	5.5	6.4	3.9	6.4	5.2	6.8	3.9	65	46	N-E	300.6	150	527	4480	3517	0.0	0.0		

VALORI MENSILI:		Medic	Max	Min	Somme	114.3	485	3923	3298	6992	102242	528	539	16361	2227	3810	251	69040	4.5	45.4	139.6
Medic	985	7.3	8.1	6.6	4.9	8.9	7.6	6.7	10.0	3.8	89	80	84	86	127	528	3298	2227	4.5	45.4	139.6
Max	999	10.5	11.4	10.2	13.5	14.7	13.8	13.3	14.7	11.6	96	96	96	95	485	539	6992	3810	45.4	45.4	139.6
Min	961	2.8	3.7	2.0	-3.5	1.9	0.2	-0.5	2.6	-4.2	64	27	51	58	22.7	0	524	251	0.0	0.0	139.6
Somme																					

NOTE: (1) Rilevata a 3 cm di profondità; (2) n d Direzione non definita per assenza di vento; (3) R Effettiva, T Teorica

CAPTA DEL SOLLE
 Colubiane 24

4	01	Giugno	
9	01	Julio	MCS
0	01	Agosto	ACH
0	01	Settembre	MAR
0	01	Ottobre	FOO
6	01	Novembre	SEN
0	01	Dicembre	



Allegato n. B – Verifica Legge 13/89 – Barriere Architettoniche



PLANIMETRIA GENERALE

Legenda:

	Inizio percorso accessibile
	Percorso accessibile Punto a-to - Part. il comune
	Rampa in pendenza Pendenza < 8%
	Spazio di rotazione 1.50
	Spazio necessario per consentire la rotazione antistante/retrostante la porta
	Doccia a pavimento con accostamento laterale
	Lavabo sospeso
	Vaso e bidet con asse a cm 40 dalla parete e/o altro sanitario

Allegato n. C – Verifica legge 122/89 – Dotazione Posti Auto




Massa

Fosso di Rimaggio

PLANIMETRIA GENERALE

LEGENDA:

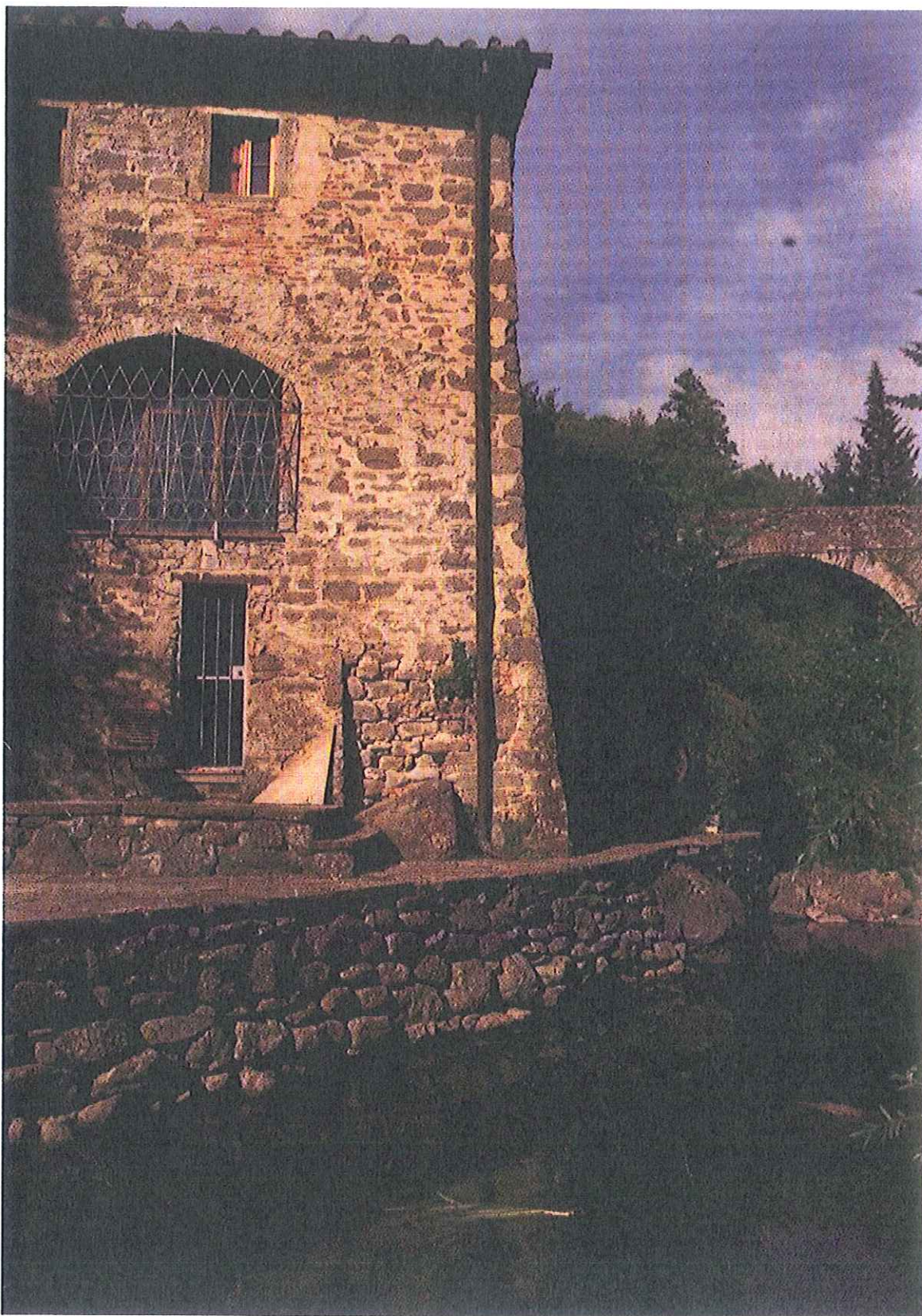
 Spazio per sosta e parcheggio: 663,35 mq
(2 posti auto assegnati ad ogni unità abitativa)

Verifica L.122/89:

Superficie minima:
Volume residenziale 3.207,38 mc / 10 = 320,73 mq

Spazi di progetto 663,35 mq > sup. min. 320,73 mq

Allegato n. D – Riferimento tipologico










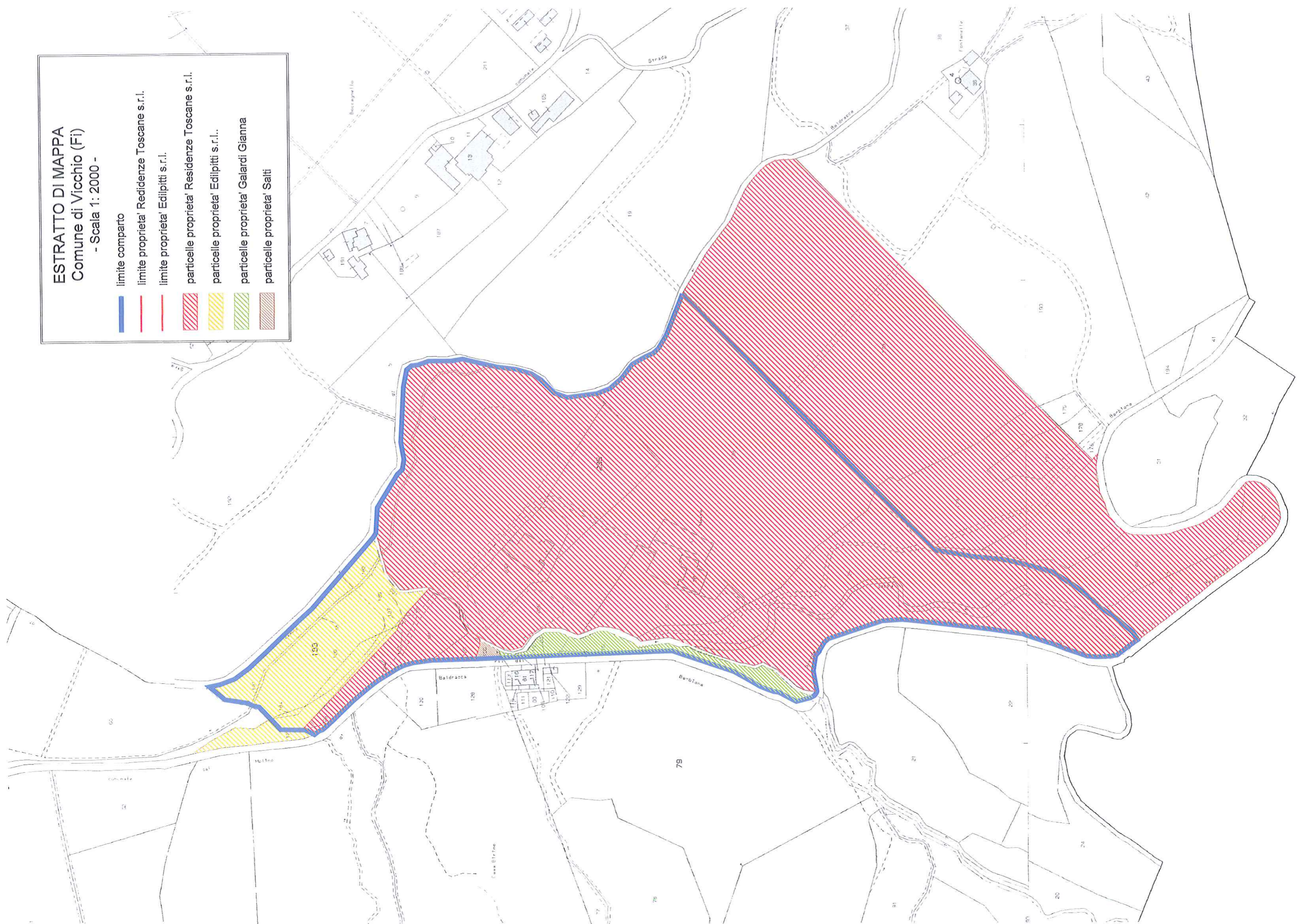
L'immagine si riferisce ad un insediamento rurale di alta collina posto nel Mugello

