

# COMUNE DI VICCHIO

(Provincia di Firenze)

## PIANO ATTUATIVO DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA - LAGO VIOLA -

TAV. N°:

# 1<sup>ter</sup>

integrazione

UBICAZIONE:

- LOCALITA' BOCCAGNELLO -

ZONA R.U.

"Intervento 45/1 "

CONTENUTO DOCUMENTO :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA DISEGNO :

PROPRIETA' RICHIEDENTI :

RESIDENZE TOSCANE s.r.l.

EDILPITTI s.r.l.

PROGETTISTI :

Arch. CATERINA MANZANI

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 :

**COMUNE DI VICCHIO**  
**Piano Urbanistico Attuativo intervento 45/1**  
**Loc. Boccagnello - Lago Viola**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**1. Generalità**

Le presenti norme tecniche si riferiscono alla realizzazione delle opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo in località Boccagnello – Lago Viola, intervento 45/1.

Il Piano Attuativo è disciplinato dalla L.R. 1/2005 nonché dalle norme del Piano Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 29 aprile 2005, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 06 aprile 2007 e del Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 09 maggio 2008.

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 previsti nella scheda: opere di sistemazione del tratto di area che si estende a sud lungo il Borro della Baldracca.

Posto che l'obiettivo della previsione del Regolamento Urbanistico è eseguire l'intervento "espansione turistico-ricettiva", va annotato come la perimetrazione della zona TR 45/1, derivi dalla riproposizione di una precedente area "Turistico-Ricettiva" già prevista dal precedente P.R.G. ed include, oltre l'area specifica per l'espansione, una zona nella quale è insediato un pubblico esercizio, la casa ex colonica "Massa", oltre al tratto di area tra il borro della Baldracca e la strada di Barbiana.

In relazione alla predetta situazione la tavola dell'Organigramma sintetizza gli ambiti progettuali del Piano Attuativo individuando e descrivendo 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 di organizzazione funzionale e valorizzazione della porzione di territorio interessata..

Le funzioni individuate sono, quindi, le seguenti:

- ⇒ PUBBLICO ESERCIZIO E AMBITI CONNESSI (**non presi in esame**);
- ⇒ AREA DI ESPANSIONE TURISTICO RICETTIVA (**indirizzo particolare**);
- ⇒ RECUPERO DELLA CASA EX COLONICA MASSA (**indirizzo generale dell'intervento, indirizzo particolare per le sistemazioni esterne e reti tecnologiche**);
- ⇒ OPERE DI SISTEMAZIONE DEL TRATTO DI AREA CHE SI ESTENDE A SUD DEL LUNGO IL BORRO DELLA BALDRACCA (**indirizzo particolare**).

## **2. Contenuto del Piano Attuativo**

Sono elementi costitutivi del Piano Attuativo, oltre alle presenti Norme, i seguenti 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 - Tav. 4/a Rel. 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

### ELABORATI COMPLEMENTARI

[forniti in aggiunta agli elaborati di Piano Attuativo]

- Documentazione a corredo del presente P.A. ai sensi D.P.G.R. 4/R:

Tav. n. 1/a - Relazione Valutazione Integrata

Tav. n. 1/b - Relazione Paesaggistica

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

### **3. Procedure di attuazione del Piano Attuativo**

Il Piano si attua mediante interventi diretti, di iniziativa privata; la perimetrazione dell'area non include aree di proprietà pubblica. Al Piano Attuativo seguiranno autonomi procedimenti attivati nel corso della durata di validità del Piano stesso.

### **4. Norme di carattere generale**

Non subiranno modifiche la perimetrazione del comparto, l'assetto generale dell'impianto edilizio-viario e le destinazioni d'uso individuate, l'assetto tipologico-architettonico dei nuovi edifici, gli ambiti destinati alla viabilità, a parcheggio e aree verdi.

Potranno subire modifiche, nell'ambito della progettazione di dettaglio, l'articolazione e il dimensionamento dei singoli alloggi nel rispetto dei parametri e dalle normative vigenti.

