

COMUNE DI SANT'AGNELLO
PROVINCIA DI NAPOLI

PIANO REGOLATORE GENERALE

TAVOLA

3

SIGLA

VARIANTE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TESTO DEFINITIVO

UFFICIO TECNICO COMUNALE
IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
(geom. Francesco AMBROSIO)

IL SINDACO
(ing. Gian Michele ORLANDO)

SANT'AGNELLO OTTOBRE 2011

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - GENERALITA' -

	Elaborati del Piano Regolatore Generale	p. 7
	Premessa	p. 11
ART. 1	Contenuto e finalità del Piano Regolatore Generale.	p. 12
ART. 2	Trasformazione urbanistica ed edilizia	p. 13

PARTE II - INDICI URBANISTICI EDILIZI

ART. 3	Indici urbanistici	p. 13
ART. 4	Indici edilizi	p. 14
ART. 5	Applicazione degli indici	p. 20

PARTE III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 6	Tipi di intervento	p. 21
ART. 7	Manutenzione ordinaria	p. 21
ART. 8	Manutenzione straordinaria	p. 23
ART. 9	Restauro e risanamento conservativo	p. 24
ART. 10	Ristrutturazione edilizia	p. 26
ART. 11	Demolizione	p. 27
ART. 12	Nuova costruzione	p. 28
ART. 13	Mutamento Destinazioni d'uso	p. 28
ART. 14	Frazionamenti	p. 30
ART. 15	Soppalchi	p. 31

ART. 16	Uso e tutela del suolo delle risorse naturali	p. 32
ART. 17	Restauro del paesaggio	p. 32
ART. 18	Viabilità	p. 32
ART. 19	Infrastrutture a rete	p. 33
ART. 20	Adeguamento dei prospetti	p. 34
ART. 21	Adeguamento funzionale degli alloggi	p. 34
ART. 22	Muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli	p. 34
ART. 23	Eliminazione barriere architettoniche	p. 35
ART. 24	Pertinenze	p. 36
ART. 25	Manufatti stagionali	p. 37
ART. 26	Parcheggi pertinenziali	P. 38
ART. 27	Volumi tecnici	p. 39
ART. 28	Lavori eseguibili d'urgenza	p. 40

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE IV - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI -

ART. 29	Atti di programmazione degli interventi	p. 41
---------	---	-------

PARTE V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 30	Definizione	p. 41
ART. 31	Piani urbanistici attuativi	p. 41
ART. 32	Piani di lottizzazione	p. 42
ART. 33	Opere di urbanizzazione	p. 43
ART. 34	Intervento edilizio diretto	p. 44
ART. 35	Permesso di costruire oneroso	p. 44

ART. 36	Permesso di costruire gratuito	p. 45
ART. 37	Denuncia di Inizio Attività	p. 46
ART. 38	Presentazione dei progetti	p. 46

TITOLO III DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

PARTE VI - ZONIZZAZIONE

ART. 39	Suddivisione del territorio comunale in zone	p. 47
ART. 40	Zona A Interesse storico ambientale	p. 47
*ART. 41	Zona B Edificata satura	p. 49
*ART. 42	Zona C1 Futura integrazione residenziale	p. 50
ART. 43	Zona C2 Integrazione residenziale	p. 50
*ART. 44	Zona D1 Insedimenti produttivi per l'artigianato e la piccola industria	p. 51
*ART. 45	Zona D2 Insedimenti produttivi per attività turistiche - ricettive esistenti	p. 52
*ART. 46	Zona D3 Insedimenti per attività turistiche: ricettività extra - alberghiera esistente	p. 53
ART. 47	Zona D4 Insedimenti turistici complementari	p. 53
*ART. 48	Zona E1 Tutela dell'ambiente naturale di primo grado	p. 54
ART. 49	Zona E2 Tutela dell'ambiente naturale di secondo grado	p. 55
*ART. 50	Zona E3 Tutela dell'ambiente agricolo	p. 56

*ART. 51	Zona E4	Agricole	p. 59
*ART. 52	Zona F1	Attrezzature pubbliche	p. 60
ART. 53	Zona F2	Parchi territoriali	p. 61
*ART. 54	Zona F3	Parchi speciali	p. 61
*ART. 55	Zona F4	Parchi archeologici	p. 62
*ART. 56		Zone di interesse archeologico	p. 62
*ART. 57	Zona G	Impianti ed attrezzature di interesse comune e servizi sociali	p. 63
*ART. 58	Zona H	Area cimiteriale	p. 64
ART. 59	Zona I	Viabilità	p. 64
*ART. 60	Zona L	Edifici interessati dalla nuova viabilità e/o dagli ampliamenti della viabilità esistente	p. 65
ART. 61	Zona M	Parcheggio autotrasporti pubblici e/o privati	p. 66
*ART. 62	Zona P	Parcheggi di iniziativa pubblica e/o privata	p. 66
*ART. 63		Impianti stradali per la vendita dei carburanti	p. 67

TITOLO IV NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 64	Norme tecniche di attuazione degli interventi nelle zone "F1" - "G" - "M"		p. 70
*ART. 65	Viabilità		p. 71
ART. 66	Infrastrutture a rete		p. 72
ART. 67	Tipologia, materiali e tecniche costruttive per la edificazione		p. 72

ART. 68	Norme di sicurezza geo-sismica	p. 73
ART. 69	Norme di sicurezza in materia di inquinamento elettromagnetico	p. 75
ART. 70	Isola ecologica	p. 75
ART. 71	Impianti ed attrezzature per ricovero animali	p. 75
ART. 72	Chioschi	p. 76
ART. 73	Stabilimenti balneari	p. 77
*ART. 74	Piani di recupero	p. 78
ART. 75	Norme Generali	p. 79

