Piano Attuativo AT3 – Variante n.1

ELENCO ELABORATI:

Tav. n. 1 - Planimetrie di individuazione

- carta tecnica regionale;
- estratto planimetria catastale;
- estratto di Regolamento Urbanistico.

Tav. n. 2 - Repertorio Fotografico

Tav. n. 3 - Relazione Illustrativa

Allegati:

- Allegato n. 1 Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato n. 2 copia atto di compravendita
- Allegato n. 3 copia documenti di identità.

Tav. n. 4 - Stato Piano Attuativo originario (approvato il 30.04.2008)

- 4.1 organigramma;
- 4.2 planimetria generale.

Tav. n. 5 - Stato Permesso di Costruire del 16.05.2015

- 5.1 planimetria generale;
- 5.2a piante;
- 5.2b profili.

Tav. n. 6 - Stato di Variante

- 6.1 organigramma;
- 6.2 planimetria generale;
- 6.3 piante e profili;
- 6.4 simulazione digitale dell'intervento.

Tav. n. 7 - Sovrapposto Stato di Variante e Stato Permesso di Costruire del 16.05.2015

- 7.1 planimetria generale;
- 7.2 piante e profili.

Tav. n. 8 - Reti Tecnologiche / Viabilità

- 8.1 - individuazione degli interventi sulla viabilità;

- 8.2 rete smaltimento acque meteoriche e reflue;
- 8.3 rete acquedotto;
- 8.4 rete gas;
- 8.5 rete elettrica;
- 8.6 rete illuminazione pubblica e privata;
- 8.7 rete telefonica.
- Tav. n. 9 Integrazione Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Tav. n. 10 Integrazione Schema Atto Unilaterale d'Obbligo

ELABORATI COMPLEMENTARI

Tav. n. 1/a - Relazione Paesaggistica

COMUNE DI LONDA

VARIANTE PIANO ATTUATIVO AT3

PREMESSA

L'area in oggetto è posta in località "Casaccia", a sud-est del centro abitato di Londa.

L'area costituisce comparto di trasformazione urbanistica individuato con la sigla AT3.

La previsione del complesso immobiliare è stata attuata tramite un Piano Urbanistico Attuativo reso operativo dalle successive istanze amministrative, presentate per la messa in opera dell'intervento.

Di seguito si riporta la descrizione dell'iter autorizzativo della previsione urbanistica:

- 1. Piano Urbanistico Attuativo: depositato in data 12.12.2006;
- 2. Commissione Edilizia Integrata: il Piano Attuativo è stato esaminato nella seduta del 18.05.2007 riportando parere favorevole;
- 3. Conferenza dei Servizi ex art. 36 del PIT: il Piano Attuativo è stato esaminato nella seduta del 27.07.2007 riportando parere favorevole;
- 4. Delibera del Consiglio Comunale n. 21 dell'11.03.2008: il predetto Piano Attuativo è stato adottato e quindi pubblicato sul B.U.R.T. n. 15 dal 09.04.2008;
- 5. Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30.06.2008: il predetto Piano Attuativo è stato approvato unitamente allo schema dell'atto d'obbligo e quindi pubblicato sul B.U.R.T. n. 15 dal 09.04.2008.
- 6. Atto Unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla Edil Pitti snr rogato notaio Berretti di Borgo San Lorenzo il 16.10.2008 rep. 3450/1872 registrato a Borgo San Iorenzo n. 2962 del 21.10.2008.

A seguito all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo è stato dato avvio al seguente procedimento autorizzativo:

- 7. Autorizzazione per vincolo idrogeologico rilasciata dalla Comunità Montana Montagna Fiorentina n. 609 del 15/09/2008;
- 8. Autorizzazione per vincolo paesaggistico del 04/11/2008;
- 9. Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Londa con n. 2007/064 del 25/03/2010;
- 10. avvio ai lavori in data 22/04/2010.

A seguito della decisione di operare una variante in corso d'opera sull'edificio e resede, l'intervento è stato oggetto del seguente ulteriore procedimento:

- 11. Autorizzazione per vincolo idrogeologico n. 0235 del 03.05.2012 da parte dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, rinnovata con Autorizzazione n. 660 del 12.05.2015;
- 12. Autorizzazione per vincolo paesaggistico n. 3 del 12/11/2012.

13. Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Londa con n. 36/2012 in data 16.05.2015. I lavori relativi al cantiere avviato nel 2010 sono rimasti sospesi tra il 2013 e l'inizio del 2015 e poi ripresi con comunicazione del 25.05.2015, dopo il ritiro del Permesso di Costruire.

E' contemporaneamente emersa una rinnovata valutazione, imposta dalla situazione economica nel frattempo apparsa, di operare una revisione dell'intervento per il raggiungimento della conclusione dell'iniziativa immobiliare. Per questo scopo, ad oggi, è necessaria una diversa utilizzazione delle risorse economiche, operazione peraltro già avviata con la prima modifica del 2012. La variazione ora proposta riguarda solo marginalmente il complesso edilizio -che rimane sostanzialmente invariato rispetto alle previsioni autorizzate ai fini paesaggistici e dalle istanze edilizie-; la variante risulta essere relativa soprattutto alle sistemazioni degli spazi esterni sia inerenti il comparto che le opere di urbanizzazione previste.

L'organizzazione della relazione segue uno schema articolato nelle seguenti sezioni:

- A. inquadramento dell'area di intervento;
- B. contenuti del Piano Attuativo approvato e delle successive istanze autorizzative;
- C. obiettivi della variante;
- D. reti tecnologiche;
- E. conclusioni;

In allegato alla relazione sono riportate:

- ⇒ Norme tecniche di Attuazione;
- ⇒ Atto di provenienza relativa all'attuale proprietà.

A) INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

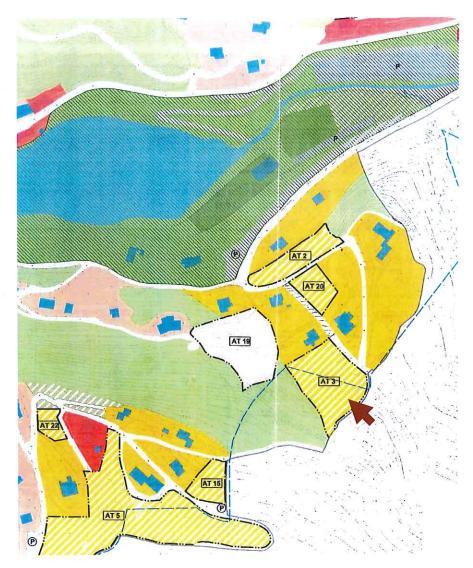
DESCRIZIONE FISICA.

