

COMUNE DI CAIVANO
(Provincia di Napoli)



PIANO REGOLATORE GENERALE
ADOTTATO CON DELIBERA DI COMMISSARIO AD ACTA N°22 DEL
4/5/1995, SUCCESSIVA DI CHIARIMENTI N°23 DEL 27/8/1995.

=
ELABORATO allegato alla delibera n° 26 del 27/11/96 di determinazione
sulle osservazioni formulate al Piano Regolatore Generale .

=

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (testo integrato e corretto a
seguito dell'accoglimento delle osservazioni proposte
dall'Amministrazione comunale).

*N.B. Lo sfondo puntinato
indica quelle parti del testo integrate, corrette o sostituite a seguito dell'accoglimento delle osservazioni formulate
dall'Amministrazione comunale di Caivano-giusta osservazione n°219/2 -P.G. n°28291 del 23/11/1995-*

I Commissari ad Acta: dott. ing. Enrico FORTE
dott. Bernardino BALSAMO

Il Segretario Comunale

la superficie fondiaria (Sf) entrambe espresse in metri quadrati.

It - Indice di fabbricabilità territoriale - E' il rapporto Vt/St tra il volume massimo (Vt) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati.

If - Indice di fabbricabilità fondiaria - E' il rapporto Vt/Sf tra il volume massimo (Vt) costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati.

SU - Superficie utile lorda - E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre il primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
- dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- dei balconi e dei terrazzi coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a metri 2,50 misurata dal filo esterno dell'edificio;
- delle bussole di entrata, nonché delle pensiline con sporgenza non superiore a metri 3.00;
- dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);
- dei piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza interna superiore a metri 2.50, ovvero quando facciano parte di edifici pubblici, ovvero quando siano destinati a deposito e lavorazione di vini nell'ambito di aziende operanti nel settore.

Sn - Superficie utile netta - E' la somma della superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne di logge di balconi, [art.3 D.M. LL.PP. 10/51977] delle soffitte non abitabili, delle cantine, dei porticati e dei locali destinati a parcheggio.

Sc - Superficie coperta - E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo, i porticati, le tettoie, e le verande; sono escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze, nonché le parti degli edifici completamente sotterranee, le piscine, le vasche all'aperto, le aie e le concimais e le serre mobili in zona rurale, i piani caricatori in zone industriali e artigianali o miste.

SS - Superficie destinata a sevizi pubblici - E' indicata nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica. Essa comprende le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai sevizi pubblici.

Rc - Rapporto di copertura - E' il rapporto Sc/Sf tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

% R - E' la minima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinate alla residenza.

Hf - Altezza delle fronti - E' la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e la linea mediana della falda o del timpano, nel caso di coperture a falde inclinate, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- * lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- * eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili non possono superare la altezza di metri 1,50;
- * i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a metri 1,00;
- * i volumi tecnici.

Hm - Altezza massima del fabbricato - E' quella della fronte più alta.

Vt - Volume del fabbricato - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da intradosso ad intradosso del solaio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati e del piano più basso che va computato dal pavimento o dal piano di campagna se a livello inferiore. Dalla somma così computata viene detratta la quota parte del piano seminterrato di altezza netta non superiore a m.2,50 che non fuoriesce dall'andamento del terreno naturale o dal piano spiccato se a quota inferiore.

Vt - Volume tecnico - E' il volume strettamente necessario a contenere, ed a consentire l'accesso, a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di scale e ascensore, televisivo, di parapulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità e/o sicurezza degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Piano di campagna - Con tale termine si intende, in generale profilo del terreno urbanizzato, ovvero in zona agricola il profilo del terreno naturale.

Corpo di fabbrica - Con tale termine si definiscono le parti, una o più, dello stesso edificio che siano riconoscibili quali entità volumetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

- Distanza - La distanza si misura in orizzontale e deve essere rispettata per ogni punto dell'edificio. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'oggetto di tali sporgenze non sia superiore a metri 1,50; in tale caso si tiene conto solo della parte eccedente. Le distanze dai confini di zona

10/11

10/11

pari a quelle dai confini del lotto devono essere rispettate per tutte quelle zone di interesse pubblico soggette ad eventuale esproprio; non sono invece necessarie qualora le zone confinanti siano d'uso privato e di proprietà dello stesso soggetto. La distanza fra le fronti di edifici diversi non può essere inferiore a metri 10,00. Fra le fronti di edifici diversi insistenti sullo stesso lotto e fra quelle di eventuali corpi di fabbrica diversi di uno stesso edificio, è obbligatoria una distanza non inferiore a quella della fronte antistante più alta; tale distanza non può comunque essere inferiore a metri 10,00.

Gli edifici inoltre devono rispettare la distanza minima di metri 6 da pertinenze, baracche, tettoie, box e simili, preesistenti all'entrata in vigore del presente piano, sorte con destinazione diversa dall'abitazione, destinazione che non può essere mutata. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968, è consentito derogare a quanto stabilito dal precedente capoverso ove gli edifici siano progettati nell'ambito dei piani attuativi e nelle zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui agli artt. 51 e 54, salvo diverse indicazioni cartografiche e/o normative specifiche. Salve tutte le altre prescrizioni di zona è sempre ammessa la costruzione continua fra lotti appartenenti a zone omogenee in base ad accordo scritto fra i proprietari, registrato al catasto. Tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine.

Le distanze dalle strade, esistenti e previste, sono indicate sulle planimetrie di P.R.G.; ove non siano specificatamente previste valgono le prescrizioni di cui alla legislazione vigente.

- Allineamenti - Gli allineamenti sono quelli indicati dalla cartografia del P.R.G. o, in assenza di tale indicazione, quelli esistenti sui fronti strada. Si intendono per allineamenti esistenti quelli prevalenti sul fronte strada, ricompreso fra due incroci, entro cui si colloca l'edificio. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio e comporta deroga alle distanze previste per le singole zone.

- Porticati e percorsi pedonali coperti - I porticati ed i percorsi pedonali coperti obbligatori previsti nella cartografia del P.R.G. devono avere una larghezza minima di metri 3,00.

- Coperture a falda - Si considerano coperture a falda quelle aventi un'inclinazione pari o superiore al 15%; si considerano coperture piane quelle aventi una inclinazione inferiore al 15%.

Capitolo III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 4

Categorie d'intervento

1. In applicazione delle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- opere equiparate alla manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- opere interne;
- demolizione;
- costruzioni precarie;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto;
- attrezzatura ed uso del territorio.

Art. 5

Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiature,intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura, compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili);
- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;
- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;
- movimenti di terra ad uso agricolo che non modificano sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).

2. E' equiparata alle opere di manutenzione ordinaria la costruzione di serre temporanee per sopperire ad esigenze stagionali, purché non stabilmente infisse al suolo e realizzate in materiale e con strutture facilmente rimovibili.

3. La realizzazione di opere di manutenzione ordinaria è subordinata a comunicazione al sindaco, secondo le modalità di cui al successivo art. 29.