Allegato n. 1 – individuazione catastale delle proprietà

ESTRATTO DI MAPPA
Comune di Vicchio (Fi)

- Scala 1: 2000 -

-  limite comparto
-  limite proprieta' Residenze Toscane s.r.l.
-  limite proprieta' Edilpitti s.r.l.
-  particelle proprieta' Residenze Toscane s.r.l.
-  particelle proprieta' Edilpitti s.r.l..
-  particelle proprieta' Galardi Gianna
-  particelle proprieta' Salti



COMUNE DI VICCHIO

PIANO ATTUATIVO DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA

- LAGO VIOLA -

"Intervento 45/1"

ELENCO PARTICELLARE DELLE PROPRIETA'

DATI IDENTIFICATIVI			QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE	PROPRIETA'
Foglio	Particella	Catasto	Classe	mq	Euro	
105	68	C.T.	pascolo arborato	2610	€ 1.21	Residenze Toscane s.r.l.
105	107	C.T.	seminativo arborato	3	€ 0.01	Residenze Toscane s.r.l.
105	123	C.T.	pascolo arborato	310	€ 0.14	Residenze Toscane s.r.l.
105	126	C.T.	pascolo arborato	45	€ 0.02	Residenze Toscane s.r.l.
106	3	C.T.	prato arborato	1450	€ 1.87	Residenze Toscane s.r.l.
106	4	C.T.	incolto -produttivo	210	€ 0.01	Residenze Toscane s.r.l.
106	15	C.T.	prato arborato	2640	€ 3.41	Residenze Toscane s.r.l.
106	15/16	*	fabbricato urbano	89	€ 262.00	Residenze Toscane s.r.l.
106	16	C.F.	fabbricato urbano	1120	€ 2,407.31	Residenze Toscane s.r.l.
106	17	C.T.	prato arborato	470	€ 0.61	Residenze Toscane s.r.l.
106	23	C.T.	seminativo	4970	€ 21.82	Residenze Toscane s.r.l.
106	25	C.T.	bosco ceduo	5900	€ 5.48	Residenze Toscane s.r.l.
106	68 porzione	C.T.	bosco ceduo	1678	€ 0.95	Residenze Toscane s.r.l.
106	231	C.T.	prato	10053	€ 36.34	Residenze Toscane s.r.l.
106	232	C.F.	fabbricato urbano	2311	€ 5,327.36	Residenze Toscane s.r.l.
106	235	C.T.	seminativo arborato	2606	€ 11.44	Residenze Toscane s.r.l.
106	236	C.T.	prato	1927	€ 6.97	Residenze Toscane s.r.l.
106	238	C.T.	seminativo	22762	€ 99.92	Residenze Toscane s.r.l.

Totale 61154 € 8,186.87

DATI IDENTIFICATIVI			QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE	PROPRIETA'
Foglio	Particella	Catasto	Classe	mq	Euro	
105	65	C.T.	incolto -produttivo	200	€ 0.01	Edilpitti s.r.l.
105	106	C.T.	pascolo arborato	380	€ 0.18	Edilpitti s.r.l.
105	124	C.T.	pascolo arborato	85	€ 0.04	Edilpitti s.r.l.
105	125	C.T.	pascolo arborato	5	€ 0.01	Edilpitti s.r.l.
105	127	C.T.	seminativo arborato	7	€ 0.02	Edilpitti s.r.l.
105	179 porzione	C.T.	piazzale	520		Edilpitti s.r.l.
105	180	C.T.	pascolo arborato	361	€ 0.17	Edilpitti s.r.l.
105	181	C.T.	seminativo	1069	€ 4.69	Edilpitti s.r.l.
105	182	C.T.	piazzale	371		Edilpitti s.r.l.
105	183	C.T.	seminativo arborato	3120	€ 10.47	Edilpitti s.r.l.
105	184	C.T.	piazzale	44		Edilpitti s.r.l.
105	185	C.T.	piazzale	496		Edilpitti s.r.l.

Totale 6658 € 15.59

DATI IDENTIFICATIVI			QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE	PROPRIETA'
Foglio	Particella		Classe	mq	Euro	
105	85	C.T.	incolto -produttivo	1530	€ 0.87	Galardi Gianna
105	84	C.T.	seminativo	470	€ 2.06	Galardi Gianna

Totale 2000 € 2.93

DATI IDENTIFICATIVI			QUALITA'	SUPERFICIE	RENDITA CATASTALE	PROPRIETA'
Foglio	Particella		Classe	mq	Euro	
105	156	C.T.	pascolo arborato	110	€ 0.05	Salti Armando

Totale 110 € 0.05

* Fabbricato in corso di accatastamento (rendita presunta)

VALORE DEI BENI CALCOLATO IN BASE ALL'IMPONIBILE CATASTALE E ALLE SUPERFICI

<u>Proprieta'</u>	<u>Rendita</u>	<u>Quote percentuali</u> (relative alle rendite)	<u>Sup. tot.(mq)</u>	<u>Quote percentuali</u> (relative alle superfici)
Residenze Toscane s.r.l.	€ 8,186.87	99.774%	61154	99.77%
Edilpitti s.r.l.	€ 15.59	0.190%	6658	0.19%
Galardi Gianna	€ 2.93	0.036%	2000	0.04%
Salti Armando	€ 0.05	0.001%	110	0.00%
	€ 8,205.44	100.000%	69922	100.00%

Allegato n. 2 – calcolo volume e superfici

- Calcolo Volume e Superficie Utile Lorda -



PLANIMETRIA GENERALE


Legenda:

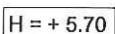
-  Superficie Utile Lorda
-  Quote di progetto
-  Quote di rilievo

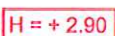
- Calcolo Volume e Superficie Utile Lorda -



Legenda:

 Superficie Utile Lorda

 H = + 5.70 Altezza reale
(calcolata rispetto la quota di progetto)

 H = + 2.90 Altezza virtuale
(calcolata rispetto la quota di rilievo)

NOTA BENE:

Il calcolo del volume degli edifici è stato svolto assumendo come S.U.L. la superficie al lordo delle murature perimetrali escludendo i loggiati, poichè aventi larghezza inferiore a 2,50 mt [vd. art. 86 comma e lettera 8 del R.U.C.] e al netto delle superfici ad uso veranda (incremento di superficie accessoria previsto dalla scheda attuativa) e derogando l'aumento della parete perimerale ai fini del contenimento energetico ai sensi dell' art. 31 comma 4.1 del R.U.C. La verifica dell'altezza massima è stata compiuta in base a quanto prescritto dall'art.24 Regolamento Edilizio vigente e secondo quanto indicato all'art. 77 comma b) del Regolamento Urbanistico secondo il quale l'altezza massima per gli edifici con destinazione turistico-ricettivo è fissata a 5,70 mt.

CALCOLO VOLUME

[S.U.L. x H media]

- Nucleo A
99,50 mq x 2,78 mt = **276,61 mc**
- Nucleo B
149,05 mq x 2,80 mt = **417,34 mc**
- Nucleo C
99,10 mq x 2,58 mt = **255,68 mc**
- Nucleo D
147,65 mq x 2,62 mt = **386,84 mc**
- Nucleo E1
49,40 mq x 5,20 mt = **256,88 mc**
- Nucleo E2
49,00 mq x 2,70 mt = **132,30 mc**
- Nucleo F
147,65 mq x 3,02 mt = **445,90 mc**
- Nucleo G
49,40 mq x 5,40 mt = **266,76 mc**
- Nucleo H
148,50 mq x 3,43 mt = **509,36 mc**
- Nucleo I
98,75 mq x 2,63 mt = **259,71 mc**

TOT. VOLUME

3207,28 mc < 3500,00 mc

TOT. S.U.L.

1136,80 mc < 1150,00 mq

Allegato n. 3 – oneri concessori

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Premessa

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il calcolo del Contributo del Costo di Costruzione è stato eseguito come dalle indicazioni riportate nella Delibera della Giunta Comunale n° 11 del 27.02.09 del Comune di Vicchio, considerando l'oggetto del presente intervento come edificio a destinazione turistica - ricettiva.

Tali specifiche fissano il costo di costruzione relativo ad edifici con tale destinazione nella "misura del costo di costruzione previsto per la residenza", pertanto si è proceduto al calcolo del contributo sul costo di costruzione e applicando l'aliquota del 10 %. Si allegano i moduli D e D 1 nei quali è esplicitato il calcolo delle superfici per la determinazione del Contributo del Costo di Costruzione.

Si precisa ulteriormente che per il calcolo si è fatto riferimento alle due diverse tipologie ricettive dell'intervento moltiplicando le relative superfici per il numero delle unità aventi la stessa distribuzione interna.

