



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

Servizio Sviluppo del Territorio
Ufficio Urbanistica

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 071 del 21.12.2010

Oggetto: PROCEDIMENTO IN AUTOTUTELA EX ART. 21-NONIES DELLA LEGGE 7 AGOSTO 1990 N. 241 E S.M.I. RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 16 DEL 16.02.2007 "REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE DI TIPO SPERIMENTALE IN AREA DI PROPRIETA' COMUNALE" E SUCCESSIVA VARIANTE E ATTI DERIVATI - ATTO DI INDIRIZZO.

L'anno duemiladieci nel giorno ventuno del mese di dicembre nella sala Consiliare posta nella sede comunale, alle ore 18,10 si è riunito il Consiglio Comunale in 1a convocazione su determinazione del Presidente del Consiglio, per trattare gli affari iscritti all'ordine del giorno.

Al momento dell'adozione della presente deliberazione risultano presenti:

BENCISTA' ALBERTO
CAINI GIACOMO
LOTTI LORENZO
MARZIALI MAURIZIO
MORANDINI PIER LUIGI
PECORINI GIULIO
ROMITI STEFANO
ROTONDI LORELLA
SECCHI SIMONE
SIENI MASSIMO
SOTTANI PAOLO
VANNI TOMMASO (12)

Assenti: Allodoli Tiziano, Nardino Matteo, Pierini Filippo (giustificato), Cai Tommaso, Caini Franco, Borghi Carla, Checcucci Luciano, Sottani Giuliano, Stecchi Paolo.

Scrutatori: Sieni, Morandini, Marziali.

Presiede il Presidente del Consiglio Sig. Giacomo Caini.

Partecipa il Segretario Generale del Comune Dott. Rossano Mancusi incaricato della redazione del presente verbale.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale del 19.05.2003 n. 75 veniva approvata la localizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata in via della Fratellanza nel Capoluogo;
- con deliberazione della Giunta Comunale del 30.06.2003 n. 92 veniva approvato avviso pubblico per la presentazione da parte delle imprese interessate di proposte per la realizzazione di un programma comunale di alloggi da concedere in locazione e nominata la commissione di gara;
- con deliberazione della Giunta Comunale del 04.08.2003 n. 103 veniva approvato il verbale di gara redatto dalla commissione, riunitasi il giorno 25 luglio 2003, che ammetteva la proposta redatta dall'architetto Bruno Gemignani per l'area posta in via della Fratellanza e presentata dalla società Seator e contestualmente veniva dato mandato al responsabile del servizio per la redazione della variante urbanistica dell'area oggetto dell'intervento individuata dall'art. 7 LL.14 delle norme urbanistiche nonché per 'ampliamento della superficie del lotto mantenendo la capacità edificatoria;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 22.12.2003, veniva approvato il progetto unitario presentato dalla società Seator, veniva approvato lo schema di convenzione e contestualmente adottata la variante all'art. 7 del R.U., ampliando il perimetro del Lotto Libero 14 e modificando la disciplina attuativa degli interventi di nuova edificazione previsti dal progetto unitario;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 21.04.2004 veniva approvata la suddetta variante;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 26.10.2005 veniva adottata una ulteriore variante all'art. 7 delle Norme Urbanistiche del R.U. modificando il contenuto del medesimo in relazione al lotto libero 14 in conseguenza dell'inserimento dell'intervento in una fascia del P.O.R. non utile a conseguire i finanziamenti, con contestuale approvazione di ulteriore variante al progetto unitario e schema di convenzione ad esso relativo;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 22.02.2006 veniva approvata definitivamente la variante e controdedotto alle osservazioni presentate;

Ritenuto evidenziare che la versione vigente e definitivamente approvata con deliberazione n. 21 del 22.02.2006 dell'art. 7 delle Norme Urbanistiche del R.U. in relazione al Lotto Libero 14 è la seguente:

“ LL. 14 Lotto Libero a destinazione residenziale posto nel capoluogo, di proprietà comunale, in via della Fratellanza, confinante con la residenza protetta denominata Rosa Libri.

Nel lotto è consentita la realizzazione di alloggi residenziali per una volumetria complessiva di mc. 4.400 secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti nello specifico progetto unitario di edilizia residenziale.