Art. 6

Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

2. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- rifacimento integrale degli intonaci e delle integgiature esterne;

- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, orditura, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché siano utilizzati materiali e criteri costruttivi compatibili con quelli esistenti;

- la rimozione e sostituzione di elementi strutturali nonché opere di rinforzo delle strutture fatiscenti;

- la modifica integrale e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;

- le modifiche dell'assetto distributivo interno purché non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non interessino le strutture portanti, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio;

- lavori di controsoffittatura dei locali;

- la realizzazione di zone verdi nelle pertinenze ed a servizio delle abitazioni esistenti;

- la modificazione della pavimentazione di piazzali privati;

- la realizzazione di intercapedini, di drenaggi esterni e di canalizzazioni per il deflusso delle acque bianche e nere, purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;

- la sostituzione di recinzioni e dei muri di cinta e/o di sostegno con altri dello stesso tipo, forma, colore o materiale;

- la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno.

3. Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine e trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;

- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;

- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

- sistemi di pesatura;

- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;

- passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;

- vasche di trattamento e di decantazione;

- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;

- impianti di depurazione delle acque.

4. Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione degli impianti ed attrezzature in genere necessari per lo svolgimento dell'attività agricola, quali ad esempio: impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa, gli impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori prevista dal successivo art.28.

Art 7

Opere equiparate a manutenzione straordinaria

1. Sono equiparate alle opere di manutenzione straordinaria:

- la realizzazione di cancelli e recinzioni;

- la realizzazione di muri di cinta e/o sostegno, purché non superino l'altezza di metri 2,00;

- l'apposizione di insegne, targhe, tabelle, cartelli pubblicitari, cartelli segnaletici, ai sensi del Regolamento edilizio comunale;

- la posa in opera di tende qualora aggettino su spazi pubblici o aperti al pubblico transito;

- la realizzazione di depositi di materiali e la esposizione di merci a cielo libero con esclusione di quelli che avvengono per esigenze funzionali nell'ambito dei terreni di pertinenza di impianti produttivi;

- la realizzazione di sopralchi interni alle singole unità immobiliari, tali da non costituire aumento delle superfici utili;

- le opere necessarie per adeguare gli edifici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Gli interventi equiparabili alle opere di manutenzione straordinaria sono soggetti

all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori previsti dal successivo art. 28.

Art. 8

Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Negli interventi che comportano la sostituzione di elementi costitutivi debbono essere impiegati materiali uguali a quelli originari, salvo l'impiego di materiali diversi per evidenti esigenze di consolidamento statico e funzionalità.

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro ed il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio mediante:
- interventi di restauro e ripristino di tutti gli elementi essenziali alla definizione del tipo edilizio quali i collegamenti verticali ed orizzontali (androni, blocchi scale, porticati, logge, ecc.), il tipo di copertura, la posizione dei muri principali, le quote dei solai, gli avvolti, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali;
 - interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza;
 - interventi di restauro e ripristino dei fronti interni ed esterni;
- b) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai e delle volte, delle scale, del tetto;
- d) la demolizione delle superfetazioni incongrue con l'impianto originario;
- e) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- f) l'eventuale modificazione delle partizioni in unità d'uso diverse da quelle in atto, con lo spostamento di tramezzature.

3. L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto a concessione gratuita.

Art. 9

Ristrutturazione edilizia

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, anche mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione edilizia di cui al successivo art. 26.

Art. 10

Opere interne

1. Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio comunale, non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

2. Per la loro esecuzione il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare e in materia di tutela paesaggistica.

Art. 11

Demolizioni

1. L'intervento di demolizione è soggetto all'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori di cui al successivo art. 28.

Art. 12

Costruzioni precarie

1. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di costruzioni precarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite, senza necessita di specifica autorizzazione. E' altresì ammessa la realizzazione di costruzioni precarie e per un tempo limitato, da parte di enti pubblici all'interno delle zone F e G.

Art. 13

Nuova edificazione

1. L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile o agibile ed inoltre dei muri di altezza superiore a metri 2,00, salvo quelli individuati come opere di manutenzione straordinaria.

2. L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione edilizia di cui al successivo art. 26.

Art. 14

Variatione della destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone, purché siano rispettate le norme relative ai parcheggi di cui all'art. 24.

2. Nel rispetto di tale disciplina è sempre ammessa la variazione della destinazione d'uso che non è subordinata ad autorizzazione se non si accompagna ad opere edilizie volte a consentirla.

3. Il mutamento di destinazione d'uso è rilevante ai fini della definizione della categoria di intervento solo ove si tratti di mutamento da o a destinazione abitativa.

Art. 15

Ristrutturazione urbanistica e nuovo impianto

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale esistente, come precisato sulla cartografia di piano in scala 1/2000.

2. Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione, sulla base di parametri planovolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi piani di attuazione.

3. L'intervento di nuovo impianto consiste nella edificazione di intere aree o zone omogenee.

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono soggetti a piano urbanistico esecutivo.

5. Nei casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento, il piano si attua per intervento diretto previa approvazione di un progetto unitario convenzionato, esteso almeno alla intera zona particolareggiata di cui alle schede allegate alla presente normativa, o a porzioni di esse individuate così come precisato all'art. 41 comma 5°, nonché alle Unità minime di intervento così come precisato all'art. 31 comma 1° delle presenti N.T.A.

Art. 16

Attrezzatura ed uso del territorio

1. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono volti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.

2. In particolare rientra negli interventi la realizzazione di reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radiotelevisive, delle reti ferroviarie.

3. Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alla escavazione di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quelli volti alla difesa del suolo, delle risorse idriche, arboree e faunistiche.

4. Gli interventi di attrezzatura ed uso del suolo sono soggetti a concessione o autorizzazione, a seconda della natura delle relative opere, nel solo rispetto delle norme del codice civile.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Capitolo IV

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 17

Attuazione del P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) previsti nelle vigenti leggi urbanistiche e attraverso interventi edilizi diretti.

Art. 18

Piani urbanistici esecutivi (P.U.E.)

1. Nelle zone ove é prescritto il piano urbanistico esecutivo (P.U.E.), il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle seguenti norme.

2. I P.U.E. sono i seguenti:

- a) piani di zona di cui alla legge 167/62;
- b) piani di lottizzazione e piani particolareggiati di cui alla legge 1150/42;
- c) piani di recupero di cui alla legge n. 457/78, che possono essere redatti dal Comune o dai privati, anche se non esplicitamente previsti dal P.R.G.

3. Nelle planimetrie di P.R.G. sono delimitati i comparti, comprendenti zone diverse, in cui ogni intervento é subordinato alla preventiva approvazione di un P.U.E. o di un progetto unitario-convenzionato (P.U.C.). La disciplina relativa a tali comparti é precisata nelle planimetrie di P.R.G. in scala 1:2000 e nelle schede allegate alle presenti norme che ne costituiscono parte integrante.