CALCOLO DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

➤ TIPOLOGIA 1

Superficie Utile abitabile [cfr. Mod. D1] * 41,25 mq

Superficie netta non residenziale [cfr. Mod. D1] * 12,90 mq

Calcolo N° 19 Unità Ricettive

41,25 mq x 19 = 783,75 mq (*Sup. Utile abitabile*)

12,90 mq x 19 = 254,10 mq (*Sup. netta non residenziale*)

➤ TIPOLOGIA 2

Superficie Utile abitabile [cfr. Mod. D1] * 40,10 mq

Superficie netta non residenziale [cfr. Mod. D1] * 14,20 mq

Calcolo N° 4 Unità Ricettive

$$40,10 \text{ mq} \times 4 = 160,40 \text{ mq} \quad (\text{Sup. Utile abitabile})$$
$$14,20 \text{ mq} \times 4 = 56,80 \text{ mq} \quad (\text{Sup. netta non residenziale})$$

➤ **CALCOLO** [cfr. Mod. D]

Totale Complessivo n° 23 Unità Ricettive

Superficie Utile abitabile [cfr. Mod. D1] *	944,15 mq
Superficie netta non residenziale [cfr. Mod. D1] *	301,90 mq

➤ **CALCOLO CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE** [cfr. Mod. D]

$$301,90 \text{ mq} \times 60\% = 181,14 \text{ mq} \quad (\text{Superficie ragguagliata})$$
$$181,14 \text{ mq} + 944,15 \text{ mq} = 1125,29 \text{ mq} \quad (\text{Superficie Complessiva})$$
$$1125,29 \text{ mq} \times 229,91 \text{ €/mq} = 258\,715,42 \text{ €} \quad (\text{Costo di Costruzione})$$

Totale Contributo sul Costo di Costruzione

$$258\,715,42 \text{ €} \times 10\% = \mathbf{25\,871,54 \text{ €}}$$

Da allegare alla domanda di concessione edilizia

COMUNE DI VICCHIO

PROVINCIA DI FIRENZE

CALCOLO DELLE SUPERFICI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE
(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

Richiedente la concessione: RESIDENZE TOSCANE s.r.l. e EDILPITI s.r.l.

Ubicazione della costruzione: località BOCCAGNELLO

Descrizione della costruzione: PIANO ATTUATIVO DI ESPANSIONE TURISTICO - RICETTIVA

Progettista: Arch. CATERINA MANZANI e Geom. FABIO FRANCI

Piano _____ Unità immobiliare n. <u>Tip. 1</u>		Su	Snr	Sn	Sa
		Superf. utile abitabile	Sup. netta per servizi e accessori relativi parte residenziale	Sup. netta per attività turistiche, commerciali e direzionali	Sup. accessori relativi attività turistiche, commerciali e direzionali
Destinazione singoli vani	Dimensioni planimetriche	Su=mq.	Snr=mq.	Sn=mq.	Sa=mq.
PRANZO-CUCINA		14.25			
CAMERA		14.00			
BAIENO		4.00			
CAMERA		9.00			
VERANDA			9.35		
LOGGIATO			3.55		
TOTALI		41.25	12.90		

Piano _____ Unità immobiliare n. <u>Tip. 2</u>		Su	Snr	Sn	Sa
Destinazione singoli vani	Dimensioni planimetriche	Su=mq.	Snr=mq.	Sn=mq.	Sa=mq.
SOGGIORNO-CUCINA		21.85			
CAMERA		14.00			
BAIENO		4.25			
VERANDA			9.50		
LOGGIATO			4.70		
TOTALI		40.10	14.20		
TOTALI A RIPORTARE					

QUADRO RIEPILOGATIVO

SUPERFICI UTILI ABITABILI PER CLASSI DI QUARTIERI = Su (Art. 5)						SUPERFICI PER SERVIZI E ACCESSORI RELATIVI ALLA PARTE RESIDENZIALE = Snr (Art. 2)					
PIANO	ALLOGGIO	≤ 95	> 95 → 110	> 110 → 130	> 130 → 160	PIANO	ALLOGGIO	<small>Portico, scala, box, cella ascensore, cabina H&A, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a diretto servizio della residenza</small>	Autonomosse <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> collettive	Androni d'ingresso e porticati liberi	Logge e balconi
		mq.	mq.	mq.	mq.						
B.1	19	41.25				Tip1	19	12.90			
	4	40.10				Tip2	4	14.20			
Totali mq.						Totali mq.					
944,15						301,90					

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

	Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
1	Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	944,15
2	Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	301,90
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	181,14
4 = 1+3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	1125,29

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

	Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
1	Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2	Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3	60% Sn	Superficie ragguagliata	
4 = 1+3	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

Caratteristiche particolari di incremento (art. 7): _____

N. _____

Data _____

(Il Proprietario)

(Il Richiedente la concessione)

PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

Cessionario Sig. RESIDENZE TOSCANES S.r.l. e EDIPITTI S.r.l.
 Ubicazione della costruzione: Località Boccagnello
 Destinazione della costruzione: _____ Aliquota _____ %

CLASSE 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per Classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3)/Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95	23			0	0
95 → 110				5	
110 → 130				15	
130 → 160				30	
> 160				50	
		Su 944,15	SOMMA → 10		

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(7)	(8)
Portinote, soffitti, locali moto e ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a servizio della residenza	301,90
Portinone [] singole [] collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	
Logge e balconi	
Snr 301,90	

TABELLA 3 - Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	<input checked="" type="checkbox"/>	0
50 → 75	<input type="checkbox"/>	10
75 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	30

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 31,96\%$

OPERIFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(12)	(13)	(14)
Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	944,15
Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	301,90
60% Snr	Superficie raggiungibile	181,14
Sc (art. 2)	Superficie complessiva	1125,29

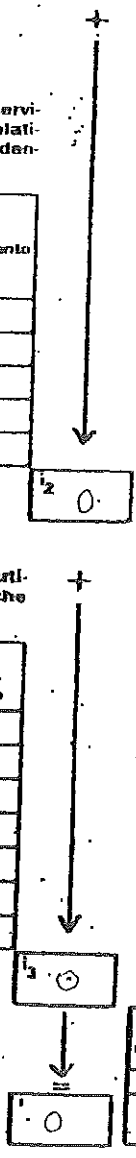
TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(15)	(16)	(17)
0	<input checked="" type="checkbox"/>	0
1	<input type="checkbox"/>	10
2	<input type="checkbox"/>	20
3	<input type="checkbox"/>	30
4	<input type="checkbox"/>	40
5	<input type="checkbox"/>	50

OPERIFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(18)	(19)	(20)
Sr (art. 8)	Superficie netta non residenziale	
Sa (art. 8)	Superficie accessori	
60% Sa	Superficie raggiungibile	
St (art. 8)	Superficie totale non residenziale	

TOTALE INCREMENTI $i = i_1 + i_2 + i_3$



Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata = 229,91 €/mq.

Costo a mq. di costruzione maggiorato $B \times (1 + \frac{M}{100})$ = 229,91 €/mq. x 1,1 = 252,90 €/mq.

Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times C$ = 1125,29 mq x 229,91 €/mq = 258.715,42 €.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

(1) Con la definizione del nuovo costo di costruzione fissato dal D.M. 8 giugno 1983 (v.) e successivi aggiornamenti, il punto B, riferito all'85% di A, è da ritenersi abrogato.

COMUNE DI Vicchio

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (Art. 5 e 6 Legge 10/1997)

PROVINCIA DI FIRENZE

CONCESSIONARIO RESIDENZE TOSCANE s.r.l. ed EDUPITI s.r.l.
OGGETTO DELLA CONCESSIONE _____

PRATICA EDILIZIA

ONERI DI URBANIZZAZIONE (Delibera Consiliare n° _____ del _____)

PER INTERVENTI RESIDENZIALI/COMMERCIALI/PRODUTTIVI

URB. PRIMARIA M.C. _____ € _____ = € _____
URB. SECONDARIA M.C. _____ € _____ = € _____
_____ € _____ = € _____

TOTALE € _____
(ONERI DI URBANIZZAZIONE)

MODALITÀ DI PAGAMENTO:

- INTERO IMPORTO.
- IN FORMA RATEALE: 1/4 IMPORTO al rilascio concessione € _____
 RESIDUO IMPORTO (1) € _____

in tre rate, con scadenza:

- 6 mesi dal rilascio _____
- 12 mesi dal rilascio _____
- 18 mesi dal rilascio _____

(1) DA GARANTIRE CON FIDEIUSSIONE BANCARIA O POLIZZA CAUZIONALE (Art. 47 L. 457/1978 - DURATA DI 2 ANNI)

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (Delibera Consiliare n° 11 del 27/02/2009)

- NON DOVUTO** per richiesta di convenzionamento a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati
 perché trattasi di ATTIVITÀ PRODUTTIVA - AGRICOLA
- costo di costruzione:** per interventi su EDIFICI ESISTENTI
 per interventi a carattere TURISTICO - COMMERCIALE - DIREZIONALE
risultante dal computo metrico estimativo allegato alla presente perizia € _____ (1)
- costo di costruzione come risultante dall'allegato prospetto (vedi retro) di cui al D.M. 10.05.1977, totale € _____ (K1)**

Superficie utile abit. mq. 944,15 access. mq. 301,90 aliquota 10 %

Costo K _____ x _____ % = € _____ contributo
Costo K1 258.415,42 x 10 % = € 25.841,54 contributo

MODALITÀ DI PAGAMENTO:

- INTERO IMPORTO
- IN FORMA RATEALE: _____ IMPORTO al rilascio concessione € _____
 RESIDUO IMPORTO (2) € _____

TOTALE € _____
(CONTRIBUTO COSTO COSTRUZIONE) 25.841,54

in _____ rate, con scadenza:

- _____ € _____
- _____ € _____
- _____ € _____

(2) DA GARANTIRE CON FIDEIUSSIONE BANCARIA O POLIZZA CAUZIONALE PER LA DURATA MASSIMA PREVISTA DALLA RATEIZZAZIONE.

