

1° QUESITO:

Se nei comparti qualche proprietario non vuole aderire alla realizzazione di opere, come ci si deve regolare?

CHIARIMENTO 1° QUESITO:

Alla risposta al quesito formulato, sia se la domanda è posta da parte dei proprietari che sono intenzionati a porre in essere il comparto edificatorio o, se invece è posta anche da uno solo dei proprietari che non hanno intenzione di aderire allo stesso, l'art. 18 "Attuazione del comparto edificatorio" delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente fornisce la giusta precisazione.

E' oramai noto che il comparto può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi all'interno del perimetro del comparto stesso, come graficizzate dagli elaborati del Piano Regolatore, pari ad una quantità minima del 75% delle quote edificatorie complessive attribuite al un comparto stesso che si dovranno preventivamente riunire in consorzio con stipula di Atto notarile di costituzione.

Qualora i detentori della quantità minima del 75% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto evidenzino il rifiuto o l'inerzia dei rimanenti proprietari, accertato lo stesso rifiuto previa notifica di atto di costituzione in mora, con l'assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i medesimi soggetti (detentori del 75% delle quote) procedono all'attuazione del comparto, previa acquisizione delle quote edificatorie attribuite ai proprietari che abbiano deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'Ufficio tecnico comunale: nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Potrebbe verificarsi, inoltre, il caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori, nel loro insieme, di una quantità superiore al venticinque per cento delle quote edificatorie complessive: in questo caso il Comune, dopo tre anni dalla data di entrata in vigore del presente PRG, che è il 22/08/05, fissa e pubblicizza il termine per l'attuazione del comparto medesimo, trascorso il quale la stessa Amministrazione Comunale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio.

Anche in questo caso, l'Amministrazione comunale dovrà preventivamente acquisire le quote edificatorie e i relativi immobili, secondo con le procedure dell'esproprio.

2° QUESITO:

Modalità di attuazione dei comparti non pianificati.

CHIARIMENTO 2° QUESITO:

Circa l'attuazione dei comparti edificatori, che si tratti di "pianificati" e "non pianificati", l'Art. 18 "Attuazione del comparto edificatorio" delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, precisa chiaramente le procedure da seguire.

Il comparto può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi all'interno del perimetro del comparto stesso, come graficizzate dagli elaborati del Piano Regolatore, pari ad una quantità

minima del 75% delle quote edificatorie complessive attribuite al un comparto stesso che si dovranno preventivamente riunire in consorzio con stipula di Atto notarile di costituzione. Qualora i detentori della quantità minima del 75% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto evidenzino il rifiuto o l'inerzia dei rimanenti proprietari, accertato lo stesso rifiuto previa notifica di atto di costituzione in mora, con l'assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i medesimi soggetti (detentori del 75% delle quote) procedono all'attuazione del comparto, previa acquisizione delle quote edificatorie attribuite ai proprietari che abbiano deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'Ufficio tecnico comunale: nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Potrebbe verificarsi, inoltre, il caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori, nel loro insieme, di una quantità superiore al venticinque per cento delle quote edificatorie complessive: in questo caso il Comune, dopo tre anni dalla data di entrata in vigore del presente PRG, che è il 22/08/05, fissa e pubblicizza il termine per l'attuazione del comparto medesimo, trascorso il quale la stessa Amministrazione Comunale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio. Anche in questo caso, l'Amministrazione comunale dovrà preventivamente acquisire le quote edificatorie e i relativi immobili, secondo con le procedure dell'esproprio.

E' contemplato, infine, il caso in cui, dopo tre anni dalla data di entrata in vigore del presente PRG, che è il 22/08/05, il Comune decida di non attuare direttamente il comparto edificatorio: in tale condizione, a seguito di avviso pubblico, operatori economici e/o soggetti titolati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica possono avanzare specifiche proposte organizzative e finanziarie per l'attuazione del comparto, impegnandosi all'acquisizione, secondo con le procedure dell'esproprio, delle quote edificatorie e degli immobili dei proprietari che rifiutino di partecipare all'iniziativa; le proposte saranno indirizzate al comune, che deciderà sulla scelta dei soggetti incaricati dell'intervento nel comparto per mezzo di procedure ad evidenza pubblica.

Definito il soggetto e/o i soggetti che attuano il comparto edificatorio, il secondo passo concreto è dato dalla preventiva cessione a titolo gratuito al Comune, delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi ed altre opere pubbliche o di interesse pubblico (standard) così come localizzate dall'Amministrazione comunale attraverso gli elaborati grafici del vigente P.R.G..

E' implicito che, preliminarmente a tutto, dovrà preventivamente essere stato definito lo strumento urbanistico attuativo del comparto edificatorio: in questo caso deve attualmente essere preso a riferimento l'art. 29) Piani Attuativi del Regolamento Edilizio vigente ed in particolare il contenuto di cui al punto 1) Piani Particolareggiati di iniziativa privata, lettera B) Procedure di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, per quanto attiene sia agli elaborati tecnici, grafici e cartografici da presentare che ai contenuti dello Schema di Convenzione, così come previsto ai sensi del Titolo III, Capo III della L.R. n°14/82 e del Capo V, art. 37 della L.R. 22/12/04, n°16.

3° QUESITO:

Si richiede una riunione/confronto area del PRG e tecnici al fine di comprendere i termini economici delle convenzioni riguardanti i comparti.

CHIARIMENTO 3° QUESITO:

Nelle more dell'organizzazione di un incontro al fine di partecipare l'opinione pubblica (tecnica e non) delle problematiche emerse dalla vigenza del nuovo strumento urbanistico comunale, la richiesta trova attualmente riscontro agli articoli 17 e 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nonché al Capo V della L.R. 22/12/04, n°16..

L'Ufficio di Piano è disponibile, comunque, a fornire qualsiasi chiarimento e delucidazione in merito ad eventuali problematiche inerenti la vigenza del nuovo strumento urbanistico.

4° QUESITO:

Richiedo documentazione completa del PRG per uso professionale.

CHIARIMENTO 4° QUESITO:

Relativamente alla produzione di copie degli elaborati di Analisi e degli allegati Tecnici, che costituiscono la Variante Generale di Adeguamento ed Aggiornamento del Piano Regolatore Generale di Progetto, unitamente alle tavole di Progetto che sono già stati riprodotti su supporto informatico (CDrom) in pubblica e gratuita distribuzione presso l'Ufficio di Piano comunale, è possibile formulare una richiesta di produzione di copia dall'originale: essendo quest'ultimo depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Pomigliano d'Arco, in pubblica visione per dieci anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.C. del Decreto di approvazione da parte del Presidente della Provincia, la richiesta andrà indirizzata al Sindaco del Comune di Pomigliano d'Arco e presentata all'Ufficio Relazioni con il Pubblico che cura espressamente l'accesso agli Atti. Occorre d'altronde precisare che tali elaborati originali sono stampe a colori, per cui non riproducibili in copia eliografia o xerocopia; l'eventuale riproduzione, se autorizzata, potrà essere effettuata solo commissionando esternamente agli uffici comunali la stampa da plotter dei files informatici originali: nella richiesta di produzione copia, infine, dovrà essere espressamente riportato che i costi della riproduzione, ammontante a circa € 800,00, ed i diritti che verranno successivamente conteggiati, sono a totale carico del richiedente.

5° QUESITO:

Il rivestimento delle facciate è normato e vincolato alle distanze di costruzione obbligatorie?

CHIARIMENTO 5° QUESITO:

In merito al rivestimento delle facciate, si precisa che non esiste tutt'oggi un espresso rimando alla norma del P.R.G. vigente; comunque, essendo lo stesso parte integrante del manufatto architettonico che "riveste", anch'esso rientra nel calcolo delle distanze di cui alle Norme (N.T.A.) del P.R.G. vigente e relative alle rispettive Zone Territoriali Omogenee.

6° QUESITO:

In zona omogenea B1 satura, convivendo due nuclei familiari in una unità immobiliare, è possibile la sopraelevazione per consentire una diversa e più consona distribuzione degli spazi e della privacy per le relative famiglie?

CHIARIMENTO 6° QUESITO:

La sopraelevazione è consentita (art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione) nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità edilizie esistenti e vengano rispettati gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B: ciò significa che il progetto per la sopraelevazione, prefigurato quale ampliamento in sopraelevazione dell'unità abitativa esistente, non dovrà in alcun modo prefigurarne la realizzazione di una nuova. Tale prescrizione è stata imposta al nuovo Piano Regolatore per la semplice ragione che le nuove abitazioni previste dal dimensionamento del fabbisogno abitativo del nuovo P.R.G. sono localizzate all'interno dei lotti interclusi nelle zone residenziali esistenti (B2 e B3) e nei comparti edificatori (C1 e C2).

Infine, relativamente alla prescrizione per la sopraelevazione che è condizionata al rispetto degli standard urbanistici previsti per gli usi contemplati in zona omogenea B, si precisa che la norma del Piano Regolatore Generale, al Titolo II, Capo I "Disciplina degli Usi", art. 21 "Elenco delle destinazioni d'uso e degli usi del territorio", indica i requisiti urbanistici, espressi in mq/mq e/o mq/mc, necessari per l'autorizzazione di un determinato uso: tali requisiti minimi sono intesi quali standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico.

Ad esempio, prendendo quale spunto la descrizione di cui al quesito formulato, la sopraelevazione, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, potrà essere autorizzata se e solo se il progetto presentato attesti una generale riqualificazione dell'unità edilizia esistente, non prefigurando assolutamente un incremento di unità abitative in sottozona omogenea B1, e garantisca il fabbisogno di standard urbanistici richiesti per l'uso A) U1 abitazione, U1.1 Residenze Private in zona B1 che, nello specifico, sono 4 mq per parcheggio pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq di residenza realizzata; 1 mq di parcheggio privato, ogni 10 mc di residenza realizzata; 16 mq di verde pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq. di residenza realizzata, dove per residenza realizzata s'intende la superficie o la cubatura dell'ampliamento ex novo.

7° QUESITO:

Modalità di attuazione dei comparti non pianificati.

CHIARIMENTO 7° QUESITO:

Circa l'attuazione dei comparti edificatori, che si tratti di "pianificati" e "non pianificati", l'Art. 18 "Attuazione del comparto edificatorio" delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, precisa chiaramente le procedure da seguire.

Il comparto può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi all'interno del perimetro del comparto stesso, come graficizzate dagli elaborati del Piano Regolatore, pari ad una quantità minima del 75% delle quote edificatorie complessive attribuite al un comparto stesso che si dovranno preventivamente riunire in consorzio con stipula di Atto notarile di costituzione.

Qualora i detentori della quantità minima del 75% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto evidenzino il rifiuto o l'inerzia dei rimanenti proprietari, accertato lo stesso rifiuto previa notifica di atto di costituzione in mora, con l'assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i medesimi soggetti (detentori del 75% delle quote) procedono all'attuazione del comparto, previa acquisizione delle quote edificatorie attribuite ai proprietari che abbiano deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'Ufficio tecnico comunale: nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Potrebbe verificarsi, inoltre, il caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori, nel loro insieme, di una quantità superiore al venticinque per cento delle quote edificatorie complessive: in questo caso il Comune, dopo tre anni dalla data di entrata in vigore del presente PRG, che è il 22/08/05, fissa e pubblicizza il termine per l'attuazione del comparto medesimo, trascorso il quale la stessa Amministrazione Comunale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio. Anche in questo caso, l'Amministrazione comunale dovrà preventivamente acquisire le quote edificatorie e i relativi immobili, secondo con le procedure dell'esproprio.

E' contemplato, infine, il caso in cui, dopo tre anni dalla data di entrata in vigore del presente PRG, che è il 22/08/05, il Comune decida di non attuare direttamente il comparto edificatorio: in tale condizione, a seguito di avviso pubblico, operatori economici e/o soggetti titolati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica possono avanzare specifiche proposte organizzative e finanziarie per l'attuazione del comparto, impegnandosi all'acquisizione, secondo con le procedure dell'esproprio, delle quote edificatorie e degli immobili dei proprietari che rifiutino di partecipare all'iniziativa; le proposte saranno indirizzate al comune, che deciderà sulla scelta dei soggetti incaricati dell'intervento nel comparto per mezzo di procedure ad evidenza pubblica.

Definito il soggetto e/o i soggetti che attuano il comparto edificatorio, il secondo passo concreto è dato dalla preventiva cessione a titolo gratuito al Comune, delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi ed altre opere pubbliche o di interesse pubblico (standard) così come localizzate dall'Amministrazione comunale attraverso gli elaborati grafici del vigente P.R.G..

E' implicito che, preliminarmente a tutto, dovrà preventivamente essere stato definito lo strumento

urbanistico attuativo del comparto edificatorio: in questo caso deve attualmente essere preso a riferimento l'art. 29) Piani Attuativi del Regolamento Edilizio vigente ed in particolare il contenuto di cui al punto 1) Piani Particolareggiati di iniziativa privata, lettera B) Procedure di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, per quanto attiene sia agli elaborati tecnici, grafici e cartografici da presentare che ai contenuti dello Schema di Convenzione, così come previsto ai sensi del Titolo III, Capo III della L.R. n°14/82 e del Capo V, art. 37 della L.R. 22/12/04, n°16.

8° QUESITO:

Quali sono le distanze da rispettare nella sopraelevazione per la zona B1?

CHIARIMENTO 8° QUESITO:

A seguito della presentazione di n°36 osservazioni al P.R.G. adottato con Del. di C.C. n°3 del 09/01/04, pari al 14,12% della percentuale complessiva e avente ad oggetto la richiesta di "modificare nelle norme le distanze minime dai fabbricati per le zone B1" e del successivo espresso parere tecnico preventivo "favorevole" da parte dell'Ufficio di Piano, redattore dello strumento di pianificazione, il Consiglio Comunale ha manifestato puntualmente il proprio parere favorevole, purché in conformità con le norme vigenti, circa l'accogliibilità da parte della Provincia (Ente preposto all'approvazione dello strumento urbanistico) delle predette n°36 osservazioni.