4. Fino all'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui al secondo comma precedente, sugli edifici esistenti nei comparti suddetti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 19

Contenuti dei piani urbanistici esecutivi

1. I progetti dei piani di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 18 devono contenere i seguenti elaborati:

- 1) stralcio delle previsioni del P.R.G. in scala 1/2000 e 1/5000 relativo alla zona in oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con altre parti del territorio comunale (dimensione minima di due formati UNI A4);
- 2) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di attuazione, in scala almeno 1:1000 sulla quale dovranno essere indicati:

- i dati catastali;
- le aree interessate al progetto con la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle pubbliche e/o destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);

- la quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e di quelle destinate ad uso pubblico;
- tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi);
- 3) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto;

4) una o più planimetrie del progetto di piano, contenente i seguenti elementi:

- larghezza delle vie e delle piazze, o altro spazio pubblico, o ad uso privato;
- distanza delle costruzioni dalle strade e dei fabbricati fra loro;
- planovolumetria quotata indicante il numero dei piani e l'altezza degli edifici;
- indicazione dei tipi edilizi adottati;

5) una o più planimetrie quotate del progetto delle opere di urbanizzazione primaria relative a:

- a) strade residenziali;
- b) rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando anche il sistema di dispersione e smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente ;
- c) rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o é prevista);
- e) rete dell'illuminazione pubblica: il progetto va esteso a tutto il tracciato viario con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente, dei punti luce previsti e delle eventuali cabine di trasformazione;
- f) localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani da realizzare a norma dell'apposito regolamento comunale.

I progetti di tali opere devono essere approvati o vistati per conformità dalle società o enti erogatori del servizio.

6) sezioni in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazione avvenuta con riferimento al profilo del terreno naturale. Tale livello definitivo del terreno é quello da assumere come piano di riferimento per la misura delle altezze;

7) relazione geologica estesa all'intera area oggetto dell'intervento;

8) relazione illustrativa dei criteri informatori del piano e della sua realizzazione;

9) norme tecniche per quanto richiesto dal tipo di piano.

2. I progetti dei piani di lottizzazione, oltre agli altri elaborati, devono contenere anche:

- 1) il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;

2) lo schema di convenzione di cui al successivo art. 21.

Art. 20

Piano guida

1. Nelle zone nelle quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'obbligo della preventiva approvazione del piano di lottizzazione esteso a tutta la zona, il Consiglio comunale può predisporre apposito piano guida, avente carattere eminentemente programmatico, allo scopo di orientare le iniziative private.

Art. 21

Convenzioni

1. I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.

2. In particolare, la convenzione deve indicare:

- le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici di cui al precedente art. 3;
- la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle provinciali;
- il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;
- le garanzie finanziarie, nella misura del 30 per cento del costo delle opere, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione agli indici ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali.

La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;

- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

3. La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

Art. 22

Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato.

2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Art. 23

Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con apposito regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge regionale e vanno versati al momento del rilascio della concessione.

Art. 24

Dotazione di parcheggi privati

1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti, anche nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto, devono essere dotate di spazi per la sosta privata, commisurati ai seguenti standard:

a) negli edifici a destinazione residenziale, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:

- n. 2 posti macchina, di cui almeno la metà sito in locali interrati o comunque situati nella superficie coperta dell'edificio;

b) negli edifici a destinazione produttiva del settore secondario ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:

- n. 1,5 posti macchina;

c) negli ambiti a destinazione commerciale e direzionale in quelli per laboratori di ricerca e per attività produttive ad alto contenuto di ricerca scientifica, ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta:

- n. 6 posti macchina;

d) negli edifici a destinazione alberghiera:

- n. 1 posto macchina per ogni 2 posti-letto convenzionali dichiarati; almeno un posto macchina su

due va previsto interrato, salvo che a ciò non ostino gravi difficoltà di natura idrogeologica risultanti esplicitamente dalla relazione geologica e geotecnica - n. 8 posti macchina ogni 100 metri quadrati di superficie utile netta destinata a bar o ristorante; e) negli edifici previsti nelle aree di cui agli artt. 51 e 54 delle presenti norme, la dotazione di aree per parcheggio non può essere inferiore a 2 posti macchina ogni 100 mq. di superficie utile netta. Nel caso di costruzioni aventi destinazioni di uso mista, le zone adibite a parcheggio dovranno essere calcolate separatamente per le diverse destinazioni nel rispetto dei relativi parametri.

2. I posti macchina debbono avere le dimensioni minime di metri 2,20 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5,00 utili.

3. Il numero dei posti macchina è calcolato in proporzione alla superficie utile netta di progetto sulla base degli standard sopra stabiliti: ove il calcolo dei posti macchina non dia un numero intero, l'arrotondamento è fatto all'unità superiore.

4. Le aree destinate ai posti macchina devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione. Eccezionalmente, in considerazione della impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a parcheggio di aree distinte dal lotto edificando, purché individuate nelle sue immediate vicinanze, e a tal fine assoggettate mediante iscrizione di un vincolo pertinenziale permanente.

5. Non possono essere vincolate a tale scopo le aree destinate dal P.R.G. ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone in corso di attuazione sulla base di strumenti attuativi approvati.

Art. 25

Intervento edilizio diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.E., ed in quelle regolate da P.U.E. approvati, il P.R.G. si attua per intervento diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia ai sensi del successivo art. 26, o di autorizzazione edilizia ai sensi del successivo art. 28, o alla comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori ai sensi del successivo art. 29.

Art. 26

Concessione edilizia

1. Salvo quanto previsto al successivo art. 28 e salve le ipotesi nelle quali l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al Sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta a concessione del Sindaco.

2. La concessione edilizia deve prevedere:

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, ovvero nei casi in cui detti oneri vengano coperti con la diretta esecuzione delle opere, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo alla sua esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché le relative garanzie finanziarie.
3. Nei casi di gratuità, ai sensi della legislazione vigente, nella concessione si prende atto dell'esistenza e dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione o dell'impegno del privato a realizzarle.

Art. 27

Convenzione connessa con la concessione edilizia

1. Alla concessione edilizia, si accompagna apposita convenzione, che indica:

- le caratteristiche dell'intervento proposto secondo gli indici di cui al precedente art. 3;
- la superficie totale delle aree ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
- la superficie totale delle aree ad uso privato distinte in ragione dell'uso;
- le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione delle opere da eseguirsi ed i tempi della loro realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità dell'insediamento, secondo quanto stabilito dall'apposita deliberazione del Consiglio comunale;
- le garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione nella misura del 30% del loro importo: gli importi cauzionali sono restituiti solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
- le sanzioni convenzionali a carico del proprietario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

VAPOLI

2. La convenzione viene redatta sulla base di uno schema approvato con deliberazione del Consiglio comunale e viene sottoscritta dal Sindaco e dal richiedente la concessione edilizia.

