

ORIGINALE

Al Sig. Sindaco del Comune

CHIANCIANO TERME

PIANO STRUTTURALE COMUNALE – ART. 53 L.R.03.01.2005 N°1.

Il sottoscritto Minichiello Angelo, residente in Lucignano (AR), Via Senese n. 38 – proprietario della “Pensione Ferrara” situata in Chianciano Terme, Via del Castagnolo n. 15, presa visione della Deliberazione Consiliare n. 43 del 15 Luglio 2013 con la quale il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Strutturale del Comune, e la pubblicazione dei relativi atti;

CONSIDERATO

che, per il disposto dell’Art. 17 della Legge Regionale 03.01.2005 n.1, è consentito presentare osservazioni allo strumento adottato al fine di migliorarlo;

PREMESSO

che il sottoscritto è proprietario dell’immobile di cui sopra denominato “Pensione Ferrara”;

che l’area in cui tale immobile è stato realizzato è classificata nel Vigente P.R.G. come Zona T4. Complessi Alberghieri esistenti regolata dall’Art. 43 delle N.T.A. e distinto al Catasto fabbricati al F. 10, part. 557 (Tav. n. 1),

che l’area e l’immobile inoltre sono stati ricompresi nelle Zone regolate dalla Variante per la riqualificazione dell’offerta turistico-alberghiera approvata con Delibera di C.C. n. 16/2007;

che l’azienda di cui trattasi è composta da due corpi di fabbrica e più precisamente da un edificio isolato costituito da quattro piani fuori terra con addossata, sul fronte sud, una costruzione accessoria ad un solo piano contenente in parte la cucina e relativi servizi ed un ampliamento della sala da pranzo che fa angolo con il fronte est;

che le due costruzioni, edificio principale e costruzione accessoria ad un solo piano, sono state realizzate prima del 1980 (Tav. n. 2);

che l’edificio principale è stato consolidato e rifondato interamente corroborando la fondazione superficiale in cls. di c.a. esistente placcandola con due cordoli, anch’essi in cls di c.a. su micropali, collegati tra loro con armature di acciaio di grande diametro passanti e localizzate. Ampliato per realizzare un piccolo bagno sul fronte sud nei tre piani in elevazione al di

Minichiello Angelo

sopra del pianterreno, il tutto realizzato con Concessione n. 376/383 del 27.05.1997 e successive autorizzazioni.

che, a causa di un contenzioso con un affittuario non ha potuto effettuare un intervento di sopraelevazione parziale dell'accessorio posto sul lato sud, ai sensi della Variante di cui alla deliberazione di C.C. n. 16/2007;

che al momento, gli immobili di cui sopra sono regolati dall'Art. 16 – misure di salvaguardia delle Norme del Piano Strutturale adottato, argomento che più specificatamente verrà affrontato nell'oggetto della seguente

OSSERVAZIONE

La sopraelevazione che il sottoscritto ha intenzione di realizzare riguarda parte della costruzione accessoria in quanto, tale intervento sarà realizzato al di sopra della zona cucina e, vi si accederà tramite una rampa di scale partendo dal pianerottolo, intermedio tra il piano terreno ed il piano primo, della scala che collega tutti i livelli dell'edificio. Tale ampliamento nel pieno rispetto della Variante Del. C.C. 16/2007 porterebbe alla realizzazione di un vano della superficie netta di circa 55 mq. da adibire a soggiorno con possibilità di piccole riunioni, non attuabile altrimenti per carenza di spazio (Tav. n. 3).

L'art. 16 - Misure di Salvaguardia delle Norme del P.S., al punto 5/a impone alcune condizioni delle quali tre (di seguito riportate in corsivo) risultano ostative per effettuare il lavoro che porterebbe un grande miglioramento ad un'azienda di piccole dimensioni, e più precisamente:

1) Ogni intervento, anche di carattere conservativo, dovrà garantire l'adeguamento strutturale e sismico dell'organismo edilizio.

- La sopraelevazione in questione è una piccola volumetria che viene richiesta al di sopra di una costruzione accessoria realizzata in aderenza all'edificio principale. E' chiaro che nelle previsioni realizzative accessorio e sopraelevazione verranno il primo adeguato, la seconda progettata nel pieno rispetto delle norme sismiche. L'edificio principale, con struttura in telai in cls di c.a. consolidato nel 1997/98 non può essere adeguato in quanto l'importo delle opere relative, è rilevante perché trattasi di un immobile di quattro piani e la relativa spesa attualmente non può essere sostenuta.

