

COMUNE DI LONDA

(provincia di Firenze)

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
PER RICONFERMA DEL “Comparto AT1- Via degli Imberta”**

1- RELAZIONE TECNICA

ARCH. ALESSANDRA BOCCHERINI
Via Brunelleschi n. 5 – 50065 Pontassieve – FI – tel: 0558377003

La Signora Leonessi Sabrina, residente in località Licciano-San Donato in Fronzano a Reggello, è proprietaria di un appezzamento di terreno posto in Via degli Imberta catastalmente individuato nel foglio di mappa 15 del Comune di Londa dalle particelle 457 – 219 – 819 per complessivi mq 3.575 su cui il Regolamento Urbanistico prevedeva la realizzazione del comparto AT1 normato dall'art.40 delle NTA.

Nell'anno 2009 era stato presentato un progetto per la realizzazione di due edifici per tre unità abitative, esaminato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data 11 giugno 2010, mai attuato per ragioni diverse.

Permanendo l'interesse a realizzare l'intervento e considerato anche l'interesse dell'Amministrazione Comunale all'attuazione degli interventi previsti negli atti di governo del territorio, la proprietaria ha richiesto, con istanza in data 25 gennaio 2017 prot. 461, la riconferma del Comparto "AT1".

L'Amministrazione Comunale di Londa attualmente dispone dei seguenti strumenti urbanistici:

Piano Strutturale redatto ai sensi della Legge Regionale n.5 del 16 gennaio 1995 e ss.mm.ii. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 7 febbraio 2001;

Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 26 ottobre 2005.

Essendo trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, sono decadute le previsioni urbanistiche per i piani attuativi per i quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune. (art. 55 comma 56 L.R.T. 1/2005) e conseguentemente anche la previsione del comparto "AT1" soggetta a piano attuativo, ha perso efficacia.

Al fine di poter realizzare quanto programmato con gli atti di governo del territorio, si dovrà procedere alla redazione di una variante che sarà soggetta a verifica di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Pertanto in coerenza con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico la proprietaria ha ritenuto di poter utilizzare il comparto per la realizzazione di un solo edificio bifamiliare riducendo altresì del 20% la volumetria disponibile.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione della Giunta Municipale n. 14 del 13 febbraio 2017 ha accolto la richiesta di avviare il procedimento ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. per ripristinare mediante variante urbanistica l'originaria destinazione residenziale del comparto di che trattasi.

Obbiettivi e finalità della variante

La variante ha l'obiettivo di riconfermare la previsione urbanistica dando la possibilità di realizzare un modesto edificio bifamiliare con intervento migliorativo della viabilità di accesso ed adeguata sistemazione di un'area a margine dell'edificato utilizzando solo una parte del lotto (circa mq 1.500) come pertinenza dell'abitazione e lasciando completamente libera ed accessibile una superficie di mq 1.820 con funzione di "corridoio ecologico"

La fattibilità urbanistica dell'intervento è subordinata all'approvazione di una specifica variante per la riconferma dell'edificabilità del lotto individuato dal comparto AT1 normato dall'art. 40 del R.U.C.

La nuova disciplina urbanistica per l'area di che trattasi è dettagliatamente riportata nell'allegata scheda di fattibilità.

La pianificazione sovraordinata

Gli elementi della pianificazione sovraordinati in rapporto alla variante sono il PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) il Piano Paesaggistico Regionale ed il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

Piano di Indirizzo Territoriale

La variante proposta al R.U.C. che ha come obiettivo lo sviluppo del territorio con attuazione delle previsioni urbanistiche non incide sulle invarianti strutturali individuate dal PIT nello Statuto del Territorio e risulta congruente con gli obbittivi del PIT.

