

ALLEGATO
A

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA:

Alessandro Manni

CONSULENTI:

PROGETTISTA

Arch. Raimondo Gramigni

CONSULENZA GEOLOGICA

GEOECO Progetti:
Dott. Geol. Eros Aiello
Dott. Geol. Gabriele Grandini

COLLABORATRICE

Ing. Francesca Platia

RESPONSABILE DI PROGETTO

Arch. Raimondo Gramigni

UFFICIO TECNICO COMUNALE:

RESPONSABILE SERVIZIO ASSETTO
DEL TERRITORIO

Geom. Franco Pretolani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Franco Pretolani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Segretario Comunale

Oggetto:

Relazione illustrativa

Elaborato modificato a seguito dell'esame e delle proposte di accoglimento delle osservazioni

EMISSIONE: Aprile 2010

REVISIONE

1 Febbraio 2009

2

3

4

FASI PROCEDURALI

Adozione: Delibera C.C. n.8 del 20 marzo 2009

Accoglimento delle osservazioni:

Approvazione:



Via La Marmora n° 51 - 50121 FIRENZE
tel. 055.576134 - 574777 Fax 055.576651
e - mail info@interstudiofirenze.it

STUDIO PROFESSIONALE CON SISTEMA DI QUALITA' CERTIFICATO DA "SINCERT" UNI EN ISO 9001-2000 - CERT.SQ021014

Codice Elaborato

1042 O U 0 045 R00

1042 - Relazione illustrativa

R00 d o c

Disegno elaborato con software ArcView Gis 9.1 by ESRI Serial Number 43459168

COMUNE DI SAN GODENZO

(PROVINCIA DI FIRENZE)

Regolamento urbanistico – L.R. 1/2005

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(modificata a seguito dell'esame e delle proposte di accoglimento delle osservazioni)

Sindaco:	Alessandro Manni
Progettista:	<i>Arch. Raimondo Gramigni</i>
Consulenza Geologica:	<i>GEOECO Progetti: Dott. Geol. Eros Aiello Dott. Geol. Gabriele Grandini</i>
Collaboratori:	<i>Ing. Francesca Platia</i>
Responsabile di progetto:	<i>Arch. Raimondo Gramigni</i>
Ufficio Tecnico Comunale	
Responsabile Servizio Urbanistica:	<i>Geom. Franco Pretolani</i>
Responsabile del Procedimento:	<i>Geom. Franco Pretolani</i>
Garante della Comunicazione:	<i>Segretario Comunale</i>

Aprile 2010

INDICE

Premessa e nota integrativa alla Relazione Generale dopo i pareri espressi sulle osservazioni	4
1. Introduzione: il rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico	10
2. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico	12
3. Gli elementi di aggiornamento e integrazione del Quadro Conoscitivo	19
4. Il testo normativo : premessa	33
<i>La disciplina del Piano Strutturale e la normativa del Regolamento Urbanistico</i>	34
<i>Le norme del Regolamento Urbanistico finalizzate alla disciplina del Titolo II del Piano Strutturale sulle Risorse e sulle Invarianti</i>	35
<i>Le norme del Regolamento Urbanistico relative alle Regole dello Statuto dei Luoghi (Titolo III del Piano Strutturale)</i>	38
<i>Gli interventi programmati nel Regolamento Urbanistico sulla disciplina del Titolo IV del Piano Strutturale riferita ai Sistemi, Sottosistemi e U.T.O.E. (Le Schede Norma)</i>	42
5. Gli interventi programmati nel Regolamento Urbanistico all'interno del complessivo dimensionamento del Piano Strutturale	47
5.1. <i>Premessa</i>	47
5.2. <i>Il generale dimensionamento in ambito comunale</i>	49
5.3. <i>Il dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico nel Sistema Territoriale Montano</i>	51
5.4. <i>La distribuzione dei volumi programmati dal Piano Strutturale nei diversi sottosistemi ambientali del Sistema territoriale pedemontano</i>	52
5.5. <i>Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico all'interno dei sottosistemi ambientali e le U.T.O.E del Sistema pedemontano</i>	53
6. La quantificazione in Superficie Utile Lorda (S.U.L.) delle volumetrie residenziali e turistiche di nuova localizzazione	75
6.1. <i>Conversione in SUL delle volumetrie previste nei Sistemi, Sottosistemi ambientali e U.T.O.E.</i>	75

6.2. Le previsioni di nuova localizzazione nei diversi ambiti urbanistici d'intervento	77
7. La consistenza delle attrezzature collettive e degli spazi pubblici esistenti e di previsione nel Regolamento Urbanistico	88
<i>Premessa</i>	88
<i>La verifica sulla dotazione degli standards urbanistici previsti</i>	89

Premessa e nota integrativa alla Relazione Generale dopo i pareri espressi sulle osservazioni

Con la definizione dei contenuti e della struttura normativa/operativa del Regolamento Urbanistico di San Godenzo si porta a compimento l'intero processo di formazione dello Strumento Generale Urbanistico comunale che iniziato attraverso il lavoro interdisciplinare di individuazione e costruzione delle scelte e degli obiettivi strategici del Piano Strutturale, ha permesso di tradurre tali indirizzi programmatici in specifiche prescrizioni e in una disciplina più puntuale per le aree urbanizzate e per il territorio rurale.

Ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" e dei successivi Decreti attuativi, il Regolamento Urbanistico di San Godenzo costituisce lo strumento di gestione del Piano Strutturale che, nel rispetto delle direttive e dei vincoli espressi dal Piano di Coordinamento della Provincia di Firenze, regola l'attività urbanistica ed edilizia in ambito comunale. In riferimento alle disposizioni della Legge urbanistica prima citata e, in particolare dell'art. 55, i principali aspetti normativi del Regolamento Urbanistico hanno permesso di disciplinare:

Il RUC di San Godenzo è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 20 marzo 2009 e pubblicato sul BURT n. 13 del 01.04.2009

A seguito della pubblicazione, come previsto dalla normativa vigente, sono state presentate n. 48 osservazioni, di cui 43 entro i termini previsti dalla legge e 4 successivamente ai tempi di scadenza previsti.

L'esame delle osservazioni in linea tecnica ha prodotto i seguenti risultati:

- n. 10 osservazioni sono state accolte – 20,84%
 - n. 20 osservazioni parzialmente accolte - 41,66%
- 62,50%**

- n. 02 osservazioni non pertinenti	- 4,17%
- <u>n. 16 osservazioni non accolte</u>	- <u>33,33%</u>
n. 48	- 100,00%

I criteri assunti per nell'esame delle osservazioni sono stati quelli di valutare positivamente le osservazioni che hanno dato contributi finalizzati a:

- migliorare il corpo generale e particolare della disciplina del RUC;
- eliminare eventuali errori sia negli elaborati cartografici che negli allegati;
- consentire una migliore organizzazione e attuazione degli interventi previsti;
- prevedere e proporre azioni che rafforzassero le scelte e le strategie reviste;
- garantire la permanenza di una residenza stabile dando risposta a contenute richieste tese a realizzare una abitazione adeguata al nucleo familiare;
- agevolare, nel rispetto delle norme di tutela e dei valori storico-culturali e architettonici, il recupero del patrimonio esistente;
- accrescere la dotazione di standards e di servizi;

Per quanto attiene i criteri utilizzati nell'assunzione di valutazioni negative ci siamo orientati a non accogliere quelle osservazioni che richiedevano:

- incrementi edificatori significativi in contrasto alla scelta del RUC che, nel contenere in questa fase l'edificazione, ritiene opportuna una verifica di mandato sullo stato di attuazione delle scelte proposte e conseguentemente procedere, se necessario alla redazione di un nuovo RUC;
- nuove edificazioni in aree non dotate di un adeguato sistema infrastrutturale con possibili effetti negativi sulle risorse;

- nuovi insediamenti in contesti paesaggisti e ambientali di valore e/o completamente isolati rispetto ai contesti urbani esistenti con conseguenti effetti negativi ed in contrasto con programmi di riqualificazione promossi dal RUC;
- modifiche ad alcune norme della disciplina che avrebbero avuto ricadute negative sulle scelte di piano e sulle stesse norme;
- modifiche ritenute peggiorative rispetto ad alcune scelte di riqualificazione urbana operate dal RUC sugli assetti urbani con conseguente riduzione della dotazione di aree pubbliche;
- modifiche completamente slegate e in contrasto con il corpo generale della struttura del RUC ed in contrasto con lo stesso.

Come si può facilmente comprendere dalle considerazioni sopra esposte, lo spirito che è alla base delle scelte di modifica proposte può essere riassunto nell'osservazione avanzata dall'Ufficio Tecnico comunale che, senza proporre azioni che potessero incidere sulle risorse, ha osservato e richiesto:

- criteri per garantire una corretta continuità nella gestione urbanistica durante la delicata fase di transizione dallo strumento vigente (P.d.F.) al nuovo strumento di governo del territorio (RUC);
- la correzione di errori materiali nelle norme e negli elaborati grafici;
- la correzione di imperfezioni per allineare il RUC alle reali condizioni e vocazioni delle aree interessate dalle azioni di tutela o di trasformazione previste dal RUC;
- la modifica alle NTA e alle cartografie allegate per una più corretta e agevole attuazione e gestione degli interventi;
- destinazioni d'uso più pertinenti all'interno di alcune zone in relazione alle effettive caratteristiche vocazionali del territorio;
- riflessioni sulla realtà comunale che richiede norme di tutela e valorizzazione corrispondenti alle effettive necessità della popolazione insediata.

Un'ulteriore considerazione va fatta richiamando che, mentre la Provincia di Firenze non ha inviato nessuna osservazione ritenendo il RUC adottato compatibile e conforme al PTC, la Regione Toscana ha trasmesso un'articolata osservazione nella quale si richiedevano alcuni elaborati integrativi a completamento del RUC ed alcune precisazioni di carattere generale e particolare.

Le integrazioni richieste riguardavano in modo particolare la redazione della relazione d'incidenza relativamente alle aree dei SIC/SIR e della relazione di valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05.

La Relazione di incidenza (ALL.d) è stata approvata dalla Regione Toscana con parere AOOGR/31599/P130.04 con le osservazioni espresse dal Parco Nazionale con il parere trasmesso alla Regione Toscana che sono state completamente recepite in sede di osservazione nelle NTA del RUC.

La relazione di valutazione integrata è stata correttamente redatta andando a completare il corpo degli elaborati e dei documenti richiesti dalla normativa vigente per l'approvazione del RUC.

Per quanto riguarda le altre richieste della Regione, l'AC ha fornito un insieme di precisazioni che offrono elementi di ulteriore chiarezza alla struttura del RUC.

E' evidente quindi come l'accoglimento dell'osservazione regionale, nelle sue parti più significative, non può che aver contribuito a completare la documentazione del RUC e ad aver contribuito a migliorare la sua struttura nel merito delle NTA che non hanno comportato modifiche agli elaborati adottati.

Considerato quanto richiamato nella presente premessa, possiamo affermare che le modifiche introdotte, con la proposta di accoglimento delle osservazioni, non solo non hanno modificato in modo significativo il RUC adottato ma al contrario hanno migliorato la sua struttura gestionale e attuativa senza incidere in nessun modo sulle risorse nel totale rispetto di uno sviluppo sostenibile previsto dal Piano Strutturale e dal RUC stesso.

A dimostrazione di quanto esposto riportiamo le tabelle comparative dimensionali del RUC adottato e di quello modificato con le osservazioni.

Dimensionamento S.U.L.	SUL residenziali RU Adottato			SUL residenziali Osservazioni		
	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
Nuova localizzazione R.U.	12.310,00	1.970,00	14.280,00	12.610,00	2.000,00	14.610,00
Residuo P.S.	4.856,70	2.963,30	7.820,00	4.556,67	2.933,33	7.490,00
Totale (Dimensionamento P.S.)	17.166,70	4.933,30	22.100,00	17.166,67	4.933,33	22.100,00

	SUL turismo RU Adottato			SUL turismo Osservazioni		
	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
Nuova localizzazione R.U.	1.100,00	1.200,00	2.300,00	1.100,00	700,00	1.800,00
Residuo P.S.	9.100,00	1.266,67	10.366,67	9.100,00	1.766,67	10.866,67
Totale (Dimensionamento P.S.)	10.200,00	2.466,67	12.666,67	10.200,00	2.466,67	12.666,67

	SUL attività produttive RU Adottato			SUL attività produttive Osservazioni		
	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
Nuova localizzazione R.U.	12.250,00	-	12.250,00	11.750,00	-	11.750,00
Residuo P.S.	6.250,00	1.500,00	7.750,00	6.750,00	1.500,00	8.250,00
Totale (Dimensionamento P.S.)	18.500,00	1.500,00	20.000,00	18.500,00	1.500,00	20.000,00

Pertanto le modifiche introdotte con le osservazioni, relativamente alla relazione generale e a quella di valutazione integrata, modificano solo le tabelle e, come si è visto in modo irrilevante, mantengono inalterato il testo di accompagnamento salvo alcune precisazioni di merito o correzione degli estratti allegati.

Infatti come si evince dalle tabelle precedenti abbiamo i seguenti di scostamenti:

- residenze: incremento della SUL di nuova edificazione e recupero + 330 mq;
- turismo: riduzione della SUL di recupero di -500 mq;
- attività produttive: incremento della SUL di +300 mq.

Regolamento Urbanistico: Superficie Utile Lorda (SUL) delle previsioni residenziali, turistiche e produttive di nuova localizzazione nei diversi comparti e ambiti urbanistici d'intervento

Località	SUL RU Adottato				SUL Osservazioni			
	Residenza SUL (mq)	Turismo SUL (mq)	Totale Res/Tur	Attività produttive	Residenza SUL (mq)	Turismo SUL (mq)	Totale	Attività produttive
AMBITI DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE (Sigla R)								
Capoluogo	450	-	450	-	450	-	450	-
Castagno d'Andrea	500	-	500	-	500	-	500	-
San Bavello	100	-	100	50	100	-	100	50
Petrognano	220	-	220	-	320	-	320	-
Castagneto	300	200	500	-	430	-	430	-
Casale	400	500	900	-	500	200	700	-
Muraglione	-	500	500	-	-	500	500	-
Tot. Parz.	1970	1200	3170	50	2300	700	3000	50
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE (Sigla L, H/R, T, P.A.)								
Capoluogo	2.750	-	2.750	4.900	2.750	-	2.750	4.900
Castagno d'Andrea	5.460	-	5.460	1.800	5.460	-	5.460	1.800
San Bavello	800	-	800	4.500 *	800	-	800	3.700 *
Pruneta	500	-	500	-	500	-	500	-
Castagneto	700	400	1.100	-	700	400	1.100	-
Cavallino	-	400	400	-	-	400	400	-
Gugena	600	-	600	-	600	-	600	-
Casale	1.500	300	1.800	1.000	1.500	300	1.800	1.300
Tot. Parz.	12.310	1.100	13.410	12.200	12.310	1.100	13.410	11.700
Tot. Comune	14.280	2.300	16.580	12.250	14.610	1.800	16.410	11.750

* Nella tavola 11.3 del RUC adottato era stata inserita erroneamente una SUL di 800 mq che è stata eliminata in fase di osservazioni

1. Introduzione: il rapporto tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico

Con la definizione dei contenuti e della struttura normativa/operativa del Regolamento Urbanistico di San Godenzo si porta a compimento l'intero processo di formazione dello Strumento Generale Urbanistico comunale che iniziato attraverso il lavoro interdisciplinare di individuazione e costruzione delle scelte e degli obiettivi strategici del Piano Strutturale, ha permesso di tradurre tali indirizzi programmatici in specifiche prescrizioni e in una disciplina più puntuale per le aree urbanizzate e per il territorio rurale.

Ai sensi della L.R. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" e dei successivi Decreti attuativi, il Regolamento Urbanistico di San Godenzo costituisce lo strumento di gestione del Piano Strutturale che, nel rispetto delle direttive e dei vincoli espressi dal Piano di Coordinamento della Provincia di Firenze, regola l'attività urbanistica ed edilizia in ambito comunale. In riferimento alle disposizioni della Legge urbanistica prima citata e, in particolare dell'art. 55, i principali aspetti normativi del Regolamento Urbanistico hanno permesso di disciplinare:

- **la gestione degli insediamenti esistenti**, per mezzo di un insieme di regole sia per la conservazione, il recupero, la riqualificazione e l'utilizzo del patrimonio urbanistico ed edilizio, sia per la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico. In funzione di tale gestione, il Regolamento Urbanistico si è dotato di un quadro conoscitivo dettagliato sul patrimonio edilizio esistente (con le destinazioni d'uso in atto) che ha permesso di aggiornare il perimetro dei centri abitati con la delimitazione delle aree edificate e dei lotti interclusi e di configurare, inoltre, all'interno dei centri urbani principali, le aree di completamento o di ampliamento degli edifici già realizzati e le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- **le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio**, attraverso un insieme di regole che sovrintendono alle azioni di sostituzione, di nuova edificazione e di nuova viabilità (le infrastrutture da realizzare e le relative aree), definendo gli interventi consentiti di addizione al sistema insediativo esistente, gli ambiti interessati da iniziative di riorganizzazione del tessuto urbanistico e individuando gli interventi che per la loro complessità e rilevanza si possono realizzare mediante piani attuativi unitari;

- **la tutela e uso del territorio rurale**, con l’emanazione di un insieme di regole rivolte a garantire la valorizzazione dell’ambiente e del paesaggio, a sviluppare una funzione di tutela del territorio rurale e la contemporanea salvaguardia delle risorse produttive/aziendali dell’agricoltura. In particolare sono stati disciplinati gli interventi che interagiscono con il patrimonio edilizio e con le caratteristiche dei volumi destinati ad uso aziendale/agricolo o ad altri usi; che comportano un mutamento delle destinazioni d’uso agricole; che inseriscono nuove volumetrie per la costruzione di edifici rurali ad uso abitativo o di annessi agricoli.

Con la Relazione illustrativa si vogliono presentare i contenuti del Regolamento Urbanistico, ma anche evidenziare i rapporti di coerenza con gli obiettivi strategici e con le dimensioni massime ammissibili per gli insediamenti e per le funzioni definite nel Piano Strutturale. Da questo punto di vista il Regolamento Urbanistico appare complessivamente conforme agli indirizzi e scelte generali del Piano Strutturale approvato, anche perché nel tempo intercorso tra l’elaborazione dei due strumenti non sono intervenuti avvenimenti tali che possano giustificare un mutamento delle previsioni. Con l’approvazione del Regolamento Urbanistico cessano le salvaguardie che hanno tutelato l’attuazione del Piano Strutturale, dal momento che dalle previsioni si passa alle prescrizioni di Piano.

2. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico di San Godenzo è costituito dai seguenti documenti:

- A. **Relazione illustrativa;**
- B. **Norme:**
 - **Norme Tecniche di Attuazione generali:**
 - **Schede di orientamento normativo e di valutazione degli interventi unitari;**
- C. **Relazione d'incidenza;**
- D. **Relazione di valutazione integrata;**
- E. **Tavole di approfondimento del Quadro conoscitivo**, articolate in sei distinti elaborati relativi ai centri abitati principali e agli aggregati minori delle seguenti località:
 - C₁ – Capoluogo;
 - C₂ – Castagno d'Andrea e Caprile;
 - C₃ – San Bavello e Pruneta;
 - C₄ – Casale;
 - C₅ – Petrogneno e Castagneto;
 - C₆ – Cavallino, Muraglione, Gugene e Spaliena.
 - TAV. n. 1 – Aggiornamento della cartografia di base (CTR 1:2.000);
 - TAV. n. 2 – Stato di attuazione del P.d.F. vigente (1:5.000);
 - TAV. n. 3 – Perimetro centri abitati art.55 lettera b L.R. 1/05 destinazioni d'uso del e standards (1:2.000);
 - TAV. n. 4 – Infrastrutture viarie, reti e sottoservizi (1:5.000);

TAV. n. 5 – Verifica dei caratteri naturali, ambientali, paesaggistici e del verde (1:5.000);

TAV. n. 6 – Periodizzazioni del sistema insediativo e permanenza dei caratteri storici originari (1:2.000);

TAV. n. 7 – Verifica delle aree di pregio storico, paesaggistico e ambientale riferite al P.S., P.T.C.P. e P.I.T (1:20.000);

F. Tavole di progetto

TAV. n. 8 – Articolazione del territorio comunale (1:20.000);

TAV: n. 9 – Il territorio aperto: articolazione delle zone a prevalente funzione agricola e forestale. Settori est/ovest (1:10.000);

TAV. n. 10 – Il territorio aperto: : Tutele e risorse di interesse storico, paesaggistico e ambientale. Settori est/ovest (1:10.000);

TAV. n. 11 – Il territorio urbano: le trasformazioni insediative (1:2.000);

G. Allegati cartografici alle tavole del Quadro Conoscitivo e di Progetto

TAV. n. 12 – Vincoli. Settori est/ovest (1:10.000).

TAV. n. 13 – Inquadramento territoriale e localizzazione degli interventi più significativi per l'attuazione delle strategie del R.U.C. (1:10.000).

H. Il supporto geologico-tecnico, costituito da:

CARTOGRAFIE TEMATICHE DI QUADRO CONOSCITIVO (P.S.) DI NUOVA EDIZIONE, MODIFICATE P AGGIORNATE PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEL D.P.C.M. 06.05.2005 DI APPROVAZIONE DEL P.A.I. E DEL REGOLAMENTO REGIONALE 26/R.

Cartografia tematica in scala 1:10.000

- ***Carta geologica.*** Pur facendo riferimento per l'intera estensione del territorio comunale alla carta geologica del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Geo Eco Progetti, Giugno 2001 – Aprile 2005) sono stati allegati al presente supporto geologico stralci cartografici territoriali (relativi alle porzioni di territorio per cui sono stati sviluppati approfondimenti cartografici tematici in scala 1:2.000 collazionati nella "Tavola A" del Gennaio 2009) desunti dalla cartografia geologica regionale ufficiale "CARG" in scala 1:10.000 (in particolare riferimento alla sezione n. 264080).
- ***Carta geomorfologica.*** E' la carta geomorfologica del vigente Piano Strutturale (Geo Eco Progetti, Marzo 2002 - Aprile 2005, elaborata nei 3 fogli indicati con le sigle Tavola N, SW, SE) allegata agli elaborati del presente supporto geologico al RUC per immediatezza e facilità di consultazione. Si tratta dell'elaborato licenziato con parere favorevole dal competente Ufficio dell'U.R.T.A.T. di Firenze con proprio protocollo n. 70252/124/47/05 del 10.6.2005 in riferimento al deposito n. 1689 del 02.03.2004 (vedi appendice n. 1 al presente rapporto) con riportate le indicazioni a livello di quadro di unione che evidenziano le estensioni territoriali per le quali si è provveduto ad approfondire il tematismo in scala 1:2.000 per le frazioni/UTOE del Capoluogo, San Bavello, Pruneta, Gugena, Castagno d'Andrea, Casale, Castagneto, Cavallino e Muraglione in cui si prevedono trasformazioni.
- ***Carta della pericolosità geomorfologica*** (di nuovo allestimento, Gennaio 2009, in attuazione del regolamento 26/R elaborata nei 3 fogli indicati con le sigle Tavola N, SW, SE) con riportate le indicazioni a livello di quadro di unione che evidenziano le estensioni territoriali per le quali si è provveduto ad approfondire il tematismo in scala 1:2.000 per le frazioni/UTOE del Capoluogo, San Bavello, Pruneta, Gugena, Castagno d'Andrea, Casale, Castagneto, Cavallino e Muraglione in cui si prevedono trasformazioni. Su tale elaborato sono state, inoltre, riportate con

apposita indicazione le aree classificate come P.F.4 e P.F.3 ("perimetrazione delle aree a pericolosità da frana") indicate negli elaborati grafici di P.A.I. approvato con D.P.C.M. 6.5.2005 e pertanto soggette alle relative salvaguardie. Sostituisce in sintesi, ai sensi dei nuovi disposti regionali, la carta della "pericolosità geologica" di P.S. di cui all'allestimento del Marzo 2002 aggiornata all'Aprile 2005.

- **Carta della pericolosità idraulica** e del contesto idraulico (allegata agli elaborati del supporto geologico al RUC per immediatezza e facilità di consultazione nei 3 fogli indicati con le sigle N – SW - SE) di cui il foglio SW adeguato (Gennaio 2009) in attuazione del regolamento 26/R in virtù di disponibilità di dati quantitativi di verifica idraulica su un tratto di T. Godenzo in corrispondenza della frazione San Bavello (con riportata l'indicazione che evidenzia l'estensione territoriale per la quale si è provveduto ad approfondire il tematismo in scala 1:2.000) ed i fogli indicati con le sigle N – SE riproposti con la cartografia tematica dell'approvato P.S. (Geo Eco Progetti, Giugno 2002 - elaborati validati dall'URTAT di Firenze con proprio parere di cui al prot. 70252/124/47/05 del 10.5.2005). Sui tratti di corsi d'acqua ove non fossero disponibili dati di verifica e modellazione quantitativa si è pertanto proceduto alla assegnazione e/o conferma di "categorie di pericolosità idraulica" secondo i criteri qualitativi fissati punto C.2 di cui all'allegato A del Reg. regionale 26/R.

