



c.a.p. 60033

c.f. 00166560425

Area Gestione del Territorio

(tel. 071.9499011 – fax 071.742373)

Chiaravalle, lì 13/2/2015

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE S E D E

Oggetto: Relazione d'Ufficio sulle Osservazioni presentate alla Variante alle Norme Tecniche di attuazione del vigente PRG adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 57 del 30/09/2014.

L'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 57 del 30/09/2014 ha adottato la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG; la stessa variante è stata pubblicata in pubblica visione dal 20/10/2014; il termine stabilito per le osservazioni era il 19/12/2014.

Entro il termine stabilito sono pervenute al Comune di Chiaravalle N. 4 osservazioni:

OSSERVAZIONE n. 1 Prot. 26143 del 12/12/2014 ORAZI Gianmario Chiaravalle Via la Retta 16;

OSSERVAZIONE n. 2 Prot. 26571 del 18/12/2014 Ing. BALDI Giordano Chiaravalle C.so Matteotti 159;

OSSERVAZIONE n. 3 Prot. 26631 del 18/12/2014 Toccaceli Lorenzo e Leonardo a nome Soc. 3T s.r.l. con sede Monte §San Vito Via Leonardo da Vinci 55 ;

OSSERVAZIONE n. 4 Prot. 26632 del 18/12/2014 Molossi Paolo Santino Chiaravalle Via Maestri del Lavoro 17;

L'ufficio, dopo aver esaminato le richieste esprime le seguenti considerazioni tecniche:

OSSERVAZIONE n. 1

OSSERVAZIONE n. 1 Prot. 26143 del 12/12/2014 ORAZI Gianmario Chiaravalle Via la Retta 16;

RICHIESTE:

- 1) Che, la fine di utilizza al meglio le possibilità edificatorie previste dal PRG, in occasione della realizzazione delle autorimesse al piano terra, venga concesso l'aumento dell'altezza massima di ml 1,70 in luogo dei ml 1,10 previsti.

PARERE D'UFFICIO:

L'aumento dell'altezza massima prevista in caso di realizzazione di autorimesse al piano terra è stato calcolato sulla base dello scorrimento verso l'alto del fabbricato a seguito della eliminazione del piano seminterrato. Avendo calcolato la metà di un piano adibito ad autorimesse di ml 2,20 che prima poteva essere seminterrato (e quindi almeno per metà entro terra) è stato automaticamente scelto di innalzare l'altezza massima appunto della metà del piano e quindi per ml 1,10.

Nel casi esposti dai richiedenti risulta possibile comunque realizzare lo stesso numero di piani anche in presenza di parte del piano terra adibito ad abitazione realizzando l'ultimo piano abitabile con soffitto in pendenza ed altezza minima 2,20 e media 2,70.

Anche sulla base delle considerazioni di cui alle successive osservazioni è possibile accogliere parzialmente il solo aumento dell'altezza massima a ml 1,20 anziché ml 1,10.

OSSERVAZIONE n. 2

OSSERVAZIONE n. 2 Prot. 26571 del 18/12/2014 Ing. BALDI Giordano Chiaravalle C.so Matteotti 159;

RICHIESTE:

- 1) Di annullare la modifica alle norme tecniche di attuazione del PRG così come adottata prescrivendo, in situazioni di rischio, la messa in opera di accorgimenti tecnici per evitare l'allagamento dei piani interrati e seminterrati;
- 2) Di aggiungere la possibilità di realizzare ulteriori autorimesse al piano terra nelle aree di pertinenza con le agevolazioni previste dalla presente Variante (calcolo volume al 50%);
- 3) Di aumentare l'altezza massima dei locali autorimesse da ml 2,20 a ml 2,40 in quanto le strutture in c.a. obbligano oggi la realizzazione di "travi calate" perimetrali che riducono l'altezza utile del vano porta (compreso il telaio della porta basculante) a ml 1,80.

PARERE D'UFFICIO:

Sulle singole richieste:

- 1) la richiesta comporta la revoca della Variante al PRG e quindi entra nel merito della scelta discrezionale effettuata dal Consiglio Comunale e non riveste interesse tecnico.
- 2) Anche tale richiesta comporta una scelta discrezionale da effettuarsi da parte del Consiglio Comunale che permetta la realizzazione di nuovi volumi nell'area di sedime (anche se calcolati al 50%);
- 3) Su tale richiesta occorre specificare che l'esigenza principale dal punto di vista tecnico in sede di adozione era stata quella di evitare la realizzazione di volumi calcolati al 50% che in futuro potessero in qualche modo divenire locali accessori delle abitazioni in quanto alti ml 2,40. Risulta sostenibile la necessità di avere una porta di accesso con altezza adeguata alle auto che oggi molte volte raggiungono anche altezza di ml 1,80. Dal punto di vista tecnico si potrebbe contemperare la necessità di evitare la trasformazione in futuro dei locali e permettere un accesso più agevole delle auto aumentando l'altezza massima dei locali autorimesse a ml 2,30. Di conseguenza si potrebbe aumentare l'altezza massima del fabbricato di ml 1,20 in luogo di ml 1,10 previsto in Variante adottata; pertanto si ipotizza un accoglimento parziale dell'osservazione.

