



Sindaco 5

 Comune di CHIARAVALLE
 026631 18/12/2014 17.47

 AL SIG. SINDACO
 DEL COMUNE DI CHIARAVALLE

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.57 del 30/09/2014 pubblicata dall'08/10/2014 al 23/10/2014 - ADOZIONE VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DEL P.R.G. VIGENTE.

I sottoscritti Toccaceli Lorenzo e Toccaceli Leonardo quali legali rappresentanti della Soc. 3T s.r.l. costruzioni Edili con sede in Monte San Vito via Leonardo da Vinci 55, COD. FISC. e P.I. 02068410428 in riferimento all'oggetto osservano quanto segue:

- Visto l'art. 83/bis aggiunto al titolo XV " requisiti generali degli edifici" del quale viene revocato il primo comma contenente difformità urbanistiche rispetto al P.R.G. vigente;
- Considerato che le norme tecniche del vigente P.R.G. contengono all'art.4 le norme relative ai parametri urbanistici ed edilizi nelle quali vengono definiti anche i piani seminterrati e/o interrati e che tali norme non sono coordinate con la modifica prevista dall'art. 83/bis inserito come nuova norma nel vigente Regolamento Edilizio;
- Visto che conseguentemente nella Delibera Consiliare n.57 viene introdotto un nuovo articolo nella parte delle N.T.A al titolo 3;
- Che tale articolo, al fine di equiparare le potenzialità edificatorie rispetto alle zone non comprese nell'ambito P0.1 nel quale è vietata la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati consente :
 - 1- che le autorimesse realizzate al piano terra di altezza massima interna pari a ml. 2,20 siano trattate alla stessa stregua delle autorimesse seminterrate e/o interrate e pertanto computate nel calcolo della superficie utile lorda e conseguentemente del volume per una percentuale del 50% ;
 - 2- che l'altezza massima dei fabbricati prevista dal P.R.G. per la zona di intervento possa essere innalzata fino ad un massimo di ml. 1,10 conseguentemente al divieto di realizzare piani seminterrati e/o interrati .
- Considerato che la delibera n.42 del 20/05/2014 assunta senza conseguente variazione dei parametri urbanistici ha comportato per la Società un ritardo di circa 7 mesi con evidenti danni economici;

Tutto ciò premesso e considerato che l'Osservazione/Opposizione viene inoltrata essenzialmente per la penalizzante limitazione dell'altezza dei piani terra prevista in ml. 2,20 massima in quanto si ritiene debbano essere correttamente valutate le normative sismiche vigenti in materia per il dimensionamento delle strutture e più in generale la pratica del buon costruire.

Infatti l'altezza interna dei box autorimesse di mt. 2,20 al fine di permettere l'installazione di una basculante di adeguata altezza utile (mt. 2,00/2,10) comporterebbe il posizionamento di travi basse , più comunemente chiamate a spessore.

Il problema che sorgerà riguarderà il passaggio delle colonne di scarico delle sovrastanti unità abitative che porterebbero alla necessità di praticare forature sulle travi , altamente da sconsigliare

3T s.r.l. Costruzioni Edili
 Il Legale Rappresentante

considerata la zona in cui ci troviamo classificata sismica di 2^a categoria e quindi soggetta al verificarsi di eventi sismici anche di forte intensità come già avvenuto.

Non appare pertanto esistere alternativa alla realizzazione delle classiche "travi calate" o "travi veletta" per permettere il passaggio delle colonne di scarico senza interferire con la struttura ; tale accorgimento costruttivo, a causa della limitata altezza interna dei locali, creerebbe non pochi problemi alle porte di accesso alle autorimesse che risulterebbero di altezza non superiore a mt.1,85/1,90 , altezza che in alcuni casi impedirebbe l'accesso ad alcune tipologie di autovetture.

Pertanto si chiede per ovviare ai problemi suddetti, di prevedere un aumento dell'altezza del piano terra almeno fino a mt.2,40, per permettere di realizzare aperture di accesso con altezza almeno pari a mt. 2,00/2,10 .

Fiducioso nel benevolo accoglimento della presente Osservazione si porgono cordiali saluti.

Li, 18/12/2014

3T SRL COSTRUZIONI EDILI


~~3T srl Costruzioni Edili~~
~~Il Legale Rappresentante~~
