



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. **76**

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. Sciano - Poggiagrilli - Zone di P.R.G. "A2" ed "E4" - 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>Furiosi 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

Dogali Sara
Signorini Massimiliano
Masini Lucia
Guarino Andrea
Di Vita Piero
Bazzani Massimo
Taddei Sabrina
Spini Samuele
Orsi Cinzia
Bellucci David
 Ed il Sindaco *Campinoti Andrea*

Presenti	Assenti
	X
X	
X	
	X
	X
X	
X	
X	
X	
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. 76)

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. Sciano - Poggiagrilli - Zone di P.R.G. "A2" ed "E4" - 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. Sciano - Poggiagrilli - Zone di P.R.G. "A2" ed "E4" - 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:

- I Sigg.ri Lotti Angiola nata a Montaione (FI) il 15.04.1939 e residente a Certaldo - Loc. Sciano Le Case n. 121/d (C.F. LTTNGL39D55F398B), Cibecchini Luigino, nato a Certaldo il 27.01.1960 ed ivi residente in Loc. Sciano Le Case n. 121/e (C.F. CBCLGN60A27C540B), Cibecchini Franca nata a Certaldo il 24.02.1968 ed ivi residente in Loc. Sciano Le Case n. 121/d (C.F. CBCFNC68B64C540S) e Marcattili Marco nato a Certaldo (FI) il 11.04.1963 ed ivi residente in Via A. Volta n. 47 (C.F. MRCMRC63D11C540E) risultano proprietari di un'area in Loc. Sciano - Poggiagrilli rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 61, particella 302, particella 303, particella 140 (porzione) e particella 14 (porzione) sulla quale insiste un ex annesso agricolo;
- 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 parte in

sottozona "A2" (area di valore storico ambientale) e in parte in sottozona "E4" (sottozona ambito pedecollinare – attività prevalentemente agricola) in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica 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 35 delle N.T.A. allegate P.R.G.);

i Sigg.ri Lotti, Cibecchini e Marcattili hanno presentato richiesta di approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi della L.R. 1/05, pervenuta in data 09.03.2009, prot. n. 4464 (pratica edilizia n. 086/2009), con la quale si prevede la delocalizzazione di volumetrie ex rurali (poste attualmente in sottozona "A2") per la realizzazione di un edificio di civile abitazione (previsto in sottozona "E4");

Preso atto che:

la Commissione Urbanistica ha rinviato l'esame del progetto alla presentazione della documentazione mancante dando, nel contempo, alcune indicazioni circa la nuova collocazione dell'edificio e del parcheggio (parere n. 3 del 18.03.2009);

la proprietà ha inoltrato la documentazione richiesta in data 23.06.2009, prot. n. 13090;

il Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio, con nota prot. n. 14776 del 21.07.2009, considerato che la Commissione Urbanistica si è espressa valutando positivamente sia la demolizione del manufatto esistente che l'ubicazione del nuovo edificio, dando altresì alcune precise prescrizioni in merito alla localizzazione del nuovo edificio che, dall'elaborato integrato, risultano essere pienamente accolte apportando modifiche di modesta entità rispetto alla soluzione presentata, ha ritenuto di considerare il parere già espresso dalla Commissione come favorevole e di poter proseguire, quindi, con l'iter della pratica;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 23.06.2009, prot. n. 13090, in data 18.03.2010, prot. n. 5342, in data 02.08.2010, prot. n. 14659 e, in ultimo, in data 14.09.2010, prot. n. 16750;

Dato atto che l'area in oggetto:

è classificata P.F.2 (area a rischio geomorfologico - pericolosità media da processi geomorfologici) ed è esclusa dalle aree a pericolosità idraulica 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 sono subordinati 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. 90,00 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;



sottozona "A2" (area di valore storico ambientale) e in parte in sottozona "E4" (sottozona ambito pedecollinare – attività prevalentemente agricola) in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica 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 35 delle N.T.A. allegate P.R.G.);

