



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

(Prov. di Arezzo)

UFFICIO URBANISTICA

SERVIZIO: Urbanistica

RESPONSABILE : ARCH. ALESSIO BARTOLOZZI

REG. DEL RESPONSABILE: N. 30/2018 del 05.11.2018

REG. GENERALE: N. 264 DEL 19/11/2018

OGGETTO: Diniego dell'istanza prot. 3210 del 27.04.2018, intestata a Roggiolani Alessandro, Pratica Edilizia AC 4/2018, permesso di costruire in Sanatoria per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n. 39 del 27.10.2003, in Marciano della Chiana.

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

L'anno duemiladiciotto, il giorno 5 del mese di novembre, nel proprio ufficio

Vista la convezione tra l'amministrazione comunale di Lucignano ed l'amministrazione comunale di Marciano della Chiana per lo svolgimento in forma associata di funzioni e servizi, del 4 Dicembre 2014 alla base della legittimazione dello scrivente all'emanazione del presente atto:

PREMESSO

Che il sig. Roggiolani Alessandro, C.F. RGGLSN64B20E933S, residente in Marciano della Chiana, via Carraia, 16, ha depositato una istanza di permesso di costruire in sanatoria ex-art. 209 della L.R. 65/2014, assunta al protocollo comunale n. 3210 del 27.04.2018, inerente un immobile sito in Marciano della Chiana, via Teso snc, meglio identificato catastalmente al NCEU Comunale Fg. 11 part. 558 sub. 1 e 2, per difformità esecutive rispetto al titolo abilitativo originario, Concessione Edilizia n. 39 del 27.10.2003,

che con nota del 29.08.2018, protocollo n. 6505 del 30.08.2018, notificata in data 07.09.2018, lo scrivente ufficio ha emesso un avvio di diniego ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/90, in quanto le integrazioni sino ad allora prodotte a seguito dell'avvio del procedimento (prot. 3911 del 23.05.2018) non risultavano esaustive di quanto richiesto e poiché dall'istruttoria condotta è emerso:

- mancato rispetto di quanto statuito al momento del rilascio del PRG vigente all'epoca, ovvero quanto previsto dal comma 5 dell'art. 20 della NTA per le sottozone B2 cioè che l'edificio di progetto dovesse rispettare la distanza dalle strade "secondo gli allineamenti esistenti". La sua diversa dislocazione nell'area di proprietà comporta la violazione dell'art. 197 c. 1 lett. e) della L.R. 65/2014, ovvero dell'art. 32 c. 1 lett. c) del D.P.R. 380/01, rientrando nella casistica di variante essenziale ed assente dei presupposti di doppia conformità di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014;
- incremento della SUL autorizzata, col titolo originario passata da 129,03mq ai 153,04mq di SUL realizzata, corrispondente in termini volumetrici a 350,54MC autorizzati rispetto a 440,84MC realizzati, valori eccedenti il limite assegnato dall'articolo 197 c. 1 lett. b) della L.R. 65/2014, pertanto, l'intervento realizzato rientra nella casistica della variante essenziale, ed assente dei presupposti di doppia conformità di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014;
- realizzazione di un ambiente indicato quale "vuoto tecnico" che non trova corrispondenza nei dispositivi di doppia conformità in quanto non recepito né dai parametri del PRG vigente all'epoca né dal D.P.G.R. 64/R/2013 vigente oggi, che fa riferimento a "volumi tecnici" i quali risultano specificatamente delineati nell'Allegato A al medesimo regolamento e finalizzati a: *contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la*



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

(Prov. di Arezzo)

UFFICIO URBANISTICA

manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. [... omissis...]. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura ; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. [... omissis...]. Tale “vuoto tecnico”, a tutti gli effetti un vano apparentemente intercluso, risulta essere parte in CLS armato, parte in muratura portante. Rispetto al deposito effettuato presso l'ufficio regionale del Genio Civile, il fronte libero (prospetto sud), appare realizzato in C.A. invece che in laterizio, come desumibile dall'allegato certificato di idoneità statica prodotto. A prescindere dalla natura strutturale di detta parete, nell'ambito del sopralluogo effettuato in data 29 giugno u.s., in almeno un punto di questo prospetto (indicato come prospetto destro nella tavola 4 degli elaborati), a piano semi-interrato, è risultata la presenza di una discontinuità materica, in corrispondenza di fioriera decorativa cementizia, segnalando la presenza di un'intercapedine non meglio definita. A prescindere da ciò che possa risultare dietro a detta parete, da verificarsi con opportuno saggio, non risulta esserci il rispetto di definizioni parametriche che attestino la doppia conformità di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014, in quanto detto vano, per quanto desumibile dalla sezione A-B, risulta avere un'altezza superiore a 2,40ml.