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - GENERALITA' -

ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Agnello è costituito dai seguenti elaborati:

TAV.SIGLA	OGGETTO	RAPP.
1 A1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:20.000
2 A2	RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO DEL TERRITORIO COMUNALE RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO	1:5.000
3 A21	DETTAGLIO FOGLIO 1	1:2.000
4 A22	DETTAGLIO FOGLIO 2	1:2.000
5 A23	DETTAGLIO FOGLIO 3	1:2.000
6 A24	DETTAGLIO FOGLIO 4	1:2.000
7 A3	DEFINIZIONE DEI SETTORI PER L'INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO CATASTALE	1:2.000
8 A3	DEFINIZIONE DEI SETTORI PER L'INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO (AEROFOTOGRAMMETRICO) DEFINIZIONE DEI SETTORI PER L'INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO (AEROFOTOGRAMMETRICO)	1:5.000
9 A31	DETTAGLIO FOGLIO 1	1:2.000
10 A32	DETTAGLIO FOGLIO 2	1:2.000
11 A33	DETTAGLIO FOGLIO 3	1:2.000
12 A34	DETTAGLIO FOGLIO 4	1:2.000
13 A4	USO DEL SUOLO	1:5.000
14 A5	CARTA GEOLITOLOGICA	1:5.000
15 A6	CARTA DELLE PENDENZE	1:5.000
16 A7	CARTA MORFOLOGICA E DELLE FRANE	1:5.000
17 A8	CARTA IDROGEOLOGICA E DEI BACINI E VINCOLI IDROGEOLOGICI	1:5.000
18 A9	CARTA DELLA FRANOSITA'	1:5.000
19 A91	DETTAGLIO FOGLIO 1	1:2.000
20 A92	DETTAGLIO FOGLIO 2	1:2.000
21 A93	DETTAGLIO FOGLIO 3	1:2.000
22 A94	DETTAGLIO FOGLIO 4	1:2.000
23 A10	PLANIMETRIA CON L'UBICAZIONE : - DEI SITI DI SONDAGGIO E POZZI PROFONDI - DEI PUNTI UTILIZZATI PER LE VERIFICHE IDRAULICHE	
24 A11	CARTA DELLA COMPATIBILITA' TRA LE PREVISIONI URBANISTICHE E L'ASSETTO MORFOLOGICO ESISTENTE	
25 A12	INCREMENTO EDILIZIO NEL TERRITORIO COMUNALE	1:5.000
26 A13	ATTREZZATURE ESISTENTI (CATASTALE)	1:2.000
27 A14	ATTREZZATURE ESISTENTI (AEROFOTOGRAMMETRICO)	1:5.000
28 A151	ATTREZZATURE ESISTENTI DETTAGLIO FOGLIO 1	1:2.000
29 A152	DETTAGLIO FOGLIO 2	1:2.000
30 A153	DETTAGLIO FOGLIO 3	1:2.000

31	A154	DETTAGLIO	FOGLIO 4	1:2.000
32	A16	BENI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE VINCOLI ARCHEOLOGICI		1:5.000
33	A17	PIANO URBANISTICO TERRITORIALE (PUT)		1:5.000
34	A171	PUT DETTAGLIO	FOGLIO 1	1:2.000
35	A172	PUT DETTAGLIO	FOGLIO 2	1:2.000
36	A173	PUT DETTAGLIO	FOGLIO 3	1:2.000
37	A174	PUT DETTAGLIO	FOGLIO 4	1:2.000

TAVOLE DI PROGETTO

38	B1	ZONIZZAZIONE - LEGENDA -		
39	B2	ZONIZZAZIONE		1:5.000
40	B21	ZONIZZAZIONE		
		DETTAGLIO	FOGLIO 1	1:2.000
41	B22	DETTAGLIO	FOGLIO 2	1:2.000
42	B23	DETTAGLIO	FOGLIO 3	1:2.000
43	B24	DETTAGLIO	FOGLIO 4	1:2.000
44	B3	RETE CINEMATICA ESISTENTE E DI PROGETTO		1:5.000
45	B31	RETE CINEMATICA		
		DETTAGLIO	FOGLIO 1	1:2.000
46	B32	DETTAGLIO	FOGLIO 2	1:2.000
47	B33	DETTAGLIO	FOGLIO 3	1:2.000
48	B34	DETTAGLIO	FOGLIO 4	1:2.000
49	B4	SERVIZI A RETE		1:5.000
50	B41	SERVIZI A RETE		
		DETTAGLIO	FOGLIO 1	1:2.000
51	B42	DETTAGLIO	FOGLIO 2	1:2.000
52	B43	DETTAGLIO	FOGLIO 3	1:2.000
53	B44	DETTAGLIO	FOGLIO 4	1:2.000
54	B5	ATTREZZATURE E STANDARDS DI PROGETTO		1:5.000
55	B51	DETTAGLIO	FOGLIO 1	1:2.000
56	B52	DETTAGLIO	FOGLIO 2	1:2.000
57	B53	DETTAGLIO	FOGLIO 3	1:2.000
58	B54	DETTAGLIO	FOGLIO 4	1:2.000
59	B6	PIANI DI RECUPERO		1:5.000
60	B61	DETTAGLIO	FOGLIO 1	1:2.000
61	B62	DETTAGLIO	FOGLIO 2	1:2.000
62	B63	DETTAGLIO	FOGLIO 3	1:2.000
63	B64	DETTAGLIO	FOGLIO 4	1:2.000
64	B7	STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE SOTTOPOSTE A VINCOLO		1:5.000