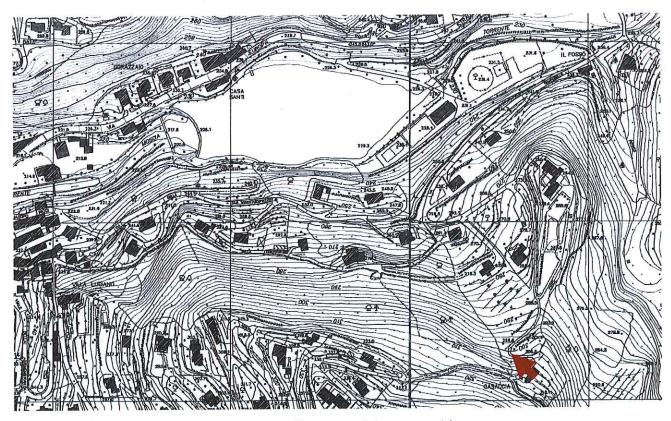
Il sito è localizzato al termine di una serie di precedenti edificazioni e ai margini della zona boschiva. Si accede all'area tramite la viabilità che dalla strada statale raggiunge la strada vicinale di Casaccia.

L'area ricade all'interno della perimetrazione del vincolo idrogeologico e in quella del vincolo paesaggistico, per zona boscata.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA E RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.

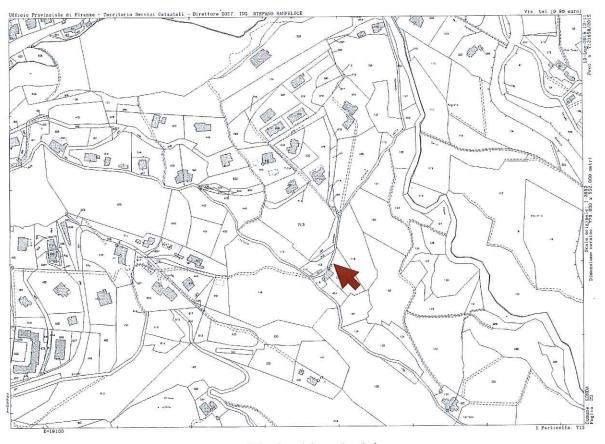
Individuazione urbanistica: il Regolamento Urbanistico dispone che l'area in oggetto costituisce comparto di trasformazione urbanistica AT3 e regolata dall'articolo 40 delle norme di attuazione.





Estratto rilievo aerofotogrammetrico

Rappresentazione catastale: catasto terreni del Comune di Londa, foglio di mappa 23 particelle 713, 116, 487 relative al comparto, particelle 111, 488, 114, 471, 472, 473, 793, 794 relative alla viabilità.



Planimetria catastale

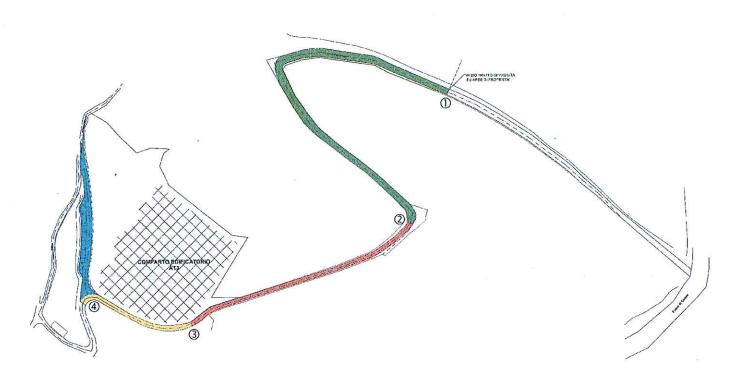
B) CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO APPROVATO E DELLE SUCCESSIVE ISTANZE AUTORIZZATIVE.

1. VIABILITA'.

Il Piano Urbanistico Attuativo approvato nel 2008 ha delineato le scelte progettuali sulla nuova edificazione, ha previsto le reti tecnologiche, il ripristino della viabilità di accesso (strada vicinale della Casaccia), la formazione di nuova viabilità di collegamento al centro abitato di Londa, un parcheggio e verde attrezzato ad uso pubblico.

Le seguenti note e lo schema allegato riportano la scomposizione della viabilità con l'individuazione degli interventi proposti nel Piano attuativo approvato.

Il <u>tratto 1-2</u> rappresenta la viabilità insistente su aree private principalmente di proprietà degli attuali richiedenti e destinato ad oggi a viabilità pubblica. Su tale porzione stradale l'illuminazione pubblica, la rete energia elettrica e telefonica risultano già in opera per circa metà percorso. Per il <u>tratto 2-3</u> il Piano prevede il rifacimento della sovrastruttura stradale e la finitura in materiale bituminoso previa posa in opera della linea di illuminazione, il posizionamento dei plinti di predisposizione per i lampioni per l'illuminazione pubblica in progetto oltre all'estensione della linea per l'energia elettrica e telefonica. Il <u>tratto 3-4</u> è porzione di strada vicinale oltre il punto di accesso al comparto per la quale il Piano attuativo in vigore prevede la sistemazione superficiale con finitura in ghiaia. Infine, il <u>tratto 4-5</u> rappresenta la nuova viabilità di raccordo con finitura in ghiaia.



