



COMUNE DI CERTALDO

- Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilacinque e questo giorno ventotto del mese di novembre, alle ore 21,30, nella sala consiliare, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione ordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **107**

Del

28.11.2005

OGGETTO: URBANISTICA – Piano di recupero di iniziativa privata per lo spostamento di alcune volumetrie area posta in via Pian di Sotto di proprietà di Morelli Rita e Tinti Anna zona di P.R.G. "B2" ed "E2" – Adozione.

Sono presenti, dei n. 20 consiglieri assegnati al Comune, n. 10 come segue:

	Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>		X
<i>Turbini Alessio</i>		X
<i>Capecchi Federico</i>	X	
<i>Cibecchini Fabio</i>	X	
<i>Campatelli Giovanni</i>	X	
<i>Lottini Irene</i>		X
<i>Signorini Massimiliano</i>	X	
<i>Marcori Eva</i>	X	
<i>Benincasa Cristina</i>	X	
<i>Ferrara Giuseppe</i>		X

	Presenti	Assenti
<i>Campriani Angelita</i>		X
<i>Casini Stefano</i>		X
<i>Migliorini Enzo</i>		X
<i>Fedi Alessandro</i>		X
<i>Spini Andrea</i>	X	
<i>Fusi Roberto</i>		X
<i>Ciampolini Filippo</i>		X
<i>Bazzani Massimo</i>	X	
<i>Bardi Simone</i>	X	
<i>Bellucci David</i>	X	
Ed il Sindaco <i>Campinoti Andrea</i>	X	

PRESIEDE il Sig. Campatelli Giovanni

PARTECIPA il Segretario Generale dott. Antonio Favara, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Capecchi – Benincasa - Bazzani

ASSESSORI PRESENTI: Iozzi Carlo – Gabbrielli Cristina

Al momento della votazione risultano presenti n. 18 componenti il consiglio comunale ed assenti i consiglieri Turbini, Ferrara e Fedi.

(N. 107)

OGGETTO: URBANISTICA – Piano di recupero di iniziativa privata per lo spostamento di alcune volumetrie area posta in via Pian di Sotto di proprietà di Morelli Rita e Tinti Anna zona di P.R.G. “B2” ed “E2” – Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che le Sigg.re Morelli Rita, residente a Certaldo – Via Agnoletti n. 284 (C.F. MRLRTI63T66D512Z), e Tinti Anna, residente a Certaldo – Via Pian di Sotto n. 58 (C.F. TNTNNA29S51C101D), risultano proprietarie di alcune volumetrie, consistenti in un annesso agricolo ad uso deposito ed in un capanno ad uso deposito annesso ad abitazione, e di un resede della superficie di circa mq. 1.000 posti in Certaldo, Via Pian di Sotto s.n.c., censiti al N.C.T. del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 39, particelle n. 924 e 926 (per gli annessi agricoli) e particella 923 (per il resede);

Considerato che 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, individua l'area oggetto di intervento in parte in sottozona “B2” (sottozona di ristrutturazione o recupero) 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 (art. 14 N.T.A. del P.R.G.) e, per una parte residua, in ambito di pianura sottozona “E2” (sottozona del parco fluviale del fiume Elsa), dando atto che la nuova costruzione prevista ricadrà esclusivamente in sottozona “B2”;

Preso atto che la proprietà ha presentato richiesta di approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457 e dell'art. 9 della L.R. 21.05.1980, n. 59, pervenuta in data 04.10.2004, prot. n. 19407 (pratica edilizia n. 456/04), con la quale si prevede lo spostamento ed il recupero del volume edificato a scopi abitativi visto lo stato di fatiscenza delle costruzioni esistenti ed il venir meno delle esigenze di rimessaggio dei materiali e degli attrezzi agricoli;