ALLEGATI

- C1 RELAZIONE GENERALE
- C2 NORME DI ATTUAZIONE
- C3 REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE
- C4 USO DEL SUOLO - RELAZIONE -
- C5 RELAZIONE GEOLOGICA - TECNICA ED IDROGEOLOGICA
- C6 INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE GEOLOGICA - TECNICA ED IDROGEOLOGICA
- C7 BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AMBIENTALE E VINCOLI ARCHEOLOGICI

TABELLE FUORI TESTO

- T1 ANAGRAFE EDILIZIA - RIEPILOGO GENERALE-
- T1 ANAGRAFE EDILIZIA - FABBISOGNO VANI-
- T2 ATTREZZATURE PUBBLICHE (STANDARS URBANISTICI) FABBISOGNO E CARENZE
- T2 PROPORZIONAMENTO E DISTRIBUZIONE DELLE NUOVE RESIDENZE E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE (STANDARDS URBANISTICI AI SENSI DEGLI ART. 11 e 12 L.R. 27.6.1987 N.35)
- T3 DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE AREE ATTREZZATURE F1
- T4 DIMENSIONAMENTO EDILIZIA SCOLASTICA

ZONIZZAZIONE VARIATA IN BASE ALLE MOTIVAZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERAZIONE N. 6 DEL 09.11.1999 DEL CONSIGLIO COMUNALE DI SANT'AGNELLO RIGUARDANTE

L'ADOZIONE DEL PROGRAMMA URBANO PARCHEGGI AI SENSI DELLA LEGGE 23 MARZO 1989 N. 122.

TAV. B2	36 *	ZONIZZAZIONE		RAPP. 1:5.000
37 * B2 ₁	"		FG. 1	RAPP. 1:2.000
38 * B2 ₂	"		FG. 2	" "
39 * B2 ₃	"		FG. 3	" "
40 *	"		FG. 4	" "
41 *		RETE CINEMATICA ESISTENTE E DI PROGETTO		RAPP. 1:2.000
42 *	"		FG. 1	" "
43 *	"		FG. 2	" "
47 *		SERVIZI A RETE	FG. 1	RAPP. 1:2.000
48 *	"		FG. 2	" "
51 *		ATTREZZATURE E STANDARD DI PROGETTO		RAPP. 1:5.000
52 *	"		FG. 1	RAPP. 1:2.000
53 *	"		FG. 2	" "
54 *	"		FG. 3	" "

- PREMESSA -

L'Amministrazione Comunale di Sant'Agnello al fine di procedere allo snellimento ed all'aggiornamento delle procedure edilizie ed urbanistiche, con delibera di Giunta Municipale n. 114 del 22.07.2010, ha conferito al geom. Francesco Ambrosio, Funzionario Direttivo della V Unità Organizzativa, l'incarico di adeguare le Norme di Attuazione alle nuove disposizioni di legge e normative, tenendo conto del mutamento del quadro legislativo e normativo e dell'evolversi della disciplina del settore edilizio e urbanistico intervenuto in questi ultimi anni, e delle problematiche connesse all'applicazione delle norme del P.R.G. riscontrate dall'entrata in vigore del Piano fino ad oggi.

Ciò ha comportato un lavoro ermeneutico non molto agevole.

Si precisa che gli articoli contrassegnati con il simbolo * sono stati modificati o integrati per le motivazioni del Consiglio Provinciale di Napoli contenute nella delibera n. 6 del 22.10.1998.

Le zone B, D2, D3, D4, F1, F3, F4, F5, del Piano Regolatore, ricadenti in una o più di una delle Zone Territoriali 1a, 1b, 2 e 9 del Piano Urbanistico Territoriale, approvato con Legge Regionale del 27 giugno 1987 n. 35, sono contrassegnate nella tavola della Zonizzazione in scala 1:5000 (Tav. 36 del P.R.G.) con l'esponente *, e nelle tavole della Zonizzazione in scala 1:2000 (Tavv. 37, 38, 39, 40) con l'esponente * seguito dal numero che individua la Zona Territoriale del Piano Urbanistico Territoriale, Legge 27 giugno 1987, n. 35.

In caso di difformità o non corrispondenza tra tavole a scala diversa, prevale la tavola a scala maggiore.

Le presenti Norme sono state inoltre adeguate :

- alle motivazioni della deliberazione n. 6 del 22.01.1998 del Consiglio Provinciale di Napoli e della delibera del Consiglio Comunale di Sant'Agnello n. 46 del 9.11.1998 relativa alla adozione del Programma Urbano Parcheggi ai sensi della legge 23 marzo 1989, n. 122;
- alle prescrizioni poste dalla :
 - Amministrazione Provinciale con delibera di Consiglio n. 52 del 26 luglio 2004 con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale;
 - Regione Campania con Decreto Presidenziale n. 12 del 21 gennaio 2005 di ammissione a Visto di Conformità;
- alle prescrizioni del Decreto Presidente Amministrazione Provinciale di Napoli n. 805 del 19.07.2005 di approvazione del Piano Regolatore Generale.

ARTICOLO 1 - CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità, tenendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi, secondo quanto disposto dalla Legge Urbanistica Nazionale 1150/42, dalla Legge 10/77, e dalle Leggi Regionali 14/82 e 35/87 e successive modifiche.

Con queste finalità il P.R.G. disciplina le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale, che intervenendo sulla consistenza fisica e sull'uso del territorio siano soggette dalla legislazione vigente a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività (DIA).

