



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilaventini e questo giorno quattordici del mese di ottobre, alle ore 19,39, 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. 59 del 14.10.2020	OGGETTO: URBANISTICA - L.R. 65/2014 – Scheda progetto <B.COMP.1> nell'UTOE 5 del Regolamento Urbanistico – Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata in Via del Torrione approvato con determinazione dirigenziale n. 7 del 19/01/2016 – Proprietà Smart Immobiliare srl ed altri – Atto unico ex art. 112 ed approvazione schema di convenzione.
---	---

Sono presenti, dei n. 16 consiglieri assegnati al Comune, n. 13 come segue:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
<i>Cinci Elia</i>	X		<i>Langneble Mawulom Daniella</i>	X	
<i>Lombardo Giuseppe</i>	X		<i>Ceccherini Federica</i>		X
<i>Renzi Romina</i>	X		<i>Orsi Lido</i>	X	
<i>Scardigli Cristina</i>	X		<i>Bartalini Elisa</i>		X
<i>Bracali Elia</i>	X		<i>Baldini Damiano</i>	X	
<i>Scardigli Simone</i>	X		<i>Palazzo Eliseo</i>	X	
<i>Migliorini Arianna</i>		X	<i>Giannoni Stefano</i>	X	
<i>Giovannoni Lorian</i>	X		<i>Nencini Emmanuele</i>	X	
			Ed il Sindaco <i>Cucini Giacomo</i>	X	

PRESIEDE il Consigliere Sig.ra Renzi Romina

PARTECIPA il Segretario Generale Dott. Danilo D'Aco, incaricato della redazione del presente verbale

SCRUTATORI: Bracali - Nencini

ASSESSORI PRESENTI: Conforti



OMISSIS

Sono collegati n. 14 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Migliorini – Ceccherini - Bartalini.

(N. 59)

OGGETTO: URBANISTICA - L.R. 65/2014 – Scheda progetto <B.COMP.1> nell'UTOE 5 del Regolamento Urbanistico – Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata in Via del Torrione approvato con determinazione dirigenziale n. 7 del 19/01/2016 – Proprietà Smart Immobiliare srl ed altri – Atto unico ex art. 112 ed approvazione schema di convenzione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto “URBANISTICA - L.R. 65/2014 – Scheda progetto <B.COMP.1> nell'UTOE 5 del Regolamento Urbanistico – Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata in Via del Torrione approvato con determinazione dirigenziale n. 7 del 19/01/2016 – Proprietà Smart Immobiliare srl ed altri – Atto unico ex art. 112 ed approvazione schema di convenzione.”;

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'Art. 49 del Decreto Legislativo N. 267 del 18.08.2000 dal Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanziario e Interni in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione espressa a voce dal seguente esito:

PRESENTI	n. 14
VOTANTI	n. 14
VOTI FAVOREVOLI	n. 14
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

Premesso che:

con deliberazione n. 71/CC del 12/11/2015 venne adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area posta in Via del Torrione – scheda progetto <B.COMP.1> UTOE 5 del Regolamento Urbanistico - per la realizzazione di n. 3 edifici residenziali e relative opere di urbanizzazione in attuazione della menzionata scheda progetto;

con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico n. 7 del 19/01/2016 detto Piano venne approvato in via definitiva e lo stesso è divenuto esecutivo con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 4 del 27/01/2016;



in data 01/02/2016 i lottizzanti hanno sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del piano attuativo (atto a rogito Notaio Maria Scardigli di Certaldo rep. n. 2 racc. n. 2 registrato a Empoli il 12/02/2016 al n. 740 serie 1T);
in data 29/07/2016 è stata sottoscritta la convenzione fra lottizzanti per perequazione urbanistica con contestuale cessione gratuita al Comune di Certaldo delle aree destinate ad opere di urbanizzazione (atto a rogito Notaio Stella Bartoletti di Certaldo rep. n. 33414 racc. n. 14868 registrato a Empoli il 06/08/2016 al n. 5582 serie 1T);
in data 29/05/2017 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 6 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste;
in data 07/05/2018 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 7 per la realizzazione dell'edificio ubicato nel Lotto 1 a cui è seguita la presentazione di alcune pratiche a variante (SCIA 521/2019, SCIA 065/2020 e SCIA 116/2020);
in data 31/07/2018, prot. n. 16216, è stata presentata la SCIA 322/2019 a variante del suddetto P.C. 6/2017;
in data 06/04/2020 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 10 per la realizzazione dell'edificio ubicato nel Lotto 2;

Dato atto che allo stato attuale la realizzazione del P.U.A. è così sintetizzabile:

- Realizzazione dei lotti: Lotto 1 completato all'80%, Lotto 2 in corso di esecuzione, Lotto 3 da presentare progetto esecutivo;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione: completate a circa il 60% con la realizzazione di tutta la massicciata stradale, l'installazione di tutti i servizi essenziali (acqua, Enel, fognature etc...) e realizzazione di tutte le opere strutturali previste quali muri di contenimento, scale e percorsi; restano da completare i marciapiedi, le opere di rifinitura delle pavimentazioni previste in autobloccanti per l'area di sosta e parcheggio e in asfalto per la strada e marciapiedi;

Considerato che:

negli atti approvati la realizzazione delle opere di urbanizzazione è prevista in un'unica fase e per attestare l'agibilità degli edifici previsti nel Lotto 1, in corso di ultimazione, è necessario collaudare tutte le opere previste;
il completamento di tutte le opere di urbanizzazione per poi passare alla realizzazione dei Lotti 2 e 3 comporterebbe un traffico continuo di mezzi pesanti con conseguente disagio per gli abitanti del Lotto 1, oltre al sicuro danneggiamento del manto della strada nel frattempo collaudata;
al fine di evitare tali problematiche, gli attuali proprietari hanno deciso di proporre una variante al P.U.A. prevedendo una suddivisione in lotti funzionali con conseguente revisione del cronoprogramma relativo alle opere di urbanizzazione, senza modifiche ai parametri urbanistici già approvati;

Preso atto che:

la variante in oggetto non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano, non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante né superamento delle altezze massime previste nel P.U.A. per cui per la sua approvazione si rende applicabile la procedura di cui all'art. 112 della L.R. 65/2014;
il piano di lottizzazione originario ha validità 10 anni dalla di efficacia del medesimo ovvero fino al 27/01/2026 ed è pertanto tuttora valido;

Dato atto che:

in data 06/04/2020, prot. n. 6793 (prat. n. 122/2020) i Sigg.ri [REDACTED]



in qualità di coamministratore della Soc. SMART IMMOBILIARE SRL [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di lottizzanti ed attuali proprietari dei terreni ricompresi nell'area di intervento, hanno presentato l'istanza di variante al Piano di Lottizzazione già approvato per le motivazioni sopra riportate;

l'ambito di intervento è costituito da terreni ricompresi all'interno del comparto rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 50 p.lle 984, 987, 989, 1240, 1241, 1277, 1279, 1276, 1278 e 1280;

la modifica proposta prevede la suddivisione del P.U.A. in lotti funzionali con conseguente revisione del cronoprogramma relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comporta un'attuazione per più unità d'intervento tra loro funzionalmente coordinate senza alcuna modifica dei parametri urbanistici;

Considerato che:

per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici:

- il P.U.A. ricade in area soggetta a vincolo per Decreto e nell'ambito del procedimento di approvazione è stato oggetto di conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR la quale, in data 29/10/2015, ha espresso parere favorevole sulla verifica di adeguatezza del P.U.A. alle finalità di tutela paesaggistica del PIT-PPR.;
- l'art. 8 "*Particolari varianti ai piani attuativi*" dell'accordo sottoscritto tra Mibact e Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o adeguamento degli strumenti della pianificazione del 17/05/2018 recita: "*...limitatamente alle ipotesi di particolari varianti ai piani attuativi, disciplinate dall'art. 112 della L.R. n. 65/2014, dato il carattere delle stesse, ed al solo fini di non aggravare i relativi procedimenti di approvazione, non si procede alla applicazione a tali varianti delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR*".
- poichè la variante in oggetto ricade nella fattispecie di cui all'art. 112 della LR 65/2014, ai sensi di quanto sopra, non risulta necessario ricorrere alla conferenza paesaggistica.

per quanto riguarda il deposito delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche:

- precedentemente all'adozione del P.U.A. le indagini geologico-tecniche, corredate dalle prescritte certificazioni, vennero consegnate all'Ufficio Tecnico del Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05, in data 06/11/2015 con nota di accompagnamento prot. n. 20601 del 05/11/2015, per le quali il Genio Civile ha comunicato il numero di deposito (n. assegnato 3248 del 09/11/2015);
- l'Ufficio Tecnico del Genio Civile ha comunicato "l'esito positivo del controllo" con nota pervenuta per PEC in data 19/01/2016, prot. n. 1150;
- il nuovo regolamento in materia (DPGR 30 gennaio 2020, n. 5/R) prevede, all'art. 3, comma 2, lett. b), che il soggetto istituzionale competente non effettui le indagini nel caso di varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;
- poiché la variante in oggetto non prevede incrementi di volume o di superficie coperta, ai sensi di quanto sopra, non risulta necessario effettuare un nuovo deposito;

Dato atto che, a seguito dell'approvazione della variante di adeguamento del PTCP con Del. C.P. n. 1 del 10/01/2013, l'area oggetto del presente P.U.A. non ricade in area soggetta alla disciplina di cui all'art. 11 *Aree fragili* e art. 12 *Aree di protezione storico ambientale*;



Dato atto che in merito alla VAS, le modifiche al P.U.A. oggetto della presente variante non incidono sugli aspetti già esaminati nelle more dell'approvazione del piano stesso;

Preso atto che la Commissione Urbanistica, in data 03/09/2020, ha espresso parere favorevole alla variante al Piano di Lottizzazione;

Preso atto che il Settore Manutenzioni - Viabilità del Comune di Certaldo ha espresso il proprio parere favorevole in data 12/06/2020, prot. n. 10940;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 03/09/2020, prot. n. 16812;

Preso atto che restano validi gli elaborati di seguito elencati, allegati al P.U.A. adottato con deliberazione n. 71/CC del 12/11/2015 ed approvato con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico n. 7 del 19/01/2016:

Allegato D - Documentazione aereofotografica storica

Allegato E -- Verifica di coerenza dell'intervento - Vincoli P.I.T. e P.T.C.P.

