

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

F.A.Q. (Frequently Asked Questions)

6° QUESITO:

Vi chiediamo di precisarci la potenzialità edilizia, nel caso di costruzione di opificio industriale, del terreno ubicato in Pomigliano d'Arco (NA), avente una superficie di 8200 mq., in seguito all'entrata in vigore del Regolamento edilizio del 27/12/06.

Vi chiediamo, altresì di specificarci quale sarebbe stata la potenzialità edilizia di tale terreno prima dell'entrata in vigore del suddetto regolamento edilizio.

Con riferimento alla precedente vi chiediamo di specificarci, altresì, la potenzialità edilizia nel caso di costruzioni di uffici per attività professionali del terreno in base al vigente regolamento edilizio.

CHIARIMENTO 6° QUESITO:

In riferimento alle richieste presentate in data 07/03/08 e 18/03/08 ed acquisite ai numeri 3675 e 4267 del Protocollo Generale dell'Ente ed a riscontro dei quesiti in essi formulati di richiesta di chiarimenti:

Si chiarisce che la richiesta necessita una debita precisazione.

Il lotto di terreno nel catasto terreni di Pomigliano d'Arco, ricade in Zona Territoriale Omogenea D "Zone produttive" del vigente Piano Regolatore generale.

Nella suddetta zona, ai sensi dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG sono ammessi i seguenti usi:

- a) *Attività artigianale di servizio non molesto;*
- b) *Attività direzionale aziendale;*
- c) *Attività commerciali all'ingrosso;*
- d) *Attività commerciali al dettaglio;*
- e) *Pubblici servizi;*
- f) *Attività professionali di cui al punto U3.1 dell'art. 21;*
- g) *Attività artigianale di servizio;*
- h) *Attività di assistenza stradale;*
- i) *Attività ricreative;*
- j) *Attività produttive a carattere artigianale nell'ambito delle attività produttive indicate dal D.P.R. 440/00, purché compatibili con la residenza,*
- k) *Attività produttive a carattere industriale nell'ambito delle attività produttive indicate dal D.P.R. 440/00, purché compatibili con la residenza.*

Il successivo articolo 44 delle NTA precisa che, oltre agli interventi di conservazione di cui all'art. 3 del DPR 06.06.2001, n. 380, le tipologie di intervento consentite sono:

- a) *nuova edificazione;*
- b) *demolizioni con successiva ricostruzione;*
- c) *opere di urbanizzazione primaria;*
- d) *opere di urbanizzazione secondaria;*

e) *modifica alle destinazioni d'uso compatibile con le caratteristiche della zona.*

Infine, gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

UT =

SUL = *nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti è ammesso un aumento pari al 60% di SF*

ST =

SM =

IC = *Indice di copertura max 50% del lotto.*

H MAX = 12,00 ml

N =

DC = 5,00 ml

DF = 10,00 ml

DS = 7,50 ml

L'art. 21, "*Disciplina degli usi*", delle NTA, in relazione all'uso da insediare nel caso in esame (opificio industriale) stabilisce con l'uso U4.2 -*Attività produttive a carattere industriale*, la previsione delle seguenti prescrizioni:

... *omissis* ...

Gli standard richiesti per gli spazi pubblici e privati sono i seguenti:

SAL = 10 % (max)

P1 = 10 mq/ 100 mq di SF, *Parcheggio pubblico o di uso pubblico*

PP = 30 mq/ 100 mq di SUL, *Parcheggio privato*

V1 = 10 mq/ 100 mq di SF, *Verde pubblico o di uso pubblico*

VP = mq/mq *Verde privato*

... *omissis* ...

Con l'entrata in vigore del PRG dal 22/08/05, su di un lotto di terreno della superficie di mq. 8200, la **potenzialità edificatoria per la realizzazione di un opificio industriale**, non essendo esplicitato nelle NTA l'indice UT (Utilizzazione territoriale quale rapporto tra la superficie utile lorda massima realizzabile di una determinata zona e la superficie territoriale della stessa zona), era **inesistente**, in quanto gli unici interventi ammessi erano quelli di cui alle lettere b), c), d) ed e) dell'art. 44, escludendo di fatto quello di cui alla lettera a) *nuova costruzione*.

Infatti le prescrizioni delle NTA del PRG fissano solo l'indice SUL per gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati su edifici esistenti con la possibilità di un incremento del 60% di SF (Superficie Fondiaria).

In data 27/12/2006, con delibera di Consiglio Comunale n° 142, veniva approvato il Regolamento Edilizio Comunale che, all'Allegato D "*Definizioni, prescrizioni, indici e parametri edilizi*", al comma 2.12) "*Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF)*", rappresentando il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la relativa superficie fondiaria (SF), al punto 4, stabilisce che:

4. *Per le ZTO D in cui il PRG si attua mediante intervento diretto, l'indice di utilizzazione fondiaria è 0,40 mq./mq.*

In ragione di quanto sopra, su di un lotto di terreno della superficie di mq. 8200, riportato in zona territoriale omogenea D "*Zone produttive*" del vigente Piano Regolatore generale, la **potenzialità edificatoria per la realizzazione di un opificio industriale**, con l'intervento edilizio di *nuova costruzione*, è la seguente:

SF = 8200 mq

UF = 0,40 mq./mq.

SUL = SF x UF = 8200 x 0,40 = 3280 mq

H MAX (altezza massima) = 12,00 ml

DC (distanza dai confine) = 5,00 ml

DF (distanza dai fabbricati) = 10,00 ml

DS (distanza dalle strade) = 7,50 ml

Dovendo garantire i seguenti standard urbanistici:

SAL = 10 % (max)

P1 = 10 mq/100 mq di SF, Parcheggio pubblico o di uso pubblico = 820 mq

PP = 30 mq/100 mq di SUL, Parcheggio privato = 984 mq

V1 = 10 mq/100 mq di SF, Verde pubblico o di uso pubblico = 820 mq

Qualora, invece, su di un lotto di terreno della superficie di mq. 8200, riportato in zona territoriale omogenea D "Zone produttive" del vigente Piano Regolatore generale, la **potenzialità edificatoria per la realizzazione di uffici per attività professionali di cui al punto U3.1 dell'art. 21** delle NTA è la medesima di quella sopra riportata, con l'eccezione che dovranno essere garantiti i seguenti standard urbanistici:

SAL = 30 % (max)

P1 = 30 mq/100 mq Parcheggio pubblico o di uso pubblico = 984 mq

PP = 1 mq/10 mc Parcheggio privato = (es. 3280 mq x 12,00 ml = 39360 mc) = 3936 mq

V1 = 40 mq/100 mq Verde pubblico o di uso pubblico = 1312 mq

Ulteriori prescrizioni da osservare sono:

- *ciascuno dei valori P1 e PP garantisce almeno 1 posto auto per ogni unità d'uso insediata;*
- *il valore P1 comprende una quota parte non inferiore al 15% per bici e ciclomotori.*

Sono compresi in tale uso (U3.1) gli uffici e gli studi professionali, compresi quelli per l'assistenza sanitaria di base.

Ogni unità non dovrà occupare una SUL superiore a mq. 300 e tutte le unità non avranno una SUL complessiva superiore al 40% di quella prevista nell'intero edificio.