



# COMUNE DI CERTALDO

Provincia di Firenze

\*\*\*\*\*

Urban.

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilasei e questo giorno sei del mese di luglio, alle ore 21,45, in prima convocazione, nella sala consiliare, previo avviso regolarmente notificato, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in sessione ordinaria in seduta pubblica.

DELIBERAZIONE

N. **75**

Del

**6.07.2006**

OGGETTO: URBANISTICA - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in via Romana di proprietà dei Sigg.ri Pettini Paolo e Pettini Lucia - Zona di P.R.G. "4B2.7" - Adozione

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

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
<i>Latini Denise</i>		X	<i>Senesi Massimo</i>		X
<i>Turbini Alessio</i>	X		<i>Casini Stefano</i>		X
<i>Capecchi Federico</i>	X		<i>Migliorini Enzo</i>	X	
<i>Cibecchini Fabio</i>	X		<i>Fedi Alessandro</i>	X	
<i>Campatelli Giovanni</i>	X		<i>Spini Andrea</i>		X
<i>Lottini Irene</i>	X		<i>Agostini Gianfranco</i>		X
<i>Signorini Massimiliano</i>		X	<i>Ciampolini Filippo</i>	X	
<i>Benincasa Cristina</i>	X		<i>Bazzani Massimo</i>	X	
<i>Ferrara Giuseppe</i>	X		<i>Bardi Simone</i>	X	
<i>Campriani Angelita</i>		X	<i>Bellucci David</i>	X	
			Ed il Sindaco <i>Campinoti Andrea</i>	X	

PRESIEDE il Sig. Campatelli Giovanni

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

SCRUTATORI: Cibecchini - Benincasa - Bardi

ASSESSORI PRESENTI: Gabbrielli Cristina

OMISSIS

Al momento della votazione risultano presenti n. 15 componenti il Consiglio Comunale ed assenti i consiglieri: Signorini, Senesi, Casini, Bazzani, Agostini e Spini.

( N. 75 )

OGGETTO: URBANISTICA - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in via Romana di proprietà dei Sigg.ri Pettini Paolo e Pettini Lucia - Zona di P.R.G. "4B2.7" - Adozione.

-----  
IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente per oggetto: "URBANISTICA - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in via Romana di proprietà dei Sigg.ri Pettini Paolo e Pettini Lucia - Zona di P.R.G. "4B2.7" - Adozione.";

VISTO l'allegato parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18.08.2000 del responsabile del settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

Con votazione espressa per alzata di mano dal seguente esito:

PRESENTI	n. 15
ASTENUTI	n. 1 (Bellucci)
VOTANTI	n. 14
VOTI FAVOREVOLI	n. 10
VOTI CONTRARI	n. 4 (Ciampolini - Bardi - Migliorini - Fedi)

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata:

"IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che i Sigg.ri Pettini Paolo, nato a Certaldo (FI) l'11.10.1953 ed ivi residente in Via Romana n. 110/A (C.F. PTTPLA53R11C540W) e Pettini Lucia, nata a Certaldo (FI) il 20.11.1958 ed ivi residente in Via Amendola n. 7 (C.F. PTTLCU58S60C540C) risultano proprietari di alcuni fabbricati ad uso artigianale a cui si accede da Via Romana e da Via Copernico facenti parte di un comparto classificato come zona "4B2.7" di P.R.G.;

Dato atto che circa la metà del comparto è costituita da fabbricati utilizzati per la residenza ed attività ad essa compatibili ristrutturati di recente o comunque in buone condizioni e che con istanza presentata in data 09.02.2004, prot. 2587 (prat. n. 42/04) i Sigg.ri Pettini hanno proposto il recupero della rimanente parte del comparto attraverso l'individuazione di una specifica area che interessa esclusivamente i fabbricati artigianali di loro proprietà, rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio n. 58 dalla p.lla 280, sub 508, 509 e 513;

Preso atto che il Piano di Recupero presentato prevede il riutilizzo dei suddetti volumi artigianali, oramai in situazione di degrado, per la costruzione di un fabbricato destinato alla residenza, come previsto dalla destinazione di zona definita nell'attuale P.R.G., 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, che consente nella zona interventi di demolizione e ricostruzione con recupero totale del volume esistente (art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.);

Vista l'istanza presentata dalla proprietà per l'approvazione di un Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457 e dell'art. 9 della L.R. 21.05.1980, n. 59, con la quale si prevede la demolizione degli immobili esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale in linea di tipo condominiale;

