



COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilanove e questo giorno ventinove del mese di Dicembre, alle ore 21,35 nella sala consiliare, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione straordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **137**

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. San Vito - Zona di P.R.G. "E4" e zona di R.U. "E1.pc" - Adozione.

29.12.2009

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

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

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

PRESIEDE la Sig.ra Latini Denise

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

SCRUTATORI: Mainardi - Di Vita - Signorini

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

OMISSIS

Al momento della votazione sono presenti n. 18 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri Vannuzzi, Guarino e Masini.

(N. 137)

OGGETTO: URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. San Vito - Zona di P.R.G. "E4" e zona di R.U. "E1.pc" - Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto "URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. San Vito - Zona di P.R.G. "E4" e zona di R.U. "E1.pc" - Adozione.";

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

Con votazione espressa peralzata di mano dal seguente esito:

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

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

"IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'Az. Vinicola San Donnino srl con sede in Roma, Via Liegi n. 34 (C.F. 003344140581 - P.I. 001186221006), legale rappresentate Sig.ra Torino Paola, nata a Palermo il 06.01.1961 e residente a Roma in Via G. Bitossi n. 34, risulta proprietaria di un'area con annessi fabbricati posta in Loc. San Vito e rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Certaldo nel foglio di mappa n. 74, particelle 88 e 89 e foglio di mappa n. 75, particella 40 (in parte);
- il P.R.G. vigente nel nostro Comune, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 393 del 19.12.1987 ed approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 280 del 18.09.1990, così come modificato con successive varianti generali approvate nel corso degli anni tra cui la variante al P.R.G. approvata ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L.R. 64/95 e s.m.i. con deliberazione n. 35/CC/05, individua l'area sopra descritta in sottozona "E4" (sottozona agricola pedecollinare) in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani di Recupero in cui si preveda la ricostruzione di un volume pari a quello esistente (artt. 16, comma 7, lett. f), e 35 delle N.T.A. allegate P.R.G.);



- il Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 22.04.2009 individua l'area sopra descritta in sottozona "E1.pc" (sistema della collina intermedia e sub sistema delle pendici collinari) in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (artt. 70, lett. f), e 83 delle N.T.A. allegata al R.U. adottato);
- la proprietà ha presentato richiesta di approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi della L.R. 1/05, pervenuta in data 07.09.2009, prot. n. 17588 (pratica edilizia n. 321/2009), con la quale si prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica con spostamento e accorpamento di attuali volumetrie ad uso ex agricolo per la realizzazione di un immobile ad uso residenziale;

Preso atto che la Commissione Urbanistica ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 24.11.2009;

Visto il parere favorevole espresso dal Settore Ufficio Staff – Viabilità – Casa che prescrive la stipula dell'atto d'obbligo di cui all'art. 50 delle N.T.A. allegata al P.R.G.;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 14.10.2009, prot. n. 20045, in data 20.10.2009, prot. n. 20452, in data 18.12.2009, prot. n. 24290, e, in ultimo, in data 23.12.2009, prot. n. 24519;

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

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. 270,00 ma non essendo reperibili all'interno del comparto per le caratteristiche di insediamento della zona, i richiedenti hanno proposto la loro totale monetizzazione, per cui, ai sensi del sopracitato art. 2.2.4 del Regolamento Edilizio, verseranno una somma corrispondente al valore delle aree stesse prima del rilascio del primo Permesso di Costruire (o prima della presentazione della prima D.I.A.) relativo all'intervento di che trattasi;
- la quota parcheggi sarà comunque realizzata per una quantità superiore sia a quella minima prevista per legge (2,5 mq. per abitante equivalente) sia a quella minima prevista dalle norme del Regolamento Urbanistico adottato (1 mq/10 mq di SUL) nell'ubicazione prevista nel piano;

Preso atto che il previsto parcheggio, avente una superficie di mq. 56,31, dovrà essere assoggettato ad uso pubblico esonerando il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;

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

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

Preso atto della richiesta di deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, in attesa di numerazione da parte dello stesso ufficio, 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 23.12.2009 con nota di accompagnamento del 23.12.2009, prot. n. 24530;

Dato atto delle certificazioni di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche e degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini a firma del Geol. Fabio Di Nasso, dell'Arch. Carlo Fantacci e dell'Ing. Giovanni Corti;