Tale tematismo riporta inoltre e cartografa le indicazioni vigenti (in merito alle zone classificate P.I.4 e P.I.3) a seguito della promulgazione del D.P.C.M. 6.5.2005 di approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno (P.A.I.).

Cartografia tematica in scala 1:2.000

In ottemperanza alle indicazioni del Regolamento regionale n. 26/R del 2007, l'Amministrazione Comunale di San Godenzo ha scelto le frazioni/UTOE del Capoluogo, San Bavello, Pruneta, Gugena, Castagno d'Andrea, Casale,

Castagneto, Cavallino e Muraglione, in cui si prevedono trasformazioni, da sottoporre ad approfondimento mediante allestimento dei seguenti tematismi cartografici in scala 1:2.000 di "sintesi delle conoscenze, analisi e loro approfondimento" come dettagliato ai punti 2.1A e 2.1B dell'allegato A dello stesso Reg. regionale 26/R:

- **Carta geomorfologica** (cinque fogli relativi a: Capoluogo – Tavola B2, San Bavello, Pruneta e Gugena – Tavola B3, Castagno d'Andrea – Tavola B5, Casale – Tavola B4, Castagneto Cavallino e Muraglione – Tavola B1);
- **Carta litologico - tecnica** (cinque fogli relativi a: Capoluogo – Tavola C2, San Bavello, Pruneta e Gugena – Tavola C3, Castagno d'Andrea – Tavola C5, Casale – Tavola C4, Castagneto Cavallino e Muraglione – Tavola C1) corredata da "Appendice n. 2" che collaziona stratigrafie, certificazioni di prove penetrometriche ed indagini sismiche reperite sul territorio comunale;
- **Carta delle pendenze** (cinque fogli relativi a: Capoluogo – Tavola D2, San Bavello, Pruneta e Gugena – Tavola D3, Castagno d'Andrea – Tavola D5, Casale – Tavola D4, Castagneto Cavallino e Muraglione – Tavola D1);
- **Carta della pericolosità geomorfologica** (cinque fogli relativi a: Capoluogo – Tavola E2, San Bavello, Pruneta e Gugena – Tavola E3, Castagno d'Andrea – Tavola E5, Casale – Tavola E4, Castagneto Cavallino e Muraglione – Tavola E1) allestita secondo i criteri di cui al punto C.1 di cui all'allegato A del Reg. regionale 26/R;
- **Carta degli elementi delle zone a maggiore pericolosità sismica locale (ZMPSL)** (cinque fogli relativi a: Capoluogo – Tavola F2, San Bavello, Pruneta e Gugena – Tavola F3, Castagno d'Andrea – Tavola F5, Casale – Tavola F4, Castagneto Cavallino e Muraglione – Tavola F1) ove si evidenziano gli aspetti maggiormente rilevanti da punto di vista sismico secondo i criteri indicati nella legenda di cui all'allegato 1 alle direttive di cui all'allegato A del Reg. regionale 26/R;

- ***Carta della pericolosità sismica*** (cinque fogli relativi a: Capoluogo – Tavola G2, San Bavello, Pruneta e Gugena – Tavola G3, Castagno d’Andrea – Tavola G5, Casale – Tavola G4, Castagneto Cavallino e Muraglione – Tavola G1) allestita secondo i criteri di cui al punto C.5 e nella tabella di cui all’allegato 2 alle direttive di cui all’allegato A del Reg. regionale 26/R eg. regionale 26/R;
- ***Carta della pericolosità idraulica*** (un foglio relativo a San Bavello – Tavola H3) allestita, in parte secondo i criteri qualitativi ed in parte secondo dati derivanti da modellazione quantitativa numerica (*), secondo i criteri di cui al punto C.2 di cui all’allegato A del Reg. regionale 26/R.

(*) I dati di modellazione quantitativa numerica per i tempi di ritorno 30, 100 e 200 anni utilizzati per l’allestimento del tematismo di pericolosità idraulica sono quelli desumibili dallo studio “Verifica Idraulica del Torrente San Godenzo e del Fosso di Corella in località San Bavello” redatto dall’Ing. Andrea Badiani (Dicembre 2007) e preventivamente sottoposto alla favorevole approvazione di massima del competente U.R.T.A.T. di Firenze con parere di cui al protocollo n. 143995 del 26.05.2008 (vedi appendice n. 1).

FATTIBILITA’ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA

Il tema della fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica, così come definite nelle “Direttive per le indagini geologico – tecniche” di cui all’allegato A al Regolamento regionale n. 26/R approvato con D.P.G.R. del 27 aprile 2007, è stato sviluppato mediante l’allestimento dei seguenti elaborati:

Elaborato f.0

Relazione tecnica e dettagli sui criteri per l’attribuzione della fattibilità geomorfologica, sismica ed idraulica e schede di fattibilità;

Carta della fattibilità redatta in:

- n. 5 fogli in scala 1:2.000 (da C.T.R. regionale) come sotto specificato per quanto riguarda i centri abitati:

Tavola n. f.1 – Castagneto, Petrognano, Cavallino e Muraglione

Tavola n. f.2 - Capoluogo

Tavola n. f.3 – San Bavello, Pruneta e Gugena

Tavola n. f.4 – Casale

Tavola n. f.5 – Castagno d'Andrea

I. **Valutazione sulle condizioni di fattibilità e di sostenibilità ambientale delle azioni programmate;**

L'intera cartografia del Regolamento Urbanistico è disponibile non soltanto su supporto cartaceo ma anche attraverso supporti magnetici. Inoltre, le tavole grafiche sono state elaborate su base **cartografica digitale** utilizzando procedure e tecniche **GIS** (Geografic Information System) che consentono di interconnettere contemporaneamente i dati alfanumerici con le parti disegnate e, di conseguenza, di gestire in maniera più adeguata i risultati delle elaborazioni svolte con le indicazioni e le previsioni progettuali del Regolamento urbanistico.

3. Gli elementi di aggiornamento e integrazione del Quadro Conoscitivo

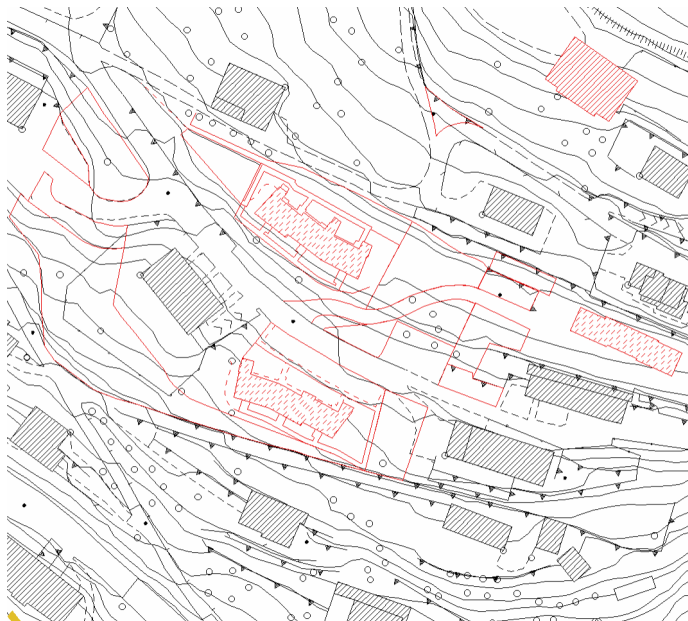
Gli approfondimenti e gli studi che fanno parte del Regolamento Urbanistico, come integrazione del Quadro Conoscitivo già prodotto a supporto del Piano Strutturale, sono stati sviluppati per permettere di definire con maggiore dettaglio l'articolazione della disciplina operativa/normativa dello strumento urbanistico. Si è proceduto attraverso indagini, rilievi e aggiornamenti conoscitivi mirati a fare emergere, nelle diverse situazioni del territorio comunale, l'attuale configurazione delle trasformazioni insediative, soprattutto nei confronti del patrimonio storico/abitativo e infrastrutturale dei centri urbani principali e degli aggregati minori.

Inoltre, nel passaggio di scala della cartografia elaborata, una particolare attenzione è stata indirizzata ai contesti periferici e alle aree di margine esterne ai singoli centri abitati, nell'opportunità di cogliere più esattamente le attuali modalità di interrelazione fisico/spaziale tra le zone più urbanizzate del Comune e gli ambiti agricoli/forestali del territorio aperto. Ciò ha permesso di ottenere un più consolidato livello conoscitivo sul grado di sfilacciamento, di degrado e di presenza di eventuali elementi di compromissione tra tali contesti e le generali esigenze di protezione e/o riqualificazione individuate nelle direttive statuarie del Piano Strutturale.

Più in generale, nel quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico, come continuità dell'azione pianificatoria e programmatica avviata dal P.T.C. provinciale e approfondita dal Piano Strutturale, le analisi di ricognizione sulle risorse del territorio comunale sono state implementate con ulteriori elementi e dati informativi, permettendo di disciplinare con maggior precisione, le qualità, la tutela e la conservazione dell'integrità di tali risorse e di favorirne un processo interno di rigenerazione.

Le analisi di approfondimento conoscitivo e di aggiornamento sulle trasformazioni in atto e le integrazioni informative introdotte nel Quadro

Conoscitivo del Regolamento Urbanistico, sono schematizzati nei successivi paragrafi nei quali vengono illustrati, per le singole tavole realizzate, anche gli aspetti tecnico/metodologici utilizzati.



Nell'elaborazione del Quadro Conoscitivo, l'uso della C.T.R. in scala 1:2.000 ha messo in luce l'esigenza di un aggiornamento della base cartografica con l'inserimento degli interventi attuati negli ultimi anni: un approfondimento funzionalmente utile alla conoscenza dei più recenti processi di urbanizzazione che hanno interessato il territorio comunale.

Estratto Tav. 1. Cartografia di base

Cartografia di base (TAV. n. 1 R.U.)

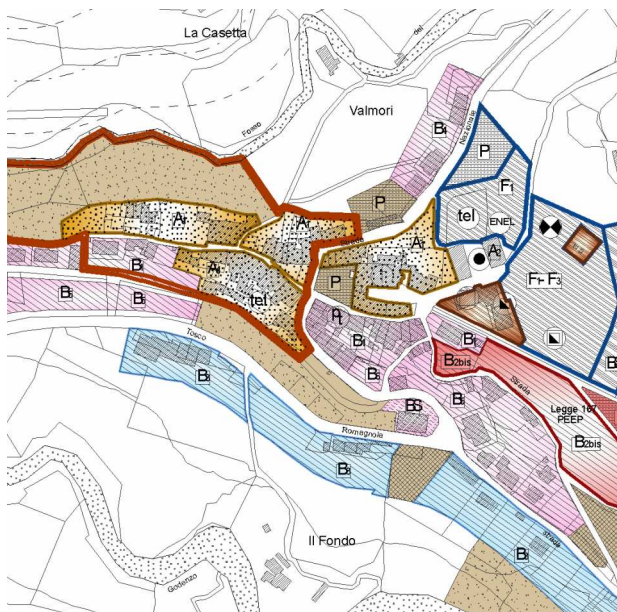
La predisposizione di questa prima tavola nasce dall'esigenza di assumere inizialmente, come base informativa adeguata all'elaborazione del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico, una cartografia in scala 1:2.000; ciò perché rispetto ai livelli di approfondimento interni al Piano Strutturale, la base cartografica utilizzata ha fatto riferimento essenzialmente alla C.T.R. in scala 1:10.000. In particolare, l'uso della cartografia in scala 1:2.000, che si è accentrata nell'evidenziazione dei contesti dei centri abitati e degli aggregati minori, ha messo in luce un'ulteriore esigenza, ovvero quella relativa a un suo aggiornamento, con l'inserimento degli interventi attuati negli ultimi anni all'interno del patrimonio edilizio, delle attrezzature e delle infrastrutture. L'aggiornamento cartografico sulle nuove localizzazioni e sulle ulteriori integrazioni inserite nella C.T.R. in scala 1:2.000 (riportate colorate in rosso

nella Tav. n. 1) non è stato effettuato con un rilievo diretto, ma è stato ricavato attraverso il posizionamento spaziale dell'edificato come indicato negli elaborati di accompagnamento alla documentazione dei progetti approvati dall'Amministrazione comunale. La dimensione e l'ubicazione della nuova edificazione inserita nella CTR deve essere considerata, di conseguenza, funzionalmente utile alla conoscenza dei più recenti processi di urbanizzazione che hanno interessato il territorio comunale e non può assumere un carattere di definitiva ufficialità.

Nell'opportunità di cogliere in modo più ampio tale processo, anche alla luce delle iniziative già programmate, nella Tav. n. 1 del R.U. oltre agli interventi già attuati (distinti tra residenziali, civili, sociali e amministrativi e tra produttivi, industriali, commerciali), sono stati inseriti anche gli edifici in fase di realizzazione, gli edifici con concessione in fase di rilascio e le sagome degli edifici non ancora realizzati ma compresi in Piani di lottizzazione già convenzionati. L'aggiornamento ha riguardato il contesto del Capoluogo, di Castagno d'Andrea, di San Bavello, di Casale e della località di Gugena.

Stato di attuazione del P.d.F. vigente (Tav. n. 2 R.U.)

Nel quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico è stata sviluppata una attenta contestualizzazione dei livelli attuativi delle previsioni del P.d.F. vigente nei centri urbani principali e negli aggregati minori, permettendo di ottenere innanzitutto una localizzazione cartografica (in scala 1:5000) degli interventi realizzati, concessionati o in fase di attuazione, approvati o convenzionati e la localizzazione delle aree già sature, con disponibilità volumetriche residue o nelle quali non sono state realizzate le previsioni indicate nel P.d.F. vigente all'interno delle diverse zone omogenee.



I livelli attuativi delle previsioni del P.d.F. vigente sono stati contestualizzati nei centri abitati principali e nelle località minori, attraverso la ripermetrazione – su base catastale in scala 1:5.000 – della zonizzazione urbanistica di Piano e la visualizzazione delle diverse situazioni con disponibilità volumetriche residue, con saturazione edilizia o in assenza degli interventi prefigurati.

Estratto Tav 2. Stato di attuazione del PdF vigente nella località del Capoluogo.

Come si può osservare dalle elaborazioni del Piano Strutturale e in particolare dalle tavole n. 15.a e 15.b in scala 1:5.000, le finalità delle precedenti analisi sono state indirizzate alla quantificazione delle volumetrie residue ancora previste nelle zone di espansione residenziale e nelle zone artigianali-industriali, ma anche di calcolare la consistenza delle superfici attuate e non realizzate destinate ad attrezzature collettive e agli standards pubblici.

Nell'approfondimento delle analisi per la definizione del Regolamento Urbanistico sono state ripermetrate, su base cartografica catastale, in scala 1:5.000, le zone del tessuto urbano classificate nel P.d.F. vigente con valore storico/ambientale, totalmente o parzialmente edificate; le aree destinate sia a nuovi complessi insediativi residenziali che a prevalente funzione produttiva e le aree riservate alle attività collettive, alle attrezzature pubbliche, ai parcheggi e al verde pubblico. Nei riguardi delle superfici destinate a verde e parcheggi pubblici, è stata operata un'ulteriore distinzione, classificando sia gli interventi già previsti dal P.d.F. sia quelli ricadenti in zone sottoposte a procedure di convenzionamento. Anche in questo caso sono stati localizzati gli interventi realizzati, approvati, autorizzati e in fase di attuazione o non realizzati. Sono stati individuati, infine, i perimetri delle aree a vincolo

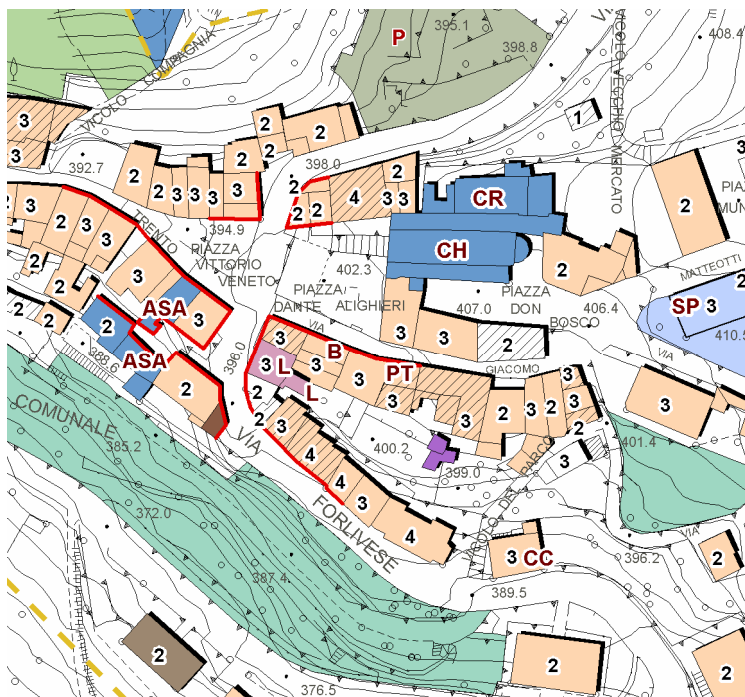
speciale (di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, ecc.), e dei vari comparti urbanistici (Piani di Lottizzazione, P.E.E.P., Piani di Recupero, ecc.).

Perimetro centri urbani art.55 lettera b L.R. 1/05 destinazioni d'uso e standard (Tav. n. 3 R.U.)

Nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale è stata già sviluppata, a livello comunale, un'analisi sulla consistenza del patrimonio edilizio residenziale e sulla presenza delle diverse attività economiche esaminando i risultati dei Censimenti Generali (della popolazione e delle attività) dell'inizio dell'attuale decennio e articolando le diverse elaborazioni in riferimento alle perimetrazioni dei Sistemi, dei Sottosistemi ambientali e delle U.T.O.E.

L'esigenza di un ulteriore approfondimento conoscitivo su tali aspetti nel Regolamento Urbanistico, si è resa necessaria per ottenere, in generale, un quadro più aggiornato dei dati sul patrimonio edilizio esistente, per permettere di comprendere anche la dimensione quantitativa degli immobili con funzioni produttive, commerciali e di servizio, e, soprattutto, per ricavare alcuni elementi conoscitivi più specifici sull'assetto insediativo dei vari contesti urbani esaminati. La scelta che si è operata, anche in considerazione della non estesa ampiezza territoriale dei centri abitati del territorio comunale, è stata quella di rilevare direttamente la collocazione e le prevalenti destinazioni d'uso degli edifici e il numero dei "piani" dei singoli immobili censiti.

La classificazione adottata, evidenziata cartograficamente nella tavola n. 3, ha riguardato: il patrimonio edilizio residenziale (con la rilevazione della condizione di stabilità d'uso, della saltuarietà abitativa oppure della non occupazione); il patrimonio immobiliare artigianale/industriale e commerciale, con l'indicazione degli edifici attualmente dismessi; gli immobili agricoli direttamente interessati da attività aziendali e gli annessi rurali; le attrezzature turistico/ricettive (divise in alberghi, residence e case vacanze) e gli edifici per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune.



Per ottenere un aggiornamento informativo sul patrimonio edilizio esistente, è stata svolta una rilevazione diretta che ha permesso di quantificare la consistenza volumetrica e le destinazioni d'uso degli edifici e il numero dei "piani" dei singoli immobili censiti.

Estratto Tav. 3. Perimetro centri urbani art.55 lettera b L.R. 1/05 destinazioni d'uso e standard, località Capoluogo

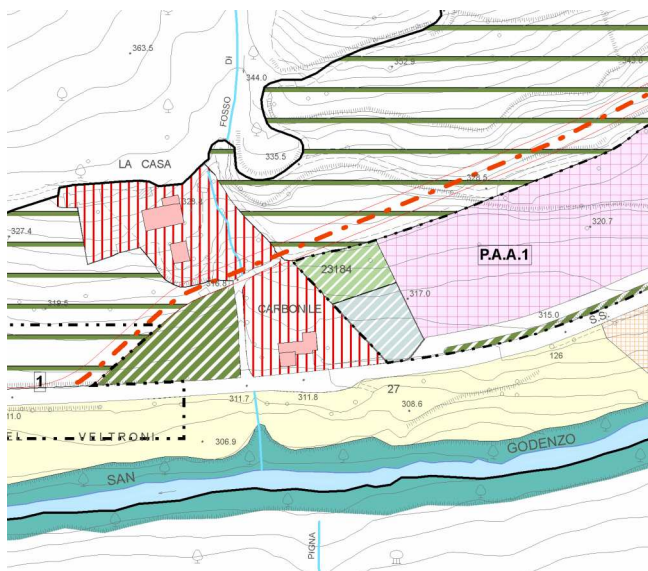
L'indagine, inoltre, è stata allargata anche alla localizzazione e alla quantificazione delle aree per gli spazi pubblici del verde e dei parcheggi, oppure destinati ad un uso sportivo (evidenziando gli interventi già realizzati e gli interventi in fase di realizzazione o compresi in piani di lottizzazione già convenzionati).

Sulla scorta di tale base informativa aggiuntiva, è stato possibile elaborare un quadro conoscitivo sulla consistenza volumetrica del patrimonio edilizio esistente (e/o in fase di realizzazione) nei centri urbani principali e nel tessuto insediativo degli aggregati: un calcolo quantitativo sul dimensionamento dei volumi (suddivisi tra le varie destinazioni d'uso) che è stato sviluppato rapportando l'ampiezza in metri quadrati della sagoma a terra degli immobili cartografati in scala 1:2.000 con l'altezza virtuale (di 3 ml) corrispondente al numero dei piani rilevati nei singoli edifici. Nei contesti esaminati, inoltre, la consistenza volumetrica ottenuta è stata relazionata con la quantificazione delle attuali superfici (e/o delle superfici degli interventi in fase di realizzazione) relative al verde pubblico attrezzato e ai parcheggi pubblici.

Infrastrutture viarie e rete sottoservizi (Tav. n. 4 R.U.)

In sede di definizione del P.T.C. provinciale e del Piano Strutturale è stata prodotta un'ampia documentazione sul sistema infrastrutturale viario e sul livello realizzativo della rete dei sottoservizi nel territorio comunale. Ciò ha permesso di individuare i nodi e le aree di interconnessione critica dal punto di vista stradale; di fornire una classificazione tipologica sulle arterie viarie e sulla presenza di un valore paesistico; di cartografare i percorsi delle linee di approvvigionamento delle risorse energetiche, dei punti di alimentazione diretta dell'acquedotto e, rispetto all'attuale consistenza di pozzi, di distinguerne l'uso; di evidenziare, infine, la presenza di scarichi fognari, sfiatori, ecc.

A partire da questo quadro ricognitivo generale sulla dotazione infrastrutturale e tecnologica del territorio comunale, è stato necessario approfondire, all'interno del tessuto urbanistico dei centri urbani principali, i vari livelli di accessibilità e mobilità viaria e specificare le attuali condizioni di attuazione della rete dei sottoservizi.



Tracciato viario della Variante di attraversamento del centro urbano del Capoluogo

Rispetto alla mobilità e alle opere infrastrutturali viarie, l'intervento che assume il peso più rilevante nel territorio comunale è quello previsto come variante stradale all'attraversamento del centro urbano del Capoluogo.

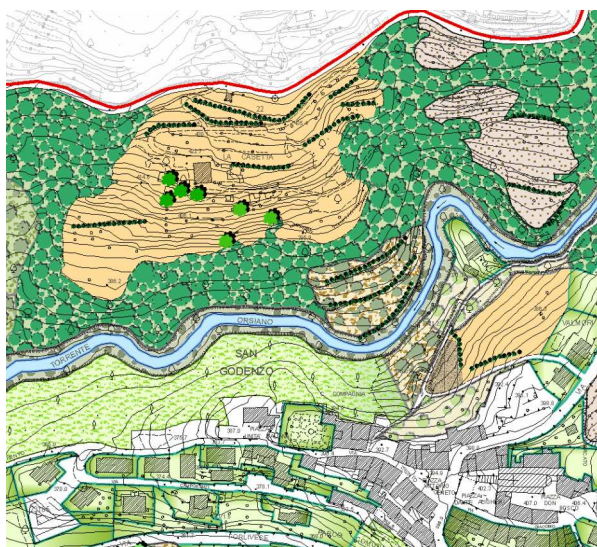
Il tracciato di progetto, con la relativa fascia di rispetto, è stato maggiormente precisato e sono stati individuati, inoltre, gli elementi di innesto con la viabilità esistente.

In scala 1:5.000, nella tavola n. 4 sono stati visualizzati, all'interno del centro urbano del Capoluogo e di Castagno d'Andrea e nelle tavole cartografiche

relative alle diverse località, sia il sistema dell'attuale viabilità e le opere per la mobilità e per la sosta (già convenzionate o previste nel programma degli investimenti pubblici), sia i vari tracciati relativi alla rete idrica, fognaria, dell'illuminazione pubblica e della distribuzione del gas.

Verifica dei caratteri naturali, ambientali, paesaggistici e del verde (Tav. n. 5 R.U.)

