

Prof. arch. Pasquale Miano
Piazza Leonardo, 14 80129 NAPOLI

al Responsabile del settore
Urbanistica – cimiteri – patrimonio
del comune di Santa Maria a Vico
arch. Luigi De Lucia

OGGETTO: Risposte relative ai quesiti di cui al Tavolo tecnico n. 1

In riferimento ai quesiti posti dai cittadini di Santa Maria a Vico e successivamente dall'arch. De Lucia nell'ambito del primo tavolo tecnico del 10 I 2018 relativamente all'applicazione delle norme del PUC si trasmettono le seguenti note, da discutersi nel tavolo tecnico del 1 II 2018.

Si specifica che, in alcuni casi, talune applicazioni delle norme potrebbero essere specificate nel dettaglio attraverso l'aggiornamento di alcuni articoli del RUEC.

QUESITI DEI CITTADINI

Quesito n. 1

in riferimento ai comparti perequativi di cui all'art. 15 delle NTA si chiede di precisare quali siano gli elementi vincolanti riguardanti le aree da cedere per potersi avvalere della modalità di attuazione tramite permesso di costruire convenzionato.

In riferimento a tale richiesta si specifica che l'art. 15 comma 7 prescrive che gli elementi vincolanti per avvalersi del permesso di costruire convenzionato sono:

- a) il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature;*
- b) il posizionamento della viabilità pubblica;*
- c) l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.*

Per posizionamento delle attrezzature si intende il posizionamento delle aree destinate a tutte le attrezzature rispetto all'area di intervento complessiva del comparto nonché il posizionamento delle stesse all'interno dell'area da cedere. Più precisamente il posizionamento preciso delle attrezzature all'interno delle aree da cedere attiene alla scala di dettaglio propria del Permesso di costruire ma deve essere sempre rispettata la logica distributiva e lo scopo delle attrezzature riportata nelle schede di dettaglio ;

Per caratterizzazione delle attrezzature si intende la tipologia di attrezzatura specificamente prevista dalle schede in riferimento alla classificazione del D.M. 1444/68. Pertanto si deve prevedere il verde nei comparti dove è previsto il verde, il verde ed i parcheggi nei comparti dove è previsto il verde ed i parcheggi; i parcheggi nei comparti dove sono previsti i parcheggi o altre tipologie di attrezzature nei comparti dove sono specificamente previste.

Per posizionamento della viabilità pubblica si intende lo scopo della viabilità , da intendersi come punti che la strada deve collegare, e la sezione minima prevista. Si richiama altresì quanto riportato altresì nell'art. 79

comma 2 circa la viabilità di piano in senso venerale: “ le indicazioni delle tavole di piano relative alla viabilità sono prescrittive solo per quanto riguarda l’esistenza, la natura e l’ubicazione delle infrastrutture viarie, che saranno successivamente sottoposte a progettazione esecutiva che ne individuerà con correttezza il tracciato”.

Per articolazione tipologica dell’edilizia privata si intende la specificazione sulla tipologia edilizia riportata nella scheda.

Quesito n. 2

Il caso oggetto del quesito riguarda un lotto ricadente nei comparti a prevalenza commerciale della via Appia su cui è stato realizzato un edificio nel periodo di decadenza delle norme di salvaguardia. Si richiede se sia possibile realizzare un sottotetto non abitabile.

Si richiede che tale chiarimento sia fornito anche alla luce di quanto riportato nella nota del progettista del 20/12/2016 circa gli interventi edilizi attuati prima dell’approvazione del PUC nei comparti.

L’edificio in oggetto è stato realizzato nel periodo di decadenza delle norme di salvaguardia del PUC, prima della sua approvazione. E’ pertanto stato realizzato in ottemperanza alle prescrizioni del PRG allora vigente.

Di fatto tale edificio si configura come un vero edificio intercluso all’interno di un Comparto Perequativo realizzato prima della vigenza del PUC. Tale casistica è esplicitamente trattata nell’art. 15 comma 12 delle NTA del PUC dove sono consentiti per tali edifici interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali interventi sono disciplinati con precisione all’art. 20 ed all’art. 24 delle NTA.