Allegato F - Relazione paesaggistica sul contesto territoriale

Pareri Enti gestori servizi pubblici

Ricevuta istanza richiesta rettifica catastale

Tavola 3 - Planimetria generale - stato attuale

Tavola 4 - Sezioni ambientali - stato attuale

Tavola 5 - Planimetria generale - stato sovrapposto

Tavola 6 - Sezioni ambientali - stato sovrapposto

Tavola 7 - Planimetria generale - stato di progetto

Tavola 8 - Sezioni ambientali - stato di progetto

Tavola 9 - Sistemazioni esterne con schema indicativo delle coperture - stato di progetto

Tavola 10 - Schema architettonico - stato di progetto

Tavola 11 - Rendering e fotoinserimento - stato di progetto

Tavola 12 - Schema opere di urbanizzazione - segnaletica verticale e orizzontale - sistemazione del verde - stato di progetto

Tavola 13 - Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria - stato di progetto

Tavola 14 - Calcoli e verifiche urbanistiche:

a. -Verifica superficie parcheggi pubblici

b. -Verifica aiuole pubbliche

c. -Verifica verde pubblico

d. -Verifica superficie territoriale

e. -Verifica standards complessivi

f. -Verifica area da cedere all'Amministrazione comunale

g. -Verifica superficie permeabile del suolo spazi pubblici (art. 17 del Reg. n° 2/r del 09/02/2007)

Tavola 15 - Calcoli e verifiche urbanistiche:

a. -Verifica S.U.L.

b. -Calcolo area privata

c. -Verifica L. 122/89 e Art. 97 del R.U.C.

d. - Verifica Superficie permeabile spazi privati (art. 16 Reg. n° 2/r del 09/02/2007)

Tavola 16 - Verifica L. 503/96 - Barriere architettoniche spazi pubblici

Relazione geologica di fattibilità



mentre si approvano i seguenti elaborati che costituiscono la presente variante:

- R01_Relazione tecnica (sostituisce Allegato A)
- R02_Visure catastali (sostituisce Allegato B)
- R03_Documentazione fotografica (sostituisce Allegato C)
- R04_Norme Tecniche di attuazione (sostituisce Allegato G)
- R05_Elenco prezzi – Computo metrico estimativo (sostituisce Elenco prezzi e Computo metrico estimativo)
- R06_Atti notori (sostituisce “Atti notori”)
- T01_Estratti Vincoli Scheda di valutazione (sostituisce Tav. 1)
- T02_Estratto di mappa – Proprietà catastali (sostituisce Tav. 2)
- T03_Planimetria Fasi di progetto (tavola inserita)

Ritenuto, sulla base della proposta presentata e delle valutazioni tecniche effettuate dall'ufficio urbanistica, di prevedere una suddivisione della realizzazione delle opere di urbanizzazione in tre fasi come di seguito dettagliato:

FASE 1 - Realizzazione di strada, parcheggi e verde ricompresi all'interno del perimetro della Fase 1 (rif. tavola T03), la posa in opera dei sotto servizi e la realizzazione delle opere strutturali relative all'intero comparto di lottizzazione e il completamento dell'area di sosta (circa il **79,72%** dell'intera realizzazione);

FASE 2 – Realizzazione della strada, del verde e dei parcheggi ricompresi all'interno del perimetro della Fase 2 (rif. tavola T03), la stesura del tappeto di usura della strada e dei marciapiedi di tutto il comparto di lottizzazione (circa il **18,39%** dell'intera realizzazione);

FASE 3 - Sistemazione del percorso di collegamento fra l'area di sosta e la via Ugo Foscolo soprastante (circa il **1,90%** dell'intera realizzazione);

dando atto che dopo il collaudo della Fase 1 sarà possibile presentare l'abitabilità del Lotto 1 e dopo il collaudo della Fase 2 sarà possibile presentare le abitabilità dei Lotti 2 e 3, con la prescrizione che la realizzazione della Fase 3 avvenga entro 1 anno dalla data di fine lavori dell'edificio ricompreso nel Lotto 3, e comunque entro il termine di validità del P.U.A;

Dato atto che:

a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione i lottizzanti dovranno presentare (alla firma della convenzione da sottoscrivere in sostituzione dell'atto unilaterale d'obbligo ad oggi in essere) tre polizze fidejussorie distinte calcolate sulla base dell'importo dei lavori ricompresi in ciascuna fase, maggiorato di 1/3 come stabilito dall'art. 2.2.4 del Regolamento Edilizio;

in alternativa i soggetti interessati potranno mantenere valida la polizza già agli atti del Comune, calcolata sull'importo complessivo delle opere previste nell'intero comparto, che verrà svincolata parzialmente al collaudo delle singole fasi, proporzionalmente al valore delle opere realizzate;

Visto il D.P.G.R. n. 39/R del 24/07/2018 (Regolamento in materia di unificazione di parametri urbanistici ed edilizi) e, in particolare, l'art. 66 “Disposizioni transitorie e finali” secondo cui, trattandosi di variante a piano attuativo approvato prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica al regolamento stesso, non trovano applicazione i suoi disposti;

Preso atto che il Piano di Lottizzazione è definito Piano Attuativo per cui si rende applicabile quanto previsto dagli artt. 107 e seguenti della L.R. 65/2014;

Dato atto che nel presente caso ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'art. 112 della L.R. 65/2014;



Ritenuto necessario approvare un nuovo schema di convenzione per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in oggetto che tenga conto della suddivisione del P.U.A. in lotti funzionali e delle conseguenti variazioni del cronoprogramma relativo alle opere di urbanizzazione;

Esaminati gli elaborati tecnici presentati, predisposti dai richiedenti e modificati ed integrati a seguito delle richieste del Settore Urbanistica;

Visti:

la L.R. 10/11/2014, n. 65 e succ. mod. ed integr.;
il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico adottato con deliberazione n. 58/CR del 2 luglio 2014;
il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione n. 1/CP/2013;
il Piano Operativo Comunale adottato con deliberazione n. 7/CC del 11/02/2019 ed in corso di approvazione;
il vigente Regolamento Urbanistico;
la relazione del responsabile del procedimento di cui all'art. 33, comma 2, della L.R. 65/14 allegata al presente atto (ALLEGATO A);

Dato atto:

della conformità del presente Piano di Lottizzazione al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16/02/2004 ed approvato con deliberazioni n. 57/CC del 29/06/2005;
della conformità del presente Piano di Lottizzazione al Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 49/CC del 22/04/2009 ed approvato con deliberazioni n. 66/CC del 29/07/2010 e n. 105/CC del 20/12/2010;
che il Piano di Lottizzazione 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 all'art. 112 del L.R. 65/2014;
della verifica di non riduzione degli standard di cui all'art. 39, comma 17, del Regolamento Urbanistico;

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014, la variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata adottato con deliberazione n. 71/CC del 12/11/2015 ed approvato con determinazione dirigenziale n. 7 del 19/01/2016 relativo ai terreni descritti in premessa;
2. di dare atto che restano validi gli elaborati di seguito elencati, allegati al P.U.A. adottato ed approvato con gli atti di cui al punto precedente:
 - Allegato D - Documentazione aereofotografica storica
 - Allegato E - Verifica di coerenza dell'intervento - Vincoli P.I.T. e P.T.C.P.
 - Allegato F - Relazione paesaggistica sul contesto territoriale
 - Pareri Enti gestori servizi pubblici
 - Ricevuta istanza richiesta rettifica catastale
 - Tavola 3 - Planimetria generale - stato attuale
 - Tavola 4 - Sezioni ambientali - stato attuale
 - Tavola 5 - Planimetria generale - stato sovrapposto
 - Tavola 6 - Sezioni ambientali - stato sovrapposto
 - Tavola 7 - Planimetria generale - stato di progetto
 - Tavola 8 - Sezioni ambientali - stato di progetto