Nelle tavole n. 5.1, 5.2 e 5.3 sono stati visualizzati i risultati della rilevazione svolta sulle diverse componenti dell'attuale configurazione del verde nei contesti più urbanizzati del territorio comunale. Un dato conoscitivo che è stato esteso anche alle aree limitrofe e in particolare alle aree agricole, anche residuali, presenti ai margini di tali contesti abitativi, nell'esigenza di disciplinare (come espressamente richiesto nelle disposizioni per la "tutela e Valorizzazione degli insediamenti" dei Regolamenti di attuazione della Legge 1/2005), l'impiego dello spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale, al fine di incrementare la qualità del tessuto insediativo esistente.

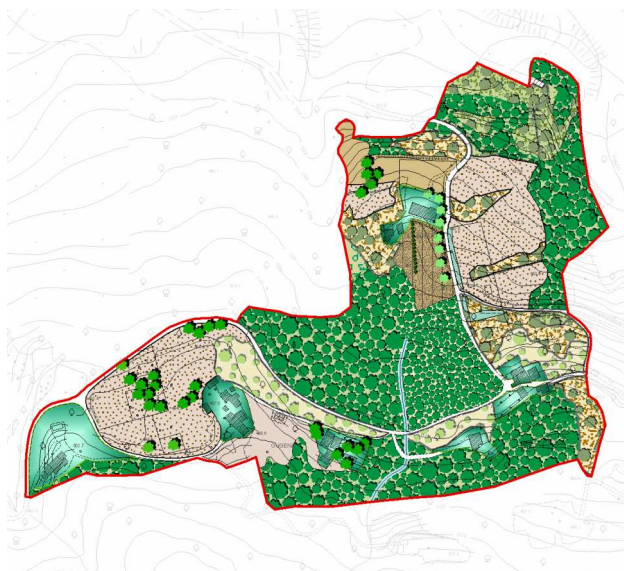


Estratto Tav. 5. Verifica dei caratteri naturali, ambientali, paesaggistici e del verde

Il sistema del verde è stato articolato nelle sue diverse componenti all'interno dei centri urbani principali. Un dato conoscitivo che è stato esteso anche alle aree di margine e periferiche del tessuto insediativo, nell'opportunità di disciplinare l'impiego dello spazio interposto tra il territorio urbanizzato e quello rurale.

Nella restituzione cartografica in scala 1:5.000, è stata evidenziata innanzitutto una articolata classificazione delle aree pubbliche e private

utilizzate come verde urbano pertinenziale e/o attrezzato, comprensivo anche degli elementi puntuali o lineari del paesaggio urbano e agrario; inoltre, è stata rilevata la differenziazione interna ai terreni evidenziando le aree nelle quali la coltivazione agricola svolge ancora una funzione economico/produttiva o, viceversa, può essere considerata rappresentativa di un'attività marginale, oppure risulta del tutto assente (in particolare nelle situazioni con previsioni di trasformazione urbanistica). Infine, considerando l'estensione nel territorio comunale delle aree boscate, sono state inserite in cartografia le perimetrazioni delle zone nelle quali le formazioni arboree sono tuttora presenti e localizzate ai margini dei centri abitati.



Una particolare attenzione è stata indirizzata anche alle componenti agricole/forestali del territorio limitrofo ai centri abitati minori, volendo cogliere con maggiore esattezza le modalità di integrazione dei vari contesti e il grado di presenza di eventuali elementi di compromissione con le generali esigenze di protezione e/o riqualificazione individuate nelle direttive statuarie del Piano Strutturale.

Verifica dei caratteri naturali, ambientali, paesaggistici e del verde esterne ai centri abitati minori

Periodizzazione del sistema insediativo e permanenza dei caratteri storici originari (Tav. n. 6 R.U.)

L'interesse conoscitivo finalizzato all'individuazione dei caratteri delle permanenze storiche del territorio comunale e, più in particolare, a rilevare la consistenza e localizzazione, nel tessuto insediativo dei centri abitati e delle località minori, dell'edificazione di interesse storico, è già presente nella documentazione del P.T.C. provinciale e negli elaborati del Quadro

Conoscitivo del Piano Strutturale (nelle Tavv. nn. 3a e 3b) in cui è stato visualizzato, attraverso una base cartografica in scala 1:10.000, il livello di presenza nel territorio comunale degli edifici censiti nel catasto lorenese ancora rilevabili nella C.T.R. (con l'eventuale esistenza o meno di edifici specialistici di interesse storico), della viabilità storica registrata nel Catasto Generale Toscano e sono state perimetrare le aree e i siti che rivestono un interesse archeologico.

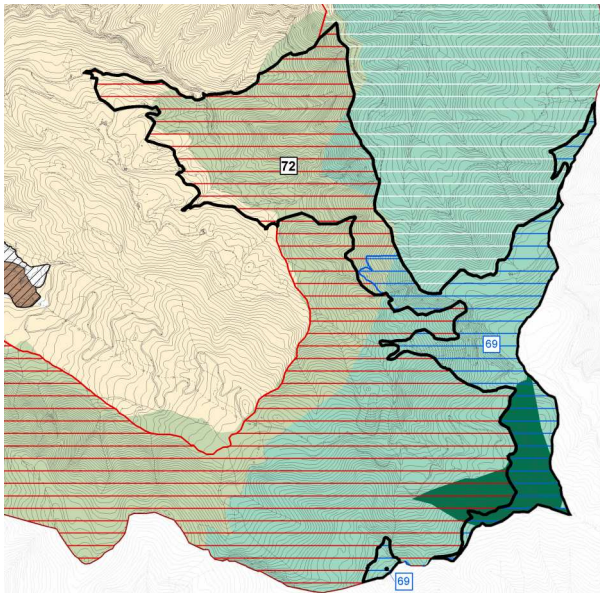
Nelle analisi sviluppate per la definizione del Regolamento Urbanistico sono stati affrontati due principali aspetti che, pur relazionati dalla comune tematica sulle permanenze storiche, hanno permesso, da un lato, di determinare all'interno dei centri urbani principali e delle strutture insediative degli aggregati, una classificazione di valore degli edifici con rilevante valore storico-architettonico, con presenza di caratteri originari, ecc.

Nella Tav. n. 6 del R.U., elaborata in scala 1:2.000, sono stati individuati gli edifici esistenti nel Catasto lorenese del 1821, gli immobili già presenti nel N.C.E.U. del 1935 e il patrimonio edilizio del periodo successivo: un'articolazione funzionale alla lettura della direzione di espansione e dei diversi momenti di accrescimento delle strutture insediative nel territorio comunale e alla possibilità di contestualizzare nelle varie zone, i nuclei storici originari, l'ampiezza del tessuto urbano omogeneo con carattere storico, il grado di "assorbimento", nella recente espansione edilizia, dei nuclei abitativi isolati e più in generale, di cogliere i diversi rapporti di relazione, anche infrastrutturali, tra i centri urbani principali e il sistema storico/localizzativo delle case sparse.

Verifica delle aree di pregio storico, paesaggistico e ambientale riferite al P.S., P.T.C.P. e P.I.T. (Tav. n. 7 R.U.)

La catalogazione delle aree del territorio comunale soggette a tutela, sia per la presenza del Parco Nazionale che dei siti e zone a protezione, è stata individuata in cartografia (in scala 1:10000 e restituita sotto forma

planimetrica in scala 1:20000) con l'intento di connotare l'attuale zonizzazione della fascia di territorio comunale inserita dentro i confini del Parco (nella planimetria "Aree ambientali di pregio e Zonizzazione del Parco" è stata evidenziata la perimetrazione della zona A come riserva integrale, della zona B relativamente alle aree connettive, della zona B1 di rilevanza paesaggistica e della zona C con le aree a prevalente funzione forestale) e con la possibilità di visualizzare, nella stessa planimetria, i confini dei SIR del Muraglione – Acqua Cheta, del crinale del M. Falterona - M. Falco – M. Gabendo, quello definito come Foreste alto bacino dell'Arno e la ZPS (zona di protezione speciale) di Camaldoli, Scodella, Campiglia, Badia Prataglia.



Catalogazione delle aree del territorio comunale soggette a tutela, per la presenza del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi e dei siti e zone a protezione SIC, SIR e ZPS.

Estratto Tav 7. Aree ambientali di pregio e Zonizzazione del Parco

La Tav. n. 7 del Regolamento Urbanistico, ha permesso di arricchire il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, innanzitutto con una più attenta perimetrazione delle aree di pregio naturalistico, che presentano elementi di analogia con quelli delle aree già soggette a tutela e sviluppando un'analisi puntuale sulle relazioni di continuità e similitudine tra le aree comprese nel Parco e quelle esterne, prendendo in considerazione i risultati delle elaborazioni già svolte sugli aspetti paesaggistici, sulla conoscenza della

fauna e sulla presenza degli habitat di maggiore valore ecologico da Piano Strutturale.

E' stato importante visualizzare l'estesa area di valorizzazione rurale esterna al Parco (tav. 7 R.U. – zone di tutela e valorizzazione agricola) che si presenta articolata in 5 zone ambientali omogenee con caratteri di rilevante pregio naturalistico e storico-culturale assumendo, ciascuna di esse, dei valori autonomi (c.f.r. Tav. 8 del R.U.) :

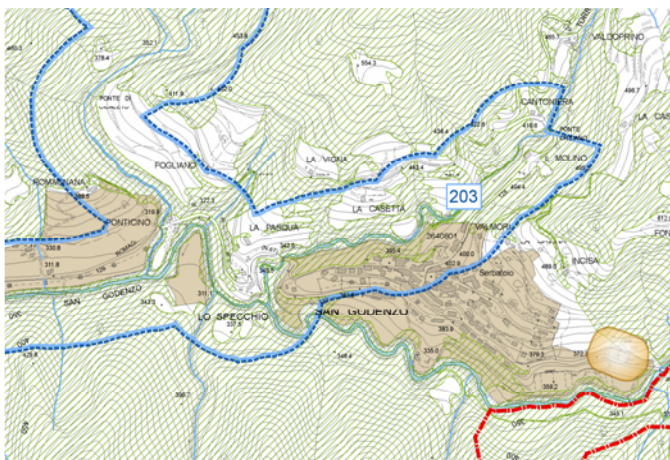
- Zona dell'Eremo (*versante nord del M. Peschiena, M. Casciali, Colla dei Lastri e Fiera dei Poggi*) dove permangono i caratteri propri del sistema organizzativo della montagna, ma con elementi di maggiore isolamento e fenomeni di degrado rispetto ad altri ambiti territoriali montani.
- Zona dei Lastri (*versante sud del M. Peschiena, M. Casciali, Colla dei Lastri e Fiera dei Poggi*), le condizioni paesaggistiche /ambientali assumono dei caratteri meno aspri ed è più diretto il rapporto con i centri abitati di Castagneto e Petrognano.
- Zona della Colla dei Tre Faggi (*compresa tra la SS 67 e il fosso del Falterona lungo il confine del Parco con una porzione inclusa all'interno del SIR Muraglione – Acqua Cheta*) area pedemontana con una maggiore presenza di aspetti di naturalità piuttosto che di elementi di antropizzazione.
- Zona di Serignana (*delimitata dal fosso Falterona, il confine del Parco e dal fosso di Gorga Nera*) l'area è in grado di esprimere tipologicamente con il borgo esistente di Serignana le condizioni ambientali tipiche di un nucleo di appoderamento pedemontano.
- Zona del M. Campaccio (*si sviluppa lungo il confine nord del SIR delle Foreste alto Bacino dell'Arno, dalla Maestà di Tizzano fino a Castagno d'Andrea*) è caratterizzata da aree boscate (soprattutto di castagneti) e di prato/pascoli, con un elemento di forte significità storica, come la strada dei Cavalieri, che rappresenta il confine tra questa zona ed il Parco.

All'interno della tavola n 7 del Regolamento urbanistico sono stati considerati i Quadri Ambientali perimetrati (c.f.r. Tavv. 18a e 18b del P.S.) in relazione alla trasformazione in atto dell'ambiente nelle aree ambientali più significative del paesaggio montano e pedemontano di San Godenzo:

- Aree con mantenimento dei caratteri agro-paesaggistici di antropizzazione storica;
- Aree con mantenimento dei caratteri agro-paesaggistici in ambiente naturale;
- Aree con processo di trasformazione in atto dei caratteri agro-paesaggistici di antropizzazione storica;
- Aree con processo di trasformazione in atto dei caratteri agro-paesaggistici in ambiente naturale.

Vincoli (Tav. n. 12 R.U.)

L'approfondimento conoscitivo su tali aspetti è stato sviluppato nel Piano Strutturale attraverso le tavole (n. 14a e 14b) rappresentate in scala 1:10.000 relative ai vincoli (sovraordinati) riguardanti, nell'intero territorio comunale, la diversa classificazione delle fasce di rispetto (dalle acque pubbliche, cimiteriali, infrastrutturali) e le varie perimetrazioni delle aree boscate, delle aree escluse da vincolo idrogeologico, delle aree montane, ecc.



L'uso del supporto ortofotografico e cartografico in una scala più dettagliata, ha permesso di riperimetrare con maggior precisione le aree sottoposte ai Vincoli sovraordinati cartografate in scala 1:20.000 nel Piano Strutturale

Estratto Tav.12. Vincoli

Il sistema dei Vincoli è stato ripuntualizzato nel Regolamento Urbanistico, ponendo un'attenzione particolare al tessuto urbanizzato dei contesti insediativi principali e alle zone territoriali limitrofe a tali aree. Le elaborazioni sono state sviluppate su una base cartografica in scala 1:2.000 e restituite sotto forma planimetrica in scala 1:10.000.

I principali risultati di tali approfondimenti hanno permesso di riperimetrare con maggior esattezza le zone interessate dai Vincoli già individuati nel P.T.C. provinciale e cartografati nel Piano Strutturale.

4. Il testo normativo : premessa

La normativa elaborata per il Regolamento Urbanistico, è stata redatta tenendo conto, come si è accennato in premessa, del ruolo direttamente operativo di questo strumento urbanistico, al quale compete la definizione della disciplina degli interventi programmati.

Attraverso le Norme Tecniche di Attuazione sono state specificate e puntualizzate, sulla base degli indirizzi del Piano Strutturale e del recepimento delle indicazioni contenute nella nuova Legge Urbanistica Regionale (L.R. 1/2005), **le regole operative di uso e le modalità di attuazione** degli interventi previsti nelle varie articolazioni territoriali e nelle diverse condizioni insediative.

Nell'opportunità di poter verificare la diretta interconnessione tra le Norme adottate e gli elaborati grafici di progetto, è possibile trovare, all'interno delle tavole del Regolamento Urbanistico, un immediato riscontro normativo per le singole porzioni dei contesti territoriali interessati.

Da questo punto di vista, si è proceduto con la stessa modalità con la quale, nelle tavole di progetto del Piano Strutturale, sono stati inclusi in "*legenda*" gli articoli delle N.T.A. corrispondenti alle perimetrazioni delle varie zone cartografate.

Per quanto riguarda, inoltre, la **costruzione dell'impianto organizzativo** di restituzione dei singoli TITOLI e dei diversi Articoli che configurano la disciplina del Regolamento Urbanistico di San Godenzo, si è dovuto operare attraverso la necessità di integrare e rispettare due principali esigenze: l'una, interna alla preliminare individuazione degli aspetti normativi rimandati dal Piano Strutturale alla loro definizione nel Regolamento Urbanistico e l'altra, legata all'ulteriore esigenza di recepire anche gli indirizzi programmatori e normativi richiesti dalla nuova legge urbanistica regionale e dall'emanazione dei più recenti regolamenti di attuazione della L.R. 1/2005 sul "governo del territorio" (D.P.R. 09.02.07).

La disciplina del Piano Strutturale e la normativa del Regolamento Urbanistico

La struttura organizzativa sottesa all'elaborazione del testo normativo del Piano Strutturale, con l'individuazione dei relativi approfondimenti e prescrizioni rimandanti al Regolamento Urbanistico, è stata sviluppata all'interno di tre separate ma interrelate questioni:

- una prima, più direttamente conseguente ai risultati del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, sulla tutela e valorizzazione delle **Risorse e Invarianti** del territorio comunale che, assunte come criteri di riferimento progettuale dal Piano Strutturale, fanno parte dei contenuti del **Titolo II** sui **"Vincoli e limiti d'uso delle risorse e delle invarianti"**;
- una seconda, che riferita alle **caratterizzazioni territoriali**, è stata affrontata nel **Titolo III** sulle **Regole dello Statuto dei Luoghi**. Il Piano Strutturale, interpretando il concetto di Statuto dei Luoghi come esplicitazione delle interazioni tra le risorse costitutive del territorio aperto e del territorio costruito, ha definito le azioni ammissibili affinché tali interazioni possano essere protette, conservate, adeguate, riqualificate e, dove necessario, trasformate;
- una terza, definita all'interno delle **scelte funzionali** del **Titolo IV**, nella quale, in riferimento all'articolazione territoriale dei **Sistemi, sottosistemi ambientali e U.T.O.E.**, vengono esposte le strategie generali e specifiche del Piano Strutturale, comprensive dei relativi indirizzi per la determinazione dei massimali del dimensionamento.

Le scelte interne alla individuazione delle strategie risultano funzionalmente legate agli obiettivi interni dei singoli sistemi, sottosistemi e U.T.O.E. del Titolo IV, si avvalgono degli usi delle risorse e delle azioni

su di esse stabilite nel Titolo II e contengono le regole stabilite nello statuto dei luoghi del Titolo III.

L'intero testo normativo del Piano Strutturale è comprensivo del **Titolo I** e del **Titolo V**. Nel primo sono stati evidenziati gli aspetti introduttivi e di presentazione iniziale degli indirizzi e delle strategie sollecitate dal Piano, dove gli elementi di richiamo sui contenuti da approfondire con il Regolamento Urbanistico riconducono alle questioni affrontate nei successivi titoli della normativa fin qui descritti.

Nel Titolo V sono state articolate le disposizioni generali da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico in merito alle salvaguardie e alla continuità di gestione del governo del territorio comunale, con un richiamo riassuntivo sui contenuti disciplinari da inserire nella successiva normativa del Regolamento urbanistico.

Le norme del Regolamento Urbanistico finalizzate alla disciplina del Titolo II del Piano Strutturale sulle Risorse e sulle Invarianti

A partire dalle disposizioni generali sui vincoli e sui limiti d'uso delle "risorse" e relative "invarianti", la disciplina del Piano Strutturale ha precisato quali norme operative e quali approfondimenti devono essere specificati all'interno del testo normativo del Regolamento Urbanistico.

A tale scopo, nell'obiettivo di precisare il grado di tutela e di valorizzazione degli aspetti ambientali, degli elementi morfologici e infrastrutturali, dei caratteri storici e di identità territoriale di San Godenzo, sono stati definiti all'interno della normativa del Regolamento Urbanistico gli articoli contenuti nel Titolo 5, attraverso i quali, richiamando inizialmente l'elenco delle risorse strutturali/territoriali che compongono le invarianti di interesse storico e le invarianti naturalistiche e paesaggistiche, sono state innanzitutto precisate, in modo più dettagliato rispetto al Piano Strutturale, le prescrizioni riguardanti:

- gli edifici storici (del territorio urbano e del territorio aperto) censiti al Catasto leopoldino di interesse storico e di valore;
- i mulini;
- gli edifici e manufatti di interesse storico-culturale e storico-testimoniale della cultura materiale;
- le aree di interesse archeologico;
- i tracciati viari storici e i percorsi panoramici e naturalistici;
- i corsi d'acqua, le sorgenti e i pozzi;
- le aree forestali e i boschi di pregio;
- le emergenze paesaggistiche e naturalistiche.

Relativamente alle risorse di interesse storico, gli approfondimenti conoscitivi sviluppati nel Regolamento Urbanistico, soprattutto con l'esame del Catasto leopoldino, hanno permesso di periodizzare e precisare ulteriormente la **classificazione di valore di tutto il patrimonio edilizio**. Sulla base di una distinzione degli edifici classificati con rilevante valore storico-architettonico, con valore tipologico-architettonico, con valore storico per la presenza di caratteri originari e/o con limitata presenza di caratteri originari, il patrimonio edilizio è stato localizzato e perimetrato sia all'interno dei centri urbani principali, sia nelle Schede di classificazione delle case sparse (Allegate al Piano Strutturale).

In particolare, rispetto alle risorse di interesse storico e alle prescrizioni normative sui **Centri Storici di San Godendo e Castagno d'Andrea e degli aggregati minori** del territorio pedemontano e montano (considerati nel Piano Strutturale come componenti delle invarianti), si può fare riferimento nel Regolamento Urbanistico agli articoli n. 8 e n. 9 del Titolo 3 (il "territorio urbano"). Per quanto riguarda gli **interventi che ricadono su unità edilizie storiche**, sono stati specificati nell'art. n. 56 del Titolo 8 (su "gli strumenti di attuazione") gli elaborati necessari a documentare la coerenza delle proposte progettuali rispetto al mantenimento delle

caratteristiche storico/tipologiche degli immobili interessati. In riferimento alle ulteriori normative di tutela delle risorse di interesse storico demandate al Regolamento Urbanistico, l'art. n. 34 **sui mulini** esplicita gli indirizzi e i contenuti della documentazione necessaria alla progettazione del Parco dei Mulini e, in mancanza del Progetto del Parco, inserisce le prescrizioni normative relative al patrimonio edilizio esistente e alle connesse opere idrauliche. Rispetto alla **viabilità storica e di interesse paesaggistico**, il Regolamento Urbanistico non definisce gli ambiti territoriali della percezione panoramica da tutelare, ma rimanda all'individuazione degli attuali coni delle visuali prospettive da rispettare nelle "Relazioni paesaggistiche" di accompagnamento che interessano "Aree di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale" (art. n. 12).

Passando ad esaminare le ulteriori verifiche e disposizioni normative del Titolo II del Piano Strutturale che sono state affrontate nel Regolamento Urbanistico per una loro definizione più dettagliata, occorre far riferimento:

- alle disposizioni relative alle **caratteristiche geologiche e geomorfologiche** sviluppate nelle indagini e nella Relazione geologica e idraulica e alle prescrizioni contenute nel Titolo VI (Vulnerabilità ambientali) delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico sulla prevenzione del rischio idrogeologico, di esondazione e di dissesto del suolo;
- alle disposizioni **sull'utilizzo delle risorse naturali**, (acqua, aria, energia, ecc.) e sulle opere inerenti alla rete dei sottoservizi e alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quali far confluire le risorse finanziarie dei progetti e programmi previsti. Tali disposizioni, definite anche nello Studio di sostenibilità ambientale, sono state estese fino a comprendere il reticolo idrografico, il sistema infrastrutturale e le attrezzature tecnologiche (Titolo IV);
- alle disposizioni sugli elementi di invarianza dei **quadri ambientali** che il Regolamento Urbanistico sottopone a conservazione (l'art. 43 del

Titolo 5 sulle emergenze paesaggistiche e naturalistiche) e infine alle disposizioni sulle Zone di tutela e valorizzazione che articolano parte del territorio a prevalente destinazione agricola e forestale (art. 4 del Titolo 2) come la Zona dell'Eremo, la Zona dei Lastri, la Zona della Colla dei Tre Faggi, la Zona di Serignana e la Zona del Monte Campaccio.

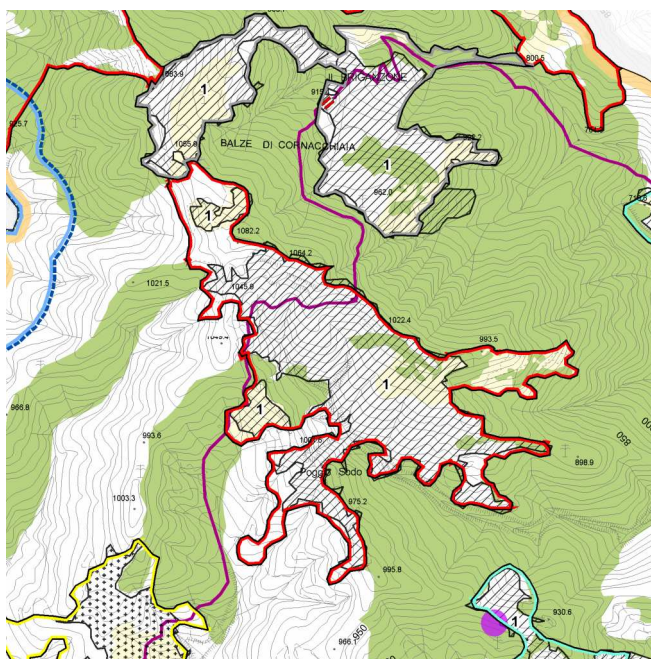
Le norme del Regolamento Urbanistico relative alle Regole dello Statuto dei Luoghi (Titolo III del Piano Strutturale)

Le regole interne allo Statuto dei Luoghi, assumono un ampio e articolato peso normativo all'interno del Regolamento Urbanistico di San Godenzo, in quanto devono permettere di definire le modalità d'intervento e le funzioni compatibili nella **gestione** delle strutture edilizie e del tessuto insediativo esistente, nella **disciplina** delle trasformazioni e dei nuovi livelli di crescita dei contesti abitativi, produttivi e infrastrutturali, nella **tutela e valorizzazione** del territorio rurale. Schematicamente, nel Titolo III del Piano Strutturale sono stati indicati innanzitutto gli elementi e le aree territoriali interne alla configurazione del territorio costruito e del territorio aperto, rispetto ai quali devono essere disciplinate le azioni di protezione, di conservazione, di recupero, di riqualificazione e di trasformazione. Inoltre, sono state evidenziate le necessarie e più puntuali prescrizioni normative che in conformità con le regole generali adottate nello Statuto dei Luoghi, devono essere previste nel Regolamento Urbanistico come conseguenza del passaggio ad una scala di maggiore dettaglio e a una più approfondita conoscenza dello stato dei luoghi.