La norma tecnica del PRG adottato prevedeva quali distanze in sottozona omogenea B1 residenziale, rispettivamente:

DC (Distacco dai confini) = 5,00 ml

DF (Distacco tra gli edifici) = 10,00 ml

DS (Distanza dalle strade) = 5,00 ml

Dalla lettura del parere sulle osservazioni, espresso dal Consiglio Comunale con la Delibera n°28/2004, si evince che:

"la sottozona B1 SATURA, zona edificata in epoche differenti, con costruzioni realizzate in generale dal secondo dopoguerra in poi, con interventi temporalmente differiti, ha indici e parametri diversi scaturiti da pianificazioni differenti (Regolamento del Podestà, Programma di Fabbricazione e vecchio PRG); per tale ragione, l'applicazione del Principio Informatore fornito dallo stesso Consiglio Comunale ai redattori del Piano Regolatore Generale, del "costruire sul costruito", in ordine all'intervento edilizio di sopraelevazione contemplato dalle NTA all'art. 31, comma 4, presuppone che in tale sottozona possa essere rispettata, purché in conformità con le norme vigenti, la sagoma del fabbricato oggetto dell'intervento stesso".

Il parere favorevole all'accoglimento delle osservazioni, da parte della Sezione Provinciale del C.T.R. di Napoli con voto n°068/2004 del 24/11/2004 prima, e del definitivo accoglimento poi da parte del Consiglio Provinciale, con Delibera n°17 nella seduta del 08/02/05, ha di fatto modificato il comma 5 dell'art. 31 delle NTA, nella parte in cui venivano indicati gli indici edilizi, urbanistici, nonché le distanze in sottozona omogenea B1 residenziale satura, inserendo la possibilità di sopraelevazione, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità abitative esistenti e vengano rispettati gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

Per rendere tale opportunità, in deroga all'art. 9 del D.M. 1444/68 richiamato nelle norme generali in zona B, ha di fatto stralciato le distanze fissate DC, DF e DS.

DC (Distacco dai confini) =

DF (Distacco tra gli edifici) =

DS (Distanza dalle strade) =

E' chiaro che, ove non si ritenga di rispettare tale linea costruttiva, è necessario rispettare il distacco minimo, previsto dal D.M. 1444/68 dall'altro edificio di cui al comma 3 art, 28 capo III.

Il Consiglio Comunale, infine, nella seduta del 16/02/05, con proprio Atto n°2, ha provveduto a recepire le prescrizioni contenute nella citata Delibera di Consiglio Provinciale n°17 del 08/02/05,

riapprovando nuovamente, nello specifico, la norma di cui all'art. 31 delle NTA del P.R.G.. Nelle more della disamina delle problematiche interpretative della norma relativa alle sottozone B1, è stato anche richiesto ed acquisito un "parere pro veritate" dal Consulente Generale alla metodologia del Piano Regolatore Generale, prof. arch. Pier Luigi Cervellati. L'interpretazione che il prot. Cervellati opera conferma, sostanzialmente, la definizione di zona B1 del territorio comunale di Pomigliano d'Arco data dalla Norma del Piano.

"Obiettivo primario e perno di tutto lo strumento urbanistico approvato è il principio del "costruire sul costruito": ciò significa che prioritario a qualsiasi altro intervento è quello di risanare, migliorare, aumentare -secondo criteri fissati- i fabbricati esistenti. Le zone B derivano dal noto decreto ministeriale che ha stabilito i criteri di individuazione come per le altre zone. In genere si fa riferimento a lotti di completamento, più o meno interclusi, a lotti liberi in zone urbanizzate. Nel Piano che regola l'assetto del territorio di Pomigliano d'Arco, le zone B1 sono riferite a zone già edificate, appunto, sature. Poiché nel tempo si è costruito secondo criteri e logiche legittime e/o illegittime, con parametri volumetrici differenti, si è optato per livellare le costruzioni ad uno o più piani, essendo la media delle altre superiore. Fatti salvi i diritti di terzi, al pari di qualsiasi altra concessione edilizia, la sopraelevazione deve (può) essere coincidente con il perimetro di sedime. Ovviamente, la sola condizione posta è quella che l'intervento di sopraelevazione rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente. La Provincia ha posto il limite di non costituire - con la sopraelevazione- incremento delle unità abitative esistenti. Per il resto, trattandosi di edilizia esistente, da riqualificare complessivamente, non vi sono altre limitazioni.... Le B1/sature nel piano di Pomigliano d'Arco, sono esterne alla zona perimetrata come "centro storico", ma sono parte integrante del centro urbano. E come per le zone storiche, fatti salvi i diritti di terzi, non si applicano norme derivanti da altri vincoli che non siano quelli del Ministero dei Beni Culturali, così nelle zone B1 si può (si deve) procedere nello stesso modo, mirando alla qualità dell'intervento.

Per tutto quanto premesso e riportato, l'interpretazione della norma di Piano, con particolare riferimento alla possibilità contemplata per la sottozona B1, unitamente al rispetto del Principio Informatore del Consiglio Comunale del "Costruire sul Costruito", sotteso alla redazione dello strumento urbanistico generale stesso, soprattutto, in coerenza con il parere favorevole all'accoglimento delle osservazioni al Piano aventi ad oggetto la medesima problematica di cui al presente quesito, espresso dallo stesso Organo sovrano (Consiglio Comunale), nonché, infine, rispettoso della norma scritta (art. 31, comma 3 e 4) definitivamente approvata dal Consiglio Provinciale su parere favorevole espresso dal Comitato Tecnico Regionale, Sezione Provinciale di Napoli, debba contemplare la possibilità, purché in conformità con le altre norme vigenti e facendo comunque salvi i diritti di terzi, di rispettare, nell'intervento edilizio di ampliamento in sopraelevazione, la sagoma dell'edificio preesistente e con esso le distanze (DC, DF e DS) del fabbricato esistente, unitamente al soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

9° QUESITO:

Essendo proprietario di un fabbricato alla via Palermo, trav. Privata, costituito da un piano terra a porticato con soprastante primo piano ad uso residenziale, insistente su un appezzamento di terreno inserito nell'approvato PRG in zona B1, ricadente all'interno di un comparto non pianificato. Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione, avendo il fabbricato un'altezza complessiva di ml. 7,15, si chiede l'interpretazione della norma per l'utilizzo del piano porticato come riqualificazione dell'unità sovrastante.

CHIARIMENTO 9° QUESITO:

L'edificio di che trattasi può essere oggetto di un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente che, escludendo l'incremento dell'unità abitativa esistente e rispettando gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B, utilizza il piano porticato

esistente: ciò significa, in particolare, che il progetto così ipotizzato con la conversione del porticato esistente al piano terra in superficie residenziale da anettere a quella dell'appartamento esistente al primo piano, si prefigurerà quale ampliamento dell'unità abitativa esistente che, finalizzato alla riqualificazione dell'unità edilizia esistente, non dovrà in alcun modo prefigurarne la realizzazione di una nuova.

Tale prescrizione è stata imposta al nuovo Piano Regolatore per la semplice ragione che le nuove abitazioni previste dal dimensionamento del fabbisogno abitativo del nuovo P.R.G. sono localizzate all'interno dei lotti interclusi nelle zone residenziali esistenti (B2 e B3) e nei comparti edificatori (C1 e C2).

Infine, relativamente alla prescrizione dell'intervento edilizio in sottozona omogenea B1 che è condizionata al rispetto degli standard urbanistici previsti per gli usi contemplati, si precisa che la norma del Piano Regolatore Generale, al Titolo II, Capo I "Disciplina degli Usi", art. 21 "Elenco delle destinazioni d'uso e degli usi del territorio", indica i requisiti urbanistici, espressi in mq/mq e/o mq/mc, necessari per l'autorizzazione di un determinato uso: tali requisiti minimi sono intesi quali standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico.

Ad esempio, prendendo quale spunto la descrizione di cui al quesito formulato, l'ampliamento dell'appartamento esistente al primo piano a seguito dell'annessione del porticato al piano terra, nell'ambito del rispetto della sagoma dell'edificio esistente, potrà essere autorizzata se e solo se il progetto presentato attesti una generale riqualificazione dell'unità edilizia esistente, non prefigurando assolutamente un incremento di unità abitative in sottozona omogenea B1, e garantisca il fabbisogno di standard urbanistici richiesti per l'uso A) U1 abitazione, U1.1 Residenze Private in zona B1 che, nello specifico, sono 4 mq per parcheggio pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq di SUL di riqualificazione; 1 mq di parcheggio privato, ogni 10 mc di SUL di riqualificazione; 16 mq di verde pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq. di SUL di riqualificazione, dove per SUL di riqualificazione s'intende la superficie o la cubatura dell'ampliamento/sopraelevazione.

10° QUESITO:

Sopraelevazione in zona B1 nell'ambito della sagoma ed i problemi di rapporto tra l'altezza del fabbricato e l'ampiezza della sede stradale.

CHIARIMENTO 10° QUESITO:

Il riscontro al quesito necessita una duplice precisazione:

1) la prima riguarda la possibilità di sopraelevazione in zona B1 nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente e quindi la possibilità del rispetto delle distanze preesistenti dello stesso dai fabbricati limitrofi, dai confini e dalle strade, concessa dal P.R.G. in deroga alla norma stabilita dal D.M. 1444/68;

2) la seconda riguarda la coniugazione di tale possibilità con il rapporto tra l'altezza totale del fabbricato sopraelevato e l'ampiezza della sede stradale.

Relativamente alla prima precisazione, è indispensabile premettere che a seguito della presentazione di n°36 osservazioni al P.R.G. adottato con Del. di C.C. n°3 del 09/01/04, pari al 14,12% della percentuale complessiva e avente ad oggetto la richiesta di "modificare nelle norme le distanze minime dai fabbricati per le zone B1" e del successivo espresso parere tecnico preventivo "favorevole" da parte dell'Ufficio di Piano, redattore dello strumento di pianificazione, il Consiglio Comunale ha manifestato puntualmente il proprio parere favorevole, purché in conformità con le norme vigenti, circa l'accogliibilità da parte della Provincia (Ente preposto all'approvazione dello strumento urbanistico) delle predette n°36 osservazioni.

La norma tecnica del PRG adottato prevedeva quali distanze in sottozona omogenea B1 residenziale, rispettivamente:

DC (Distacco dai confini) = 5,00 ml

DF (Distacco tra gli edifici) = 10,00 ml

DS (Distanza dalle strade) = 5,00 ml

Dalla lettura del parere sulle osservazioni, espresso dal Consiglio Comunale con la Delibera n°28/2004, si evince che:

“la sottozona B1 SATURA, zona edificata in epoche differenti, con costruzioni realizzate in generale dal secondo dopoguerra in poi, con interventi temporalmente differiti, ha indici e parametri diversi scaturiti da pianificazioni differenti (Regolamento del Podestà, Programma di Fabbricazione e vecchio PRG); per tale ragione, l’applicazione del Principio Informatore fornito dallo stesso Consiglio Comunale ai redattori del Piano Regolatore Generale, del “costruire sul costruito”, in ordine all’intervento edilizio di sopraelevazione contemplato dalle NTA all’art. 31, comma 4, presuppone che in tale sottozona possa essere rispettata, purché in conformità con le norme vigenti, la sagoma del fabbricato oggetto dell’intervento stesso”.

Il parere favorevole all’accoglimento delle osservazioni, da parte della Sezione Provinciale del C.T.R. di Napoli con voto n°068/2004 del 24/11/2004 prima, e del definitivo accoglimento poi da parte del Consiglio Provinciale, con Delibera n°17 nella seduta del 08/02/05, ha modificato di fatto delle NTA adottate, nella parte in cui venivano indicati gli indici edilizi, urbanistici, nonché le distanze in sottozona omogenea B1 residenziale satura, inserendo al comma 5 dell’art. 31:

f) sopraelevazione, nell’ambito della sagoma dell’edificio esistente, a condizione che l’intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell’unità edilizia esistente, che escluda l’incremento delle unità abitative esistenti e vengano rispettati gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

Per rendere realizzabile tale possibilità edificatoria, il CTR e la Provincia, accogliendo le n°36 osservazioni, hanno eliminato nelle NTA le distanze per la sottozona B1:

DC (Distacco dai confini) =

DF (Distacco tra gli edifici) =

DS (Distanza dalle strade) =

Il Consiglio Comunale, infine, nella seduta del 16/02/05, con proprio Atto n°2, ha provveduto a recepire le prescrizioni contenute nella citata Delibera di Consiglio Provinciale n°17 del 08/02/05, riapprovando nuovamente, nello specifico, la norma di cui all’art. 31 delle NTA del P.R.G..

Nelle more della disamina delle problematiche interpretative della norma relativa alle sottozone B1, è stato anche richiesto ed acquisito un “parere pro veritate” dal Consulente Generale alla metodologia del Piano Regolatore Generale, prof. arch. Pier Luigi Cervellati. L’interpretazione che il prot. Cervellati opera conferma, sostanzialmente, la definizione di zona B1 del territorio comunale di Pomigliano d’Arco data dalla Norma del Piano.