- Tavola 9 - Sistemazioni esterne con schema indicativo delle coperture - stato di progetto
 Tavola 10 - Schema architettonico - stato di progetto
 Tavola 11 - Rendering e fotoinserimento – stato di progetto
 Tavola 12 - Schema opere di urbanizzazione – segnaletica verticale e orizzontale – sistemazione del verde – stato di progetto
 Tavola 13 - Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria – stato di progetto
 Tavola 14 - Calcoli e verifiche urbanistiche:
- -Verifica superficie parcheggi pubblici
 - -Verifica aiuole pubbliche
 - -Verifica verde pubblico
 - -Verifica superficie territoriale
 - -Verifica standards complessivi
 - -Verifica area da cedere all'Amministrazione comunale
 - -Verifica superficie permeabile del suolo spazi pubblici (art. 17 del Reg. n° 2/r del 09/02/2007)
- Tavola 15 - Calcoli e verifiche urbanistiche:
- a. -Verifica S.U.L.
 - b. -Calcolo area privata
 - c. -Verifica L. 122/89 e Art. 97 del R.U.C.
 - d. - Verifica Superficie permeabile spazi privati (art. 16 Reg. n° 2/r del 09/02/2007)
- Tavola 16 - Verifica L. 503/96 - Barriere architettoniche spazi pubblici
 Relazione geologica di fattibilità;

3. di approvare i seguenti nuovi elaborati che costituiscono la presente variante:
- R01_Relazione tecnica (sostituisce Allegato A)
 - R02_Visure catastali (sostituisce Allegato B)
 - R03_Documentazione fotografica (sostituisce Allegato C)
 - R04_Norme Tecniche di attuazione (sostituisce Allegato G)
 - R05_Elenco prezzi – Computo metrico estimativo (sostituisce Elenco prezzi e Computo metrico estimativo)
 - R06_Atti notori (sostituisce “Atti notori”)
 - T01_Estratti Vincoli Scheda di valutazione (sostituisce Tav. 1)
 - T02_Estratto di mappa – Proprietà catastali (sostituisce Tav. 2)
 - T03_Planimetria Fasi di progetto (tavola inserita);
 -
4. di approvare lo schema di convenzione di seguito riportato;

SCHEMA DI CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI CERTALDO ED I [REDACTED] PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 7/2016 RELATIVO ALL'AREA POSTA IN CERTALDO VIA DEL TORRIONE – SCHEDE PROGETTO “B.COMP.1” UTOE 5 AI SENSI DELLA L.R. 10/11/2014, n. 65.

L'anno duemila _____ (_____) addì _____ del mese di _____, avanti a me Dott. _____, si costituiscono i Sigg.ri:

- (a) _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Certaldo (C.F. 01310860489);
- (b) _____ in qualità di coamministratore della Soc. SMART



IMMOBILIARE SRL [REDACTED]

(c) [REDACTED]

(d) [REDACTED]

(e) [REDACTED]

(f) [REDACTED]

persone della cui identità io Dott. _____ sono personalmente certo, dei quali avendone i requisiti di legge, rinunciano, d'accordo fra loro e con il mio consenso, alla assistenza dei testimoni per il presente atto.

Premesso che intervengono ed agiscono:

a) il Sig. _____, Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica ed Edilizia, autorizzato ad intervenire in legittima rappresentanza del COMUNE DI CERTALDO;

b) i Sigg.ri _____

_____ quali proprietari dei terreni da lottizzare (in seguito denominati "soggetto/i attuatore/i");

Premesso inoltre che:

- il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 105/CC del 20/12/2010 classifica l'area di intervento come sottozona "B.COMP.1" - UTOE 5 (ambito di completamento dell'aggregato urbano);
- con deliberazione n. 71/CC del 12/11/2015 venne adottato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata relativo all'area posta in Via del Torrione – scheda progetto <B.COMP.1> UTOE 5 del Regolamento Urbanistico - per la realizzazione di n. 3 edifici residenziali e relative opere di urbanizzazione in attuazione della menzionata scheda progetto;
- con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico n. 7 del 19/01/2016 detto Piano venne approvato in via definitiva e lo stesso è divenuto esecutivo con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 4 del 27/01/2016;
- in data 01/02/2016 i lottizzanti hanno sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione del piano attuativo (atto a rogito Notaio Maria Scardigli di Certaldo rep. n. 2 racc. n. 2 registrato a Empoli il 12/02/2016 al n. 740 serie 1T);
- in data 29/07/2016 è stata sottoscritta la convenzione fra lottizzanti per perequazione urbanistica con contestuale cessione gratuita al Comune di Certaldo delle aree destinate ad opere di urbanizzazione (atto a rogito Notaio Stella Bartoletti di Certaldo rep. n. 33414 racc. n. 14868 registrato a Empoli il 06/08/2016 al n. 5582 serie 1T);
- in data 29/05/2017 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 6 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste;
- in data 31/07/2018, prot. n. 16216, è stata presentata la SCIA 322/2019 a variante del suddetto P.C. 6/2017;
- in data 06/04/2020, prot. n. 6793 (prat. n. 122/2020) i Sigg.ri _____

in qualità di coamministratore della Soc. SMART IMMOBILIARE SRL con sede legale in _____



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in qualità di lottizzanti ed attuali proprietari dei terreni ricompresi nell'area di intervento, hanno presentato un'istanza di variante al Piano di Lottizzazione già approvato che prevede la suddivisione del P.U.A. in lotti funzionali con conseguente revisione del cronoprogramma relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e un'attuazione per più unità d'intervento tra loro funzionalmente coordinate, senza alcuna modifica dei parametri urbanistici;

- l'ambito di intervento è costituito da terreni ricompresi all'interno del comparto rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo al foglio di mappa n. 50 p.lle 984, 987, 989, 924, 1240, 1241, 1277, 1279, 1255, 1257, 1276 e 1278;

Le suddette complessive aree figurano distinte dai numeri particellari nella planimetria catastale allegata sotto la lettera _____ che è riconosciuta conforme all'estratto autentico di Mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio;

- la S.U.L. massima è di mq. 800;
- il piano di lottizzazione di cui trattasi, redatto e firmato dal tecnico progettista Arch. Barbara Bertini, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze e Prato con il n. 5094, prevede un intervento di nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale, suddivisi in tre lotti, ed è costituito dai seguenti elaborati:

elaborati allegati al P.U.A. adottato con deliberazione n. 71/CC del 12/11/2015 ed approvato con determinazione dirigenziale del Responsabile del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico n. 7 del 19/01/2016

Allegato D - Documentazione aereofotografica storica

Allegato E - Verifica di coerenza dell'intervento - Vincoli P.I.T. e P.T.C.P.

Allegato F - Relazione paesaggistica sul contesto territoriale

Pareri Enti gestori servizi pubblici

Ricevuta istanza richiesta rettifica catastale

Tavola 3 - Planimetria generale - stato attuale

Tavola 4 - Sezioni ambientali - stato attuale

Tavola 5 - Planimetria generale - stato sovrapposto

Tavola 6 - Sezioni ambientali - stato sovrapposto

Tavola 7 - Planimetria generale - stato di progetto

Tavola 8 - Sezioni ambientali - stato di progetto

Tavola 9 - Sistemazioni esterne con schema indicativo delle coperture - stato di progetto

Tavola 10 - Schema architettonico - stato di progetto

Tavola 11 - Rendering e fotoinserimento - stato di progetto

Tavola 12 - Schema opere di urbanizzazione - segnaletica verticale e orizzontale - sistemazione del verde - stato di progetto

Tavola 13 - Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria - stato di progetto

Tavola 14 - Calcoli e verifiche urbanistiche:

- -Verifica superficie parcheggi pubblici
- -Verifica aiuole pubbliche
- -Verifica verde pubblico
- -Verifica superficie territoriale
- -Verifica standards complessivi
- -Verifica area da cedere all'Amministrazione comunale
- -Verifica superficie permeabile del suolo spazi pubblici (art. 17 del Reg. n° 2/r del 09/02/2007)

Tavola 15 - Calcoli e verifiche urbanistiche:

- a. -Verifica S.U.L.



- b. -Calcolo area privata
- c. -Verifica L. 122/89 e Art. 97 del R.U.C.
- d. - Verifica Superficie permeabile spazi privati (art. 16 Reg. n° 2/r del 09/02/2007)

Tavola 16 - Verifica L. 503/96 - Barriere architettoniche spazi pubblici
Relazione geologica di fattibilità

elaborati allegati alla variante al P.U.A. approvata con deliberazione n. _____ del _____:

- R01_Relazione tecnica (sostituisce Allegato A)
- R02_Visure catastali (sostituisce Allegato B)
- R03_Documentazione fotografica (sostituisce Allegato C)
- R04_Norme Tecniche di attuazione (sostituisce Allegato G)
- R05_Elenco prezzi – Computo metrico estimativo (sostituisce Elenco prezzi e Computo metrico estimativo)
- R06_Atti notori (sostituisce “Atti notori”)
- T01_Estratti Vincoli Scheda di valutazione (sostituisce Tav. 1)
- T02_Estratto di mappa – Proprietà catastali (sostituisce Tav. 2)
- T03_Planimetria Fasi di progetto (tavola inserita)