Detta disciplina non si applica alle aree ed ai beni immobili facenti parte del demanio Statale, sin tanto che perdura tale condizione. Il P.R.G. peraltro detta e definisce, rispettivamente, le speciali disposizioni i vincoli e, in genere, le cautele necessarie a garantire la difesa del suolo, la tutela dell'ambiente, la salvaguardia della salute pubblica, il recupero ed il corretto riuso del patrimonio edilizio esistente e l'adeguata attrezzatura di servizi, di spazi ed impianti pubblici o di uso pubblico riservati alla collettività, al verde ed al parcheggio pubblico.

Il P.R.G. individua, oltre alle specifiche fasce di rispetto o linee di arretramento della fabbricazione, le zone nelle quali l'uso del suolo e gli interventi sono limitati per esigenza di tutela e specifici insediamenti (quali cimiteri) o di specifiche infrastrutture (quali strade ecc.) o ancora per specifiche prescrizioni contenute nella Legge Regionale 35/87 d'approvazione del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino - Amalfitana.

I vincoli e le limitazioni, conseguenti alla presenza di particolari beni (aventi valore naturalistico, archeologico, monumentale, storico, architettonico o d'altro genere in ogni caso riconosciuto meritevole di tutela dal vigente ordinamento o di particolari impianti od infrastrutture (quali elettrodotti ed oleodotti) e di particolari esigenze di sicurezza o di igiene, prevalgono, se incompatibili, sulle previsioni e sulle disposizioni del P.R.G., ancorché detti vincoli e limitazioni non risultino dagli elaborati ricognitivi del P.R.G. medesimo.

Per garantire la permanente integralità del P.R.G., nei casi di cui appresso, si applicano le seguenti disposizioni.

Aree poste nel territorio urbanizzato da intendersi coincidenti con la perimetrazione dei centri abitati :

destinate a servizi pubblici, a spazi o impianti pubblici o d'uso collettivo diversi da strade di progetto, dai parcheggi pubblici di progetto e dal verde pubblico di progetto. L'attuazione del P.R.G. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà da parte del Comune o dell'Ente competente.

Aree poste al di fuori del territorio urbanizzato ovvero quelle esterne al perimetro dei centri abitati :

destinate a servizi pubblici, a spazi pubblici o ad impianti pubblici o di uso collettivo, ivi compresi il verde ed i parcheggi pubblici nonché le strade e gli spazi per la

viabilità pubblica. Il P.R.G., salva diversa disposizione delle presenti norme, si attua per mezzo di acquisizione della proprietà delle aree da parte del comune o dell'Ente competente.

I vincoli espropriativi imposti dal Piano Regolatore Generale hanno durata quinquennale con decorrenza dall'entrata in vigore dello stesso. Sulle aree liberate dal vincolo di esproprio per effetto della decorrenza del termine quinquennale, fino a quando alle stesse non verrà assegnata nuova destinazione urbanistica con apposita procedura di variante, operano le limitazioni all'edificazione previste dall'art. 9 del D.P.R. n.380/2001 ad eccezione delle previsioni del primo comma, lett. b).

Restano assentite le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee preesistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, non compatibili con le Zone Territoriali di P.U.T. di cui all'art. 17 della Legge Regionale n. 35/87.

ARTICOLO 2 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA -

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e dagli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della Legge Regionale 22.12.2004 n. 16, e s.m.i., è subordinata a regime "concessorio", di cui agli artt. 33, 34 e 35 delle presenti Norme, ovvero a regime "comunicativo" nei limiti di cui all'art. 36 delle presenti Norme.

Le sole previsioni del P.R.G. e dagli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della L.R. n. 16/2004 non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria, indicate al successivo art. 33, manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto d'obbligo o convenzione, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

PARTE II - INDICI URBANISTICO EDILIZI

ARTICOLO 3 - INDICI URBANISTICI -

S.T. - SUPERFICIE TERRITORIALE -

E' la superficie perimetrata nella planimetria di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.), comprendente le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e dalle presenti norme.

S.F. - SUPERFICIE FONDIARIA -

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e dalle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

U.T. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE - S.U./S.T.

E' la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (S.T.).

U.F. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA - S.U./S.F.

E' la massima superficie utile (S.U.) espressa in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (S.F.).

I.T. - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE - V.C./S.T.

E' il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (S.T.).

I.F. - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA - V.C./S.F.

E' il volume massimo (V.C.), espresso in mc. costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (S.F.).

Quando sono prescritti sia l'indice di fabbricabilità che quello di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulta più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio (o negli edifici) di cui calcolare superficie utile e volume.

I.D. - INDICE DI DENSITA' RESIDENZIALE TERRITORIALE - S.U.L./MQ.

E' la superficie utile lorda di solaio (S.U.L.) espressa in mq., costruibile per ogni mq di superficie territoriale (S.T.).

ARTICOLO 4 - INDICI EDILIZI -

S.C. - SUPERFICIE COPERTA (MQ). -

E' quell'area individuata dalla proiezione sul suolo del filo esterno degli edifici e dei manufatti esistenti ed in progetto; sono computate anche le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), dei balconi e pensiline solo nel caso di sporgenza superiore a 1,2 m., dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

R.C. - RAPPORTO DI COPERTURA -

E' misurato in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

S.L. - SUPERFICIE LORDA -

E' la somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne. Per superficie del piano s'intende il massimo ingombro, delle strutture orizzontali e, in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta; per il piano terreno, la superficie di piano é quella coperta, individuata dal perimetro racchiuso dai corpi in elevazione che abbiano o meno funzione portante.

Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, etc.);
- limitatamente agli edifici esistenti, le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte, ovvero quelle d'accesso al primo solaio fuori terra;
- i balconi e le terrazze;
- i sottotetti non abitabili, la cui altezza interna al colmo (senza considerare eventuali controsoffittature) non sia superiore a m. 2.40 e in gronda a m. 0,60, con un a pendenza massima del 35%, e le superfici delimitanti spazi d'altezza netta interna (senza considerare eventuali controsoffittature) non superiore a m. 1,80 a condizione che non vengano realizzate al di sotto del sottotetto o del piano terreno;

- le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua d'uso pubblico, nonché, fino al 10% della S.u. complessiva del fabbricato, le logge, e le superfici porticate private;
- le superfici relative a spazi completamente o parzialmente interrati (e, quindi non emergenti da piano di campagna naturale esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m. 2,50 (incrementabili a m.3,50 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso); detti spazi (o locali) potranno essere realizzati anche fuori dal sedime del fabbricato principale, ma non destinati ad abitazioni, uffici, attività commerciali ed usi collettivi;
- limitatamente agli edifici esistenti, i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento della legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 10 cm. di spessore nelle dimensioni richieste dalle vigenti disposizioni e dalle esigenze di funzionamento;
- gli spazi con destinazione a garage al piano terreno delle costruzioni, o in costruzioni indipendenti anche distanti dal lotto dell'edificio principale da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche comprese in altri lotti o fabbricati, a condizione che la pertinenza sia costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II. I vani destinati a tale scopo dovranno avere una superficie netta non inferiore ai 15 mq. e non superiore al rapporto massimo stabilito dalle presenti norme, un'altezza netta interna non superiore a m. 2,40 e una larghezza netta interna non inferiore a m. 2,20; se realizzati al piano terreno delle abitazioni esistenti potranno avere un'altezza netta interna non superiore a m.3,00. Per i vani scala la superficie utile é quella determinata dalla superficie lorda in pianta moltiplicata per il numero dei piani serviti.

V. - VOLUME -

E' determinato sommando i prodotti delle superfici di ciascun piano, delimitate dal filo esterno delle murature perimetrali del fabbricato, per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Non si computano ai fini volumetrici i sottotetti non abitabili, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni, gli elementi di carattere ornamentale, i volumi tecnici.

Per la parte di edificio parzialmente interrato il volume si calcola moltiplicando la superficie di base per la media delle altezze delle parti fuori terra.

Inoltre, la presenza di una rampa di accesso al piano interrato o seminterrato non costituisce volume per la porzione di edificio al di sotto del piano stradale o della linea di sistemazione esterna.

DISTANZA TRA I FABBRICATI.

La distanza fra due fabbricati é rappresentata dalla lunghezza del segmento più breve tra le proiezioni verticali degli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche aggetti tompagnati, con esclusione di balconi e cornicioni, nonché di gradinate scoperte.

Nel caso di fronti di due edifici non paralleli la distanza minima prescritta va comunque rispettata in ogni punto.

Tale distanza va rispettata anche quando gli edifici si fronteggiano parzialmente, tranne il caso in cui le pareti che si fronteggiano sono entrambe prive di finestre.

Le norme relative alla distanza fra due fabbricati non si applicano alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), che per ragioni progettuali richiede una particolare articolazione planimetrica.

In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto dei 10 ml., le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale. Per eventuali nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 10,00.

Questa norma si applica solo nel caso di prospicienza diretta fra pareti, anche quando una sola parete sia finestrata.

Tra le pareti non finestrate e tra parti di pareti non finestrate frontistanti per una larghezza o per un'altezza non superiore a ml. 3,00 è consentita una distanza minima di ml.8,00.

DISTANZA DAI CONFINI.

E' la distanza tra la linea di confine del lotto e la proiezione verticale del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza. Sono esclusi dal computo della distanza i cornicioni, le tubazioni ed i davanzali delle finestre.

La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetria di P.R.G., con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine.

Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,20 dal muro dell'edificio, purché non aggettanti su strade pubbliche, nel qual caso i balconi e tutti gli altri corpi aggettanti sono vietati.

DISTANZA DEI FABBRICATI DALLE STRADE .

DEFINIZIONI E CLASSIFICAZIONE STRADE

La distanza dei fabbricati dalle strade è quella intercorrente tra il ciglio stradale e la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi eventuali aggetti tompagnati, con esclusione di balconi, cornicioni, gradinate scoperte e pensiline scoperte, tutte di larghezza uguale o inferiore a mt. 1,20.

Ai fini di tale misurazioni, si definisce "ciglio della strada", così come recita l'art. 2 del D.M. 14.4.1968, *"la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste sono transitabili, nonché le strutture, di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)"*.

Le strade, a norma del Nuovo Codice della Strada, sono così classificate :

A) **AUTOSTRADA:** strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine

B) **STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e "banchina pavimentata a destra", priva di intersezioni raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi.

C) **STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA:** strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D) **STRADA URBANA DI SCORRIMENTO:** strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, "banchina pavimentata a destra" e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E) **STRADA URBANA DI QUARTIERE:** strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con appositi corsia di manovra, esterna alla carreggiata

F) **STRADA LOCALE:** strada urbana od extra - urbana opportunamente sistemata. non facente parte degli altri tipi di strada.

Il centro abitato è quello perimetrato, ed approvato, con delibera di Giunta Comunale n. 372 del 6 giugno 1995, ai sensi del Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i.

DISPOSIZIONI GENERALI

Salvo diverse disposizioni particolari contenute nella normativa specifica di zona, nei Piani Urbanistici Attuativi, o in base alle leggi vigenti, per le nuove costruzioni o ampliamenti, ivi compresi le ricostruzioni, si applicano i limiti di distanza stabiliti con il presente articolo, mentre per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione su edifici esistenti, legittimamente edificati, ovvero condonati, è ammissibile il mantenimento delle distanze attualmente esistenti.