che l'avente titolo ha inteso rispondere all'avvio di diniego con una nota del 17.09.2018, a firma del tecnico incaricato, Geom. Luigi Ferretti, assunta al protocollo comunale n. 6952 del 18.09.2018, con la quale:

- ha prodotto gli elaborati grafici mancanti (piano quotato e sezioni ambientali stato autorizzato/realizzato/sovrapposto);
- relativamente alle difformità eseguite rispetto alla distanza dalle strade ha argomentato in ordine ad un elettrodotto pre-esistente, che avrebbe imposto l'arretramento del fabbricato, ed a norme tecniche di attuazione riportate all'interno del corpo relazionale del titolo abilitativo rilasciato, norme comunque in palese contrasto con le allora vigenti di PRG;
- relativamente al calcolo dei parametri dell'intervento eseguito, ha prodotto una relazione che non ha tenuto conto della definizione assegnata alla SUL dal D.P.G.R. 64/R/2013;
- relativamente al c.d. “vuoto tecnico” ha inteso che esso era già stato autorizzato in fase di rilascio della concessione edilizia originaria, in realtà nella C.E. 39/2013, tavola 3 “sezione A-B”, non era rappresentato alcun “vano intercluso” sottostante l'abitazione e che oggi, ai fini della doppia conformità, tale tipologia di “vano tecnico” non trova riscontro nelle NTA del RU vigente;

constatato pertanto che i contenuti sono assenti di tesi concrete atte a definire l'istanza di doppia conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 in quanto:

- la diversa collocazione del fabbricato è in contrasto con l'art. 20 c. 5 del PRG vigente al momento del rilascio della Concessione Edilizia 39 del 27.10.2003, e non trova alcun riscontro o prescrizione in fase di istruttoria e/o di rilascio del titolo originario una diversa dislocazione dell'edificio di progetto dovuta alla presenza di un elettrodotto, ad oggi fra l'altro assente, né tanto meno può trovare validità aver riportato nel corpo relazionale dell'istanza di concessione norme contrastanti con i dispositivi dello strumento urbanistico allora vigente. Ciò in violazione dell'art. 32 c. 1 lett. c) del D.P.R. 380/01



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

(Prov. di Arezzo)

UFFICIO URBANISTICA

- l'incremento consistente di cubatura dovuta alla realizzazione dei portici e di un piano interrato con altezza 2,70m sotto il piano di calpestio della casa è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente in termini di indici edificabili sull'area che ad oggi risulta zona agricola E1. Ciò in violazione dell'art. 32 c. 1 lett. b) del D.P.R. 380/01;

per tutto quanto sopra esposto l'istanza depositata non può pervenire al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 c. 5 della L.R. 65/2014,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visti il Regolamento Edilizio Vigente;
Visto gli strumenti urbanistici vigenti;
Visti gli atti di ufficio;
Visto il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
Vista la L.R. 65/2014 e s.m.i.;

DETERMINA

- di disporre il diniego all'istanza prot. 3210 del 27.04.2018, intestata a Roggiolani Alessandro, Pratica Edilizia AC 4/2018, intesa ad ottenere il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria per difformità esecutive rispetto alla Concessione Edilizia n. 39/2003.

La presente determinazione, anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa:

- sarà pubblicata all'albo pretorio comunale da oggi per 15 gg. consecutivi;
- sarà inserita nella raccolta di cui all'art. 183, comma 9 del D. Lgs. N° 267/00;
- avrà esecuzione dopo l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria previsto dall'art. 151, comma 4 del D. Lgs. N° 267/00, se del caso;
- sarà trasmessa in copia al soggetto interessato;

A norma dell'art. 8 della legge 241/90, si rende noto che il responsabile del procedimento è Alessio Bartolozzi.

Il responsabile del servizio

Arch. Alessio Bartolozzi

N° ____ del registro delle pubblicazioni all'Albo Pretorio

La presente determinazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data odierna per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

Marciano della Chiana Li,

Il Segretario Comunale