Attilio Bignardi

2) *Le nuove unità immobiliari dovranno garantire il requisito di Classe "B" ecc.*

- Anche in questo caso, si parla di nuove unità immobiliari e quindi, trattandosi di una attività turistico-ricettiva dell'intero organismo, per quanto riguarda la sopraelevazione con struttura portante in legno, tamponatura in pannelli sempre in legno e materiali coibenti, infissi con prestazioni adeguate, cappotto all'esterno, la classe energetica è sicuramente quella prevista dall'Art. 16 al di sotto è situata la cucina, ma anche in questo caso, per le stesse motivazione del punto 1), non è possibile adeguare l'edificio principale.

3) *Eventuali deroghe potranno essere consentite attraverso ecc. ..., da esplicitare adeguatamente negli elaborati di P.d.R.*

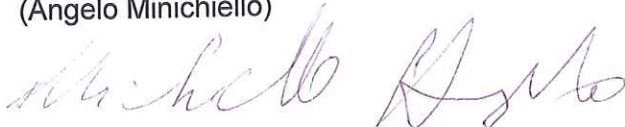
- La dimensione dell'intervento è estremamente ridotta e non invasiva. Il ricorso ad un P.d.R. per la sua realizzazione risulta eccessivo.

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto richiede alla S.V. che, trattandosi di un lavoro di piccole dimensioni anche gli interventi di riqualificazione siano dimensionati di conseguenza e, con un congruo iter autorizzativo che eviti procedure complesse e tempi lunghi, di conseguenza:

- L'adeguamento sismico riguardi il manufatto che verrà realizzato e la costruzione accessoria sottostante escludendo l'edificio principale.
- Il miglioramento delle prestazioni ambientali venga circoscritto al solo manufatto di nuova realizzazione anche perché è separato fisicamente dal resto dell'edificio.
- E' un intervento di modeste dimensioni, peraltro in zona satura e pertanto può essere realizzato con una autorizzazione diretta.

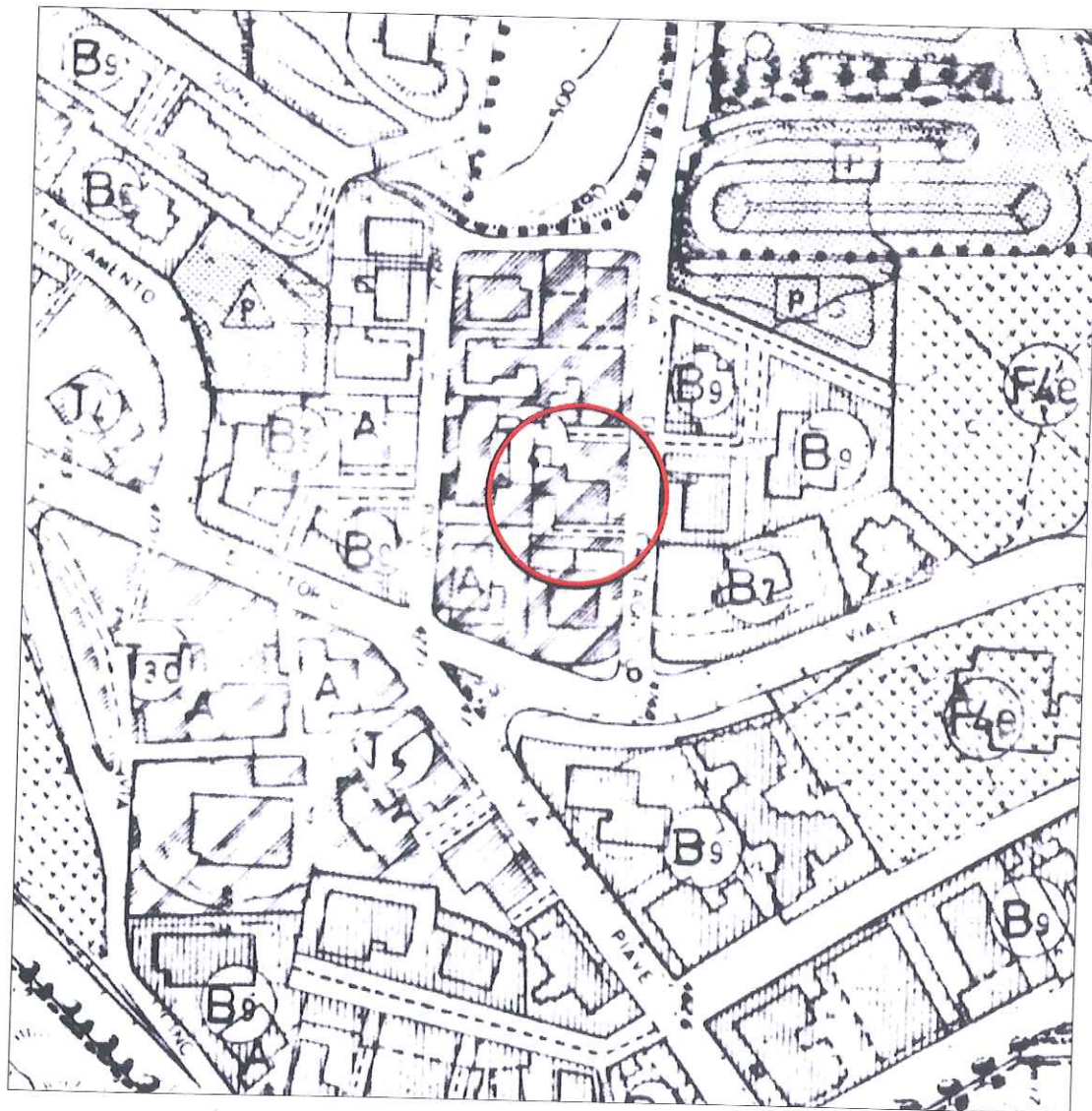
Fiducioso di benevola accoglienza, distintamente saluta e ringrazia.