Piano Paesaggistico Regionale

L'area oggetto della variante è sottoposta al vincolo dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 del D.L.vo 42/2004

Il comparto AT1 pur essendo ai margini degli insediamenti urbani ricade in una zona parzialmente edificata con la presenza di diversi edifici di recente costruzione senza contrasti quindi con la normativa paesaggistica prevista dal PIT.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Relativamente alle previsioni del PTCP si rende necessaria una rettifica del perimetro delle aree di Protezione Storico Ambientale (Art.12 NTA) in quanto l'area del comparto "AT1" risulta ricompresa sia nel perimetro degli insediamenti (art. 22 e 22 bis NTA) sia nel perimetro delle aree di Protezione Storico Ambientale, con una evidente anomalia (vedasi carta immagine 1)

Tra l'altro nella scheda APS076-VICORATI-(immagine 2) i limiti di cui agli art. 12 -Aree di Protezione Storico Ambientale degli insediamenti artt. 22 e 22 bis, corrispondono a quanto previsto nel Piano Strutturale e nel RUC del Comune di Londa, in merito al territorio urbanizzato e alle aree a prevalente funzione agricola.

Alla luce di quanto sopra si rende opportuno e necessario procedere ai sensi di quanto disposto dall'art. 12 comma 2 delle NTA del PTCP ad una ripermetrazione di rettifica della cartografia del PTCP in armonia con quanto riportato nella scheda APS076 -VICORATI e con il Piano Strutturale e RUC vigenti nel Comune di Londa.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Revisione ed adeguamento
ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005 n.1

QUADRO D'UNIONE DELLE CARTE IN SCALA 1:20.000

LEGENDA



al 1900



al 2007



Edificato
(art.22)

Limite insediamenti
(artt.22, 22bis)



Idrografia



pozzi



sorgenti



derivazioni da
acque superficiali

Protezione di pozzi e sorgenti
(art.6)

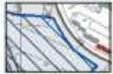


concessione



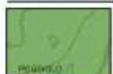
area di protezione
ambientale

Acque minerali e/o termali
(art.6)



casce di esondazione Piano Stralcio Riduzione del Rischio
Idraulico dell'A.d.B.Amo: interventi di tipo "A" e "B"

Interventi strutturali per la
riduzione del rischio idraulico
(art.4)



parchi, riserve e aree
naturali di interesse locale
(art.8)



area contigua
alle aree protette
(art.8)

Tutela del territorio aperto



ambiti di reperimento per l'istituzione
di parchi, riserve e ANPIL
(art.10)



S.I.R.
(art.15)



geotopi e biotopi puntuali e
censimento grotte della Toscana (LR20/84)
(art.15)



geotopi e
biotopi areali
(art.15)



corridoi di connessione ecologica
ambientale della rete dei fiumi
(art.9)



* aree sensibili
(art.3)



aree fragili
(art.11)



* aree di protezione
storico-ambientale
(art.12)



altre aree del
territorio aperto
(art.7)

