



# COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

\*\*\*\*\*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladieci e questo giorno ventotto del mese di Settembre, alle ore 17,45 nella sala consiliare, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **78**

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. Fiano - Via Firenze - Zone di P.R.G. "E5" e "A1" - Adozione.

**28.09.2010**

Sono presenti, dei n. 20 consiglieri assegnati al Comune, n. 14 come segue:

	Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>	X	
<i>Conforti Clara</i>	X	
<i>Lombardo Giuseppe</i>	X	
<i>Furiesi Yuri</i>	X	
<i>Vannuzzi Stefania</i>		X
<i>Mainardi Carlo</i>	X	
<i>Cappelletti Silvia</i>	X	
<i>Bagnoli Denise</i>	X	
<i>Casini Stefano</i>	X	
<i>Calamassi Cristina</i>		X

	Presenti	Assenti
<i>Dogali Sara</i>		X
<i>Signorini Massimiliano</i>	X	
<i>Masini Lucia</i>	X	
<i>Guarino Andrea</i>		X
<i>Di Vita Piero</i>		X
<i>Bazzani Massimo</i>		X
<i>Taddei Sabrina</i>	X	
<i>Spini Samuele</i>	X	
<i>Orsi Cinzia</i>	X	
<i>Bellucci David</i>	X	
Ed il Sindaco <i>Campinoti Andrea</i>	X	

PRESIEDE la Sig.ra Latini Denise

PARTECIPA il Segretario Generale dott. Ferdinando Ferrini, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Conforti - Taddei - Orsi

ASSESSORI PRESENTI: Gori Elisa - Ceccherini Robertina - Cucini Giacomo - Aiazzi Andrea - Betti Francesco - Pampaloni Emilio

## OMISSIS

Al momento della votazione sono presenti n. 16 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Calamassi, Dogali, Di Vita, Bazzani e Bellucci.

( N. 78 )

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. Fiano – Via Firenze - Zone di P.R.G. "E5" e "A1" – Adozione.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto "URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. Fiano – Via Firenze - Zone di P.R.G. "E5" e "A1" – Adozione.";

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.08.2000 n.267 del responsabile del settore Programmazione Pianificazione e Governo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 16
VOTANTI	n. 16
VOTI FAVOREVOLI	n. 16
VOTI CONTRARI	nessuno

### DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

### "IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Sig.ra Bing Candida nata a Firenze il 16.01.1944 e residente a San Casciano V.P. in Via Montepaldi n. 1 (C.F. BNGCDD44A56D612U) risulta proprietaria di un'area in Loc. Fiano – Via Firenze rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 14, particelle 41, 42 (porzione), 52, 221, 383, 384 e 665 sulla quale insistono alcuni volumi ex rurali;
- il P.R.G. vigente nel nostro Comune, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 393 del 19.12.1987 ed approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 280 del 18.09.1990, così come modificato con successive varianti generali approvate nel corso degli anni tra cui la variante al P.R.G. approvata ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. 64/95 e s.m.i. con deliberazione n. 35/CC/05, individua l'area sopra descritta in sottozona "E5" (ambito di collina con valore di paesaggio e di visuale) e sottozona "A1" (zona omogenea prevalentemente residenziale) in cui sono ammessi interventi di sostituzione edilizia nell'ambito di Piani di Recupero in cui si preveda la ricostruzione di un volume pari a quello esistente (artt. 16, comma 7, lett. f), e comma 11 delle N.T.A. allegate P.R.G.);
- la proprietà ha presentato richiesta di approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi della L.R. 1/05, pervenuta in data 04.08.2006, prot. n. 17144 (pratica edilizia n.

357/2006), con la quale si prevede la trasformazione delle volumetrie ex agricole sopra menzionate in un edificio di civile abitazione;

Preso atto che la Commissione Urbanistica ha esaminato il progetto:

- in data 07.03.2007 rinviando il parere ad una revisione della soluzione progettuale prodotta;
- in data 11.04.2008 rinviando il parere alla presentazione di elaborati integrativi;
- in data 18.12.2008 esprimendo parere favorevole con alcune prescrizioni e la richiesta di alcuni documenti integrativi;

Dato atto che il richiedente ha completato l'inoltro della documentazione richiesta in data 26.03.2010, prot. n. 5869;

Dato atto che l'area in oggetto:

- è classificata in parte in area P.F. 1 (area con pericolosità moderata da processi geomorfologici di versante) e in parte in area P.F. 2 (area con pericolosità media da processi geomorfologici di versante) dal P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005;
- è soggetta a vincolo idrogeologico e, pertanto, il rilascio dei titoli abilitativi per l'edificazione è subordinato all'ottenimento del previsto parere da parte del Circondario Empolese-Valdelsa;