Schema suddivisione tratti stradali – assetto originario

TRATTO 1 - 2: PORZIONE DELLA VIABILITA' ESISTENTE PRIVATA
PER LA QUALE SI PREVEDE IL RIFACIMENTO DEL MANTO
ESISTENTE IN MATERIALE BITUMINOSO

TRATTO 2 - 3: PORZIONE DELLA VIABILITA' PRIVATA ESISTENTE
PER LA QUALE SI PREVEDE IL RIFACIMENTO DELLA SOVRASTRUTTURA
STRADALE E FINITURA IN MATERIALE BITUMINOSO

TRATTO 3 - 4: PORZIONE DELLA VIABILITA' VICINALE PER LA QUALE
SI PREVEDE LA SISTEMAZIONE SUPERFICIALE - FINITURA A GHIAIA

TRATTO 4 - 5: NUOVA VIABILITA' DI RACCORDO DELLA STRADA
VICINALE DA REALIZZARE COME DA PARTICOLARI
ALLEGATI - FINITURA A GHIAIA

2. COMPLESSO EDILIZIO.

Il complesso edilizio previsto è costituito da un fabbricato composto da nove unità abitative sviluppate su due livelli fuori terra, caratterizzato da tre corpi collegati da sottopassi e localizzati in modo da fornire movimento plano-altimetrico caratterizzante la struttura del "borgo di collina". E' stato posto particolare riguardo all'esposizione di ciascuna unità abitativa, ognuna dotata di affacci contrapposti e ingresso indipendente.

L'impianto edilizio ci giunge sostanzialmente invariato rispetto a quanto contenuto nel piano Attuativo se non per la modifica introdotta nel 2012 relativa all'eliminazione della rampa di accesso all'autorimessa con la conseguente riconversione dei vani sottostanti alle unità abitative, destinati in origine a posti auto, come spazi accessori (cantine, taverne, lavanderie) e la necessità di reperire posti auto, non più dislocati al piano interrato, all'esterno. L'area ritenuta idonea per tale scopo è quella precedentemente occupata dalla rampa di accesso ai garages, così da proseguire la linea di posti auto già in progetto.

Relativamente agli edifici, al fine di migliorare il benessere abitativo e di ridurre i consumi energetici, è stato previsto, nel 2012, l'incremento dell'isolamento termico dell'involucro edilizio comportando la maggiorazione degli spessori dei solai e la variazione delle altezze del fabbricato, da non considerarsi nel calcolo del volume – per disposizioni normative- che, quindi, è rimasto invariato rispetto al dato fornito nel Permesso di Costruire rilasciato.

C) OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante urbanistica introduce due ordini di variazione, l'una interna al comparto, l'altra riguardante le opere di urbanizzazione.

1. VARIANTE INTERNA AL COMPARTO.

La modifica più rilevante all'interno del comparto riguarda lo studio degli accessi pedonali, della viabilità e della sosta dei veicoli, non prevedendo variazioni sostanziali sul fabbricato se non per guanto riguarda alcune ridefinizioni architettoniche.

Viene proposta una rivisitazione della previsione originaria della rampa/scalinata pedonale centrale, opera ritenuta ad oggi impegnativa e onerosa. Il progetto in variante comporta comunque un'attenzione particolare nella previsione di un percorso "accessibile" per ciascuna unità abitativa, tragitto di collegamento tra la zona di accesso all'abitazione e almeno un posto auto al fine dell'abbattimento delle "barriere architettoniche", dato l'andamento morfologico dell'area. I posti auto sono stati distribuiti lungo la viabilità, come già impostato con la Variante al Permesso di Costruire depositata nel 2012, che risulta ora prolungata fino alla zona centrale del complesso edilizio. Gli elementi costruttivi di demarcazione tra posti auto e terreno - muri a retta di sostegno - sono circoscritti al minimo necessario al fine di moderare l'impatto delle opere, non sono previsti rivestimenti.

Il complesso architettonico rimane sostanzialmente invariato. Sono state introdotte alcune modifiche sugli esterni relative ad elementi complementari all'impianto principale come l'eliminazione delle verande previste sul fronte sud a servizio di tre unità abitative e del tetto leggero in metallo previsto a protezione della scala di accesso di un'unità abitativa. La motivazione di tale disposizione rimane la direzione intrapresa al fine di ridurre l'impegno economico/cantieristico dell'opera.

Internamente agli edifici sono introdotte alcune marginali varianti, come l'introduzione di bagni al piano interrato, specificando che in fase di progettazione esecutiva saranno valutati più approfonditamente tutti gli ambiti connessi all'efficienza/risparmio energetico, ad esempio la probabile introduzione di cappotto termico esterno o ulteriori accorgimenti.

Tutte le varianti apportate sugli edifici non costituiscono modifica dei parametri urbanistici; la diversa sistemazione delle aree circostanti gli edifici non incide sui piani di riferimento delle altezze degli edifici stessi, la volumetria rimane immutata.

Le modifiche proposte sono riferite a quanto autorizzato con l'ultimo Permesso di Costruire; le tavole di sovrapposizione sono eseguite, cioè, tra lo stato di progetto del Permesso di Costruire rilasciato il 16.05.2015 e lo stato variato.

2. VARIANTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

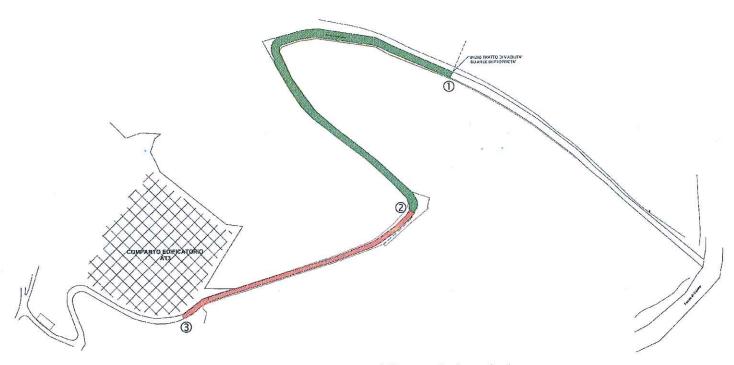
Le opere di urbanizzazione previste nell'originario Piano Urbanistico Attuativo in vigore riguardano il ripristino della viabilità (via di Campobello) e la formazione di una strada a sud-ovest del comparto, costituente una "bretella" di collegamento con la strada vicinale che prosegue discendendo fino al centro abitato di Londa, con connesso parcheggio pubblico e zona a verde.

Delle suddette opere rimangono confermate quelle relative al ripristino della strada fino all'accesso al comparto edificatorio, la formazione del parcheggio e del verde pubblico, con alcune modifiche dovute alle subentrate valutazioni.

Dal confronto compiuto con l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Tecnico è emersa la condivisione nella scelta di mirare le risorse disponibili. Gli interventi sulla viabilità saranno così indirizzati:

- il tratto stradale 1-2, solo revisionato per porzioni nelle previsioni del Piano Attuativo originario, sarà asfaltato.
- il tratto 2-3 sarà sistemato come strada bianca con la messa in opera dei corpi illuminanti
 che la previsione individuava solo come predisposizione- oltre al proseguimento della rete del gasdotto;
- il tratto 3-4 non verrà interessato da nessun intervento;
- il tratto 4-5 non sarà eseguito.