“Obiettivo primario e perno di tutto lo strumento urbanistico approvato è il principio del “costruire sul costruito”: ciò significa che prioritario a qualsiasi altro intervento è quello di risanare, migliorare, aumentare -secondo criteri fissati- i fabbricati esistenti. Le zone B derivano dal noto decreto ministeriale che ha stabilito i criteri di individuazione come per le altre zone. In genere si fa riferimento a lotti di completamento, più o meno interclusi, a lotti liberi in zone urbanizzate. Nel Piano che regola l’assetto del territorio di Pomigliano d’Arco, le zone B1 sono riferite a zone già edificate, appunto, sature. Poiché nel tempo si è costruito secondo criteri e logiche legittime e/o illegittime, con parametri volumetrici differenti, si è optato per livellare le costruzioni ad uno o più piani, essendo la media delle altre superiore. Fatti salvi i diritti di terzi, al pari di qualsiasi altra concessione edilizia, la sopraelevazione deve (può) essere coincidente con il perimetro di sedime. Ovviamente, la sola condizione posta è quella che l’intervento di sopraelevazione rientri in un progetto organico di riqualificazione dell’unità edilizia esistente. La Provincia ha posto il limite di non costituire – con la sopraelevazione- incremento delle unità abitative esistenti. Per il resto, trattandosi di edilizia esistente, da riqualificare complessivamente, non vi sono altre limitazioni.... Le B1/sature nel piano di Pomigliano d’Arco, sono esterne alla zona perimetrata come “centro storico”, ma sono parte integrante del centro urbano. E come per le zone storiche, fatti salvi i diritti di terzi, non si applicano norme derivanti da altri vincoli che non siano quelli del Ministero dei Beni Culturali, così nelle zone B1 si può (si deve) procedere nello stesso modo, mirando alla qualità

dell'intervento.

Per tutto quanto premesso e riportato, l'interpretazione della norma di Piano, con particolare riferimento alla possibilità contemplata per la sottozona B1, unitamente al rispetto del Principio Informatore del Consiglio Comunale del "Costruire sul Costruito", sotteso alla redazione dello strumento urbanistico generale stesso, soprattutto, in coerenza con il parere favorevole all'accoglimento delle osservazioni al Piano aventi ad oggetto la medesima problematica di cui al presente quesito, espresso dallo stesso Organo sovrano (Consiglio Comunale), nonché, infine, rispettoso della norma scritta (art. 31, comma 3 e 4) definitivamente approvata dal Consiglio Provinciale su parere favorevole espresso dal Comitato Tecnico Regionale, Sezione Provinciale di Napoli, debba contemplare la possibilità, purché in conformità con le altre norme vigenti e facendo comunque salvi i diritti di terzi, di rispettare, nell'intervento edilizio di ampliamento in sopraelevazione, la sagoma dell'edificio preesistente e con esso le distanze (DC, DF e DS) del fabbricato esistente, unitamente al soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

Relativamente, poi, alla seconda precisazione, indispensabile al riscontro del quesito formulato, si evidenzia che il contenuto dello stesso fa riferimento espressamente al Decreto Ministeriale 14/09/05, relativo alle "Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica", pubblicato sulla G.U. n°222 del 23/09/05, supplemento ordinario n°159.

Il citato D.M., al paragrafo 5.7.15.1 "Altezza massima dei nuovi edifici", chiarisce che l'altezza massima degli edifici dovrà essere opportunamente limitata, in funzione delle loro capacità deformative e dissipative e della classificazione sismica del territorio.

Inoltre, per le tipologie strutturali in cemento armato, acciaio, ecc., l'altezza massima degli edifici è determinata dalle capacità resistenti e deformative della struttura.

Tutto ciò conferma quanto già contenuto nel concetto stesso di "riqualificazione dell'unità edilizia esistente" previsto dall'art. 31 delle NTA vigenti, ovvero che la sopraelevazione, nell'ambito della sagoma di un edificio esistente che prospetti il fronte strada, potrà essere legittimata solo se calcolata in base alla nuova normativa sismica vigente, con un progetto specifico da depositare preventivamente al Genio Civile.

Pertanto, essendo l'intervento edilizio di sopraelevazione subordinato ad un progetto strutturale unitario di riqualificazione dell'intera unità edilizia esistente, la nuova progettazione presuppone che anche la parte di fabbrica preesistente vada verificata strutturalmente con gli stessi criteri dettati dalla nuova normativa sismica, al fine di potere garantire la resistenza ai nuovi carichi che su di essa verranno gravati con il nuovo intervento edilizio.

11° QUESITO:

In virtù dell'avvenuta approvazione della variante al P.R.G. l'immobile di proprietà della sottoscritta (di cui si allega stralcio planimetrico e foto dell'area oggetto di quesito), ricade nella zona B1 – Completamento saturo – si richiede se siffatto immobile, situato al 1° piano dell'unità, può essere oggetto di ampliamento/completamento della porzione occupata attualmente dal terrazzo di cui la sottoscritta è proprietaria esclusiva.

CHIARIMENTO 11° QUESITO:

In merito alla problematica contenuta nel sopra riportato quesito, si ritiene che l'edificio di che trattasi possa essere oggetto di un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità abitative esistenti, rispettando gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

La contemplazione di tale possibilità, espressa sulla base di semplicistica descrizione e, quindi, suscettibile di ulteriore e più approfondita valutazione in sede di procedimento di legittimazione della pratica edilizia, è garantita in quanto il Piano, all'art. 31 Sottozona B1 – zona di completamento saturo delle N.T.A., consente la sopraelevazione, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di

riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità abitative esistenti e vengano rispettati gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B. In particolare, il progetto dell'ampliamento dell'unità abitativa esistente dovrà rispettare i seguenti indici edilizi ed urbanistici:

HMAX (Altezza massima degli edifici) = 7,50 ml. per gli edifici inseriti all'interno dei perimetri dei comparti edilizi "non pianificati".

N (Numero dei piani): max 2 piani fuori terra (piano terra/rialzato e primo piano) per gli edifici esistenti all'interno dei perimetri dei comparti edilizi "non pianificati".

DC (Distacco dai confini) =

DF (Distacco tra gli edifici) =

DS (Distanza dalle strade) =

Infine, relativamente alla prescrizione dell'intervento edilizio in sottozona omogenea B1 che è condizionata al rispetto degli standard urbanistici previsti per gli usi contemplati, si precisa che la norma del Piano Regolatore Generale, al Titolo II, Capo I "Disciplina degli Usi", art. 21 "Elenco delle destinazioni d'uso e degli usi del territorio", indica i requisiti urbanistici, espressi in mq/mq e/o mq/mc, necessari per l'autorizzazione di un determinato uso: tali requisiti minimi sono intesi quali standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico.

Ad esempio, prendendo quale spunto la descrizione di cui al quesito formulato, l'ampliamento dell'appartamento esistente al primo piano a seguito dell'edificazione sul terrazzo di pertinenza, nell'ambito del rispetto della sagoma dell'edificio esistente, potrà essere autorizzata se e solo se il progetto presentato attesti una generale riqualificazione dell'unità edilizia esistente, non prefigurando assolutamente un incremento di unità abitative in sottozona omogenea B1, e garantisca il fabbisogno di standard urbanistici richiesti per l'uso A) U1 abitazione, U1.1 Residenze Private in zona B1 che, nello specifico, sono 4 mq per parcheggio pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq di SUL di riqualificazione; 1 mq di parcheggio privato, ogni 10 mc di SUL di riqualificazione; 16 mq di verde pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq. di SUL di riqualificazione, dove per SUL di riqualificazione s'intende la superficie o la cubatura dell'ampliamento/sopraelevazione.

12° QUESITO:

Modalità di attuazione del comparto.

CHIARIMENTO 12° QUESITO:

Circa l'attuazione dei comparti edificatori, che si tratti di "pianificati" e "non pianificati", l'Art. 18 "Attuazione del comparto edificatorio" delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, precisa chiaramente le procedure da seguire.

Il comparto può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi all'interno del perimetro del comparto stesso, come graficizzate dagli elaborati del Piano Regolatore, pari ad una quantità minima del 75% delle quote edificatorie complessive attribuite al un comparto stesso che si dovranno preventivamente riunire in consorzio con stipula di Atto notarile di costituzione.

Qualora i detentori della quantità minima del 75% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto evidenzino il rifiuto o l'inerzia dei rimanenti proprietari, accertato lo stesso rifiuto previa notifica di atto di costituzione in mora, con l'assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i medesimi soggetti (detentori del 75% delle quote) procedono all'attuazione del comparto, previa acquisizione delle quote edificatorie attribuite ai proprietari che abbiano deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'Ufficio tecnico comunale: nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.

Potrebbe verificarsi, inoltre, il caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori, nel loro insieme, di una quantità superiore al

venticinque per cento delle quote edificatorie complessive: in questo caso il Comune, dopo tre anni dalla data di entrata in vigore del presente PRG, che è il 22/08/05, fissa e pubblicizza il termine per l'attuazione del comparto medesimo, trascorso il quale la stessa Amministrazione Comunale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio. Anche in questo caso, l'Amministrazione comunale dovrà preventivamente acquisire le quote edificatorie e i relativi immobili, secondo con le procedure dell'esproprio.

E' contemplato, infine, il caso in cui, dopo tre anni dalla data di entrata in vigore del presente PRG, che è il 22/08/05, il Comune decida di non attuare direttamente il comparto edificatorio: in tale condizione, a seguito di avviso pubblico, operatori economici e/o soggetti titolati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica possono avanzare specifiche proposte organizzative e finanziarie per l'attuazione del comparto, impegnandosi all'acquisizione, secondo con le procedure dell'esproprio, delle quote edificatorie e degli immobili dei proprietari che rifiutino di partecipare all'iniziativa; le proposte saranno indirizzate al comune, che deciderà sulla scelta dei soggetti incaricati dell'intervento nel comparto per mezzo di procedure ad evidenza pubblica.

Definito il soggetto e/o i soggetti che attuano il comparto edificatorio, il secondo passo concreto è dato dalla preventiva cessione a titolo gratuito al Comune, delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture, attrezzature, aree verdi ed altre opere pubbliche o di interesse pubblico (standard) così come localizzate dall'Amministrazione comunale attraverso gli elaborati grafici del vigente P.R.G..

E' implicito che, preliminarmente a tutto, dovrà preventivamente essere stato definito lo strumento urbanistico attuativo del comparto edificatorio: in questo caso deve attualmente essere preso a riferimento l'art. 29) Piani Attuativi del Regolamento Edilizio vigente ed in particolare il contenuto di cui al punto 1) Piani Particolareggiati di iniziativa privata, lettera B) Procedure di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata, per quanto attiene sia agli elaborati tecnici, grafici e cartografici da presentare che ai contenuti dello Schema di Convenzione, così come previsto ai sensi del Titolo III, Capo III della L.R. n°14/82 e del Capo V, art. 37 della L.R. 22/12/04, n°16.

13° QUESITO:

Se un fabbricato, ubicato nel vigente PRG in zona B1 e nel vecchio PRG in zona B, avente due piani fuori terra, dove il piano terra si presenta con un'altezza netta interna pari a ml. 3,40 circa, e la quota di calpestio del pavimento del piano terra, rispetto alla quota del cortile esterno è pari a ml. 0,20, è fattibile la realizzazione sotto il fabbricato esistente ed entro la sagoma dello stesso, di un piano seminterrato (che esce fuori terra di ml. 0,50) avente destinazione d'uso a cantina/deposito non abitabile avente un'altezza netta interna pari a ml. 2,65 circa, accessibile direttamente dall'interno del piano terra stesso?

CHIARIMENTO 13° QUESITO:

Nella previsione del progetto ipotizzato nel quesito formulato, si ritiene che possa essere realizzato il piano seminterrato avente destinazione d'uso a cantina/deposito.

La contemplazione di tale possibilità, espressa sulla base di semplicistica descrizione e, quindi, suscettibile di ulteriore e più approfondita valutazione in sede di procedimento della di legittimazione della pratica edilizia, è garantita in quanto il Piano, all'art. 31 Sottozona B1 – zona di completamento satura delle N.T.A., consente la sopraelevazione, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità abitative esistenti, nel rispetto del Principio Informatore del Consiglio Comunale del "Costruire sul Costruito" e vengano rispettati gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

14° QUESITO:

In caso di sopraelevazione in zona B1 può essere rispettata la sagoma dell'edificio sottostante o va comunque considerata per la parte in sopraelevazione la distanza prevista per la zona in parola?

CHIARIMENTO 14° QUESITO:

A seguito della presentazione di n°36 osservazioni al P.R.G. adottato con Del. di C.C. n°3 del 09/01/04, pari al 14,12% della percentuale complessiva e avente ad oggetto la richiesta di “modificare nelle norme le distanze minime dai fabbricati per le zone B1” e del successivo espresso parere tecnico preventivo “favorevole” da parte dell’Ufficio di Piano, redattore dello strumento di pianificazione, il Consiglio Comunale ha manifestato puntualmente il proprio parere favorevole, purché in conformità con le norme vigenti, circa l’accogliibilità da parte della Provincia (Ente preposto all’approvazione dello strumento urbanistico) delle predette n°36 osservazioni.

La norma tecnica del PRG adottato prevedeva quali distanze in sottozona omogenea B1 residenziale, rispettivamente:

DC (Distacco dai confini) = 5,00 ml

DF (Distacco tra gli edifici) = 10,00 ml

DS (Distanza dalle strade) = 5,00 ml

Dalla lettura del parere sulle osservazioni, espresso dal Consiglio Comunale con la Delibera n°28/2004, si evince che:

“la sottozona B1 SATURA, zona edificata in epoche differenti, con costruzioni realizzate in generale dal secondo dopoguerra in poi, con interventi temporalmente differiti, ha indici e parametri diversi scaturiti da pianificazioni differenti (Regolamento del Podestà, Programma di Fabbricazione e vecchio PRG); per tale ragione, l’applicazione del Principio Informatore fornito dallo stesso Consiglio Comunale ai redattori del Piano Regolatore Generale, del “costruire sul costruito”, in ordine all’intervento edilizio di sopraelevazione contemplato dalle NTA all’art. 31, comma 4, presuppone che in tale sottozona possa essere rispettata, purché in conformità con le norme vigenti, la sagoma del fabbricato oggetto dell’intervento stesso”.