Precisato che l'area del Piano di Recupero risulta inserita nelle perimetrazioni dell'ambito “B” della Delibera del C.R. 12/00, dando atto che, malgrado l'intervento costituisca un Piano Urbanistico Attuativo, esso risulta comunque escluso dall'applicazione delle salvaguardie relative al succitato ambito in quanto non sono previsti incrementi di superficie coperta superiori a 200 mq., in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 77, comma 10, della suddetta normativa;

Precisato, altresì, che l'intervento ricade entro le aree “R.I.4” a rischio idraulico molto elevato di cui alla Delibera C.I. n. 139/99, classificate successivamente “P.I.4” dal P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005;

Visto a tal riguardo la relazione sul rischio idraulico allegata alla proposta di piano di recupero contenente specifiche verifiche che, conformemente a quanto disposto dal punto 3c dell'art. 2 della Delibera n. 139/99, documentano che l'intervento di ristrutturazione urbanistica verrà attuato in condizioni di sicurezza idraulica;

Visto l'art. 36 delle N.T.A. del P.A.I. approvato;

Preso atto che l'area ed i manufatti esistenti risultano inclusi entro la fascia di rispetto ferroviario e che, a tal fine, è stato acquisito il Nulla Osta della R.F.I. come da comunicazione pervenuta in data 24.10.2005, prot. n. 21530;

Preso atto che la Commissione Urbanistica ha espresso, in data 17.12.2004, parere favorevole dettando una serie di prescrizioni e richiedendo alcune integrazioni;

Preso atto che il Settore LL.PP. 1 ha espresso il parere di propria competenza in data 12.04.2005, prot. n. 4063 con esito favorevole ma condizionato al rispetto di alcune condizioni;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 08.02.2005, prot. n. 2827;

Dato atto che il presente Piano di Recupero non prevede la cessione di aree per l'urbanizzazione in quanto l'intervento non comprende spazi pubblici da destinare ad opere di urbanizzazione e che, pertanto, ai sensi del regolamento edilizio, la proprietà dovrà versare una somma corrispondente al valore delle aree stesse; detto valore sarà stimato dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio e corrisposto al rilascio della prima concessione edilizia relativa all'intervento di che trattasi, contestualmente al pagamento di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione;

Preso atto che le aree che la società proprietaria avrebbe dovuto cedere e per le quali invece pagherà un corrispettivo come sopra specificato ammontano a mq. 72 e, quindi, risultano in misura non inferiore ai minimi previsti dalla legge e pari, per l'edificio 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 ai sensi del D.M. 1444 del 02.04.1968 in attuazione dell'art. 17 della Legge 06.08.1967, n. 765;

Precisato che, trattandosi di un intervento di modeste dimensioni che non incide sull'assetto delle opere di urbanizzazione del comparto, non necessita l'individuazione specifica di un'area da assoggettare in maniera esplicita a piano di recupero in quanto assimilabile a intervento di ricostruzione dell'esistente volumetria, conformemente al 2° comma dell'art. 14 delle N.T.A.;

Viste le LL.RR. 17.04.1984, n. 21 e 06.05.1986, n. 20 aventi per oggetto "Norme per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico" e constatato che è stata prodotta adeguata relazione di geologico-tecnica a firma del Geol. Paolo del Meglio;

Preso atto dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Firenze, ai sensi delle Istruzioni Tecniche approvate con Deliberazione n. 1030/GR del 20.10.2003, delle indagini geologico-tecniche previste dalla L.R. 21/84 corredate dalle prescritte certificazioni, inviate con nota del 15.06.2005, prot. n. 12615 e pervenute il 17.06.2005 (numero di deposito 1975, data deposito 20.06.2005);

Visto il parere favorevole espresso dall'U.R.T.T. di Firenze con nota del 26.07.2005 (ns. prot. n. 16086 del 01.08.2005);

Dato atto delle certificazioni di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche e degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini, inviate dai professionisti incaricati Geol. Paolo del Meglio ed Arch. Lucia Masini;

