

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. 4

In riferimento ai quesiti posti nell'ambito del secondo tavolo tecnico del 5 IV 2018 relativamente all'applicazione delle norme del PUC si trasmettono le seguenti note, da discutersi nel tavolo tecnico del 5 IV 2018.

Il quesito n. 8 bis sottopone al tavolo tecnico alcune ulteriori considerazioni relative al quesito n. 8 precedentemente presentato. In particolare emerge più chiaramente che la questione riguarda un lotto che nel PRG era classificato in parte come zona C ed in parte come zona E. La volumetria ricadente nella parte in zona C è stata sfruttata con un precedente titolo abilitativo. Nel PUC il lotto in oggetto è classificato interamente nei "Territori negati con potenzialità insediative". Si chiede quindi come calcolare la cubatura residua.

Alla luce di tali ulteriori elementi si può rispondere in maniera ancora più dettagliata, confermando quanto già espresso nel precedente chiarimento.

Si premette che l'art. 8 comma 4 delle NTA del PUC specifica che "per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del presente PUC, il lotto di pertinenza coincide con le aree asservite espressamente utilizzate per la determinazione dei volumi e delle superfici, in occasione della richiesta del relativo titolo abilitativo".

Per la parte di terreno che era classificata nel PRG in zona C, questa costituisce il lotto di pertinenza relativo alla precedente edificazione così come individuato nel relativo titolo abilitativo. Per valutare la capacità residua relativa esclusivamente al lotto di pertinenza bisogna applicare l'indice del PUC ed alla volumetria ottenuta sottrarre quanto già realizzato. Nel caso in cui la volumetria già realizzata sia uguale o maggiore di quella realizzabile, per questo lotto di pertinenza non vi è volumetria residua.

La parte di terreno classificata nel PRG come zona E e riclassificata nel PUC nell'ambito dei "territori negati con potenzialità insediativa" non è stata mai sfruttata ai fini edificatori e non è stata per questo presa in considerazione nel precedente titolo abilitativo. Pertanto non essendo parte del lotto di pertinenza del precedente intervento edilizio può sviluppare per intero la potenzialità edificabile prevista nel PUC.

Il quesito n. 15 posto dall'arch. De Lucia riguarda il caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente nell'ambito della ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 comma 1 lettera d) del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. In particolare si chiede se un fabbricato da demolire che ricade in zona edificabile, può essere ricostruito nell'area della stessa particella (cosa consentita dalla normativa), ma nella parte che invece ricade in Territorio rurale. Si considera anche che la demolizione e la ricostruzione, nell'ambito del richiamato art. 3 è consentita su tutto il territorio comunale (tranne ovviamente nelle aree a rischio).

L'intervento descritto si configura, relativamente al territorio rurale, come un nuova edificazione perché determina l'impegno edilizio di un lotto agricolo inedificato ai fini residenziali, con evidente contraddizione della natura stessa della zona agricola. Deve essere infatti specificato che la ristrutturazione edilizia è consentita nelle zone agricole demolendo e ricostruendo un manufatto ricadente nella stessa area agricola non determinandosi, in questo caso, nessun nuovo impegno di aree rurali.

Viceversa trasferendo la cubatura di un edificio ricadente in zona urbana in zona agricola si determina un nuovo carico urbanistico nella zona agricola. Inoltre il trasferimento del manufatto residenziale da una zona urbana ad una zona rurale determina anche alcune criticità nell'ambito della compatibilità delle destinazioni d'uso.

Soltanto nel caso in cui nel titolo abilitativo originario era indicata anche la parte ricadente nel territorio agricolo come lotto di pertinenza, tale spostamento di cubature tra zone omogenee può essere ritenuto possibile. Infatti in questo caso essendo stata individuata anche la parte agricola come lotto di pertinenza del manufatto, lo spostamento della sagoma può essere considerato come diritto precedentemente acquisito così come la destinazione d'uso residenziale sarebbe possibile in zona agricola poiché precedentemente autorizzata.

Napoli, 9 maggio 2018