Il parere favorevole all’accoglimento delle osservazioni, da parte della Sezione Provinciale del C.T.R. di Napoli con voto n°068/2004 del 24/11/2004 prima, e del definitivo accoglimento poi da parte del Consiglio Provinciale, con Delibera n°17 nella seduta del 08/02/05, ha di fatto modificato il comma 5 dell’art. 31 delle NTA, nella parte in cui venivano indicati gli indici edilizi, urbanistici, nonché le distanze in sottozona omogenea B1 residenziale saturata, inserendo la possibilità di sopraelevazione, nell’ambito della sagoma dell’edificio esistente, a condizione che l’intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell’unità edilizia esistente, che escluda l’incremento delle unità abitative esistenti e vengano rispettati gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

Per rendere tale opportunità, in deroga all’art. 9 del D.M. 1444/68 richiamato nelle norme generali in zona B, ha di fatto stralciato le distanze fissate DC, DF e DS.

DC (Distacco dai confini) =

DF (Distacco tra gli edifici) =

DS (Distanza dalle strade) =

E’ chiaro che, ove non si ritenga di rispettare tale linea costruttiva, è necessario rispettare il distacco minimo, previsto dal D.M. 1444/68 dall’altro edificio di cui al comma 3 art, 28 capo III.

Il Consiglio Comunale, infine, nella seduta del 16/02/05, con proprio Atto n°2, ha provveduto a recepire le prescrizioni contenute nella citata Delibera di Consiglio Provinciale n°17 del 08/02/05, riapprovando nuovamente, nello specifico, la norma di cui all’art. 31 delle NTA del P.R.G..

Nelle more della disamina delle problematiche interpretative della norma relativa alle sottozone B1, è stato anche richiesto ed acquisito un “parere pro veritate” dal Consulente Generale alla metodologia del Piano Regolatore Generale, prof. arch. Pier Luigi Cervellati. L’interpretazione che il prot. Cervellati opera conferma, sostanzialmente, la definizione di zona B1 del territorio comunale di Pomigliano d’Arco data dalla Norma del Piano.

“Obiettivo primario e perno di tutto lo strumento urbanistico approvato è il principio del “costruire sul costruito”: ciò significa che prioritario a qualsiasi altro intervento è quello di risanare, migliorare, aumentare -secondo criteri fissati- i fabbricati esistenti. Le zone B derivano dal noto decreto ministeriale che ha stabilito i criteri di individuazione come per le altre zone. In genere si fa

riferimento a lotti di completamento, più o meno interclusi, a lotti liberi in zone urbanizzate. Nel Piano che regola l'assetto del territorio di Pomigliano d'Arco, le zone B1 sono riferite a zone già edificate, appunto, sature. Poiché nel tempo si è costruito secondo criteri e logiche legittime e/o illegittime, con parametri volumetrici differenti, si è optato per livellare le costruzioni ad uno o più piani, essendo la media delle altre superiore. Fatti salvi i diritti di terzi, al pari di qualsiasi altra concessione edilizia, la sopraelevazione deve (può) essere coincidente con il perimetro di sedime. Ovviamente, la sola condizione posta è quella che l'intervento di sopraelevazione rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente. La Provincia ha posto il limite di non costituire – con la sopraelevazione- incremento delle unità abitative esistenti. Per il resto, trattandosi di edilizia esistente, da riqualificare complessivamente, non vi sono altre limitazioni.... Le B1/sature nel piano di Pomigliano d'Arco, sono esterne alla zona perimetrata come "centro storico", ma sono parte integrante del centro urbano. E come per le zone storiche, fatti salvi i diritti di terzi, non si applicano norme derivanti da altri vincoli che non siano quelli del Ministero dei Beni Culturali, così nelle zone B1 si può (si deve) procedere nello stesso modo, mirando alla qualità dell'intervento.

Per tutto quanto premesso e riportato, l'interpretazione della norma di Piano, con particolare riferimento alla possibilità contemplata per la sottozona B1, unitamente al rispetto del Principio Informatore del Consiglio Comunale del "Costruire sul Costruito", sotteso alla redazione dello strumento urbanistico generale stesso, soprattutto, in coerenza con il parere favorevole all'accoglimento delle osservazioni al Piano aventi ad oggetto la medesima problematica di cui al presente quesito, espresso dallo stesso Organo sovrano (Consiglio Comunale), nonché, infine, rispettoso della norma scritta (art. 31, comma 3 e 4) definitivamente approvata dal Consiglio Provinciale su parere favorevole espresso dal Comitato Tecnico Regionale, Sezione Provinciale di Napoli, debba contemplare la possibilità, purché in conformità con le altre norme vigenti e facendo comunque salvi i diritti di terzi, di rispettare, nell'intervento edilizio di ampliamento in sopraelevazione, la sagoma dell'edificio preesistente e con esso le distanze (DC, DF e DS) del fabbricato esistente, unitamente al soddisfacimento degli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

15° QUESITO:

Essendo conduttore di azienda agricola a titolo principale ed avendo la necessità di aprire un punto di vendita dei propri prodotti anche biologici, chiedo quanto segue: essendo l'azienda di circa 40,000 mq., di cui 8,000 mq. di proprietà, e volendo costruire sul lotto di proprietà un edificio di circa mq. 80,00 da adibire a punto vendita, quale è la prassi per tale realizzazione.

CHIARIMENTO 15° QUESITO:

A seguito della presentazione di n°11 osservazioni al P.R.G., pari alla percentuale complessiva del 4,71%, aventi ad oggetto la riduzione della superficie del lotto minimo, fissato dalle N.T.A. in SM = 30.000, a SM = 10.000, nonché del successivo espresso parere tecnico preventivo da parte dell'Ufficio di Piano redattore dello strumento di pianificazione, il Consiglio Comunale ha manifestato puntualmente il proprio parere favorevole, purché in conformità con le norme vigenti, circa l'accoglibilità da parte della Provincia delle predette osservazioni.

Dalla lettura della motivazione del parere sulle predette osservazioni, espresso dal Consiglio Comunale con propri Atti n°28/2004 e 42/2004, si evince che: "Parere favorevole in quanto la superficie minima d'intervento ipotizzata nelle NTA di Piano rispecchia le previsioni in tal senso formulate dalle NTA del PTCP adottato".

La Sezione Provinciale del C.T.R. di Napoli, con voto n°068/2004 del 24/11/2004, ha espresso il parere favorevole all'accoglimento delle osservazioni; successivamente, il Consiglio Provinciale di Napoli, con Delibera n°17 nella seduta del 08/02/05, ha accolto le osservazioni modificando espressamente e solo l'Uso U.4.4 Residenze per l'esercizio di attività agricole, di cui all'art. 21 del

Capo I Disciplina degli Usi delle N.T.A., nella parte in cui veniva indicato il lotto minimo di SM = 30.000 mq, riducendolo di fatto a SM = 10.000 mq.

Il Consiglio Comunale, infine, nella seduta del 16/02/05, con proprio Atto n°2, ha provveduto a recepire le prescrizioni contenute nella citata Delibera di Consiglio Provinciale n°17 del 08/02/05, riapprovando nuovamente, nello specifico, la norma di cui all'Uso U.4.4 Residenze per l'esercizio di attività agricole delle NTA del P.R.G..

La richiesta formulata nel quesito posto in oggetto, fa espressamente riferimento ad altro uso rispetto a quello U.4.4 Residenze per l'esercizio di attività agricole: in particolare, la richiesta individua l'Uso U.4.10 Trattamento e commercializzazione di prodotti agricoli, di cui all'art. 21 del Capo I Disciplina degli Usi delle N.T.A..

Per tale Uso è stabilito che gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono:

IF = 0,10 mc/mq

SM = 30.000 mq

N =

HMAX = 5,00 ml salvo comprovate necessità

DC = 20,00 ml

DF = 10,00 ml dal più vicino edificio residenziale rientrante nel complesso aziendale

DS = 20,00 ml

Dal confronto tra quanto stabilito e sopra riportato e quanto richiesto nel formulato quesito si deduce che, non essendo stata osservata alcuna eccezione in merito all'Uso U.4.10 in sede di presentazione delle Osservazioni al P.R.G., nel periodo di deposito del piano, resta confermata la verifica della sussistenza del lotto minimo di SM = 30.000 mq., per l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione.

16° QUESITO:

Chiarimenti sulla possibilità di costruire in zona B2.

CHIARIMENTO 16° QUESITO:

L'Art. 32 "Sottozona B2 – zona di completamento" delle N.T.A. del P.R.G. vigente descrive le sottozone B2 quali di "completamento" vere e proprie, ovvero i lotti interclusi.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto: il progetto d'intervento edilizio può essere presentato per la legittimazione senza ulteriore pianificazione attuativa (come ad esempio per i Comparti edificatori, soggetti ad approvazione di pianificazione urbanistica attuativa).

Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nella sottozona B2 sono:

UT =

UF = 0,285 mq/mq incrementabile del 60% di superficie accessoria

SM = 300 mq.

IC = max 40%

HMAX = 10,50 ml

N = max 3 fuori terra

E' fatto salvo quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 2/04/68 n°1444 in tema di distanze in zona B:

DC (Distacco dai confini) = 5,00 ml

DF (Distacco tra gli edifici) = 10,00 ml

DS (Distanza dalle strade) = 5,00 ml

E' possibile la costruzione in aderenza a fabbricato esistente e/o su confine ineditato

Inoltre, l'Art. 28 "Disposizioni generali per le Zone B" delle N.T.A., prescrive che all'interno delle Zone B, fermo restando la disciplina dei distacchi minimi dal fronte stradale prescritta dal Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs. 30.04.1992, n°285 e dal relativo Regolamento di Esecuzione ed attuazione approvato con DPR 16.12.1992, n°495 nonché dalle altre norme vigenti in materia, le nuove costruzioni e le eventuali sostituzioni edilizie rispettano, qualora si tratti di lotto intercluso, gli allineamenti prevalenti già definiti dagli edifici preesistenti che appartengono allo

stesso isolato.

Inoltre, negli ambiti soggetti a ristrutturazione edilizia e/o urbanistica si osservano le seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze nell'ambito in cui ricade;
- b) qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza;
- c) tutte le costruzioni da realizzare sul fronte stradale rispettano la distanza minima all'uopo prevista dal nuovo Codice della Strada e dalle altre disposizioni vigenti in materia e si allineano alle costruzioni prospicienti sul medesimo fronte stradale; qualora queste ultime non siano già allineate tra loro, il termine di riferimento per l'allineamento è rappresentato dalla costruzione che rispetta la distanza massima dal ciglio stradale;
- d) le disposizioni di cui alla lett. c), trovano applicazione anche alle recinzioni prospicienti il ciglio stradale;

L'Art. 30 "Destinazioni d'uso delle zona B" prevede che le zone B sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa, e salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona, le destinazioni d'uso consentite sono:

- a) Residenza
- b) Residenze collettive
- c) Attività ricettive
- d) Attività professionali
- e) Attività artigianale di servizio non moleste
- f) Attività direzionali
- g) Pubblici esercizi
- h) Attività commerciali di vicinato
- i) Attività ricreative

Dalle suindicate zone B2 sono esclusi i depositi e/o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, attività insalubri ai sensi del D.M. 5/09/94, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai se di tipo intensivo ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Infine, relativamente all'intervento edilizio in sottozona omogenea B2 che è condizionata al rispetto degli standard urbanistici previsti per gli usi contemplati, si precisa che la norma del Piano Regolatore Generale, al Titolo II, Capo I "Disciplina degli Usi", art. 21 "Elenco delle destinazioni d'uso e degli usi del territorio", indica i requisiti urbanistici, espressi in mq/mq e/o mq/mc, necessari per l'autorizzazione di un determinato uso: tali requisiti minimi sono intesi quali standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico.

Ad esempio: prendendo quale uso quello residenziale A) U1 abitazione, U1.1 Residenze Private, l'art. 21, nello specifico, prescrive che sono 4 mq per parcheggio pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq di SUL; 1 mq di parcheggio privato, ogni 10 mc di SUL; 16 mq di verde pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq. di SUL.

17° QUESITO:

Chiarimenti in merito alla possibilità edificatoria nelle zone E1, fermo restando che la costruzione è relativa alla conduzione del fondo (norme tecniche attuative, volumetrie consentite e lotto minimo).

CHIARIMENTO 17° QUESITO:

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente già forniscono ampi chiarimenti al quesito formulato.

In particolare, per la sottozona agricola E1 – Paesaggio agricolo urbano, l'art. 47 stabilisce che gli usi ammessi sono:

- a) Utilizzazione agricola del suolo
- b) Residenze per l'esercizio di attività agricole
- c) Edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo

- d) Attrezzature per l'attività agricola
- e) Allevamenti zootecnici di tipo non industriale
- f) Serre stagionali
- g) Serre stabili
- h) Trattamento e commercializzazione dei prodotti agricoli
- i) Attività agrituristica

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto: nel senso che il progetto d'intervento edilizio può essere presentato per la legittimazione senza ulteriore pianificazione attuativa (come ad esempio per i Comparti edificatori, soggetti ad approvazione di pianificazione urbanistica attuativa).

In maniera sintetica si riportano alcune prescrizioni relative all'uso contrassegnato dalla lettera b) Residenze per l'esercizio di attività agricole, rimandando per la consultazione delle potenzialità edificatorie legate agli altri usi ammessi in sottozona E1 agricola al Titolo II, Capo I "Disciplina degli Usi", art. 21 "Elenco delle destinazioni d'uso e degli usi del territorio".