Li _____ (Il Tecnico) _____ (Il Responsabile del Procedimento)

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Premessa

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria viene eseguito, in relazione a quanto sopra esposto, in base alla Delibera della Giunta Comunale n° 11 del 27.02.2009 del Comune di Vicchio, considerando l'oggetto del presente intervento come edificio a destinazione turistico - ricettiva.

Si allega Modulo D in cui è esplicito il calcolo eseguito.

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

➤ CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Urbanizzazione Primaria

$$3\ 207,28\ mc\ x\ 12,70\ €\ =\ 40\ 732,45\ €$$

Urbanizzazione Secondaria

$$3\ 207,28\ mc\ x\ 8,99\ €\ =\ 28\ 833,45\ €$$

Totale Oneri di Urbanizzazione

$$3\ 207,28\ mc\ x\ 21,69\ €\ =\ \mathbf{69\ 565,90\ €}$$

COMUNE DI VICCHIO

SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (Art. 5 e 6 Legge 10/1997)

PROVINCIA DI FIRENZE

CONCESSIONARIO RESIDENZE TOSCANE s.r.l. e COLUPITA s.r.l.
 OGGETTO DELLA CONCESSIONE Piano Attuativo di Espansione TURISTICO - RIFETTILE

PRATICA EDILIZIA

ONERI DI URBANIZZAZIONE (Delibera Consiliare n° 11 del 21/02/2009)

PER INTERVENTI RESIDENZIALI/COMMERCIALI/PRODUTTIVI

URB. PRIMARIA M.C.	<u>3207,28mc</u>	€ <u>12,70</u>	= €	<u>40 732,45</u>
URB. SECONDARIA M.C.	<u>3207,28mc</u>	€ <u>8,99</u>	= €	<u>28 833,45</u>
	<u>3207,28mc</u>	€ <u>21,69</u>	= €	<u>69 565,90</u>
TOTALE (ONERI DI URBANIZZAZIONE)				€ <u>69 565,90</u>

MODALITÀ DI PAGAMENTO:

- INTERO IMPORTO.
- IN FORMA RATEALE: 1/4 IMPORTO al rilascio concessione €
- RESIDUO IMPORTO (1) €

in tre rate, con scadenza:

- 6 mesi dal rilascio _____
- 12 mesi dal rilascio _____
- 18 mesi dal rilascio _____

(1) DA GARANTIRE CON FIDEJUSSIONE BANCARIA O POLIZZA CAUZIONALE (Art. 47 L. 457/1978 - DURATA DI 2 ANNI)

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (Delibera Consiliare n° _____ del _____)

- A** NON DOVUTO per richiesta di convenzionamento a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati perché trattasi di ATTIVITÀ PRODUTTIVA - AGRICOLA
- B** costo di costruzione: per interventi su EDIFICI ESISTENTI per interventi a carattere TURISTICO - COMMERCIALE - DIREZIONALE
 risultante dal computo metrico estimativo allegato alla presente perizia € _____ (1)
- C** costo di costruzione come risultante dall'allegato prospetto (vedi retro) di cui al D.M. 10.05.1977, totale € _____ (K1)

Superficie utile abit. mq. _____ access. mq. _____ aliquota _____ %

Costo K _____ x _____ % = € _____ contributo

Costo K1 _____ x _____ % = € _____ contributo

MODALITÀ DI PAGAMENTO:

- INTERO IMPORTO
- IN FORMA RATEALE: _____ IMPORTO al rilascio concessione €
- RESIDUO IMPORTO (2) €

in _____ rate, con scadenza:

- _____ € _____
- _____ € _____
- _____ € _____

(2) DA GARANTIRE CON FIDEJUSSIONE BANCARIA O POLIZZA CAUZIONALE PER LA DURATA MASSIMA PREVISTA DALLA RATEIZZAZIONE.

Li _____ (Il Tecnico) _____ (Il Responsabile del Procedimento)

Allegato n. 4 – scheda comparto – estratto dal R.U.C. approvato –

Prescrizioni del R.U.:

Zona omogenea: D – Zone Produttive Turistico Ricettive - ai sensi dell'art 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Strumento di attuazione: Piano Attuativo di Iniziativa Privata (LAGO VIOLA – vedi Quadro dei Progetti Guida in attuazione) come individuato nelle planimetrie allegate.

Consistenza Urbanistica :
(Nota 1)

Superficie territoriale di intervento prevista: mq 66930 ;
N. posti letto – 65 circa
N. U.I. max – 23
Volume Edificabile max mc 3500
Superficie Utile Lorda max: mq 1150.
Superficie Utile max: mq. 920.
Superficie per servizi ed accessori min mq 230 da utilizzare per incrementare le singole sup a servizi o accorpate insieme per dare servizi collettivi e migliorare la qualità dell'insediamento ricettivo.
Parcheggi a servizio delle UI : 1,5 posti auto per U.I.

Parametri edilizi: 1 Piano con un massimo di 2 piani per non più di 4 unità immobiliari

Prescrizioni specifiche:

Caratteristiche formali e compositive dell'insediamento: L'insediamento dovrà essere progettato tenendo conto degli elementi caratterizzanti i nuclei insediativi segnalati nel Sistema Collinare sud. Il progetto unitario o Piano Attuativo dovrà preoccuparsi dell'inserimento paesaggistico in particolare con l'adozione di essenze arboree già presenti nel Sistema Ambientale.

Caratteristiche tipologiche: caratteri tipologici del nuovo insediamento Turistico Ricettivo dovranno essere desunti da quelli degli edifici presenti in zona E con studio ed accurata documentazione fotografica da allegare allo strumento Attuativo.

Convenzione: La Convenzione obbligherà la Proprietà a destinare le Unità Immobiliari realizzate al soddisfacimento delle necessità ricettive individuate.

Verifiche geologiche:

Poiché l'intervento risulta in vicinanza di aree con presenza di paleofrane instabili, la fattibilità degli interventi in questa area dovrà essere garantita da specifiche indagini geognostiche da allegare alla presentazione del Piano Attuativo

Ulteriori interventi:

Opere di sistemazione del tratto di area che si estende a sud lungo il Borro della Baldracca

Opere di Urbanizzazione primaria : Dovranno essere eseguite le opere funzionali alla realizzazione del nuovo insediamento: viabilità, allacciamento alle reti tecnologiche e al sistema di smaltimento delle acque reflue.

La verifica della possibilità di allacciamento alla rete pubblica di smaltimento o all'adozione di specifiche misure che garantiscano l'efficacia nella depurazione dei liquami è prioritaria al rilascio del permesso di costruire.

Conformità alle Prescrizioni del PS:

45/1 – Struttura alberghiera

Il nuovo piano riconferma la destinazione turistica dell'area ai margini del borro di Rimaggio, in prossimità del lago, con un numero di posti letti di circa 65. Tale area è localizzata con n.45/1 nella tav. B7a-b come indicato nella tabella 3 - Dimensionamento delle zone inedificate di Espansione Turistico Ricettiva.

Il Regolamento Urbanistico, per le nuove realizzazioni potrà stabilire più dettagliate modalità di intervento, anche in riferimento a elementi tipologici, formali, strutturali, a valori paesaggistici ;agli aspetti igienico-sanitari, ed ai parametri urbanistici da rispettare nella progettazione.

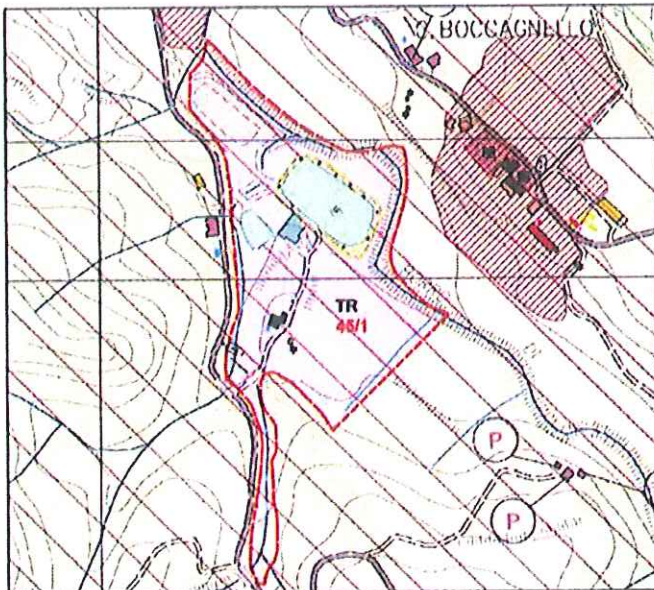
Il RU dovrà inoltre dare specifiche indicazioni in rapporto alla fattibilità degli interventi in aree con presenza di paleofrane instabili per mezzo di specifiche indagini geognostiche