- la Commissione Urbanistica, esaminato il progetto in data 03/09/2020, ha espresso il proprio parere favorevole;
- il Settore Manutenzioni – Viabilità del Comune di Certaldo ha espresso parere favorevole in data 12/06/2020, prot. n. 10940;
- gli interessati hanno prodotto tutte le integrazioni richieste in data 03/09/2020, prot. n. 16812;
- il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a totale cura e spese dei soggetti attuatori ed a scomputo degli oneri; tali opere sono in corso di realizzazione e insistono su area di proprietà del Comune di Certaldo, così come meglio evidenziato con tratteggio di colore verde nell’elaborato denominato “T02 – estratto di mappa con elenco proprietà catastali” della variante;
- le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono d’importo inferiore alla soglia comunitaria e, pertanto, ai sensi del D.L. 201/2011 convertito nella L. 214/2011, non trova applicazione il D.Lgs. 163/2006 (ora D.Lgs. 50/2016);
- con deliberazione consiliare n. _____ del _____ è stata approvata, ai sensi dell’art. 112 della L.R. 65/2014, la variante al Piano di Lottizzazione approvato con determinazione dirigenziale n. 7/2016, oggetto della presente convenzione, nonché lo schema della convenzione medesima;
- la citata deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge e pienamente efficaci a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. ____ del _____;
- il Piano di Lottizzazione oggetto della presente convenzione, offre la possibilità di attuare una conveniente utilizzazione delle aree interessate all’intervento, nel rispetto del R.U. e delle leggi vigenti;

Tutto ciò premesso e confermato i richiedenti, in esecuzione di quanto fin qui convenuto, mentre si impegnano a realizzare il Piano di Lottizzazione nel pieno rispetto della presente convenzione e degli allegati che ne sono parte integrante, accettano, anche per i loro successori ed aventi causa, quanto di seguito viene precisato:

ART. 1 – Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione che sostituisce



integralmente quanto oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 01/02/2016 dai soggetti attuatori per l'attuazione del Piano.

ART. 2 – Modalità attuative del Piano di Lottizzazione

L'attuazione del Piano avverrà tramite titoli abilitativi da redigersi in conformità alla variante al Piano di Lottizzazione approvata, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ nonché in conformità alle prescrizioni ed obbligazioni derivanti dalla presente convenzione.

ART. 3 – Opere di Urbanizzazione

I soggetti attuatori si obbligano per sé e per i loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

- eseguire direttamente a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo come sommariamente indicato negli elaborati grafici allegati al piano (realizzazione della viabilità carrabile e pedonale, parcheggi, marciapiedi, verde pubblico). Tali opere sono in corso di realizzazione e insistono sulle aree indicate al punto 15) delle premesse che, a tal fine, rimarranno in detenzione dei soggetti attuatori fino al collaudo finale delle opere previste;
- realizzare le opere di urbanizzazione in tre fasi come di seguito descritto:
FASE 1 - Realizzazione di strada, parcheggi e verde ricompresi all'interno del perimetro della Fase 1 (come evidenziata nella tavola T03 allegata alla variante al PUA), la posa in opera dei sotto servizi e la realizzazione delle opere strutturali relative all'intero comparto di lottizzazione e il completamento dell'area di sosta (circa il **79,72%** dell'intera realizzazione);
FASE 2 – Realizzazione della strada, del verde e dei parcheggi ricompresi all'interno del perimetro della Fase 2 (come evidenziata nella tavola T03 allegata alla variante al PUA), la stesura del tappeto di usura della strada e dei marciapiedi di tutto il comparto di lottizzazione (circa il **18,39%** dell'intera realizzazione);
FASE 3 - Sistemazione del percorso di collegamento fra l'area di sosta e la via Ugo Foscolo soprastante (circa il **1,90%** dell'intera realizzazione);
- cedere al Comune, senza alcun corrispettivo se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate direttamente. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art. 10;
- realizzare le opere secondo i progetti approvati e nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- far eseguire, a propria cura e spese, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo art. 10;
- versare (se dovuti) gli oneri di urbanizzazione primaria a conguaglio come previsto al successivo art. 9;
- versare gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo sul costo di costruzione, secondo gli importi risultanti dall'applicazione delle tariffe ai sensi della L.R. 65/2014 e della deliberazione n. 29/CC del 28/03/2000 e successivi aggiornamenti, al rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli interventi privati previsti nel piano;



- assumere a proprio carico gli oneri necessari per allacciare la zona alla rete dei pubblici servizi;
- assumere a proprio carico le obbligazioni di garanzia dei diritti dei vicini e di ogni rischio e risarcimento per eventuali contestazioni relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- assumere a proprio carico ogni rischio e risarcimento per eventuali danni a persone o cose avvenuti durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

ART. 4 – Progettazione delle opere di Urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria elencate e descritte al precedente art. 3 dovrà avvenire nel rispetto dei grafici allegati ai titoli abilitativi già rilasciati e/o presentati (P.C. 6/2017 e SCIA 322/2019) ed ai titoli abilitativi a variante che si renderanno necessari.

ART. 5 – Esecuzione delle opere di Urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente al/i progetto/i approvato/i come indicato al precedente art. 4, nonché nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'esecuzione avverrà per fasi come dettagliatamente descritto all'art. 3, punto b);

Per l'esecuzione delle opere di cui sopra l'area dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri edili, secondo le disposizioni del Comune di Certaldo e della normativa vigente in materia.

In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico dovrà essere installato a cura dei soggetti attuatori un cartello segnalatore indicante gli estremi del Permesso di Costruire, nominativi dei soggetti attuatori, del Progettista, del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice.

La realizzazione delle opere ricomprese nella Fase 1 dovrà essere ultimata ed il relativo collaudo approvato entro la data di presentazione del primo certificato di agibilità relativo agli edifici previsti nel Lotto 1.

La realizzazione delle opere ricomprese nella Fase 2 dovrà essere ultimata ed il relativo collaudo approvato entro la data di presentazione del primo certificato di agibilità relativo agli edifici previsti nei Lotti 2 e 3.

La realizzazione delle opere ricomprese nella Fase 3 dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di fine lavori dell'edificio ricompreso nel Lotto 3, e comunque entro il termine di validità del P.U.A;

Per ciascuna fase, ad opere ultimate, su richiesta dei soggetti attuatori ed entro quattro mesi dalla stessa, il collaudatore, come indicato all'art. 10, provvederà al sopralluogo di verifica della regolare esecuzione ed al rilascio del relativo certificato di collaudo.

In tal sede, da parte dei soggetti attuatori, dovranno essere fornite tutte le certificazioni di collaudo e di regolare esecuzione riguardanti sia le strutture portanti che gli impianti nonché il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti.

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria i soggetti attuatori hanno costituito la fideiussione n. _____ rilasciata da _____ per la somma di Euro _____ pari all'importo presunto per la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quale risulta dal computo metrico estimativo a tal fine predisposto, aumentato di 1/3 (un terzo).



Tale polizza verrà svincolata parzialmente al collaudo delle singole fasi, proporzionalmente al valore delle opere realizzate.

oppure

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nelle Fasi _____ i soggetti attuatori hanno costituito le fideiussioni nn. _____ rilasciate da _____ per le somme rispettivamente di Euro _____ pari all'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della relativa Fase, quale risulta dal computo metrico estimativo a tal fine predisposto, aumentato di 1/3 (un terzo).

Tali polizze verranno svincolate al collaudo delle opere di urbanizzazione previste nelle rispettive Fasi.

Qualora in dipendenza della variazione dell'importo delle opere la cauzione versata non garantisca la esecuzione delle opere cui è riferita, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere una cauzione integrativa valutata sulla base dei costi aggiornati.

Nel caso i soggetti attuatori non abbiano provveduto entro il termine individuato nel Permesso di Costruire all'ultimazione delle opere, l'Amministrazione Comunale previa intimazione, con assegnazione di un termine di mesi tre, avrà la facoltà di sostituirsi ai soggetti attuatori nella esecuzione delle opere, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione anzidetta senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei soggetti attuatori con il pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle spese eccedenti la garanzia finanziaria, come sopra costituita.

Nel corso dei lavori il Comune potrà verificare la corrispondenza delle opere ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto mediante sopralluoghi.

ART. 6 – Varianti in corso d'opera alle opere di Urbanizzazione

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere apportate quelle modifiche e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori dei servizi reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei) senza che i soggetti attuatori acquistino il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi. Le modifiche di cui al presente comma sono autorizzate con semplice richiesta scritta, senza obbligo di approvazione di variante al Permesso di Costruire.

Eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale di Certaldo.

Qualora tali varianti riguardino modifiche esecutive di dettaglio e non comportino sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare la presente convenzione. In caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni alla presente convenzione, nell'ambito della necessaria variante al Piano.

ART. 7 - Cessione delle aree

I soggetti attuatori hanno ceduto le aree sulle quali sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione primaria con atto Notaio Bartoletti del 29/07/2016 rep n. 33414 racc. n. 14868 registrato a Empoli il 06/08/2016 al n. 5582 serie 1T.

Le aree cedute rimangono in detenzione dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione ivi previste.



ART. 9 – Scomputo degli oneri

Sulla base del computo metrico estimativo a tal fine predisposto il Comune di Certaldo quantifica, in via provvisoria, gli importi da scomputare dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 184 della L.R. 65/14; tale quantificazione verrà effettuata nuovamente al momento del collaudo (sulla base delle quantità dei lavori effettivamente eseguiti fermi restando gli importi già individuati). In tali momenti verrà stabilito se risulta dovuto o meno un conguaglio da parte dei soggetti attuatori. In caso affermativo, l'Amministrazione Comunale provvederà a richiederlo con semplice richiesta scritta ed i soggetti attuatori dovranno provvedere al pagamento nei termini e con le modalità in essa previste.