Art. 27 bis

Progetto unitario convenzionato

1. I progetti unitari convenzionati dei piani richiamati agli art. 15, 18, devono contenere i seguenti elaborati:
- 1) stralcio delle previsioni del P.R.G. in scala 1/2000 e 1/5000 relativo alla zona in oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con altre parti del territorio comunale (dimensione minima di due formati UNI A4);
 - 2) planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di attuazione, in scala almeno 1:1000 sulla quale dovranno essere indicati:
 - i dati catastali;
 - le aree interessate al progetto con la distinzione fra quelle destinate ad uso privato e quelle pubbliche e/o destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici, ecc.);
 - la quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e di quelle destinate ad uso pubblico;
 - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi);
 - 3) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto;
 - 4) uno o più elaborati di progetto, contenente i seguenti elementi:
 - le caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - larghezza delle vie e delle piazze, o altro spazio pubblico, o ad uso privato;
 - distanza delle costruzioni dalle strade e dei fabbricati tra loro;
 - strade residenziali;
 - rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando anche il sistema di dispersione e smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente;
 - rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste, o è prevista);

- rete dell'illuminazione pubblica: il progetto va esteso a tutto il tracciato viario con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente, dei punti luce previsti e delle eventuali cabine di trasformazione;

- localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani da realizzare a norma dell'apposito regolamento comunale.

5) relazione geologica estesa all'area di progetto;

2. Al progetto e alla concessione edilizia, si accompagna una apposita convenzione, così come precisata al precedente art. 27.

Art. 28

Autorizzazione edilizia

1. L'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria e ad essi equiparati e di quelli di demolizione, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco.
 2. L'autorizzazione edilizia deve prevedere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi.
 3. L'autorizzazione si intende rilasciata decorsi 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda.
- Nel caso di immobili soggetti a vincolo in base alle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare o in materia di tutela paesaggistica, l'autorizzazione deve essere esplicita.

Art. 29

Comunicazione

1. La comunicazione al Sindaco per gli interventi di ordinaria manutenzione deve essere inviata almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori.
2. Essa deve essere sottoscritta dal proprietario o dall'avente la disponibilità dell'immobile e deve contenere la localizzazione e la descrizione dei lavori da effettuarsi. L'esecuzione delle relative opere avviene sotto la personale responsabilità del committente.
3. Nei casi disciplinati dal presente articolo, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, il proprietario degli immobili deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie e delle norme urbanistiche vigenti.

G. - zone destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere.

Aree per il verde privato e i servizi privati

H1. - zone destinate a verde privato.

H2. - zone destinate a verde privato.

2. Gli indici che regolano l'edificazione nelle varie zone sono da intendersi come minimi (superficie del lotto e superficie riservata agli spazi pubblici) o come massimi non superabili (altezza, indici territoriali e fondiari di fabbricabilità, superficie coperta, rapporto di copertura, indice di utilizzazione territoriale e fondiaria).

TITOLO III DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE

Capitolo V

ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 30

Elenco delle zone

1. Il territorio comunale è suddiviso in aree omogenee ciascuna sottoposta a distinta disciplina:

Aree culturali ed ambientali

A1. - Edifici o parte di essi e complessi, notificati e vincolati ai sensi della legge n.1089/39.

A2. - Edifici e complessi di particolare interesse tipologico, documentario e ambientale.

A3. - Edifici che costituiscono in larga parte i tessuti consolidati del capoluogo e dei centri minori.

A4. - Edifici incompatibili con il tessuto edilizio.

A5. - Aree di pertinenza e giardini nel tessuto edilizio consolidato.

Aree a uso prevalentemente residenziale

B. - zone edificate e/o di completamento

C1. - zone di espansione di nuovo impianto.

C2. - zone di ristrutturazione urbanistica.

Aree destinate prevalentemente ad attività economiche

D1. - zone industriali ed artigianali esistenti e di integrazione.

D2. - zone industriali e di espansione in corso di attuazione.

D3. - zone artigianali e commerciali di nuovo impianto.

Aree a destinazione agricola

E1. - zone agricole di tutela.

E2. - zone agricole produttive

Aree per servizi ed attrezzature

F1. - zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale

F2. - zone destinate alla viabilità

F3. - zone destinate alle ferrovie, ed agli impianti tecnologici

Capitolo VI

AREE CULTURALI ED AMBIENTALI

ART. 31

Norme generali

Nelle zone A, culturali ed ambientali, il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Ai fini della coordinata utilizzazione di risorse pubbliche e private, è ammessa la formazione di piani di recupero, di iniziativa pubblica e privata, nel rispetto della disciplina di edificio definita dai seguenti articoli e nelle planimetrie di piano.

Valgono in ogni caso le seguenti disposizioni:

1. Qualsiasi tipo di intervento diverso dalle opere interne e dalla manutenzione, ordinaria e straordinaria, è subordinato alla presentazione ed approvazione di un progetto unitario interessante l'unità U.M.I. così come individuata nelle planimetrie 1/1000 di piano; ovvero sulla base della effettiva ed accertata consistenza dello stato di fatto delle proprietà e comunque nei limiti del rispetto della unità tipologica degli edifici.

2. L'Amministrazione Comunale può approvare rettifiche delle UMI sulla base della effettiva ed accertata consistenza dello stato di fatto delle proprietà e comunque nei limiti del rispetto della unità tipologica degli edifici.

3. Nel caso di edifici con carattere di complesso "isolato" o di quelli per i quali non risulta individuata la U.M.I. di intervento, la progettazione ed approvazione, deve riferirsi, comunque all'insieme delle parti, incluse quelle eventualmente crollate, costituenti il complesso unitario originario.

4. Non sono ammesse demolizioni, anche parziali che modificano i tracciati stradali esistenti.

5. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e manutenzione, per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originari. In particolare sono esclusi intonachi plastici, rivestimenti ed infissi in plastica ed alluminio anodizzato; manti di copertura in tegole di cemento, in lamiera, in materiali plastici; ornati in marmo ed in metallo.

6. E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione di preesistenti strutture in legno.

7. Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali.

8. In tutti i casi di costruzione e di ricostruzione di tetti la pendenza non potrà superare il 35 %.

9. Sono consentiti alloggi nei sottotetti alle seguenti condizioni:

- altezza minima dei sottotetti misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri perimetrali dell'edificio: mt. 1,70;

- altezza media netta dei vani abitabili mt. 2,70;

- superficie finestrata minima dei vani abitabili, pari ad 1/12 della loro superficie utile, anche con finestratura realizzata sulla falda interna rispetto al filo strada, purché non vengano creati aggetti che modifichino il profilo delle coperture.

10. I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con materiali di recupero simili, stuccati.

11. I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali.

12. Gli aggetti delle coperture dovranno essere ripristinati con materiali e caratteri consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.).

13. Sono vietati nuovi aggetti e/o balconi di larghezza maggiore a mt. 0,70. In caso di ricostruzione valgono le prescrizioni di cui al precedente ed al presente comma.

Art. 32

Destinazioni ammesse

1. All'interno dei tessuti storici e consolidati sono ammesse le seguenti categorie di destinazioni d'uso:
a) residenze, servizi ed attrezzature pubbliche, associazioni politiche, sindacali e culturali, ricreative e

religiose, alberghiere, artigianato di servizio ed artigianato tradizionale, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

b) uffici privati e banche, studi professionali;

c) ristoranti, bar, attività commerciali, trattorie, osterie preferibilmente al piano terreno.

d) alberghi

2. I piani terra degli edifici, per le parti prospettanti su strade e piazze, devono avere destinazione prevalentemente non residenziali.