- i Sigg.ri Lotti, Cibecchini e Marcattili hanno presentato richiesta di approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi della L.R. 1/05, pervenuta in data 09.03.2009, prot. n. 4464 (pratica edilizia n. 086/2009), con la quale si prevede la delocalizzazione di volumetrie ex rurali (poste attualmente in sottozona "A2") per la realizzazione di un edificio di civile abitazione (previsto in sottozona "E4");

Preso atto che:

- la Commissione Urbanistica ha rinviato l'esame del progetto alla presentazione della documentazione mancante dando, nel contempo, alcune indicazioni circa la nuova collocazione dell'edificio e del parcheggio (parere n. 3 del 18.03.2009);
- la proprietà ha inoltrato la documentazione richiesta in data 23.06.2009, prot. n. 13090;
- il Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio, con nota prot. n. 14776 del 21.07.2009, considerato che la Commissione Urbanistica si è espressa valutando positivamente sia la demolizione del manufatto esistente che l'ubicazione del nuovo edificio, dando altresì alcune precise prescrizioni in merito alla localizzazione del nuovo edificio che, dall'elaborato integrato, risultano essere pienamente accolte apportando modifiche di modesta entità rispetto alla soluzione presentata, ha ritenuto di considerare il parere già espresso dalla Commissione come favorevole e di poter proseguire, quindi, con l'iter della pratica;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 23.06.2009, prot. n. 13090, in data 18.03.2010, prot. n. 5342, in data 02.08.2010, prot. n. 14659 e, in ultimo, in data 14.09.2010, prot. n. 16750;

Dato atto che l'area in oggetto:

- è classificata P.F.2 (area a rischio geomorfologico - pericolosità media da processi geomorfologici) ed è esclusa dalle aree a pericolosità idraulica 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 sono subordinati 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. 90,00 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. 12,50 dovrà essere assoggettato ad uso pubblico esonerando il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;

Dato atto che il presente Piano di Recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti;

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, consegnate a mano in data 17.09.2010 con nota di accompagnamento del 15.09.2010, prot. n. 16889, per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 2720 del 20.09.2010);

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 13.05.2010 al 24.05.2010 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 "A2" ed "E4" 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. 11 elaborati di seguito elencati:
 - a) Estratto di mappa catastale, Estratto di P.R.G., Estratto variante al P.R.G. art. 1 comma 4 L.R. 64/95, Carta C: Vincoli e tutele territoriali, Aerofotogrammetria del 1965, Autocertificazione titolo alla presentazione del P.R., Analisi dello stato attuale, Relazione illustrativa degli obiettivi, dei criteri e delle modalità di intervento, Definizione degli interventi, Normativa tecnica, Documenti d'identità, Documentazione fotografica (fascicolo unico);
 - b) Dimostrazione titolo di proprietà, Documentazione fotografica (fascicolo unico)
 - c) Pareri Enti Gestori;
 - d) Relazione Valutazione integrata e Relazione di sintesi;
 - e) Tav. 01 – Planimetria generale – profili 1:500 – stato attuale – stato di progetto – stato sovrapposto – Calcolo standard urbanistici;
 - f) Tav. 02 – Stato attuale – fabbricato da demolire: piante prospetti e sezioni – calcolo analitico volume;
 - g) Tav. 03 – Stato di progetto – piante prospetti e sezioni – schizzi prospettici;
 - h) Tav. 04 – Inquadramento planimetrico 1:500;
 - i) Tav. 05 – Inquadramento planimetrico 1:2000;
 - j) Tav. 06 – Dimostrazione grafica aree a parcheggio – scala 1:100;
 - k) Relazione geologica di fattibilità 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 la presentazione del primo certificato di abitabilità è subordinata alla sottoscrizione da parte dei richiedenti il piano di apposito atto notarile al fine di assoggettare ad uso pubblico il parcheggio evidenziato nella tav. 01 allegata contenente altresì l'impegno ad esonerare il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;
- 6) di trasmettere copia del presente piano di recupero al Circondario Empolese Valdelsa ai sensi dell'art. 69, comma 2, della L.R. 1/05;
- 7) 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. Sciano - Poggiagrilli - Zone di P.R.G. "A2" ed "E4" - 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.

21 SET 2010

Certaldo,.....



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,..... *M. G. Lolo*.....



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