Gli eventuali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero di edifici facenti parte di fronti continui di fabbricati o di cortine edilizie, sono consentiti, nel rispetto della normativa di zona, a condizione che tali ampliamenti avvengano nella parte non prospiciente il fronte stradale, ovvero lateralmente agli edifici stessi purchè non comportino la riduzione della distanza esistente tra l'edificio ed il confine stradale, anche se ricadenti nella fascia di rispetto stradale, restando fatto salvo ed impregiudicato il parere dell'Ente proprietario della strada.

Per quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme, si applicano le disposizioni del "Nuovo codice della strada", di cui al Decreto Legislativo 30.04.1992 n. 285 e successive modificazioni, e del Regolamento di esecuzione ed attuazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16.12.1992 n. 495.

FASCE DI RISPETTO STRADALE

Fuori dai centri abitati

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e conseguenti ricostruzioni, e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :

- 30 mt. per le strade di tipo "C";

- 20 mt. per le strade di tipo "F", ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 mt. per le strade vicinali, o comunali di tipo "F".

Le distanze da rispettare nella costruzione, o ricostruzione, di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a metri 3,00 per le strade di tipo "C" ed "F", mentre per le altre strade non sono prescritte distanze minime da rispettare.

La distanza da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non può essere inferiore a 6 metri.

La distanza da rispettare per impiantare, lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno, non può essere inferiore a 3 metri. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 metro sul terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 centimetri dal suolo, e per quelle di altezza inferiore ad 1 metro sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 centimetri dal suolo.

Le presenti prescrizioni non si applicano alle opere e colture preesistenti.

All'interno dei centri abitati

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 20 mt. per le strade di tipo "D";
- 5 mt. per le strade di tipo "E" ed "F".

Le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a mt. 2,00 per le strade di tipo "D", mentre per le altre strade non sono prescritte distanze minime da rispettare.

Non sono, comunque, prescritte distanze minime da rispettare, nel caso di realizzazione di parcheggi scoperti a raso ovvero di parcheggi interrati.

INTERVENTI AMMISSIBILI

Nelle fasce di rispetto stradale sono comunque ammissibili, purché non in contrasto con le disposizioni relative alle articolazioni del territorio da esse interessate, le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

- a) strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio di opere consentite in detta fascia;
- b) reti idriche;
- c) reti fognarie;
- d) canalizzazioni;
- e) metanodotti, gasdotti, e simili;
- f) sostegni di linee telefoniche, elettriche e telegrafiche;
- g) cabine di distribuzione elettrica;
- h) recinzioni e siepi, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai precedenti commi;
- i) manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori;
- l) parcheggi scoperti a raso, ovvero interrati;
- m) nuovi passi carrabili;
- n) sistemazioni delle aree esterne annesse ad edifici, attrezzature ed impianti.

Nelle fasce di rispetto stradale sono inoltre ammissibili, purchè previste dalla strumentazione urbanistica vigente adeguata al P.U.T., le trasformazioni fisiche degli immobili esistenti mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento se realizzato nella parte retrostante il fronte strada degli edifici, ovvero lateralmente agli edifici stessi purchè non comportino la riduzione della distanza esistente tra l'edificio ed il confine stradale, anche se ricadenti nella fascia di rispetto stradale, restando fatto salvo ed impregiudicato il parere dell'Ente proprietario della strada.

NORME PARTICOLARI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE ED ESECUTIVA.

Nei casi in cui gli elaborati grafici del P.R.G., ovvero le specifiche norme di zona, indichino espressamente allineamenti, ingombri planovolumetrici e tipi particolari di intervento, questi prevalgono sulle distanze minime stabilite dal presente articolo, anche per nuove costruzioni.

I Piani Urbanistici Attuativi nelle loro previsioni planovolumetriche vincolanti, possono stabilire distanze diverse ai fini della realizzazione degli interventi progettati.

Nelle zone edificate, in cui le costruzioni esistenti formino allineamenti prevalenti verso strada o altri spazi pubblici, le nuove costruzioni possono essere ammesse, ovvero obbligate, al rispetto di tali allineamenti, anche in deroga alle norme sulle distanze.

In tutte le zone, in caso di sopraelevazione di edifici esistenti dovute ad adeguamento di altezze interne alle norme igieniche vigenti, nel caso di realizzazione di volumi tecnici che si rendino indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici, e nel caso di realizzazione di opere di adeguamento igienico è consentito concedere che venga mantenuto l'allineamento dell'edificio esistente.

NUMERO DEI PIANI .

E' costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,40 ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, deposito, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza superiore a ml 2,40.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI.

Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati e di questi dai confini l'altezza delle pareti negli edifici con copertura piana é la distanza verticale misurata tra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media dell'intersezione della parete con il terreno sistemato

Se l'edificio é coperto a tetto l'altezza é la distanza verticale misurata:

- quando la pendenza non supera il 35%, dalla linea di gronda alla quota media dell'intersezione della parete con il terreno sistemato,
- quando la pendenza é maggiore al 35%, dalla quota media dell'intersezione della parete con il terreno sistemato fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto.

La linea di gronda ai fini del presente articolo, é definita dalla linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) quando é posta ad una quota superiore all'estradosso del solaio di calpestio del solaio del sottotetto.

Nel caso in cui la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura (in corrispondenza del bordo esterno) é posta ad una quota inferiore all'estradosso del solaio di calpestio del sottotetto, la linea di gronda é definita da quest'ultima ovvero dalla quota di calpestio del sottotetto.