Art. 33

Zona A1: Edifici o parti di essi e complessi notificati e vincolati ai sensi della legge n. 1089/39

1. In tale zona si ammettono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di restauro, previa approvazione dei progetti da parte della competente Sovrintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali e previo rilascio di Concessione edilizia, a titolo gratuito.

2. I progetti saranno corredati da un preciso rilievo dello stato di fatto e da una attenta analisi storico-critica degli immobili oggetto dell'intervento e del contesto, nonché da una adeguata documentazione fotografica.

Art. 34

Zona A2: Edifici e complessi di particolare interesse tipologico e ambientale

1. In tali zone si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei collegamenti verticali ed orizzontali che determinano il carattere tipologico dell'edificio, dei passi e delle dimensioni delle bucatore, dei prospetti, delle coperture, delle quote di imposta dei solai e degli androni di ingresso.

2. La ricostruzione di parti crollate e comunque costituenti il complesso originario è ammessa nel rispetto dell'area di sedime, delle superfici utili, dei volumi e delle altezze massime preesistenti, così come risultante da adeguata documentazione allegata al progetto unitario.

3. Può essere inoltre ammessa la utilizzazione dei sottotetti a fini abitativi, purché essi abbiano altezza minima non inferiore a mt. 1,70 e altezza media non inferiore a mt. 2,70. A tale fine sono ammesse le opere di collegamento verticale necessarie ed è ammesso l'abbassamento della quota di imposta dell'ultimo solaio, sempreché esso non sia voltato, affrescato o

decorato e comunque al di sopra dell'architrave dell'ultima finestra dell'ultimo piano.

5. Non sono ammesse alterazioni del manto di copertura, salvo la realizzazione di finestre in falda limitatamente a quelle che prospettano all'interno e che non modificano il profilo delle coperture originarie.

Art. 35

Zona A3: Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato

1. In tale zona si ammettono interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei fili e delle altezze esistenti. E' consentita la demolizione e la ricostruzione nel rispetto degli allineamenti stradali, nei limiti dei volumi, delle superfici utili e delle altezze massime esistenti.

2. Sono ammessi gli interventi di cui al secondo comma del precedente art. 34.

Art. 36

Zona A4: Edifici non compatibili con il tessuto edilizio consolidato

1. Gli edifici compresi in tale zona dovranno essere demoliti senza ricostruzione. Tale prescrizione sarà attuata dal Comune previa acquisizione dell'immobile. Si ammettono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 37

Zona A5: Aree di pertinenza e giardini esistenti nei tessuti storici e consolidati.

1. In tali zone è prescritta generalmente la tutela dello stato di fatto.

Tuttavia, nei casi di demolizione e ricostruzione, si può prevedere una diversa utilizzazione delle aree, sempre nel rispetto degli allineamenti stradali e nei limiti dei volumi e delle altezze massime preesistenti.

E' comunque vietato il taglio degli alberi e la pavimentazione dei giardini. Sono ammessi interventi di riqualificazione dei cortili e delle pertinenze degli edifici mediante l'uso di materiali tradizionali.

Capitolo VII

AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 38

Definizione

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi con esclusione di stalle o di altri ricoveri per animali

2. In tali aree al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse costruzioni destinate in tutto o in parte ai servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacati, culturali e religiose, attività commerciali e di pubblico esercizio, alberghi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non numerosi o comunque inquinanti, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo, molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona, e che siano adeguate agli standard funzionali specifici per le rispettive attività insediate.

3. Le zone residenziali possono essere, in parte, utilizzate anche per attrezzature per l'infanzia (asili nido, scuole materne) purché collocate in unità immobiliari di dimensioni adeguate, preferibilmente a piano terra con giardino.

4. I piani terreni degli edifici, per le parti prospettanti su strade e piazze, dovranno avere altezza non superiore a mt. 3,50 e, prevalentemente, destinazioni non residenziali. Ove previsto dal P.R.G. sarà realizzato un porticato di uso pubblico.

5. Nei casi in cui i piani terreni degli edifici non siano destinati ad attività commerciali ed artigianali, gli allineamenti obbligatori su strada, possono essere garantiti anche attraverso la realizzazione di recinzioni di altezza non inferiore a metri 2,40. Tali recinzioni saranno preferibilmente omogenee per isolati.

6. Le aree ad uso prevalentemente residenziale si distinguono in:

- B1 - zone edificate e/o di completamento;
- C1 - zone di nuovo impianto di consolidamento ulteriore del tessuto edilizio esistente e di espansione;
- C2 - zone di ristrutturazione urbanistica

Art. 39

Zona B: edificate e/o di completamento

1. Comprendono le zone edificate a prevalente destinazione residenziale, nonché i lotti liberi e parzialmente edificati, in cui è vietato qualsiasi aumento del volume esistente se esso risulta superiore a quello dedotto dalla applicazione alla superficie fondiaria dell'indice fondiario di zona pari a 2,5 mc/mq, salvo quanto previsto al successivo punto 3.

2. Sono consentiti in forma diretta tutti gli interventi inerenti il patrimonio edilizio esistente, manutenzione ordinaria, straordinaria, ripristino conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con ricostruzione, nonché nuove edificazioni nel rispetto degli indici di cui al successivo comma 5.

3. Ove non si proceda ai lavori di ristrutturazione edilizia, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio, ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori:

a) gli ampliamenti volumetrici strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare;

b) la sopraelevazione delle murature perimetrali per una altezza massima di mt. 0,50 al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti, che dovranno avere una altezza media di mt. 2,70; la sopraelevazione avviene nel solo rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, ove non siano presenti pareti finestrate. Qualora le pareti siano finestrate la distanza fra le stesse non dovrà essere inferiore a mt. 10,00.

Gli ampliamenti di cui alle lettere a), b) non possono comunque superare il 10% delle volumetrie esistenti.

4. Gli interventi di demolizione con ricostruzione il volume e la superficie coperta esistente.

La distanza dai confini dovrà essere pari alla metà dell'altezza delle fronti prospettanti, con un minimo di mt. 5,00.

Qualora previsti devono essere rispettati gli allineamenti del P.R.G.; ove tali allineamenti non siano indicati devono essere mantenuti quelli preesistenti individuati così come precisato all'art. 3 delle presenti norme tecniche.

L'altezza massima ammissibile è data dall'allineamento superiore della cortina preesistente, e comunque non maggiore di mt. 13,50.

5. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione (anche previa demolizione delle preesistenze), sono ammessi mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo mq	500;
- altezza massima mt.	10,00;
- If indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq	2,50;

- distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza delle fronti con un minimo di mt. 5,00;

- distanza minima tra le fronti finestrate mt. 10,00.

Qualora previsti devono essere rispettati gli allineamenti del P.R.G.; ove tali allineamenti non siano indicati devono essere mantenuti quelli preesistenti individuati così come precisato all'art. 3 delle presenti norme tecniche.