Occorre precisare che la realizzazione della "bretella" stradale (tratto 4-5) era stata individuata come opera aggiuntiva rispetto all'ammontare degli oneri dovuti. Tale complessiva prospettiva appare adesso insostenibile. La proposta prevede, quindi, la volontà da parte del proponente di cedere l'area in cui è stata progettata la strada per permettere all'Amministrazione Comunale di avere la possibilità di attuare la realizzazione del collegamento stradale anche in tempi successivi.



Schema suddivisione tratti stradali - assetto in variante

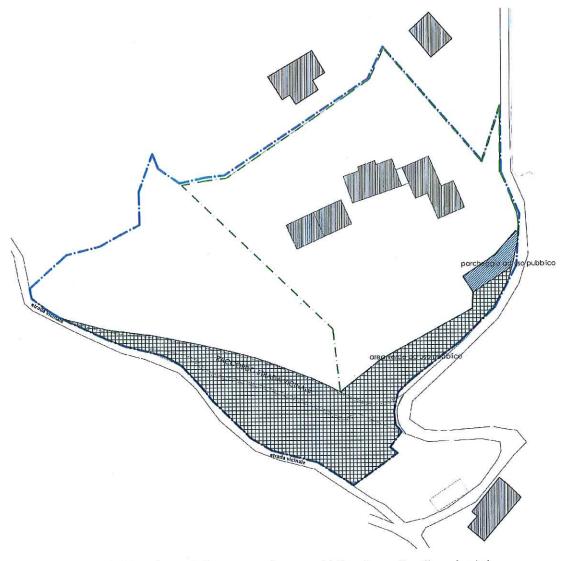
Tale riesame della previsione comporta la ricollocazione del parcheggio e del verde pubblici.

Il progetto prevede che i posti auto pubblici siano adesso individuati internamente al comparto AT3, nelle immediate vicinanze dell'accesso dalla viabilità, in modo che siano di facile utilizzo da parte di fruitori esterni e possa essere sfruttata una zona comunque già oggetto di trasformazione (limitando, quindi, l'"impronta" sul territorio). L'accesso ai posti auto pubblici avverrà utilizzando il primo tratto di viabilità relativa al comparto.

La superficie ottenuta dal calcolo dei parametri e il numero minimo dei posti auto, come disposto dall'art. 10 delle norme tecniche del regolamento urbanistico, sono rispettati. Sono confermate le nuove alberature come da previsione: "un albero ogni 80,00 mq di parcheggio".

L'area verde ad uso pubblico sarà mantenuta approssimativamente nella zona come già identificata precedentemente, inglobando l'area che, come già detto, potrà essere utilizzata per la formazione della variante alla strada vicinale.

Tali dotazioni (parcheggio e verde pubblici) subiranno variazione di superficie sempre nel rispetto dei valori di riferimento minimi dei parametri urbanistici.



Individuazione delle aree ad uso pubblico (assetto di variante)
con indicazione della sagoma dell'eventuale raccordo stradale da eseguire in tempi successivi

In sintesi, sono sostanzialmente migliorate le previsioni relative al ripristino della rete viaria esistente (via di Campobello). Il tratto di strada finale, che giunge cioè al punto di accesso al comparto, sarà dotata di sottoservizi (rete elettrica, telefonica, illuminazione, gas), asfaltatura finale e illuminazione completa, come condiviso con l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio tecnico.

Per quanto riguarda la rete dell'illuminazione pubblica occorre specificare che l'originaria previsione di formazione della predisposizione per l'estensione della rete di illuminazione pubblica si è sviluppata con la programmazione del completamento della rete di illuminazione pubblica fino al punto di accesso alle aree del Piano Attuativo. Non è prevista la predisposizione dell'estensione della rete oltre al suddetto punto.

D) RETI TECNOLOGICHE:

Rete di acquedotto.

Rimangono invariate le previsioni del Piano Attuativo originario con allacciamento alla linea di acquedotto.

Rete elettrica.

Rimangono invariate le previsioni del Piano Attuativo originario.

Rete telefonica.

Rimangono invariate le previsioni del Piano Attuativo originario.

Le suddette previsioni, non avendo sostanzialmente subito modifiche, non sono riprodotte.

· Rete di fognatura.

Rimangono invariate le previsioni del Permesso di Costruire: il depuratore rimane localizzato in maniera tale che, in funzione di un eventuale ampliamento della rete fognaria, lo stesso possa essere disattivato con prosecuzione della linea verso la nuova fognatura. La nuova disposizione interna del comparto comporta comunque una rivisitazione dello schema.

Rete gas.

L'originaria previsione di installazione di un deposito G.P.L. con previsione della derivazione necessaria per un eventuale allaccio alla rete di gasdotto è superata con la programmazione, di un allacciamento con il gasdotto che è stato, nel frattempo, prolungato su via di Campobello.

E) CONCLUSIONI.

La variante urbanistica ha l'obiettivo di aggiornare il quadro relativo al comparto edificatorio e alle opere di urbanizzazione al fine di fornire risoluzione a rinnovate esigenze.

Le modifiche introdotte sulle opere di urbanizzazione comportano l'inoltro di una variante al Piano Attuativo. Si evidenziano, di seguito, le annotazioni inerenti il procedimento amministrativo.

