

Città di Solofra  
AREA III^ TECNICA –UFFICIO URBANISTICA  
c.a.: Responsabile dell'Area III Tecnica  
Ing. Michele De Maio  
p.c.: Responsabile del procedimento  
Ing. Basilio Luigi Covelluzzi

Pagina | 1

P.E.C.  
Avellino 27 marzo 2024

**OGGETTO : Richiesta di chiarimenti particella identificata catastalmente al n°956 del foglio 3/A, ricadente parte in “Attrezzature Collettive- Istruzione superiore – 104” e parte in “Attrezzature Commerciali – ZTO D5 - 115” del Quadro delle Regole – Norme di Attuazione, del PUC vigente. Riscontro nota vs prot. 3422 del 13.03.24.**

In merito alla richiesta di chiarimenti di cui all'oggetto, preliminarmente si evidenzia come già con Nota allegata ad una mail Pec del 31.08.2022, inviata dal sottoscritto in riscontro a Vs. quesito prot. 12368 del 31.8.2022, venivano chiariti degli errori formali sia nella Norma di Attuazione che nelle “Legende” degli elaborati cartografici del PUC che evidenziavano delle incongruenze relative proprio alle zonazioni di cui all'art. 104 e poi anche art. 105 delle Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole). La nota dell'agosto 2022 deve essere considerata a completa integrazione del presente chiarimento.

Al fine di facilitare una lettura delle delucidazioni in termini generali ed estensivi, rispetto alla gestione tecnica, procedurale, amministrativa ed all'attuazione del PUC si ritiene che la stessa risposta dell'epoca possa, in parte, già spiegare come risolvere la incongruenza pure evidenziata con la Vs. nota prot. 3422 del 13.03.2024 ed alla quale si risponde con la presente.

A maggior chiarimento operativo, di quanto già ricondotto nella nota del 31.08.2022, di seguito vengono riportati gli articoli della Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole), e le Legende di alcune Tavole del PUC (cfr. PS.4-4.3 "Trasformabilità del sistema insediativo. Ambiti ed unità territoriali di attuazione." - PS.4-4.4 "Il sistema delle relazioni sociali e della mobilità. Dotazioni territoriali ed infrastrutturali della mobilità" - QP4/1-2-3-4 "Azzonamento - TRASFORMABILITA' DEI CONTESTI URBANI. LEGENDA") come correttamente epurati dagli errori formali, già evidenziati nella predetta nota.

Dalla Norma di Attuazione :

(in rosso barrato gli errori da espungere, in blu le correzioni delle incongruenze)

#### **ART 104. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO GENERALE AI SENSI DEL DI 1444/1968**

**104.1** Le attrezzature di interesse ~~collettive~~ **generale** sono

- Attrezzature scolastiche di istruzione superiore
- Attrezzature ospedaliere
- Parchi urbani e territoriali.

**104.2** Per le attrezzature scolastiche si rimanda a quanto stabilito nel precedente articolo **102**.

**104.3** Il sistema dei Parchi Urbani è normato al capo settimo delle presenti norme

## ART. 105 ATTREZZATURE DI INTERESSE ~~GENERALE~~ COLLETTIVO

- 105.1 Il PUC riconosce aree per attrezzature di interesse ~~generale~~ collettivo, non commisurate ad alcuna verifica dimensionale di legge in termini di dotazione procapite.
- 105.2 Gli interventi sulle aree destinate ad attrezzature di interesse ~~generale~~ collettivo avviene mediante:
- progetto di opera pubblica;
  - permesso di Costruire convenzionato per gli interventi che non sono di iniziativa comunale o di altri enti pubblici;
  - attuazione dei comparti perequativi
- 105.3 Sono applicabili le indicazioni e le prescrizioni di cui all'art. 102.

Dalle legende :

(in **rosso barrato** gli errori da espungere, in **blu** le correzioni delle incongruenze)

Elaborati :

QP4/1-2-3-4 "Azzonamento - TRASFORMABILITA' DEI CONTESTI URBANI. LEGENDA

PS.4-4.3 "Trasformabilità del sistema insediativo. Ambiti ed unità territoriali di attuazione