(Nota 1)

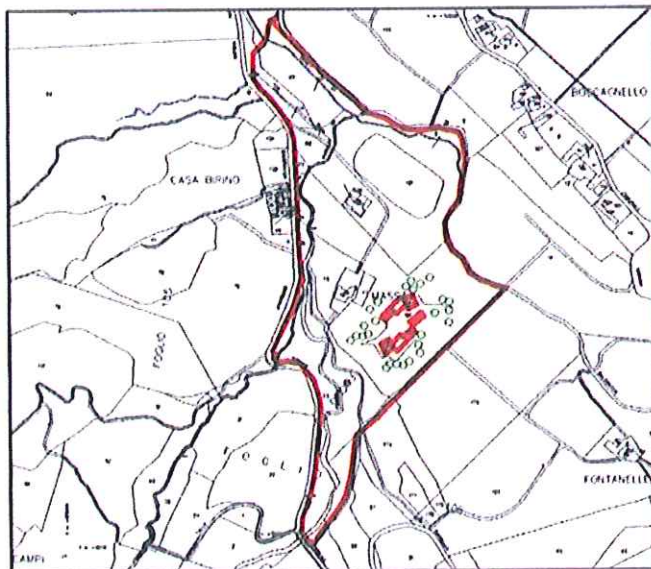
Il PS ha stabilito le seguenti capacità edificatorie nelle AET. Le singole Unità Immobiliari non potranno avere una volumetria inferiore a 150 mc (derivato dallo stretto calcolo basato su una media di 3 persone per nucleo di utilizzatori). Le Superfici Utili Lorde risultanti dovranno avere un minimo di 50 mq.

Per Superficie Utile Lorda è da intendersi la "superficie al lordo dei muri perimetrali e delle superfici accessorie escluse le autorimesse"; di conseguenza le superfici utili non dovranno essere inferiori a 40mq. Il dimensionamento di cui sopra è ritenuto essenziale per il raggiungimento della qualità prestazionale delle aree ricettive.

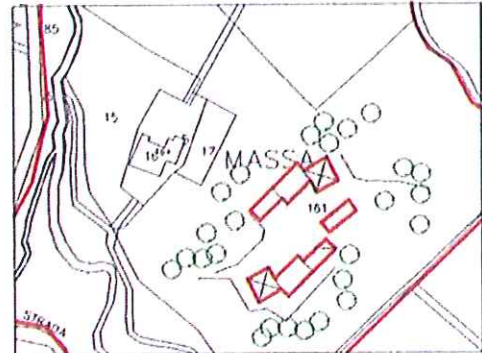
Lago Viola - localizzazione dell'intervento 45/1



LOCALIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO
SULLE CARTOGRAFIE DI PROGETTO



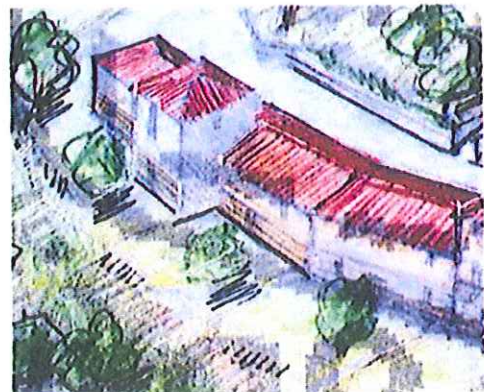
LOCALIZZAZIONE PROGETTO GUIDA SU BASE CATASTALE



DETTAGLIO DEL PROGETTO



VISTA D'INSIEME DELL'INTERVENTO



SOLUZIONI COMPOSITE VOLUMI

<p>SCHEDA n°: 45/1 LOCALITA': Lago Viola</p>	<p>SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE SUD Tavola: Lago Viola</p>
<p>TIPOLOGIA: Area di espansione turistico-ricettiva</p>	
<p>GEOLOGIA E LITOLOGIA: alluvioni (a) marne di Pievepelago (mPL) ed in piccola parte accumulo di frana (af). L' area di intervento è inoltre interessata da una faglia con andamento nord ovest – sud est che corre sepolta sotto le alluvioni.</p>	
<p>GEOMORFOLOGIA: Nel complesso l'area non risulta essere interessata da fenomeni geomorfologici particolari, a parte ovviamente i corpi d'acqua già presenti. Solo nella zona sud dell'intervento il Borro della Baldracca è segnalato in erosione.</p>	
<p>PENDENZE: classe 2 e 3</p>	
<p>EFFETTI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA: depositi a granulometria eterogenea, poco addensati, potenzialmente suscettibili di densificazioni e contatti tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche differenti.</p>	
<p>AMBITI FLUVIALI: L'area è in parte interessata dall'ambito A1 del Fosso di Talla o Borro di Rimaggio (FI1811) e del Borro della Baldracca (FI1867)</p>	
<p>FENOMENI DI ESONDAZIONE: l'area risulta essere stata in parte inondata durante gli eventi alluvionali del 1991</p>	
<p>VINCOLI IDRAULICI DIVERSI:</p>	
<p>PROBLEMATICHE IDRAULICHE ATTUALI:</p>	
<p>PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI): Pericolosità geomorfologica 2</p>	
<p>PERICOLOSITA' IDRAULICA: Classe 2 e 4 (in corrispondenza degli ambiti A1 e della zona alluvionata in area priva di opere arginali)</p>	
<p>PERICOLOSITA' GEOLOGICA: Classe 2, 3a e 4 (in corrispondenza dei corpi d'acqua e del fosso in erosione)</p>	
<p>FATTIBILITA': Classe 3</p>	
<p>DISPOSIZIONI: Gli interventi edificatori dovranno essere eseguiti fuori dalle aree a pericolosità idraulica 4 e dagli ambiti A1 del Fosso di Talla e della Baldracca nonché fuori dalle ristrette aree in pericolosità geologica 4. Gli edifici non dovranno essere realizzati a cavallo di terreni con risposte sismiche differenti ed una specifica campagna di indagine indagherà eventuali amplificazioni sismiche per l'area puntuale di intervento. Nel caso gli interventi edificatori vadano ad interessare aree in pericolosità idraulica 2 si rende necessario supportare gli stessi interventi con uno studio idraulico, anche a livello qualitativo.</p>	

Allegato n. 5- classificazione acustica

COMUNE DI VICCHIO

PROVINCIA DI FIRENZE

RESPONSABILE URBANISTICA ED AMBIENTE:

Arch. Danilo Zafferoni

PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

LIMITI MASSIMI DI ESPOSIZIONE AL RUMORE
NEGLI AMBIENTI ABITATIVI E NELL'AMBIENTE ESTERNO

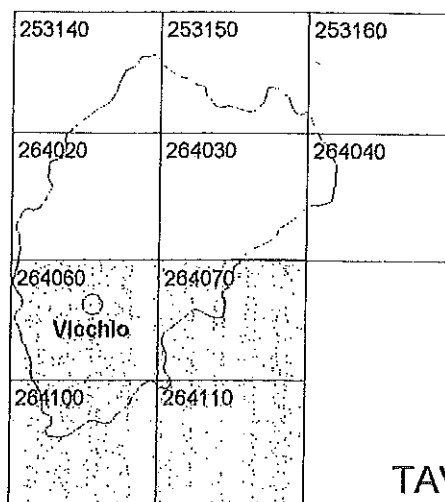
7795 N.447 - D.P.C.M. 14/11/1997 - D.P.R. 459/98 - L.R.T. 89/98 - D.C.R. N.77 22/02/2000

PROGETTISTA INCARICATO: **Dott. Arch. Giampiero Gabelli**
Gabelli-Sgambelluri Associati - Firenze

TECNICO DEI RILEVAMENTI ACUSTICI: **Per. Ind. Dario Cecchini**
Studio Tecnico C/D - Impruneta - FIRENZE

HANNO CURATO LA STESURA DELLA PRESENTE TAVOLA

PROGETTISTI: **Giampiero Gabelli, Francesco Sgambelluri, Antonio Bottoncetti**



REGIONE TOSCANA
R. n. (vedi grafico)
SCALA: 1:10.000

TAVOLA:

3b

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

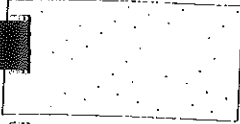
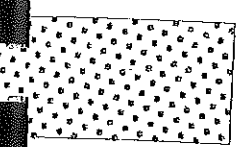
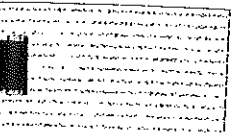
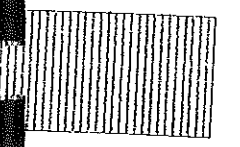
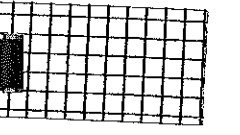
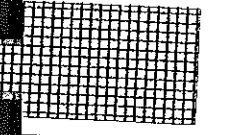
Approvata secondo le prescrizioni di cui alla D.G.R.T. n.1066 del 25.10.2004
su parere del Gruppo Istruttorio del 13.10.2004

LEGENDA

CLASSE
ACUSTICA

Limite massimo
DIURNO

(Leq in dB (A))
NOTTURNO

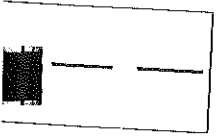
	I	50	40
	II	55	45
	III	60	50
	IV	65	55
	V	70	60
	VI	70	70



ferrovia, fascia A
(D.P.R. 459/98)