- ⇒ Trattandosi di variante ad un Piano Attuativo approvato si inoltra la documentazione illustrativa delle modifiche da considerarsi integrativa e non sostitutiva a quanto già agli atti. Pertanto, non viene riprodotto tutto ciò che non è variato (come ad esempio il calcolo del volume edilizio, gli schemi ed i pareri degli Enti erogatori dei servizi). Sono allegati, invece, i documenti che hanno subito rettifiche e le integrazioni.
- ⇒ Approvazione della variante: la sopraggiunta entrata in vigore della L.R. 65/2014 dispone, all'art.112, la possibilità da parte del Comune di procedere "con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante. "Il comma 2 dello stesso articolo riporta "Qualora la variante abbia ad oggetto beni soggetti a tutela paesaggistica ai sensi del Codice, l'atto di approvazione è corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico". Pertanto si ritiene che si possa prevedere un procedimento urbanistico in forma semplificata.
- ⇒ Indagini geologiche a corredo del Piano Attuativo: si annota come l'originario Piano Attuativo sia stato dotato delle indagini geologiche dirette ad individuare le condizioni che garantiscano la fattibilità dell'intervento di trasformazione. Il D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011, Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche, all'Art. 3 riporta:

Indagini geologiche

- 1. Fermo restando quanto previsto al comma 3, in sede di formazione, il comune correda:
- a) i piani strutturali delle indagini geologiche dirette a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico;
- b) i regolamenti urbanistici, i piani complessi d'intervento e i piani attuativi delle indagini dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione;

- c) le varianti ai piani regolatori generali vigenti delle indagini geologiche dirette a verificare la pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, nonché delle indagini dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione.
- 2. Le indagini geologiche di cui al comma 1 sono effettuate in conformità a quanto prescritto dalle direttive tecniche contenute nell'allegato A del presente regolamento, che ne costituisce parte integrante.
- 3. Limitatamente agli aspetti sismici delle indagini geologiche, il comune non effettua gli studi di microzonazione sismica di cui all'allegato A al presente regolamento in sede di formazione dei piani attuativi e dei piani complessi di intervento e delle loro relative varianti.
- 4. Il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di:
 a) varianti che riguardano la mera riproposizione di vincoli urbanistici;
 b) varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate;
 c) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili comunque
 denominate;
 d) varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o

Pertanto, ai sensi di quanto indicato nel punto 4, non si riproducono le indagini geologiche.

⇒ Ambito vincolo paesaggistico: Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico dispone, all'art. 25 della Disciplina del Piano, la verifica dei piani attuativi da parte della Conferenza dei Servizi.

Articolo 25 - Verifica dei piani attuativi

fattibilità.

- 1. A far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento, del Regolamento Urbanistico i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e le relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo. A seguito di esito positivo di tale verifica, il procedimento istruttorio per l'autorizzazione paesaggistica ha ad oggetto la sola valutazione della conformità dei singoli interventi al piano attuativo.
- ⇒ Quantificazione delle opere di urbanizzazione: il Piano approvato nel 2008 è corredato da computo metrico estimativo con prezzi riferiti al Prezziario dei Lavori Pubblici del Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per la Toscana e l'Umbria (gennaio 2006). Il computo metrico estimativo è rivisto con l'introduzione delle varianti operate sulle opere di urbanizzazione mantenendo ferme le basi di calcolo rappresentate dal citato prezziario.

⇒ Atto Unilaterale d'Obbligo: viene fornito lo schema dell'atto a rettifica e modificazione di quello in vigore.

Vicchio, 10 luglio 2015

Arch. Caterina Manzani

Geom. Fabio Franci

ALLEGATO 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1. Generalità

Le presenti norme tecniche si riferiscono alla realizzazione delle opere previste dal Piano Urbanistico Attuativo in località Casaccia, intervento AT3.

Il Piano Attuativo è disciplinato dalla normativa regionale in vigore nonché dalle norme del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio del Comune di Londa.

La Scheda Attuativa del Regolamento Urbanistico relativa all'intervento AT3 prevede:

- Edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi.

La tavola dell'Organigramma sintetizza gli ambiti progettuali del Piano Attuativo individuando e descrivendo gli interventi raggruppati per funzioni.

2. Contenuto del Piano Attuativo

Sono elementi costitutivi del Piano Attuativo, oltre alle presenti Norme, i seguenti elaborati:

Tav. n. 1 - Planimetrie di individuazione

- carta tecnica regionale;
- estratto planimetria catastale;
- estratto di Regolamento Urbanistico.

Tay. n. 2 - Repertorio Fotografico

Tay. n. 3 - Relazione Illustrativa

Allegati:

- Allegato n. 1 Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato n. 2 copia atto di compravendita
- Allegato n. 3 copia documenti di identità.

Tav. n. 4 - Stato Piano Attuativo originario (approvato il 30.04.2008)

- 4.1 organigramma;
- 4.2 planimetria generale.

Tav. n. 5 - Stato Permesso di Costruire del 16.05.2015

- 5.1 planimetria generale;
- 5.2a piante;
- 5.2b profili.

Tav. n. 6 - Stato di Variante

- 6.1 organigramma;
- 6.2 planimetria generale;
- 6.3 piante e profili;
- 6.4 simulazione digitale dell'intervento.

Tav. n. 7 - Sovrapposto Stato di Variante e Stato Permesso di Costruire del 16.05.2015

- 7.1 planimetria generale;
- 7.2 piante e profili.

Tav. n. 8 - Reti Tecnologiche / Viabilità

- 8.1 individuazione degli interventi sulla viabilità;
- 8.2 rete smaltimento acque meteoriche e reflue;
- 8.3 rete acquedotto;
- 8.4 rete gas;
- 8.5 rete elettrica;
- 8.6 rete illuminazione pubblica e privata;
- 8.7 rete telefonica.

Tav. n. 9 - Integrazione Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

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

ELABORATI COMPLEMENTARI

Tay. n. 1/a - Relazione Paesaggistica

3. Procedure di attuazione del Piano Attuativo

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

4. Norme di carattere generale

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

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

5. Previsioni del Piano Attuativo

a) Obiettivi

Attuazione di quanto disposto dal Regolamento urbanistico del Comune di Londa.

b) Parametri Urbanistici

I) Volume edificato

TOT. VOLUME 1.899,68 mc < 1.900,00 mc

Come calcolo in allegato alla relazione illustrativa.

I valori risultano inferiori a quelli forniti dalla scheda Intervento AT3 (R.U.C.).

II) Superficie Permeabile

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

III) Verifica Posti Auto

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

IV) Posti auto e spazi verdi ad uso pubblico

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

c) <u>Categorie di intervento, tipologie edilizie, caratteristiche costruttive</u>

Categoria di intervento: Area di espansione residenziale – nuova edificazione.

Soluzione progettuale: nove unità abitative di nuova realizzazione. Le sagome edilizie e i caratteri architettonici individuati dal Piano costituiscono indirizzo di progettazione per la redazione dei progetti esecutivi. I materiali e le tecniche costruttive devono assicurare l'armonizzarsi con il contesto, il rispetto del benessere delle persone, la salubrità degli ambienti, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente.

