

VARIANTE PIANO RECUPERO ZONA B3.15, UNITA' N. 1 - Delibera Consiglio Comunale n. 85 del 15.12.2011

Osservazione Provincia di Teramo - Atto Dirigente n. 3325 del 31.10.2013

OSSERVAZIONE

Sulla variante al piano di recupero, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 18/83, si formulano le seguenti osservazioni:

- a) contrariamente a quanto affermato dalla ditta proprietaria nella "relazione tecnica", allegata alla variante, il numero dei piani (colonna 19) e l'altezza massima (colonna 20) sono dati *prescrittivi* che in sede di attuazione del P.d.R. vanno necessariamente rispettati. Infatti, l'art. B3.15.2.2 della scheda d'ambito permette la trasformazione dell'unità edilizia nel rispetto del parametro *altezza delle costruzioni: secondo le indicazioni della tabella B3.15.1*, che per il caso in esame è pari a 3 piani fuori terra con m. 10.50 di altezza massima;
- b) la motivazione addotta dalla proprietà relativamente alla necessità di elevare l'altezza massima, il numero dei piani e gli ingombri della sagoma per i piani oltre il piano terra, al fine di poter sfruttare l'intera superficie edificabile concessa dalla scheda d'ambito, è in contrasto con le indicazioni dettate dalla stessa scheda. Infatti la nota presente nella tabella B3.15.1. stabilisce che la superficie edificabile realizzabile costituisce "limite massimo realizzabile compatibilmente con la sagoma, i distacchi e il numero dei piani ammessi". Ciò vuol dire che un intervento edilizio potrà completamente sfruttare la superficie edificabile solo rimanendo entro i limiti imposti dalla sagoma, altezza e distacchi del fabbricato; in caso contrario e al di fuori di questi limiti, è da intendersi che la superficie edificabile è realizzabile solo in parte;
- c) anche il rispetto della sagoma di massimo ingombro dell'edificio è elemento prescrittivo da rispettare nell'attuazione del P.d.R., come sancito dall'art. B3.15.2.2 della scheda d'ambito. Pertanto, la possibilità di accordare sagome dell'edificio ai piani superiori al primo, al di fuori di detta sagoma contrasta con la normativa di riferimento del piano di recupero;
- d) il Comune dovrà verificare l'applicabilità della L.R. 16/2009 alla luce del recepimento fatto dall'Ente stesso delle indicazioni della citata L.R.; della vigenza di detti recepimenti, dell'utilizzo dell'incremento volumetrico all'interno di piano di recupero invece che per la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente;
- e) il Comune, nel caso voglia modificare parametri prescrittivi delle schede d'ambito (anche e soprattutto al fine di realizzare l'intera superficie edificabile consentita dalla scheda stessa), dovrebbe provvedere a variare l'intera scheda e non singole unità minime d'intervento, in modo da uniformare l'utilizzo ed estenderlo a tutti i proprietari.

PARERE TECNICO-AMMINISTRATIVO

In riferimento ai punti a), b) e c), si precisa che la variante al piano di recupero in esame è stata adottata in variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 18/1983, e quindi alla relativa scheda d'ambito.

Pertanto pur condividendo le osservazioni fatte dalla Provincia si ribadisce che l'Amministrazione Comunale con l'adozione del 15.12.2011 ha inteso apportare al piano di recupero delle modifiche in variante al P.R.G.. Si ritiene, invece, pertinente quanto contenuto al punto e) in merito alla necessità di portare variazioni alla scheda d'ambito, che, relativamente alle unità minime 1 e 2 (il cui piano di recupero è stato definitivamente approvato con delibera consiliare n. 19 del 16.4.2012), viene opportunamente modificata come da allegato n. 1. La modifica non viene estesa alle altre unità minime d'intervento, in considerazione della discontinuità urbanistica rappresentata dall'area destinata a parcheggio pubblico.

In merito alla suddetta discontinuità urbanistica si è ritenuto di dover modificare lo schema di convenzione sostituendo l'onere della cessione, già previsto nella scheda d'ambito, con l'onere della realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico, previa monetizzazione della superficie (mq. 110).

Quanto sopra in virtù dei vincoli sull'area di cessione rappresentati dalla presenza di pilastri al piano terra, di locali destinati a garage nella zona sottostante e di volumi a sbalzo (sia pure oltre il limite di m. 4.50).

Con la previsione di un parcheggio privato di uso pubblico, l'onere della realizzazione viene mantenuto in capo al privato proponente ed ai suoi aventi causa, mentre l'utilizzo viene riservato alla collettività, come da previgenti previsioni di P.R.G. e di scheda d'ambito.

Relativamente al punto d), attesa la non cumulabilità dei benefici della L.R. 16/2009 con quelli di cui al piano di recupero, si ritiene di dover applicare la norma di cui all'art. 2.3.4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, in base al quale l'incremento di superficie al 4° piano può essere concesso, previa cessione al piano terra di una superficie pari ad ½.

In considerazione della mancata cessione al piano terra di mq. 13 (mq. 26/2) la ditta dovrà provvedere alla relativa monetizzazione, con autorizzazione del Consiglio Comunale alla deroga alla norma generale di P.R.G., di cui all'art. 3.1.4 delle N.T.A..

Il calcolo della monetizzazione è riportato nell'allegato 2, dal quale risulta un importo pari a Euro 19.425,39.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE

L'osservazione viene accolta in conformità al parere tecnico/amministrativo.