Preso atto che tale Piano di Recupero è definito Piano Attuativo per cui si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05 e dall'art. 24 della L. 47/85 inerente lo snellimento delle procedure per la formazione di strumenti urbanistici attuativi;

Ritenuto non necessario condizionare la realizzazione del presente piano urbanistico attuativo alla stipula di una convenzione ai sensi del 3° comma dell'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457 considerato che non è prevista alcuna cessione di aree né realizzazione di opere di urbanizzazione;

Esaminati gli elaborati tecnici presentati, predisposti dai richiedenti, modificati ed integrati a seguito del parere del Settore LL.PP. 1 e della Commissione Urbanistica;

Vista la L.R. 1/05 e succ. mod. ed integr.

Visto il vigente Piano Regolatore Generale;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione n. 94/CP del 15.06.1998;

Dato atto della conformità del presente Piano Attuativo allo strumento urbanistico vigente;

Dato atto della compatibilità 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 28.06.2005;

Dato atto 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;

Dato atto del rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 65 e seguenti della L.R. 1/05;

Visto l'art. 42, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 267/00;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;



Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 18
VOTANTI	n. 18
VOTI FAVOREVOLI	n. 18
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

- 1) di adottare il Piano di Recupero relativo all'area "B2" ed "E2" descritta in premessa, ai sensi dell'art. 28 e seguenti della L. 05.08.1978, n. 457, della L.R. 21.05.1980, n. 59 e degli artt. 65 e seg. della L.R. 03.01.2005, n. 1, ed indicato nei seguenti elaborati:
 - a) Fascicolo 1: Relazione storica, Relazione illustrativa e NTA
 - b) Fascicolo 2: Documentazione Fotografica;
 - c) Tav. 1: Estratto di mappa NCT ed Estratto di PRG;
 - d) Tav. 2: Piano Quotato allo stato attuale;
 - e) Tav. 3: Piano Quotato allo stato di progetto;
 - f) Tav. 4: Piano Quotato allo stato sovrapposto;
 - g) Tav. 5: Rilievo dello stato di fatto;
 - h) Tav. 6: Calcoli planovolumetrici allo stato attuale e di progetto;
 - i) Relazione integrativa;
 - j) Relazione tecnica di fattibilità geologica;
 - k) Relazione geologico-tecnica;
 - l) Relazione sul rischio idraulico;
- 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 prevista 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 e dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 10 della L.R. 59/80;
- 4) di prendere atto che, in luogo della cessione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la società proprietaria verserà, al rilascio della prima concessione edilizia relativa all'intervento di che trattasi, un importo pari al valore di dette aree secondo la stima che sarà a tal fine effettuata dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio;
- 5) di trasmettere copia del presente piano di recupero al Circondario Empolese Valdelsa ai sensi dell'art. 69, comma 2, della L.R. 1/05;
- 6) 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)

P A R E R I

resi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale N. 107 del 28-11-05 avente il seguente oggetto:

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e LL.RR. 59/80 e 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata per lo spostamento di alcune volumetrie - Area posta in Via Pian di Sotto di proprietà di Morelli Rita e Tinti Anna - Zona di P.R.G. "B2" ed "E2" - 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,

27 OTT. 2005



IL RESPONSABILE
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA
(Arch. Carlo Vanni)

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 **REGOLARITA' CONTABILE** della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

Certaldo, 22.11.2005

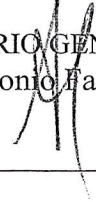
IL RAGIONIERE COMUNALE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Avv. Giovanni Campatelli)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Favara)



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, 2 DIC. 2005



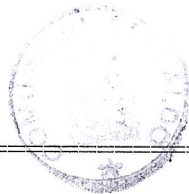
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



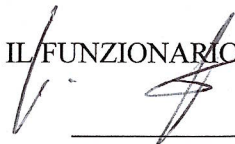
ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio (art. 134, comma 3, del D.Lgs n.267/2000).

Certaldo, 12 DIC. 2005



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, 2 DIC. 2005



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