Da questo punto di vista, nel precisare le azioni previste dal Piano Strutturale, si può evidenziare come nel testo normativo del Regolamento Urbanistico, attraverso gli articoli del **Titolo 2** (Territorio rurale a prevalente destinazione agricola e forestale) e del **Titolo 3** (Territorio urbano), sono state approfondite le perimetrazioni delle zone agricole e sono stati definiti i **tipi di intervento** relativi ai singoli edifici e spazi aperti dell'intero territorio comunale; sono stati precisati gli **elementi costitutivi** degli insediamenti

con la perimetrazione relativa ai centri storici, ai borghi e centri storici minori del territorio pedemontano e montano, alle aree di recupero e riqualificazione; inoltre, nei confronti dei diversi ambiti del tessuto insediativo dei centri urbani sono stati individuati gli edifici, i complessi edili e le aree di interesse tipologico e morfologico che maggiormente improntano i **caratteri identificativi** dei luoghi e sono state disciplinate le regole insediative.

In particolare, nell'art. 4 del Titolo 2, sulla disciplina **del territorio aperto** il Regolamento Urbanistico fornisce le prescrizioni di tutela e le tipologie degli interventi ammessi all'interno delle aree del Parco Nazionale e delle aree fragili di paesaggio previste dal PTC della Provincia di Firenze, e le finalità, le caratteristiche e gli obiettivi per ciascuna zona di tutela e valorizzazione agricola (art. 4 lettera d).



Nel testo normativo del Territorio Aperto, la disciplina sulle modalità d'intervento sul patrimonio edilizio rurale e agricolo/aziendale, è stata estesa alle limitazioni per la tutela delle aree forestali, dei boschi di pregio e, più in generale, alla salvaguardia delle aree di valore paesaggistico e delle emergenze naturalistiche.

Estratto Tav 10. Il territorio aperto: Tutele e risorse di interesse storico, paesaggistico e ambientale

Nell'art. 5 (Norme Generali) sono inserite le regole di luogo del territorio rurale attinenti ai seguenti aspetti ed elementi territoriali:

- la difesa del suolo e la vulnerabilità ambientale (lo smaltimento delle acque superficiali, le sorgenti, i pozzi e bacini idrici);
- le attività selvicolturali, le coltivazioni agrarie e la tutela delle aree boscate;
- il mantenimento e ripristino dei percorsi vicinali e interpoderali e le limitazioni alla presenza di parcheggi e impianti per le attività sportive non professionali;
- le categorie e le modalità d'intervento sugli edifici esistenti e sugli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione, la disciplina relativa agli annessi agricoli e ai manufatti precari, alle serre, alle recinzioni e alle pertinenze di edifici esistenti o di nuova costruzione.

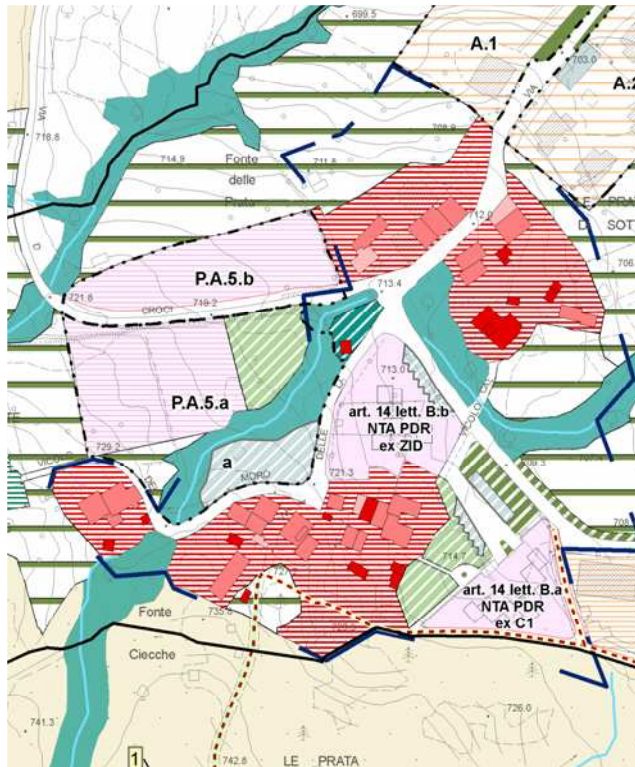
Rispetto alle regole di intervento nel "**Territorio Urbano**" (Titolo 3) i vari ambiti del sistema insediativo di San Godenzo sono stati individuati sulla base delle articolazioni del Piano Strutturale ma con una classificazione più puntuale.

Innanzitutto sono stati disciplinati gli **Ambiti storici di protezione e conservazione** (art. 7) differenziando tali contesti in Centri storici (art. 8), in Borghi e centri minori del territorio pedemontano e montano (art. 9) e in Aree di recupero e riqualificazione (art. 10).

Sono state definite anche le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili all'interno delle Aree di recupero già convenzionate (art. 11), e delle Aree di tutela e riqualificazione storico-paesaggistica e ambientale (art. 12) che collocate ai margini o all'interno dei centri abitati, costituiscono contesti ai fini della tutela delle strutture urbane e degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici storici.

Sono stati assoggettati, inoltre, ad una specifica normativa gli **Ambiti urbani saturi e di recente formazione** (art. 13) specificando le tipologie degli interventi previsti relativamente alle Aree sature residenziali (art. 14), alle Aree sature turistiche (art. 15), alle Aree di espansione residenziale già convenzionate e/o con convenzione decaduta (art. 16), alle Aree sature

produttive (art. 17) e alle Aree produttive di espansione già convenzionate e/o con convenzione decaduta (art. 18).

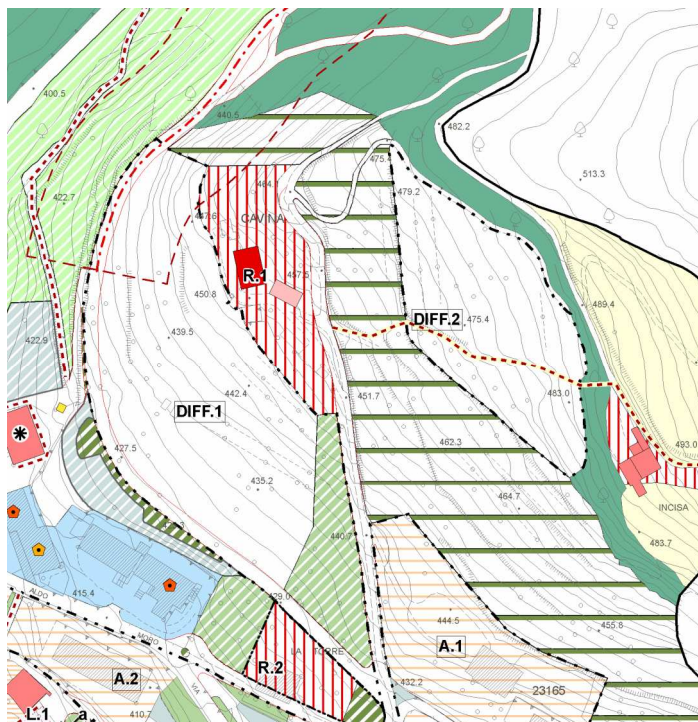


Le regole normative adottate per la riorganizzazione dei contesti periferici dei centri urbani principali e per disciplinare le aree agricole e boscate più a contatto con il tessuto insediativo esistente, sono state indirizzate, da un lato, alla possibilità di segnare qualitativamente i confini della nuova edificazione (con elementi di accessibilità, sosta e percorribilità pedonale) e, dall'altro, a inserire forme di tutela per la riqualificazione paesaggistica e ambientale del territorio esterno, con interventi di recupero relazionati al grado di valore tipologico dell'edificazione sparsa e alla presenza di forme di degrado, con l'estensione del verde di connettività urbana, con la valorizzazione delle formazioni arboree arginali e

Estratto Tav 11. Il territorio urbano: Le trasformazioni insediative nei centri urbani principali e negli aggregati

Negli **Ambiti urbani di trasformazione e addizione** (art. 19) sono stati individuati, gli interventi ammessi ed è stata evidenziata la localizzazione delle aree urbane nelle quali sono previste azioni di modificazione durante il periodo di validità del Regolamento Urbanistico. All'interno di tali Ambiti sono stati distinti con la sigla "L" e "T", i Lotti liberi nelle aree di trasformazione e addizione residenziale e turistica (art. 20); con la sigla "La", i Lotti liberi nelle aree produttive di trasformazione e addizione (art. 21); con la sigla "P.A.", le Aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni residenziali, turistiche o miste (art. 22); con la sigla "P.A.A.", le aree di addizione e trasformazione per utilizzazione produttive (art. 23) e, infine, sono state indicate le **Aree di trasformazione differita** nelle quali

la disciplina sulla loro trasformabilità è demandata a future varianti integrative dell'attuale Regolamento Urbanistico in quanto i possibili interventi non assumono un carattere prioritario di rilevanza strategica e, inoltre, appaiono ancora subordinati a condizioni di trasformazione con incerta fattibilità (art. 24).



Tra gli ambiti di trasformazione e addizione, nelle tavole di progetto sono state perimetrare e siglate con la simbologia DIFF. le Aree con modificazione differita, nelle quali le disciplina della loro trasformabilità (art. 24 NTA) è demandata a future varianti integrative del Regolamento Urbanistico perché ritenute di scarsa rilevanza strategica e/o condizionate da incerta fattibilità.

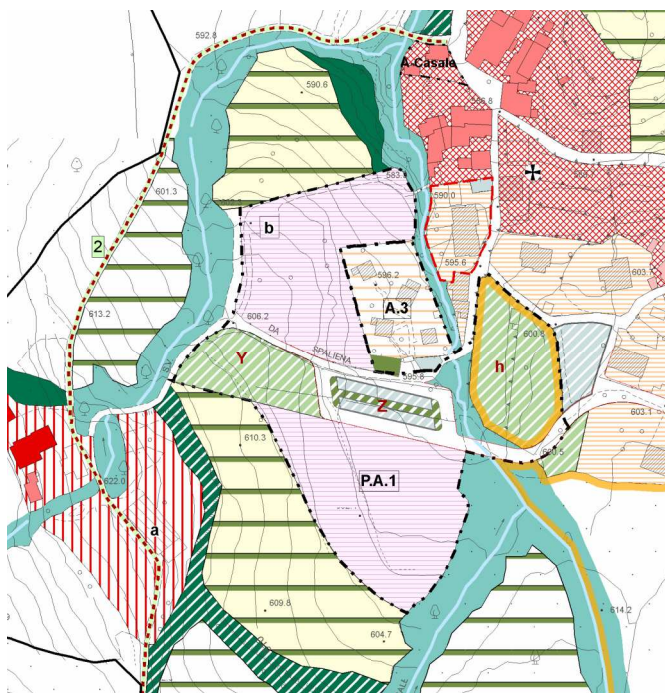
Estratto Tav 11. Il territorio urbano: Le trasformazioni ...cit.

Gli interventi programmati nel Regolamento Urbanistico sulla disciplina del Titolo IV del Piano Strutturale riferita ai Sistemi, Sottosistemi e U.T.O.E. (Le Schede Norma)

Come si è precedentemente evidenziato in riferimento all'articolazione territoriale dei Sistemi, Sottosistemi ambientali e U.T.O.E., nel Titolo IV del testo normativo del Piano Strutturale sono state identificate le generali strategie adottate, sono stati individuati gli indirizzi progettuali che hanno determinato i massimali del dimensionamento all'interno dei vari contesti territoriali e, relativamente alle aree e ambiti sottoposti a tutela e

salvaguardia, sono state indicate le funzioni ammesse e puntualizzati gli interventi considerati compatibili con gli obiettivi del Piano.

Rispetto a tali aspetti, le scelte operate in questa fase con il Regolamento Urbanistico nella programmazione degli interventi e nella distribuzione delle diverse quote del dimensionamento all'interno dei Sistemi, Sottosistemi ambientali e U.T.O.E., vengono espone attraverso l'elaborazione di specifiche tabelle esplicative nel capitolo successivo della Relazione illustrativa. Tuttavia nei confronti della disciplina del Regolamento Urbanistico, occorre porre una particolare attenzione anche alle aree di intervento nelle quali sono state definite delle **Schede-Norma d'ambito**, elaborate attraverso delle fasi di analisi che hanno rappresentato anche vari momenti di verifica sulle potenzialità dei luoghi e di interpretazione sulla morfologia del tessuto costruito e del sistema degli spazi aperti.



Con le SCHEDE-NORMA indirizzate soprattutto a disciplinare le principali operazioni di nuova edificazione, si sono voluti definire, con un disegno urbanistico più compiuto, i rapporti tra aree pubbliche e private; ciò ha permesso di prefigurare il sistema organizzativo degli spazi e delle attrezzature pubbliche che rappresenta un elemento prioritario per determinare la possibile integrazione del tessuto insediativo esistente con quello di nuova previsione.

*Estratto Tav 11. Il territorio urbano: Le trasformazioni ...cit.
Area d'intervento P.A.1 con Scheda Norma*

Le direttive elaborate nelle Schede-Norma d'ambito (Cfr. Appendice B1 del testo normativo) consentono di disciplinare in particolare gli interventi previsti

nelle **principali operazioni di trasformazione e addizione** della struttura insediativa dei centri urbani e appaiono localizzati soprattutto ai margini del contesto insediativo di Castagno d'Andrea allo scopo di ricucire e di riannodare il disegno complessivo del tessuto urbano esistente. Nella compilazione delle Schede-Norma delle aree collocate negli **ambiti di trasformazione** più significativi, sono stati elaborati innanzitutto i dati informativi cartografici e identificativi dei perimetri degli interventi previsti e sono state evidenziate le disposizioni generali sul nuovo assetto urbanistico e funzionale (con la descrizione degli obiettivi, delle trasformazioni e le relative prescrizioni). Sono stati definiti, inoltre, i contenuti e i parametri normativi degli strumenti di attuazione; insieme al dimensionamento, è stata precisata la consistenza quantitativa della presenza di aree pubbliche e sono stati individuati i criteri di fattibilità e di sostenibilità ambientale nei confronti delle condizioni geologiche, idrauliche e di accessibilità alle reti dei sottoservizi pubblici. In tal modo, attraverso la definizione delle Schede-Norma indirizzate a disciplinare le parti di nuova edificazione del territorio urbano, si è voluto concorrere all'individuazione di un disegno urbanistico più compiuto, all'interno del quale la possibilità di definire inizialmente i rapporti tra aree pubbliche e aree private, ha permesso di ottenere un prefigurato sistema di spazi pubblici di servizio che rappresenta un elemento prioritario per la determinazione della possibile integrazione del tessuto insediativo esistente con quello di nuova previsione.

Nel quadro previsionale del Regolamento Urbanistico le Schede-Norma relative soprattutto alle iniziative di trasformazione e addizione del tessuto urbano esistente riguardano gli interventi inclusi nel successivo prospetto in cui sono stati indicati le località, gli ambiti urbanistici di intervento e il numero delle Schede-Norma elaborate.

N° articolo N.T.A. del Regolamento Urbanistico	Ambiti d'intervento	Località	Numero Schede
Art. 22	Aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni residenziali, turistiche o miste	Castagno d'Andrea Pruneta Casale Castagneto	5 1 1 1
Art. 23	Aree di addizione e trasformazione per utilizzazioni produttive	Capoluogo Castagno d'Andrea San Bavello Casale	2 1 1 1
Totale	–	–	13

Le specifiche caratteristiche dell'organizzazione insediativa del territorio comunale di San Godenzo appaiono sostenute anche dalla presenza di un ampio numero di borghi e di centri storici minori che contengono ancora forti elementi di identità nella struttura architettonica e urbanistica dei nuclei storici originari.

Gli interventi previsti nei centri abitati minori e disciplinati dall'art. 10 sui "Borghi e centri storici minori", interessano complessivamente n. 10 località che sono state elencate nel testo normativo del Regolamento Urbanistico con una particolare attenzione per i Borghi di Petrognano e Serignana in considerazione del loro eccezionale valore storico documentario e architettonico. La perimetrazione degli ambiti d'intervento comprendono sia i nuclei storici originari ma anche le aree di pertinenza con le trasformazioni aggiuntive e con le costruzioni più recenti; tuttavia, l'insieme del tessuto insediativo dei singoli centri abitati minori è stato considerato come un ambito omogeneo d'intervento, proprio per la possibilità di mantenere una lettura storica dello stretto rapporto tra l'edificato antico, gli spazi pertinenziali ancora riconoscibili nella loro tessitura originaria e le modifiche intervenute in epoche successive.

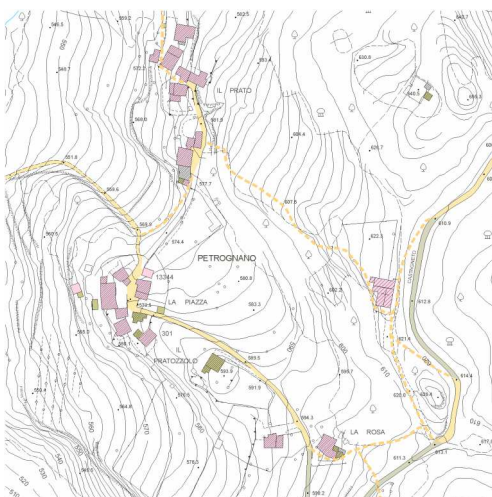


Loc. Petrognano. Rappresentazione storica Catasto Lorenese

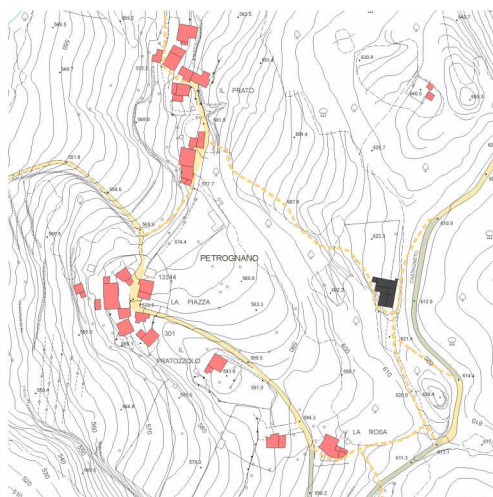


Loc. Petrognano. Ortofoto, attuale configurazione insediativa

I centri storici minori e borghi, all'interno dell'organizzazione insediativa del territorio comunale, presentano ancora forti elementi di identità nella struttura architettonica e urbanistica dei nuclei storici originari. Il contesto insediativo delle singole realtà esaminate è stato considerato un "ambito omogeneo" da sottoporre ad una organica disciplina d'intervento nell'esigenza di valorizzare lo stretto rapporto tra l'edificato antico dei centri, la tessitura originaria degli spazi pertinenziali e le modifiche intervenute in epoche successive.



Loc. Petrognano. Periodizzazione del patrimonio edilizio esistente



Loc. Petrognano. Individuazione dei contenuti di valore degli edifici

5. Gli interventi programmati nel Regolamento Urbanistico all'interno del complessivo dimensionamento del Piano Strutturale

5.1. Premessa

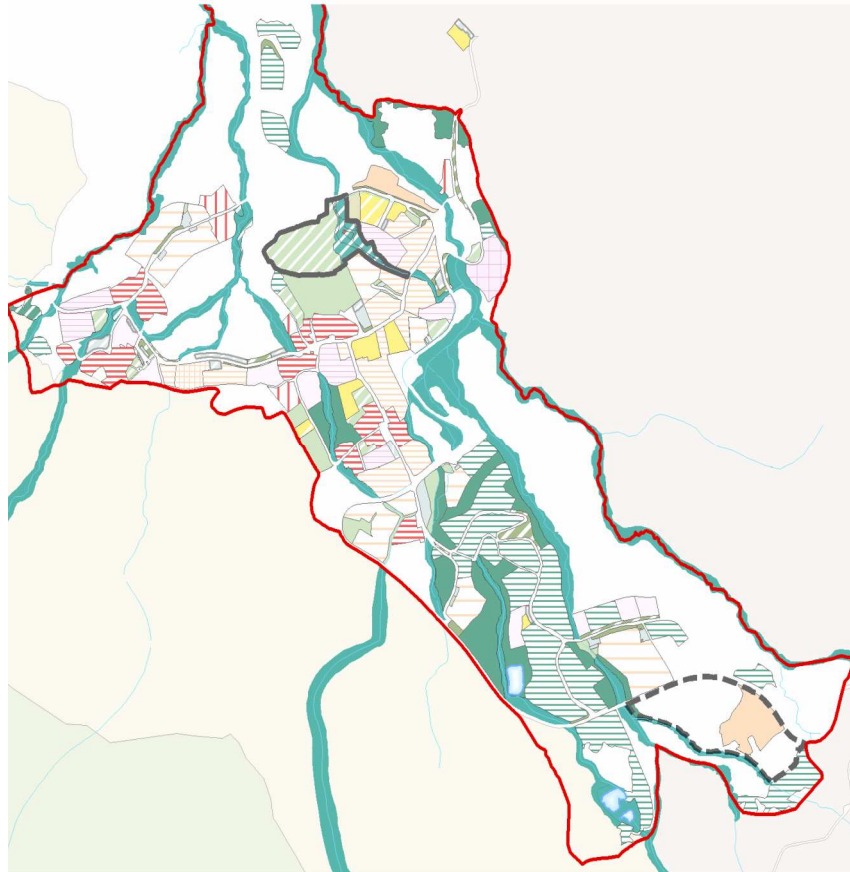
Per sottolineare gli aspetti di coerenza del Regolamento Urbanistico rispetto al quadro generale di dimensionamento del Piano Strutturale, sono state elaborate delle specifiche tabelle di confronto tra le previsioni di accrescimento e trasformazione delle funzioni residenziali, turistiche e produttive inserite nei due strumenti urbanistici all'interno dei Sistemi, Sottosistemi ambientali e U.T.O.E. Nelle tabelle, in riferimento alle diverse potenzialità e condizioni insediative del territorio comunale, sono stati riportati, innanzitutto, i relativi valori quantitativi approvati nel complessivo dimensionamento del Piano Strutturale; è stata evidenziata, inoltre, la consistenza degli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico e sono state calcolate anche le quote residue delle volumetrie residenziali/turistiche e delle superfici coperte ad uso produttivo già inserite nel Piano Strutturale ma non programmate nell'attuale Regolamento Urbanistico.

L'articolazione territoriale di base utilizzata per l'elaborazione delle informazioni contenute nelle tabelle, ha fatto perno sulle perimetrazioni interne al territorio comunale già individuate nel Piano Strutturale, ovvero:

- sulle perimetrazioni del **Sistema territoriale montano**, suddiviso nei sottosistemi ambientali del Muraglione con l'U.T.O.E. n. 9 di Muraglione; del Folterona e dell'Acquacheta;

- sulle perimetrazioni del **Sistema territoriale pedemontano**, articolato nel **sottosistema ambientale del Capoluogo**, comprendente l'U.T.O.E. n. 1 del Capoluogo e Ponticino, l'U.T.O.E. n. 3 di San Bavello e Pruneta, l'U.T.O.E. n. 4 di Petrognano e Castagneto e l'U.T.O.E. n. 8 di Cavallino; e il **sottosistema ambientale di Castagno d'Andrea e**

Casale all'interno del quale sono localizzate l'U.T.O.E. n. 2 di Castagno d'Andrea, Caprile e Ficciana, l'U.T.O.E. n. 5 di Gugena, l'U.T.O.E. n. 6 di Spaliena e l'U.T.O.E. n. 7 di Casale.



Le previsioni del Piano Strutturale rappresentano il risultato delle scelte strategiche adottate che avvalendosi degli usi delle risorse (e delle invarianti su di esse stabilite), individuate nel Titolo II delle N.T.A., contengono le Regole stabilite nello Statuto dei Luoghi del Titolo III e risultano funzionalmente legate agli obiettivi interni ai Sistemi territoriali, ai Sottosistemi ambientali e alle U.T.O.E. disciplinati nel Titolo IV.

Con il dimensionamento del Piano Strutturale è stata prefigurata una dinamica di espansione delle volumetrie residenziali/turistiche e della superficie utile lorda delle attività lavorative/produktive, rispettivamente di 104.300 mc e di 20.000 mq.