U4.4 "Residenze per l'esercizio di attività agricole" precisa che:

Sono comprese in tale uso le nuove residenze nel solo caso in cui l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

A tal fine si precisa che la concessione per la realizzazione delle suindicate residenze può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o a mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati, come tali, imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975, n°153 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli standard di spazi pubblici e privati richiesti sono i seguenti:

SAL = mq/mq

P1 = mq/mq Parcheggio pubblico o di uso pubblico

PP = 0,30 mq/mq Parcheggio privato

V1 = mq/mq Verde pubblico o di uso pubblico

VP = mq/mq Verde privato

Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono, con riferimento alla Tav. AT05 - Carta dell'uso agricolo e forestale del suolo:

- nelle aree incolte IF = 0,003 mc/mq;

- nelle aree seminative ed a frutteto (arborei promiscui e specializzati) IF = 0,03 mc/mq;

- nelle aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva (colture ortofloricole, orti familiari) IF = 0,05 mc/mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero – caseari; per tali realizzazioni è stabilito un indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo IT = 0,10 mc/mq.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

SM = 10.000 mq

HMAX = 8,00 ml, misurata a valle per i terreni in declivio

DC = 20,00 ml

DF = 10,00 ml da costruzioni accessorie

50,00 ml da edifici di valore storico e architettonico

DS = 20,00 ml

Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:

- a) Ai fini del computo dei volumi edificabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti

anche non contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviarie, corsi d'acqua e canali, purché compresi entro i confini del comune o dei comuni limitrofi.

b) Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente.

c) L'eventuale impossibilità operativa al mantenimento e consolidamento delle strutture dell'edificio dovrà risultare da una specifica indagine tecnica, espletata da un tecnico abilitato mediante perizia giurata.

d) E' ammessa, altresì, la costruzione di una nuova abitazione senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare, a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

e) La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento di quelle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni relative ai punti precedenti con particolare riferimento alla titolarità al rilascio del permesso di costruire.

18° QUESITO:

Se si è proprietario di un fabbricato classificato nel PRG in zona B1 e di un appezzamento di terreno, con esso confinante, classificato B2, è possibile ampliare il fabbricato della superficie consentita nell'appezzamento di terreno?

CHIARIMENTO 18° QUESITO:

Tale possibilità, attualmente, non è contemplata dalle N.T.A. del P.R.G. vigente

Lo stesso Consiglio Comunale, nella fase di valutazione delle osservazioni al Piano aventi analogia richiesta, ha espresso il parere contrario all'accoglimento in quanto in contrasto con i Principi Informatori forniti dallo stesso Organo, essendo previsto per le zone B1 SATURE solo il principio del "Costruire sul costruito", escludendo, di fatto, qualsiasi ampliamento al suolo della sagoma dell'edificio preesistente che implicasse la sottrazione di aree libere in sottozona B1 satura e limitando in tale zona i soli interventi di sopraelevazione condizionata ad un progetto generale di riqualificazione dell'esistente e, solo in questo caso quale deroga al D.M. 1444/68, al rispetto della sagoma dell'edificio preesistente.

19° QUESITO:

La sottoscritta, essendo proprietaria di un fondo in Pomigliano d'Arco in via X, n°80 distinto in catasto terreni al foglio Y particella Z complessivo di 1.996 mq., essendo detto fondo individuato nella variante generale al P.R.G. come zona B2 per circa 500 mq. e per la restante parte in verde storico, chiede se sia possibile spostare la volumetria realizzabile in zona B2 all'interno della restante parte del fondo al fine di realizzare una costruzione che abbia una migliore esposizione rispetto all'asse eliometrico.

CHIARIMENTO 19° QUESITO:

Dalla descrizione operata nel quesito formulato si desume che si è in presenza di due distinti lotti confinanti, di cui uno è classificato all'interno della zona omogenea residenziale B in sottozona B2, quindi lotto intercluso edificabile, mentre l'altro è classificato all'interno della zona omogenea agricola E, in sottozona E3 "verde con valore storico-ambientale e paesistico urbano".

Su di un'area in zona omogenea (E3) gli unici interventi ammessi sono:

a) la conservazione e valorizzazione delle preesistenze vegetazionali di rilevanza ambientale o riferibili al paesaggio agrario tradizionale;

b) la messa a dimora di impianti arborei ed arbustivi.

Tali interventi ammessi sono così contemplati in quanto le zone E3 sono intese quali parti del

territorio di verde privato di pertinenza dell'edificato residenziale e, per tale motivo, ritenute di valore "paesistico urbano" per la riqualificazione paesaggistica dello stesso.

La possibilità prospettata dal quesito formulato, che nel panorama normativo vigente non è attualmente contemplata, è invece oggetto di valutazione nell'ambito dell'aggiornamento in corso del Regolamento Edilizio comunale: è infatti allo studio una norma specifica che possa regolamentare l'intervento, solo nell'ambito di un progetto unitario sull'intero lotto (B2 e E3), che si dimostri essere di un unico proprietario e che nel contempo garantisca la riqualificazione paesaggistica dell'edificato residenziale esistente con l'intervento sul verde privato: tale riqualificazione dovrà essere subordinata, comunque, al soddisfacimento dei requisiti di standard urbanistici, già richiesto per gli interventi edilizi legati agli usi ammessi in sottozona B2.

20° QUESITO:

Premesso:

1. che le Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente, all'art. 19 "Norme generali in materia di parcheggi pubblici e privati" riportano ai commi 1, 3 e 4 testualmente:

comma 1. "I parcheggi e le autorimesse di pertinenza dei singoli edifici, necessari a soddisfare le esigenze di sosta, nelle zone B, C e D, possono essere realizzati sia al piano terreno dei fabbricati, sia nel sottosuolo o come posti scoperti, purché su un'area di pertinenza degli stessi"

comma 3. "I parcheggi e le autorimesse di cui al comma 1, possono altresì essere realizzati come posti scoperti in aree libere, anche diverse dal lotto dove insistono gli edifici ovvero nel sottosuolo delle stesse. Tali costruzioni non intervengono nel computo degli indici edilizi".

comma 4. "La realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti non viene conteggiata ai fini volumetrici".

2. che le Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. vigente, all'art. 29 "Disposizioni in materia di parcheggi e/o autorimesse, all'interno delle zone B" citano rispettivamente ai commi 1 e 2:

comma 1. All'interno delle zone B è consentito la realizzazione di:

a) parcheggi e/o autorimesse pertinenziali all'edificio o alla singola unità immobiliare";

comma 2. La costruzione dei parcheggi di cui all'art. 1 lett. a) non viene conteggiata nel computo degli indici edilizi di zona".

Si chiede se la superficie necessaria per la realizzazione di parcheggi privati, per soddisfare gli standard richiesti, nei piani seminterrati (dove per piano seminterrato si intende il piano, a sistemazione realizzata, 1,00 m al di sopra del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato) dovrà essere conteggiata ai fini della SUL o SAL consentita nell'ambito delle zone B, così come definite all'art. 5, punto 10 e punto 12, delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PRG.

CHIARIMENTO 20° QUESITO:

L'art. 5, pag. 14, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, alla definizione 12) SAL Superficie Accessoria Lorda, espressamente cita:

"E' la quota parte (in percentuale) della SUL da utilizzare per i locali di servizio alle attività fondamentali che si svolgono nell'edificio, e precisamente: garages, cantine, depositi, verande, logge, locali tecnici, scale, androni, portici e porticati, soffitte non abitabili.

Inoltre, nel caso specifico, la definizione di cui al punto 10), pag. 13, delle N.T.A., 2° comma, precisa che "contribuiscono al calcolo della superficie utile lorda, con una quota pari al 50% della loro entità, i porticati di uso condominiale ed il piano seminterrato".

Per tutto quanto sino ad ora precisato, la norma è da intendersi nel senso che il parcheggio privato, se realizzato al piano seminterrato, andrà calcolato al 50% della sua superficie nel calcolo della SUL, essendo SAL, per definizione.

L'art. 29, comma 1, lett. a), combinato con l'art. 19, deve essere interpretato nel senso che non viene conteggiata nel computo degli indici edilizi della sottozona B, finalizzato alla garanzia degli

standard urbanistici, la quota minima di parcheggio privato (PP = 1 mq/10 mc) quale SAL della singola unità immobiliare: di conseguenza, la superficie eccedente tale quota minima, parteciperà nella misura del 50% quale SAL al calcolo della SUL.

21° QUESITO:

Edificio in zona B1 (completamento saturo) si chiede:

- 1) se è possibile cambiare la destinazione d'uso da locale (sottotetto) deposito non abitabile a sottotetto abitabile senza che tale cambio di destinazione comporti aumento di altezza e aumento di volumetria rispetto alla situazione esistente (situazione copertura in lamiera con solaio latero-cementizio);
- 2) se è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso da fabbricato adibito a deposito a edificio per abitazione nell'ottica di una possibile sopraelevazione in sagoma, in base alle prescrizioni di piano per la zona B1.

CHIARIMENTO 21° QUESITO:

In merito alla problematica contenuta nel sopra riportato punto 1) del quesito, si ritiene che, consentendo il P.R.G., all'art. 31 la Sottozona B1 – zona di completamento satura delle N.T.A., la sopraelevazione, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità abitative esistenti e vengano rispettati gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B, l'edificio di che trattasi può essere oggetto di un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente con il cambio di destinazione d'uso del sottotetto non abitabile in uso residenziale: tale intervento dovrà escludere l'incremento delle unità abitative esistenti.

Inoltre, si ritiene che il cambio di destinazione d'uso del sottotetto, così come da quesito formulato, possa avvenire a condizione che vengano rispettati, rispettivamente: l'altezza massima degli edifici è di 10,50 ml e di 7,50 ml. per gli edifici inseriti all'interno dei perimetri dei comparti edilizi "non pianificati"; il numero dei piani è di max 3 fuori terra (piano terra/rialzato, primo e secondo piano) e di max 2 piani fuori terra (piano terra/rialzato e primo piano) per gli edifici esistenti all'interno dei perimetri dei comparti edilizi "non pianificati".

L'intervento edilizio dovrà garantire il fabbisogno di standard urbanistici richiesti per l'uso A) U1 abitazione, U1.1 Residenze Private in zona B1 che, nello specifico, sono 4 mq per parcheggio pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq di SUL di riqualificazione; 1 mq di parcheggio privato, ogni 10 mc di SUL di riqualificazione; 16 mq di verde pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq. di SUL di riqualificazione, dove per SUL di riqualificazione s'intende la superficie dell'ampliamento dell'edificio esistente.

In merito alla problematica contenuta nel sopra riportato punto 2) del quesito, si ritiene che il cambio di destinazione d'uso, da fabbricato adibito a deposito a edificio per civile abitazione, finalizzato ad una successiva possibile sopraelevazione in sagoma, in base alle prescrizioni di piano per la zona B1, non possa essere posto in essere in quanto tale intervento prefigurerebbe l'incremento delle unità abitative esistenti nella sottozona B1.

Tale richiesta può essere, invece, contemplata nel caso di sopraelevazione dell'attuale fabbricato adibito a deposito, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità abitative esistenti e vengano rispettati gli standard urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

22° QUESITO:

Perché relativamente ai comparti edificatori, la superficie accessoria, fornita in quota percentuale della superficie utile prevista, è una quantità che va sottratta dalla SUL, mentre nelle zone B2, la

stessa superficie accessoria, fornita sempre in quota percentuale, va ad incrementare l'indice UF e di conseguenza ad aggiungersi alla SUL?

CHIARIMENTO 22° QUESITO:

In prima analisi, la SAL, per definizione, non va sottratta alla SUL ma è parte di essa.

Relativamente, poi, alla richiesta specifica necessita precisare che la metodologia che il progetto del Piano adotta, in relazione alle potenzialità edificatorie da attribuire, rispettivamente, in sottozona B1, B2, B3, C1 e C2, rispetta il principio di equità e di giustizia sociale fortemente richiesto dal Consiglio Comunale quale Principio Informatore dello strumento urbanistico generale: per tale ragione le "potenzialità edificatorie" vengono attribuite, in maniera specifica e differenziata, per le citate zone B (residenziali sature e di completamento) e zone C (definite "nuove aree edificabili" ma in realtà già aree in zone residenziali edificabili del previgente P.R.G.).

Il Piano urbanistico differenzia l'edificazione residenziale esistente del territorio comunale, per principio, in "pianificata" e "non pianificata".

Per la residenza "pianificata" il piano interviene in maniera differenziata, sia con la previsione dell'ampliamento quale completamento in sopraelevazione per le sottozone B1 sature, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'edificato esistente, che con la possibilità edificatoria ex novo per i lotti interclusi (liberi), a completamento dell'urbanizzazione esistente, dove queste aree erano in zone residenziali edificabili già del previgente P.R.G..

Analoga trattazione differenziata, per relative sottozone omogenee, viene operata per l'edificazione "non pianificata": non a caso la sottozona C1 e C2 prevede, nell'ottica del completamento di aree edificate "spontaneamente" –prive cioè di un preciso disegno urbanistico di sviluppo e di pianificazione della città e del suo territorio- la possibilità di intervenire nel completamento dell'urbanizzazione a carattere residenziale dell'area, con una precisa e vincolante logica di pianificazione secondo le regole del comparto edilizio di riqualificazione condizionato (vedasi gli articoli specifici delle N.T.A.).