Ciò detto, nello specifico della richiesta di permesso di costruire si rammenta che alla luce di detto chiarimento è esclusiva competenza dell’UTC valutare la fattispecie dell’intervento per il quale si richiede il titolo edilizio e la rispondenza, o meno, alle casistiche di manutenzione ordinaria (art. 20 delle NTA) e manutenzione straordinaria (art. 24 delle NTA) previste dell’art. 15 comma 12 delle NTA.

In riferimento alla nota del 20/12/2016 si specifica che l’oggetto di quel chiarimento riguarda il calcolo delle aree da cedere il calcolo delle volumetrie nel caso in cui alcune aree risultino attuate nel periodo di cessazione delle norme di Salvaguardia. Solo in questo senso si parla di esclusione di questi edifici realizzati in questo particolare periodo. Non vi è quindi una stretta attinenza tra il contenuto della nota del 20/12/2016 e quanto richiesto nel quesito, trovandosi, invece, applicazione, quanto già previsto nelle NTA.

Quesito n. 3

Il quesito riguarda un lotto residuo di una “unità minima di intervento” del comparto a carattere commerciale di tipo A - comparti a prevalenza commerciale della via Appia. Essendo l’altra parte del lotto di cui all’unità minima di intervento occupata già da una costruzione realizzata nel periodo di decadenza delle norme di salvaguardia del PUC, si richiede se l’attuazione del proprio lotto debba avvenire con piano attuativo e se si devono scorporare la volumetria dell’edificio già realizzato e come calcolare le aree da cedere.

In primo luogo si specifica che l’art. 15 delle NTA prevede due modalità di intervento per i comparti perequativi: Piani attuativi (comma 6) e Permesso di Costruire Convenzionato (comma7). Pertanto è possibile realizzare l’intervento con l’una o l’altra modalità, fermo restando che per l’attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato devono essere rispettate le condizioni riportate nel medesimo comma 7 e

graficizzate nelle tavole di dettaglio D2.1 (posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature; posizionamento della viabilità pubblica; etc...).

Nel momento in cui l'UTC verifica che il lotto in oggetto, al netto del lotto di pertinenza dell'edificio già realizzato prima dell'approvazione del PUC, sia l'unico ineditato nell'ambito dell'Unità minima di intervento di cui al comparto a carattere commerciale di tipo A, questo è automaticamente da intendersi come unità minima di intervento autonoma. E' quindi possibile attuare gli interventi previsti dall'osservante senza accordo con altri proprietari.

Come chiarito nella nota del 20/12/2016 la volumetria e le aree da cedere sono determinate in proporzione alle aree comprese nei comparti così come previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione. Nel caso in cui alcune parti di comparto siano state oggetto di intervento edilizio prima dell'approvazione del PUC, queste si devono intendere escluse dall'attuazione del comparto stesso.

Pertanto non si deve defalcare dalla volumetria realizzabile nel lotto in oggetto la volumetria del lotto adiacente, ma calcolare la volumetria realizzabile proporzionalmente al solo lotto di intervento. Analogamente le superfici da cedere sono proporzionali al lotto oggetto di intervento senza nessuna interferenza rispetto a quanto non più realizzabile nel lotto attiguo.

Quesito n. 4

Il quarto quesito riguarda la proposta di un intervento di realizzazione di una piscina collocata in un lotto ricadente in parte in Territorio rurale ed aperto a preminente valore paesaggistico, in parte in Territorio rurale ed aperto a preminente valore paesaggistico interessato da rilevante pericolosità idrogeologica ed inoltre in parte ricadente in fascia di rispetto ferroviaria.

Per tale quesito si specifica che i tavoli tecnici per l'interpretazione delle norme del PUC sono finalizzati a fornire chiarimenti circa le norme di cui al PUC ed al RUEC.

In questo caso viene richiesta una valutazione preventiva di un progetto. Tale attività è di specifica competenza del Settore Urbanistica, secondo le modalità amministrative ordinarie previste dal RUEC.

Se vi sono dubbi sull'interpretazione delle norme relative alle zone prima richiamate sarà sempre possibile riformulare la richiesta in tale senso.

Quesito n. 5

Il quesito numero 5 propone una soluzione planimetrica per il comparto RN4.