Considerato che

- ai sensi dell'art. 2.2.4 del Regolamento Edilizio il Comune può convenire che, in luogo della cessione delle aree per l'urbanizzazione, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse, in tutti i quei casi in cui l'intervento non comprenda spazi pubblici da destinare ad opere di urbanizzazione ad eccezione della quota parcheggi che dovrà comunque essere realizzata anche al di fuori del piano attuativo in questione purchè i parcheggi siano collegati funzionalmente con il piano attuativo stesso;
- le aree che la proprietà avrebbe dovuto cedere nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444 del 02.04.1968 in attuazione dell'art. 17 della Legge 06.08.1967, n. 765 (pari, per gli edifici a destinazione residenziale, a mq. 5,5 di terreno per le opere di urbanizzazione primaria e mq. 12,5 di terreno per le opere di urbanizzazione secondaria ogni 80 mc. di volume realizzabile) ammontano a mq. 576,00 ma non essendo reperibili all'interno del comparto per le caratteristiche di insediamento della zona, i richiedenti hanno proposto la loro totale monetizzazione, per cui, ai sensi del sopracitato art. 2.2.4 del Regolamento Edilizio, verseranno una somma corrispondente al valore delle aree stesse prima del rilascio del primo Permesso di Costruire (o prima della presentazione della prima D.I.A.) relativo all'intervento di che trattasi;
- la quota parcheggi sarà comunque realizzata per una quantità superiore a quella minima prevista per legge (2,5 mq. per abitante equivalente) nell'ubicazione prevista nel piano;

Preso atto che il previsto parcheggio, avente una superficie di mq. 87,50, dovrà essere assoggettato ad uso pubblico esonerando il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;

Visto il parere rimesso da Publiambiente in data 01.07.2009 nel quale si evidenzia la necessità di aggiungere un ulteriore cassonetto con conseguente ampliamento dell'isola ecologica di 2,50 x 2,00 mt.;

Vista la nota di Acque spa pervenuta il 23.04.2009, prot. n. 7840, con la quale si precisa che la rete idrica esistente nella zona in oggetto è inadeguata e che le opere necessarie per tale adeguamento saranno effettuate direttamente dalla società Acque spa a spese dei richiedenti il piano, come da preventivo rimesso in data 10.03.2010;

Preso atto che l'importo delle suddette opere sarà considerato a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e che per esse ci si dovrà attenere a quanto previsto nelle direttive approvate con determinazione dirigenziale n. 278/18/0901 del 17.04.2009;

Vista la determinazione dirigenziale n. 456/21 del 21.07.2010 con la quale è stato approvato il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione previste;



Visto l'art. 62 della L.R. 1/05 in materia di indagini geologiche ed il relativo Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 26/R del 27.04.2007 e constatato che è stata prodotta adeguata relazione geologica di fattibilità a firma del Geol. Simone Fiaschi;

Preso atto dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, delle indagini geologico-tecniche corredate dalle prescritte certificazioni, trasmesse con raccomandata a.r. del 16.07.2010, prot. n. 13752, e pervenute in data 29.07.2010, per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 2713 del 30.07.2010);

Dato atto delle certificazioni di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche e degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma del Geol. Simone Fiaschi e dell'Arch. Massimo Orsi;

Preso atto che:

- per il presente Piano è stata redatta la Valutazione Integrata ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/05 e successivo Regolamento di attuazione approvato con DPGR n. 4/R del 09.02.2007 seguendo un procedimento semplificato in considerazione della modestà entità dell'intervento in oggetto;
- la documentazione relativa a detta Valutazione Integrata è stata pubblicata sul sito internet del Comune di Certaldo dal 03.04.2009 al 14.04.2009 e nel suddetto periodo non sono pervenute istanze o proposte in merito;

Preso atto che il Piano di Recupero è definito Piano Attuativo per cui si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05;

Preso atto che non ricorrono, nel presente caso, le condizioni urbanistiche che rendono opportuno condizionare l'adozione del presente piano urbanistico attuativo alla stipula di una convenzione ai sensi del 3° comma dell'art. 30 della L. 457/78;

Viste le deliberazioni del C.C. n. 149/76, n. 390/77, n. 77/78, n. 362/80 e n. 97/80, esecutive, con le quali sono stati definiti i criteri generali da seguire nei casi di lottizzazioni di iniziativa privata;

Esaminati gli elaborati tecnici presentati, predisposti dai richiedenti e modificati ed integrati a seguito del parere della Commissione Urbanistica;

Visti:

- la L. 28.01.1977, n. 10;
- la L.R. 03.01.2005, n. 1 e succ. mod. ed integr.;
- il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con deliberazione n. 72/CR/07;
- il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione n. 94/CP/98;
- il vigente Piano Regolatore Generale;

Dato atto:

- della conformità del presente Piano Attuativo al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16.02.2004 ed approvato con deliberazione n. 57/CC del 29.06.2005;
- della conformità del presente Piano Attuativo all'art. 103 del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 66/CC del 29.07.2010;
- che il Piano di Recupero in oggetto risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti ed è coerente con gli atti di pianificazione territoriale sovracomunali;
- del rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05;

