

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 32° 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)