Per analogia, viene contemplata dal Piano anche la possibilità edificatoria ex novo per i lotti interclusi (liberi) C2, a completamento dell'urbanizzazione esistente, all'interno del perimetro dei comparti edilizi disegnati dal nuovo strumento urbanistico, proprio in quelle porzioni di territorio dove è localizzata l'edificazione "non pianificata": il piano attribuisce una possibilità edificatoria anche in questo caso, in maniera differenziata e con un valore dell'indice edilizio differente dai precedenti nel rispetto del principio di equità e di giustizia sociale.

L'applicazione di tale principio del consiglio comunale può essere letto sia nel dimensionamento del "lotto minimo" (SM), negli indici differenziati di utilizzazione fondiaria (UF) e di copertura (IC), che nella superficie accessoria lorda (SAL).

23° QUESITO:

Se la realizzazione di un sottotetto termico non abitabile, così come previsto all'art. 60 del Regolamento Edilizio approvato con decreto presidente G.P. n°445 del 5/6/2000, deve essere conteggiato ai fini della valutazione della SAL per le zone B.

CHIARIMENTO 23° QUESITO:

Per comprendere il riscontro a tale quesito, indispensabilmente deve essere letto il combinato tra l'art. 5, pag. 14, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente ed il 1° comma, punto 31), lett. c), dell'art. 5 Definizione dei parametri urbanistici e edilizi delle N.T.A..

La definizione di SAL Superficie accessoria lorda, espressamente recita:

"E' la quota parte (in percentuale) della SUL da utilizzare per i locali di servizio alle attività fondamentali che si svolgono nell'edificio, e precisamente: garages, cantine, depositi, verande, logge, locali tecnici, scale, androni, portici e porticati, soffitte non abitabili.

La SAL massima prescritta per ciascuna delle attività (usi) è da valutarsi in detrazione fissa dalla quantità di SUL prevista, nel senso che la SUL effettiva per i vani abitabili o utilizzabili è quella

rimanente dalla sottrazione della SAL dalla SUL prevista”.

Inoltre, sempre per definizione di cui al citato 1° comma, punto 31), lett. c), dell’art. 5 Definizione dei parametri urbanistici e edilizi delle N.T.A., la SNR superficie non residenziale ricomprende quale superfici per servizi ed accessori: a) cantinole, garages e posti auto coperti, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze.

La SNR, in percentuale del 60%, contribuisce unitamente alla SU superficie utile abitabile o utilizzabile alla definizione della SC superficie complessiva.

Per tale motivo, essendo la superficie di un sottotetto termico non abitabile, Superficie Accessoria all’unità immobiliare (SAL) -giusta definizione di cui al punto 12) dell’art. 5 Definizione dei parametri urbanistici e edilizi delle N.T.A.- ed essendo, infine, per definizione la stessa parte della SUL Superficie utile lorda, la superficie del sottotetto termico non abitabile dovrà rientrare nel computo della SUL.

In ultimo, si tenga presente che il quesito formulato fa espressamente riferimento all’art. 60 del Regolamento Edilizio che, relativamente ai “sottotetti non abitabili” prescrive che, con determinate caratteristiche dimensionali, non vengono computati nel volume: le N.T.A. del P.R.G. vigente sono impostate sul parametro dimensionale della superficie, vuoi che sia utile lorda o accessoria lorda.

24° QUESITO:

E’ possibile ottenere, così come prevede l’art. 30 delle Norme di Attuazione allegate al vigente P.R.G., il cambio di destinazione d’uso di un fabbricato rurale (ex stalla con fienile) ricadente in zona B1, in abitazione civile.

Detto fabbricato è legato all’attività produttiva agricola condotta dal proprietario, tra l’altro, nel fondo in cui lo stabile insiste.

CHIARIMENTO 24° QUESITO:

Tale richiesta non trova applicazione all’interno delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

L’art. 30 Destinazioni d’uso delle zone B delle N.T.A., al 1° comma stabilisce che le stesse sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa, e salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona, le destinazioni d’uso consentite sono:

- a) Residenza
- b) Residenze collettive
- c) Attività ricettive
- d) Attività professionali
- e) Attività artigianale di servizio non moleste
- f) Attività direzionali
- g) Pubblici esercizi
- h) Attività commerciali di vicinato
- i) Attività ricreative

Inoltre, il 2° comma del citato articolo, espressamente precisa che dalle suindicate zone sono esclusi i depositi e/o magazzini di merce all’ingrosso, industrie, attività insalubri ai sensi del D.M.

05/09/94, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai se di tipo intensivo ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Nel quesito formulato si fa espressamente riferimento ad attività produttiva agricola condotta dal proprietario tra l’altro, nel fondo in cui lo stabile insiste, precisando che la richiesta di cambio di destinazione d’uso è riferita ad un fabbricato rurale (ex stalla con fienile) il cui uso, per deduzione logica, fa presumere sia finalizzato, o quanto meno lo sia stato, alla conduzione del fondo.

Per tutto quanto sino ad ora analizzato, e consentita la seguente valutazione: qualora il fabbricato in questione non accolga più oggi al suo interno l’uso per cui è stato costruito (conduzione del fondo),

si prefigurerebbe, ai sensi dell'art. 21 Elenco delle destinazioni d'uso e degli Usi del Territorio, di cui al Capo I Disciplina degli Usi, quale uso U4.5 Edifici non più utilizzati per la conduzione del fondo.

Solo se si verificasse tale condizione, lo stesso uso è disciplinato dalle NTA del P.R.G. vigente, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, con la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con aumento di volumetria del 20% fino ad un massimo di 40mq.

La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28.01.1977 n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con la destinazione residenziale.

In ogni caso non è consentito trasformare un edificio esistente in residenza, qualora lo stesso sia stato realizzato originariamente come accessorio agricolo o comunque non destinato ad abitazione rurale. Eventuali deroghe saranno consentite, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, soltanto per quegli edifici aventi specifiche peculiarità storiche, architettoniche e culturali, come ad esempio vecchi frantoi, mulini, etc.

Gli standard di spazi privati richiesti è solo il PP = 0,30 mq/mq Parcheggio privato.

In conclusione, nel caso del quesito formulato, se da una parte, non ci si ritrova nella condizione di cui al precedente comma in ordine al contrasto con la destinazione residenziale dell'area, in quanto il lotto di che trattasi è in sottozona B1 (zona di completamento saturo) delle zone B Urbanizzate residenziali, dall'altra, restano ferme le prescrizioni relative all'impossibilità di trasformare un edificio esistente in residenza, qualora lo stesso sia stato realizzato originariamente come accessorio agricolo o comunque non destinato ad abitazione rurale: inoltre, non per ultimo, qualora tale possibilità venisse concessa, il cambio di destinazione d'uso prefigurerebbe l'incremento di unità abitative in sottozona omogenea B1 cosa che il Piano non concede.

25° QUESITO:

Le quote edificatorie relative ai lotti edificati regolarmente censiti ricadenti in zona C1 o C2, vengono calcolate (così come per i lotti non edificati e ricadenti in comparto) in proporzione alla frazione percentuale del complessivo valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili?

CHIARIMENTO 25° QUESITO:

Le quote edificatorie relative ai lotti edificati, regolarmente censiti ricadenti in zona C1 o C2, dovranno essere calcolate in proporzione alla frazione percentuale del complessivo valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

In merito alla problematica contenuta nel sopra riportato quesito, necessita una debita puntualizzazione.

La Norma Tecnica di Attuazione del P.R.G. vigente, all'art. 17. espressamente precisa che i comparti possono ricadere in uno o più ambiti territoriali, edificati o non, anche non limitrofi, e sono individuati graficamente dalle Schede norma allegate al PRG, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammissibili, le destinazioni d'uso previste, la superficie utile lorda complessiva realizzabile, la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di standard urbanistici ed il loro dimensionamento in termini di superficie complessiva.

Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi, e vengono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale, da ciascuno di essi detenuta, del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.

Il Piano stabilisce anche che, nell'ipotesi in cui siano inclusi nel comparto immobili per i quali non

risulti accertato il valore complessivo dell'imponibile relativo all'imposta comunale sugli immobili, il valore è determinato dall'Ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla presentazione del progetto esecutivo e/o attuativo del comparto. Inoltre, entro il termine di cui al comma 5, il comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi a favore del comune, funzionali all'attuazione del comparto e ne dà comunicazione ai proprietari interessati. Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori. D'altronde, la disciplina fissata dalla Norma Tecnica del Piano Regolatore vigente trova conferma nella legislazione della Giunta Regionale della Campania.

Infatti, la L.R. 22/12/2004, n°16, all'art. 32 "Perequazione urbanistica", stabilisce che:

1. La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.
2. Il Puc, gli atti di programmazione degli interventi e i Pua ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti di cui all'articolo 33, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

Il successivo art. 33 "Comparti edificatori", ulteriormente chiarisce che:

3. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.
4. Entro il termine di trenta giorni dalla data di approvazione del Puc, dei Pua o degli atti di programmazione degli interventi, il comune determina la quantità di quote edificatorie attribuite dagli atti di programmazione degli interventi ai proprietari di immobili inclusi in ciascun comparto, nonché gli obblighi in favore del comune o di altri soggetti pubblici funzionali all'attuazione del comparto stesso e ne dà comunicazione ai proprietari interessati.

La L. R. n°16/2004, quindi, oltre che confermare la definizione di Comparto edificatorio proposto dal P.R.G. vigente, stabilisce anche che le "Le quote edificatorie attribuite ai proprietari sono liberamente commerciabili ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori": tale possibilità, tra l'altro, è anch'essa contemplata dalla N.T.A. del P.R.G.

26° QUESITO:

Il sottoscritto è proprietario dei fondi in catasto alle particelle X, Y, Z del foglio W del comune di Pomigliano d'Arco ricadenti in zona B1 – completamente saturo nella zonizzazione del P.R.G.. Su detti fondi esistono costruzioni per attività produttive che coprono l'intera superficie per una SUL pari a circa mq. 1490. Il sottoscritto ha in animo di abbattere detti fabbricati e realizzare un edificio residenziale la cui superficie coperta è pari a circa il 30% di tutta quella disponibile, lasciando la parte residua libera per verde e parcheggi. Si chiede se si rientra nel caso in cui è consentito un aumento della SUL sino al 15%.

CHIARIMENTO 26° QUESITO:

Premesso che il 3° comma dell'art. 30 "Destinazioni d'uso delle zone B" delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente stabilisce che qualora, alla data di entrata in vigore del PRG, esistano all'interno delle zone B lotti sui quali insistono attività produttive legittimamente esercitate, è consentito il cambio di destinazione d'uso del lotto medesimo, equiparando quest'ultimo ad una zona B1 saturo, consentendo in tale caso l'uso residenziale dell'edificio esistente nel rispetto della volumetria esistente.

Inoltre, l'art. 31 "Sottozona B1 – zona di completamente saturo" delle N.T.A., al 3° comma "tipologie d'interventi consentiti, lett. e), prevede la demolizione parziale o totale con o senza

conseguente ricostruzione.

Infine, i successivi comma 5 e 6 del medesimo articolo, prevedono la demolizione con conseguente ricostruzione totale o parziale dell'edificio con un aumento della superficie utile lorda sino ad un massimo del 10%, precisando che tale percentuale può aumentare sino al 15% nel caso in cui, mediante l'unione di due o più fabbricati, si determini una migliore organizzazione nonché una dimensione superiore degli spazi liberi, dei parcheggi e di verde.

Tutto ciò premesso, si deduce che solo nel rispetto della volumetria esistente è consentito il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in cui si svolgono attività produttive legittimamente esercitate, previa demolizione parziale o totale e –nel caso in questione- conseguente ricostruzione di fabbricato con nuova destinazione d'uso residenziale.

In questo caso, però, debita attenzione necessita a quelli che sono i requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso, in ordine agli standard di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico, intesi quale obbligo per la dotazione minima: la Disciplina degli Usi, Capo I, art. 21 "Elenco delle Destinazioni d'Uso e degli Usi del Territorio", alla voce A) U1 Abitazioni, stabilisce che l'U1.1 Residenze Private, nello specifico, debbano essere garantiti 4 mq per parcheggio pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq di SUL; 1 mq di parcheggio privato, ogni 10 mc di SUL; 16 mq di verde pubblico o di uso pubblico, ogni 30 mq. di SUL. La superficie accessoria lorda (SAL) è fissata al 30 % (max) della SUL.

Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:

a) Ciascuno dei valori P1 e PP garantisce almeno 1 posto auto per ogni alloggio.

b) Il valore P1 comprende una quota parte non inferiore al 15% per bici e ciclomotori.

Per tale motivo, per la ricostruzione del fabbricato ad uso residenziale, dovranno essere rispettati gli indici edilizi ed urbanistici di cui espressamente riportato all'art. 31 della Sottozona B1 – zona di completamento satura, comma 4 delle N.T.A.:

HMAX (Altezza massima degli edifici) = 10,50 ml;

N (Numero dei piani): max 3 fuori terra (piano terra/rialzato, primo e secondo piano).

Infine, trattandosi di ricostruzione a seguito di demolizione di un edificio preesistente, nell'intervento dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 28 Disposizioni generali per le zone B del Capo III – Zone B Urbanizzate Residenziali.

Qualora, quindi, e solo nel caso in cui, nella nuova conformazione dell'edificio sul lotto, si determini una migliore organizzazione nonché una dimensione superiore degli spazi liberi, dei parcheggi e di verde, avendo prioritariamente garantito il soddisfacimento dei requisiti intesi quali "minimi" di cui sopra, la ricostruzione potrà avvalersi dell'aumento della SUL sino ad un massimo del 15%.

27° QUESITO:

Si chiede ancora se la superficie dei balconi in aggetto rientra nel computo della SUL.

