COMUNE DI LONDA
PROVINCIA DI FIRENZE

Oggetto: **Variante al Piano attuativo di iniziativa privata, loc. Casaccia proprietà Edil Pitti s.r.l., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 30.06.2008 e convenzionato con atto unilaterale d'obbligo notaio Silvia Berretti rep.3450 del 16.10.2008. Adozione Variante.**

Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n12 del 07.02.2001 veniva approvato " il piano strutturale come adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del24.04.99, in parte sostituita dagli allegati alla Deliberazione di C.C. n.70 del 30.06.2000, ai sensi dell'art.25 comma 7 della L.R. 5/95, conformandosi alla delibera del consiglio Provinciale n.173 del 23.10.2000, con la quale si approva il piano suddetto senza prescrizioni, riscontrando a norma dell'art. 25 comma 6 della L.R. 5/95 la conformità del suddetto Piano strutturale al P.T.C.";

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.72 del 26 ottobre 2005 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, pubblicato sul B.U.R.T. in data 30.11.2005 n. 48;

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.94 del 21.12.2006 è stato approvata la 1° variante al Regolamento Urbanistico;

- che il Regolamento Urbanistico Comunale, individua nella cartografia, tavola n.1 "Carta degli insediamenti urbani e degli abitati minori", le aree di trasformazione urbanistica, disciplinate, dalle N.T.A. nella Sezione III "Gli ambiti di trasformazione – La riqualificazione e la nuova costruzione", art. 40 "Aree di trasformazione urbanistica (AT)", che prevede un' area di trasformazione denominata AT3, con le seguenti caratteristiche: Descrizione dell'azione di trasformazione: edificazione residenziale, parcheggi e spazi verdi. Procedimento: strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata. Tipologia : edifici che per disposizione plano-altimetrica risultino in accordo con il paesaggio rurale dell'area e per aspetto richiamino il tipo edilizio della "casa di collina" della tradizione costruttiva locale.Volume complessivo 1900 mc.

- che con deliberazione di C.R.T. n.45 del 4 aprile 2007 veniva adottato il Piano di indirizzo territoriale P.I.T. che prevedeva all'art.36 delle salvaguardie tese a bloccare i provvedimenti che presentino situazioni di incompatibilità o contrasto rispetto al PIT della Toscana, con la previsione di un procedimento teso a verificare la coerenza dei piani attuativi proposti con la finalità di tutela paesaggistica;

- che in data 18.05.2007 il piano attuativo è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Integrata Comunale riportando il seguente parere "Parere favorevole";

- che in ottemperanza al sopraccitato art.36 comma 2), il piano attuativo è stato trasmesso con nota prot.4187 del 07.06.2007: a) alla Regione Direzione generale delle politiche Territoriali e Ambientali; b) alla Provincia di Firenze ufficio edilizia; c) alla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici Provincia di Firenze; d)Regione direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana. Documentazione successivamente integrata con nota prot.5118 del 10.07.2007. In data 23.07.2007 è stata convocata dalla Regione Toscana, Direzione generale delle politiche Territoriali e Ambientali, la conferenza dei servizi per l'esame del piano attuativo che ha riportato il seguente parere: " La conferenza dei servizi verifica l'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del P.U.A. relativo all'area posta in località "Casaccia" area di intervento AT3."Parere trasmesso in data 16.10.2007 , assunto al prot. di questo Ente al n.7595 del 16.10.2007;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 11.03.2008 esecutiva, veniva adottato il piano attuativo di iniziativa privata, AT 3 in località la Casaccia di proprietà Edil Pitti s.r.l.;

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 30.06.2008 esecutiva, veniva approvato il piano attuativo di iniziativa privata, AT 3 in località la Casaccia di proprietà Edil Pitti s.r.l. e dell'avvenuta approvazione è stato data notizia con la pubblicazione sul B.U.R.T. n.31 del 30.07.2008;
-
- che successivamente a fronte dell'avvenuta approvazione si procedeva alla stipula dell'atto unilaterale d'obbligo, atto Notaio Berretti Silvia del 16.10.2008 repertorio n.3450, registrato a Borgo San Lorenzo il 21.10.2008 al n.2962 ;

- che a seguito della firma della convenzione sopracitata è stato provveduto a seguire l'iter per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui al D. Lgs 42/2004 e del permesso a costruire;