6. Per gli edifici di altezza non superiore ai mt. 5,00 è ammesso l'incremento di un piano. Ciò anche in deroga a quanto stabilito dal precedente comma 5°, sempreché la distanza fra le pareti finestrate non sia inferiore a metri 10,00.

7. L'ampliamento degli edifici esistenti non è subordinato alla esistenza del lotto minimo previsto dalle presenti norme.

8. Qualora sussistano lotti non edificati ricompresi nella zona B di estensione minore di mq. 500 derivanti da lottizzazioni autorizzate e frazionamenti, precedenti alla adozione delle presenti norme tecniche di attuazione non si terrà conto delle limitazioni di cui al precedente comma 5° del presente articolo.

Art. 40 (soppresso)

Art. 41

Zona CI di nuovo impianto

1. Tali zone, perimetrate nelle planimetrie di P.R.G., comprendono le parti di territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali e misti.

2. In tali zone il P.R.G. si situa mediante P.U.E..

3. Il P.U.E. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.R.G. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle planimetrie suddette. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni delle schede allegate alle presenti Norme, per ciò che concerne posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica.

4. Nei volumi residenziali realizzabili si intendono compresi quelli degli edifici (legittimi e/o sanati) eventualmente preesistenti, che saranno computati nella misura del 50% del loro volume.

AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE
ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 43

Definizione

5. Nell'edificazione l'altezza massima consentita è pari a mt. 13,00 (PT + 3 piani).

6. Il Consiglio comunale, può consentire con propria deliberazione e su parere della Commissione Consiliare consultiva competente, la suddivisione delle zone di cui al precedente comma 1.

Detta suddivisione dovrà essere effettuata in maniera tale da garantire, con riferimento alle proprietà immobiliari interessate, l'equilibrato rapporto tra superfici da destinare all'edificazione residenziale (Sr) e le superfici per attrezzature e servizi da cedere al comune (Ss).

Art. 42

Zone C2 di ristrutturazione urbanistica

1. Tali zone comprendono le parti del territorio comunale, destinate alla trasformazione degli insediamenti esistenti mediante ristrutturazione urbanistica.

2. In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.U.E.

3. Il P.U.E. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.R.G. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nelle planimetrie suddette. Dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni delle schede allegate alle presenti Norme, per ciò che concerne posizione, entità e configurazione delle aree a destinazione pubblica.

4. Nell'edificazione l'altezza massima consentita è pari a mt. 13,00 (PT + 3 piani), sempre che la distanza fra le pareti finestrate non sia inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

5. Prima dell'approvazione del P.U.E. negli edifici esistenti all'interno delle zone C2, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Le aree destinate prevalentemente alle attività economiche, individuate con apposita simbologia sulle planimetrie di P.R.G., sono riservate alla edificazione di:

- unità produttive industriali ed artigianali;
 - unità produttive per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
 - aziende di stoccaggio e manipolazione di prodotti e materiali;
 - impianti e attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti;
 - aziende commerciali all'ingrosso;
 - aziende commerciali della grande distribuzione.
- Tutte le suddette attività devono essere non inquinanti e non nocive.

2. Sono consentite anche costruzioni per usi direttamente connessi con l'attività produttiva quali uffici e punti vendita dei relativi prodotti ed accessori, servizi di interesse collettivo al servizio delle aziende (mensa, sala di ritrovo, ecc.) nonché l'edificazione di n.1 alloggio per ogni azienda insediativa, di superficie non superiore a mq. 160 di Su, destinata al proprietario e/o al personale addetto alla sorveglianza.

3. I piani di attuazione previsti per le zone produttive possono prevedere aree da riservare a servizi per l'intera zona.

4. Tali zone si distinguono in:

- zone D1: industriali e artigianali esistenti e di integrazione;
- zone D2: industriali di espansione in corso di attuazione;
- zone D3: artigianali-commerciali di nuovo impianto.

Art. 44

Zone D1: industriali, artigianali e commerciali
esistenti e di integrazione

Capitolo VIII

1. Tali zone comprendono aree a destinazione industriale, artigianale e commerciali esistenti e di integrazione che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E.
2. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. Sono ammessi inoltre interventi di nuova edificazione nel rapporto complessivo dei seguenti indici:

- U.F. minima	0,50 mq/mq.
- Superficie media lotto	1500 mq.
- Distanza dalle strade	6,00 mt.
- Distanza dai confini	5,00 mt. o a confine previo accordo fra i proprietari.

Art. 45

Zone D2: industriali di espansione in corso di attuazione

1. L'utilizzazione di tali aree avviene sulla base del Piano dell'agglomerato di Caivano del P.R.G. dell'ASI di Napoli già approvato alla data di adozione del P.R.G. del Comune di Caivano.
- Tali zone sono individuate e delimitate con apposita simbologia sulla cartografia di Piano.

Art. 46

Zone D3: artigianali e/o commerciali di nuovo impianto

1. Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti artigianali e/o commerciali.
2. In tali aree il P.R.G. si attua mediante P.U.E..
3. Il P.U. E. di cui al precedente comma deve essere redatto per l'intera zona risultante dalla cartografia di P.R.G. e nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri fissati nelle planimetrie suddette.
5. Inoltre nell'edificazione:
- distanza min. dai confini mt. 5,00 o a confine previo accordo tra i proprietari.
 - lotto minimo di intervento mq. 800
 - H max mt. 7,00 escluse le canne fumarie.

Capitolo IX

AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 47

Norme generali

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, inteso non soltanto come funzione produttiva, ma come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
2. In tali zone sono ammessi interventi di recupero delle aree degradate con particolare riferimento alle discariche, alle cave, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami.
3. Nella zona E2 sono consentite abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole di cui sopra e precisamente:
- a) costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari;
 - b) stalle, porcinaie ed edifici per allevamenti, unicamente se legati ad una o più aziende agricole che ne garantiscono almeno il 30% della base alimentare necessaria;
 - c) serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi.
- Le relative concessioni possono essere ottenute in base alle indicazioni delle presenti norme unicamente dai proprietari coltivatori diretti, concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti, hanno rispettivamente acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa, cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
- Per il calcolo del volume realizzabile per le abitazioni rurali è consentito computare più particelle di terreno non contigue, appartenenti allo stesso proprietario, a condizione che il proprietario accetti l'imposizione del vincolo di inedificabilità sulle particelle computate, vincolo da trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Questa norma può applicarsi fino a raggiungere il volume di mc. 1.000.
4. E' comunque consentito, per una sola volta, per le Aziende Agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. un ampliamento del 20% della Su. esistente sia per gli edifici residenziali, sia per quelli di servizio.
5. Le concimaie, al servizio di stalle di capienza non superiore ai 25 capi, dovranno osservare una distanza minima dalle abitazioni di mt. 25,00, gli allevamenti industriali e le relative concimaie dovranno osservare una distanza minima di mt. 200 da qualunque fabbricato di abitazione o zona residenziale.
- Tali zone sono articolate come segue:

- Zone E1: agricole di tutela;
- Zone E2: agricole produttive.

