



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze

Servizio 5 Governo del Territorio  
Ufficio Urbanistica

## DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 045 del 29.10.2009

Oggetto: Piano di Recupero di un ex fabbricato colonico attualmente parzialmente diruto con ubicazione nel comune di Greve in Chianti frazione Il Ferrone, strada vicinale di Bello Stento in località "La Gazzera", con le procedure previste dall'art. 69 della L.R. 1/05. Approvazione definitiva..

L'anno duemilanove il giorno ventotto del mese di settembre alle ore 21,15 si è riunito presso il Consiglio comunale in 1a convocazione su determinazione del Presidente del Consiglio Comunale, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Al momento dell'adozione della presente deliberazione risultano presenti:

BENCISTA' ALBERTO  
ALLODOLI TIZIANO  
BORGHI CARLA  
CAINI FRANCO  
CAINI GIACOMO  
CHECCUCCI LUCIANO  
LOTTI LORENZO  
MARZIALI MAURIZIO  
MORANDINI PIER LUIGI  
NARDINO MATTEO  
PECORINI GIULIO  
PIERINI FILIPPO  
ROMITI STEFANO  
ROTONDI LORELLA  
SECCHI SIMONE  
SIENI MASSIMO  
SOTTANI GIULIANO  
SOTTANI PAOLO  
STECCHI PAOLO  
VANNI TOMMASO (20)

Assenti: Cai Tommaso

Scrutatori: Sieni, Morandini, Checcucci.

Presiede il Presidente del Consiglio Sig. Giacomo Caini.

Partecipa il Segretario Generale del Comune Dott. Francesco Marziali incaricato della redazione del presente verbale.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 25/03/2009, con la quale si adottava il Piano di Recupero di un ex fabbricato colonico attualmente parzialmente diruto con ubicazione nel comune di Greve in Chianti frazione Il Ferrone, strada vicinale di Bello Stento in località "La Gazzera", con le procedure previste dall'art. 69 della L.R. 1/05;

Visto il Piano di Recupero redatto dall' Ing. Paolo Spagnoli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 4698, con studio a Firenze – via Bartolomeo Cristofori n. 20, costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A	Documentazione fotografica
Allegato B	Norme tecniche
Allegato C	Relazione Tecnica
Allegato D	Relazione Geologica
Allegato E	Relazione risparmio energetico art. 133 R.E.
Tavola 1	Estratti Cartografici
Tavola 2	Verifiche Urbanistiche
Tavola 3	Verifiche standards igienico sanitari – schema smaltimento liquami
Tavola 4	Verifiche L. 13/89
Tavola 5	Planimetrie UMI
Tavola 6	Planimetria generale stato attuale – progetto - confronto
Tavola 7	Planimetria generale materiali stato di progetto
Tavola 8	Piante, sezioni, prospetti stato attuale – progetto - confronto
Tavola 9	Planimetrie complesso immobiliare stato di progetto
Tavola 10	Sezioni, prospetti stato di progetto
Tavola 11	Piante stato di confronto
Tavola 12	Sezioni, prospetti stato di confronto
Tavola 13	Rendering architettonico

Visto che sono state espletate le procedure di pubblicazione e che durante tale periodo non sono pervenute osservazioni.

Riscontrato che, conseguentemente all'insediamento della nuova amministrazione, la commissione consiliare n. 4, attraverso l'espressione del proprio parere, ha rilevato osservazioni tali da non dover procedere alla sua approvazione in quanto il progetto di piano di recupero proposto, in relazione al suo contesto, comporta una sostanziale modifica della tipologia di intervento ed un rilevante impatto ambientale, come esplicitamente fatto rilevare dalle risultanze della seduta della commissione consiliare stessa, in data 22.10.2009;

Vista la relazione tecnica del Responsabile del Servizio 5 in data 23.10.2009, allegata alla presente deliberazione, che, a seguito di approfondimenti, valuta il complesso degli interventi del P. di R. una sostanziale e non limitata modifica della tipologia ammissibile, anche in relazione della norma di flessibilità di cui al comma 8 dell'art. 31, tali da risultare in contrasto con il vigente Regolamento Urbanistico e propone di non procedere all'approvazione definitiva del piano di recupero di cui all'oggetto ed allo stesso tempo di annullare la deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/03/2009;



Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, reso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267 del 18/08/2000;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 che attribuisce al Consiglio Comunale le determinazioni in materia;

Prende la parola il Sindaco, il quale riferisce che il Piano di Recupero in oggetto riguarda un edificio parzialmente diruto, un Piano di Recupero che nella seduta odierna andrebbe definitivamente approvato; nella precedente amministrazione fu adottato e, a seguito del fatto che non sono pervenute osservazioni, in via teorica il Consiglio Comunale lo dovrebbe approvare, ma nel lasso di tempo intercorso si è rinnovata la composizione del Consiglio, in Commissione il Piano è stato approfondito e la Commissione all'unanimità ha ritenuto che non sia conforme al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico; per questo si propone al Consiglio di non approvare definitivamente il Piano, con l'accoglimento di tale proposta da parte della Giunta.

Prende la parola il Consigliere Secchi, il quale riferisce che il Piano di Recupero è stato esaminato più volte, è stato fatto un sopralluogo, e che anche la precedente amministrazione aveva richiesto un approfondimento. Riferisce inoltre che si tratta di una casa colonica di fine '800 praticamente distrutta, composta originariamente da un unico corpo che andrebbe ora invece suddiviso in tre corpi da cui deriverebbero sette appartamenti, quindi in contrasto con il Regolamento Urbanistico e con il Piano Strutturale. Aggiunge che le modifiche non sono pertanto limitate, perché, se da un edificio se ne vogliono fare tre, non è certamente una modifica limitata. Aggiunge inoltre che la Commissione ha deciso di non procedere all'approvazione di questo piano di Recupero e ciò significa che si dovrà partire con un altro progetto e che non significa non farne più di nulla.