- che in data 31.07.2015 prot. 5741 è stata presentata dal sig. Boni Maurizio, in qualità di legale rappresentante della società EDL PITTI s.r.l. con sede in Borgo San Lorenzo, via Fratelli Cervi n.8, domanda di Variante al piano Urbanistico attuativo relativo al comparto edificatorio AT3, pratica edilizia 22/2015;

- **Visto** il progetto di Variante al Piano attuativo redatto dall'arch. Caterina Manzani ed dal Geom. Fabio Franci costituito dai seguenti 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

- **Visto** che la Variante al piano attuativo in oggetto, prevede delle modifiche alle opere di urbanizzazione, con lo stralcio della strada vicinale a monte del fabbricato, lo spostamento dei parcheggi a uso pubblico e la modifica all'area destinata a verde pubblico inglobando l'area del raccordo stradale stralciato.

- **Dato atto** che in data 08.10.2015 la variante al piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione per i paesaggio riportando il seguente parere "favorevole";
-
- **Dato atto** che in ottemperanza all'art.23 comma 3) della disciplina di Piano del PIT (Piano Indirizzo Territoriale approvato con delibera di C.R. n.37 del 27.03.2015), il piano attuativo è stato trasmesso con nota prot.7315 del 14.10.2015: a) alla Regione Direzione Settore Valorizzazione e Riqualificazione paesaggio; b) alla Provincia di Firenze Dip. Governo del Territorio settore urbanistica; c) alla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici Provincia di Firenze. Documentazione successivamente integrata con nota prot.7717 del 29.10.2015. In data 26.11.2015 è stata convocata dalla Regione Toscana, Settore Valorizzazione e Riqualificazione paesaggio, la conferenza dei servizi per l'esame del piano attuativo che ha riportato il seguente parere: " La presente conferenza dei servizi verifica la coerenza dei contenuti progettuali della variante al P.A. denominato AT3 con la disciplina dei Beni Paesaggistici di cui al comma 3 art.12 dell'elaborato 8B al Piano Paesaggistico." Parere trasmesso in data 01.12.2015 , assunto al prot. di questo Ente al n.8547 del 02.12.2015 (Allegato "A");
-

- **Dato atto** che il piano attuativo rispetta il dimensionamento di standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi), come disciplinati dalla normativa vigente, art.10 del R.U. e D.M. 1444/68. Gli abitanti da insediare risultano 23,75, calcolo effettuata in base alla volumetria realizzabile, da cui deriva una necessità di standard per parcheggi pubblici di 83,13 mq e di 320,63 mq a verde pubblico, mentre sono individuati nel progetto 84,00mq di parcheggi pubblici e 1530,00 mq di verde pubblico;
-

- **Dato atto** che ai sensi dell'art.5 comma 2 del regolamento di attuazione dell'art.62 della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 25.10.2011 n.53/R, non risulta necessario provvedere al deposito di nuove indagini, in quanto, rientra tra uno dei casi previsti all'art.3 comma 4 del sopracitato regolamento:" varianti che non comportano cambiamenti alle condizioni di pericolosità o fattibilità"; deposito degli elaborati di variante all'ufficio del genio Civile di Firenze, numero 3257 del 16.12.2015 (Allegato "B");
-

Dato atto, che la variante al piano attuativo in oggetto non è stata sottoposta a VAS né a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell'art14 comma 3°) della L.R.65/2014 in quanto *" ove non costituenti quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III, IV del D. Lgs 152/2006.";*

Dato atto che in data _____ ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013 sono stati pubblicati sul sito internet del Comune di Londa gli schemi di delibera di adozione e i relativi allegati tecnici;

Dato atto della relazione del responsabile del procedimento**,** redatta ai sensi dell'art.18 della L.R. 65/2014, con la quale viene accertata la coerenza, ai sensi dell'art.33 della sopramenzionata legge, della Variante al Piano attuativo in oggetto, denominato AT3, agli strumenti urbanistici sovraordinati, P.I.T., P.T.C.P., Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigente (Allegato "C");

Dato atto del rapporto del garante della Comunicazione, di cui all'art. 36 della L.R. 65/2014 (Allegato D);