Art. 48

Zona E1: Agricole di tutela

1. Comprendono le aree agricole che, pur conservando la loro funzione produttiva, svolgono una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico di protezione dell'ambiente naturale, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico nonché le zone di tutela dei corsi d'acqua.

In tali zone è imposto il mantenimento delle piantumazioni esistenti e/o la ricostruzione dei viali alberati, filari o gruppi di pini, le siepi di recinzione, le coltivazioni specializzate.

Non è ammessa alcuna edificazione.

E' inoltre ammessa l'adozione di P.U.E. di iniziativa pubblica e/o privata che, salvaguardando le prescrizioni di cui ai commi precedenti, siano finalizzati alla valorizzazione culturale, ricreativa e ricettiva di tali zone. Il P.U.E potrà prevedere impianti di sport attivo ed attività ricreative e di svago che non comportino edificazione.

Art. 49

Zona E2: agricole produttive

1. Comprendono in larga parte le aree agricole a seminativo ed a frutteto.

2. In tali zone sono ammessi gli interventi di cui all'art. 48 delle presenti NTA. E' consentito l'intervento edilizio diretto mediante autorizzazione o concessione per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

La nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

a) aree seminative e a frutteto:

- per le abitazioni:
- If 0,03 mc/mq.
- H max 7,50 mt.
- distanze : 10,00 mt. dai confini di proprietà e di zona.

- per gli edifici di servizio:

- If 0,07 mc/mq.
- H max 7,50 mt. esclusi i volumi tecnici;
- distanze : 10,00 mt. dai confini di proprietà e di zona.

b) aree seminative irrigue ed orti:

- per le abitazioni:

- 17
- If 0,05 mc/mq.
 - H max 7,50 mt.
 - distanze : mt. 10,00 dai confini di proprietà e di zona.
 - per gli edifici di servizio:
 - If 0,07 mc/mq.
 - H max 7,50 mt. esclusi i volumi tecnici.
 - distanze : 10,00 mt. dai confini di proprietà e di zona.

Capitolo X

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Art. 50

Definizione

1. Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ai servizi di interesse urbano, alla viabilità veicolare, ciclabile e pedonale, al sistema di trasporti ferroviario ed automobilistico, nonché al verde di protezione e di arredo ed ai servizi di quartiere.

Esse si distinguono nelle seguenti zone:

F1- zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse urbano.

F2- zone destinate alla viabilità.

F3 - zone destinate alle ferrovie, agli impianti tecnologici, ai cimiteri.

G- zone destinate a servizi di quartiere.

Art. 51

Zona F1 per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse territoriale

1. Comprendono le aree destinate alla realizzazione di opere per l'istruzione superiore e professionale (IS), per attrezzature culturali e sociali, per le attrezzature sanitarie, per impianti di depurazione (ID), le aree cimiteriali (CM), per le attrezzature militari (AM), e per il macello.

2. E' sempre ammessa la destinazione a verde delle aree destinate alle attrezzature di cui al primo comma.

3. Nelle zone F1 il P.R.G. si attua di norma per

intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione di un progetto unitario esteso all'intera zona omogenea nel rispetto della legislazione vigente e dei seguenti indici:

- If 2,5 mc/mq.
- Uf 0,75 mq/mq.
- H max mt. 13,00 (3 piani + PT)

La dotazione di aree per la sosta degli autoveicoli va dimensionata in relazione all'attrezzatura progettata sulla base di uno specifico studio da allegare al progetto; in ogni caso la dotazione minima è di due posti macchina ogni 100 mq. di superficie utile netta.

4. Le aree cimiteriali sono delimitate nelle planimetrie del P.R.G. Le relative fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente e non possono avere, comunque larghezza inferiore a mt. 100.

5. Le aree del depuratore e le relative fasce di rispetto sono individuati nelle planimetrie del P.R.G.

Art. 52

F2: Zone destinate alla viabilità

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili
2. La *viabilità veicolare* è individuata con apposito simbolo sulla cartografia di piano; la misura della sezione trasversale della strada è data dalla somma delle misure di ciascun elemento che la compone, fissate come di seguito:

- corsie veicolari
larghezza minima mt. 2,50
- corsie di sosta
larghezza minima mt. 2,00

Se la sosta è prevista a pettine o a spina di pesce, la larghezza deve essere tale da consentire uno spazio utile minimo di mt. 2,20 x 5,00 e deve essere prevista idonea corsia di manovra;

- marciapiede larghezza minima mt. 1,50
- spartitraffico larghezza minima mt. 0,50

Lo spartitraffico deve essere sistemato con idonee alberature e cespugli.

La misura delle sezioni trasversali delle strade previste dal P.R.G., corrisponde ai seguenti valori: m. 6, m. 8, m. 10, m. 12, m. 15.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale predisporre elaborati grafici, riportanti l'indicazione delle sistemazioni del piano viario (numero e dimensioni delle corsie veicolari, dei marciapiedi, delle corsie di sosta dei parcheggi ecc.), compresa l'eventuale presenza di elementi di arredo.

3. La realizzazione di parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze comprese, sia esistenti che di progetto.

4. Lungo i rilevati stradali è consentita la

piantumazione di arbusti ed essenze sempreverdi. Laddove necessario sono consentiti tutti gli interventi atti alla tutela della strada nonché agli attraversamenti degli impianti (acquedotti, ecc.)

Art. 53

Zone F3 destinate alle ferrovie ed agli impianti tecnologici

1. Le aree destinate alle linee ferroviarie ed agli impianti e servizi ferroviari sono soggette al vincolo di assoluta inedificabilità, salvo per le costruzioni strettamente attinenti alle esigenze specifiche di servizio.

2. Gli elettrodotti, esistenti e da realizzare dovranno avere zone di rispetto, misurate dai conduttori, pari a mt. 16 per le linee da 150 e 220 Kw.

Art. 54

Zone G destinate ai servizi di interesse urbano e di quartiere

1. Le zone per i servizi di quartiere sono destinate alla realizzazione delle opere per l'istruzione di base e dell'obbligo (IB), delle attrezzature religiose esclusi i conventi (AR), dei centri civici ed attrezzature culturali e sociali (CC), dei servizi sanitari ed assistenziali (H), del verde pubblico di quartiere (VP), delle attrezzature sportive (AS), dei parcheggi pubblici (P), delle attrezzature dell'amministrazione e dei servizi pubblici (AP) delle biblioteche (B), del mercato (M) e degli impianti tecnologici (IP).

La dotazione complessiva di aree destinate a zone G nell'intero Comune, non può essere inferiore a mq. 21, distribuito come segue:

- verde e sport 11.47 mq./ab.
- parcheggio 2.29 mq./ab.
- attr. interesse comune 2.40 mq./ab.
- scuole 3.96 mq./ab.
- culto 1.00 mq./ab.