*Nel Regolamento Urbanistico, rispetto ai dati complessivi del Piano Strutturale, è stata programmata una riduzione del **53%** circa dei volumi residenziali e turistici (che si attestano su un valore quantitativo pari a **49.230 mc**) e una contrazione di **8.250 mq** delle superfici lavorative destinate alle attività produttive.*

Tenendo conto che il dimensionamento del Piano Strutturale è stato approvato con dei valori quantitativi rispettivamente in metri cubi per quanto

riguarda gli interventi previsti nel settore abitativo/turistico e in metri quadrati rispetto alle superfici utili lorde delle attività produttive, il confronto con il dimensionamento del Regolamento urbanistico è stato sviluppato necessariamente attraverso tali parametri; tuttavia, nell'obiettivo di iniziare ad adeguare le elaborazioni delle previsioni degli strumenti urbanistici a quanto richiesto dei Decreti di attuazione della legge urbanistica regionale (in particolare dal comma 2 dell'art. n. 7 sulle articolazioni e parametri del dimensionamento indicati dal D.P.G.R. n. 3 del 09.02.07) in merito all'adozione di parametri omogenei espressi in metri quadrati di Superficie Utile Lorda, sono state elaborate delle ulteriori tabelle sul dimensionamento del Regolamento Urbanistico che, relativamente alle volumetrie di nuova localizzazione e alle quote residue del Piano Strutturale non programmate all'interno del Regolamento Urbanistico, contengono la riconversione delle previsioni da metri cubi a metri quadrati di S.U.L. (Cfr. Cap. n. 6 della Relazione Illustrativa).

5.2. Il generale dimensionamento in ambito comunale

Come si può notare dall'esame della tab. n. 1, il dimensionamento del Piano Strutturale prevede nel territorio comunale la possibilità di incrementare con oltre 104.300 mc le volumetrie residenziali/turistiche e con 20.000 mq le superfici interessate da attività lavorative/produttive.

Le previsioni di crescita riguardano soprattutto le volumetrie per funzioni residenziali (66.300 mc somma delle volumetrie destinate alle residenze stabili e alle residenze periodiche stagionali, rispettivamente 53.200 mc e 13.100 mc), che assumono un peso del 63,6% rispetto al dimensionamento del settore turismo (38.000 mc). Per quanto riguarda la loro localizzazione, si accentrano quasi per intero nel Sistema territoriale pedemontano, nel quale sono compresi i due maggiori centri urbani del Capoluogo e di Castagno d'Andrea: nel Sistema pedemontano sono collocate, infatti, oltre 97.800 mc, mentre una quota assai minore, (appena 4.000 mc per attività turistiche e

2.470 mc di recupero residenziale) è inserita nel Piano Strutturale come dimensionamento del Sistema montano e disponibilità per il recupero delle case sparse nel territorio comunale. Dal punto di vista delle modalità d'intervento tra nuova edificazione e recupero edilizio, la tipologia del recupero rappresenta circa il 20% sia per le volumetrie residenziali (14.800 mc), che nelle previsioni di incremento dei volumi con destinazione turistica (7.400 mc). Le superfici relative le attività produttive sono localizzate interamente nel sottosistema pedemontano e sono state previste per quasi il 92% come nuove edificazioni.

Rispetto ai dati complessivi del dimensionamento del Piano Strutturale fin qui esposti, nel Regolamento Urbanistico è stata operata **una riduzione generale del 52,79% delle volumetrie residenziali e turistiche programmate**, che si attestano su un valore quantitativo pari a **49.230,0 mc**, contraendo la loro consistenza nel quinquennio di operatività dell'attuale Regolamento Urbanistico di circa **55.000 mc**.

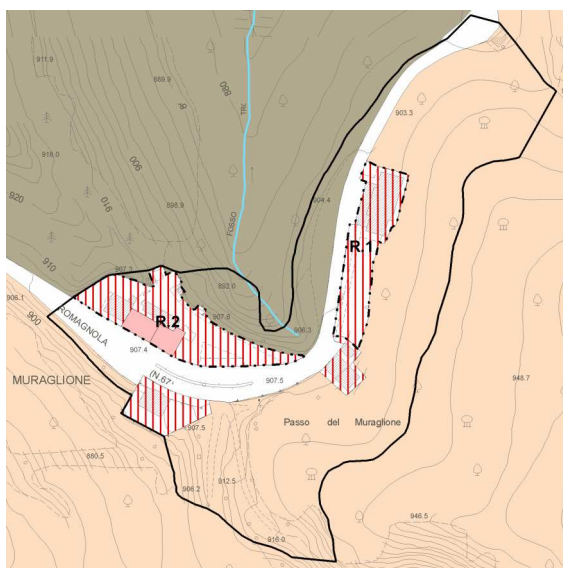
In termini di valori assoluti, la diminuzione delle previsioni inserite nel Regolamento Urbanistico rispetto a quelle definite nel Piano Strutturale hanno interessato tutti i settori d'intervento (anche le superfici lavorative destinate alle attività di produzione sono state ridotte di circa **8.200 mq**) e ha coinvolto tutti i contesti geografici del territorio comunale. Tale diminuzione, tuttavia, non si distribuisce in modo omogeneo all'interno del quadro dimensionale del Regolamento Urbanistico, in quanto si traduce, dal punto di vista territoriale, in una maggiore incidenza percentuale nel sistema montano (in cui le volumetrie programmate riducono la loro consistenza dal 4% circa al 3% sul totale dei nuovi volumi previsti in ambito comunale) e, rispetto ai vari settori d'intervento, riarticola i diversi pesi percentuali dei volumi previsti al loro interno. In particolare, si contrae la quota relativa alle attività turistiche fino al **11%** (dal 37,3% inserita nel Piano Strutturale) e conseguentemente, si amplia la presenza percentuale delle nuove destinazioni residenziali che, pur diminuendo in valore assoluto di **22.470 mc**,

rappresentano nel Regolamento Urbanistico il **89%** dei volumi programmati (**43.830 mc**).

5.3. Il dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico nel Sistema Territoriale Montano

La tabella n. 2 fa riferimento alle azioni programmate nel Sistema Territoriale Montano e nei vari sottosistemi e U.T.O.E. che lo compongono.

Relativamente al dimensionamento del Piano Strutturale, l'intera consistenza delle volumetrie assegnate (4.000 mc) coinvolge nel Piano Strutturale solo il sottosistema del Muraglione e la relativa U.T.O.E., esclusivamente, attraverso interventi previsti nel settore turismo e, dal punto di vista tipologico, per mezzo della categoria del recupero edilizio e della nuova edificazione con una quota pari al 50%.



Nelle diverse articolazioni territoriali del Sistema Montano, il dimensionamento del Piano Strutturale contiene una disponibilità di 4.000 mc per l'incremento di volumetrie turistiche (nel P.S. non è stata inserita nessuna espansione delle volumetrie residenziali e delle superfici produttive/lavorative). Rispetto a tale disponibilità, nell'attuale Regolamento Urbanistico sono stati programmati soltanto due interventi nella Località di MURAGLIONE per il recupero di 1.500 mc di volumi destinati al settore turismo e/o commerciale.

*Estratto Tav 11. Il territorio urbano:
Le trasformazioni ...cit.*

Nell'attuale Regolamento Urbanistico sono stati programmati soltanto due interventi di recupero nella Località di **Muraglione** (1.500 mc) per funzioni turistiche, commerciali e pubblici esercizi al fine di restituire al piccolo nucleo sul valico il suo ruolo storico di riferimento per il turismo viaggiante e di

promozione turistica per il territorio comunale, connesso alla presenza delle principali strade interregionali di attraversamento degli Appennini .

Mentre, nei due sottosistemi **del Falterona** e **dell'Acquacheta** nel Piano Strutturale non è stata inserita nessuna tipologia di espansione, e dal momento che i territori in essi contenuti ricadono all'interno del Parco Nazionale e delle aree di Tutela e valorizzazione agricola vale quanto prescritto dall'art.4 delle N.T.A..

5.4. La distribuzione dei volumi programmati dal Piano Strutturale nei diversi sottosistemi ambientali del Sistema territoriale pedemontano

Nei confronti del Sistema territoriale pedemontano, il dimensionamento del Piano Strutturale (come si può osservare dalle elaborazioni riportate nella Tab. n. 3) ha previsto la localizzazione di nuove volumetrie residenziali e/o turistiche (97.830 mc), sia nel sottosistema ambientale del "Capoluogo" che in quello di Castagno d'Andrea e Casale, rispettivamente 47.230 mc e 50.600 mc, distribuendo tale volumetria in misura più o meno omogenea.

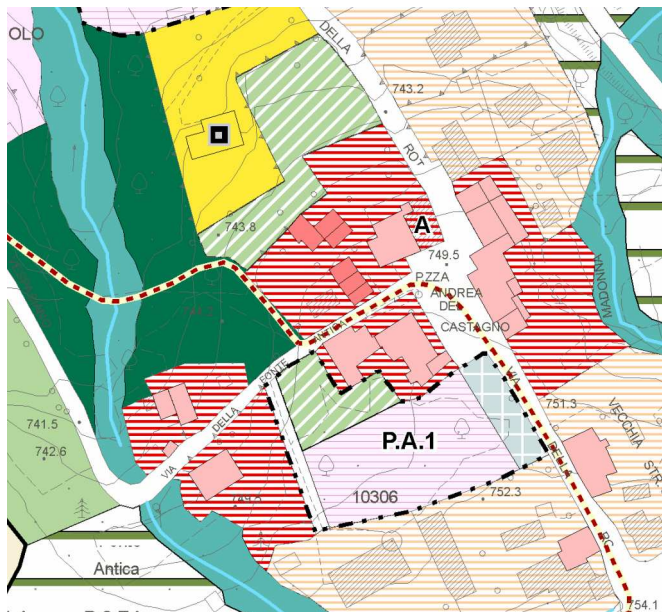
In particolare nel prefigurare le complessive volumetrie programmate all'interno del sistema per soddisfare il fabbisogno residenziale (63.830 mc), sono state privilegiate le realtà insediative del Capoluogo e di Castagno d'Andrea alle quali sono stati assegnati rispettivamente 18.330 mc e 18.900 mc, mentre con valori quantitativi minori sono rappresentate le altre località del sistema pedemontano, restando completamente esclusa dall'allargamento volumetrico di nuova residenza il nucleo abitativo di Cavallino e la rispettiva U.T.O.E..

Relativamente alle volumetrie programmate per le funzioni turistiche (ricettive, recidente, attività commerciali e direzionali) sebbene la gran parte di esse (28.600 mc) è attuabile attraverso la realizzazione di nuova edificazione, è stato previsto che il 16% circa del loro dimensionamento (5.400 mc) possa essere promosso attraverso interventi di recupero edilizio.

L'articolazione territoriale delle previsioni di crescita di tali volumetrie, anche in questo caso, coinvolge maggiormente il contesto del Capoluogo (con

10.000 mc) e di Castagno d'Andrea (con 11.600 mc), rappresentando il 63,5% circa della generale destinazione volumetrica assegnata dal Piano Strutturale al sistema pedemontano (34.000 mc).

Per quanto riguarda, inoltre, le superfici relative alle attività produttive il dimensionamento prevede una crescita di 20.000 mq, indirizzata ad interessare soprattutto le località del Capoluogo (8.000 mq) e San Bavello (7.500 mq) e in misura minore Castagno d'Andrea e Casale rispettivamente con 3.000 mq e 1.500 mq.



Estratto Tav 11. Il territorio urbano: Le trasformazioni ...cit.

All'interno del Sistema territoriale pedemontano, è stato previsto nel dimensionamento del Piano Strutturale di localizzare il 60% circa della consistenza di volumi residenziali (63.830,0 mc) e delle volumetrie destinate al settore turismo (34.000 mc) nei centri urbani maggiori del Capoluogo e di Castagno d'Andrea, mentre più del 77% della superficie produttiva (20.000 mq) è stata ripartita tra i contesti del Capoluogo e San Bavello.

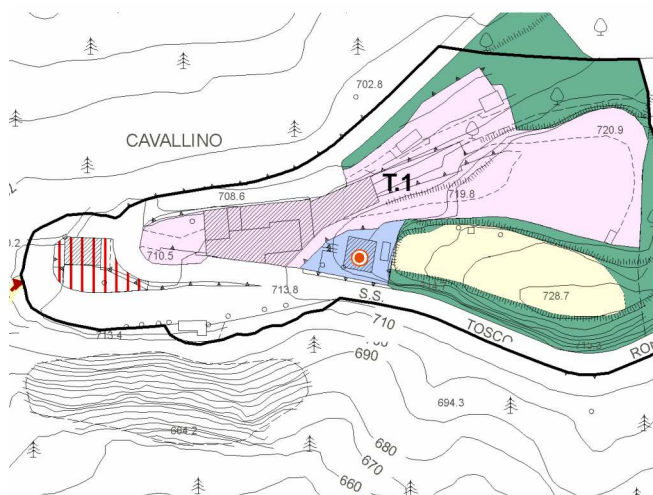
5.5. Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico all'interno dei sottosistemi ambientali e le U.T.O.E del Sistema pedemontano

Gli aspetti più evidenti che si possono rilevare nell'analisi del dimensionamento del Regolamento Urbanistico all'interno dei sottosistemi ambientali e delle U.T.O.E. localizzate nel Sistema territoriale pedemontano, sono desumibili attraverso le elaborazioni contenute nelle tabelle nn. 4 e 5. Innanzitutto, le scelte più generali adottate all'interno del Regolamento Urbanistico, rispetto alle consistenze delle volumetrie residenziali/turistiche e

delle superfici attinenti al settore produttivo già previste nel Piano Strutturale, sono caratterizzate dai seguenti aspetti:

- non sono state programmate nel Regolamento Urbanistico le previsioni localizzative riguardanti le aree interne all'U.T.O.E. n. 6 di Spalena, appartenente al sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale (rispettivamente 1.500 mc di recupero residenziale stabile e 4.400 mc di nuova edificazione per residenza stagionale);
- relativamente alle attività turistiche, direzionale e commerciale, si può notare come sia stata operata una forte riduzione delle volumetrie con tale destinazione previste dal Piano Strutturale (34.000 mc), essendo stato programmato soltanto una quota pari a 3.900 mc nei tessuti insediativi dei centri urbani di Castagneto (1.200 mc), Cavallino (1.200 mc) e Casale (1.500 mc), mentre non sono state programmate le previsioni localizzative all'interno dei centri urbani maggiori del Capoluogo e Castagno d'Andrea e di San Bavello. Di conseguenza, le volumetrie residenziali inserite dal Regolamento Urbanistico (pari a 43.830,0 mc), anche se appaiono con una minore consistenza (di 20.000 mc) rispetto all'iniziale datazione del Piano Strutturale, assumono un peso percentuale più elevato del 27% sul totale delle volumetrie programmate, attestandosi su una quota del 91,8%;
- l'area maggiormente interessata dall'espansione di nuova edificazione residenziale è stata programmata all'interno dell'U.T.O.E. n. 2 di Castagno d'Andrea, con la previsione interna al Regolamento Urbanistico di poter disporre quasi interamente delle volumetrie residenziali già indicate nel Piano Strutturale (17.880 mc rispetto alla consistenza di 18.900 mc del Piano Strutturale). Nel centro urbano di Castagno d'Andrea, quindi, la complessiva dotazione di volumetrie a destinazione residenziale viene quasi interamente inserita in questa fase programmatoria del Regolamento Urbanistico (rimane una quota residua di appena 1.020 mc tra volumetrie di nuova edificazione e volumetrie destinate al recupero

del patrimonio edilizio esistente), mentre l'eventuale allargamento degli edifici residenziali rimane accentrato nella disponibilità prevista dall'art. 14 per le aree saturate e per i soli residenti stabili.



*Nei confronti del Piano Strutturale, le volumetrie di progetto inserite nel Regolamento Urbanistico (oltre **47.700 mc**) sono state programmate con una diminuzione complessiva di **51.100 mc**. Tale volumetria risulta in gran parte (per il **92%**) destinata all'inserimento di funzioni residenziali che interessano maggiormente il contesto del Castagno d'Andrea e del Capoluogo (27.480 mc). La presenza del settore turismo appare assai ridimensionata (occupando soltanto una quota pari a **3.900 mc**) e localizzata soprattutto nei contesti di Castagneto, Cavallino e Casale.*

Estratto Tav 11. Il territorio aperto: articolazione ...cit.

In conclusione, le volumetrie programmate nel Regolamento Urbanistico all'interno del Sistema territoriale pedemontano si attestano su un volume quantitativo di oltre **47.730 mc**, meno del 50% della dotazione complessiva del Piano Strutturale (rimane infatti una quota residua di **50.100**). Tale volumetria risulta in gran parte destinata all'incremento di volumi residenziali (per il **92%** circa) in quanto nel settore turistico è stata programmata una quota assai minore e pari a **3.900 mc**.

Esaminando la distribuzione delle volumetrie residenziali tra le diverse U.T.O.E. del Sistema pedemontano, si può notare che circa il **40%** della loro consistenza (17.880 mc) è assorbita all'interno dell'U.T.O.E. n. 2 di Castagno d'Andrea, con la previsione di interessare 1.500 mc in interventi di recupero edilizio; inoltre nell'U.T.O.E. n. 1 del Capoluogo è stata identificata una potenzialità pari a 9.600,0 mc (un valore quantitativo che rappresenta il **21,9%** del totale delle volumetrie residenziali inserite all'interno del sistema pedemontano), mentre la rimanente quota di volumetria residenziale (**16.380**

mc) è distribuita nei centri minori di Casale (6.000 mc), San Bavello e Pruneta (4.200 mc), Gugena (1.800 mc), Castagneto e Petrognano (4.350 mc, in particolare per la località di Petrognano sono previsti solo due interventi di recupero edilizio).

Infine per quanto riguarda le superfici utili lorde inserite nel Regolamento Urbanistico come dimensionamento del settore produttivo (11.750 mq), esse appaiono rispecchiare il 59% circa delle quantità localizzate dal Piano Strutturale, con quasi lo stesso peso percentuale nelle varie località.

Negli allegati A, B, C, D, E, F, G e H, sono stati elencati e localizzati gli interventi previsti di nuova localizzazione che concorrono a definire il dimensionamento dell'attuale Regolamento Urbanistico. I singoli interventi sono stati classificati attraverso una sigla che appare anche inserita nella cartografia relativa alle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico e, schematicamente, sulla base dei diversi allegati, possono essere articolati nel seguente elenco:

– **Allegato A (Muraglione):**

- **Ambiti di protezione e conservazione**

- n. 2 zone di recupero e conservazione (sigla R).

– **Allegato B (Capoluogo):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

- n. 5 lotti liberi residenziali (4 con sigla L e 1 con sigla H/R);

- n. 2 lotti liberi produttivi (sigla La.);

- n. 2 zone di trasformazione produttiva (sigla P.A.A.).

- **Ambiti di protezione e conservazione**

- n. 2 zone di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: 9.600,0 mc di residenziale stabile (1.350,0 mc di recupero) e 4.900 mq di superfici produttive.

– **Allegato C (Castagno d'Andrea):**

• **Ambiti di trasformazione e addizione**

n. 6 lotti liberi residenziali (sigla L);

n. 6 zone di trasformazione residenziale (sigla P.A.).

n. 1 zona di trasformazione produttiva (sigla P.A.A.).

• **Ambiti di protezione e conservazione**

n. 3 zone di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: 17.880,0 mc di residenziale (rispettivamente 13.380 mc di residenza stabile, con 1.500 mc di recupero, e 4.500 mc di residenza turistica periodica stagionale) e 1.800 mq di superfici utile produttive.

– **Allegato D (San Bavello e Pruneta):**

• **Ambiti di trasformazione e addizione**

n. 1 lotti liberi produttivi (sigla La.);

n. 2 zone di trasformazione residenziale (sigla P.A.);

n. 1 zona di trasformazione produttiva (sigla P.A.A.).

• **Ambiti di protezione e conservazione**

n. 1 zona di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: 3.900 mc di residenziale stabile (300 mc di recupero) e 3.750 mq di superfici utile produttive (50 mq di recupero).

– **Allegato E (Petrognano e Castagneto):**

• **Ambiti di trasformazione e addizione**

n. 1 lotto libero turistico (sigla T);

n. 1 zona di trasformazione residenziale (sigla P.A.).

• **Ambiti di protezione e conservazione**

n. 5 zone di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: 4.350 mc di residenziale (rispettivamente 3.990 mc di residenza stabile e 360 mc di

recupero per residenze turistiche periodiche stagionale) e 1.200 mc di turismo.

– **Allegato F (Cavallino):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

- n. 1 lotto libero turistico (sigla T).

La consistenza di tale intervento riguarda 1.200 mc di turismo.

– **Allegato G (Gugena):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

- n. 1 zona di trasformazione residenziale (sigla P.A.).

La consistenza di tale intervento riguarda 1.800 mc di residenziale turistico periodico stagionale.

– **Allegato H (Casale):**

- **Ambiti di trasformazione e addizione**

- n. 1 zona di trasformazione residenziale (sigla P.A.);

- n. 1 zona di trasformazione produttiva (sigla P.A.A.).

- **Ambiti di protezione e conservazione**

- n. 2 zone di recupero e conservazione (sigla R).

Complessivamente la consistenza di tali interventi riguarda: 6.000 mc di residenziale stabile (1.500 mc di recupero), 1.300 mq di superfici utile produttive e 1.500 mc di turismo (600 mc di recupero).

Per fornire il quadro esaustivo/riassuntivo di tutti i quadri analitici che compongono il dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico all'interno dei Sistemi, Sottosistemi ambientali e U.T.O.E. viene allegata alla Relazione Illustrativa anche la tabella n. 6 articolata rispettivamente in:

- Tab n. 6a – **Dimensionamento Piano Strutturale:** consistenza delle volumetrie residenziali/turistiche e delle superfici utili lorde produttive;
- Tab. n. 6b – **Dimensionamento Regolamento Urbanistico:** consistenza delle volumetrie residenziali/turistiche e delle superfici utili lorde produttive di **nuova localizzazione;**
- Tab. n. 6c – **Quote residue** delle volumetrie residenziali/turistiche e delle superfici utili lorde produttive già previste nel Piano Strutturale e non programmate nell'attuale Regolamento Urbanistico.