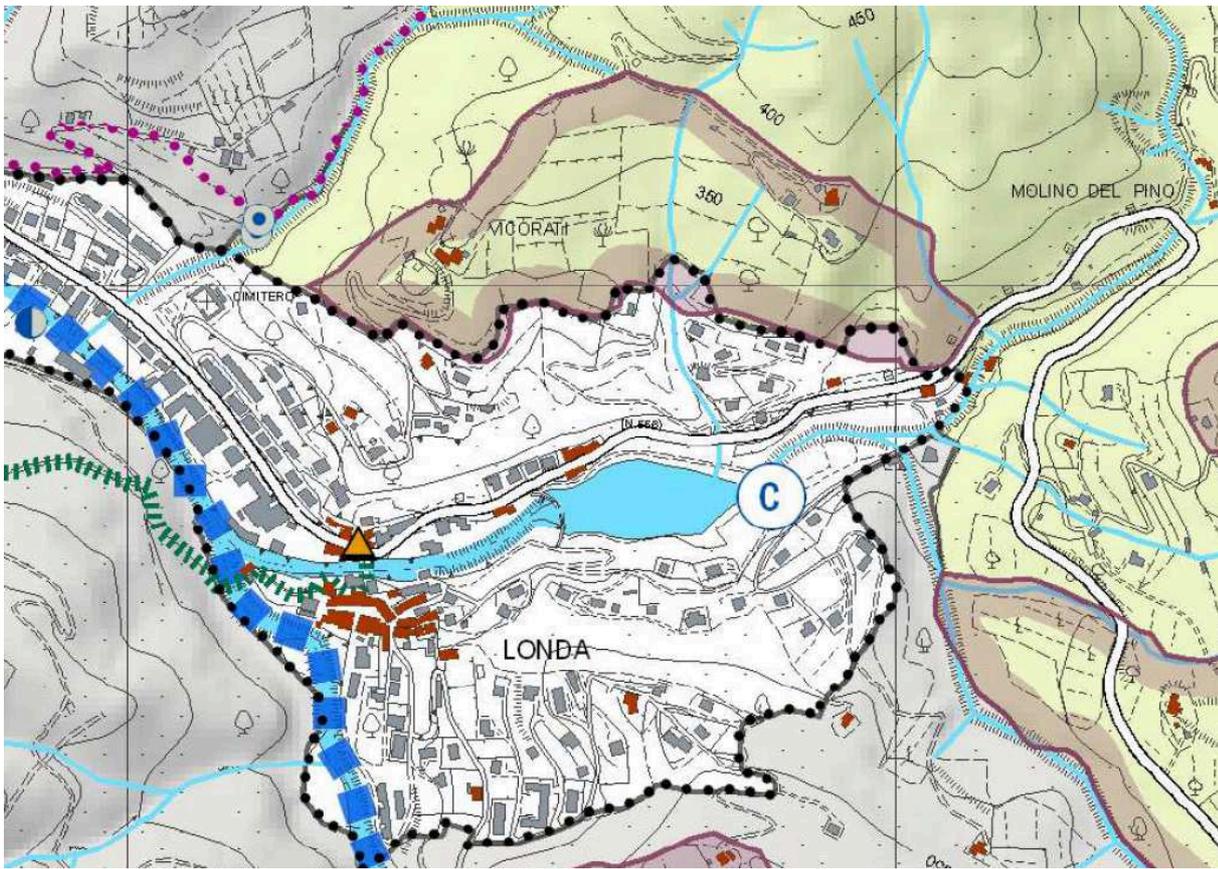


Immagine 1

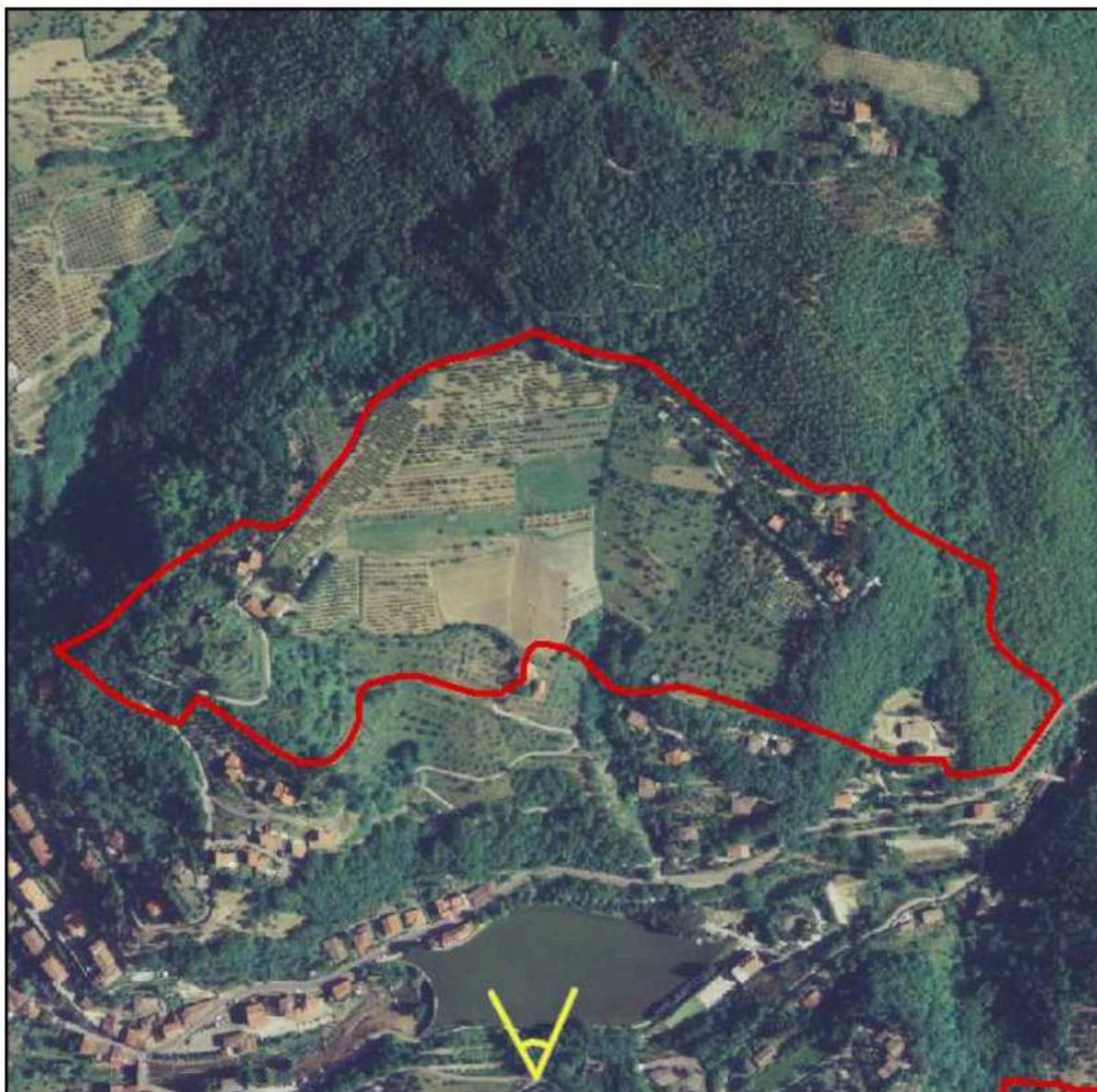


Immagine 2

Dalla verifica delle azioni prodotte dalla variante si rileva una sostanziale adesione a quanto previsto dal Piano Strutturale senza incongruenze con i piano sovraordinati PIT e PTCP.

La variante descritta nella presente relazione (elaborato 1) è meglio evidenziata nei seguenti elaborati:

Elaborato 2 - Estratto Norme Tecniche di Attuazione - Stato vigente

Elaborato 3 – Estratto Norme Tecniche di Attuazione - Stato modificato

Elaborato 4 - Scheda di fattibilità

Elaborato 4 – Estratto R.U.C.

Vincoli presenti sull'area

Sismico – Paesaggistico - Idrogeologico

Il Piano Attuativo (lottizzazione) Comparto AT1 risulta costituito dai seguenti elaborati:

TAV 1 INTRODUTTIVA

TAV 2 GENERALE - STATO DI FATTO -

TAV 3 SEZIONI - STATO DI FATTO -

TAV 4 GENERALE - STATO DI PROGETTO -

TAV 5 SEZIONI - STATO DI PROGETTO -

TAV 6 PIANTE – PROSPETTI - STATO DI PROGETTO -

TAV 7 GENERALE - STATO COMPARATO -

TAV 8 SEZIONI - STATO DI COMPARATO -

TAV 9 PARCHEGGI – VERDE PUBBLICO

TAV 10 SOTTOSERVIZI

TAV 11 INTEVENTO VIABILITA'

TAV 12 SUPERFICIE BOSCATI

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTRATTO DI MAPPA – ESTRATTO RUC

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OO.UU.

SCHEMA DI CONVENZIONE