



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilanove e questo giorno ventidue del mese di Aprile, alle ore 15,40 in seconda convocazione, nella sala consiliare, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **43**

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Inserimento nel P.R.G. di un'area classificata "Zona di Recupero" in variante al vigente P.R.G. (art. 36) - Contestuale adozione piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Via Casale Podere La Croce - Zona di P.R.G. "F5".

22.04.2009

Sono presenti, dei n. 20 consiglieri assegnati al Comune, n. 13 come segue:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>	X		<i>Nencioni Walter</i>		X
<i>Turbini Alessio</i>	X		<i>Senesi Paola</i>	X	
<i>Capecchi Federigo</i>	X		<i>Fedi Alessandro</i>		X
<i>Campatelli Giovanni</i>	X		<i>Spini Andrea</i>		X
<i>Signorini Massimiliano</i>	X		<i>Pampaloni Emilio</i>		X
<i>Benincasa Cristina</i>	X		<i>Pampaloni Gloria</i>	X	
<i>Ferrara Giuseppe</i>	X		<i>Ciampolini Filippo</i>	X	
<i>Campriani Angelita</i>		X	<i>Bazzani Massimo</i>		X
<i>Casini Stefano</i>	X		<i>Giglioli Giuseppe</i>		X
<i>Senesi Massimo</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: Senesi Massimo – Senesi Paola – Pampaloni Gloria

ASSESSORI PRESENTI: Iozzi Carlo – Borghini Roberto – Canonici Antonella

OMISSIS

Al momento della votazione risultano presenti n. 17 componenti il consiglio comunale ed assenti i consiglieri Nencioni, Bazzani, Pampaloni Emilio e Spini.

(N. 43)

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Inserimento nel P.R.G. di un'area classificata "Zona di Recupero" in variante al vigente P.R.G. (art. 36) – Contestuale adozione piano di recupero di iniziativa privata – Area posta in Via Casale Podere La Croce - Zona di P.R.G. "F5".

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto "URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Inserimento nel P.R.G. di un'area classificata "Zona di Recupero" in variante al vigente P.R.G. (art. 36) – Contestuale adozione piano di recupero di iniziativa privata – Area posta in Via Casale Podere La Croce - Zona di P.R.G. "F5".;

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. 17
VOTANTI	n. 17
VOTI FAVOREVOLI	n. 17
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

"IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- i Sigg.ri Montagnani Luciano, nato a Certaldo (FI) il 19.04.1949 (C.F. MNTLCN49D19C540L) e Stefani Simonetta, nata a Certaldo (FI) il 06.10.1952 (C.F. STFSNT52R46C540H) entrambi residenti a Certaldo, Via Casale Podere La Croce n. 101, ed i Sigg.ri Montagnani Ilio, nato a Certaldo (FI) il 16.12.1922 (C.F. MNTLII22T16C540K) e Niccolini Iolanda, nata a San Gimignano (SI) il 27.06.1922 (C.F. NCCLND22H67H875Y) entrambi residente a Certaldo, Via Casale Podere La Croce n. 102, risultano proprietari di un'area con annessi fabbricati posta in Via Casale e rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 43, particelle 122-124-127-138, ed al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 43, particella 5, sub. 4-500-501-503-505;
- 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 sopra descritta in sottozona "F5" (attrezzature sportive private di uso pubblico) in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione nell'ambito di un progetto unitario (art. 36 N.T.A. del 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 12.02.2008, prot. n. 2888 (pratica edilizia n. 071/2008), con la quale si prevede la demolizione di alcune volumetrie esistenti per la ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione;

Preso atto che:

- la Commissione Urbanistica ha sospeso l'esame della pratica in data 11.04.2008;
- l'Ufficio Urbanistica ha richiesto documentazione integrativa in data 22.09.2008, prot. n. 17322;
- detta documentazione è stata prodotta in data 13.10.2008, prot. n. 18678;
- in data 18.12.2008, la Commissione Urbanistica ha espresso parere favorevole con prescrizioni e richiesta di integrazioni;

Vista la documentazione integrativa pervenuta in data 13.03.2009, prot. n. 4942;

Dato atto che l'area in oggetto è classificata P.F.2 (area a rischio geomorfologico - pericolosità media da processi geomorfologici) dal P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 ed è soggetta a vincolo idrogeologico;

Preso atto del parziale discostamento dall'art. 36 delle N.T.A. allegate al P.R.G.;

Visti i pareri favorevoli espressi nelle sedute della Commissione Urbanistica;