A tale proposito si precisa che lo scomputo sarà operato fino ad esaurimento degli oneri di urbanizzazione con l'obbligo per i soggetti attuatori di corrispondere il conguaglio nel caso in cui i secondi, dal calcolo tabellare, risultino superiori al primo. Qualsiasi altra ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause, sono tassativamente escluse dallo scomputo.

ART. 10 – Collaudo delle opere di Urbanizzazione

Al termine della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste in ciascuna delle tre fasi, come indicato ai precedenti artt. 3 e 5, dovrà essere eseguito il collaudo tecnico-amministrativo da parte di soggetto avente i necessari requisiti, con onere a carico dei soggetti attuatori, per verificare l'esecuzione a perfetta regola d'arte dei lavori previsti in progetto e quantificare l'importo da scomputare.

Per ciascuna fase, entro e non oltre 60 gg. dalla presentazione del collaudo tecnico-amministrativo finale positivo di tutte le opere previste, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere all'approvazione del relativo collaudo.

Le opere di urbanizzazione primaria ricomprese in ciascuna fase passeranno in proprietà del Comune solo dopo l'approvazione del relativo collaudo finale. Fino a tale momento continueranno a far carico ai soggetti attuatori tutti gli oneri manutentori e di sorveglianza, così come ogni eventuale conseguente responsabilità civile e penale.

L'approvazione del collaudo è subordinata alla presentazione della polizza a garanzia delle opere già realizzate prevista al penultimo periodo del presente articolo.

Le opere dovranno passare al Comune libere da vincoli.

Il collaudo delle opere non solleva i soggetti attuatori ed i loro aventi causa dalla responsabilità per il riscontro di vizi occulti che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, e ciò ai sensi degli artt. 1667-1669 del Codice Civile. A tale scopo il Comune potrà, anche dopo il collaudo, esigere l'eliminazione dei vizi riscontrati da parte del soggetto attuatore.

La polizza fidejussoria di cui all'art. 5 sarà svincolata parzialmente al collaudo delle singole fasi, proporzionalmente al valore delle opere realizzate.

oppure

Le polizze fidejussorie di cui all'art. 5 saranno svincolate contestualmente all'approvazione del rispettivo certificato di collaudo tecnico-amministrativo finale.

Per l'utilizzazione edilizia dei lotti ancora ineditati o in corso di esecuzione al momento del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, dovrà essere consegnata, per ogni lotto, una polizza fidejussoria a copertura degli eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere di urbanizzazione già realizzate e in proprietà del Comune. Detto valore verrà determinato suddividendo l'importo delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate, quale risulta dal collaudo tecnico-amministrativo, per il numero dei lotti da realizzare e/o completare.



Detta polizza sarà svincolata solo dopo la presentazione del relativo certificato di agibilità e previo accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dello stato delle parti di pubblico interesse.

ART. 11 – Utilizzazione edilizia del lotto

Il rilascio del/i Permesso/i di Costruire per la realizzazione degli edifici potrà avvenire anche contestualmente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; l'esecuzione dei lavori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai pareri _____;

Prima del rilascio del/i suddetto/i titolo/i abilitativo/i dovranno essere versati, se dovuti, gli ulteriori oneri di urbanizzazione primaria (a conguaglio), gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione.

La presentazione del primo certificato di agibilità per il Lotto 1 è subordinata all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nella Fase 1.

La presentazione del primo certificato di agibilità per i Lotti 2 e 3 è subordinata all'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo finale delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nella Fase 2.

Non sarà consentita la costruzione di edifici che per altezza, rapporto di copertura, distanza dai confini, volume e destinazione d'uso siano contrastanti con gli indici massimi urbanistici previsti nel presente Piano, fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente.

ART. 12 – Sanzioni per inadempienze

A garanzia del rispetto delle condizioni contenute nella presente convenzione i soggetti attuatori hanno costituito apposita polizza fidejussoria rilasciata da _____ per la somma di € _____ pari al 5% dell'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione quale risulta dal computo metrico estimativo a tal fine predisposto.

Nel caso si verifichi un mancato rispetto di quanto pattuito, il Comune valuterà, in rapporto al tipo di inadempienza, l'entità della sanzione dovuta e procederà ad incamerare la garanzia per l'importo di detta sanzione. La presente polizza sarà svincolata solamente quando il Comune avrà accertato la completa realizzazione del presente Piano attuativo.

Le obbligazioni nascenti dal presente atto sono a carico dei soggetti attuatori e si intendono indivisibili e solidali fra essi e i loro successivi aventi causa.

ART. 13 – Imprese costruttrici

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione i soggetti attuatori si impegnano ad utilizzare imprese qualificate per la tipologia dei lavori da eseguire.

L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità dei soggetti attuatori restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 14 – Obblighi in caso di trasferimento

I soggetti attuatori si obbligano ad introdurre le norme e prescrizioni contenute nella presente convenzione nei rogiti di vendita delle aree oggetto del presente Piano.

In ogni caso per eventuali inadempienze, i soggetti attuatori verranno ritenuti responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.



Gli aventi causa dei soggetti attuatori, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento, rendere edotta l'Amministrazione Comunale, indicando il proprio domicilio.

Qualora il trapasso di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetta anche all'alienante.

ART. 15- Spese

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e conseguenziale, presente e futura, comprese quelle di una copia dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione per il Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori che si impegnano a trasmettere entro e non oltre 30 giorni dalla data di registrazione, copia del presente atto al Comune di Certaldo.

Sono a carico dei soggetti attuatori anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per l'eventuale cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

ART. 16 – Trascrizione dell'atto

I soggetti attuatori dichiarano e riconoscono di stipulare la presente convenzione per sè e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegnano a trasferire ai loro eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizzano la trascrizione a favore e contro il Comune di Certaldo ed a favore e contro di essi medesimi con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Volterra da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 – Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne sia dalla parte dei soggetti attuatori che dai loro successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 18 – Validità del piano

La validità del piano attuativo è di anni 10 (dieci) dalla data di efficacia del PUA approvato con determinazione dirigenziale n. 7/2016 e, quindi, scadrà con il 27/01/2026.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.

5. di conferire al Responsabile di P.O. del Settore Urbanistica ed Edilizia tutti i poteri necessari per la sottoscrizione della seguente convenzione nonché per intervenire alla stipula degli eventuali conseguenti atti notarili che si rendessero necessari ivi compreso quello di meglio descrivere i beni nella loro ubicazione, consistenza, confini e dati catastali anche ad integrazione e rettifica dei dati sopra indicati, pattuire eventuali prezzi o valori da dichiarare ai fini fiscali, determinare patti e condizioni di contenuto reale ed obbligatorio e consentire volture e trascrizioni con conseguente rinuncia alle eventuali ipoteche legali;
6. di stabilire che, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, i soggetti attuatori potranno presentare polizze distinte per ogni fase oppure, in alternativa,

1992 - 02

mantenere valida la polizza già agli atti del Comune calcolata sull'importo complessivo delle opere da realizzare nell'intero comparto, secondo le modalità riportate in premessa;

7. di porre a carico dei lottizzanti tutte le spese catastali, notarili e consequenziali dell'atto di convenzione e degli eventuali ulteriori atti che dovranno essere stipulati in esecuzione di quanto convenuto;
8. di precisare che la convenzione che verrà stipulata secondo lo schema di seguito riportato sostituirà quanto già sottoscritto con atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio Maria Scardigli di Certaldo rep. n. 2 racc. n. 2 registrato a Empoli il 12/02/2016 al n. 740 serie 1T;

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità che la presente deliberazione acquisti immediata efficacia giuridica, con votazione dal seguente esito:

PRESENTI	n. 14
VOTANTI	n. 14
VOTI FAVOREVOLI	n. 14
VOTI CONTRARI	nessuno

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



Allegato A alla deliberazione

n. 59 / EC del 14.10.2020



COMUNE DI CERTALDO

(Città Metropolitana di Firenze)

Ufficio Urbanistica

**Regolamento Urbanistico - Scheda progetto <B.COMP.1> UTOE 5 - Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata di Via del Torrione, approvato con determinazione dirigenziale n. 7 del 19/01/2016
Proprietà Smart Immobiliare srl ed altri
Proposta di adozione di variante al P.U.A. in corso di attuazione.**

RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Art. 33, comma 2, L.R. 65/2014 e s.m.i.

La proposta di Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata di Via del Torrione, ambito <B.COMP.1>, non determina una modifica dei parametri urbanistico previsti dal P.U.A. in corso di attuazione ed è volta a consentire il suo completamento mediante la ripartizione in tre unità minime d'intervento, tra loro funzionalmente coordinate.

Si tratta pertanto di una variante meramente gestionale, che non modifica l'assetto urbanistico della zona, che necessita dell'approvazione di un nuovo schema di convenzione che regolerà i rapporti tra gli attori del piano e l'amministrazione comunale, in particolare per il cronoprogramma relativo alla realizzazione delle prescritte opere di urbanizzazione primaria, il tutto secondo quanto esplicito dagli elaborati allegati alla proposta deliberativa.