San Godenzo. Tab. n. 1 -Confronto consistenza volumetrie e superfici del dimensionamento del PS e del RU con l'evidenziazione delle relative quote residue nei singoli sistemi territoriali e nel totale comunale

Sistemi territoriali	RESIDENZA mc							SETTORE TURISMO mc			ATTIVITA' PRODUTTIVE mq			TOTALE	
	Stabile		Turistica periodica stagionale		TOTALE RESIDENZA			Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Res/Tur mc	Produt. mq
	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE								
DIMENSIONAMENTO PS															
Montano	-	-	-	-	-	-	-	2.000,0	2.000,0	4.000,0	-	-	-	4.000,0	-
Pedemontano	39.400,0	11.330,0	12.100,0	1.000,0	51.500,0	12.330,0	63.830,0	28.600,0	5.400,0	34.000,0	18.500,0	1.500,0	20.000,0	97.830,0	20.000,0
Case sparse	-	2.470,0	-	-	-	2.470,0	2.470,0	-	-	-	-	-	-	2.470,0	-
TOTALE COMUNALE	39.400,0	13.800,0	12.100,0	1.000,0	51.500,0	14.800,0	66.300,0	30.600,0	7.400,0	38.000,0	18.500,0	1.500,0	20.000,0	104.300,0	20.000,0
DIMENSIONAMENTO RU															
Montano	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500,0	1.500,0	-	-	-	1.500,0	-
Pedemontano	31.530,0	5.640,0	6.300,0	360,0	37.830,0	6.000,0	43.830,0	3.300,0	600,0	3.900,0	11.750,0	-	11.750,0	47.730,0	11.750,0
Case sparse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE COMUNALE	31.530,0	5.640,0	6.300,0	360,0	37.830,0	6.000,0	43.830,0	3.300,0	2.100,0	5.400,0	11.750,0	-	11.750,0	49.230,0	11.750,0
CONSISTENZA VOLUMETRIE E SUPERFICI NON PROGRAMMATE NELL'ATTUALE RU															
Montano	-	-	-	-	-	-	-	2.000,0	500,0	2.500,0	-	-	-	2.500,0	-
Pedemontano	7.870,0	5.690,0	5.800,0	640,0	13.670,0	6.330,0	20.000,0	25.300,0	4.800,0	30.100,0	6.750,0	1.500,0	8.250,0	50.100,0	8.250,0
Case sparse	-	2.470,0	-	-	-	2.470,0	2.470,0	-	-	-	-	-	-	2.470,0	-
TOTALE COMUNALE	7.870,0	8.160,0	5.800,0	640,0	13.670,0	8.800,0	22.470,0	27.300,0	5.300,0	32.600,0	6.750,0	1.500,0	8.250,0	55.070,0	8.250,0

San Godenzo. Tab. n.2 -SISTEMA TERRITORIALE MONTANO: Confronto consistenza volumetrie e superfici del dimensionamento del PS e del RU con l'evidenziazione delle relative quote residue nei singoli sottosistemi ambientali e nelle UTOE

Sottosistemi / UTOE	RESIDENZA STABILE mc		RESIDENZA TURISTICA PERIODICA STAGIONALE mc		ATT. TUR-COMM-DIR mc		ATTIVITA' PRODUTTIVE mq		TOTALE	
	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	Res / Res.Tur mc	Produt. mq
DIMENSIONAMENTO PS										
Muraglione										
UTOE n.9 (Muraglione)	-	-	-	-	2.000,00	2.000,00	-	-	4.000,00	-
Falterona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquacheta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA MONTANO	-	-	-	-	2.000,00	2.000,00	-	-	4.000,00	-
DIMENSIONAMENTO RU										
Muraglione										
UTOE n.9 (Muraglione)	-	-	-	-	-	1.500,00	-	-	1.500,00	-
Falterona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquacheta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA MONTANO	-	-	-	-	-	1.500,00	-	-	1.500,00	-
CONSISTENZA DELLE VOLUMETRIE NON PROGRAMMATE NELL'ATTUALE RU										
Muraglione										
UTOE n.9 (Muraglione)	-	-	-	-	2.000,00	500,00	-	-	2.500,00	-
Falterona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquacheta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA MONTANO	-	-	-	-	2.000,00	500,00	-	-	2.500,00	-

San Godenzo. Tab. n. 3 -SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO: Piano strutturale, dimensionamento nei sottosistemi ambientali e UTOE

Sottosistemi / UTOE	RESIDENZA mc							SETTORE TURISMO mc			ATTIVITA' PRODUTTIVE mq			TOTALE	
	Stabile		Turistica periodica stagionale		TOTALE RESIDENZA			Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Res/Tur mc	Produt. mq
	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE								
Sottosistema del Capoluogo															
UTOE n.1 (Capoluogo e Ponticino)	16.000,0	2.330,0	-	-	16.000,0	2.330,0	18.330,0	10.000,0	-	10.000,0	7.000,0	1.000,0	8.000,0	28.330,0	8.000,0
UTOE n.3 (San Bavello e Pruneta)	4.000,0	1.500,0	500,0	-	4.500,0	1.500,0	6.000,0	2.500,0	-	2.500,0	7.000,0	500,0	7.500,0	8.500,0	7.500,0
UTOE n.4 (Petrognano e Castagneto)	3.000,0	1.000,0	-	1.000,0	3.000,0	2.000,0	5.000,0	1.500,0	1.900,0	3.400,0	-	-	-	8.400,0	-
UTOE n.8 (Cavallino)	-	-	-	-	-	-	-	2.000,0	-	2.000,0	-	-	-	2.000,0	-
Tot. sottosistema del Capoluogo	23.000,0	4.830,0	500,0	1.000,0	23.500,0	5.830,0	29.330,0	16.000,0	1.900,0	17.900,0	14.000,0	1.500,0	15.500,0	47.230,0	15.500,0
Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale															
UTOE n.2 (Castagno d'Andrea, Caprile e Ficciana)	11.900,0	2.000,0	5.000,0	-	16.900,0	2.000,0	18.900,0	11.600,0	-	11.600,0	3.000,0	-	3.000,0	30.500,0	3.000,0
UTOE n.5 (Gugena)	-	1.500,0	2.200,0	-	2.200,0	1.500,0	3.700,0	-	-	-	-	-	-	3.700,0	-
UTOE n.6 (Spaliena)	-	1.500,0	4.400,0	-	4.400,0	1.500,0	5.900,0	-	-	-	-	-	-	5.900,0	-
UTOE n.7 (Casale)	4.500,0	1.500,0	-	-	4.500,0	1.500,0	6.000,0	1.000,0	3.500,0	4.500,0	1.500,0	-	1.500,0	10.500,0	1.500,0
Tot. Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale	16.400,0	6.500,0	11.600,0	-	28.000,0	6.500,0	34.500,0	12.600,0	3.500,0	16.100,0	4.500,0	-	4.500,0	50.600,0	4.500,0
TOTALE SISTEMA PEDEMONTANO	39.400,0	11.330,0	12.100,0	1.000,0	51.500,0	12.330,0	63.830,0	28.600,0	5.400,0	34.000,0	18.500,0	1.500,0	20.000,0	97.830,0	20.000,0

San Godenzo. Tab. n. 4 -SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO: Regolamento Urbanistico, dimensionamento nei sottosistemi ambientali e UTOE

Sottosistemi / UTOE	RESIDENZA mc							SETTORE TURISMO mc			ATTIVITA' PRODUTTIVE mq			TOTALE	
	Stabile		Turistica periodica stagionale		TOTALE RESIDENZA			Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Res/Tur mc	Produt. mq
	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE								
Sottosistema del Capoluogo															
UTOE n.1 (Capoluogo e Ponticino)	8.250,0	1.350,0	-	-	8.250,0	1.350,0	9.600,0	-	-	-	4.900,0	-	4.900,0	9.600,0	4.900,0
UTOE n.3 (San Bavello e Pruneta)	3.900,0	300,0	-	-	3.900,0	300,0	4.200,0	-	-	-	3.750,0	-	3.750,0	4.200,0	3.750,0
UTOE n.4 (Petrognano e Castagneto)	3.000,0	990,0	-	360,0	3.000,0	1.350,0	4.350,0	1.200,0	-	1.200,0	-	-	-	5.550,0	-
UTOE n.8 (Cavallino)	-	-	-	-	-	-	-	1.200,0	-	1.200,0	-	-	-	1.200,0	-
Tot. sottosistema del Capoluogo	15.150,0	2.640,0	-	360,0	15.150,0	3.000,0	18.150,0	2.400,0	-	2.400,0	8.650,0	-	8.650,0	20.550,0	8.650,0
Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale															
UTOE n.2 (Castagno d'Andrea, Caprile e Ficciiana)	11.880,0	1.500,0	4.500,0	-	16.380,0	1.500,0	17.880,0	-	-	-	1.800,0	-	1.800,0	17.880,0	1.800,0
UTOE n.5 (Gugena)	-	-	1.800,0	-	1.800,0	-	1.800,0	-	-	-	-	-	-	1.800,0	-
UTOE n.6 (Spaliena)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTOE n.7 (Casale)	4.500,0	1.500,0	-	-	4.500,0	1.500,0	6.000,0	900,0	600,0	1.500,0	1.300,0	-	1.300,0	7.500,0	1.300,0
Tot. Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale	16.380,0	3.000,0	6.300,0	-	22.680,0	3.000,0	25.680,0	900,0	600,0	1.500,0	3.100,0	-	3.100,0	27.180,0	3.100,0
TOTALE SISTEMA PEDEMONTANO	31.530,0	5.640,0	6.300,0	360,0	37.830,0	6.000,0	43.830,0	3.300,0	600,0	3.900,0	11.750,0	-	11.750,0	47.730,0	11.750,0

San Godenzo. Tab. n. 5 -SISTEMA TERRITORIALE PEDEMONTANO: Quote residue delle volumetrie e delle superfici già previste nel PS non programmate nell'attuale RU

Sottosistemi / UTOE	RESIDENZA mc							SETTORE TURISMO mc			ATTIVITA' PRODUTTIVE mq			TOTALE	
	Stabile		Turistica periodica stagionale		TOTALE RESIDENZA			Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Res/Tur mc	Produt. mq
	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE								
Sottosistemi del Capoluogo															
UTOE n.1 (Capoluogo e Ponticino)	7.750,0	980,0	-	-	7.750,0	980,0	8.730,0	10.000,0	-	10.000,0	2.100,0	1.000,0	3.100,0	18.730,0	3.100,0
UTOE n.3 (San Bavello e Pruneta)	100,0	1.200,0	500,0	-	600,0	1.200,0	1.800,0	2.500,0	-	2.500,0	3.250,0	500,0	3.750,0	4.300,0	3.750,0
UTOE n.4 (Petrognano e Castagneto)	-	10,0	-	640,0	-	650,0	650,0	300,0	1.900,0	2.200,0	-	-	-	2.850,0	-
UTOE n.8 (Cavallino)	-	-	-	-	-	-	-	800,0	-	800,0	-	-	-	800,0	-
Tot. sottosistema del Capoluogo	7.850,0	2.190,0	500,0	640,0	8.350,0	2.830,0	11.180,0	13.600,0	1.900,0	15.500,0	5.350,0	1.500,0	6.850,0	26.680,0	6.850,0
Sottosistemi di Castagno d'Andrea e Casale															
UTOE n.2 (Castagno d'Andrea, Caprile e Ficciiana)	20,0	500,0	500,0	-	520,0	500,0	1.020,0	11.600,0	-	11.600,0	1.200,0	-	1.200,0	12.620,0	1.200,0
UTOE n.5 (Gugena)	-	1.500,0	400,0	-	400,0	1.500,0	1.900,0	-	-	-	-	-	-	1.900,0	-
UTOE n.6 (Spaliena)	-	1.500,0	4.400,0	-	4.400,0	1.500,0	5.900,0	-	-	-	-	-	-	5.900,0	-
UTOE n.7 (Casale)	-	-	-	-	-	-	-	100,0	2.900,0	3.000,0	200,0	-	200,0	3.000,0	200,0
Tot. Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale	20,0	3.500,0	5.300,0	-	5.320,0	3.500,0	8.820,0	11.700,0	2.900,0	14.600,0	1.400,0	-	1.400,0	23.420,0	1.400,0
TOTALE SISTEMA PEDEMONTANO	7.870,0	5.690,0	5.800,0	640,0	13.670,0	6.330,0	20.000,0	25.300,0	4.800,0	30.100,0	6.750,0	1.500,0	8.250,0	50.100,0	8.250,0

San Godenzo All. A - UTOE n. 9: Consistenza e tipologia d'intervento delle volumetrie e superfici di nuova localizzazione

MURAGLIONE		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistiche, direzionali, commerciali (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	-	-	-	-	-	-	600,00	600,00	-	-	-
	R.2							-	900,00	900,00			
	Totale parziale	-	-	-	-	-	-	-	1.500,00	1.500,00	-	-	-
Totale		-	-	-	-	-	-	-	1.500,00	1.500,00	-	-	-

San Godenzo All. B- UTOE n. 1: Consistenza e tipologia d'intervento delle volumetrie e superfici di nuova localizzazione

CAPOLUOGO	Residenza stabile (mc)			Residenza turistica periodica stagionale (mc)			Attività turismca, direzionale, commerciale (mc)			Attività di produzione (mq)		
	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	L.1	2.100,00	-	2.100,00			-	-	-	-	-	-
	L.2	2.400,00	-	2.400,00			-	-	-	-	-	-
	L.3	900,00	-	900,00			-	-	-	-	-	-
	L.4	1.200,00	-	1.200,00			-	-	-	-	-	-
	La.1	450,00	-	450,00			-	-	-	200,00	-	200,00
	La.2	450,00	-	450,00			-	-	-	200,00	-	200,00
	H/R	750,00		750,00								
	P.A.A.1									3.000,00		3.000,00
	P.A.A.2						-			1.500,00		1.500,00
	Totale parziale	8.250,00	-	8.250,00			-	-	-	4.900,00	-	4.900,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	900,00	900,00			-	-	-	-	-	-
	R.2	-	450,00	450,00			-	-	-	-	-	-
	Totale parziale	-	1.350,00	1.350,00			-	-	-	-	-	-
Totale complessivo	8.250,00	1.350,00	9.600,00			-	-	-	4.900,00	-	4.900,00	

San Godenzo All. C - UTOE n. 1: Consistenza e tipologia d'intervento delle volumetrie e superfici di nuova localizzazione

CASTAGNO D'ANDREA		Residenza stabile (mc)			Residenza turistica periodica stagionale (mc)			Attività turismca, direzionale, commerciale (mc)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	L.1	360,00	-	360,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	L.2	360,00	-	360,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	L.3	360,00	-	360,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	L.4	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	L.5	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	L.6	900,00	-	900,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A. 1	1.500,00	-	1.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A. 2	3.000,00	-	3.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A. 3	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A. 4	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A. 5a	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00	-	-	-	-	-	-
	P.A. 5b	-	-	-	1.500,00	-	1.500,00	-	-	-	-	-	-
	P.A.A 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00
	TOTALE parz.	11.880,00	-	11.880,00	4.500,00	-	4.500,00	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	450,00	450,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
	R.2	-	450,00	450,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
	R.3	-	600,00	600,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTALE	-	1.500,000	1.500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE complessivo		11.880,00	1.500,00	13.380,00	4.500,00	-	4.500,00	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00

San Godenzo All. D - UTOE n. 3: Consistenza e tipologia d'intervento delle volumetrie e superfici di nuova localizzazione (1)

SAN BAVELLO PRUNETA		Residenza stabile (mc)			Residenza turistica periodica stagionale (mc)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mc)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	L.a.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700,00	-	700,00
	P.A.1 San Bavello	2.400,00	-	2.400,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A.2 Pruneta	1.500,00	-	1.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.AA.1 San Bavello	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
	TOTALE parz.	3.900,00	-	3.900,00	-	-	-	-	-	-	3.700,00	-	3.700,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	300,00	300,00	-	-	-	-	-	-	50,00	-	-
	TOTALE	-	300,00	300,00	-	-	-	-	-	-	50,000	-	-
TOTALE complessivo		3.900,00	300,00	4.200,00	-	-	-	-	-	-	3.750,00	-	3.750,00

San Godenzo All. E - UTOE n. 4: Consistenza e tipologia d'intervento delle volumetrie e superfici di nuova localizzazione

PETROGNANO e CASTAGNETO		Residenza stabile (mc)			Residenza turistica periodica stagionale (mc)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mc)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITTI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A.1 Castagneto	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	T.1 Castagneto	-	-		-	-	-	1.200,00	-	1.200,00	-	-	-
	Totale parziale	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	1.200,00	-	1.200,00	-	-	-
AMBITTI DI RIQUALIFICAZIONE D PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1 b Castagneto	-	450,00	450,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.2 Castagneto	300,00	90,00	390,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.3 Castagneto	-	450,00	450,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.2 Petrognano	-	-	-	-	360,00	360,00	-	-	-	-	-	-
	R.3 Petrognano	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale parziale	900,00	990,00	1.890,00	-	360,00	360,00	-	-	-	-	-	-
	Totale complessivo	3.000,00	990,00	3.990,00	-	360,00	360,00	1.200,00	-	1.200,00	-	-	-

San Godenzo All. F - UTOE n. 8: Consistenza e tipologia d'intervento delle volumetrie e superfici di nuova localizzazione

CAVALLINO		Residenza stabile (mc)			Residenza turistica periodica stagionale (mc)			Attività turismca, direzionale, commerciale (mc)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	T.1	-	-	-	-	-	-	1.200,00	-	1.200,00	-	-	-
	Totale parziale	-	-	-	-	-	-	1.200,00	-	1.200,00	-	-	-
Totale complessivo		-	-	-	-	-	-	1.200,00	-	1.200,00	-	-	-

San Godenzo All. G - UTOE n. 5: Consistenza e tipologia d'intervento delle volumetrie e superfici di nuova localizzazione

GUGENA		Residenza stabile (mc)			Residenza turistica periodica stagionale (mc)			Attività turismca, direzionale, commerciale (mc)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A.3	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00	-	-	-	-	-	-
	TOTALE parz.	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00	-	-	-	-	-	-
Totale complessivo		-	-	-	1.800,00	-	1.800,00	-	-	-	-	-	-

San Godenzo All. H - UTOE n. 7: Consistenza e tipologia d'intervento delle volumetrie e superfici di nuova localizzazione

CASALE		Residenza stabile (mc)			Residenza turistica periodica stagionale (mc)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mc)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A1	4.500,00	1.200,00	5.700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.AA.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.300,00	-	1.300,00
	TOTALE parz.	4.500,00	1.200,00	5.700,00	-	-	-	-	-	-	1.300,00	-	1.300,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	300,00	300,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.2	-	-	-	-	-	-	900,00	600,00	1.500,00	-	-	-
	TOTALE	-	300,00	300,00	-	-	-	900,00	600,00	1.500,00	-	-	-
TOTALE complessivo		4.500,00	1.500,00	6.000,00				900,00	600,00	1.500,00	1.300,00	-	1.300,00

San Godenzo. Tab. n. 6a -DIMENSIONAMENTO PS: consistenza delle volumetrie e delle sup. produttive all' interno dei sistemi, sottosistemi ambientali e UTOE

Sistemi Sottosistemi UTOE	RESIDENZA mc									SETTORE TURISMO mc			TOTALE	ATTIVITA' PRODUTTIVE mq		
	STABILE			TURISTICA PERIODICA STAGIONALE			TOTALE RESIDENZA									
	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Res/Tur mc	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE
Muraglione																
UTOE n.9 (Muraglione)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000,0	2.000,0	4.000,0	4.000,0	-	-	-
Falterona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquacheta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA MONTANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000,0	2.000,0	4.000,0	4.000,0	-	-	-
Sottosistemi del Capoluogo																
UTOE n.1 (Capoluogo e Ponticino)	16.000,0	2.330,0	18.330,0	-	-	-	16.000,0	2.330,0	18.330,0	10.000,0	-	10.000,0	28.330,0	7.000,0	1.000,0	8.000,0
UTOE n.3 (San Bavello e Pruneta)	4.000,0	1.500,0	5.500,0	500,0	-	500,0	4.500,0	1.500,0	6.000,0	2.500,0	-	2.500,0	8.500,0	7.000,0	500,0	7.500,0
UTOE n.4 (Petrognano e Castagneto)	3.000,0	1.000,0	4.000,0	-	1.000,0	1.000,0	3.000,0	2.000,0	5.000,0	1.500,0	1.900,0	3.400,0	8.400,0	-	-	-
UTOE n.8 (Cavallino)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000,0	-	2.000,0	2.000,0	-	-	-
Tot. sottosistema del Capoluogo	23.000,0	4.830,0	27.830,0	500,0	1.000,0	1.500,0	23.500,0	5.830,0	29.330,0	16.000,0	1.900,0	17.900,0	47.230,0	14.000,0	1.500,0	15.500,0
Sottosistemi di Castagno d'Andrea e Casale																
UTOE n.2 (Castagno d'Andrea, Caprile e Ficcianna)	11.900,00	2.000,00	13.900,00	5.000,00	-	5.000,00	16.900,00	2.000,00	18.900,00	11.600,00	-	11.600,00	30.500,00	3.000,00	-	3.000,00
UTOE n.5 (Gugena)	-	1.500,00	1.500,00	2.200,00	-	2.200,00	2.200,00	1.500,00	3.700,00	-	-	-	3.700,00	-	-	-
UTOE n.6 (Spalena)	-	1.500,00	1.500,00	4.400,00	-	4.400,00	4.400,00	1.500,00	5.900,00	-	-	-	5.900,00	-	-	-
UTOE n.7 (Casale)	4.500,00	1.500,00	6.000,00	-	-	-	4.500,00	1.500,00	6.000,00	1.000,00	3.500,00	4.500,00	10.500,00	1.500,00	-	1.500,00
Tot. Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale	16.400,00	6.500,00	22.900,00	11.600,00	-	11.600,00	28.000,00	6.500,00	34.500,00	12.600,00	3.500,00	16.100,00	50.600,00	4.500,00	-	4.500,00
TOTALE SISTEMA PEDEMONTANO	39.400,0	11.330,0	50.730,0	12.100,0	1.000,0	13.100,0	51.500,0	12.330,0	63.830,0	28.600,0	5.400,0	34.000,0	97.830,0	18.500,0	1.500,0	20.000,0
CASE SPARSE	-	2.470,0	2.470,0	-	-	-	-	2.470,0	2.470,0	-	-	-	2.470,0	-	-	-
TOTALE COMUNALE	39.400,0	13.800,0	53.200,0	12.100,0	1.000,0	13.100,0	51.500,0	14.800,0	66.300,0	30.600,0	7.400,0	38.000,0	104.300,0	18.500,0	1.500,0	20.000,0

San Godenzo. Tab. n. 6b -DIMENSIONAMENTO RU:consistenza delle volumetrie e delle sup. produttive di nuova localizzazione all' interno dei sistemi, sottosistemi ambientali e UTOE

Sistemi Sottosistemi UTOE	RESIDENZA mc									SETTORE TURISMO mc			TOTALE	ATTIVITA' PRODUTTIVE mq		
	STABILE			TURISTICA PERIODICA STAGIONALE			TOTALE RESIDENZA						Res/Tur mc			
	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE		Nuova edificazione	Recupero	TOTALE
Muraglione																
UTOE n.9 (Muraglione)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.500,0	1.500,0	1.500,0	-	-	-
Falterona																
Acquacheta																
TOTALE SISTEMA MONTANO											1.500,0	1.500,0	1.500,0			
Sottosistemi del Capoluogo																
UTOE n.1 (Capoluogo e Ponticino)	8.250,0	1.350,0	9.600,0	-	-	-	8.250,0	1.350,0	9.600,0	-	-	-	9.600,0	4.900,0	-	4.900,0
UTOE n.3 (San Bavello e Pruneta)	3.900,0	300,0	4.200,0	-	-	-	3.900,0	300,0	4.200,0	-	-	-	4.200,0	3.750,0	-	3.750,0
UTOE n.4 (Petrognano e Castagneto)	3.000,0	990,0	3.990,0	-	360,0	360,0	3.000,0	1.350,0	4.350,0	1.200,0	-	1.200,0	5.550,0	-	-	-
UTOE n.8 (Cavallino)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.200,0	-	1.200,0	1.200,0	-	-	-
Tot sottosistema del Capoluogo	15.150,0	2.640,0	17.790,0	-	360,0	360,0	15.150,0	3.000,0	18.150,0	2.400,0	-	2.400,0	20.550,0	8.650,0	-	8.650,0
Sottosistemi di Castagno d'Andrea e Casale																
UTOE n.2 (Castagno d'Andrea, Caprile e Ficciiana)	11.880,0	1.500,0	13.380,0	4.500,0	-	4.500,0	16.380,0	1.500,0	17.880,0	-	-	-	17.880,0	1.800,0	-	1.800,0
UTOE n.5 (Gugena)	-	-	-	1.800,0	-	1.800,0	1.800,0	-	1.800,0	-	-	-	1.800,0	-	-	-
UTOE n.6 (Spalena)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTOE n.7 (Casale)	4.500,0	1.500,0	6.000,0	-	-	-	4.500,0	1.500,0	6.000,0	900,0	600,0	1.500,0	7.500,0	1.300,0	-	1.300,0
Tot Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale	16.380,0	3.000,0	19.380,0	6.300,0	-	6.300,0	22.680,0	3.000,0	25.680,0	900,0	600,0	1.500,0	27.180,0	3.100,0	-	3.100,0
TOTALE SISTEMA PEDEMONTANO	31.530,0	5.640,0	37.170,0	6.300,0	360,0	6.660,0	37.830,0	6.000,0	43.830,0	3.300,0	600,0	3.900,0	47.730,0	11.750,0	-	11.750,0
CASE SPARSE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE COMUNALE	31.530,0	5.640,0	37.170,0	6.300,0	360,0	6.660,0	37.830,0	6.000,0	43.830,0	3.300,0	2.100,0	5.400,0	49.230,0	11.750,0	-	11.750,0

San Godenzo. Tab. n. 6c -Quote residue delle volumetrie e delle superfici già previste nel PS non programmate nell'attuale RU all' interno dei sistemi, sottosistemi ambientali e UTOE

Sistemi Sottosistemi UTOE	RESIDENZA mc									SETTORE TURISMO mc			TOTALE	ATTIVITA' PRODUTTIVE mq		
	STABILE			TURISTICA PERIODICA STAGIONALE			TOTALE RESIDENZA									
	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Res/Tur mc	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE
Muraglione																
UTOE n.9 (Muraglione)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000,00	500,00	2.500,00	2.500,0	-	-	-
Falterona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquacheta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA MONTANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.000,0	500,0	2.500,0	2.500,0	-	-	-
Sottosistemi del Capoluogo																
UTOE n.1 (Capoluogo e Ponticino)	7.750,00	980,00	8.730,00	-	-	-	7.750,00	980,00	8.730,00	10.000,00	-	10.000,00	18.730,0	2.100,00	1.000,00	3.100,0
UTOE n.3 (San Bavello e Pruneta)	100,00	1.200,00	1.300,00	500,00	-	500,00	600,00	1.200,00	1.800,00	2.500,00	-	2.500,00	4.300,0	3.250,00	500,00	3.750,0
UTOE n.4 (Petrognano e Castagneto)	-	10,00	10,00	-	640,00	640,00	-	650,00	650,00	300,00	1.900,00	2.200,00	2.850,0	-	-	-
UTOE n.8 (Cavallino)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800,00	-	800,00	800,0	-	-	-
Tot. sottosistema del Capoluogo	7.850,0	2.190,0	10.040,0	500,0	640,0	1.140,0	8.350,0	2.830,0	11.180,0	13.600,0	1.900,0	15.500,0	26.680,0	5.350,0	1.500,0	6.850,0
Sottosistemi di Castagno d'Andrea e Casale																
UTOE n.2 (Castagno d'Andrea, Caprile e Ficciana)	20,00	500,00	520,00	500,00	-	500,00	520,00	500,00	1.020,00	11.600,00	-	11.600,00	12.620,0	1.200,00	-	1.200,0
UTOE n.5 (Gugena)	-	1.500,00	1.500,00	400,00	-	400,00	400,00	1.500,00	1.900,00	-	-	-	1.900,0	-	-	-
UTOE n.6 (Spaliena)	-	1.500,00	1.500,00	4.400,00	-	4.400,00	4.400,00	1.500,00	5.900,00	-	-	-	5.900,0	-	-	-
UTOE n.7 (Casale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,00	2.900,00	3.000,00	3.000,0	200,00	-	200,0
Tot. Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale	20,0	3.500,0	3.520,0	5.300,0	-	5.300,0	5.320,0	3.500,0	8.820,0	11.700,0	2.900,0	14.600,0	23.420,0	1.400,0	-	1.400,0
TOTALE SISTEMA PEDEMONTANO	7.870,0	5.690,0	13.560,0	5.800,0	640,0	6.440,0	13.670,0	6.330,0	20.000,0	25.300,0	4.800,0	30.100,0	50.100,0	6.750,0	1.500,0	8.250,0
CASE SPARSE	-	2.470,0	2.470,0	-	-	-	-	2.470,0	2.470,0	-	-	-	2.470,0	-	-	-
TOTALE COMUNALE	7.870,0	8.160,0	16.030,0	5.800,0	640,0	6.440,0	13.670,0	8.800,0	22.470,0	27.300,0	5.300,0	32.600,0	55.070,0	6.750,0	1.500,0	8.250,0

6. La quantificazione in Superficie Utile Lorda (S.U.L.) delle volumetrie residenziali e turistiche di nuova localizzazione

6.1. Conversione in SUL delle volumetrie previste nei Sistemi, Sottosistemi ambientali e U.T.O.E.

Nel quadro previsionale del Piano Strutturale, la quantificazione del dimensionamento è stata elaborata e calcolata rispettivamente in metri cubi per le nuove funzioni residenziali/turistiche e in metri quadrati di superficie utile lorda rispetto alla consistenza dell'allargamento delle strutture edilizie per un uso lavorativo/produttivo. Di conseguenza, il confronto con le previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico e, in particolare, l'esame dei dimensionamenti prelevati dal Piano Strutturale approvato, è stato sviluppato necessariamente, come è stato evidenziato nel capitolo precedente, attraverso i medesimi elementi parametrici (mc dei volumi residenziali, commerciali e turistici e mq di Superficie Utile Lorda per le attività produttive).