Dato atto che il presente la Variante al Piano attuativo è conforme alle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente, pertanto per l' approvazione si applicano le procedure di cui all'art. 111 della L.R.65/2014;

Vista la L.R. 65 del 10.11.2014;

Vista la legge 1150/1942;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. 267/00 dai responsabili dei servizi competenti;

DELIBERA

1) Di adottare ai sensi dell'art.111 – 3° comma della L.R. n.65 del 10.11.2015 la variante Piano attuativo di iniziativa privata, loc. Casaccia proprietà Edil Pitti s.r.l., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 30.06.2008 e convenzionato con atto

unilaterale d'obbligo notaio Silvia Berretti rep.3450 del 16.10.2008, redatto dall'arch. Caterina Manzani ed dal Geom. Fabio Franci costituito dai seguenti 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

- **Di dare atto** che in ottemperanza all'art.23 comma 3) della disciplina di Piano del PIT (Piano Indirizzo Territoriale approvato con delibera di C.R. n.37 del 27.03.2015), il piano attuativo è stato trasmesso con nota prot.7315 del 14.10.2015: a) alla Regione Direzione Settore Valorizzazione e Riqualificazione paesaggio; b) alla Provincia di Firenze Dip. Governo del Territorio settore urbanistica; c) alla Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici Provincia di Firenze. Documentazione successivamente integrata con nota prot.7717 del 29.10.2015. In data 26.11.2015 è stata convocata dalla Regione Toscana, Settore Valorizzazione e Riqualificazione paesaggio, la conferenza dei servizi per l'esame

del piano attuativo che ha riportato il seguente parere: “ La presente conferenza dei servizi verifica la coerenza dei contenuti progettuali della variante al P.A. denominato AT3 con la disciplina dei Beni Paesaggistici di cui al comma 3 art.12 dell’elaborato 8B al Piano Paesaggistico.” Parere trasmesso in data 01.12.2015 , assunto al prot. di questo Ente al n.8547 del 02.12.2015 (Allegato “A”);

-

o **Di dare atto** che il piano attuativo rispetta il dimensionamento di standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi), come disciplinati dalla normativa vigente, art.10 del R.U. e D.M. 1444/68. Gli abitanti da insediare risultano 23,75, calcolo effettuata in base alla volumetria realizzabile, da cui deriva una necessità di standard per parcheggi pubblici di 83,13 mq e di 320,63 mq a verde pubblico, mentre sono individuati nel progetto 84,00mq di parcheggi pubblici e 1530,00 mq di verde pubblico;

o

- **Di dare atto** che ai sensi dell’art.5 comma 2 del regolamento di attuazione dell’art.62 della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 25.10.2011 n.53/R, non risulta necessario provvedere al deposito di nuove indagini, in quanto, rientra tra uno dei casi previsti all’art.3 comma 4 del sopracitato regolamento:” varianti che non comportano cambiamenti alle condizioni di pericolosità o fattibilità”; deposito degli elaborati di variante all’ufficio del genio Civile di Firenze, numero 3257 del 16.12.2015 (Allegato “B”);

-

Di dare atto, che la variante al piano attuativo in oggetto non è stata sottoposta a VAS né a verifica di assoggettabilità, ai sensi dell’art14 comma 3°) della L.R.65/2014 in quanto *“ ove non costituenti quadro di riferimento per l’approvazione, l’autorizzazione, l’area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III, IV del D. Lgs 152/2006.”;*

Di dare atto che in data _____ ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs 33/2013 sono stati pubblicati sul sito internet del Comune di Londa gli schemi di delibera di adozione e i relativi allegati tecnici;

Di dare atto della relazione del responsabile del procedimento**,** redatta ai sensi dell’art.18 della L.R. 65/2014, con la quale viene accertata la coerenza, ai sensi dell’art.33 della sopramenzionata legge, della Variante al Piano attuativo in oggetto, denominato AT3, agli strumenti urbanistici sovraordinati, P.I.T., P.T.C.P., Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigente (Allegato “C”);

Di dare atto del rapporto del garante della Comunicazione, di cui all’art. 36 della L.R. 65/2014 (Allegato D);

Di dare atto che il presente la Variante al Piano attuativo è conforme alle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente, pertanto per l’ approvazione si applicano le procedure di cui all’art. 111 della L.R.65/2014;