



Piano attuativo comparto unico “Villamagna-Antella” con contestuale variante al R.U. per il trasferimento di quota parte della volumetria a destinazione residenziale già prevista a Villamagna nella frazione di Antella - Avvio del procedimento

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesso che con del. C.C. n.124 del 17/10/2007 si è provveduto in linea tecnico-politica, propedeutica al necessario Accordo di Pianificazione con l'Amministrazione Provinciale di Firenze, a controdedurre alle osservazioni in merito alla ripermimetrazione di alcune UTOE del vigente Piano Strutturale.

Contestualmente con tale atto veniva sospeso l'esame delle osservazioni relative alle UTOE di Antella, Bagno a Ripoli, Capannuccia, Osteria Nuova e Villamagna allo scopo di consentire approfondimenti finalizzati a definire soluzioni più efficaci, ambientalmente e socialmente sostenibili. Nello specifico, riguardo all'oggetto che ci occupa, lo scopo era quello di accertare la possibilità di ricollocare, in tutto o in parte, l'intervento edificatorio da Villamagna, dove era già previsto fin dalla data di approvazione del vigente Piano Strutturale (1999), ad Antella.

In accoglimento delle osservazioni della Soprintendenza e delle Associazioni Ambientaliste, nonché di molte osservazioni dei cittadini, riconosciuta la fragilità paesaggistica e storico-culturale del piccolo centro abitato collinare di Villamagna e la necessità di salvaguardare l'area antistante l'antica Pieve medievale, l'A.C. propose infatti lo spostamento presso l'abitato di Antella delle capacità edificatorie previste a Villamagna.

Il contesto proposto, già interno all'UTOE di Antella, risultava adiacente al tessuto urbano esistente e ad esso strettamente connesso, e si mostrava capace di accogliere, senza la necessità di particolari interventi di riorganizzazione o di potenziamento di infrastrutture, un completamento della struttura urbana sufficientemente organizzata garantendone la coerenza morfologica e l'efficienza funzionale. Ciò anche in linea con il nuovo Piano Strutturale, in fase di approvazione, che individua l'abitato di Antella quale uno dei capisaldi insediativi principali del territorio comunale.

Con del. C.C.n° 45 del 30/3/2009 veniva pertanto approvata in via definitiva la variante al Piano Strutturale per la perimetrazione dei centri abitati ratifica accordo di pianificazione ai sensi art. 23 L.R. 1/05 sottoscritto con l'Amministrazione Provinciale di Firenze per la modifica ai centri abitati ed alle UTOE rimaste sospese, tra le quali quelle di Villamagna e di Antella.

Per quanto premesso le aree oggetto del P.A. costituiscono pertanto un comparto unico composto da un'area sita nel centro abitato di Villamagna (subcomparto 1) ed altra sita nel centro abitato dell' Antella (subcomparto 2).

Il P.A., propone la riorganizzazione di tali aree in conformità con quanto approvato nella



variante al Piano strutturale sopradescritta, e nel recepire le modifiche da esso introdotte, costituirà contestuale variante al vigente Regolamento Urbanistico.

SUBCOMPARTO 1 – VILLAMAGNA C5

Ubicazione: Villamagna in area compresa tra Via di S. Romolo e Via Poggio a Luco.

Dati catastali: Foglio 20, particelle 92 e 531

Dati urbanistici di progetto:

Stanze = n. 12

Piani utili = n. 2 (+ piano interrato e piano sottotetto)

N. alloggi = 4

SUA massima realizzabile: $27 \times 12 = 324$ mq

Ai fini degli standard DM 1444/68 sono previsti la realizzazione di un verde pubblico per mq. 8655 ed un parcheggio di mq.441

SUBCOMPARTO 2 - ANTELLA C5

Ubicazione Antella in area tergale la Via Repubblica Val d'Ossola

Dati catastali: Foglio 46, particelle 846, 942

Dati urbanistici di progetto:

n. alloggi = almeno 18 (ne realizzano 22 di taglio <80 mq)

n. 2 piani fuori terra + piano interrato adibito a garage + sottotetto)

n. stanze = 52 max

- 27 mq/stanza - $27 \times 52 = 1.404$ mq (SUA massima realizzabile)

- circa mc 7.000 max

quindi per ogni alloggio = mq 63,81 circa (SUA)

Ai fini degli standard D.M. 1444/68 – sono previsti un verde pubblico di mq. 787,5 e un parcheggio di mq.218