Anche in questo caso si specifica che i tavoli tecnici per l'interpretazione delle norme del PUC sono finalizzati a fornire chiarimenti circa le norme di cui al PUC ed al RUEC.

In questo caso viene richiesta una valutazione preventiva di un progetto. Tale attività è di specifica competenza del Settore Urbanistica, secondo le modalità amministrative ordinarie previste dal RUEC.

Si ribadisce, in ogni caso, che se si intende attuare il comparto RN4 con la modalità di cui all'art. 15 comma 7 (Permesso di costruire convenzionato) non vi è un vincolo sul posizionamento dell'edificio ma sulla tipologia edilizia descritta nella scheda stessa. Parimenti non vi è alcun vincolo nel caso in cui si intenda attuare il comparto con la modalità di cui all'art. 15 comma 6 (Piano Urbanistico Attuativo).

Quesito n. 6

Anche il quesito numero 6 propone una soluzione planimetrica per il comparto RN4.

Anche in questo caso si specifica che i tavoli tecnici per l'interpretazione delle norme del PUC sono finalizzati a fornire chiarimenti circa le norme di cui al PUC ed al RUEC.

In questo caso viene richiesta una valutazione preventiva di un progetto. Tale attività è di specifica competenza del Settore Urbanistica, secondo le modalità amministrative ordinarie previste dal RUEC.

In ogni caso, in riferimento ai quesiti più esplicitamente esposti si specifica quanto segue:

- l'art. 15 comma 7 prescrive che gli elementi vincolanti per avvalersi del Permesso di costruire convenzionato sono il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature. Come posizionamento delle attrezzature si intende il posizionamento delle aree destinate a tutte le attrezzature rispetto alla superficie totale. La distribuzione tra verde e parcheggio riportata nelle schede di dettaglio nell'ambito delle aree da cedere non è invece vincolante poiché distribuzione riportata nelle schede di dettaglio del PUC è di carattere dimostrativo ed indicativo. Un cambio completo di posizionamento delle aree da cedere è sempre possibile attuando i comparti con Piano Urbanistico Attuativo.
- in riferimento alle distanze, si specifica che la distanza dal confine è pari a 5 m ed è da computare dai confini del comparto. Per le distanze dalle aree da cedere si ritiene che possa essere applicata la disposizione di cui all'art. 873 del codice civile circa l'edificazione a confine. Peraltro trattandosi di un edificio commerciale si condivide l'idea che l'edificio prospetti direttamente sullo spazio pubblico.

Quesito n. 7

Con il quesito numero 7 si richiede se per la cittadella della via Appia sia possibile attuare gli interventi con Permesso di costruire convenzionato non solo relativamente ai comparti previsti, ma anche per le sottounità suggerite alla tavola D2.1. Tale possibilità è richiesta nell'ipotesi che la stessa sottounità sia posta in posizione marginale rispetto all'intero comparto in modo da non compromettere un successivo intervento sul comparto e che sia prospiciente alla strada e dotata delle infrastrutture primarie.

L'art. 74 comma 2 che disciplina la "cittadella produttivo – artigianale - commerciale della via Appia. Recinti produttivi esistenti da Completare" specifica che il PUC si attua in tale zona mediante interventi diretti convenzionati così come disciplinati sulla base della divisione in comparti. Pertanto i comparti sono l'unità minima di intervento. Le sottounità sono state introdotte per dare la possibilità all'interno del singolo comparto di attuare in maniera libera e alternativa parti commerciali o parti produttive.

In ogni caso la possibilità proposta nella richiesta di chiarimento non è priva di fondamento logico al fine di rendere più efficaci ed immediatamente attuabili le previsioni di piano. Tuttavia per attuarle è necessario intervenire sotto il profilo normativo (NTA) o regolamentare (RUEC) sia per disciplinare in maniera precisa tale fattispecie peculiare rispetto alla norma generale del PUC, senza creare sperequazioni rispetto alle altre situazioni e senza frammentare eccessivamente gli interventi di urbanizzazione previsti nelle aree non compiutamente definite.

QUESITI DELL'UFFICIO

Quesito n. 1

Secondo la definizione del PUC il numero di piani è il numero dei piani abitabili o agibili compresi sia le soffitte e i sottotetto che i piani seminterrati che posseggano i requisiti tecnico-funzionali così come definiti dal RUEC.

