



COMUNE DI CASAVATORE

(Provincia di Napoli)

MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 2 comma 4 e art. 4 D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380

Atti approvativi:

Delibera del Sub Commissario Prefettizio N° 55 del 31/03/2015

I REDATTORI:

Il Responsabile Area G.T.C.
Geom. Andrea GAMARDELLA

Il Responsabile Servizi Amministrativi
Geom. Vincenzo CORCIONE

IL Sub Commissario Prefettizio
Ing. Marcello ROMANO

Art. 2 - DEFINIZIONI

"PIANO" e precisamente del capoverso "piano terra o piano fuori terra" ove l'attuale enunciato definisce:

- piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento almeno sul lato di accesso si trovi alla stessa quota del terreno così come risulta modificato dalle opere di sistemazione, e sui restanti lati non si trovi ad una quota maggiore di mt -0,50. "L'altezza del piano terra, se destinato a commercio o a luogo di riunioni di uso pubblico, non deve essere inferiore ad un'altezza di ml. 3,50 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche."

modificato in :

*- piano terra o piano fuori terra: il piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento almeno sul lato di accesso si trovi alla stessa quota del terreno così come risulta modificato dalle opere di sistemazione, e sui restanti lati non si trovi ad una quota maggiore di mt -0,50. "L'altezza del piano terra, se destinato a commercio o a luogo di riunioni di uso pubblico, non deve essere inferiore ad un'altezza di **ml. 3,00** salvo diverse prescrizioni di norme specifiche."*

"TETTO TERMICO" ove l'attuale enunciato definisce:

Si definisce tetto termico il volume tecnico sovrastante l'ultimo solaio piano dell'edificio, o di sue parti,.....omissis....."

modificato in :

"Si definisce tetto termico il volume sovrastante l'ultimo solaio piano dell'edificio, o di sue parti,..... omissis....."

eliminando così il termine "**tecnico**" dal contesto del primo capoverso;

aggiungendo :

- ai fini del rilascio del P.d.C. per la realizzazione di tali manufatti è dovuto il versamento degli oneri concessori per il solo valore del costo di costruzione;

- recepire, infine, la norma di cui al comma 144 dell'art. 1 della Legge Regionale n. 5 del 06/Maggio 2013, modificando ed integrando così il secondo capoverso nel seguente enunciato:

*"Tali manufatti, **con l'esclusione di quelli realizzati precedentemente alla entrata in vigore della Legge Regionale n. 5 del 6/Maggio/2013**, non possono essere adibiti in nessun caso a permanenza di persone in quanto l'altezza media è contenuta nei limiti imposti dall'art.1 del D.M. 05/Luglio/1975 che definisce le altezze minime ed i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione."*

Art. 3 - PARAMETRI EDILIZI

Modifica della definizione di:

"VOLUME COMPLESSIVO DI UN EDIFICIO"

..... omissis di gronda dell'edificio.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- il volume entroterra e fuori terra fino alla quota massima di ml. +1,20 misurata rispetto alla superficie del terreno circostante, secondo la sistemazione prevista dal progetto, se costituente Snr o Sa, o parcheggi pertinenziali;

- *i porticati o porzioni di omissisecc.ecc.*

Modifica della definizione di:

"DISTANZA TRA I FRONTI"

"distanza tra i fronti, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. Tale distanza, va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relativeomissis....."

riallineandola a quanto definito dal **D.M. 1444/68**, punto 2 **dell'Art. 9** che recita:

Art. 9

" 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti."

e riformulandola nel seguente modo:

"distanza tra i fronti, espressa in metri, è la distanza minima tra le proiezioni verticali delle pareti finestrate delle costruzioni. Tale distanza, va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Art. 14 Frazionamenti e fusioni immobiliari

Facendo seguito alla emanazione della legge n. 164 del 11 novembre 2014, di conversione del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, si propone recepire la norma su richiamata modificando il punto 1 e 3 dell'articolo 14 che attualmente recitano:

- 1. La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento. Il frazionamento è consentito solo se specificamente previsto dagli strumenti urbanistici ed è soggetto sempre a Permesso a Costruire;*
- 3. L'accorpamento di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare di una costruzione esistente costituisce un intervento di fusione.*

Modificandoli secondo i seguenti enunciati:

- 1. La suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari di una costruzione esistente costituisce un intervento di frazionamento. Il frazionamento, in quanto rientrante nella definizione di interventi di manutenzione straordinaria, è sempre consentito purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;*

3. *L'accorpamento di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare di una costruzione esistente costituisce un intervento di fusione o accorpamento.*

Art. 34 - Norme in materia di parcheggi pertinenziali

Modifica dell'art. 34 Norme in materia di parcheggi pertinenziali

Facendo seguito alla emanazione della legge regionale n. 16 del 7 agosto 2014 si propone il recepimento del **nuovo comma 5** dell'art. 6 della legge regionale 28 novembre 2001, n. 19 che recita :

“5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo possono essere ceduti separatamente ai sensi di quanto disposto dall'articolo 9, comma 5 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393).”

In sostituzione del comma **5 del R.E.** che recita:

5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincoli pertinenziali. I relativi atti di cessione sono nulli.

e l'aggiunta del comma 5 bis:

comma 5 bis - I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 (*) dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune.

(*) comma 4 art.9 legge 122/89

I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti: (comma così sostituito dall'art. 10, comma 2-ter, legge n. 30 del 1998)

- a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;*
- b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;*
- c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;*
- d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.*