OSSERVAZIONE n. 3

OSSERVAZIONE n. 3 Prot. 26631 del 18/12/2014 Toccaceli Lorenzo e Leonardo a nome Soc. 3T s.r.l. con sede Monte San Vito Via Leonardo da Vinci 55 ;

RICHIESTE:

- 1) Di aumentare l'altezza massima dei locali autorimesse da ml 2,20 a ml 2,40 in quanto le strutture in c.a. obbligano oggi la realizzazione di "travi calate" perimetrali che riducono l'altezza utile del vano porta (compreso il telaio della porta basculante) a ml 1,85 – ml 1,90.

PARERE D'UFFICIO:

Come già specificato al precedente punto 3) del parere d'Ufficio sulla Osservazione N. 2, su tale richiesta occorre specificare che l'esigenza principale dal punto di vista tecnico in sede di adozione era sta quella di evitare la realizzazione di volumi calcolati al 50% che in futuro potessero in qualche modo divenire locali accessori delle abitazioni in quanto alti ml 2,40. Risulta sostenibile la necessità di avere una porta di accesso con altezza adeguata alle auto che oggi molte volte raggiungono anche altezza di ml 1,80. Dal punto di vista tecnico si potrebbe contemperare la necessita di evitare la trasformazione in futuro dei locali e permettere un accesso più agevole delle auto aumentando l'altezza massima dei locali autorimessa a ml 2,30. Di conseguenza si potrebbe aumentare l'altezza massima del fabbricato di ml 1,20 in luogo di ml 1,10 previsto in Variante adottata; pertanto si ipotizza un accoglimento parziale dell'osservazione.

OSSERVAZIONE n. 4

OSSERVAZIONE n. 4 Prot. 26632 del 18/12/2014 Molossi Paolo Santino Chiaravalle Via Maestri del Lavoro 17;

RICHIESTE:

- 1) L'impresa, proprietaria di n. 2 lotti del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata RC2 di V. Sanzio convenzionato in data 02/05/2002; la stessa chiede che la presente Variante al PRG non venga applicata ai suddetti lotti in quanto la convenzione era riferita alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mentre le prescrizioni di dettaglio sono state stabilite dalle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione tutt'ora vigenti.
- 2) Di aumentare l'altezza massima dei locali autorimesse da ml 2,20 a ml 2,40 in quanto le strutture in c.a. obbligano oggi la realizzazione di "travi calate" perimetrali che riducono l'altezza utile del vano porta (compreso il telaio della porta basculante) a ml 1,85 – ml 1,90.

PARERE D'UFFICIO:

Sulle singole richieste:

- 1) Sulla richiesta dell'impresa trova applicazione il comma 8 dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG. La norma recita testualmente: *"Per le lottizzazioni già adottate e/o convenzionate al momento dell'adozione delle presenti norme valgono le prescrizioni codificate nelle convenzioni stesse per la durata della validità della convenzione, la quale peraltro non potrà venire prorogata. Allo scadere della convenzione valgono le norme riportate nel presente documento riferite al tipo di zona indicata nella tavola P"*. Dalla lettura della norma sembra chiaro che la richiesta non può essere accolta anche perché comunque non vengono ridotte le potenzialità edificatorie ma solamente la distribuzione dei volumi nell'ambito del lotto.
In generale le prescrizioni urbanistiche relative ad un'area compresa in un piano di lottizzazione scaduto rimangono invariate fino all'adozione di un nuovo piano urbanistico; l'attuale variante alle norme tecniche di attuazione e da considerare a tutti gli effetti nuova pianificazione urbanistica le cui prescrizioni si applicano immediatamente all'area in questione.
- 2) Come già specificato al precedente punto 3) del parere d'Ufficio sulla Osservazione N. 2, su tale richiesta occorre specificare che l'esigenza principale dal punto di vista tecnico in sede di adozione era sta quella di evitare la realizzazione di volumi calcolati al 50% che in futuro potessero in qualche modo divenire locali accessori delle abitazioni in quanto alti ml 2,40. Risulta sostenibile la necessità di avere una porta di accesso con altezza adeguata alle auto che oggi molte volte raggiungono anche altezza di ml 1,80. Dal punto di vista tecnico si potrebbe contemperare la necessità di evitare la trasformazione in futuro dei locali e permettere un accesso più agevole delle auto aumentando l'altezza massima dei locali autorimessa a ml 2,30. Di conseguenza si potrebbe aumentare l'altezza massima del fabbricato di ml 1,20 in luogo di ml 1,10 previsto in Variante adottata; pertanto si ipotizza un accoglimento parziale dell'osservazione.

Si invia quanto di competenza.

IL RESPONSABILE
URBANISTICA E AMBIENTE
(Arch. Armando Natalini)