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

Coperture: sono ammesse coperture di tipo tradizionale con manto di copertura in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame. La progettazione potrà approfondire l'integrazione proposta

nel Piano di pannelli solari (previsione di elementi architettonici appositamente concepiti per il loro alloggiamento). E' ammesso l'inserimento di aggetti con mensole in legno e tegole in cotto a protezione degli ingressi alle unità abitative.

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

Materiali di finitura: i tamponamenti esterni saranno intonacati e tinteggiati, potrà essere messo in opera sistemi di isolamento a cappotto; le aperture potranno avere con infissi metallici o in legno dotati di inferriate e/o di persiane; le architravature e le ringhiere potranno essere metalliche.

d) Pertinenze esterne

Percorsi carrabili: sono previsti con pavimentazione permeabile (tipo autobloccante) e, nelle porzioni a pendenza, con finitura a cemento e/o bituminosa comunque con superficie antiscivolo.

Percorsi pedonali: le pavimentazioni degli spazi esterni potranno essere realizzate con autobloccanti e/o pavimento in materiale compatibile con le caratteristiche del complesso (gres, cotto, pietra...) e/o con finitura in ghiaia.

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

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

6. Conclusioni

Si specifica quanto segue:

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

ALLEGATO 2

COPIA ATTO DI COMPRAVENDITA



Repertorio n. 2.584

Raccolta n. 1.355

	Repellotto 1. 2.304 Record II. 1.305	
	COMPRAVENDITA	
	REPUBBLICA ITALIANA	Registratus
	L'anno duemilasette, il giorno dodici del mese di luglio.	AM CHA H J. 8.2004
	- 12 luglio 2007 -	r. 2151 Serio
27	In Borgo San Lorenzo, piazza Dante n. 50, nel mio studio.	di du é
	Avanti a me, Dottoressa Silvia Berretti, Notaio in Borgo San	THUM
	Lorenzo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti	v '9 /
	di Firenze, Pistoia e Prato,	
	sono comparsi i Signori:	
	- SARDELLI AMEDEO, nato a Firenze il 23 agosto 1924, residen-	
	te in Londa, via Europa n. 32 (codice fiscale SRD MDA 24M23	
	D612L);	5371 10
	- BENVENUTI DINA, nata a Pontassieve il 5 novembre 1943, re-	
	sidente in Figline Valdarno, via Pistelli n. 14 (codice fi-	
	scale BNV DNI 43S45 G825F);	
	- SARDELLI FILIPPO, nato a San Giovanni Valdarno il 30 giugno	
	1966, residente in Firenze, via della Nave a Rovezzano n. 7	
	(codice fiscale SRD FPP 66H30 H901Z);	
	- SARDELLI LUCIA, nata a Londa il 22 giugno 1946, residente	
	in Vicchio, via G. Malesci n. 13/a (codice fiscale SRD LCU	
	46H62 E668D);	
	Boni Maurizio, nato a Firenze il 23 giugno 1972, domiciliato	
	per la carica ove in appresso, il quale interviene al presen-	
	te atto in rappresentanza organica, quale Amministratore,	
1		

	No. West		
. 7	* 0		
2.5	•		
		quadri 12.510 (dodicimilacinquecentodieci) destinati in parte	
de-		a frange urbane, e precisamente per una superficie di metri	
in-		quadri 105 (centocinque), in parte a strade e precisamente	
di		per una superficie di metri quadri 4.175 (quattromilacento-	
87,	-:-	settantacinque) sui quali insiste porzione della viabilità	
062		denominata "via di Campobello", in parte ad aree di verde	
rza		pubblico attrezzato ed in parte ad edificazione residenziale.	
.el-		Per quanto accertato dagli atti di pianificazione urbanistica	
dal		risulta che il Piano Strutturale del Comune di Londa approva-	
		to con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 7 febbraio	
ı e		2001 inserisce alcune porzioni facenti parte dei terreni in	
re-		oggetto nell'ambito delle "frange urbane" ovvero nelle aree	
nto		interne al centro urbano di recente formazione, prive di or-	
Water and the second		dinamenti e di una carente struttura di spazio pubblico.	
		Per quanto disposto dal Regolamento Urbanistico del Comune di	
/92		Londa, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.	
Fi-		72 del 26 ottobre 2005, dette porzioni costituiscono comparto	
<u>1e-</u>		di trasformazione urbanistica individuato con la sigla AT3 e	
ari		regolato dall'articolo 40 delle norme di attuazione. Le pre-	
per		visioni del regolamento forniscono l'indicazione del volume	
эте		realizzabile ai fini residenziali pari a 1900 (millenovecen-	
350		to) metri cubi con la prescrizione di reperire aree destinate	
	ļ.	a parcheggio e a verde.	
.tà		Per quanto premesso risulta che i Signori Sardelli Amedeo,	
<u>:ri</u>	-	Benvenuti Dina, Sardelli Lucia e Sardelli Filippo in data 12	

		5
:		! : :
The state of the s		
, il	- particella 113, qualità: prato, classe 3, centiare 35, red-	
zivo	dito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,03;	
ma-	- particella 116, qualità: seminativo, classe 3, are 23, red-	
ılta	dito dominicale Euro 5,35, reddito agrario Euro 6,53;	
) di	- particella 379, qualità: bosco ceduo, classe 4, centiare	
a.	15, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;	
350	- particella 382, qualità: seminativo arborato, classe 3,	
ra-	centiare 55, reddito dominicale Euro 0,13, reddito agrario	
	Euro 0,11;	<u> </u>
-	- particella 713 (ex particella 115 per porzione giusta Tipo	
ro-	di Frazionamento approvato dall'A.T. di Firenze in data 16	
<u> </u>	luglio 1974 Tipo n. 28 in atti dall'8 giugno 2006), qualità:	
20-	seminativo arborato, classe 3; are 59 centiare 30, reddito	
;	dominicale Euro 13,78, reddito agrario Euro 12,25;	
)C-	- particella 111, qualità: seminativo arborato, classe 4,	
	centiare 15, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario	
.0-	Euro 0,02;	
el	- particella 114, qualità: seminativo arborato, classe 3,	
te	centiare 65, reddito dominicale Euro 0,15, reddito agrario	
	Euro 0,13;	
L,	- particella 471, qualità: seminativo arborato, classe 3, are	
Le	5 centiare 50, reddito dominicale Euro 1,28, reddito agrario	
-	Euro 1,14;	
<u>li</u>	- particella 472, qualità: seminativo arborato, classe 3, are	_
	3 centiare 10, reddito dominicale Euro 0,72, reddito agrario	