2. Le zone G devono essere preferibilmente utilizzate per la destinazione specificamente indicata sulla cartografia. Ove necessario, è tuttavia consentito, previa conforme deliberazione del Consiglio comunale, il loro utilizzo per una destinazione diversa purché compresa fra quelle indicate al comma precedente, fermo restando quanto disposto al successivo comma 5.

3. Con l'eccezione delle zone a verde pubblico,

l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- altezza massima (Hm) 13,50 mt.
- distanza minima dai confini del lotto: metà dell'altezza del fronte prospiciente con un minimo di mt. 5,00;
- distanza tra le fronti:

vedi articolo 3 delle presenti N. T. A.;

- indice di fabbricabilità fondiaria (If): 2,5 mc/mq.

I parametri indicati al comma precedente non si applicano alla costruzione delle torri campanarie, civiche, ecc.

4. Nelle costruzioni realizzate nelle zone G possono essere ospitate anche attività accessorie e funzionali alla specifica destinazione di P.R.G.

5. Nelle aree destinate a verde pubblico è consentita soltanto la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo del verde stesso, oltre alla realizzazione di impianti sportivi compatibili con la sistemazione a verde. E' sempre ammessa la destinazione a verde pubblico di quartiere delle aree destinate alle altre attrezzature di cui al primo comma.

6. Nelle aree a verde destinate al "parco lineare", ai margini della strada di bordo è vietata qualsiasi edificazione. Sono altresì vietati i distributori di carburante. Sono comunque ammesse le opere per la realizzazione di piste ciclabili e luoghi di sosta. Sono altresì consentiti gli interventi di consolidamento e rafforzamento delle essenze arboree e del verde nonché gli interventi di attrezzature del territorio.

7. Nelle zone destinate a parcheggio (P) è ammessa la costruzione di edifici multipiano siano essi fuori terra che interrati da utilizzarsi come autosilos. E' consentito che i piani terreni di tali edifici siano utilizzati anche per ospitare attività commerciali ed amministrative, pubblici esercizi e simili.

8. La dotazione di aree per la sosta degli autoveicoli va dimensionata in relazione alle attrezzature, sulla base di uno specifico studio da allegare al progetto.

Capitolo XI

AREE PER IL VERDE E SERVIZI PRIVATI

Art. 55

Definizione

1. Le zone per il verde e i servizi privati sono destinate al mantenimento ed alla valorizzazione del verde a servizio di edifici esistenti nonché alla realizzazione di impianti sportivi di carattere privato, anche coperti, con i relativi servizi per gli utenti.

2. Le zone H si dividono in due sottozone:
H1 : zone destinate a verde privato.
H2 : zone destinate a servizi privati.

Art. 56

Zone H1 : aree destinate a verde privato

1. Le zone H1 destinate a verde privato sono inedificabili e devono essere mantenute a cura ed a spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde. Nelle zone H1 destinate a vivai e colture pregiate è ammessa soltanto l'installazione temporanea di serre smontabili, previa l'autorizzazione da parte del Sindaco.

Art. 57

Zone H2 : aree destinate a servizi privati

1. Nelle zone H2 destinate ad attrezzature private sportive il P.R.G. si attua mediante intervento diretto. Nell'ambito di tali zone sono altresì consentiti bar, ritrovi, locali per spettacolo con alloggi per il personale di sorveglianza. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- If

- H max

- Distanze come stabilito dall'art. 3 delle N.T.A.

Capitolo XII

AREE DI TUTELA E DI RISPETTO.

Art. 58

Fasce di rispetto

1. Comprendono le aree destinate alla protezione delle strade, dei cimiteri, dei depuratori, dei corsi d'acqua e delle ferrovie e degli elettrodotti da 150/220 KV.

Tali aree sono inedificabili ad eccezione:

- delle recinzioni;
- delle opere di infrastrutturazione del territorio;
- degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, risultando comunque esclusi tutti i

manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.

2. Oltre alle opere anzidette, possono essere realizzati, in particolare:

a) nelle fasce di rispetto le opere necessarie per garantire l'accesso ad edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti sempreché non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, compresi gli interrati, e purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili. Per gli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto si ammettono i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) nelle fasce di rispetto dei Regii Lagni valgono le norme di cui all'art. 48 (aree agricole di tutela) delle presenti N.T.A.

c) nelle fasce di rispetto dell'acquedotto, nel tessuto edificato, è consentita la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e carrabili; la piantumazione di filari di alberi nonché le opere di razionalizzazione connesse al servizio, previa approvazione dell'Ente gestore.

3. Nelle fasce di rispetto della ferrovia sono ammesse le opere strettamente connesse al servizio ferroviario e la realizzazione di strade pubbliche con esclusione di edifici.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

4. Nel caso di una porzione di territorio ricada in una o più fasce di rispetto prevale la norma più restrittiva.

2. Nelle planimetrie di P.R.G. sono altresì indicati gli edifici e/o parte di essi oggetto di domanda di condono ai sensi della legge 47/85, così come individuati dagli uffici comunali e riportate secondo l'ordine progressivo di presentazione nell'elenco e negli elaborati planimetrici da essi redatti e che costituiscono allegati al P.R.G.

3. Gli edifici e i relativi lotti di cui ai comma precedenti, qualora confermati sanabili, devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso, come segue:

- zona BO, comprendente i lotti degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, per i quali non sono ammessi incrementi di volume e di superficie utile;

- zona AO/2 e AO/3 per le parti di edificio compresi nel tessuto consolidato, per le quali valgono rispettivamente le norme corrispondenti alla classificazione A2 e A3 dell'edificio di cui costituisce parte;

- zona DO/1, comprendente i lotti degli edifici a destinazione prevalentemente produttiva, esterne all'agglomerato A.S.I., per le quali si ammettono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia;

- zona DO/2, per gli edifici produttivi, o parti di essi, compresi nell'agglomerato A.S.I., per la cui disciplina restano confermate le norme di cui alle zone D2.

Art. 60

Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.

DISPOSIZIONI FINALI

Capitolo XIII

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 59

Edilizia abusiva

1. Nelle planimetrie allegare al P.R.G. sono individuati gli edifici che dalla documentazione disponibile risultano abusivi. Ove essi sulla base di dati ed atti comunali risultino non sanabili, a norma di legge, si può prevedere solo la demolizione o l'abbattimento. Qualora, alcuni di tali edifici risultassero sanabili, il lotto su cui questi ultimi insistono deve ritenersi classificato come stabilito al successivo comma 3 del presente articolo a seconda delle caratteristiche e della destinazione d'uso dell'edificio sanabile.

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E. o l'esproprio, non sono soggetti a misure coattive. Essi potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme e potranno essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

2. Nel caso di edifici esistenti preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in particolare per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti saranno consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

Art. 61

1. L'entrata in vigore del P.R.G. e delle presenti Norme comporta la decadenza delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie non conformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati; in tal caso dovranno essere completati entro tre anni dall'inizio dei lavori e comunque entro il termine stabilito dalla Concessione.

2. Le concessioni rilasciate o rinnovate prima della data di adozione del P.R.G. per le quali non si è dato corso ai lavori sono considerate decadute a tutti gli effetti.

Art. 62 (soppresso)