**LA CITTA' DELLE RELAZIONI SOCIALI. Le qualità urbane**


IL SISTEMA DEI SERVIZI

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - F e STANDARD**

*ZTO F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.*

*STANDARD: spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.*

		ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO Articoli di riferimento generali: 17/18/19/20.D7/22	
		PR PROGETTO	E ESISTENTI
<b>ZONE F</b>			<del>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE - 105</del> <b>104</b>
			<del>ATTREZZATURE COLLETTIVE - 104/108</del> <b>105</b>
			<del>ATTREZZATURE COLLETTIVE - ISTRUZIONE SUPERIORE - 104</del> <b>DI INTERESSE GENERALE</b>
<b>STANDARD</b>			ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - 102/103
			ISTRUZIONE - 102
			SPAZIO PUBBLICO ATTREZZATO - 102
			<b>PARCHEGGI -104</b> <i>NOTA: è facoltà dell'Amministrazione Comunale, a seguito di opportuni studi di fattibilità ai sensi del D.Lgs. 50/2016, prevedere parcheggi pubblici interrati negli ambiti destinati ad attrezzature, con priorità per le aree destinate a parcheggi di superficie e a spazi pubblici attrezzati.</i>

 **UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE DELLA TRASFORMAZIONE PUBBLICA (AIP) -106**  
ATTREZZATURE ATTUATE CON PROGETTAZIONE INTEGRATA TRA LE DIVERSE DESTINAZIONI D'USO. POSSIBILI AMBITI DI DECOLLO DI DIRITTI EDIFICATORI VERSO COMPARTI DI ATTUAZIONE PEREQUATIVA PER LA PARTE DI SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA' PRIVATA.

PS.4-4.4 Il sistema delle relazioni sociali e della mobilità. Dotazioni territoriali ed infrastrutturali della mobilità

**IL SISTEMA DEI SERVIZI**

**ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE NORMATE DAL D.M. 2 Aprile 1968 - standard**

**ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI USO PUBBLICO**

PR PROGETTO	E ESISTENTI	
		<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>
		<b>ISTRUZIONE</b>
		<b>SPAZIO PUBBLICO ATTREZZATO</b>
		<b>PARCHEGGI</b> <i>NOTA: è facoltà dell'Amministrazione Comunale, a seguito di opportuni studi di fattibilità ai sensi del D. Lgs. 50/2016, prevedere parcheggi pubblici interrati negli ambiti destinati ad attrezzature, con priorità per le aree destinate a parcheggi di superficie e a spazi pubblici attrezzati.</i>
		<b>UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE DELLA TRASFORMAZIONE PUBBLICA (AIP)</b> Attrezzature attuate con progettazione integrata tra le diverse destinazioni d'uso. Possibili ambiti di decollo di diritti edificatori verso comparti di attuazione perequativa per la parte di superficie territoriale di proprietà privata.

**ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE NORMATE DAL D.M. 2 Aprile 1968**

PR PROGETTO	E ESISTENTI	
		<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE - ISTRUZIONE SUPERIORE</b> <b>DI INTERESSE GENERALE</b>
		<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE - OSPEDALIERE</b>
		<b>PARCHI URBANI - ZTO F2</b>
		Possibili ambiti di decollo di diritti edificatori verso comparti di attuazione perequativa. (SPU)
		<b>AREE FRUITIVE DI VALENZA PAESAGGISTICA E DI TUTELA DELLA IDENTITA' TERRITORIALE (ASN)</b> 2. Parco storico-naturalistico del Castello. Riqualificazione e creazione area naturalistica-culturale. 11. Parco Rurale Cortine/Casate.
		<b>AREA VERDE URBANO E TERRITORIALE (AVT)</b> 4. Parco pubblico San Nicola. Ampliamento ed integrazione. Strutture ricreative per gli anziani ed i bambini. 5. Parco Naturalistico della Madonna del Soccorso. 6. Parco fluviale Santo Spirito. 7. Parco naturalistico delle Bocche. 8. Parco urbano Dodici Apostoli con integrazione di strutture per lo sport ed il tempo libero 10. Parco naturalistico ai Balsami.
		<b>PARCO STORICO NATURALISTICO DI SAN FRANCESCO - ZTO F3</b> Riqualificazione sentieristica e creazione di un'area per la fruizione naturalistico forestale.
		<b>PARCO FLUVIALE DEI GRANCI - PTR ASI</b>

**ATTREZZATURE COLLETTIVE NON NORMATE DAL D.M. 2 Aprile 1968**

PR PROGETTO	E ESISTENTI	
		<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>
		<b>ATTREZZATURE COLLETTIVE</b> <del>DI INTERESSE GENERALE</del>

Quanto riportato preliminarmente evidenzia che la particella identificata catastalmente al n°956 del foglio 3/A, deve correttamente ricadere parte in “Attrezzature **Collettive** di Interesse Generale - Istruzione superiore – 104”, come zonizzata nel PUC.