Fattibilità geologica: classe 3a (vedi prescrizioni scheda n. 40 della relazione geologico-tecnica)”;

Dato atto che dalla relazione tecnica e dalle tavole del suddetto progetto unitario, allegate alle deliberazioni consiliari n. 105/2005 e n. 21/2006 che ha costituito anche variante al Regolamento Urbanistico, si evincono i seguenti dati urbanistici:

1. capacità edificatoria del LL 14 pari a mc. 4400;
2. superficie utile totale dei 17 appartamenti (Edificio A) pari a mq. 1212,46;
3. superficie utile totale degli 8 appartamenti (Edificio B) pari a mq. 452,02;



4. superficie utile abitabile complessiva pari a mq. 1664,48;
5. determinazione della quota altimetrica del primo livello abitabile alla quota di calpestio del piano terreno di tutti gli alloggi con conseguente esclusione dal calcolo del volume dei locali posti a quote sottostanti (cantine e garages);
6. calcolo della volumetria urbanistica tenendo conto dell'art. 133 del Regolamento Edilizio Comunale e quindi escludendo dal calcolo del volume l'intero spessore dei solai fino a 40 cm. e delle pareti esterne e divisorie fino a 50 cm.

Dato atto che il permesso di costruire n. 16 del 16.02.2007 per "Realizzazione di un intervento di edilizia residenziale di tipo sperimentale nell'area di proprietà comunale" rilasciato a SEATOR s.r.l. contiene dati progettuali dell'intervento diversi da quelli contenuti nel progetto unitario, allegato alla variante al R.U. ed in particolare:

- o spessore dei solai pari a 54 cm anziché 32 cm come da progetto unitario;
- o spessore parete divisoria del fabbricato A tra il corpo a due piani e quello a tre piani pari a 54 cm anziché 30 cm come da progetto unitario

Considerato che quanto sopra induce un aumento dell'altezza massima e della superficie coperta, sia dell'edificio A che dell'edificio B, con conseguente incremento di volume oltre i limiti massimi ammessi dal progetto unitario approvato con contestuale variante al Regolamento Urbanistico;

Considerato che tutti i permessi di costruire successivi al permesso di costruire n.16/2007, derivanti dal frazionamento del medesimo (P.C. 57/2007, P.C. 58/2007, P.C. 59/2007, P.C. 60/2007, P.C. 42/2008, P.C. 86/2009), contengono gli stessi dati;

Dato atto altresì che nel permesso di costruire 16 del 16.02.2007, ed in quelli da esso derivati, è stato indicato un termine per la conclusione dei lavori, 16.08.2010, non riconducibile alle disposizioni normative;

Ritenuto indubbio il superamento, nei permessi adottati, dei limiti dimensionali dell'intervento ammessi dal Regolamento Urbanistico a causa di una maggiore volumetria indotta sia da una maggiore altezza che da un maggiore sviluppo planimetrico, come sopra specificato;

Preso atto che con comunicazioni prot. 18896 del 10.08.2010, prot. 18909 del 10.08.2010, prot. 18899 del 10.08.2010 è stato avviato il procedimento di annullamento d'ufficio dei titoli abilitativi citati;

Ritenuto opportuno che l'organo titolare del potere pianificatorio, nel demandare le valutazioni sul procedimento in autotutela pendente alla competenza esclusiva dell'Ufficio, assuma posizione sull'incidenza della difformità sussistente tra i titoli adottati e l'assetto pianificatorio codificato con il progetto unitario;

Rilevata, in proposito, l'insussistenza di profili di contrasto sostanziale tra l'assetto urbanistico recepito dal progetto unitario ed i titoli abilitativi all'intervento adottati, in quanto gli incrementi volumetrici e superficiali di cui al P.C. 16/2007 e seguenti, non hanno determinato in concreto incrementi di carico urbanistico, essendo stati interamente assorbiti dai maggiori spessori dei solai e della parete divisoria;

Considerato che l'edificio B deve essere interamente ceduto al Comune per soddisfare esigenze di rilevante finalità sociale, consistenti nell'assegnazione di alloggi pubblici a categorie sociali;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;



COMUNE DI GREVE IN CHIANTI
Provincia di Firenze

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica reso dal Responsabile del Servizio 4 ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 267/2000;

In considerazioni delle motivazioni espresse;

Con n. 12 Consiglieri presenti, n. 12 voti favorevoli, nessun voto contrario, nessun astenuto;

All'unanimità il Consiglio Comunale

DELIBERA

1. di dare atto che gli incrementi volumetrici e superficiali dell'intervento assentito con P.C. 16/07 e successive varianti e atti derivati sul LL. 14 rispetto al progetto unitario definitivamente approvato con Del. C.C. 21/2006, non alterano sostanzialmente l'assetto urbanistico delineato dal medesimo progetto unitario approvato con Del. C.C. 21/2006 .
2. di demandare al Servizio 4 – Sviluppo del Territorio - ogni valutazione di competenza sulla conclusione del procedimento in autotutela.