Preso atto che la proprietà ha inoltrato richiesta:

- a ENEL DISTRIBUZIONE in data 22.10.2009 per il Nulla Osta di propria competenza relativamente all'adeguatezza della rete esistente;
- a PUBLIAMBIENTE in data 16.10.2009 per il Nulla Osta di propria competenza in merito al posizionamento delle isole ecologiche per il servizio di raccolta R.S.U.;
- al CIRCONDARIO EMPOLESE-VALDELSA in data 23.12.2009, prot. n. 23659, di autorizzazione per la ricerca di acque sotterranee mediante l'escavazione di pozzi;

e che ad oggi non è pervenuta risposta da parte dei suddetti Enti;

Vista la richiesta pervenuta da parte dell'Az. Vinicola San Donnino con la quale la stessa ci chiede di procedere all'adozione del Piano, nonostante l'assenza dei pareri degli enti gestori, in modo da dare inizio ai lavori per attivare il finanziamento dell'intervento da parte di istituto bancario, pena la decadenza del finanziamento stesso, impegnandosi ad integrare la documentazione mancante entro l'approvazione definitiva del piano;

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 09.12.2009 al 21.12.2009 e nel suddetto periodo non sono pervenute istanze o proposte in merito;

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

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

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

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

Visti:

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

Dato atto:

- della conformità del presente Piano Attuativo al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16.02.2004 ed approvato con deliberazione n. 57/CC del 29.06.2005;
- della conformità del presente Piano Attuativo al Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione n. 49/CC del 22.04.2009;

- 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;

D E L I B E R A

- 1) di adottare il Piano di Recupero relativo all'area "E4" di P.R.G. e "E1.pc" del R.U. descritta in premessa, ai sensi dell'art. 28 e seguenti della L. 05.08.1978, n. 457 e degli artt. 65 e seg. della L.R. 03.01.2005, n. 1, ed indicato in n. 36 elaborati di seguito elencati:
 - a) TAV_1 - Sistemazione esterna - stato attuale
 - b) TAV_2 - Piano quotato - stato attuale
 - c) TAV_3 - Sezioni ambientali - stato attuale
 - d) TAV_4 - FABBRICATO "A" Pianta piano seminterrato, terreno, primo e copertura - stato originario
 - e) TAV_5 - FABBRICATO "A" Prospetti e sezioni - stato originario
 - f) TAV_6 - FABBRICATO "B" Piante, prospetti e sezioni - stato originario
 - g) TAV_7 - FABBRICATO "A" Pianta piano seminterrato, terreno, primo e copertura - stato dei luoghi al 26.05.2003
 - h) TAV_8 - FABBRICATO "A" Prospetti e sezioni - stato dei luoghi al 26.05.2003
 - i) TAV_9 - FABBRICATO "B" Piante, prospetti e sezioni - stato dei luoghi al 26.05.2003
 - j) TAV_10 - FABBRICATO "A" Pianta piano seminterrato, terreno, primo e copertura - stato dei luoghi dopo ordinanza n. 85 del 26.05.2003
 - k) TAV_11 - FABBRICATO "A" Prospetti e sezioni - stato dei luoghi dopo ordinanza n. 85 del 26.05.2003
 - l) TAV_12 - FABBRICATO "B" Piante, prospetti e sezioni - stato dei luoghi dopo ordinanza n. 85 del 26.05.2003
 - m) TAV_13 - FABBRICATO "B" Piante, prospetti e sezioni - stato dei luoghi al luglio 2009
 - n) TAV_14 - Calcolo volume - FABBRICATO "A" - "B" - stato originario
 - o) TAV_15 - Pianta piano terreno, sistemazione esterna - stato di progetto
 - p) TAV_16 - Pianta piano terreno, primo e copertura - stato di progetto
 - q) TAV_17 - Prospetti - stato di progetto
 - r) TAV_18 - Sezioni - stato di progetto
 - s) TAV_19 - Calcolo volume - stato di progetto
 - t) TAV_20 - Pianta piano terreno, sistemazione esterna - stato sovrapposto
 - u) TAV_21 - Pianta piano terreno, primo e copertura - stato sovrapposto
 - v) TAV_22 - Prospetti - stato sovrapposto
 - w) TAV_23 - Sezioni - stato sovrapposto
 - x) TAV_24 - Dimostrazione standard e Aree destinate a parcheggio
 - y) TAV_25 - Legittimità urbanistica - Verifica distanza dai confini e fabbricati
 - z) TAV_26 - Schema indicativo delle opere di urbanizzazione
 - aa) TAV_27 - Dimostrazione adeguabilità dei percorsi esterni
 - bb) TAV_28 - Realtà virtuale
 - cc) Relazione illustrativa
 - dd) Relazione valutazione integrata
 - ee) Norme tecniche di attuazione
 - ff) Relazione descrittiva delle opere di urbanizzazione
 - gg) Visura storica al NCT delle part. Ille 88 e 89 foglio 74 e della part. Ille 40 foglio 75 del Comune di Certaldo e Estratto di mappa delle part. Ille 88 e 89 foglio 74 e della part. Ille 40 foglio 75 del Comune di Certaldo
 - hh) Documentazione fotografica del Fabbricato A e B esistenti
 - ii) Relazione geologica tecnica
 - jj) Indagine sismica
- 2) di stabilire la validità del presente piano attuativo in anni 10 dalla data di efficacia del medesimo;