Aree per spettacoli all'aperto



ferrovia, fascia B
(D.P.R. 459/98)

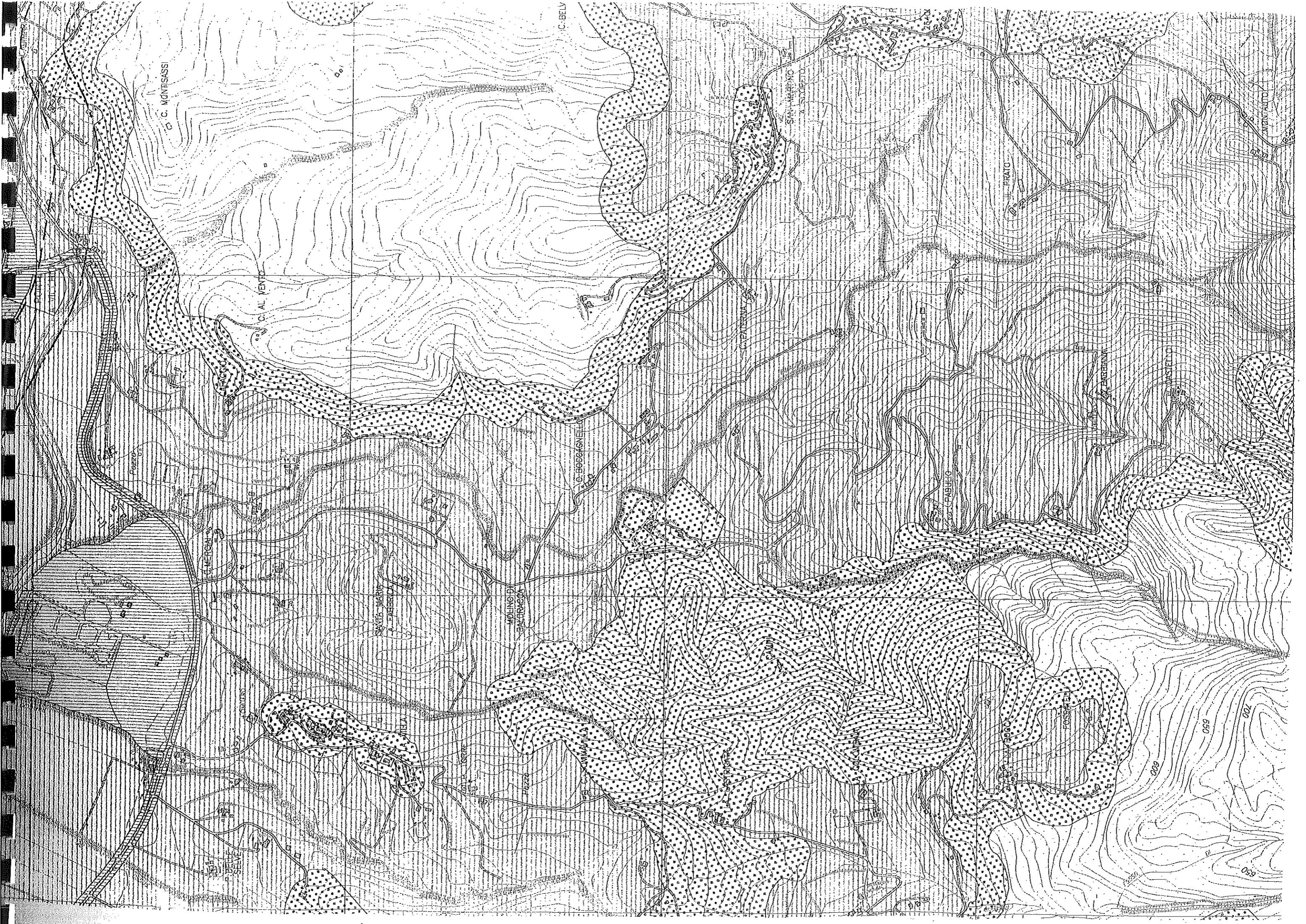
RICETTORI SENSIBILI



attrezzature scolastiche



attrezzature sanitarie



C. MONTISSASSI

C. AL VENTO

C. BELLY

C. BOCCHINELLI

C. BOCCASILE

C. FERRARA

C. BELLINI

C. PRATO

C. BOCCO

FOSSETE

650

700

650

Allegato n. 6 – Sistemazione zona sud

Allegato VI - Sistemazione zona sud "fosso della baldracca"

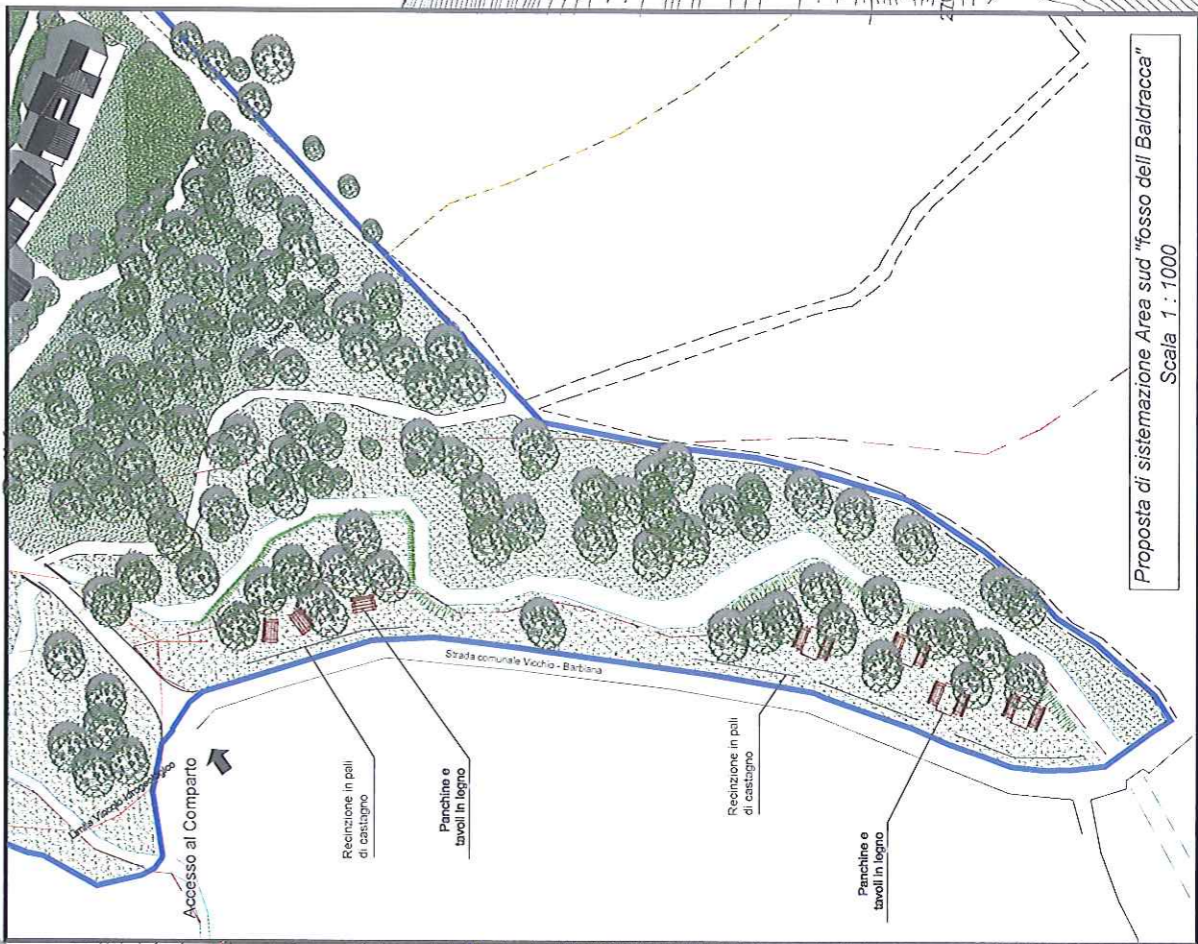


Boccagnello

LEGENDA:

- Limite Comparto d'Intervento
- Limite Vincolo idrogeologico
- Limite Rischio sismico
- Limite vecchia Area Dedicata

Limite fascia di rispetto relativa a fiumi, torrenti, canali, ruscelli, laghi, stagni, ecc. in base all'art. 17 del D.Lgs. n. 152/99 e successive modifiche e integrazioni, approvato con R.D. 11/12/1992 n. 143, e in base all'art. 15 del regolamento di attuazione, a meno degli argini per un'altezza di 1,50 m di coronata.