Tuttavia, nell'obiettivo di iniziare a parametrare il dimensionamento degli Strumenti Urbanistici attraverso un comune e omogeneo valore unitario, come richiesto dai decreti di attuazione della nuova legge urbanistica regionale (in particolare dal comma 2 dell'art. 7 del D.P.G.R. n. 3 del 09.02.07) è stato possibile operare un calcolo di riconversione in Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di alcuni livelli quantitativi del dimensionamento del Regolamento Urbanistico di San Godenzo, ovvero la riconversione in metri quadrati di S.U.L. dei volumi residenziali e turistici di nuova localizzazione inserite nell'attuale dimensionamento e delle quote residue di queste destinazioni volumetriche già previste nel Piano Strutturale ma non programmate all'interno dei Sistemi, Sottosistemi ambientali e U.T.O.E.

Il metodo adottato per tale riconversione si è basato sulla possibilità di trasformare le volumetrie delle nuove costruzioni previste dal Regolamento Urbanistico per funzioni residenziali, commerciali di vicinato e di ristorazione

e per le attività legate al settore turismo in superficie utile lorda con l'applicazione di un'altezza virtuale pari a 3,00 ml.

All'interno del Sistemi, Sottosistemi ambientali e U.T.O.E., i risultati del calcolo di riconversione in metri quadrati di S.U.L. delle volumetrie residenziali/turistiche previste nel Regolamento Urbanistico, sono stati riportati nelle tabelle nn. 7a e 7b, considerando rispettivamente le quote programmate come nuove localizzazioni e quelle relative al dimensionamento residuo già previsto nel Piano Strutturale.

La consistenza del peso della S.U.L. nei vari contesti esaminati e l'articolazione interna ai diversi settori considerati, rispecchia ovviamente i profili del quadro dimensionale evidenziato in metri cubi nei paragrafi precedenti; tuttavia, volendo evidenziare a livello comunale i valori quantitativi di superficie utile lorda inseriti nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico, si può fare riferimento al seguente prospetto in cui sono state riportate le S.U.L. previste per le nuove localizzazioni e per le quote residuali del dimensionamento del Piano Strutturale.

Dimensionamento S.U.L.	Residenza			Turismo			Totale complessivo mq
	Nuova edificazione mq	Recupero mq	Tot. mq	Nuova edificazione mq	Recupero mq	Tot. mq	
Nuova localizzazione R.U.	12.610,0	2.000,0	14.610,0	1.100,0	700,0	1.800,0	16.410,0
Residuo P.S.	4.556,7	2.933,3	7.490,0	9.100,0	1.766,7	10.866,7	18.356,7
Totale	17.166,7	4.933,3	22.100,0	10.200,0	2.466,7	12.666,7	34.766,7

Come si può notare, attraverso il calcolo di riconversione (dividendo, come si è accennato, i metri cubi dei volumi previsti con un'altezza virtuale di 3,00 ml) la consistenza complessiva dei volumi programmati nel Regolamento Urbanistico come nuove localizzazioni (49.230,0 mc) si traducono

quantitativamente in **16.410,0 mq** di S.U.L. da riferire rispettivamente alle previsioni residenziali (**14.610,0 mq**) e agli interventi nel settore turismo (**1.800 mq**), mentre le quote residue dei volumi del Piano Strutturale non programmati in questa fase (già calcolate in **55.070,0 mc**) risultano quantificate nel Regolamento Urbanistico in **18.356,7 mq** di S.U.L.

6.2. Le previsioni di nuova localizzazione nei diversi ambiti urbanistici d'intervento

La dimensione dei singoli interventi previsti come nuove localizzazioni a carattere residenziale e turistico, già evidenziata dal punto di vista volumetrico nel precedente capitolo sulla quantificazione del dimensionamento del Regolamento Urbanistico, può essere visualizzata nuovamente attraverso l'impiego del parametro relativo alla Superficie Utile Lorda. A tale scopo, nei confronti dei diversi contesti del territorio comunale, sono stati rielaborati i dati contenuti negli allegati A, B, C, D, F, G e H con la conversione in SUL dei valori riportati precedentemente in metri cubi. La riproposizione della dimensione in SUL degli interventi previsti di nuova localizzazione risulta, comunque, necessaria in quanto inserisce nell'illustrazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico lo stesso parametro utilizzato per la loro quantificazione all'interno del testo normativo di attuazione del Regolamento Urbanistico (cfr. All. A₁, B₁, C₁, D₁, F₁, G₁ e H₁).

Come si può notare dall'esame del successivo prospetto nel quale sono stati accorpati per tipologia d'intervento e per ambiti urbanistici gli interventi contenuti negli allegati citati, l'intera consistenza della SUL prevista (mq 16.410,0) è stata articolata tra la quota assegnata agli ambiti di protezione/conservazione (3.170 mq) e la quota disponibile per le iniziative di trasformazione/addizione (13.410 mq).

Regolamento Urbanistico: Conversione in Superficie Utile Lorda (SUL) delle previsioni volumetriche residenziali e turistiche di nuova localizzazione nei diversi comparti e ambiti urbanistici d'intervento

Località	Residenza SUL (mq)	Turismo SUL (mq)	Totale
AMBITI DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE (Sigla R)			
Capoluogo	450,0	-	450,0
Castagno d'Andrea	500,0	-	500,0
San Bavello	100,0	-	100,0
Petrognano	320,0	-	320,0
Castagneto	430,0	-	430,0
Casale	500,0	200,0	700,0
Muraglione	-	500,0	500,0
Tot. Parz.	2.300,0	700,0	3.000,0
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE (Sigla L, H/R, T, P.A.)			
Capoluogo	2.750,0	-	2.750,0
Castagno d'Andrea	5.460,0	-	5.460,0
San Bavello	800,0	-	800,0
Pruneta	500,0	-	500,0
Castagneto	700,0	400,0	1.100,0
Cavallino	-	400,0	400,0
Gugena	600,0	-	600,0
Casale	1.500,0	300,0	1.800,0
Tot. Parz.	12.310,0	1.100,0	13.410,0
Tot. Comune	14.610,0	1.800,0	16.410,0

Nell'espansione del tessuto insediativo locale, gli interventi di nuova localizzazione, riguardano in particolare le iniziative previste negli **ambiti di trasformazione e addizione**, all'interno dei quali è stata programmata una Superficie Utile Lorda di 13.410,0 (il 81,7% dell'intera SUL a livello Comunale) che interessa soprattutto il contesto urbano di Castagno d'Andrea, del Capoluogo e di Casale (con un peso pari rispettivamente a 5.460,0 mq, 2.750,0 mq e 1.800,0 mc) e, con delle quote minori, le altre località (3.400,0 mq).

Negli ambiti urbanistici di **protezione e conservazione** sono state inserite complessivamente **3.000,0 mq** di SUL (tra i quali mq **700,0** destinati all'espansione del settore turismo).

San Godenzo. Tab. n. 7a -DIMENSIONAMENTO RU: conversione in SUL delle volumetrie residenziali e turistiche di nuova localizzazione all' interno dei sistemi, sottosistemi ambientali e UTOE

Sistemi Sottosistemi UTOE	RESIDENZA mq									SETTORE TURISMO mq			TOTALE	ATTIVITA' PRODUTTIVE mq		
	STABILE			TURISTICA PERIODICA STAGIONALE			TOTALE RESIDENZA									
	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Res/Tur mc	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE
Muraglione																
UTOE n.9 (Muraglione)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	500,00	-	-	-
Falterona																
Acquacheta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA MONTANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	500,00	-	-	-
Sottosistemi del Capoluogo																
UTOE n.1 (Capoluogo e Ponticino)	2.750,00	450,00	3.200,00	-	-	-	2.750,00	450,00	3.200,00	-	-	-	3.200,00	4.900,00	-	4.900,00
UTOE n.3 (San Bavello e Pruneta)	1.300,00	100,00	1.400,00	-	-	-	1.300,00	100,00	1.400,00	-	-	-	1.400,00	3.750,00	-	3.750,00
UTOE n.4 (Petrognano e Castagneto)	1.000,00	330,00	1.330,00	-	120,00	120,00	1.000,00	450,00	1.450,00	400,00	-	400,00	1.850,00	-	-	-
UTOE n.8 (Cavallino)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,00	-	400,00	400,00	-	-	-
Tot. sottosistema del Capoluogo	5.050,0	880,0	5.930,0	-	120,0	120,0	5.050,0	1.000,0	6.050,0	800,0	-	800,0	6.850,0	8.650,0	-	8.650,0
Sottosistemi di Castagno d'Andrea e Casale																
UTOE n.2 (Castagno d'Andrea, Caprile e Ficciana)	3.960,00	500,00	4.460,00	1.500,00	-	1.500,00	5.460,00	500,00	5.960,00	-	-	-	5.960,00	1.800,00	-	1.800,00
UTOE n.5 (Gugena)	-	-	-	600,00	-	600,00	600,00	-	600,00	-	-	-	600,00	-	-	-
UTOE n.6 (Spaliena)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UTOE n.7 (Casale)	1.500,00	500,00	2.000,00	-	-	-	1.500,00	500,00	2.000,00	300,00	200,00	500,00	2.500,00	1.300,00	-	1.300,00
Tot. Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale	5.460,0	1.000,0	6.460,0	2.100,0	-	2.100,0	7.560,0	1.000,0	8.560,0	300,0	200,0	500,0	9.060,0	3.100,0	-	3.100,0
TOTALE SISTEMA PEDEMONTANO	10.510,0	1.880,0	12.390,0	2.100,0	120,0	2.220,0	12.610,0	2.000,0	14.610,0	1.100,0	200,0	1.300,0	15.910,0	11.750,0	-	11.750,0
CASE SPARSE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE COMUNALE	10.510,0	1.880,0	12.390,0	2.100,0	120,0	2.220,0	12.610,0	2.000,0	14.610,0	1.100,0	700,0	1.800,0	16.410,0	11.750,0	-	11.750,0

San Godenzo. Tab. n. 7b -Conversione in SUL delle quote residue delle volumetrie residenziali e turistiche già previste nel PS non programmate nell'attuale RU all' interno dei sistemi, sottosistemi ambientali e UTOE

Sistemi Sottosistemi UTOE	RESIDENZA mq									SETTORE TURISMO mq			TOTALE	ATTIVITA' PRODUTTIVE mq		
	STABILE			TURISTICA PERIODICA STAGIONALE			TOTALE RESIDENZA			Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Res/Tur mc	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE
	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE	Nuova edificazione	Recupero	TOTALE							
Muraglione																
UTOE n.9 (Muraglione)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	666,7	166,7	833,3	833,3	-	-	-
Falterona	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquacheta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SISTEMA MONTANO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	666,7	166,7	833,3	833,3	-	-	-
Sottosistemi del Capoluogo																
UTOE n.1 (Capoluogo e Ponticino)	2.583,3	326,7	2.910,0	-	-	-	2.583,3	326,7	2.910,0	3.333,3	-	3.333,3	6.243,3	2.100,0	1.000,0	3.100,0
UTOE n.3 (San Bavello e Pruneta)	33,3	400,0	433,3	166,7	-	166,7	200,0	400,0	600,0	833,3	-	833,3	1.433,3	3.250,0	500,0	3.750,0
UTOE n.4 (Petrognano e Castagneto)	-	3,3	3,3	-	213,3	213,3	-	216,7	216,7	100,0	633,3	733,3	950,0	-	-	-
UTOE n.8 (Cavallino)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	266,7	-	266,7	266,7	-	-	-
Tot. sottosistema del Capoluogo	2.616,7	730,0	3.346,7	166,7	213,3	380,0	2.783,3	943,3	3.726,7	4.533,3	633,3	5.166,7	8.893,3	5.350,0	1.500,0	6.850,0
Sottosistemi di Castagno d'Andrea e Casale																
UTOE n.2 (Castagno d'Andrea, Caprile e Ficciana)	6,7	166,7	173,3	166,7	-	166,7	173,3	166,7	340,0	3.866,7	-	3.866,7	4.206,7	1.200,0	-	1.200,0
UTOE n.5 (Gugena)	-	500,0	500,0	133,3	-	133,3	133,3	500,0	633,3	-	-	-	633,3	-	-	-
UTOE n.6 (Spaliena)	-	500,0	500,0	1.466,7	-	1.466,7	1.466,7	500,0	1.966,7	-	-	-	1.966,7	-	-	-
UTOE n.7 (Casale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,3	966,7	1.000,0	1.000,0	200,0	-	200,0
Tot. Sottosistema di Castagno d'Andrea e Casale	6,7	1.166,7	1.173,3	1.766,7	-	1.766,7	1.773,3	1.166,7	2.940,0	3.900,0	966,7	4.866,7	7.806,7	1.400,0	-	1.400,0
TOTALE SISTEMA PEDEMONTANO	2.623,3	1.896,7	4.520,0	1.933,3	213,3	2.146,7	4.556,7	2.110,0	6.666,7	8.433,3	1.600,0	10.033,3	16.700,0	6.750,0	1.500,0	8.250,0
CASE SPARSE	-	823,3	-	-	-	-	-	823,3	823,3	-	-	-	823,3	-	-	-
TOTALE COMUNALE	2.623,3	2.720,0	5.343,3	1.933,3	213,3	2.146,7	4.556,7	2.933,3	7.490,0	9.100,0	1.766,7	10.866,7	18.356,7	6.750,0	1.500,0	8.250,0

San Godenzo AII. A1- UTOE n. 9: Interventi di nuova localizzazione: Consistenza e tipologia della superficie utile lorda (SUL) delle previsioni residenziali e turistiche e della superficie coperta produttiva

MURAGLIONE		Residenze stabili (mq)			Residenze turistiche periodiche stagionali (mq)			Attività turistiche, direzionali, commerciali (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	-	-	-	-	-	-	200,00	200,00	-	-	-
	R.2							-	300,00	300,00			
	Totale parziale	-	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-
Totale		-	-	-	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-

San Godenzo All. B1- UTOE n. 1: Interventi di nuova localizzazione: Consistenza e tipologia della superficie utile lorda (SUL) delle previsioni residenziali e turistiche e della superficie coperta produttiva

CAPOLUOGO		Residenza stabile (mq)			Residenza turistica periodica stagionale (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	L.1	700,00	-	700,00				-	-	-	-	-	-
	L.2	800,00	-	800,00				-	-	-	-	-	-
	L.3	300,00	-	300,00				-	-	-	-	-	-
	L.4	400,00	-	400,00				-	-	-	-	-	-
	La.1	150,00	-	150,00				-	-	-	200,00	-	200,00
	La.2	150,00	-	150,00				-	-	-	200,00	-	200,00
	H/R	250,00		250,00									
	P.A.A.1										3.000,00		3.000,00
	P.A.A.2							-			1.500,00		1.500,00
	Totale parziale	2.750,00	-	2.750,00				-	-	-	4.900,00	-	4.900,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	300,00	300,00				-	-	-	-	-	-
	R.2	-	150,00	150,00				-	-	-	-	-	-
	Totale parziale	-	450,00	450,00				-	-	-	-	-	-
Totale complessivo		2.750,00	450,00	3.200,00				-	-	-	4.900,00	-	4.900,00

San Godenzo All. C1- UTOE n. 2: Interventi di nuova localizzazione: Consistenza e tipologia della superficie utile lorda (SUL) delle previsioni residenziali e turistiche e della superficie coperta produttiva

CASTAGNO D'ANDREA		Residenza stabile (mq)			Residenza turistica periodica stagionale (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	L.1	120,00	-	120,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	L.2	120,00	-	120,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	L.3	120,00		120,00	-	-	-						-
	L.4	200,00		200,00	-	-	-						-
	L.5	200,00		200,00	-	-	-						-
	L.6	300,00		300,00	-	-	-						-
	P.A. 1	500,00		500,00	-	-	-						-
	P.A. 2	1.000,00	-	1.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A. 3	700,00	-	700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A. 4	700,00	-	700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	P.A. 5a	-	-	-	1.000,00	-	1.000,00	-	-	-	-	-	-
	P.A. 5b	-	-	-	500,00	-	500,00	-	-	-	-	-	-
	P.A.A 1										1.800,00	-	1.800,00
	TOTALE parz.	3.960,00	-	3.960,00	1.500,00		1.500,00	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	150,00	150,000			-	-	-	-	-	-	
	R.2	-	150,00	150,000			-	-	-	-	-	-	
	R.3		200,00	200,000									
	TOTALE	-	500,000	500,000			-	-	-	-	-	-	
TOTALE complessivo		3.960,00	500,00	4.460,00	1.500,00	-	1.500,00	-	-	-	1.800,00	-	1.800,00

San Godenzo All. D1 - UTOE n. 3: Interventi di nuova localizzazione: Consistenza e tipologia della superficie utile lorda (SUL) delle previsioni residenziali e turistiche e della superficie coperta produttiva

SAN BAVELLO PRUNETA		Residenza stabile (mq)			Residenza turistica periodica stagionale (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	L.a.1	-	-	-				-	-	-	700,00	-	700,00
	P.A.1 San Bavello	800,00	-	800,00				-	-	-	-	-	-
	P.A.2 Pruneta	500,00	-	500,00				-	-	-	-	-	-
	P.AA.1 San Bavello	-	-	-				-	-	-	3.000,00	-	3.000,00
	TOTALE parz.	1.300,00	-	1.300,00	-	-	-	-	-	-	3.700,00	-	3.700,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	100,00	100,00				-	-	-	50,00	-	-
	TOTALE	-	100,00	100,00				-	-	-	50,00	-	-
TOTALE complessivo		1.300,00	100,00	1.400,00				-	-	-	3.750,00	-	3.750,00

San Godenzo All. E1 - UTOE n. 4: Interventi di nuova localizzazione: Consistenza e tipologia della superficie utile lorda (SUL) delle previsioni residenziali e turistiche e della superficie coperta produttiva

PETROGNANO e CASTAGNETO		Residenza stabile (mq)			Residenza turistica periodica stagionale (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A.1 Castagneto	700,00	-	700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	T.1 Castagneto				-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
	Totale parziale	700,00	-	700,00	-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE D PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1 b Castagneto	-	150,00	150,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.2 Castagneto	100,00	30,00	130,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.3 Castagneto	-	150,00	150,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R.2 Petrognano	-	-	-	-	120,00	120,00	-	-	-	-	-	-
	R.3 Petrognano	200,00	-	200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totale parziale	300,00	330,00	630,00	-	120,00	120,00	-	-	-	-	-	-
Totale complessivo		1.000,00	330,00	1.330,00	-	120,00	120,00	400,00	-	400,00	-	-	-

San Godenzo All. F1 - UTOE n. 8: Interventi di nuova localizzazione: Consistenza e tipologia della superficie utile lorda (SUL) delle previsioni residenziali e turistiche e della superficie coperta produttiva

CAVALLINO		Residenza stabile (mq)			Residenza turistica periodica stagionale (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	T.1	-	-	-	-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
	Totale parziale	-	-	-	-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-
Totale complessivo		-	-	-	-	-	-	400,00	-	400,00	-	-	-

San Godenzo All. G1 - UTOE n. 5: Interventi di nuova localizzazione: Consistenza e tipologia della superficie utile lorda (SUL) delle previsioni residenziali e turistiche e della superficie coperta produttiva

GUGENA		Residenza stabile (mq)			Residenza turistica periodica stagionale (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A.3	-	-	-	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-
	TOTALE parz.	-	-	-	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-
TOTALE complessivo		-	-	-	600,00	-	600,00	-	-	-	-	-	-

San Godenzo All. H1- UTOE n. 7: Interventi di nuova localizzazione: Consistenza e tipologia della superficie utile lorda (SUL) delle previsioni residenziali e turistiche e della superficie coperta produttiva

CASALE		Residenza stabile (mq)			Residenza turistica periodica stagionale (mq)			Attività turistica, direzionale, commerciale (mq)			Attività di produzione (mq)		
		Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale	Nuova edificazione	Recupero	Totale
AMBITI DI TRASFORMAZIONE E ADDIZIONE	P.A.1	1.500,00	400,00	1.900,00				-	-	-	-	-	-
	P.AA.1	-							-	-	1.300,00	-	1.300,00
	TOTALE parz.	1.500,00	400,00	1.900,00	-	-	-	-	-	-	1.300,00	-	1.300,00
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE	R.1	-	100,00	100,00				-	-	-	-	-	-
	R.2	-	-	-				300,00	200,00	500,00	-	-	-
	TOTALE	-	100,00	100,00	-	-	-	300,00	200,00	500,00	-	-	-
TOTALE complessivo		1.500,00	500,00	2.000,00				300,00	200,00	500,00	1.300,00	-	1.300,00

7. La consistenza delle attrezzature collettive e degli spazi pubblici esistenti e di previsione nel Regolamento Urbanistico

Premessa

In quest'ultimo capitolo della Relazione Illustrativa del Regolamento Urbanistico di San Godenzo, si è voluto fornire un quadro esplicativo delle scelte operate nei confronti della dotazione urbanistica di standards pubblici all'interno del territorio comunale.

All'interno di tali scelte, le analisi svolte hanno permesso di appurare, innanzitutto, l'attuale presenza di aree pubbliche e di attrezzature comuni nel tessuto insediativo locale; di evidenziare, inoltre, la consistenza di superfici destinate agli standards nelle nuove previsioni di progetto; di verificare, infine, il grado di soddisfacimento delle disposizioni legislative in merito ai livelli minimi da rispettare nella dotazione di spazi riservati al verde, ai parcheggi e alle attrezzature collettive.

In particolare, nella formazione di nuovi strumenti urbanistici, la dotazione prevista dal Decreto Ministeriale n. 1444/68, ai sensi dell'art. 17 della L. 765/67, fa riferimento alla necessità di garantire complessivamente a livello comunale almeno 18 metri quadrati di superficie destinata agli standards pubblici per ogni abitante insediato o da insediare, da ripartire, di norma, in mq 6,5 per le aree utilizzate da strutture per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune (servizi pubblici, strutture sociali, sanitarie, culturali, ecc.), in mq 9,0 per gli spazi a verde (attrezzati a parco e per lo sport), in mq 2,5 di aree per parcheggi.

Rispetto ai suindicati rapporti, la verifica degli standards urbanistici eseguita nel Piano Strutturale aveva portato ad una generale valutazione positiva sulla dotazione dei diversi standards esistenti al momento della predisposizione del Piano stesso, anche se in una condizione di limitata presenza di parcheggi pubblici. Tuttavia, nell'obiettivo di favorire un incremento del livello qualitativo degli insediamenti, le previsioni del Regolamento Urbanistico

permettono di elevare ulteriormente i valori dei parametri degli standards nei confronti degli abitanti insediati e dei nuovi abitanti da insediare.

Nel definire le scelte localizzative e la distribuzione delle diverse tipologie di standards, una specifica attenzione è stata posta alla configurazione del processo insediativo all'interno del territorio comunale e al ruolo preminente che hanno sviluppato i centri urbani principali del Capoluogo e di Castagno d'Andrea. In questo senso, è stato necessario approfondire innanzitutto il livello riorganizzativo del tessuto urbano del contesto del Capoluogo in funzione del suo ruolo di centro delle attività e dei servizi nei confronti degli altri nuclei, e prefigurare per la località di Castagno d'Andrea sia la dotazione degli standards necessari a sostenere le previsioni di espansione residenziale, sia l'eventuale rafforzamento di spazi pubblici in una realtà segnata fortemente dalla presenza di seconde case o di abitazioni usate saltuariamente, il cui peso percentuale supera il 50% sul totale delle volumetrie residenziali esistenti (calcolati in 132.000 mc circa, con una popolazione residente pari a 264 unità).