- 3) di prendere atto che non essendo possibile la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione né la cessione delle relative aree non ricorrono le condizioni urbanistiche per prescrivere la stipula della convenzione prevista dal 3° comma dell'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457;
 - 4) di prendere atto che, in luogo della cessione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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;
 - 5) di dare atto prima del rilascio del primo Permesso di Costruire la proprietà dovrà presentare atto d'obbligo ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. allegate al P.R.G.;
 - 6) di stabilire che l'approvazione del piano di recupero è subordinata alla presentazione da parte della proprietà dei pareri favorevoli di ENEL DISTRIBUZIONE per quanto riguarda l'adeguatezza della rete esistente, di PUBLIAMBIENTE per quanto riguarda il posizionamento delle isole ecologiche per il servizio di raccolta R.S.U. e del CIRCONDARIO EMPOLESE-VALDELSA per quanto riguarda l'autorizzazione per la ricerca di acque sotterranee mediante l'escavazione di pozzi;
 - 7) 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. 24 allegata contenente altresì l'impegno ad esonerare il Comune da qualunque obbligo riguardante la sua manutenzione e conservazione;
 - alla presentazione di idonea certificazione attestante la potabilizzazione delle acque provenienti dai pozzi di proprietà;
 - 8) di trasmettere copia del presente piano di recupero al Circondario Empolese Valdelsa ai sensi dell'art. 69, comma 2, della L.R. 1/05;
 - 9) di pubblicare l'avvenuto deposito del piano di recupero di che trattasi sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi dell'art. 69, comma 3, della L.R. 1/05.
-





COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

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

avente il seguente OGGETTO:

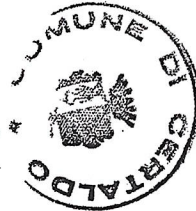
URBANISTICA - L. 457/78 e L.R. 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Loc. San Vito - Zona di P.R.G. "E4" e zona di R.U. "E1.pc" - Adozione.

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

Vedi sul retro eventuale parere contrario.

23 DIC 2009

Certaldo,.....



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

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

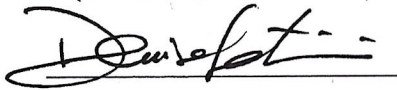
Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della medesima ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n.267.

Certaldo, 23.12.2009.....

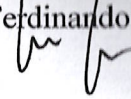
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Dott.ssa Latini Denise)



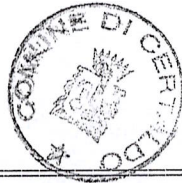
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Ferdinando Ferrini)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

Certaldo, - 8 GEN. 2010



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



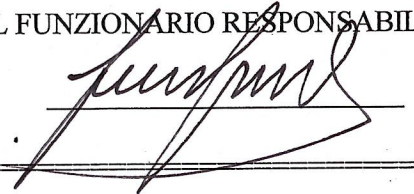
ESECUTIVITÀ

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

Certaldo, ~~8 GEN. 2010~~ 2 FEB. 2010



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



La presente deliberazione è stata:

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

Certaldo, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

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

Certaldo, - 8 GEN. 2010



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