(Angelo Minichiello)



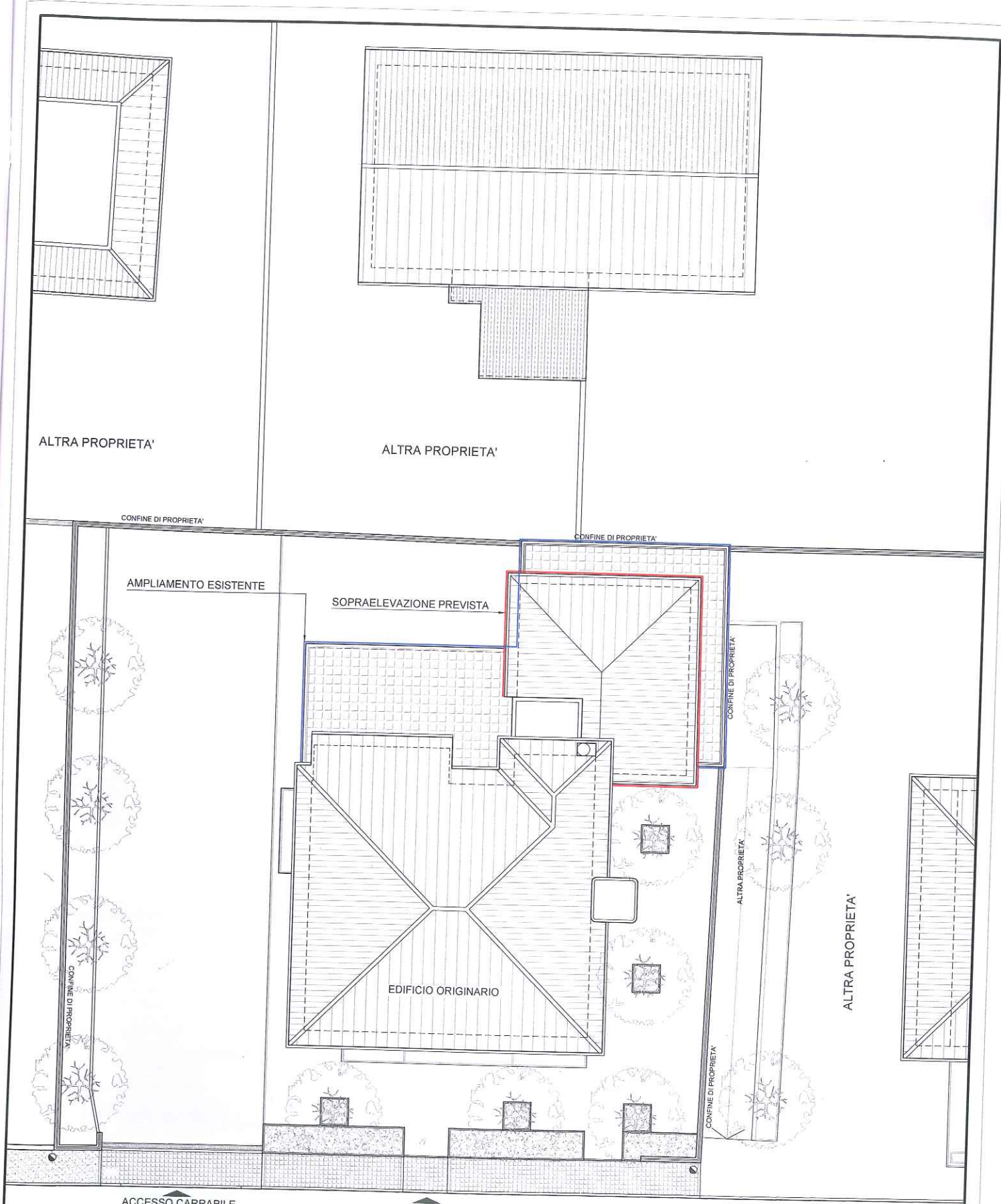
Chianciano Terme, 20 Ottobre 2013

All: Tav.n. 1-2-3.



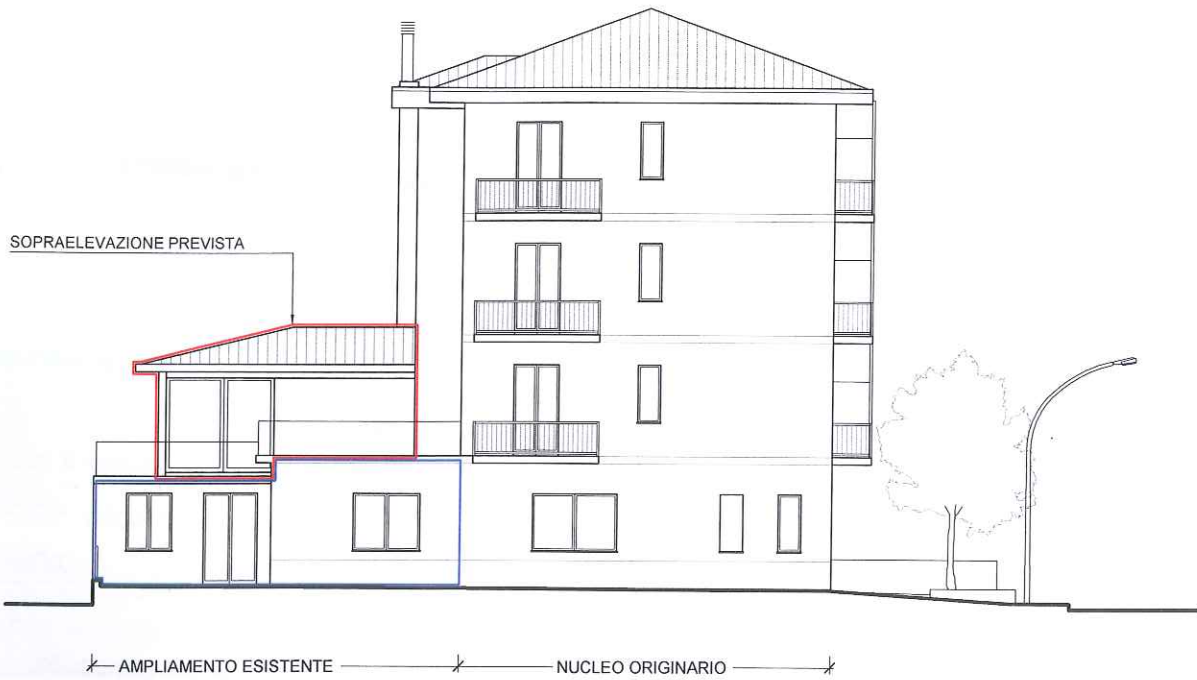
TAV. 1

HOTEL FERRARA
ESTRATTO DI P.R.G.
SCALA 1/2000



TAV. 2

HOTEL FERRARA
 PLANIMETRIA GENERALE
 SCALA 1/200



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD

TAV. 3

HOTEL FERRARA
PROSPETTI
SCALA 1/200