Invero tale particella, interessata da due diversi retini di zona giustapposti con una scelta grafica e di rappresentazione effettivamente incoerente e non chiara, da un punto di vista urbanistico **è attualmente destinata e potrà essere destinata in futuro** agli usi relativi all'Istruzione Superiore ed agli usi di cui all'art.115 - Attrezzature Commerciali della Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole) .

Il retino, come chiaramente evidenziato nella legenda, rappresenta le “**Attrezzature di Interesse Generale – Istruzione Superiori Esistenti**”. Riferendosi all'Istituto pubblico localizzato nell'edificio come affittuario e dunque presumibilmente a tempo determinato.

A rafforzamento di quanto sopra, **nell'art.115 confrontando il co.115.3 e la tabella di cui all'art.20 “Destinazioni d'Uso” – Categoria TD6 Terziaria - Direzionale - punti 6.9 e 6.14, si riscontra la possibilità di insediare attività scolastiche e di istruzione, anche di tipo privato parificate e non parificate.**

Infatti il complesso immobiliare che caratterizza la particella con le sue aree di pertinenza aggraffate, fin dalla sua legittimazione edilizia con autorizzazione del 2001, rappresenta un luogo polifunzionale idoneo ad ospitare attrezzature a scala urbana, e già zonizzato nel previgente PRG come zona F1 “Attrezzatura a scala urbana” e che all'attualità, oltre che alla data di adozione e poi di approvazione del PUC vigente, vede diverse attività insediate quali : uffici e studi privati, centro polifunzionale destinato a nidi di infanzia, negozi, magazzini e locali di deposito, attività commerciali di media distribuzione, locali per esercizi sportivi, ed appunto la sede di un istituto scolastico per l'istruzione superiore pubblico.

Il complesso degli elaborati del PUC, compreso la zonazione e la Norma di Attuazione , con gli articoli specifici quali l'art.104 ed **in particolar modo l'art.115 “Attrezzature commerciali ZTO D5 “, “fotografa” le destinazioni d'uso in atto e stabilisce gli usi urbanistici ammessi nel periodo di vigenza del nuovo PUC confermando di fatto gli usi pregressi e già in atto.**

Oltre che ai fini del riscontro allo specifico chiarimento richiesto giusto nota vs. prot. 3422/2024, le considerazioni ed i chiarimenti esposti di seguito mirano a definire in termini generali la portata effettiva di quanto contenuto nell'art.115 “**Attrezzature commerciali - ZTO D5**”, in relazione ad **una lettura combinata delle prescrizioni normative contenute** in altra parte della Norma di Attuazione ed in particolare **nella Parte Seconda “Norme generali”, Titolo secondo “Disciplina generale”** e di indicazioni di mero ausilio operativo contenute negli “Allegati integranti le norme di attuazione”, di cui all'art.160 della Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole) come i “Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazioni d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art. 21” .

Si evidenzia che in frontespizio dell'Allegato “Quadri sinottici che relazionano la categoria di destinazioni d'uso ammessa agli ambiti del PUC di cui all'art. 21” è già riportato come Note esplicative che :

**“ 2. Sono prevalenti le indicazioni riportate nell’articolato della norma.**

**3. Per le destinazioni d’uso non elencate o non riconducibili alle sottocategorie riportate all’art.20, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, nel rispetto di quanto ammesso negli ambiti di intervento “**

Pagina | 5

Inoltre nell’indice del suddetto Allegato pure è riportato che :

“ Schede relative ai singoli ambiti con associate le destinazioni d’uso ammesse  
Per la completa elencazione riferirsi a quanto riportato all’art. 20 “Destinazioni d’uso” i cui contenuti sono sempre prevalenti rispetto ad eventuali incongruenze riscontrate nelle schede successive.”

Ancora importante è la lettura degli articoli della norma dedicati alle destinazioni d’uso in particolare all’art. 21 “Usi ammessi nei diversi ambiti territoriali” , al comma 21.4 è specificato che :

**“Eventuali specificazioni ed elencazioni degli usi consentiti all’interno dei singoli articoli di norma relativi agli ambiti integrano, eventualmente, quelle del quadro sinottico. Se in contrasto prevalgono quelle elencate nell’articolo di norma.”**

Dunque, semplificando, **sono prevalenti le destinazioni indicate nel corpo dell’articolato della norma, che possono essere descritte, elencate o anche sintetizzate in appositi specchietti riassuntivi che richiamano i codici delle Categorie (cfr. co. 20.1) e delle sottocategorie (cfr. co. 20.16) di cui all’art. 20 “Destinazioni d’uso” della Norma di Attuazione (Ps 2-2.1 Quadro delle regole) .**

