



COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

REGIONE TOSCANA
Approvato come da deliberazione
della Giunta Regionale

del 30 LUG 1990 N. 6844



F. O. L'ASSESSORE DELEGATO
(come da Decreto Presidente
Giunta Regionale n° 1771/90 J.
(G. Granchi)

OGGETTO:

- VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE -

- DELIBERA CONSIGLIO C. N°81 DEL 6.03.90 -

- R E L A Z I O N E -

SINDACO
[Signature]



DIRETTORE EST. UFFICIALE
[Signature]



COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO : -URBANISTICA - Inserimento nel vigente P.R.G. di un'area classificata " Zona di recupero", ai sensi della Legge 05.08.78 n° 457 e L.R. 21.05.80 n° 59;

- Adozione di contestuale Piano di Recupero di iniziativa privata;
- Adozione di contestuale variante al P.R.G.;
- Immobili ubicati nella frazione di Marcialla, lungo la strada comunale via di Tavolese.

Premesso :

che il Sig. ROFI Silvano, residente in Certaldo via B.Giulia, 25 è proprietario di un edificio posto in Certaldo, frazione Marcialla, lungo la strada Comunale via di Tavolese, denominato "ex Asilo" e circoscritto da appezzamenti di terreno censiti al N.C.T. al foglio di Mappa n° 36, particelle 73-74-75-76-77-78-79-157, di pertinenza del suddetto edificio;

che il fabbricato suddetto, costruito agli inizi del secolo come convento di suore, fu utilizzato più tardi come asilo infantile, di cui, dal dopoguerra, progressivamente dismesso fino al suo completo abbandono;

che l'immobile, dato il degrado delle strutture portanti ed a causa di consistenti cedimenti fondari, presenta evidentissimi segni di degrado strutturale che ne ha ulteriormente compromesso l'uso;

che a seguito di ciò è stata richiesta e rilasciata Autorizzazione Edilizia n° 1607 del 03.10.89 per i primi ed urgenti interventi di consolidamento strutturale;

che ai fini di un suo completo recupero occorre intervenire con l'obiettivo di superare oltre al degrado strutturale e geofisico anche quello socio-economico onde impedirne l'abbandono. anche attraverso utilizzazioni alternative;

Considerato:

che il P.R.G. vigente nel nostro Comune, approvato dalla Giunta Regionale fino dal 1973, colloca l'immobile in zona agricola "E" contribuendo anch'esso, con tale destinazione, a non favorirne un



COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

- 2 -

adeguato recupero e che il nuovo P.R.G., adottato da questa Amministrazione con Deliberazione C.C. 393 del 19.12.87 e per il quale vigono le misure di salvaguardia, destina tale immobile in sotto zona "B2" di saturazione residenziale;
che a seguito di presentazione dell'osservazione n° 74 da parte del Sig. ROFI Silvano, il C.C. ha controdedotto accogliendo in parte l'osservazione e destinando l'area e l'immobile relativo ad utilizzazione come struttura ricettiva;
che ai fini dell'accoglimento di una istanza tesa ad effettuare interventi di recupero finalizzati ad un uso dell'immobile per attività turistico-ricettiva, occorre che venga approvato il nuovo P.R.G. da parte degli organi Regionali;

Preso atto :

che nonostante la suddetta approvazione non sarebbero soddisfatte tutte le condizioni richieste dalla proprietà al fine di realizzare un complesso funzionale e corredato delle necessarie pertinenze ed accessori, le quali, se assenti, impedirebbero un adeguato recupero funzionale alla nuova destinazione, con il rischio di compromettere anche quello statico strutturale;

Vista la richiesta preventiva per l'approvazione di un Piano di recupero, ricevuta in data 17.04.89 n° 4907 di prot., sulla quale si è espresso favorevolmente la G.M. in data 11.05.89;

Vista la richiesta di approvazione di un Piano di Recupero pervenuta a questa Amministrazione in data 16.09.89 n° 11892 di prot. con la quale, oltre alla variazione d'uso dell'immobile, si prevede la costruzione di ulteriori volumetrie da destinare ad attrezzature di servizio;

Constatato che il suddetto Piano di Recupero ha preventivamente ottenuto l'esame da parte della Commissione Edilizia, la quale, con parere n° 22 del 20.10.89 si è espressa favorevolmente, nonchè quello, sempre favorevole, espressa dalla Commissione Urbanistica, nella sua seduta del 03.11.89 al punto n° 1 del relativo verbale;

Considerato inoltre, che il presente Piano di Recupero costituisce anche contestuale variante, sia riguardo al vigente P.R.G. sia riguardo a quello adottato con Delibera C.C. n° 393 del 19.12.87;

Constatato che preventivamente occorre individuare l'area interessata come "Zona di recupero" ai sensi del 1° e 3° Comma del

./.



COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

- 3 -

l'art. 27 della Legge 05.08.78 n° 457, all'interno delle quali pos sono essere individuati anche immobili per i quali il rilascio del la Concessione Edilizia è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero e che ai sensi del 1° Comma dell'art.9 della L.Regionale 21.05.80 n° 59, la presente individuazione può essere contestuale all'adozione di un Piano di Recupero;

Viste le LL.RR. 17.04.84 n°21 e 06.05.86 n° 20 recanti per oggetto "Norme per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico" e constatato che è stata prodotto adeguata relazione geologica;

Constatato che tale Piano di Recupero è assimilato a Piano particolareggiato per cui si rende applicabile quanto previsto dall'art.12 della L.R. 31.12.84 n° 74 nonché la Legge 28.02.85 N°47, art.24, inerenti lo snellimento delle procedure per la formazione di strumenti urbanistici attuativi;

la presente relazione, in considerazione di quanto in premessa con tenuto, ha pertanto le finalità di cui sotto:

1° - Di individuare e classificare quale "Zona di Recupero" ai sensi dell'art.27 della Legge 05.08.78 n° 457 l'edificio e l'area di sua pertinenza, distinte al N.C.T. al Foglio di mappa ed alle particelle di cui alla premessa;

2° - Di consentire, contestualmente al punto 1) l'adozione di un Piano di R. relativo agli immobili descritti al precedente punto , ai sensi del 1° comma dell'art.9 della L.R.59/80, il quale si compone degli elaborati di cui al seguente elenco :

- 1) Relazione e N.T.A.;
- 2) TAV. 1 Planimetria Catastale - Estratto p.r.g.;
- 3) TAV. 2 Rilievo Planialtimetrico;
- 4) TAV. 3 Rilievo edificio ex asilo piante;
- 5) TAV. 4 Rilievo edificio ex asilo sezioni;
- 6) TAV. 5 Rilievo edificio ex asilo prospetti;
- 7) TAV. 6 Rilievo edificio via Tavolese n.c. 15 piante;
- 8) TAV. 7 Rilievo edificio via Tavolese n.c. 15 sezioni;
- 9) TAV. 8 Rilievo edificio via Tavolese n.c. 15 prospetti;

./.



COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

- 4 -

- 10) TAV. 9 Rilievo opere urbanizzazione esistenti;
- 11) TAV. 10 Modifiche proposte edific. ex asilo piante (pi/pt/p1)
- 12) TAV. 10a Modifiche proposte edific. ex asilo piante (p2/ps/pt)
- 12) TAV. 11 Modifiche proposte edific. ex asilo sezioni;
- 13) TAV. 12 Modifiche proposte edificio ex asilo prospetti;
- 14) TAV. 13 Modifiche proposte edific. via Tavolese n. 15 piante;
- 15) TAV. 14 Modifiche proposte edific. via Tavolese n. 15 sez.;
- 16) TAV. 15 Modifiche proposte edific. via Tavolese n. 15 prosp.;
- 17) TAV. 16 Progetto edificio ex asilo piante p.i. p.t. p.i.;
- 18) TAV. 16a Progetto edificio ex asilo piante p.2. p.s. p.t.;
- 19) TAV. 17 Progetto edificio ex asilo sezioni;
- 20) TAV. 18 Progetto edificio ex asilo prospetti;
- 21) TAV. 19 Progetto edificio via Tavolese n.c. 15 piante;
- 22) TAV. 20 Progetto edificio via Tavolese n.c. 15 sezioni;
- 23) TAV. 21 Progetto edificio via Tavolese n.c. 15 prospetti;
- 24) TAV. 22 Progetto opere urbanizzazione;
- 25) TAV. 23 Sistemazioni esterne;
- 26) TAV. 24 Schema delle fognature;

3° - Di dare atto che, in quanto previsti interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, contestualmente all'adozione del Piano di Recupero di cui al punto 2°), venga adottata apposita variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del 4° Comma dell'art.11 della L.R.21.05.80 n° 59 e della lettera d) del 2° Comma dell'art.9 della L.R.31.12.84 n° 74.

IL DIRIGENTE ALL'URBANISTICA
DOTT. ARCH. ALESSANDRO BOLOGNI