DELIBERA

- 1) di adottare il Piano di Recupero relativo all'area "E5" e "A1" di P.R.G. descritta in premessa, ai sensi dell'art. 28 e seguenti della L. 05.08.1978, n. 457 e degli artt. 65 e seg. della L.R. 03.01.2005, n. 1, ed indicato in n. 12 elaborati di seguito elencati:



- a) Fascicolo unico contenente: autocertificazione titolo alla presentazione del P.R., documento di identità, inquadramento generale dei luoghi, analisi dello stato attuale, relazione illustrativa degli obiettivi dei criteri e delle modalità di intervento, definizione degli interventi;
  - b) Normativa tecnica;
  - c) Fabbricati esistenti: piante e sezioni, calcoli planivolumetrici, documentazione fotografica;
  - d) Relazione valutazione integrata e relazione di sintesi;
  - e) Elaborato di verifica art. 67 L.R. 1/05, elenco particelle visure catastali;
  - f) Pareri enti gestori;
  - g) Tav. 01 - stato attuale (planimetria del comparto – profili altimetrici – profilo longitudinale);
  - h) Tav. 02 - stato futuro (planimetria del comparto – profili altimetrici – profilo longitudinale) – verifica standard urbanistici;
  - i) Tav. 03 - stato sovrapposto (planimetria del comparto – profili altimetrici – profilo longitudinale);
  - j) Tav. 04 - stato futuro (planimetria, profili altimetrici, piante, verifiche prospettiche);
  - k) Documentazione fotografica – vedute chiave;
  - l) Indagini geologico-tecniche di supporto;
- 2) di stabilire la validità del presente piano attuativo in anni 10 dalla data di efficacia del medesimo;
  - 3) di prendere atto che non essendo possibile la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione né la cessione delle relative aree non ricorrono le condizioni urbanistiche per prescrivere la stipula della convenzione prevista dal 3° comma dell'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457;
  - 4) di prendere atto che, in luogo della cessione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i richiedenti il piano verseranno, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire (o prima della presentazione della prima D.I.A.) relativo all'intervento di che trattasi, un importo pari al valore di dette aree secondo la stima che sarà a tal fine effettuata dal Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio;
  - 5) di stabilire che il pagamento alla società Acque spa della somma da loro richiesta per l'esecuzione delle opere di adeguamento della rete idrica (ad esclusione di quanto previsto per gli allacciamenti) sarà considerato a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione del presente piano attuativo;
  - 6) di stabilire che la presentazione (o il rilascio) della prima istanza edilizia relativa all'intervento di che trattasi è subordinata alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento ad Acque spa della somma da loro richiesta per l'esecuzione delle opere di adeguamento della rete idrica o, in alternativa, alla presentazione a questo Comune di polizza fidejussoria pari al doppio di tale somma, da svincolarsi solamente dopo l'avvenuto pagamento dell'importo richiesto da Acque spa per i motivi di cui sopra.
  - 7) di stabilire che la presentazione del primo certificato di abitabilità è subordinata:
    - a) all'avvenuta realizzazione e messa in esercizio da parte di Acque spa delle opere di adeguamento della rete idrica;
    - b) alla sottoscrizione da parte della proprietà di apposito atto notarile al fine di assoggettare ad uso pubblico il parcheggio evidenziato nella tav. 2 allegata contenente altresì l'impegno ad esonerare il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;
  - 8) di dare atto che la proprietà dovrà attenersi a quanto riportato nel parere di Publiambiente del 01.07.2009, prot. n. 5911;
  - 9) di trasmettere copia del presente piano di recupero al Circondario Empolese Valdelsa ai sensi dell'art. 69, comma 2, della L.R. 1/05;



10) di pubblicare l'avvenuto deposito del piano di recupero di che trattasi sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 69, comma 3, della L.R. 1/05.

---





# COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

\*\*\*\*\*

PARERI resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale:

avente il seguente OGGETTO:

**URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. Fiano - Via Firenze - Zone di P.R.G. "E5" e "A1" - Adozione.**

\*\*\*\*\*

Visto l'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267 esprimo parere favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** della presente proposta di deliberazione.

*Vedi sul retro eventuale parere contrario.*

Certaldo, 21 SET 2010



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

\*\*\*\*\*

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto e rilevato che la stessa non presenta aspetti di natura contabile, non esprime alcun parere in merito in quanto non ricorrono gli estremi per l'espressione del parere di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

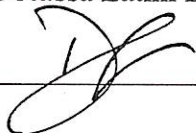
Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 23 9 2010

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
(Dott.ssa Latini Denise)



IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Ferdinando Ferrini)




CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Estratto della presente deliberazione viene pubblicato in copia in data odierna all'albo pretorio per quindici (15) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 5 OTT. 2010



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE




ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di giorni DIECI dal termine della pubblicazione all'albo pretorio.

Certaldo, 30 OTT. 2010



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



La presente deliberazione è stata:

- Revocata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Modificata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Certaldo, \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

\_\_\_\_\_

Estratto dal verbale originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, 5 OTT. 2010



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