Resteranno invariate integralmente le previsioni contenute nel P.U.A. approvato, la suddivisioni in fasi consentirà di effettuare il collaudo di parte delle opere di urbanizzazione di specifici ambiti di lottizzazione e, al fine di salvaguardare l'integrità delle opere di urbanizzazione già realizzate (ammettendo il transito dei mezzi di cantiere sulle stesse), dovranno essere consegnate nuove polizze fidejussorie a copertura di eventuali danneggiamenti che potranno verificarsi in corso di esecuzione degli interventi.

Il sottoscritto Arch Carlo Vanni, in qualità di Responsabile del Procedimento di cui all'art. 33 della L.R. 65/2014 e s.m. e i. relativamente alla proposta di variante al piano urbanistico attuativo in oggetto:

DICHIARA DI AVER ACCERTATO E VERIFICATO

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, in particolare dei disposti di cui all'articolo 112 della L.R. 65/2014 e s.m. e i. che consente di approvare con un unico atto le varianti ai P.U.A. che non comportano aumento di superficie edificabile, né di volumi di edifici, non modificano il perimetro del piano e non comportano diminuzione di standards.

- che inerentemente al vigente P.T.C.P., a seguito dell'approvazione con Del. C.P. n. 1 del 10/01/2013 della variante di adeguamento ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005, l'area oggetto del presente P.U.A. non ricade in area soggetta alla disciplina di cui all'art. 11 Aree fragili e art. 12 Aree di protezione storico ambientale;
- che in merito ai disposti della L.R. n.10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)" le modifiche proposte al P.U.A. in corso di attuazione oggetto della presente variante, non incidono sugli aspetti già esaminati nelle more del procedimento di approvazione del piano stesso;
- la coerenza dell'atto di adozione in itinere con gli obiettivi del vigente Piano Strutturale approvato con deliberazione n. 57/CC del 29/06/2005, enunciati agli articoli delle N.t.a. di seguito riportati:

Art. 33 - Sub-sistema urbano

1. Il Sub-sistema urbano percorre longitudinalmente quasi tutto il Sistema di valle, per una lunghezza di circa sette chilometri; la sua larghezza risulta molto variabile, dai cento metri all'estremità meridionale al chilometro nella parte centrale.

2. Sono obiettivi del Sub-sistema urbano, a specificazione di quelli generali di sistema:

- interventi di ristrutturazione negli isolati

- sostituzione dell'edilizia inadeguata agli attuali standard di qualità;

- utilizzazione intensiva multifunzionale delle aree di previsione insediativa del vigente P.R.G.

3. Il piano strutturale, ai fini della individuazione delle unità organiche elementari (utote) suddivide il Sub-sistema urbano nelle seguenti sei porzioni:

- insediamento prevalentemente artigianale-industriale dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele, stretto tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari;

- insediamento residenziale, di varie epoche di formazione e di varie tipologie urbanistico-edilizie, da via San Michele al torrente Agliena; sul lato occidentale è delimitato dal viale Mario Fabiani, che corre parallelo alla linea ferroviaria; sul lato orientale si prolunga a includere l'edilizia sorta lungo la via Fiorentina, mentre sull'Agliena si conclude, dopo il cimitero, con il fabbricato degli ex macelli;

- porzione centrale dell'abitato: dal torrente Agliena, a sud, all'intersezione di via Felice Cavallotti con il viale Giacomo Matteotti, a nord; dalla linea ferroviaria Empoli-Siena, a ovest, a via Felice Cavallotti, a est. In questa parte centrale del capoluogo, prevalente residenziale, sono presenti le principali funzioni terziarie e direzionali, commerciali, e le maggiori attrezzature pubbliche e di uso pubblico;

- porzione urbana caratterizzata da edilizia residenziale di recente realizzazione e da alcuni complessi scolastici, delimitata sul lato inferiore da via del Bosco, su quello nord-orientale confinante con il parco della Canonica, comprendente il nuovo insediamento lungo il borro del Vicinato, ridiscendente lungo la SRT 429 fino a via Toscana e da qui a raggiungere la traversa interna;

- l'insediamento residenziale, tra la linea ferroviaria e il fiume Elsa, partito in due settori da via del Molino: il primo, sull'asse di via Alessandro Manzoni, si prolunga fino al centro sportivo; il secondo, più limitato, con qualche presenza di vecchie attività industriali, è lambito sul lato occidentale dalla cosiddetta traversa interna, strada di recente realizzazione;

- l'insediamento prevalentemente industriale-artigianale, da via Toscana, a sud, fino alla strada comunale del Pian di Sopra, a nord; a ovest è delimitato dalla strada delle industrie, parzialmente realizzata; sul lato orientale raggiunge la S.S. 429 di Val d'Elsa. Questo settore del Sub-sistema urbano presenta ampie zone a destinazione industriale non attuate.

Art. 59 - utote 5, Certaldo: centro storico - Poggio Boccaccio

1. L'unità comprende due poggi di grande rilievo paesaggistico, su uno dei quali sorge l'incomparabile centro storico; di interesse paesaggistico anche la retrostante pianura dell'Agliena, dominata dalle vedute del centro storico.

Coincide in parte con un'area di protezione paesaggistica, individuata dal P.T.C.P. (art. 12).

2. Si prescrivono azioni di protezione assoluta estese a tutto l'ambito dell'utote, fatti salvi gli interventi di cui ai seguenti alinea:

- sono ammesse azioni di trasformazione d'uso a fini residenziali di complessi esistenti e non utilizzati;



- sono ammessi interventi di saturazione dei lotti interclusi con tipologia a villino nella zona di via del Bosco, entro la soglia dimensionale per la nuova edilizia residenziale di mc. 3.200;
- si prescrivono azioni di riqualificazione dei prospetti tergalì degli edifici lungo via Roma, piazza Boccaccio, borgo Garibaldi e via Cavallotti.

Art. 94 – Indirizzi programmatici per l'attuazione

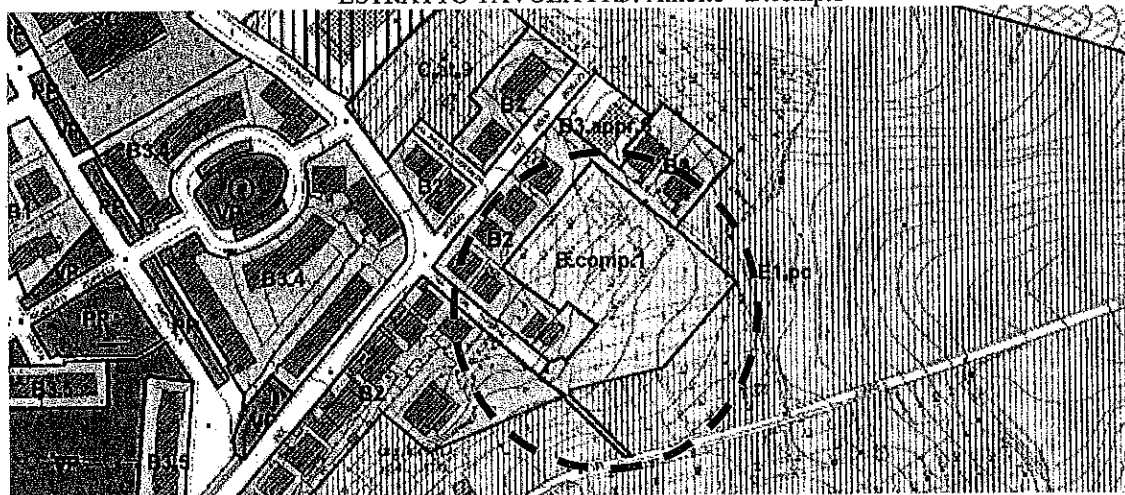
..... Omissis.....

10. Utoe 4, Canonica; Utoe 5, Certaldo-centro storico-Poggio Boccaccio: delle utoe del sub-sistema delle pendici collinari, di cui all'art. 32, si considerano unitariamente, ai fini degli indirizzi gestionali, le due che sovrastano il settore centrale della struttura urbana lineare, costituenti l'ambito di grande valore identitario, storico e paesaggistico del territorio certaldese; sono ammesse le azioni di protezione e valorizzazione indicate negli articoli 58 e 59, lo sviluppo del parco della Canonica, l'utilizzo ricettivo-turistico del complesso della Canonica, con intervento di restauro, la tutela e la promozione culturale del centro storico e delle aree libere adiacenti; nel tratto finale di via del Bosco, in posizione defilata rispetto all'ambito, è ammessa una piccola saturazione insediativa residenziale, della dimensione di mc. 3.200, da realizzarsi con tipologia e morfologia compatibili con il contesto su limitata porzione di suolo urbanizzato.

..... Omissis.....

- la conformità dell'atto di adozione in itinere con il Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 66 del 29/07/2010 e con Del. C.C. n. 105 del 20/12/2010 e successive varianti, del quale riportiamo di seguito estratti planimetrici e normativi:

ESTRATTO TAVOLA PR3: Ambito <B.comp.1>



L'intervento ricade in sottozona <B.comp.1> Ambito di completamento dell'aggregato urbano.