Precisato che secondo la classificazione del P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005 l'area in esame è classificata quale area P.I. 2 a pericolosità idraulica media;

Preso atto che la Commissione Urbanistica, dopo aver rinviato l'esame del progetto una prima volta in data 15.10.2004 ed una seconda volta in data 04.03.2005, ha espresso, in data 12.09.2005, parere favorevole dettando una serie di prescrizioni e richiedendo alcune integrazioni;

Visto il parere favorevole espresso dal Settore Ufficio Staff in data 12.06.2006, prot. n. 12131;

Vista la documentazione integrativa prodotta in data 26.05.2006, prot. n. 11570 e in data 15.06.2006, prot. n. 13019;

Vista la nota rimessa da Acque spa il 07.03.2006 e consegnata a questo Ufficio dai richiedenti il piano in data 26.05.2006, con la quale si precisa che la rete idrica esistente nella zona in oggetto è inadeguata e che le opere necessarie per tale adeguamento saranno effettuate direttamente dalla società Acque spa a spese dei richiedenti il piano, come da preventivo rimesso in data 08.06.2006;

Dato atto che non è prevista realizzazione di nuove opere di urbanizzazione in quanto, per le caratteristiche di insediamento della zona, non vi sono i presupposti di utilità pubblica e che, conseguentemente, in luogo della cessione delle relative aree, la proprietà ha proposto la monetizzazione delle stesse impegnandosi, ai sensi del regolamento edilizio, a versare una somma corrispondente al valore delle aree stesse, valore che sarà stimato dal Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio e corrisposto al rilascio del primo permesso di costruire relativo all'intervento di che trattasi, contestualmente al pagamento di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione;

Preso atto che le aree che la proprietà avrebbe dovuto cedere e per le quali invece pagherà un corrispettivo come sopra specificato ammontano a mq. 720 e, quindi, risultano in misura non inferiore ai minimi previsti dalla legge e pari, per l'edificio a destinazione residenziale, a mq. 5,5 di terreno per le opere di urbanizzazione primaria e mq. 12,5 di terreno per le opere di urbanizzazione secondaria ogni 80 mc. di volume realizzabile ai sensi del D.M. 1444 del 02.04.1968 in attuazione dell'art. 17 della Legge 06.08.1967, n. 765;

Dato atto che il presente Piano di Recupero prevede la realizzazione di un parcheggio da assoggettare ad uso pubblico;

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

Preso atto dell'avvenuto deposito presso il Genio Civile, ai sensi delle Istruzioni Tecniche approvate con Deliberazione n. 1030/GR del 20.10.2003, delle indagini geologico-tecniche previste dalla L.R. 21/84, corredate dalle prescritte certificazioni, inviate con nota del 22.06.2006, prot. n. 13603 e pervenute al Genio Civile il 23.06.2006 (n. deposito assegnato 2156);

Dato atto delle certificazioni di adeguatezza delle indagini geologico-tecniche e degli atti di pianificazioni agli esiti di dette indagini, inviate dai professionisti incaricati Geol. Alessandro Murratzu e Arch. Barbara Bertini;

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

Preso atto che non ricorrono, nel presente caso, le condizioni urbanistiche che rendano 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, modificati ed integrati a seguito del parere della Commissione Urbanistica;

Vista la L. 28.01.1977, n. 10;

Vista la L.R. 03.01.2005, n. 1 e succ. mod. ed integr.;

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

Visto il vigente Piano Regolatore Generale;

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

Dato atto della compatibilità del presente Piano Attuativo al Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 3/CC del 16.02.2004 ed approvato con deliberazione n. 57/CC del 29.06.2005;

Dato atto che il Piano di Recupero in oggetto risulta conforme alle norme legislative e regolamentari vigenti ed è coerente con gli atti di pianificazione territoriale sovracomunali;