Si è richiesto un chiarimento in merito al fatto che un sottotetto agibile ma non abitabile possa essere considerato nel numero di piani.

Il RUEC nella definizione di sottotetto non abitabile specifica che si tratta di tutti quei sottotetti privi dei requisiti di agibilità di cui all'art. 60 del RUEC stesso. Pertanto un sottotetto non abitabile non è neanche agibile.

Quesito n. 2

Nelle NTA art. 9 comma 5 ultimo periodo si specifica che in caso di sopraelevazione è possibile in deroga ai commi precedenti, allineare la sola parte strutturale a quella sottostante. Si chiede un chiarimento in merito all'applicazione di detta deroga in caso di struttura non puntuale, tipo muratura.

Si specifica che in questo caso si potrà allineare alla muratura portante sottostante la muratura portante sovrastante, poiché il fine della norma è quello di garantire il corretto funzionamento statico dell'organismo edilizio senza pregiudicare la possibilità di effettuare la sopraelevazione.

Quesito n. 3

I sottotetti non abitabili sono quei sottotetti privi dei requisiti di agibilità di cui all'art. 60 ed in particolare i sottotetti in cui l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume (al netto degli spessori murari e della copertura) per la superficie utile lorda (al netto degli spessori murari e della copertura), è inferiore a metri 2,40 e l'altezza minima in corrispondenza del perimetro è minore in ogni punto di 1,40 m.

Su richiesta, in merito a tale definizione si specifica che:

- *la superficie utile lorda deve essere calcolata secondo i criteri specificati all'art. 7 del RUEC;*
- *i due parametri "altezza media interna" e "altezza sul perimetro" vanno considerati congiuntamente;*
- *non vi sono ulteriori limitazioni sulla inclinazione media della falda e sull'altezza massima del colmo.*

Quesito n. 4

Si richiede se è possibile concedere cambi di destinazione d'uso per attività artigianali nei centri storici

Negli articoli relativi ai centri storici (art. 50, art. 51, art. 52 e art. 53) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali (R1), servizi (S), turistico - ricettive (T1), utilizzazioni commerciali nel limite degli esercizi di vicinato (fino a 10 mq) (C1) con superficie di vendita non superiore a 150 mq (ai sensi dell' art. 16 comma 4 L.R. 1/2000). Non vi sono attività produttive.

Tuttavia sull'argomento è necessario fare la seguente precisazione. Il DPR 288 del 25/5/2001 "Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura" vengono equiparate, nell'ambito delle attività artigianali le lavorazioni tradizionali le produzioni e le attività di servizio realizzate secondo tecniche e modalità che si sono consolidate e tramandate nei costumi e nelle consuetudini a livello locale, anche in relazione alle necessità ed alle esigenze della popolazione sia residente che fluttuante nel territorio, tenendo conto di tecniche innovative che ne compongono il naturale sviluppo ed aggiornamento".

Nell'ambito di tale dispositivo legislativo sono inseriti nel medesimo elenco sia attività artigianali di servizi di barbiere, parrucchiere ed affini ed attività di estetista, classificati nel PUC come "servizi" che altre attività artigianali, come ad esempio le lavorazioni artigianali di abbigliamento o calzature su misura.

Alla luce di tale dispositivo legislativo, si consiglia di introdurre una specificazione nel RUEC (ad esempio al Capitolo XIII oppure all'allegato A) e nello SIAD che riguarda i termini e le modalità in cui le attività di cui al Regolamento di cui al DPR 288/2001 possano essere intesi al pari degli altri servizi già disciplinati nel PUC.

Su tale aspetto molti RUEC, come quello di Padova, sono intervenuti. Nel RUEC di Padova, ad esempi, si specifica che "le attività artigianali di servizio o artistiche rientrano nella destinazione terziaria – commerciale e, pertanto, risultano compatibili con la destinazione residenziale e possono essere insediate nell'ambito di tutte le zone che ammettono tale destinazione".

In ogni caso resta inderogabile la verifica di cui all'art. 31 del RUEC relativamente a la conformità con l'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n°1265.

Napoli, 1 febbraio 2018

prof. arch. Pasquale Miano
ARCHITETTO
PASQUALE
MIANO
ALBO N°
3375