Art. 39 - Zone B – ambiti B1, B2, B3, B3 n°, B.appr, B.comp, B.sat

..... Omissis.....

18. Il RU individua alcuni ambiti di integrazione dell'abitato con destinazione prevalentemente residenziale.

19. L'edificazione è subordinata all'approvazione di progetto unitario esteso all'intero ambito (PUC) se viene rispettato l'assetto indicato nella scheda progetto, o di uno strumento urbanistico attuativo (PUA) se l'assetto indicato nella scheda progetto viene modificato.


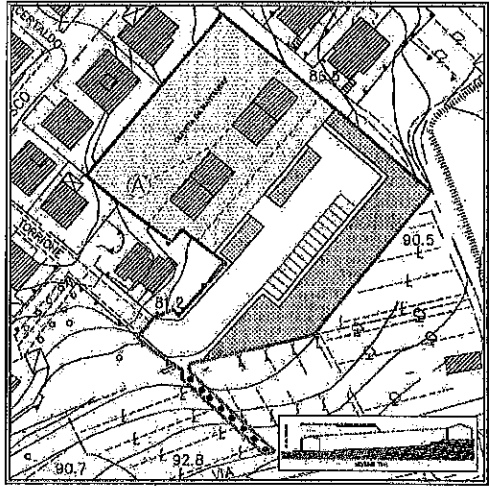
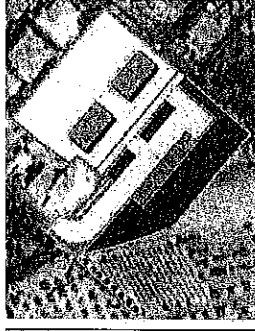
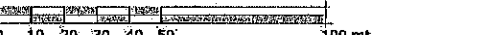
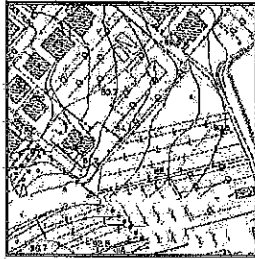
20. Nelle Schede progetto le dimensioni insediative, degli spazi pubblici e di uso pubblico e le condizioni a cui è sottoposto l'intervento hanno valore prescrittivo. E' prescritto il soddisfacimento degli standard di cui al D.I. 1444/1968,

21. Le B.comp individuate dal RU sono le seguenti:

- B.comp.1 UTOE 5
- B.comp.2 UTOE 12
- B.comp.3 UTOE 11

.....Omissis.....

Regolamento Urbanistico - Scheda Progetto relativa all'Ambito <B.comp.1> di completamento dell'aggregato urbano

	COMUNE DI CERTALDO PROVINCIA DI FIRENZE	REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE L.R. 1 del 3 Gennaio 2005 - art. 55	SCHEDE PROGETTO	CERTALDO	UTOE 05																					
B.COMP.1																										
ASSETTO DI PROGETTO		SIMULAZIONE SU ORTOFOTO		ELEMENTI DESCRITTIVI DELLAZIONE DI PIANIFICAZIONE																						
				<p>Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC Scheda 5 - Certaldo</p> <p>Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento L'area di collina in sordida schiera rispetto al tratto terminale di Via del Bosco. Dalla posizione è da ritenersi del tutto in quanto l'irregolarità progettuale più pacifica dal poggio. Si configura inoltre una edificata nella vicinanza di Zona. L'intervento si profuga di completare il tessuto edilizio.</p> <p>Vincoli sovraordinati: Vincolo paesaggistico (ex L. 1497/99) art. 12 del P.T.C.P.</p> <p>Superficie Territoriale Mq 8.434,70</p> <p>Densificazione SUL mq 800</p> <p>Area Privata/aree privati Mq 3.043,00</p> <p>Edilizia residenziale sociale</p> <p>Cessione di parcheggi. Altrazzature è verde pubblico Parcheggi pubblici mq 250, verde pubblico mq 1.600,00</p>																						
				DISPOSTIONI GENERALI E PARTICOLARI																						
LEGENDA		STATO ATTUALE		<p>SUL mq 800 in villini, case a schiera e palazzina di 2 piani f. terra oltre garage bilocali, è ammesso piano terra rialzato max. 1,00 mt. Si prescrive la progettazione del percorso pubblico di collegamento con Via quercetola e l'allineamento secondo i tratteggi in scala.</p> <p>Dovrà essere rinviata l'attività esecutiva: "A" il titolo dell'ambito edificabile (relativamente al progetto postuma) dovrà essere fissato in sede di approvazione dello specifico PUA; previa presentazione di documentazione aerofotogrammetrica attuale, alla dimostrazione dell'esistente consistenza dell'attività e le informazioni che questa ha subito nel corso degli anni.</p>																						
<table border="1"> <tr> <td>STATO IN PROGETTO</td> <td>USCITA AEREA</td> <td>VALORI PREVISIONI</td> <td>PARCHEGGIO PUBBLICO</td> <td>RETAILLARE PUBBLICO</td> </tr> <tr> <td>INIZIO PER</td> <td>Mq 4000 mq</td> <td>Mq 4000 mq</td> <td>Mq 250</td> <td>Mq 1000</td> </tr> <tr> <td>STATO ATTUALE</td> <td>Mq 4000 mq</td> <td>Mq 4000 mq</td> <td>Mq 250</td> <td>Mq 1000</td> </tr> </table>		STATO IN PROGETTO	USCITA AEREA	VALORI PREVISIONI	PARCHEGGIO PUBBLICO	RETAILLARE PUBBLICO	INIZIO PER	Mq 4000 mq	Mq 4000 mq	Mq 250	Mq 1000	STATO ATTUALE	Mq 4000 mq	Mq 4000 mq	Mq 250	Mq 1000	<table border="1"> <tr> <td>UTOE 5</td> <td>UTOE 05</td> </tr> <tr> <td>CERTALDO</td> <td>CERTALDO</td> </tr> <tr> <td>Mq. 8434,70</td> <td>Mq. 8434,70</td> </tr> </table>		UTOE 5	UTOE 05	CERTALDO	CERTALDO	Mq. 8434,70	Mq. 8434,70	<p>MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI (Dicembre 2010)</p>	
STATO IN PROGETTO	USCITA AEREA	VALORI PREVISIONI	PARCHEGGIO PUBBLICO	RETAILLARE PUBBLICO																						
INIZIO PER	Mq 4000 mq	Mq 4000 mq	Mq 250	Mq 1000																						
STATO ATTUALE	Mq 4000 mq	Mq 4000 mq	Mq 250	Mq 1000																						
UTOE 5	UTOE 05																									
CERTALDO	CERTALDO																									
Mq. 8434,70	Mq. 8434,70																									

Si evidenzia inoltre che il Piano Attuativo in corso di attuazione, al quale si riferisce la presente proposta di variante è stato esaminato:

- dalla Commissione Urbanistica Comunale in data 04/03/2015 ed ha ricevuto il seguente parere:

"La Commissione Urbanistica esprime parere favorevole alla proposta di piano attuativo con le seguenti prescrizioni: 1) la scalinata del percorso pedonale sia prolungata verso la Via del Torrione al fine di creare una continuità visiva oltre che funzionale, mantenendo comunque inalterata la realizzazione della rampa prevista in progetto; 2) sia rivista la soluzione progettuale dell'ambito a verde prevedendo la messa a dimora di alberature disposte su tutta l'area e in particolare lungo il parcheggio pubblico in progetto al fine di creare una schermatura visiva dalle aree contermini, oltre alla creazione di un'area di sosta nella zona più prossima al percorso pedonale."

- dalla Commissione del Paesaggio in data 04/03/2015 ed ha ricevuto il seguente parere:

"La Commissione per il Paesaggio esprime parere favorevole alla proposta progettuale. Al fine di non interferire negativamente con le visuali panoramiche che si aprono da e verso il borgo di Certaldo Alto e il Poggio del Boccaccio si prescrive quanto segue:

1) il percorso pedonale colleghi direttamente via del Torrione con Via Ugo Foscolo, rielaborando la soluzione di innesto tra il percorso stesso ed il parcheggio al fine di garantire continuità visiva;

2) venga adottata una soluzione progettuale che preveda una schermatura del parcheggio pubblico tramite nuovi impianti di specie arborea.

La commissione inoltre invita a prestare particolare attenzione ai materiali e forma delle coperture in relazione anche all'introduzione dei meccanismi di sicurezza per la caduta

dell'alto, la realizzazione di eventuali lucernari, inserimento di comignoli, di pannelli solari e termici ecc.

La valutazione dei dettagli viene rimandata all'esame alla presentazione delle singole autorizzazioni paesaggistiche."

