
F.A.Q.
(Frequently Asked Questions)

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 legittimità dell'intervento, circa l'assenza di eventuali precedenti asservimenti per precedenti edificazioni di tutte le superfici rientranti all'interno del perimetro del comparto stesso.