

COMUNE DI CHIARAVALLE

PROVINCIA DI ANCONA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

UFFICIO DI PIANO



VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE
AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

adozione - settembre 2014

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il Sindaco
avv. Damiano Costantini

Il Responsabile Area Gestione del Territorio
arch. Armando Natalini



Comune di Chiaravalle

- Provincia di Ancona -

c.a.p. 60033

c.f. 00166560425

Area Gestione del Territorio

(tel. 071.9499011 – fax 071.7450956)

Chiaravalle, lì 20/09/2014

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

S E D E

Oggetto: Modifica Norme Tecniche di Attuazione del PRG per divieto realizzazione piani interrati e seminterrati.

Il comune di Chiaravalle con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 42 del 20/05/2014 ha approvato una modifica al vigente Regolamento Edilizio Comunale finalizzata a dare una risposta ai danni provocati dai recenti eventi alluvionali.

In particolare è stato introdotto l'Art. 83/bis aggiunto al TITOLO XV "Requisiti generali degli edifici" nel seguente modo:

Art. 83/bis Norme per la salvaguardia degli edifici da eventi alluvionali

In tutte le zone pianeggianti del territorio comunale e cioè al di sotto della isoipsa relativa alla quota altimetrica di ml 30,00 s.l.m. nella Frazione Grancetta e alla quota altimetrica di ml 50 s.l.m. nella zona di Via Galoppo è vietata la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati come definiti al precedente Art. 13.

Nelle suddette zone tutti gli allacci alla pubblica fognatura dovranno essere dotati di apposita valvola di ritegno che impedisce il ritorno, in caso di alluvione, delle acque di fognatura all'interno delle abitazioni.

Le norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale contengono all'Art. 4 norme relative ai parametri urbanistici ed edilizi nelle quali vengono definiti anche i piani interrati e seminterrati e, allo stato attuale, non sono coordinate con la modifica di cui sopra apportata al Regolamento Edilizio soprattutto per quanto riguarda il 1° comma; mentre per l'introduzione delle valvole ritegno di cui al Comma 2° sono proprie del Regolamento Edilizio in quanto norme attinenti alle modalità di costruzione degli edifici.

Pertanto per un migliore inquadramento della nuova disposizione normativa si intende procedere alla modifica delle Norme Tecniche del vigente PRG che recepiscono il dispositivo di cui al Comma 1° con la procedura prevista dalla Legge Regionale n. 34/92 e s.m.i. e quindi con la pubblicazione degli atti, la valutazione di eventuali osservazione/o opposizioni, l'acquisizione del parere della Provincia di Ancona e l'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale; del resto appare apprezzabile disciplinare il divieto di costruzione dei seminterrati ed interrati per le motivazioni sopra esposte in un unico atto e ciò in ossequio al principio di semplificazione degli atti amministrativi.

Ai fini del rispetto della normativa nazionale e regionale sulla Valutazione Ambientale Strategica è stato richiesto preliminarmente alla Provincia di Ancona un parere sulla esenzione della Variante in oggetto alle procedure previste per tali norme specifiche.

Per quanto riguarda gli elaborati di Variante questi consisteranno principalmente nella introduzione di un articolo specifico aggiuntivo alle attuali N.T.A. ed una planimetria del territorio comunale nel quale indicare in maniera univoca l'area di interesse.

1) Modifica alle N.T.A

Viene introdotto un nuovo articolo nella parte delle N.T.A. al TITOLO "3" –NORME PRESCRITTIVE descritto come di seguito:

Art. 4 /bis Norme per la salvaguardia delle zone pianeggianti da eventi alluvionali

In tutte le zone pianeggianti del territorio comunale e cioè al di sotto della isoipsa relativa alla quota altimetrica di ml 30,00 s.l.m. nella Frazione Grancetta e alla quota altimetrica di ml 50,00 s.l.m. nella zona di Via Galoppo, individuate nella tavola di P.R.G. denominata "**P0.1 Ambiti di tutela delle zone di pianura di salvaguardia da eventi alluvionali**", è vietata la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati come definiti al precedente Art. 4 comma 1 lett. u).

Il Piano Terra dovrà essere posizionato almeno 10 cm al di sopra della quota del piano del terreno sistemato. Al fine di equiparare le potenzialità edificatorie rispetto alle zone non comprese nel presente ambito, per tali tipi di interventi e nel caso che le autorimesse di pertinenza degli alloggi vengano previste al piano terra con h max. ml 2,20, le stesse autorimesse contribuiranno al calcolo della Superficie Utile Lorda e di conseguenza del Volume, per una quota pari al 50%; inoltre in tali casi, l'altezza massima prevista dal PRG per la zona di intervento potrà essere innalzata di ml 1,10.

L'Art. 20 delle presenti norme "Aree di parcheggio ed autorimesse" per la parte riguardante le autorimesse interrate si applica per le zone non comprese nella Tavola P0.1.

Nelle zone non comprese nella Tavola P0.1 rimangono invariate le norme previste al precedente TITOLO II "NORME DEFINITORIE" per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e le relative possibilità di edificazione, mentre nelle zone comprese nella suddetta tavola non si applica l'Art. 4 comma 1 lett. e) secondo capoverso per la sola parte riguardante i seminterrati e/o interrati.

Per le zone individuate nella Tavola P0.1 "Ambiti di tutela delle zone di pianura di salvaguardia da eventi alluvionali", in caso di contrasto con altre norme delle presenti N.T.A. o con norme del Regolamento Edilizio Comunale, prevalgono le prescrizioni previste nel presente articolo.

Pertanto lo Scrivente Ufficio propone di adottare la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. alla quale andranno applicate le norme di salvaguardia e transitorie previste dalla normativa nazionale come specificate all'Art. 24 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre con la Deliberazione di adozione della presente Variante andrà abrogato il comma 1 dell'Art. 83/bis del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

**IL RESPONSABILE
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
(Arch. Armando Natalini)**