- dalla Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 23 c. 3 "Disposizioni transitorie" della disciplina del PIT/PPR approvato con D.C.R. n° 37 del 27/03/201523 in data 20/10/2015, ed ha ricevuto il seguente parere:

La presente Conferenza dei servizi rispetto alle scelte progettuali contenute nel piano in oggetto ritiene opportuno rinviare alla data del 29/10/2015 la valutazione definitiva della soluzione progettuale in merito a:

- diversa organizzazione delle volumetrie e del loro orientamento, in coerenza con quanto indicato nella "Scheda Progetto" contenuta nel RU, al fine di ottenere la definizione di un margine edificato sviluppato prevalentemente in parallelo alla viabilità di progetto, caratterizzato da una linea di colmo costante per i singoli fabbricati;
- diversa localizzazione dell'area a parcheggio da realizzarsi in fregio all'edificio di progetto, con l'obiettivo di minimizzare l'impatto della viabilità e di connotare l'area stessa e gli eventuali spazi di manovra con scelte progettuali che garantiscano la permeabilità dei suoli in armonia visiva con il paesaggio rurale.

e in data 29/10/2015 ed ha ricevuto il seguente parere:

- Relativamente al punto 1, benché le soluzioni progettuali non siano coerenti con quanto richiesto nella seduta del 20/10/2015, rispetto all'impianto plani volumetrico, si condividono in quanto presentano una diversa organizzazione caratterizzata da una maggiore semplificazione delle volumetrie;
- Relativamente al punto 2, si ritiene, alla luce degli ulteriori approfondimenti, di condividere la soluzione proposta in precedenza (seduta del 20/10/2015) a condizione che vengano individuate misure compensative orientate verso un uso del verde e dei materiali che sia in armonia visiva con il paesaggio rurale limitrofo.
- Le soluzioni di carattere architettonico, con particolare riguardo all'impaginazione dei fronti, siano oggetto di ulteriore specifico approfondimento nell'ambito dell'istanza di autorizzazione paesaggistica.

La presente Conferenza dei servizi, verificata l'adeguatezza del piano in oggetto alle finalità di tutela paesaggistica, con la precisazione che la localizzazione dell'area a parcheggio e del verde pubblico sia da riferirsi alla proposta progettuale precedente, si esprime positivamente.

Considerato che la variante in oggetto ricade nella fattispecie di cui all'art. 112 della LR 65/2014, ai sensi dell'art. 8 "Particolari varianti ai piani attuativi" dell'accordo sottoscritto tra Mibact e Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, nelle procedure di conformazione o adeguamento degli strumenti della pianificazione del 17/05/2018, si rileva che non risulta necessario ricorrere nuovamente all'indizione di una nuova Conferenza Paesaggistica.

L'art. 8 infatti recita: " ...limitatamente alle ipotesi di particolari varianti ai piani attuativi, disciplinate dall'art. 112 della LR n. 65/2014, dato il carattere delle stesse, ed al solo fini di non aggravare i relativi procedimenti di approvazione, non si procede alla applicazione a tali varianti delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR".

Si evidenzia inoltre che, in relazione all'obbligo del *Deposito delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche* della presente proposta di variante al P.U.A., presso gli uffici regionali del Genio Civile, ricorra quanto indicato alla lettera b) del comma 2° dall'articolo 3 "Ambito di applicazione delle indagini relative agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica" di cui al D.P.G.R. 5/R/2020, il quale recita:

Art. 3 Ambito di applicazione delle indagini relative agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle indagini da effettuare in sede di formazione:

- a) dei piani strutturali, piani strutturali intercomunali e relative varianti;
 - b) dei piani operativi, dei piani operativi intercomunali e relative varianti;
 - c) dei piani attuativi, comunque denominati, e relative varianti;
 - d) degli atti di ricognizione degli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125, comma 2, della l.r. 65/2014;
 - e) delle varianti ai piani regolatori generali vigenti o ai regolamenti urbanistici.
2. Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:
- a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
 - b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;
 - c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;
 - d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.
3. Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse.

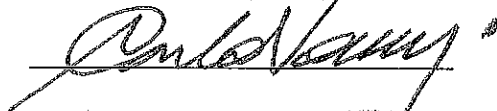
Si dichiara inoltre di avere accertato la conformità della proposta di variante al P.U.A. ai disposti del nuovo Piano Operativo Comunale adottato con deliberazione n. 7/CC del 11/02/2019, strumento della pianificazione urbanistica che classifica l'ambito di intervento <08-PUA> Piano attuativo convenzionato in territorio urbanizzato, ambito per il quale la disciplina del P.O.C. conferma la permanenza di quanto specificatamente regolamentato e previsto dal P.U.A. in corso di completamento.

La proposta di variante in oggetto è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica nella seduta del 03/09/2020 che ha espresso i seguente parere:

"FAVOREVOLE a suddividere in tre stralci funzionali la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel comparto, nel rispetto delle previsioni contenute nel PUA approvato e previa presentazione di idonee garanzie atte ad assicurare la realizzazione dell'intervento a perfetta regola d'arte."

Certaldo, 16/09/2020

Il Responsabile del procedimento
Arch. Carlo Vanni





COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana 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.R. 65/2014 – Scheda progetto <B.COMP.1> nell'UTOE 5 del Regolamento Urbanistico – Variante al Piano di lottizzazione di iniziativa privata in Via del Torrione approvato con determinazione dirigenziale n. 7 del 19/01/2016 – Proprietà Smart Immobiliare srl ed altri – Atto unico ex art. 112 ed approvazione schema di convenzione.

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

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

Certaldo, 22.09.2020

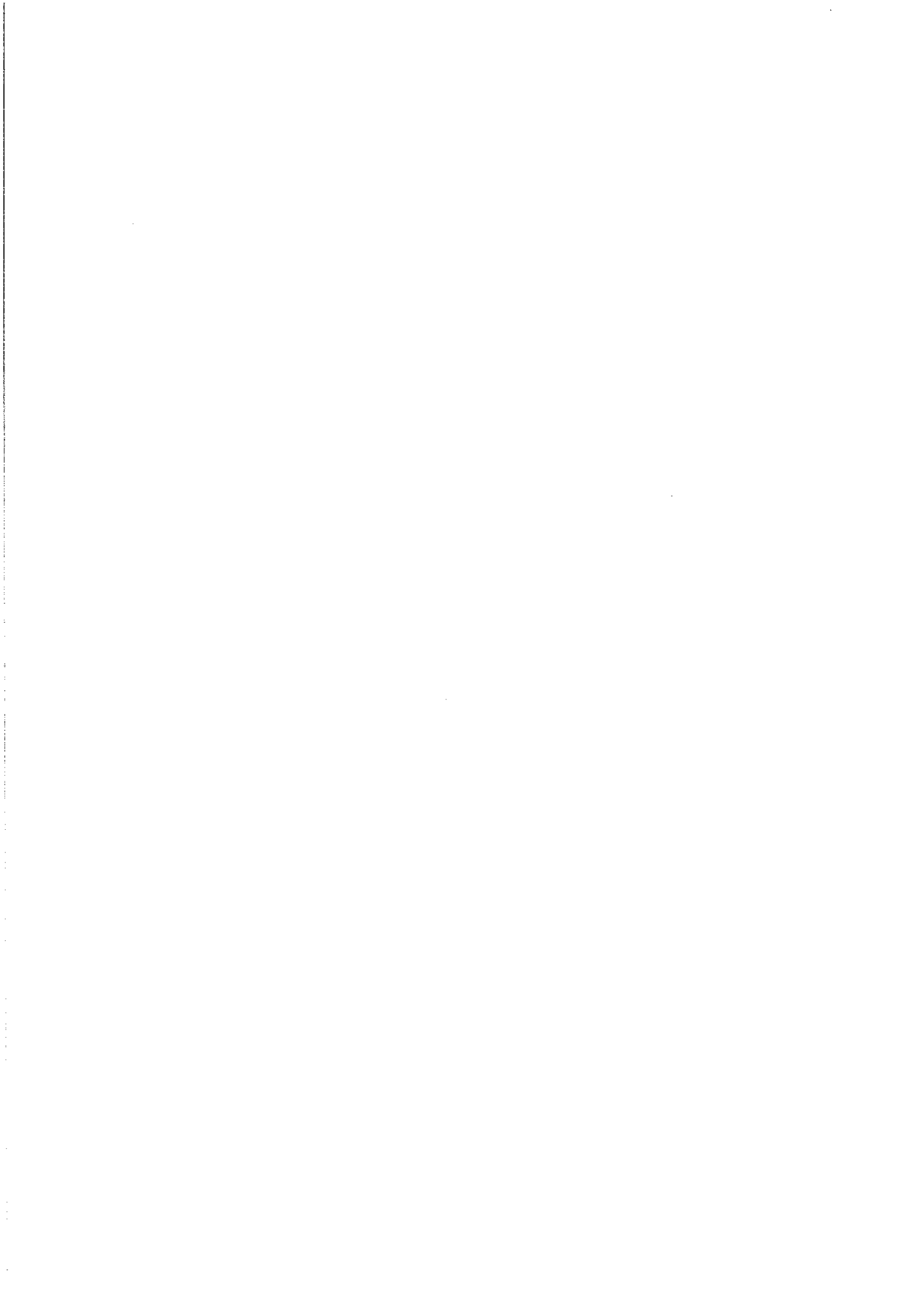
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(F.to Dott. Yuri Lippi)

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, 02.10.2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(F.to Dott.ssa Tania Frediani)



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

(F.to Dott.ssa Romina Renzi)

IL SEGRETARIO GENERALE

(F.to Dott. Danilo D'Aco)

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di giorni DIECI dalla sua pubblicazione all'albo pretorio il 20 Ottobre 2020 (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

La presente deliberazione è stata:

- Revocata con atto n. _____ del _____
 Modificata con atto n. _____ del _____

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Certaldo, 20 Ottobre 2020

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(F.to Dott. Danilo D'Aco)