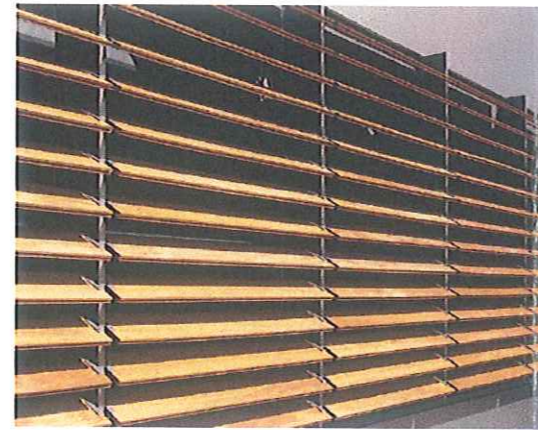


Proposta di sistemazione Area sud "fosso dell' Baldracca"
Scala 1 : 1000

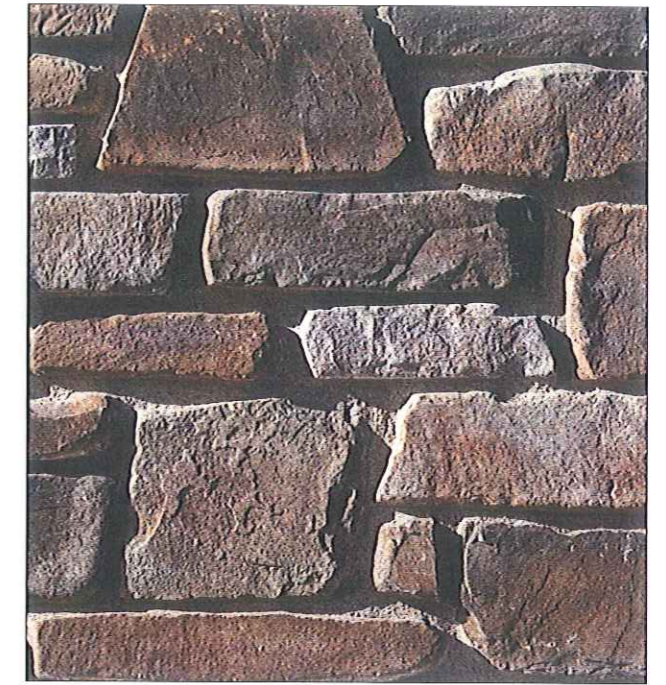


Allegato n. 7 – particolari costruttivi e dettagli architettonici

ESEMPIO TIPOLOGIA FRANGISOLE IN LEGNO



ESEMPIO TIPOLOGIA PAVIMENTAZIONE



DETTAGLIO FINITURA IN PIETRA

COPERTURA IN COTTO INVECCHIATO

ARCHITRAVI, INFISSI E RINGHIERE IN METALLO



RIVESTIMENTO IN PIETRA

FRANGISOLE

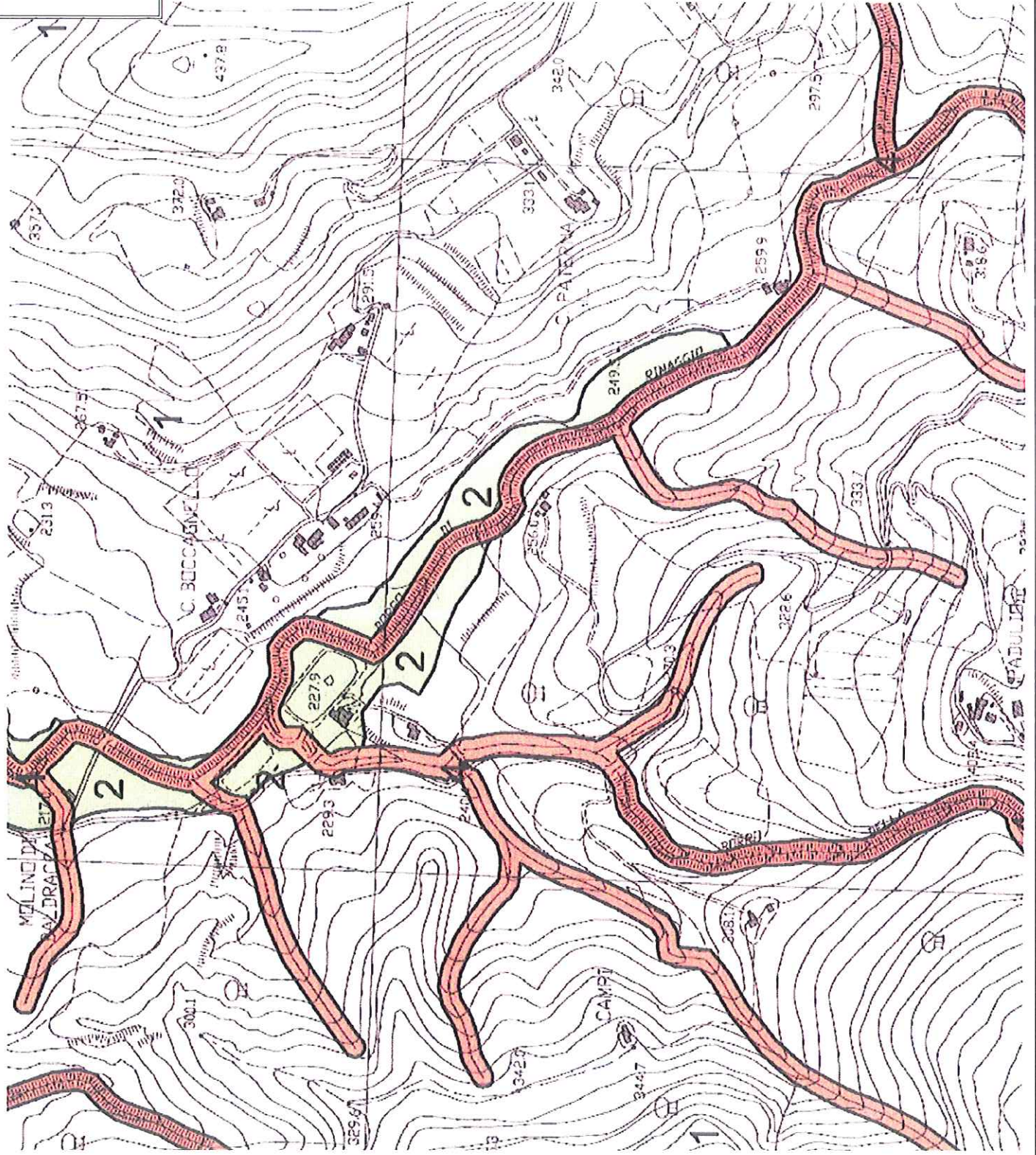
SEPARAZIONE CON SIEPI E STACCIONATE IN LEGNO (non rappresentate)

INTONACO COLORE CHIARO

Allegato n. 8 – individuazione vincoli

Carta Tecnica
Rischio Idraulico
Comune di Vicchio (FI)

- 2 Pericolosità Bassa
- 4 Pericolosità Alta



Estratto di Piano
Strutturale
(carta A24: vincoli))
Comune di Vicchio (FI)

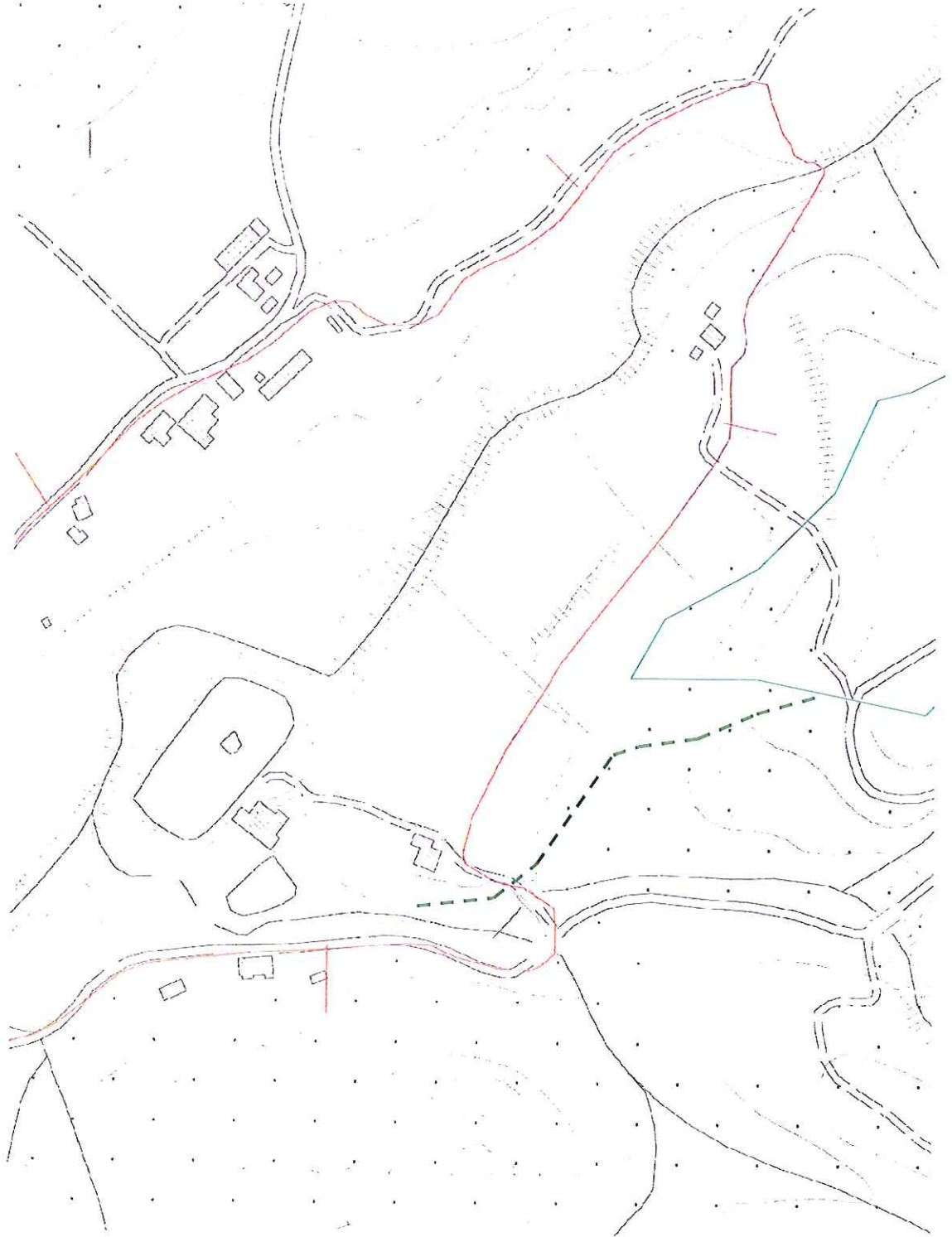
Vincolo Idrogeologico



Area a bosco



Fiumi, torrenti, corsi
d'acqua iscritti negli
elenchi di cui al testo
unico delle disposizioni
di legge sulle acque ed
impianti elettrici,
approvato con R.D.
11/12/1933 n.1775, e le
relative sponde o piede
degli argini per una
fascia di 150 metri
ciascuna