Visto inoltre il miglioramento di carattere architettonico che l'intervento produrrà sul corpo di fabbrica principale prevedendo interventi di epurazione dell'edificio colonico dalle volumetrie che alterano la lettura degli originari caratteri tipologici;

Visto in particolare il 4° comma dell'art. 65 della L.R. 1/05;

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. 164,32 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 la quantità 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. 23,47, 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 scapito 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 sono state prodotte adeguate indagini geologico-tecniche a firma del Geol. Alessandro Murratzu;

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 10.04.2009 con nota di accompagnamento del 08.04.2009, prot. n. 6844 per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 2589 del 10.04.2009);

Dato atto delle certificazioni di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche e degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma del Geol. Alessandro Murratzu, dell'Ing. Roberta Faraoni e del Geom. Filippo Montagnani;

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;
- 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 individuare e classificare quale "Zona di Recupero", ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.1979, n. 457, quella interessante il lotto di proprietà dei Sigg.ri Montagnai Luciano, Stefani Simonetta, Montagnani Ilio e Niccolini Iolanda posti nel Comune di Certaldo ed ubicato in Via Casale Podere La Croce il tutto distinto al Catasto Terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 43, particelle 122-124-127-138, ed al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 43, particella 5, sub. 4-500-501-503-505

proponendo, a tal fine, la variazione dell'art. 36 delle N.T.A. del vigente P.R.G. secondo lo schema di seguito riportato allegato sotto la lettera a);

- 2) di adottare il Piano di Recupero relativo all'area "F4" 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 nei seguenti elaborati:
 - a) Proposta di variante all'art. 36 delle N.T.A. di P.R.G.;
 - b) Relazione illustrativa e relativi allegati;
 - c) Tav. 1 – Planimetria e sezione stato attuale;
 - d) Tav. 2 – Planimetria e sezione stato sovrapposto;
 - e) Tav. 3 – Planimetria e sezione stato futuro;
 - f) Tav. 4 – Fabbricato A – stato attuale;
 - g) Tav. 5 – Fabbricato A – stato sovrapposto;
 - h) Tav. 6 – Fabbricato A – stato futuro;
 - i) Tav. 7 – Fabbricato A – prospetti stato attuale, futuro e sovrapposto;
 - j) Tav. 8 – Fabbricato A – calcolo e dimostrazione del volume in demolizione;
 - k) Tav. 9 – Fabbricato B – pianta;
 - l) Tav. 10 – Fabbricato B – sezioni e prospetti;
 - m) Tav. 11 – Fabbricato B – calcolo e dimostrazione volume in costruzione;
 - n) Tav. 12 – Schema allontanamento acque reflue e raccolta acque meteoriche;
 - o) Tav. 13 – Viste d'ambientazione;
 - p) Tav. 14 – Verifica superficie a parcheggio L. 122/89 e calcolo standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68;
 - q) Indagini geologico-tecniche di supporto al P.R.;
- 3) di stabilire la validità del presente piano attuativo in anni 10 dalla data di efficacia del medesimo;
- 4) 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;
- 5) di prendere atto che, in luogo della cessione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la proprietà verserà, 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;
- 6) di stabilire che la presentazione del primo certificato di abitabilità è subordinata alla sottoscrizione da parte della proprietà di apposito atto notarile al fine di assoggettare ad uso pubblico il parcheggio evidenziato nella tav. 14 allegata contenente altresì l'impegno ad esonerare il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;
- 7) di trasmettere copia del presente piano di recupero al Circondario Empolese Valdelsa ai sensi dell'art. 69, comma 2, della L.R. 1/05;
- 8) 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 - Inserimento nel P.R.G. di un'area classificata "Zona di Recupero" in variante al vigente P.R.G. (art. 36) - Contestuale adozione piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Via Casale Podere La Croce - Zona di P.R.G. "F5".

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,.....15 APR 2009



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,.....14.6.2009.....

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Avv. Campatelli Giovanni)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Antonio Favara)



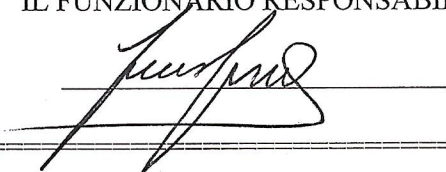
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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, - 8 MAG. 2009



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



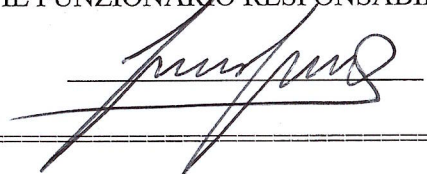
ESECUTIVITÀ

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

Certaldo, - 2 GIU. 2009



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, - 8 MAG. 2009



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