Nel dettaglio, gli elaborati costituenti il Piano, per l'espansione turistico-ricettiva, costituiscono indirizzo progettuale, comunque vincolante per le proprie peculiarità tipologiche, ai fini della progettazione esecutiva con la quale, comunque, si determineranno gli assetti di dettaglio. Per la casa ex colonica "Massa" si individuano obiettivi generali di recupero, sottolineando 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, rimandando ad approfondimenti successivi la definizione delle configurazioni di dettaglio 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.

## **5. Previsioni del Piano Attuativo**

### **a) Obiettivi**

L'area in oggetto, in seguito agli interventi, vedrà realizzati gli obiettivi strategici dettati dal Piano Strutturale ottenendo il potenziamento della destinazione turistico-ricettiva.

La sezione che riguarda l'attività di ristorazione, il parcheggio e le aree attrezzate complementari risultano, allo stato attuale, già in funzione.

L'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. 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. Il complesso sarà articolato con slarghi, percorsi accessibili, in modo da creare l'atmosfera del "borgo di collina", in una rilettura del sistema insediativo tipico degli aggregati rurali.

L'edificio denominato "Massa" sarà oggetto di una rifunzionalizzazione e di riuso con probabile incremento di unità immobiliari. L'obiettivo è quello di rendere minime le opere e di mantenere il carattere tipico della "casa colonica di collina", nel rispetto dei caratteri tipologici e delle previsioni degli strumenti urbanistici.

L'intervento atto ad eseguire le "opere di sistemazione del tratto di area che si estende a sud lungo il Borro della Baldracca" riguarda due slarghi delimitati dal fosso e dalla strada per Barbina con l'inserimento di attrezzature di sosta.

b) Parametri Urbanistici

La verifica di tali parametri riguarda l'espansione turistico-ricettiva.

I) Volume – Superficie Utile Lorda- Altezza massima

TOT. VOLUME 3241,30 mc < 3500,00 mc

TOT. S.U.L. 1135,90 mc < 1150,00 mq

I valori risultano inferiori a quelli forniti dalla scheda Intervento 45/1 (R.U.C.).

Il calcolo del volume degli edifici è stato svolto assumendo come S.U.L. la superficie al lordo delle murature perimetrali escluso i loggiati, poichè aventi larghezza inferiore e 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).

Altezza media calcolata in base a quanto prescritto dal nuovo Regolamento Edilizio [vd. art. 24 del R.E. del Comune di Vicchio]. Altezza max <5,70 mt.

II) Superficie Permeabile

La superficie permeabile risulta superiore alla superficie minima prevista dalla normativa vigente in materia.

III) Verifica Posti Auto

La superficie destinata a posti auto risulta superiore alla superficie minima prevista dalla normativa vigente in materia.

IV) Superfici Unità Abitative

Le nuove unità abitative previste nell'area di espansione coprono complessivamente sessantacinque posti letto, come indicato dal Regolamento Urbanistico Comunale. Ciascuna unità abitativa copre una Superficie Utile Lorda (al lordo dei muri perimetrali come indicato nel Regolamento Urbanistico) di circa 50,00 mq (ottenuta dal totale di 1150 mq suddivisa per 23 unità) e una superficie utile di circa 40,00 mq. I loggiati e le verande sono considerati superfici aggiuntive a tale dato.

c) Destinazioni d'uso

- Area di espansione: destinazione Turistico-Ricettiva. Le singole unità sono concepite come "case per vacanze".
- Casa denominata "Massa" : destinazione Residenziale.
- Ristorante: è mantenuta la destinazione attuale.

d) Tipologie edilizie, caratteristiche costruttive, categorie di intervento

- Area di espansione turistico-ricettiva

*Soluzione progettuale:* ventitre unità turistico-ricettive di nuova realizzazione monopiano, ad eccezione di quattro unità previste in duplex (come da previsione delle schede di Regolamento Urbanistico). Le sagome edilizie e i caratteri architettonici individuati dal Piano costituiscono indirizzo di progettazione per la redazione dei progetti esecutivi. I materiali e le tecniche costruttive devono assicurare l'armonizzarsi con il contesto, il rispetto del benessere delle persone, la salubrità degli ambienti, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente.