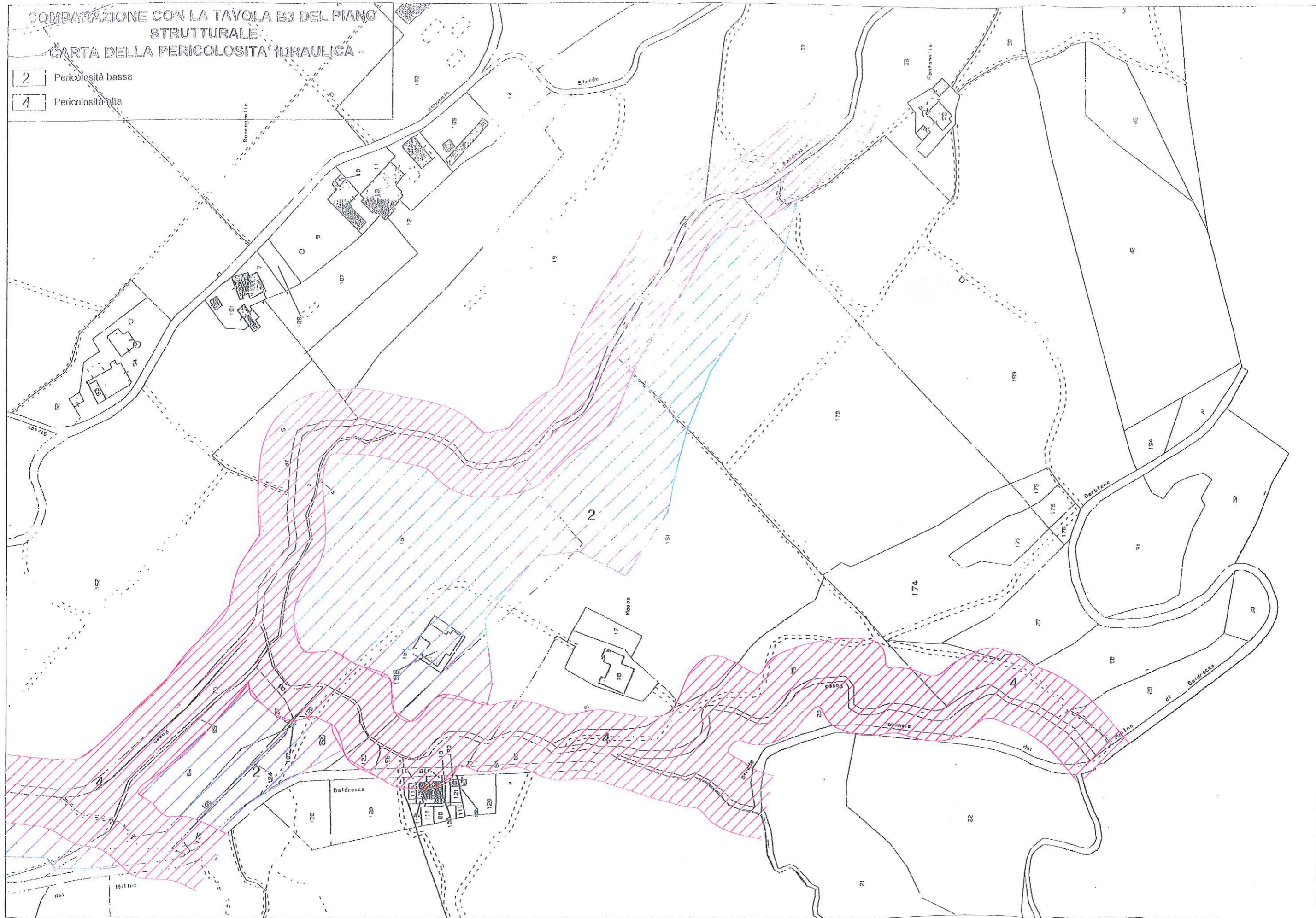


COMPARAZIONE CON LA TAVOLA B3 DEL PIANO STRUTTURALE

CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA

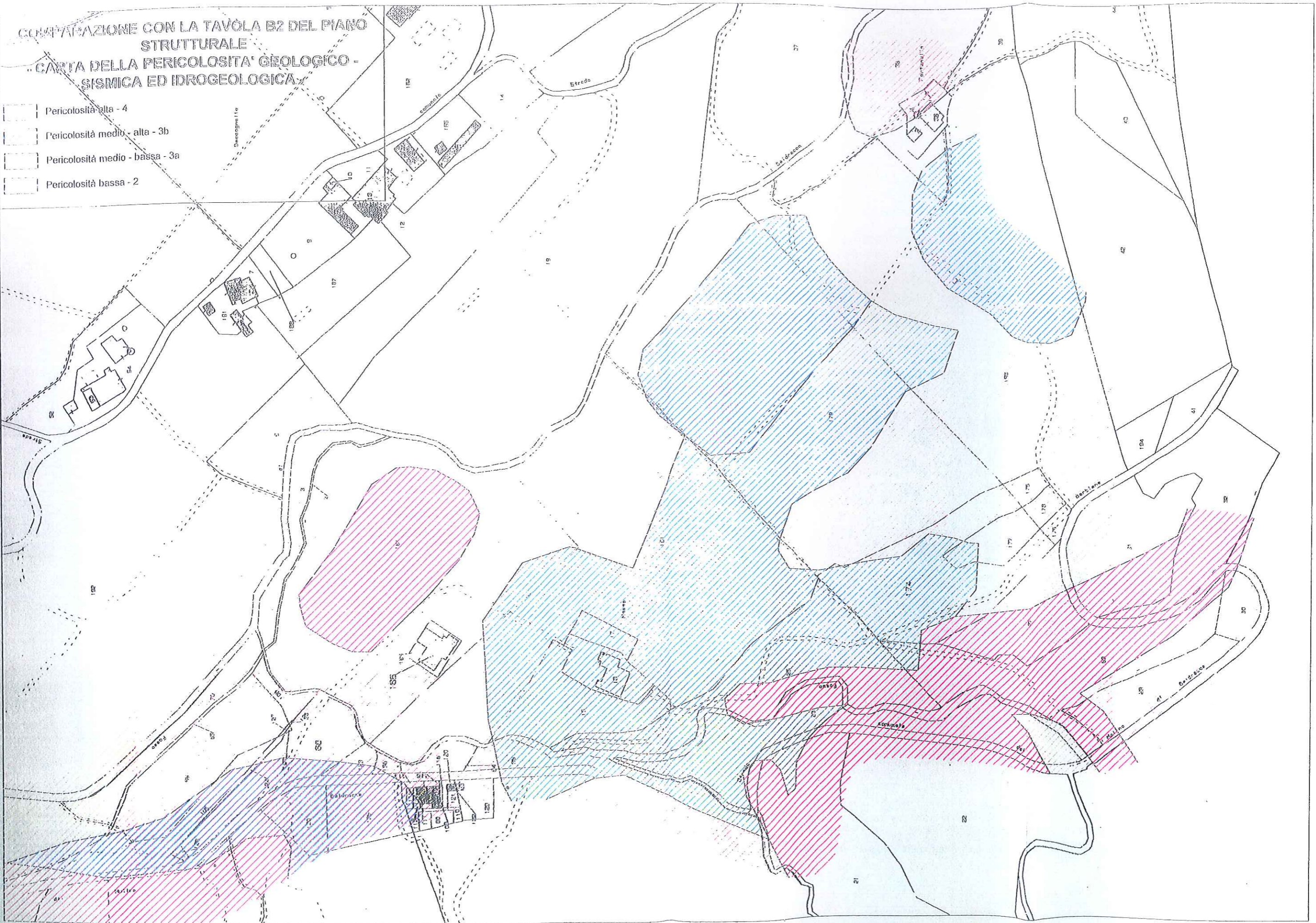
2 Pericolosità bassa

4 Pericolosità alta



COMPARAZIONE CON LA TAVOLA B2 DEL PIANO STRUTTURALE
"CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICO - SISMICA ED IDROGEOLOGICA"

- Pericolosità alta - 4
- Pericolosità medio - alta - 3b
- Pericolosità medio - bassa - 3a
- Pericolosità bassa - 2



Allegato n. 9 – copia degli atti di compravendita