Nel primo caso lo sbalzo del solaio di copertura non deve superare 1,20 ml; se lo sbalzo del solaio é superiore ad 1,20 ml la linea di gronda coinciderà con la quota dell'intradosso di detto solaio misurata ad una distanza di ml a partire dall'incrocio esterno tra la parete verticale dell'edificio e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

Quando in una parete la linea di terra e la linea di gronda non sono orizzontali o continue, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare il 20% né di due metri, l'altezza massima consentita.

La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

L'altezza massima del fabbricato è la massima tra quelle delle varie fronti.

S.U.A. - SUPERFICIE UTILE ABITABILE -

Ai fini dell'applicazione dell'art. 6 della Legge n. 10/77 e delle presenti norme, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

H.V. - ALTEZZA VIRTUALE - V.C./S.U.A.

Ai fini dell'art. 43 della Legge n. 457/78 l'altezza virtuale è rappresentata dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (S.U.A.).

ARTICOLO 5 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI -

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.F. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione di P.U.E. di cui all'art. 30 delle presenti norme.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili sui singoli lotti. Nel caso di edificazione successiva a P.U.E., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale. Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido, immaginario, all'interno del quale deve essere comunque compreso l'edificio; la prescritta applicazione degli indici U.F. e I.F. prevale sull'eventuale volume calcolato come indicato nel presente comma.

Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:

un abitante = 1 stanza = mc. 90 (V.C.)=mq. 30 (S.U.).

PARTE III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ARTICOLO 6 - TIPI DI INTERVENTO -

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1 è sottoposta al rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di P.R.G. ed alla disciplina delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, regolati dalle presenti Norme, sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova costruzione;
- mutamento delle destinazioni d'uso;
- pertinenze;
- frazionamenti;
- soppalchi;
- uso e tutela delle risorse naturali;
- restauro del paesaggio;
- viabilità;
- infrastrutture a rete;
- adeguamento dei prospetti;
- adeguamento funzionale degli alloggi;
- muri di sostegno dei terrazzamenti;
- eliminazione barriere architettoniche;
- manufatti stagionali;
- parcheggi pertinenziali;
- volumi tecnici;
- lavori eseguibili di urgenza.

ARTICOLO 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA -

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli riferiti alle singole unità immobiliari che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche e dello stato dei luoghi nonché dell'aspetto esteriore degli edifici o alterazione degli elementi architettonici e decorativi dell'edificio, ed in particolare, fra esse, le operazioni di:

1) finiture interne

- tinteggiatura, pulitura e/o ogni altro intervento e trattamento delle pareti e degli infissi;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti alle pareti, delle controsoffittature degli infissi interni,

- risanamento e bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni, compreso ogni opera di impermeabilizzazione tesa all'eliminazione di infiltrazioni di acqua ed umidità,

2) finiture esterne

- riparazione, sostituzione e rifacimento di intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare relativa a fregi esistenti sulle facciate, senza alterazione della tipologia dei materiali esistenti;
- riparazione, sostituzione e rifacimento di infissi, inferriate, manti di copertura, pavimentazioni esterne, grondaie, pluviali e recinzioni, senza alterazione della forma, della sagoma e della tipologia dei materiali esistenti;
- tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione della tinte preesistenti.

3) impianti tecnologici

- riparazione e sostituzione di impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento, smaltimento rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas e di sollevamento, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio, a condizione che non comportino realizzazione di nuovi locali o manufatti, nonché la destinazione ex novo di locali per tali fini.

Le opere di manutenzione ordinaria sono subordinate a semplice comunicazione del proprietario, o dall'avente titolo, corredata da idonei rilievi fotografici comprovanti lo stato dei luoghi, con cui oltre alla descrizione degli interventi da eseguire dovrà essere dichiarato il rispetto delle condizioni sopra indicate.

Gli interventi di cui ai precedenti punti rientrano tra quelli di manutenzione ordinaria solo nel caso in cui siano riferiti a singole unità immobiliari, mentre gli interventi che interessano complessivamente gli edifici restano ricompresi tra quelli di manutenzione straordinaria di cui al successivo art. 8.

In ogni caso gli interventi di manutenzione ordinaria non dovranno :

- comportare aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- comportare modifiche dei prospetti e recare pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera "A" dell'art. 2 del D.M. 1444/68 dovranno rispettare le originarie caratteristiche;
- alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia vigenti nel Comune

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA -

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, ed in particolare, fra essi, i seguenti interventi :

1. opere strutturali tendenti a restituire l'originaria funzione statica degli elementi strutturali degradati o lesionati, attraverso il loro consolidamento o la loro sostituzione :

- consolidamento e risanamento delle fondazioni, delle strutture portanti verticali esterne o interne e delle scale,
- consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, tetti e coperture), anche con strutture di diversa tipologia costruttiva, senza che ciò comporti variazioni delle quote d'intradosso delle strutture stesse,
- consolidamento delle strutture a volta e degli archi in muratura senza alterazione delle quote, della posizione e della forma,
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, di singole parti strutturali, senza modifiche esterne;
- ogni opera provvisoria di sostegno, protezione ed assicurazione;

2. opere finalizzate al miglioramento abitativo :