La verifica sulla dotazione degli standards urbanistici previsti

Le operazioni di verifica sulla consistenza delle superfici destinate agli standards sono state affrontate attraverso l'esame dell'attuale quantificazione di tali aree e con l'analisi della complessiva dotazione prevista dal Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale situazione, va precisato che nell'analisi degli standards e nell'individuazione dei parametri relativi alla popolazione insediata, sono state considerate sia le aree esistenti sia le superfici con presenza di opere pubbliche in fase di realizzazione; inoltre, è stato assunto come iniziale elemento di riferimento temporale, per definire la condizione esistente, quello della fine del 2008 in quanto corrisponde al periodo in cui sono state effettuate le rilevazioni sul calcolo di tali superfici.

Rispetto al numero degli abitanti insediati nel territorio comunale, sono stati presi in considerazione i residenti iscritti ai registri anagrafici del Comune nel gennaio del 2009 che corrispondono a 1.272 unità.

Nel territorio comunale l'attuale consistenza delle attrezzature collettive e degli standards pubblici esistenti ha assunto un peso complessivo di circa **88.500 mq (88.552,0 mq)**, da riferire alla dotazione degli standards realizzati per le funzioni residenziali, commerciali/turistiche e produttive.

Nei confronti degli abitanti insediati, le superfici disponibili (**78.450,1 mq**) rappresentano una dotazione pro-capite di **61,7 mq**: un valore quantitativo che a livello comunale risulta superiore al minimo stabilito per legge (18,0 mq/ab).

Come si può notare dalle elaborazioni riportate nella tab. n. 9, anche all'interno delle diverse tipologie di standards, i parametri comunali si posizionano con delle quote più elevate rispetto alle dotazioni minime previste dal D.M. 1444/68, in quanto le superfici per le attrezzature collettive (19.030,0 mq), che appaiono estendere la loro presenza di oltre 10.000 mq sui livelli richiesti, raggiungono un indice di 15 mq/ab, mentre le superfici destinate a parcheggio pubblico (9.752,0 mq) e quelle relative al verde attrezzato e sportivo (**59.770,0 mq**), che superano la dotazione minima rispettivamente di 1.521,0 mq e di **43.271,0 mq**, rappresentano, rispetto alle funzioni residenziali, una disponibilità di aree pubbliche di 3,7 mq/ab e di **43 mq/ab**.

A partire da tale quadro ricognitivo sulla dotazione degli standards esistenti, le previsioni del Regolamento Urbanistico consentono non soltanto di allargare le superfici pubbliche in relazione alle nuove funzioni da inserire, ma anche di estendere la complessiva presenza degli standards, in particolare delle aree riservate ai parcheggi.

Considerando ancora le elaborazioni contenute nella tab. n. 9, si può evidenziare come le **nuove previsioni del Regolamento Urbanistico** (calcolate in **72.977,0** mq di nuove superfici pubbliche) sono state indirizzate

ad aumentare nel territorio comunale le zone di localizzazione delle attrezzature collettive con oltre 8.000 mq, a rafforzare il peso dei parcheggi pubblici, destinando a tali aree una superficie pari a **29.757,0** mq e a incidere nella riarticolazione e riorganizzazione del verde urbano e sportivo prevedendo un generale ampliamento di circa **35.000 mq** nelle previsioni di tale destinazione.

San godenzo. Tab. 9 Verifica consistenza delle attrezzature collettive e degli standards pubblici esistenti e di previsione nel territorio comunale

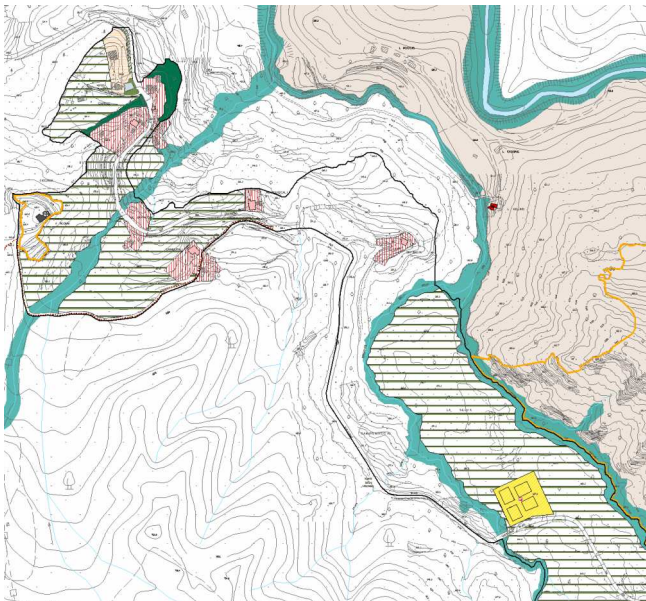
Tipologia insediamento	Standards minimi da DM 1444/68 (abitanti insediati nel 2009: 1.272)			
	Attrezzature (mq)	Parcheggio (mq)	Verde (mq)	Totale (mq)
Dotazione minima (mq/ab)	6,5	2,5	9,0	18,0
Residenziale	8.268,0	3.180,0	11.448,0	22.896,0
Commerciale / turistica	-	4.432,0	4.432,0	8.864,0
Produttiva	-	619,0	619,0	1.237,9
TOTALE	8.268,0	8.231,0	16.499,0	32.997,9
Standards esistenti (abitanti insediati nel 2009: 1.272)				
Dotazione esistente (mq/ab)	15,0	3,7	43,0	61,7
Residenziale	19.030,0	4.701,1	54.719,1	78.450,1
Commerciale / turistica	-	4.432,0	4.432,0	8.864,0
Produttiva	-	619,0	619,0	1.237,9
TOTALE	19.030,0	9.752,0	59.770,0	88.552,0
Previsione di nuove aree per attrezzature e standards				
Residenziale	8.040,0	28.449,5	33.872,5	70.362,0
Commerciale / turistica	-	720,0	720,0	1.440,0
Produttiva	-	587,5	587,5	1.175,0
TOTALE	8.040,0	29.757,0	35.180,0	72.977,0
Standards minimi da DM 1444/68 sul totale delle volumetrie esistenti e di previsione				
Dotazione minima (mq/ab)	6,5	2,5	9,0	18,0
Residenziale	11.829,2	4.549,7	16.378,9	32.757,8
Commerciale / turistica	-	5.152,0	5.152,0	10.304,0
Produttiva	-	1.206,5	1.206,5	2.412,9
TOTALE	11.829,2	10.908,1	22.737,3	45.474,7
Totale consistenza standards esistenti e di previsione				
Totale dotazione (mq/ab)	14,9	18,2	48,7	81,8
Residenziale	27.070,0	33.150,6	88.591,6	148.812,1
Commerciale / turistica	-	5.152,0	5.152,0	10.304,0
Produttiva	-	1.206,5	1.206,5	2.412,9
TOTALE	27.070,0	39.509,0	94.950,0	161.529,0

San Godenzo. Tab. 10. Consistenza e localizzazione delle attrezzature collettive e standards pubblici esistenti e di previsione nel RU

LOCALITA'	Aree e strutture per l'istruzione mq			Attrezz. tecn. e d'interesse comune mq			Parcheggi mq			Verde attrezzato e sportivo mq		
	Realizzate e/o in fase di realizzazione	Di nuova localizzazione	Totale	Realizzate e/o in fase di realizzazione	Di nuova localizzazione	Totale	Realizzati e/o in fase di realizzazione	Di nuova localizzazione	Totale	Realizzato e/o in fase di realizzazione	Di nuova localizzazione	Totale
Capoluogo	5.350,0	-	5.350,0	4.920,0	4.820,0	9.740,0	2.812,0	9.840,0	12.652,0	32.500,0	5.700,0	38.200,0
Spalena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castagno d'Andrea e Capriile	-	-	-	7.570,0	3.220,0	10.790,0	3.776,0	3.815,0	7.591,0	19.100,0	17.500,0	36.600,0
San Bavello	-	-	-	600,0	-	600,0	797,0	5.300,0	6.097,0	-	3.300,0	3.300,0
Pruneta	-	-	-	-	-	-	297,0	650,0	947,0	-	2.080,0	2.080,0
Gugena	-	-	-	-	-	-	125,0	1.060,0	1.185,0	200,0	1.800,0	2.000,0
Casale	-	-	-	250,0	-	250,0	1.180,0	2.377,0	3.557,0	2.950,0	4.800,0	7.750,0
Petrograno	-	-	-	340,0	-	340,0	85,0	815,0	900,0	-	-	-
Castagneto	-	-	-	-	-	-	680,0	5.900,0	6.580,0	5.020,0	-	5.020,0
Cavallino	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muraglione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE Comune	5.350,0	-	5.350,0	13.680,0	8.040,0	21.720,0	9.752,0	29.757,0	39.509,0	59.770,0	35.180,0	94.950,0

L'esito delle scelte adottate con il Regolamento Urbanistico, permette di sostenere, a livello comunale, una previsione sulla dotazione di standards che, calcolata sull'attuale consistenza della popolazione residente e sul numero di abitanti da insediare, raggiunge un parametro complessivo di **81,8 mq/ab**, quadruplicando in questo modo il livello minimo di superfici per gli standards richiesto dall'attuale legislazione urbanistica.

L'intera disponibilità delle aree previste per gli standards è stata calcolata in 161.547,0 mq, ma rispetto a tale dato generale, che deve essere considerato anche funzionalmente legato alle scelte di riassetto urbanistico dei vari contesti insediativi del territorio comunale, è opportuno svolgere alcune considerazioni più puntuali in merito all'estensione delle superfici assegnate alle varie destinazioni.



La dotazione di standards previsti per le attrezzature collettive, tra le quali è stato inserito anche un impianto di fito-depurazione delle acque reflue a Castagno d'Andrea per migliorare la condizione della rete fognaria di tale contesto, permette di ottenere a livello comunale un indice di 15,0 mq per abitante insediato e da insediare. Un valore quantitativo superiore al minimo stabilito per legge (6,5 mq/ab) per le attrezzature collettive.

*Estratto tav. n. 11. Territorio urbano...cit.
Localizzazione impianto di fito-depurazione a Castagno d'Andrea*

In riferimento alle **attrezzature collettive**, che occupano complessivamente una superficie pari a 27.070,0 mq, si può evidenziare che è stata prevista una dotazione per abitante di 14,9 mq. Tale indice, nonostante appaia più elevato nei confronti del valore unitario richiesto dal

Decreto ministeriale citato (6,5 mq/ab), è rappresentativo tuttavia anche delle quantità di aree destinate all'istruzione (mq 5.350,0, cfr. tab. n. 10) che, localizzate interamente nel centro urbano principale del Capoluogo, risultano dimensionate in modo inferiore al minimo di legge (4,5 mq/ab). Le contenute previsioni di aree per l'istruzione (paramtrate in 3,0 mq/abitante), sono dovute ad una valutazione sulla composizione della popolazione per età che presenta una modesta presenza di nuove unità nelle fasce di età più giovanili e un maggiore aumento di residenti nelle classi più elevate.

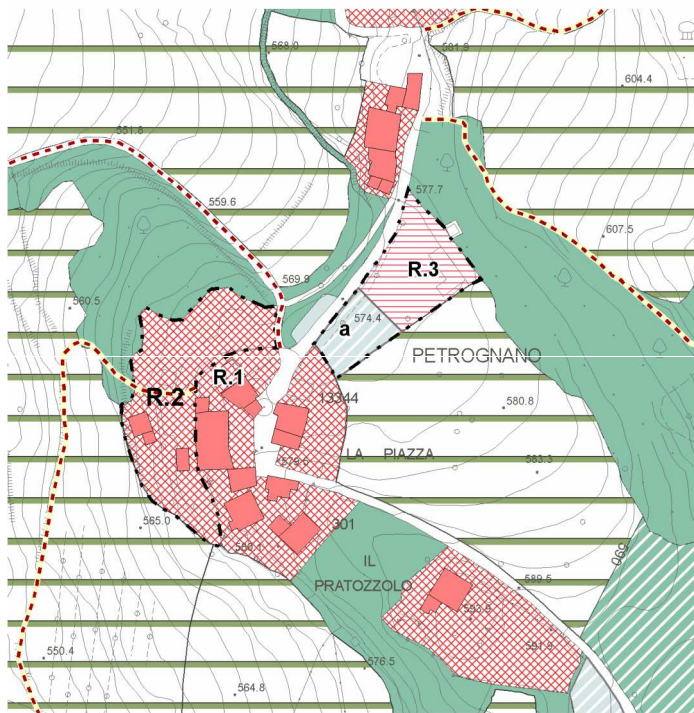
Da questo punto di vista, nelle previsioni inserite nel Regolamento Urbanistico, si è ritenuto opportuno privilegiare la dotazione di parcheggi e di verde con delle quote aggiuntive che, come abbiamo accennato, superano largamente i limiti minimi legislativi. In ogni caso, qualora emergesse la necessità di ampliare le strutture per l'istruzione è sempre possibile convertire un'area pubblica di verde e/o di parcheggio in una zona per l'istruzione senza incorrere nel rischio di scendere sotto i limiti di legge a causa di tale modifica.

Per quanto riguarda le attrezzature collettive, infine, emerge dall'esame della tab. n. 10 che le superfici aggiuntive previste rispetto alle quote già esistenti, sono state localizzate nel Capoluogo (4.820,0 mq) e nel contesto di Castagno d'Andrea (3.220,0 mq per l'inserimento dell'impianto di fitodepurazione

Le aree destinate ai **parcheggi pubblici** permettono di accrescere le disponibilità complessive di spazi per la sosta di autoveicoli dall'attuale indice di 3,7 mq/abitante a 18,2 mq/abitante. È stato programmato, infatti, di estendere questa categoria di standard fino a raggiungere un'ampiezza complessiva a livello comunale di 39.809,0 mq.

Le previsioni di ampliamento delle superfici riservate ai parcheggi pubblici scaturiscono dall'esigenza di attrezzare con parametri qualitativamente adeguati il processo di accrescimento del tessuto insediativo (estendendo soprattutto negli interventi previsti nelle aree di trasformazione e di addizione la quantità di aree da cedere per gli standards con valori superiori a quelli minimi di legge), in particolare nel centro urbano di Castagno d'Andrea e

nelle località minori si sono volute creare le condizioni per rispondere anche ad una domanda di spazi per la sosta che si accresce fortemente nei periodi estivi con l'utilizzo più continuo delle abitazioni saltuarie e/o delle seconde case.



Nei centri storici minori si sono volute creare le condizioni per rispondere anche ad una domanda di parcheggi che si accresce fortemente nei periodi estivi. Attraverso la rilevazione delle attuali volumetrie abitative (comprensive delle residenze saltuarie e delle seconde case) e l'analisi delle previsioni insediative, sono stati stimati gli abitanti insediabili nelle varie località e rispetto alle caratteristiche dei luoghi e alle diverse condizioni di disponibilità di aree libere da insediamenti, è stata prevista una dotazione media di 7,2 mq/ab che risulta superiore al valore minimo richiesto dal D.M. 1444/68.

Estratto tav. 11. Territorio urbano: Trasformazioni insediative

Nell'attuale situazione di queste ultime località, la presenza di parcheggi pubblici è molto limitata e, come si può notare dalla tab. n. 10, con una maggiore rilevanza nel centro abitato di Castagno d'Andrea (3.776,0 mq). Per riuscire ad ottenere il dato quantitativo sulla consistenza della potenziale domanda di aree per la sosta nelle diverse località, è stato necessario effettuare una stima degli abitanti insediabili all'interno del patrimonio residenziale; una valutazione che è stata compiuta innanzitutto attraverso la rilevazione delle attuali volumetrie e il calcolo delle volumetrie di previsione, parametrando, successivamente, i risultati ottenuti con l'indice di 80 mc per abitante insediabile. Le elaborazioni svolte sono contenute nel successivo prospetto in cui sono state indicate le località esaminate e le volumetrie; è stato riportato, inoltre, il calcolo degli abitanti stimati e, con la dotazione di

parcheggi localizzati nelle varie aree, sono stati visualizzati i valori parametrici che risultano elaborando il rapporto tra l'ampiezza delle superfici destinate a parcheggio e l'entità dei possibili utenti.

San Godenzo. Dotazione standard di parcheggio sul totale della potenzialità insediativa dei centri urbani minori

CENTRI ABITATI	Volumetrie residenziali	Abitanti insediabili (80 mc/ab)	Parcheggi esistenti e di previsione(mq)	Dotazione prevista (mq/ab)
Spallena	10.140,0	127	-	-
Castagno d'Andrea e Caprile	150.475,0	1.881	7.591,0	4,0
San Bavello	25.445,0	318	6.097,0	19,2
Pruneta	11.090,0	139	947,0	6,8
Gugena	8.830,0	110	1.185,0	10,7
Casale	49.100,0	614	3.557,0	5,8
Petrognano	18.578,0	232	900,0	3,9
Castagneto	18.305,0	229	6.580,0	28,8
Cavallino	3.315,0	41	-	-
Muraglione	3.848,0	48	-	-
TOTALE	299.126,0	3.739,1	26.857,0	7,2

I valori che si ricavano incrociando i dati sulla consistenza dei parcheggi esistenti e di previsione, con il numero degli abitanti insediabili (calcolati nel totale generale, rispettivamente in **26.857,0 mq** e in **3.739** unità), non assumono un peso omogeneo nelle diverse località, anche perché dipendenti dalle scelte operate nei confronti della localizzazione e dell'ampiezza degli spazi di sosta. Rispetto alle superfici dei parcheggi si è dovuto tener conto delle caratteristiche dei luoghi e delle diverse condizioni di disponibilità di aree libere da insediamenti, tuttavia la loro dotazione (prevista complessivamente in **7,2 mq/abitanti**) risulta superiore al valore minimo del decreto ministeriale già citato.

Per quanto riguarda lo standard riferito al **verde attrezzato e sportivo (94.950,0 mq)**, che è stato pianificato a livello comunale con un indice di **48,7 mq/ab** (con un valore cioè ampiamente superiore ai minimi di legge), è necessario tuttavia distinguere le localizzazioni che interessano il Capoluogo (38.200,0 mq) e Castagno d'Andrea (**36.600,0 mq**), da quelle relative alle altre località del territorio comunale che si attestano su una quota complessiva assai inferiore (16.900,0 mq), in quanto la presenza di vaste

aree destinate agli impianti sportivi e al Parco del Mulino, rispettivamente nel Capoluogo e a Castagno d'Andrea, influenza fortemente il dato complessivo relativo al rapporto tra il numero degli abitanti insediati e le superfici pubbliche destinate a tale standard.

Le scelte progettuali che hanno motivato tale configurazione localizzativa, sono scaturite dall'opportunità di ampliare le superfici a verde pubblico nei contesti urbani di San Godenzo maggiormente coinvolti dal processo di urbanizzazione e dalla riorganizzazione interna alle diverse destinazioni funzionali delle volumetrie esistenti, nei quali l'inserimento degli spazi di verde urbano è stato configurato come un elemento d'intervento qualitativo del riassetto urbanistico di tali centri. Con una modalità differente, viceversa, è stata considerata la possibilità di accrescere la qualità insediativa delle altre località attraverso l'ampliamento dello standard di verde, proprio perché la collocazione ambientale/territoriale dei centri minori di San Godenzo risulta già largamente segnata dalla co-presenza di estese zone boscate e di aree agricole assoggettate con il Regolamento Urbanistico ad azioni di tutela e di salvaguardia.

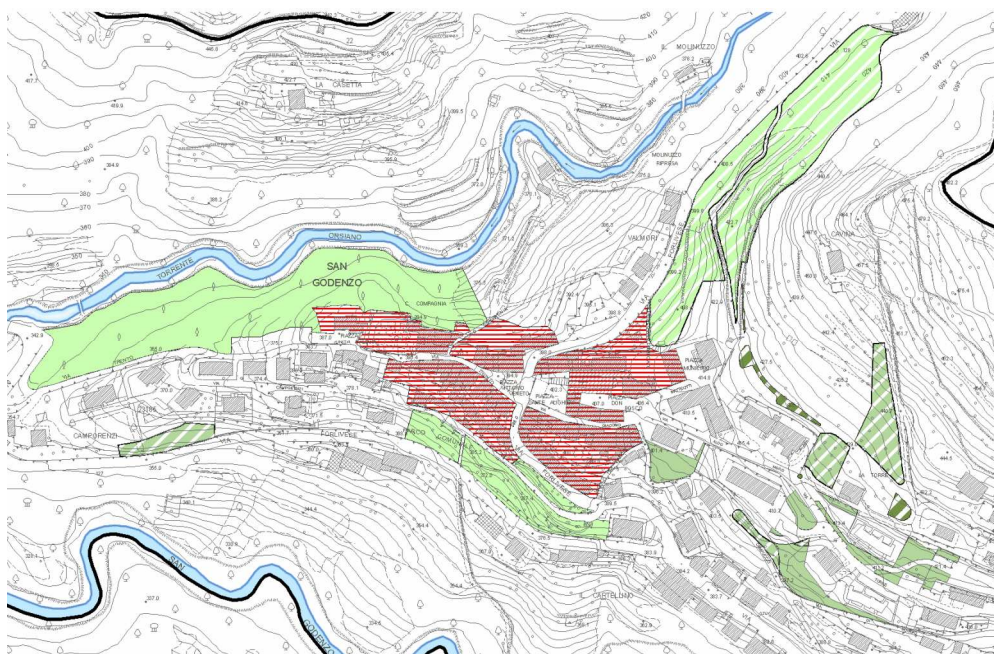
San Godenzo. Tab. 11 Verifica consistenza delle attrezzature collettive e degli standards pubblici esistenti e di previsione nel centro urbano principale del Capoluogo

Tipologia insediamento	Attrezzature	Parcheggio	Verde	Totale
Capoluogo				
Standards esistenti (abitanti insediati nel 2006: 529)				
Dotazione esistente (mq/ab)	19,4	2,0	58,1	79,6
Residenziale	10.270,0	1.071,5	30.759,5	42.101,0
Commerciale / turistica	-	1.700,0	1.700,0	3.400,0
Produttiva	-	40,5	40,5	81,0
TOTALE	10.270,0	2.812,0	32.500,0	45.582,0
Totale consistenza standards esistenti e di previsione nel RU				
Totale dotazione (mq/ab)	23,3	16,4	55,8	95,5
Residenziale	15.090,0	10.666,5	36.214,5	61.971,0
Commerciale / turistica	-	1.700,0	1.700,0	3.400,0
Produttiva	-	285,5	285,5	571,0
TOTALE	15.090,0	12.652,0	38.200,0	65.942,0

Per completare le analisi di verifica sulla dotazione degli standards urbanistici inseriti nel Regolamento Urbanistico, si è voluto elaborare un quadro

riassuntivo di dati relativi alla consistenza delle superfici destinate alle attrezzature collettive, ai parcheggi e al verde pubblico nel **centro urbano principale del Capoluogo e nel contesto di San Bavello** .

Per quanto riguarda la situazione del Capoluogo schematicamente, come si può notare dai valori riportati nella tab. n. 11, le superfici programmate in tale contesto appaiono superare complessivamente il valore minimo richiesto dal D.M. 1444/68, inoltre è possibile evidenziare che le nuove destinazioni consentono di attrezzare in modo più adeguato gli attuali livelli di presenza delle superfici pubbliche di quest'area. In particolare le superfici riservate ai parcheggi attualmente risultano dimensionate in modo inferiore al minimo di legge (2,5 mq/ab), pertanto l'inserimento di nuove aree di sosta distribuite all'interno del tessuto insediativo esistente e delle zone di espansione, permettono di accrescere la dotazione di tali aree da un indice di 2 mq/ab fino ad una disponibilità di 16,4 mq/ab. Mentre le superfici di verde attrezzato, già abbondantemente superiore al minimo di legge previsto per tale standard, passano da un valore di 58,1 mq/ab a quello leggermente meno elevato di 55,8 mq/ab.



Lo standard riferito al verde è stato pianificato all'interno del Capoluogo con un parametro di 55,8 mq/ab.

L'ampliamento delle superfici pubbliche destinate al verde urbano, come l'estensione delle aree riservate ai parcheggi, contribuisce ad attrezzare con parametri qualitativamente più adeguati il processo di accrescimento del tessuto insediativo e, nel caso del Capoluogo, ha riguardato soprattutto la localizzazione di nuove superfici destinate a parco urbano e di connettività urbana collocate nelle aree limitrofe al tessuto più compatto del centro storico e nelle aree di più recente urbanizzazione.

Infine, la località di San Bavello risulta attualmente con una dotazione di standards molto limitata (1.400 mq di cui solo 800 mq circa di aree destinate alla sosta pubblica), nonostante essa, oltre ad essere dopo il Capoluogo il centro abitato in cui il peso percentuale delle residenze stabili supererà l'85% dell'intero patrimonio edilizio residenziale, rivesta un ruolo produttivo primario per il l'intero territorio di San Godenzo, (il 60% circa delle superfici produttive esistenti e di nuova previsione a livello comunale trovano la loro localizzazione in questo contesto).

Pertanto le previsioni di nuove superfici pubbliche del Regolamento Urbanistico (calcolate in 8.600 mq) sono state indirizzate a rafforzare il peso dei parcheggi, destinando a tali aree una superficie pari a 5.300 mq, e a prevedere nuove zone di verde (3.300 mq) al fine di una riqualificazione urbanistica della zona produttiva.