-	<u> </u>	sioni e pertinenze.	
are		La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende at-	
ario	-	to ed accetta che la viabilità denominata "via di Campobel-	
		lo", costituente porzione delle particelle oggetto del pre-	
are		sente atto individuate al Catasto Terreni del Comune di Londa	
ario		nel Foglio di mappa 23, particelle 794, 793, 473, 472, 471,	
·	2	114, 111, 488 e 487, atta all'accesso dei terreni sui quali	
are	-	si sviluppa il comparto edificatorio, risulta gravata da ser-	
ario		vitù di passo pedonale e carrabile a favore dei fondi limi-	
	i	trofi, diritto che viene mantenuto a favore della parte ven-	
are		ditrice per l'accesso alle sue residue proprietà.	
ario	- 	Le spese di manutenzione di detto accesso risultano ripartite	
	i	fra gli aventi diritto al passaggio in proporzione alle su-	
are	•	perfici di terreno possedute ed all'utilizzo fattone fatta	
	-1	eccezione della parte venditrice che pertanto resta esonerata	
:la-	- i	dalla spese di manutenzione	
ato		La parte acquirente, come sopra rappresentata, si obbliga a	
en-	ر	non impedire, ostacolare o rendere in altro modo gravoso l'e-	
	+	sercizio della servitù ai venditori ed ai terzi aventi causa.	
	<i></i>	La parte acquirente, come sopra rappresentata, conferisce fin	
ac-	ji	da ora alla parte venditrice diritto di passo pedonale e car-	
di	: 	rabile sulla nuova viabilità, che realizzerà a propria cura e	
ac-	<i>-</i>	spese sulle particelle 111, 487, 713 e 116 del Foglio di map-	
it-	· •	pa 23 e che, evitando il passaggio in prossimità del fabbri-	
25-	,	cato denominato "La Casaccia" si ricongiunge ad est con la o-	

alla	in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B",	
peci-	effettuata ai fini della Legge 448/2001 e successive modifi-	
ıanu-	cazioni (art. 7).	
to a	Ad ogni effetto di legge la parte venditrice e la parte ac-	
in-	quirente, previo richiamo da me Notaio fatto alle sanzioni di	
ella	cui al D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni mendaci, in via	
etto	sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del medesimo D.P.R.	
-	445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di	
	dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento del-	
ro-	l'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa	
rte	applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indica-	
ti-	zione dei dati, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto	
20.	è stato e viene corrisposto con i seguenti mezzi di	10 V 10 V
123		
	pagamento:	
Era	pagamento: - quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré	
Era		
	- quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré	
000	- quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré virgola novantuno) mediante assegno bancario n. 0013656461	
)00 _i	- quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré virgola novantuno) mediante assegno bancario n. 0013656461 tratto sulla Banca del Mugello - Credito Cooperativo - So-	
1 .ro	- quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré virgola novantuno) mediante assegno bancario n. 0013656461 tratto sulla Banca del Mugelle - Credito Cooperativo - So- cietà Cooperativa in data 25 giugno 2006 intestato a Sardelli	
i ro	- quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré virgola novantuno) mediante assegno bancario n. 0013656461 tratto sulla Banca del Mugello - Credito Cooperativo - Società Cooperativa in data 25 giugno 2006 intestato a Sardelli Amedeo;	
1 ro ro	<pre>- quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré virgola novantuno) mediante assegno bancario n. 0013656461 tratto sulla Banca del Mugello - Credito Cooperativo - So- cietà Cooperativa in data 25 giugno 2006 intestato a Sardelli Amedeo; - quanto ad Euro 11.956,52 (undicimilanovecentocinquantasei</pre>	
1 ro ro	 quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré virgola novantuno) mediante assegno bancario n. 0013656461 tratto sulla Banca del Mugelle - Credito Cooperativo - Società Cooperativa in data 25 giugno 2006 intestato a Sardelli Amedeo; quanto ad Euro 11.956,52 (undicimilanovecentocinquantasei virgola cinquantadue) mediante assegno circolare n. 	
1 ro	 quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré virgola novantuno) mediante assegno bancario n. 0013656461 tratto sulla Banca del Mugello - Credito Cooperativo - Società Cooperativa in data 25 giugno 2006 intestato a Sardelli Amedeo; quanto ad Euro 11.956,52 (undicimilanovecentocinquantasei virgola cinquantadue) mediante assegno circolare n. 4004720340-10 emesso dalla Banca del Mugello - Credito Coope- 	
ro r	 quanto ad Euro 52.173,91 (cinquantaduemilacentosettantatré virgola novantuno) mediante assegno bancario n. 0013656461 tratto sulla Banca del Mugello - Credito Cooperativo - Società Cooperativa in data 25 giugno 2006 intestato a Sardelli Amedeo; quanto ad Euro 11.956,52 (undicimilanovecentocinquantasei virgola cinquantadue) mediante assegno circolare n. 4004720340-10 emesso dalla Banca del Mugello - Credito Cooperativo - Società Cooperativa, filiale di Borgo San Lorenzo in 	