Prende la parola il Consigliere Sottani Giuliano, che rileva la professionalità e la serietà con cui il Presidente della Commissione Urbanistica gestisce le pratiche di sua competenza.

Prende la parola il Consigliere Stecchi, che si associa alle parole di Sottani.

Il Consigliere Sottani Giuliano prosegue nel suo intervento, asserendo che l'edificio è quasi completamente diruto, che quanto precedentemente approvato non è una cosa seria e che questo Consiglio fa bene a non approvare definitivamente il Piano di che trattasi, e a far ripresentare il Progetto, perché dal sopralluogo è emerso che non esistono tracce delle fondazioni. Aggiunge che si intenderebbero fare tre corpi e sette appartamenti dove prima c'era una casa colonica; continua asserendo che non si possono creare volumetrie che non esistono e che per l'adozione il suo gruppo, a suo tempo, votò contro.

Il Sindaco specifica che il gruppo di Sottani si era astenuto.

Prende la parola il Consigliere Allodoli, il quale riferisce che all'epoca dell'adozione non aveva seguito la cosa perché esulava dalle sue competenze e ritiene di averla votata sulla base di una relazione sbagliata, dispiacendosi di aver dato, a suo tempo, il suo voto favorevole.

Prende la parola il Consigliere Marziali, il quale riferisce che a suo parere nella passata amministrazione deroghe urbanistiche ne furono date abbastanza e si augura che d'ora in poi si proceda come si intende fare stasera, visto che si tratta di una chiara speculazione edilizia e che voterà a favore per respingere l'approvazione definitiva.

Si dà atto che gli interventi nella loro forma integrale sono registrati e custoditi presso gli Uffici Segreteria;



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze

Con. 20 Consiglieri presenti, n. 19 voti favorevoli, nessun voto contrario, n. 1 astenuti (Allodoli);

A maggioranza il Consiglio Comunale

### DELIBERA

1) di non dover procedere all'approvazione definitiva del Piano di Recupero all'oggetto per le motivazioni espresse in narrativa e per le stesse motivazioni di annullare la deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/03/2009;

2) di trasmettere il presente atto al Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e al Settore Pianificazione Territoriale della Provincia di Firenze ai sensi dei comma 4 e 6 dell'art. 69 della L.R. 1/05.



## RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Piano di Recupero di un ex fabbricato colonico parzialmente diruto situato in territorio aperto, in località "La Gazzera" lungo la strada vicinale di Bello Stento. Integrazioni e specificazioni dei profili urbanistici ed edilizi degli interventi a seguito di approfondimenti.

Dato atto che il fabbricato, secondo il vigente RU, risulta classificato S4 secondo quanto previsto all'art. 31 delle Norme Urbanistiche. Attraverso interventi di risanamento conservativo (RC2) è ammessa la conservazione degli organismi edilizi consentendone la riorganizzazione interna ed esterna compresa la variazione d'uso. Detti interventi sono consentiti attraverso la presentazione di un titolo edilizio come previsto dal comma 7 dell'art. 31, salvo quanto diversamente stabilito dalle successive norme specifiche.

Dato che con il vigente RU la classificazione degli immobili e complessi edilizi esistenti presenti nel territorio aperto è stata effettuata prevalentemente attraverso la qualificazione territoriale corrispondente alla loro ubicazione (solo parzialmente attraverso elenchi) e quindi non attraverso una specifica schedatura, con lo stesso RU è stata individuata - attraverso il comma 8 dell'art. 31 - una norma specifica "di flessibilità" che desse la possibilità di apportare sempre " motivate e limitate modifiche alle categorie di intervento" previste per le classificazioni S3, S4, S5 ed S7 mediante la presentazione di un piano di recupero. Quindi, attraverso il piano di recupero ed i relativi rilievi ed approfondimenti è data la possibilità di recuperare la carenza di conoscenza dell'immobile o complesso edilizio (vedi la mancanza della schedatura) ed apportare eventuali e mirate modifiche alle categorie di intervento.

Vista la scelta progettuale del P. di R. che, in sostituzione di un unico agglomerato, consiste nel prevedere una aggregazione planivolumetrica tipica del casale toscano formata da un edificio principale compatto ed altri minori aventi figure geometriche elementari e di aver distinto gli interventi riguardanti il corpo originario più consistente, di mc. 1.200 circa di forma rettangolare (già censito nel Catasto Toscano del 1832) dai volumi costituenti le aggregazioni incongruenti addossate al suddetto corpo di fabbrica principale, di mc. 620 circa realizzate in epoche recenti, al fine di evidenziare il recupero del corpo principale nella forma originaria, il complesso degli interventi si configura come una sostanziale e non limitata modifica della tipologia ammissibile, anche in relazione della norma di flessibilità di cui al comma 8 dell'art. 31, tali da risultare in contrasto con il vigente Regolamento Urbanistico.

Per i suddetti motivi si propone di non procedere all'approvazione definitiva del piano di recupero di cui all'oggetto ed allo stesso tempo di annullare la deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n. 26 del 25/03/2009;

Greve in Chianti, 23.10.2009

Il Responsabile del Servizio  
*Arch. Andrea Cappelli*



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI  
Provincia di Firenze