CHIARIMENTO 27° QUESITO:

Per definizione, di cui al 1° comma, punto 31), lett. c), dell'art. 5 Definizione dei parametri urbanistici e edilizi delle N.T.A., la SNR superficie non residenziale ricomprende quale superfici per servizi ed accessori le logge ed i balconi.

La SNR, in percentuale del 60%, contribuisce unitamente alla SU superficie utile abitabile o utilizzabile alla definizione della SC superficie complessiva.

Inoltre, essendo la superficie dei balconi, per definizione di cui al punto 12) dell'art. 5 Definizione dei parametri urbanistici e edilizi delle N.T.A., SAL Superficie Accessoria all'unità immobiliare, ed essendo per definizione la stessa parte della SUL Superficie utile lorda, la superficie dei balconi dovrà rientrare nel computo della SUL.

28° QUESITO:

In zona di completamento B1 è possibile destinare un capannone (attualmente adibito a deposito) ad

attività commerciale? Il medesimo manufatto, nell'ambito della stessa superficie e dello stesso volume, può essere ubicato in un altro punto (salvo le distanze) del lotto su cui insiste?

CHIARIMENTO 28° QUESITO:

Tale richiesta trova corrispondenza all'interno delle N.T.A. del vigente P.R.G., nel senso che il cambio di destinazione d'uso possa essere prevista a parità di superficie: infatti, l'art. 30 "Destinazioni d'uso delle zone B" contempla alla lettera h) l'uso Attività commerciali di vicinato. In particolare, la Disciplina degli Usi, Capo I, art. 21 "Elenco delle Destinazioni d'Uso e degli Usi del Territorio", alla voce C) U3 Attività di servizio pubblico e privato, stabilisce che l'uso U3.5 Attività commerciali al dettaglio, gli esercizi commerciali aventi una Superficie Utile di Vendita (SUV) non superiore a 250,00 mq., debbano essere garantiti 40 mq per parcheggio pubblico o di uso pubblico (P1), ogni 100 mq di SUL; 1 mq di parcheggio privato (PP), ogni 10 mc di SUL; 40 mq di verde pubblico o di uso pubblico (V1), ogni 100 mq. di SUL.

La superficie accessoria lorda (SAL) è fissata al 15 % (max) della SUL.

Le ulteriori prescrizioni da osservare sono:

- a) il valore PP garantisce almeno 1 posto auto per ogni esercizio commerciale;
- b) il valore P1 comprende una quota parte non inferiore al 2% di SUV per bici e ciclomotori.

Inoltre, l'art. 31 "Sottozona B1 – zona di completamento satura" delle N.T.A., al 3° comma "tipologie d'interventi consentiti", lett. e), prevede la demolizione parziale o totale con o senza conseguente ricostruzione.

Infine, i successivi comma 5 e 6 del medesimo articolo, prevedono la demolizione con conseguente ricostruzione totale o parziale dell'edificio con un aumento della superficie utile lorda sino ad un massimo del 10%, precisando che tale percentuale può aumentare sino al 15% nel caso in cui, mediante l'unione di due o più fabbricati, si determini una migliore organizzazione nonché una dimensione superiore degli spazi liberi, dei parcheggi e di verde.

Aggiornamento al 3 maggio 2006

29° QUESITO:

Essendo lo scrivente proprietario di un terreno di mq. 1840,00, ricadente in zona omogenea E2.1 - Aree Boscate:

- 1) nell'ipotesi di destinarlo ad "attrezzature ricreative", come previsto dal PRG, quanta superficie utile lorda (SUL) si può realizzare? Quali sono le distanze da rispettare?

CHIARIMENTO 29° QUESITO:

Relativamente al 1° quesito, occorre preliminarmente precisare che nella stessa formulazione vi è un'improprietà circa l'uso dei termini: in particolare, il lotto di terreno non viene "destinato" ad "attrezzatura ricreativa", bensì sul suolo può essere previsto l'uso di "attrezzatura ricreativa" e quindi la realizzazione di una struttura edilizia che accolga al suo interno tale uso.

Tale precisazione chiarisce che su di un lotto di terreno, nel caso di area di rilevante dimensione (almeno cinque ettari), di cui al comma 4 dell'art. 50, possono essere previsti più di un uso e realizzati più edifici (qualora l'estensione lo consenta), sino alla totalità di quelli ammessi per la sottozona omogenea che, per la E2.1, vanno dalla lettera a) alla g) dell'art. 50, comma 3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Nel particolare della richiesta formulata, la superficie utile lorda (SUL) da realizzare è quella contemplata dalle norme specifiche di settore per la progettazione e realizzazione degli edifici aventi le funzioni di "musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino tra gli usi diffusivi"(cfr. U.3.9 Attrezzature Ricreative, di cui all'art. 21 delle N.T.A.).

Nello specifico, per la realizzazione di una biblioteca sul lotto di terreno di mq. 1840,00, bisognerà

verificare preventivamente se le norme specifiche per la progettazione di una biblioteca (superfici utili, altezze interne, superfici per locali di servizio, ecc., superfici per sistemazioni esterne, standard urbanistici di Piano, ecc.) sono compatibili con l'estensione del terreno di cui si dispone. Tale verifica progettuale dovrà essere condotta per qualsiasi uso s'intende insediare sulla porzione di terreno.

Relativamente alle distanze da rispettare nell'edificazione, necessita una debita precisazione: in tutti i casi di nuova costruzione la distanza minima tra fabbricati è di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; inoltre, nella zona omogenea "E", e quindi anche in sottozona E2.1, detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 del Codice Civile, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o pertinenziali che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

Relativamente alle distanze dalle strade è implicito il rimando alle distanze imposte dal Nuovo Codice della Strada.

Nello specifico, la distanza minima dalle strade da osservarsi nell'edificazione, è computata a partire dal confine stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale e in senso ortogonale all'asse stradale:

all'interno del centro abitato, per le nuove costruzioni si dovrà riprendere l'allineamento prevalente consolidato, ovvero ml. 5,00 nei casi in cui non sia definibile un allineamento esistente.

fuori del centro abitato, per le nuove costruzioni devono essere previste le seguenti distanze dal confine stradale indicate dal Codice della Strada:

- ml. 5,00 per strade con carreggiata principale di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade con carreggiata principale di larghezza compresa tra ml. 7,00 e 15,00;
- ml. 10,00 con carreggiata principale per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

30° QUESITO:

2) Nell'ipotesi invece di destinarlo ad "attrezzature sportive non adiacenti alle aree industriali, la SUL realizzabile è di mq. 460 come da indice ($U_f=0,25$ mq/mq) previsto?

CHIARIMENTO 30° QUESITO:

La risposta al secondo quesito conferma il calcolo formulato: l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria $U_f=0,25$ mq per la superficie del lotto di terreno di 1840,00 mq garantisce la possibilità di realizzare un'attrezzatura sportiva che dovrà avere un'utilizzazione fondiaria di mq. 460,00.

31° QUESITO:

Come considerare la superficie dei balconi; parte della S.U.L. o s.n.r.? Premesso che la superficie dei balconi non è specificatamente menzionata tra le S.A.L. di cui al punto 12) art. 5 delle N.T.A., ma lo è chiaramente tra le s.n.r. insieme alle logge, al punto 31 lett. c art. 5 delle N.T.A..

Si chiede se tale superficie deve essere solo conteggiata come s.n.r., o deve essere conteggiata come S.A.L. e quindi rientrare nel computo della S.U.L.; e in che misura; considerata totalmente o in percentuale al 60% come s.n.r..

CHIARIMENTO 31° QUESITO:

La presente è da intendersi quale rettifica e chiarimento di un quesito formulato in precedenza, relativamente alla medesima problematica di cui al presente.

Si precisa, infatti, che:

1. il balcone, per definizione, è una superficie utile aggettante accessibile da vani abitabili, aperta su tre lati;
2. la superficie del balcone aggettante è da ascrivere alle SNR (superfici non residenziali) di un

edificio;

3. la superficie del balcone non rientra, né nel calcolo delle SAL (superficie accessorie lorde) né tanto meno in quello della SUL (superfici utili lorde);

4. per tale motivo la superficie del balcone dovrà rientrare, in una quota pari al 60% del totale delle superfici non residenziali (SNR), alla definizione della superficie complessiva: SC (superficie complessiva) = SU (superficie utile) 60% SNR (superficie non residenziale)

Aggiornamento all'11 dicembre 2006

32° QUESITO:

Sono proprietario, in zona B1, di un locale destinato a stalla e di un altro destinato ad abitazione. Chiedo se è possibile scambiare la destinazione tra i due locali a parità di superficie e di volume? Se ciò è possibile, il terreno con la nuova destinazione residenziale può essere sopraelevato? E il locale con la nuova destinazione stalla (oggi non più compatibile) può diventare ufficio?

CHIARIMENTO 32° QUESITO:

In riferimento alla richiesta presentata in data 29/09/06 ed acquisita in data 02/10/06 al n°4873 del Protocollo Area Tecnica, si chiarisce che la presente non trova attualmente riscontro nel quadro normativo urbanistico-edilizio comunale vigente, in quanto la stessa prefigura due interventi edilizi su due edifici distinti, ciascun intervento con cambio di destinazione d'uso: nello specifico, se da un lato il cambio di destinazione d'uso da "residenza privata" ad un qualsiasi altro uso comunque ammesso in sottozona B1 è legittimabile, dall'altro, il cambio di destinazione d'uso da ex stalla a "residenza privata" non lo è in quanto incompatibile con il PRG vigente (art. 31 delle NTA), per l'incremento delle unità abitative.

33° QUESITO:

Sono proprietario, in codesto comune, di piccolo lotto di terreno ricadente in zona B2 (completamento lotti in zona urbanizzata), la cui superficie è al di sotto di quella minima d'intervento (SN) secondo le previsioni del PRG vigente.

E' d'uopo che lo scrivente, rispettoso della legge, non ha abusivamente realizzato il sogno di avere una casa, anche se modesta, nella convinzione che il nuovo strumento urbanistico avrebbe soddisfatto tale necessità. Purtroppo il limite imposto dei 300 mq, quale lotto minimo d'intervento, ha vanificato tali aspettative. Or dunque il sottoscritto si rivolge, fiducioso, a codesta rispettabile amministrazione affinché, riduca la superficie dei lotti minimi che rappresentano un numero esiguo, fino a mq 150, aumentando l'indice di fabbricabilità al fine di consentire un, sia pur minimo, intervento edilizio abitativo diretto.

Fiducioso rimango in attesa dell'esito positivo del presente.

CHIARIMENTO 33° QUESITO:

In riferimento alla richiesta presentata in data 10/10/06 ed acquisita in data 12/10/06 al n°5178 del Protocollo Area Tecnica, si chiarisce che la presente non può trovare riscontro nella formulazione di quesiti interpretativi del PRG, in quanto tali problematiche risultano essere state ampiamente ed approfonditamente disaminate nell'ambito della predisposizione dello strumento urbanistico generale (adozione, osservazione, pareri ed approvazioni); per tale motivo, nel presente quadro normativo urbanistico edilizio comunale vigente le richieste non possono essere accolte, per incompatibilità e non conformità con le NTA del PRG vigente.

34° QUESITO:

Un lotto di terreno ricadente all'interno di un comparto pianificato la cui superficie è già stata asservita con atto pubblico trascritto ad una concessione edilizia.

Si chiede, con l'attuazione della variante al P.R.G., se detto lotto è suscettibile di edificazione. In caso contrario quale procedura occorre adottare in fase di attuazione del comparto.

CHIARIMENTO 34° QUESITO:

In riferimento alla richiesta presentata in data 06/11/06 ed acquisita in data 08/11/06 al n°5782 del Protocollo Area Tecnica, si precisa che una qualsivoglia superficie inserita all'interno di un perimetro di comparto edificatorio, pianificato o non pianificato, ma già precedentemente asservita a concessione edilizia non è suscettibile né di edificazione né, tanto meno, di quota edificatoria espressa in proporzione all'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto.

Lo sviluppo della progettazione del comparto, in questo caso, nella fase di attuazione ed in relazione alla reale consistenza e disponibilità, verificherà l'effettiva quota percentuale edificatoria rispetto al totale e SUL realizzabile: si dovrà, quindi, tenere necessariamente conto delle verifiche ed eventuali rettifiche anche del perimetro dello stesso comparto, consequenziali al puntuale rilievo topografico dell'area, trattandosi di un livello progettuale esecutivo.

Ulteriori ed indispensabili accertamenti, infine, verranno effettuati dagli uffici comunali competenti, in fase d'istruttoria per la legittima dell'intervento, circa l'assenza di eventuali precedenti asservimenti per precedenti edificazioni di tutte le superfici rientranti all'interno del perimetro del comparto stesso.

Aggiornamento al 4 aprile 2007

35° QUESITO:

Per la riqualificazione di edifici ricadenti in zona B e per il relativo soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 delle N.T.A., con particolare riferimento alle quote da destinare a parcheggio privato, calcolato nei modi e termini previsti dallo stesso articolo, è possibile reperire, nell'ambito della distanza così come previsto dall'articolo 29 della N.T.A., parcheggi interrati (garage) e a cielo aperto non assoggettati a vincolo di pertinenzialità di natura negoziale di modo che, le reperite aree di parcheggio possano, nei modi e termini previsti dalla normativa, costituire pertinenza dell'edificio da riqualificare?

CHIARIMENTO 35° QUESITO:

In riferimento al quesito formulato, si chiarisce che la legittimazione degli interventi contemplati in ZTO B ed in relazione a qualsiasi uso comunque ammesso ma vincolati al soddisfacimento dello standard urbanistico di parcheggio privato, di cui all'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e quantizzato ai sensi della legge 122/89, alla luce dell'art. 29 delle N.T.A. potrà avvenire anche a mezzo di reperimento su un'area non di pertinenza dell'edificio; per essere considerata pertinenziale, inoltre, non dovrà superare la distanza di ml. 150 dall'edificio, con una tolleranza massima del 10%.