*Strutture:* sono ammessi telai in cemento armato, muratura portante, telai metallici, strutture miste.

*Coperture:* sono ammesse coperture di tipo tradizionale con manto di copertura in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame. La progettazione potrà approfondire l'integrazione proposta nel Piano di pannelli solari (previsione di elementi architettonici appositamente concepiti per il loro alloggiamento). Nel caso in cui il montaggio dei pannelli solari sia comunque ritenuto una soluzione del tutto incompatibile con la tutela paesaggistica (vincolo per l'inclusione del comparto nella fascia di 150 ml del fiume) rimane la possibilità di sostituire i pannelli solari con manto tradizionale o con lastre metalliche (ad esempio color testa di moro), in quanto il vincolo paesaggistico dà facoltà di non applicare la normativa sul contenimento del consumo energetico e delle risorse. In tal senso si suppone anche la possibilità di non installare i pannelli fotovoltaici.

*Pareti di tamponamento/divisorie:* sono ammesse murature in laterizio normale o alleggerito.

*Materiali di finitura:* L'idea generatrice dell'assetto 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" e contemporanee



(finiture in metallo e vetro), mantenendo gli angoli massicci in pietra. Per i tamponamenti esterni potranno essere utilizzati porzioni di rivestimento con elementi in pietra, porzioni in intonaco civile tinteggiato chiaro, porzioni vetrate con infissi metallici, architravature e ringhiere metalliche.

- Casa denominata "Massa"

*Soluzione progettuale:* l'edificio, allo stato attuale, necessita di ripristinare il carattere tipico rurale, gli assetti tipologici e volumetrici peculiari. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici dell'immobile, compatibilmente con la normativa vigente e i contenuti degli strumenti urbanistici di riferimento, con il fine di rifunzionalizzare il complesso tramite la riuso dell'immobile (con un possibile incremento di unità immobiliari riconducibile al massimo in quanto previsto dalla classificazione attribuita) mediante minime e indispensabili opere.

I materiali e le tecniche costruttive saranno quelle compatibili con gli elementi formali e strutturali dell'edificio e della sua specificità, pertanto il rinnovo degli elementi costitutivi e accessori avverrà utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionale.

#### e) Pertinenze esterne

*Percorsi carrabili:* sono previsti con finitura in ghiaia.

*Percorsi pedonali:* le pavimentazioni degli spazi esterni potranno essere realizzate con autobloccanti, come indicati e definiti nei successivi procedimenti, e/o con finitura in ghiaia.

*Posti auto:* : sono previsti con finitura in ghiaia e/o con autobloccanti.

*Sistemazioni esterne:* nei progetti esecutivi si dovrà porre particolare attenzione alla sistemazione delle aree verdi. Il prato potrà essere realizzato con miscuglio di sementi aventi carattere perenne e se necessario potranno essere installati opportuni impianti di irrigazione. Le separazioni tra unità potranno essere previste con siepi e staccionate in legno. Le essenze arboree usate per la piantumazione delle aree a verde saranno preferibilmente essenze autoctone, specie presenti nella zona.

## 6. Conclusioni

Si specifica quanto segue:

- le altezze e le superfici minime/massime sono quelle indicate dalla normativa vigente;
- i volumi tecnici sono trattati in linea con quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti;
- l'esecuzione degli interventi oggetto del Piano in fase esecutiva avverrà mediante il rilascio dei Permessi di Costruire;
- l'intervento potrà essere attuato in fasi successive e da più operatori.

Vicchio, 19 maggio 2009

Arch. Caterina Manzani

Geom. Fabio Franci