11 11 11

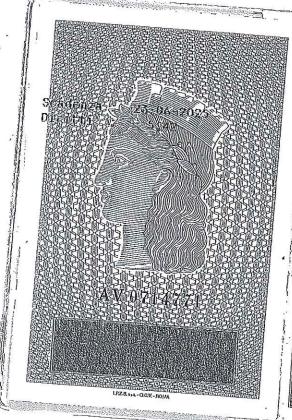
* .
e n. dichiarazione mendace nonchè dei poteri di accertamento del-
Coope- l'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa
nzo in applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indica-
zione dei dati, dichiarano che per la conclusione del presen-
te contratto non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare
io non ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c
Dina, ARTICOLO 5
Ssegno La parte venditrice (Signori Sardelli Amedeo, Benvenuti Dina,
Sar- Sardelli Filippo e Sardelli Lucia) garantisce la buona pro-
ttro- prietà di quanto venduto a lei pervenuto in forza dei seguen-
ban-, ti titoli:
delli - al Signor Sardelli Amedeo per titoli legittimi anteriori al
as- ventennio;
edeo, ; - ai Signori Benvenuti Dina e Sardelli Filippo in forza di
:ati- successione legittima del Signor Sardelli Renzo, nato a Londa
sul- il 30 maggio 1937, residente e domiciliato in vita in Figline
Valdarno, deceduto a Firenze il 17 marzo 2001 (Dichiarazione
.a e di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Firenze
del in data 19 luglio 2001 al n. 92 vol. 3591, trascritta a Fi-
renze 1'8 settembre 2004 al n. 22822 reg. part., Dichiarazio-
ac- ne di Successione integrativa presentata all'Ufficio del Re-
di gistro di Firenze in data 26 ottobre 2001 al n. 64 vol. 3606
via e Dichiarazione di Successione integrativa presentata all'Uf-
.R. ficio del Registro di Firenze in data 27 febbraio 2007 al n.
di 94 vol. 98);

legit-	prelazione e riscatto di cui alle citate Leggi.	
a Fi-	ARTICOLO 6	
ecedu-	La parte venditrice (Signori Sardelli Amedeo, Benvenuti Dina,	
ssione	Sardelli Filippo e Sardelli Lucia), ai sensi dell'articolo 30	
l vol.	del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposi-	
16664	zioni legislative e regolamentari in materia edilizia) esibi-	
Fabri-	sce a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica	
	relativo ai terreni oggetto del presente atto rilasciato dal	
agli	Comune di Londa in data 27 giugno 2007 che in originale si	<u> </u>
revio	allega al presente atto sotto la lettera "C", dichiarando che	
chia-	da tale data di rilascio non sono intervenute modificazioni	
esi-	degli strumenti urbanistici menzionati in detto certificato.	
olo.	ARTICOLO 7	
noni,	Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151	W
ali o	ed ai fini della trascrizione del presente atto:	
con-	il Signor Sardelli Amedeo dichiara di essere coniugato in re-	-
oote- ;	gime di comunione legale;	
	la Signora Benvenuti Dina dichiara di essere vedova;	
egge	il Signor Sardelli Filippo dichiara di essere coniugato in	
rice	regime di comunione legale;	*
tato	la Signora Sardelli Lucia dichiara di essere coniugata in re-	
	gime di comunione legale,	
0 e	tutti dichiarano di disporre comunque con il presente atto di	
di-	beni personali ai sensi di legge, in quanto di provenienza	
:0 a	successoria.	

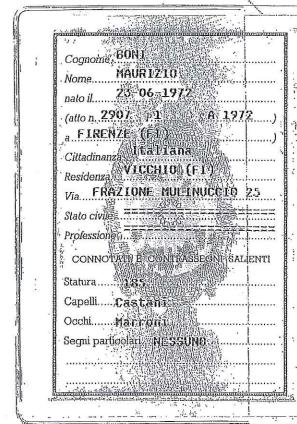
* .

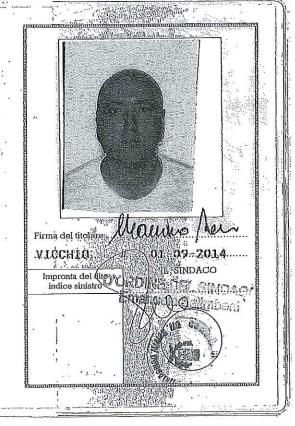
ALLEGATO 3

COPIA DOCUMENTI DI IDENTITA'









Cognome FRANCI
Nome FABTO

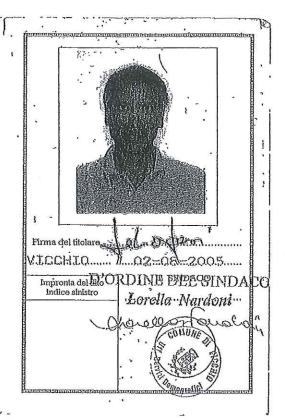
nato il 2-10-1358

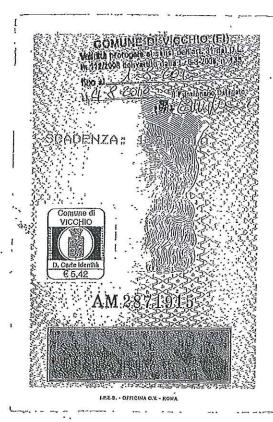
(atto n. \$1 R 1 S A)
a VICCHIO (FI)
Cittadinanza J.TAJ.JANA
Residenza V.J.C.H.T.O |
Via FRAZ FILARCIARO II. 43

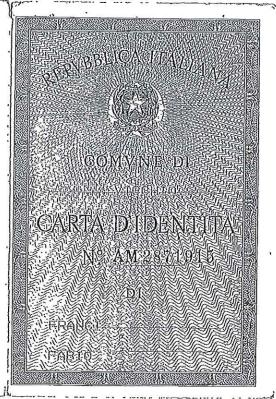
Stato civile |
Professione GEOMETRA

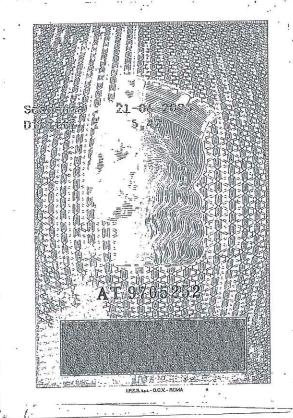
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 1, 87

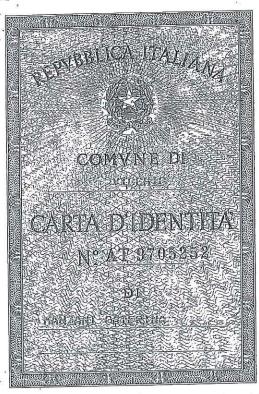
Capelli BRIZZOLATI
Occhi MARRONI
Segni particolari N. M.











Cognome MANZANI
Nome CATERINA
nato il 21-06-1972
(atto n. 2846 Pl S.A. 1972)
a FIRENZE (FIY)
Cittadinanza Italiana
Residenza VICCHID (FI)
Via FRAZIONE VESPIGNANO 95/A
Stato civile STACHITEI IO
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura 165
Capelli Castani
Occhi Vergi
Segni particolari MESSUNO