L'area da destinare a parcheggio privato, intesa sia come area libera che come parcheggio (interrato e/o a cielo aperto) già esistente, legittimamente realizzato e privo di un preesistente vincolo di pertinenzialità, sarà assoggettata a vincolo pertinenziale di natura negoziale, in solidale cioè con l'unità immobiliare oggetto dell'intervento edilizio di riqualificazione, da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

36° QUESITO:

In riferimento all'art. U.4.6 ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PER L'ATTIVITA' AGRICOLA, dovendo presentare richiesta di permesso a costruire in zona E sottozona "E1" con la presente, considerato che:

1. il lotto d'intervento ha una estensione complessiva di circa mq. 39.000;
2. l'indice di fabbricabilità è pari a 0,10 mc/mq;

3. Hmax consentita è di m. 4,50;

4. la SCOP è = a mq. 100

chiede di conoscere il volume max realizzabile considerato i parametri sopra riportati.

CHIARIMENTO 36° QUESITO:

In riferimento al quesito formulato, si chiarisce che il volume massimo realizzabile è di mc. 450.

Aggiornamento al 6 giugno 2007

37° QUESITO:

Premesso che:

1) le Norme Tecniche di attuazione dell'Aggiornamento ed Adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Pomigliano d'Arco all'art. 17, comma 4, recita:

“Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi, e vengono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale, da ciascuno di essi detenuta, del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto”;

2) le stesse NTA all'art. 17, comma 5, recita:

“Nell'ipotesi in cui siano inclusi nel comparto immobili per i quali non risulti accertato il valore complessivo dell'immobile relativo all'imposta comunale sugli immobili, il valore è determinato dall'Ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla presentazione del progetto esecutivo e/o attuativo del comparto”;

3) la Legge regionale n°16 del 22 dicembre 2004 all'art. 33, comma 3, recita:

“Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie” ... omissis;

4) la Legge regionale n°16 del 22 dicembre 2004 all'art. 33, comma 5, recita:

“Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'immobile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato da un ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 4”;

Visto che:

la Legge Regionale n°01 del 19 gennaio 2007 “Disposizioni per la formazione del Bilancio annuale e pluriennale della Regione Campania – Legge Finanziaria Regionale 2007”, all'art. 31 (modifiche legislative), comma 29 e comma 30, recita:

“Il primo capoverso del comma 3, dell'articolo 33, della legge regionale 16/04, dalle parole “Le quote edificatorie...” fino alle parole “... ricadenti nel comparto”, è soppresso”.

“Il comma 5 dell'articolo 33 della legge regionale 16/04 è abrogato”.

Si chiede, alla luce dei comma 29 e 30 della Legge Regionale n°01 del 19 gennaio 2007, quali sono, ad oggi, i criteri per la ripartizione delle quote edificatorie tra i proprietari degli immobili ricadenti in comparto che l'Amministrazione Comunale intende adottare?

CHIARIMENTO 37° QUESITO:

In riferimento al quesito formulato, si chiarisce che i criteri da seguire per la ripartizione delle quote edificatorie tra i proprietari degli immobili ricadenti in comparto sono quelli enunciati all'articolo 17, comma 4, 5 e 6 delle NTA del PRG vigente.

38° QUESITO:

Si chiede, alla luce dei comma 29 e 30 della Legge Regionale n°01 del 19 gennaio 2007, come si

calcola, ad oggi, la quota edificatoria di un fondo su cui insistono degli immobili regolarmente legittimati ed accatastati al Nuovo Catasto Edilizio all'ente Urbano?

CHIARIMENTO 38° QUESITO:

Occorre premettere alcune considerazioni, in generale, al concetto di "perequazione urbanistica", con particolare riferimento alla distribuzione equa, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.

Nella pianificazione tradizionale, si produce una disparità di trattamento tra i proprietari di aree cui il PRG assegna una previsione edificatoria, e quelli le cui aree sono gravate da vincoli preordinati all'esproprio. A questo squilibrio - che vede il valore delle aree destinate ad edificazione privata adeguarsi al valore di mercato, e il valore, invece, delle aree destinate ad attuazione pubblica scendere di circa la metà - cerca di dare risposta, appunto, la perequazione urbanistica.

Tra i vantaggi di questo strumento ci sono: la limitatezza temporale dei vincoli, la possibilità per l'ente locale di acquisire aree a prezzi più bassi, e la maggiore propensione, da parte delle amministrazioni, a metodi concertativi basati sul consenso.

Nel linguaggio urbanistico, più generalmente, s'intende per perequazione quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

Il meccanismo perequativo prevede il trasferimento dei diritti edificatori; si attiva quindi un vero e proprio mercato di tali diritti, che richiede regole certe di trasparenza e concorrenza. Il piano perequativo quindi, smantellando il rigido sistema della zonizzazione, persegue obiettivi di socialità e commistione delle funzioni, consentendo una attuazione degli interventi più rapida e meno onerosa per la pubblica amministrazione: la buona gestione del Piano deve dare un pubblico profitto. Per l'appunto, il meccanismo perequativo prevede che il volume realizzabile ed i conseguenti oneri per il permesso ad edificare vengano attribuiti nel comparto mediante ricorso alla perequazione urbanistica: a tale fine tutte le aree ricomprese in un perimetro di comparto di attuazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal PRG, hanno comunque, pur se con indici diversi, suscettività edificatoria. Tale scelta, basata sul riconoscimento di un diritto edificatorio esteso a tutti i terreni che si trovano nello stesso comparto, consente di superare il regime di esproprio che ha governato finora la trasformazione del territorio, dotando l'Amministrazione Comunale di una riserva di aree per servizi.

Non a caso, una volta garantita ai privati la concentrazione dei diritti edificatori "spettanti al terreno" e acquisitone il resto al patrimonio comunale, ogni ulteriore diritto edificatorio è riservato alla mano pubblica e utilizzabile per scopi sociali.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate ed in riferimento al quesito formulato, si precisa che il criterio da seguire per il calcolo della quota edificatoria di un fondo su cui insistono degli immobili regolarmente legittimati ed accatastati è quello enunciato all'articolo 17, comma 4 e nelle modalità di cui ai successivi comma 5 e 6 delle NTA del PRG vigente la cui metodologia dovrà essere applicata al solo "terreno" considerato urbanisticamente edificabile (ZTO C2) dalla data di vigenza del PRG e quindi suscettibile di potenzialità edificatoria: quest'ultima sarà espressa in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno dei proprietari dei terreni detenuta, del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (terreni edificabili), per l'insieme di tutti gli altri immobili (terreni) ricadenti nel perimetro del comparto.

In relazione alla presenza di immobili legittimamente realizzati ed alla metodologia operativa di cui sopra, potrà seguire la valutazione del costo di costruzione degli stessi allo scopo di prevedere il giusto indennizzo per la demolizione, allo scopo dell'attivazione del comparto edificatorio, nei modi e tempi stabiliti dal vigente PRG. In alternativa a ciò, nell'ambito della fase progettuale del PUA per lo sviluppo del Comparto, potrà essere presa in considerazione la ripermetrazione dello stesso, allo scopo di stralciare il lotto su cui insistono gli immobili, in virtù della L.R. 16/2004.

39° QUESITO:

Esistono atti o sono in essere procedure, da parte dell'Amministrazione Comunale, tali da far proprio quanto disposto dall'art. 31

CHIARIMENTO 39° QUESITO:

In riferimento al quesito formulato, si precisa che non esistono Atti ne tantomeno procedure attivate da parte dell'Amministrazione comunale per l'adeguamento ed aggiornamento del vigente PRG al disposto normativo di cui all'art. 31, comma 29 e 30, della legge Regionale n°1/07.

Aggiornamento del 10 luglio 2007

40° QUESITO:

Premesso che le norme di attuazione allegate al PRG vigente stabiliscono che il lotto minimo di intervento per le zone B2 è di mq. 300,00; le stesse norme stabiliscono che per le zone B3 il lotto minimo di intervento debba essere di mq. 600,00; in considerazione che alcuni lotti di terreno classificati in zona B2 e B3 hanno dimensioni inferiori rispetto al lotto minimo di intervento e che gli stessi si trovano inseriti tra lotti già edificati, si chiede se è possibile, per i lotti aventi caratteristiche di cui sopra, derogare al lotto minimo d'intervento.

CHIARIMENTO 40° QUESITO:

In riferimento al quesito formulato, si chiarisce che non è possibile derogare dal rispetto della dimensione del lotto minimo d'intervento, definita inequivocabilmente SM (superficie minima d'intervento) dall'art. 5 "Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi", punto 5), delle NTA del PRG vigente.

Per tale ragione, in conformità agli articoli 32 e 33 delle NTA del PRG dovranno essere rispettate le seguenti superfici minime d'intervento:

B2 SM = 300,00 mq

B3 SM = 600,00 mq

Si richiama, comunque, l'attenzione alla definizione di "Lotto d'Intervento", di cui al 2° comma del punto 2.13) dell'art. 2 dell'Allegato D al vigente Regolamento Edilizio, in relazione alla possibilità che lo stesso possa essere "costituito anche da più proprietà confinanti aventi medesima destinazione omogenea. In questo caso il titolo abilitativo sarà subordinato alla stipula tra proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari".

41° QUESITO:

Nel caso in cui si è proprietari di un appezzamento di terreno, diviso urbanisticamente, in parte in zona D – Industriale ed artigianale di completamento ed in parte in zona E1 – Paesaggio agricolo urbano; in considerazione che per la zona D non è prevista la monetizzazione degli standard urbanistici, si chiede se è possibile che il rispetto degli standard urbanistici, previsti per la zona D, possa essere rilasciato nella zona E1.

CHIARIMENTO 41° QUESITO:

L'art. 21 delle NTA del vigente PRG stabilisce l'elenco delle destinazioni d'uso e degli usi del territorio in ordine, sia all'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona e sottozona territoriale omogenea individuata dallo stesso PRG, che per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso, in relazione allo standard di parcheggi privati, di parcheggi pubblici e di verde pubblico. La dotazione di standard urbanistici d'incremento, stabiliti dal PRG in rapporto alla SUL/SUV da insediare contribuisce a qualificare, in una prestabilita zona territoriale omogenea, una precisa e specifica porzione di territorio comunale: per tale ragione il soddisfacimento degli standard

urbanistici deve essere garantita nella specifica ZTO in cui l'insediamento dell'uso avviene. Inoltre, la sottozona omogenea E1 "Paesaggio agricolo urbano", che per definizione è destinata all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e zootecnica o ad attività connesse direttamente o indirettamente con l'agricoltura, comprende un'area di primaria importanza per l'equilibrio ecologico del territorio e per la difesa del paesaggio agrario di Pomigliano d'Arco: in tale sottozona gli interventi edilizi sono finalizzati alla tutela e al ripristino degli elementi di naturalità, alla conservazione degli elementi vegetali minori presenti nelle aree agricole. Per quanto sopra precisato ed in riferimento al quesito formulato, si chiarisce che non è possibile garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici di parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico necessari per l'autorizzazione di un determinato uso in zona D in un'altra zona territoriale omogenea diversa dalla zona D, a maggior ragione in sottozona E1, per le evidenti ragioni di cui sopra.

Aggiornamento del 3 dicembre 2007

42° QUESITO:

Essendo proprietario di un fabbricato con destinazione residenziale ricadente nel vigente PRG in zona omogenea B1, costituito da piano terra, primo e secondo piano la cui altezza massima è già di 10,50, è possibile costruire sul lastrico solare di detto fabbricato un sottotetto?

Se è consentita tale realizzazione quale deve essere l'altezza interna massima alla gronda, quale al colmo?

E' possibile altresì realizzare lucernari nelle falde del tetto?

Quali importi devono essere versati alla pubblica amministrazione per tale manufatto?

Devono essere garantiti gli standard previsti nell'art. 21 delle NTA allegate al PRG?

CHIARIMENTO 42° QUESITO:

A riscontro del quesito formulato, si ricorda che l'altezza massima di zona è fissata dal PRG vigente in ml. 10,50 e tale è da ritenersi inderogabile.

Le NTA del vigente PRG, all'art. 5, punto 23) HMAX Altezza massima degli edifici stabilisce che, nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad un unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purchè il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo.

In virtù di tale regola, nel caso in particolare descritto nel quesito, è possibile la realizzazione sul lastrico di copertura del fabbricato in oggetto solo un sottotetto termico.

Le condizioni cui tale fabbrica dovrà sottostare sono sostanzialmente quelle descritte nelle NTA del PRG vigente: il fabbricato preesistente, costituito da piano terra, primo e secondo, dovrà avere un'altezza massima del fronte di ml. 10,50, con sovrastante sottotetto termico dell'altezza alla gronda di ml. 0,00 e ml. 1,80 al colmo, misurata all'estradosso della falda di copertura, per un'altezza massima complessiva di ml. 12,30 al colmo.

Essendo concesso quale sottotetto termico, non abitabile e non utilizzabile, non costituendo livello, non potranno essere aperti lucernari nelle falde di copertura, in evidente contraddizione con l'uso specificatamente finalizzato all'isolamento termo-acustico.

Per l'intervento edilizio di che trattasi non andranno versati oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, bensì, trattandosi di permesso a titolo gratuito, dovrà essere corrisposta la somma di € 100,00 per diritti di segreteria.

Infine, non prefigurandosi incremento di SUL (superficie utile lorda) con l'intervento edilizio in oggetto, non dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici di riqualificazione, di cui all'art. 21 delle NTA del vigente PRG, monetizzabili in virtù della delibera di C.C. n°76 del 25/07/06.