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

## DELIBERA

- 1) di adottare il Piano di Recupero relativo all'area "4B2.7" descritta in premessa, ai sensi dell'art. 28 e seguenti della L. 05.08.1978, n. 457, della L.R. 21.05.1980, n. 59 e degli artt. 65 e seg. della L.R. 03.01.2005, n. 1, ed indicato nei seguenti elaborati:
  - a) Relazione Tecnica Generale, Relazione resa ai sensi della L. 13/89, Norme Tecniche di Attuazione, Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare;
  - b) Verifica delle disposizioni dettate dai commi 1 e 2 dell'art. 67 della L.R. 1/05;
  - c) Documentazione fotografica;
  - d) Tav. 1 – Estratto di P.R.G., estratto di mappa, planimetrie catastali degli immobili, estratto aereofotogrammetrico;
  - e) Tav. 2 – Planimetria generale attuale con inquadramento del comparto del P.R.G.;
  - f) Tav. 3 – Schema opere urbanizzazione primaria – stato attuale;
  - g) Tav. 4 – Pianta – Sezioni – Prospetti - stato attuale;
  - h) Tav. 5 – Planimetria – Calcoli Urbanistici;
  - i) Tav. 6 – Planimetria generale di progetto – Distanze dai confini – H. edifici circostanti;
  - j) Tav. 7 – Schemi tipologici indicativi e profili indicativi stato di progetto;
  - k) Tav. 8 – Valori planovolumetrici – Aree pubbliche da cedere all'A.C. e loro quantificazione – Verifica Standards Urbanistici;
  - l) Tav. 9 – Planimetria stato sovrapposto;
  - m) Tav. 10 – Schema opere di urbanizzazione primaria;
  - n) Tav. 11 – Verifica L. 13/89 per parcheggio esterno;
  - o) Tav. 12 – Verifica D.C.R. 230/94;
  - p) Tav. 13 – Verifica D.M. 16.01.1996 limitazione dell'altezza in funzione della sede stradale;
  - q) Tav. 14 – Viste assonometriche di insieme;
  - r) Tav. 15 – Verifica L. 122/89 (parcheggi privati seminterrati);
  - s) Indagine geognostica e relazione geologica e geologico-tecnica di supporto;
- 2) di stabilire la validità del presente piano attuativo in anni 10 dalla data di efficacia del medesimo;
- 3) di prendere atto che non essendo possibile la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione né la cessione delle relative aree non ricorrono le condizioni urbanistiche per prescrivere la stipula della convenzione prevista dal 3° comma dell'art. 30 della L. 05.08.1978, n. 457 e dalla lettera c) del 1° comma dell'art. 10 della L.R. 59/80;
- 4) di prendere atto che, in luogo della cessione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la proprietà verserà, al rilascio del primo titolo abilitativi relativo all'intervento di che trattasi, un importo pari al valore di dette aree secondo la stima che sarà a tal fine effettuata dal Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio;

- 5) di stabilire che il pagamento alla società Acque spa della somma da loro richiesta per l'esecuzione delle opere di adeguamento della rete idrica sarà considerato a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione del presente piano attuativo;
  - 6) di stabilire che la presentazione (o il rilascio) della prima istanza edilizia relativa all'intervento di che trattasi è subordinata alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento ad Acque spa della somma da loro richiesta per l'esecuzione delle opere di adeguamento della rete idrica o, in alternativa, alla presentazione a questo Comune di polizza fidejussoria pari al doppio di tale somma, da svincolarsi solamente dopo l'avvenuto pagamento dell'importo richiesto da Acque spa per i motivi di cui sopra.
  - 7) di stabilire che la presentazione del primo certificato di abitabilità è subordinata:
    - a) all'avvenuta realizzazione e messa in esercizio da parte di Acque spa delle opere di adeguamento della rete idrica;
    - b) alla sottoscrizione da parte della proprietà di apposito atto notarile al fine di assoggettare ad uso pubblico il parcheggio evidenziato nella tav. 8 allegata;
  - 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 LL.RR. 59/80 e 1/05 - Piano di recupero di iniziativa privata - Area posta in Via Romana di proprietà dei Sigg.ri Pettini Paolo e Pettini Lucia - Zona di P.R.G. "4B2.7" - Adozione.**

\*\*\*\*\*

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

*Vedi sul retro eventuale parere contrario.*

Certaldo,.....**27 GIU 2006**.....



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,.....**27/6/06**.....

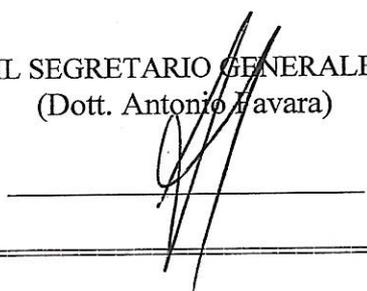
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
(Avv. Giovanni Campatelli)



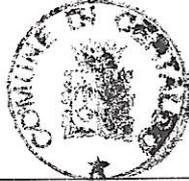
IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Antonio Favara)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

Certaldo, 11 LUG. 2006



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



ESECUTIVITÀ

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

Certaldo, 21 LUG. 2006



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

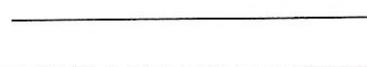


La presente deliberazione è stata:

- 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, 11 LUG. 2006



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

