



Comune di CHIARAVALLE  
 1026632  
 18/12/2014  
 17.50

AL SIG. SINDACO  
 DEL COMUNE DI CHIARAVALLE

ALL'AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

**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.**

Il sottoscritto Molossi Paolo Santino titolare della omonima Impresa Edile con sede in Chiaravalle, via Maestri del Lavoro 17 ( cod. fisc. e P.I. 00339530420 in riferimento all'oggetto osserva 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:

-L'impresa è proprietaria di n. 2 lotti ( lotto n. 4 e n.8), ancora ineditati facenti parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell'area RC2 di Via Raffaello Sanzio, convenzionato con atto a rogito Notaio Montali del 02/05/2002 rep. N. 75051;

-Che pur essendo la Convenzione scaduta per decorrenza dei termini le aree costituenti i lotti ancora ineditati ( n.4 e n.8) non hanno perso la potenziale edificabilità in quanto la Convenzione è riferita all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie la cui realizzazione non è ancora ultimata;

Tutto ciò premesso :

L'Osservazione /Opposizione che viene presentata è suddivisa in due parti distinte :

1ª Parte : In considerazione che i parametri urbanistici dei due lotti ancora da costruire sono stati già stabiliti nel piano di lottizzazione approvato in via definitiva con Delibera C.C. n.130 del 15/12/2001 come pure la possibilità di REALIZZARE PIANI SEMINTERRATI ( già presenti nei lotti già costruiti identificati con i n.ri 5, 6 e 7 ) ;

Considerata altresì l'ubicazione degli stessi all'interno di una zona mai interessata da fenomeni di esondazione e che in ogni caso gli allagamenti possono essere scongiurati adottando idonee tecniche costruttive;

In merito al punto si chiede di PRESERVARE per le motivazioni sopra esposte i due residui lotti della Lottizzazione RC2 Sanzio ( Lotto n. 4 e lotto n.8) dal divieto di realizzare piani seminterrati.

2ª parte : riguarda l'altezza degli eventuali piani terra da destinare Ad autorimesse la cui altezza massima prevista in ml. 2,20 appare troppo limitativa 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 rispettando il criterio che sconsiglia a livello statico di praticare fori nelle travature perimetrali per permettere il passaggio degli scarichi verticali dei piani sovrastanti non appare esistere alternativa alla realizzazione delle classiche "travi calate" che a causa della limitata altezza interna dei locali creerebbero non pochi problemi all'altezza delle porte di accesso alle autorimesse che non potrebbero essere realizzate con altezza maggiore di mt.1,85/1,90 , altezza che in alcuni casi impedirebbe l'accesso ad alcune tipologie di autovetture.

Pertanto si chiede in relazione a questo punto di prevedere un contenuto aumento dell'altezza del piano terra per permettere di realizzare aperture di accesso con altezza almeno pari a ml. 2,00/2,10 .

Li, 17/12/2014

Molossi Paolo Santino