Ulteriore elemento chiarificatore ci pare essere ancora quanto specificato all’art.20 ed in particolare il comma 20.13:

All’interno di tali categorie **sono individuate delle sottocategorie, che non devono considerarsi esaustive, rispetto al complesso di attività che possono essere definite in norme specifiche, nei richiami dei codici ATECO ISTAT delle attività, in atti e regolamenti comunali, ecc. Tuttavia, diverse e ulteriori definizioni, devono rapportarsi, per coerenza, con quelle che seguono (n.d.a. : elenco di cui al co.20.16 e destinazioni previste negli specifici articoli della norma di attuazione).**

e il comma 20.14:

**Per le destinazioni d’uso non comprese o non direttamente riconducibili alle sottocategorie di cui al comma successivo, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico.**

L’art.115 , al comma 115.3 recita :

**“Sono consentite le destinazioni d’uso esistenti, con possibili mutamenti di destinazione d’uso verso attività terziario-direzionali.”**

Quindi, per quanto sopra richiamato, nelle zone urbanistiche individuate con **“Attrezzature Commerciali – ZTO D5 - 115”** sono ammesse le destinazioni d’uso di cui al comma 20.16 – Codice TD6 con le prescrizioni lì indicate, oltre che tutte quelle già esistenti.

In relazione all’insediamento di attività destinate all’istruzione scolastica superiore, che è quanto previsto nell’art.104 della Norma di Attuazione , riferendosi al retino di zona che – come già detto – rappresenta non correttamente la scelta di piano e la “ratio” della norma, **doendosi riferire certamente anche all’edificio**, in quanto già esistente e lì collocata per una parte della superficie un’ istituto scolastico superiore, si può certamente trovare riscontro in una delle sottocategorie TD6 ; infatti al p. 6.14 è riportato che :

Pagina | 6

6.14 Fermo restando il principio guida del PUC, di garantire la massima integrazione funzionale negli ambiti urbani, deve intendersi ad esempio che le “scuole non pubbliche”, sono ad esempio istituti privati parificati, asili privati, ludoteche, ed i poliambulatori ricomprendono ad esempio laboratori di analisi, sedi di associazioni di medici private per visite specialistiche ed esami strumentali

Del resto quanto sopra affermato trova riscontro anche nell’articolo della norma 115 ed in particolare il comma 115.16:

Destinazioni diverse, compreso le residenziali, legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l’esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione - nel periodo di validità degli atti - secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05-09-94. [omissis...]

Il principio di tutela e di persistenza delle destinazioni d’uso collegate ad attività legittimamente autorizzate, alla data di adozione del PUC, è comunque ribadito nella **Parte Seconda “Norme generali”, Titolo secondo “Disciplina generale”**, che si applicano in lettura combinata a tutte le norme del PUC, in particolare confronta art. 20 “Destinazioni d’uso”, comma 20.9 che recita :

*Sono fatte salve le destinazioni d’uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PUC. La destinazione d’uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza della quale la destinazione d’uso è accertata con l’ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all’esercizio delle attività insediate.*

e l’art. 24 “Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con indicazioni del PUC”, comma 24.5 che recita :

*[...] sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi, anche se non rappresentate negli elaborati grafici.*

In conclusione pure si rammenta, che in termini generali, salvo verifiche di compatibilità rispetto ai carichi urbanistici con la garanzia delle dotazioni territoriali e degli

---

standard afferenti e del rispetto di particolari prescrizioni imposte da leggi e norme speciali per il tipo di destinazione d'uso che si insedia, è sempre da tener conto quanto previsto all'art. 23ter del DPR 380/2001 e s.m.i. "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante", come richiamato ai commi 20.1 seg.ti dell'art. 20 delle NTA del PUC, oltre che nel RUEC vigente.

Il PUC all'art.20 associa le macrocategoria di cui all'art.23ter del DPR 380/2001 e s.m.i. alle Categorie di destinazioni d'uso e quindi alle sottocategorie di cui al comma 20.16 previste nel PUC.

Pagina | 7

Come stabilito al comma 20.5 , il mutamento delle destinazioni d'uso afferenti alla macrocategoria principale è sempre consentito salvo il rispetto dei parametri edilizi, urbanistici , delle dotazioni territoriali e degli standard e di eventuali più restrittive prescrizioni previste nel PUC, come ad esempio l'impossibilità di allocare industrie (attività) insalubri di I e II classe in una determinata zona.

Ciò per quanto dovuto  
arch. Luca Battista  
(f.to digitalmente)