- demolizioni, costruzioni, rinnovamento e sostituzione di tramezzi divisorii interni, non portanti,
- sostituzione, rinnovamento e realizzazione, di servizi igienico - sanitari mancanti all'interno delle singole unità immobiliari,
- sostituzione parziale o totale, con gli stessi materiali degli elementi architettonici interni ed esterni, d'intonaci, di pavimenti e rivestimenti, dei manti di copertura dei tetti compreso la piccola orditura e/o il tavolato, delle grondaie, pluviali, comignoli, canne fumarie, inferriate e ringhiere, cornici, zoccolature, degli infissi interni ed esterni,
- riparazione o rifazione di murature esterne non portanti a parità di forma, dimensione e posizione,
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresi gli interventi di impermeabilizzazione ed i massi a pendenza per il deflusso delle acque meteoriche,
- realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili;
- mutamento della destinazione d'uso nei limiti previsti e consentiti dal successivo art. 13,
- accorpamento di unità immobiliari;

3. impianti tecnologici :

- realizzazione, integrazione, sostituzione parziale o totale di impianti tecnologici compreso quelli relativi alle energie rinnovabili ed al contenimento dei consumi energetici, nonché di impianti solari, di pompe di calore destinati alla produzione di aria ed acqua calda e di serbatoi di accumulo,
- realizzazione, integrazione, sostituzione parziale o totale degli impianti di scarico degli insediamenti civili e produttivi,
- installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili, delle chiostrine, o all'esterno quando sia dimostrata l'impossibilità a realizzare tali impianti nelle parti interne comuni dell'edificio, a condizione che non interferiscano con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate,

- realizzazione di cabine elettriche e manufatti per impianti di telefonia, acquedotto e fognari a servizio e di pertinenza delle costruzioni e/o di ambiti urbani;
- realizzazione di volumi tecnici;
- installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio di edifici, da realizzare al di fuori delle zone "A";
- vasche di raccolta delle acque, locali tombati,

4. opere di sistemazione degli spazi esterni, senza incremento dei volumi esistenti, comprendenti la realizzazione o rifazione di recinzioni, muri di cinta, cancellate ed inferriate, di pavimentazioni esterne, anche per aree di sosta, di pavimentazioni dei terrazzi e dei lastrici solari compreso la realizzazione di scale o botole interne di accesso, di giardini, di opere di arredo quali vasche, aiuole, fontane ecc, di pergolati, grillages e gazebi, la sistemazione ed apertura di varchi pedonali, la sistemazione ed apertura di varchi carrabili nel caso in cui, questi, non comportano rilevanti opere consequenziali di scavo e contenimento, la realizzazione di aree ludiche senza fine di lucro e di elementi di arredo di aree pertinenziali degli edifici;

5. realizzazione, modifica, rifacimento di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali conformemente al vigente Piano Comunale;

Per le sedi d'attività artigianali, la manutenzione straordinaria comprende anche le opere di modifica necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile né variazioni della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non consentono aumento di volume, delle superfici e del numero delle singole unità immobiliari, né mutamento della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a preventiva comunicazione ai sensi dell'art. 6, comma 2, 3 e 4, del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 5 della legge 22 maggio 2010 n. 73.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO -

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo le opere e gli interventi 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, in relazione alle destinazioni previste dal P.R.G. e dalla zona territoriale di P.U.T. in cui si inserisce, nonché con il proporzionamento del Piano Regolatore Generale.

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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei l'organismo edilizio, e dovranno tendere alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione delle superfetazioni.

Essi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è andato costituendo nel corso del tempo.

Tali interventi comprendono fra l'altro, oltre agli interventi di cui al precedente art. 8, le seguenti opere :

1. Consolidamento statico e risanamento dall'umidità di strutture murarie.

- Opere di consolidamento, anche con sostituzione di parti non recuperabili, con tecniche non alteranti la struttura e senza modificazione della posizione e della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, di elementi strutturali quali, strutture orizzontali (solai piani, coperture piane o a tetto, architravi) fatiscenti o instabili, anche con strutture di diversa tipologia costruttiva, scale con rampanti piani. Tali interventi sostitutivi non potranno interessare volte ed archi nonché le scale con rampe su voltine, per le quali dovranno essere rispettate la posizione e la quota;
- Opere di consolidamento con tecniche non alteranti la struttura e senza modificazione della posizione e della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio delle murature portanti sia interne che esterne;
- Modificazione e/o eliminazione delle murature interne non portanti, nonché degli elementi orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzati alla riorganizzazione ed al miglioramento della distribuzione interna.

2. Recupero degli elementi architettonici caratterizzanti l'organismo edilizio.

- Conservazione ed integrazione delle finiture e decorazioni dell'edificio quali ornate, bancali, cornici, zoccolature, nonché di ogni altro elemento che caratterizzi l'edificio;
- Conservazione delle caratteristiche fondamentali sia dimensionali che formali dell'impianto originario comprendente gli elementi di collegamento orizzontali e verticali quali androni, porticati ballatoi, scale; gli spazi interni ed esterni di pertinenza quali le corti, gli slarghi, i piazzali, gli orti i giardini ed i chiostri. Sono consentite parziali modifiche delle facciate soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche a condizione che vengano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo, e che venga rispettato il tipo, il numero e la posizione delle aperture.

3. Opere di recupero e miglioramento abitativo.

Interventi di realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici ed idrici, la demolizione, modificazione o costruzione di tramezzature interni non portanti, la sostituzione ed il rifacimento di opere di rifinitura e degli infissi sia interni che esterni, interventi sistematici finalizzati, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, al recupero dell'uso compatibile con l'edificio stesso.

4. Opere di demolizione.

Interventi di demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni e degli elementi anche strutturali estranei all'organismo edilizio originario.

5. Opere di ripristino.

Interventi di ripristino di elementi e/o parti costitutive degli edifici, eventualmente crollati o demoliti, se legittimamente assentiti, a condizione che ne sia possibile accertare la preesistenza e consistenza attraverso cartografie, fotografie, documentazione ed atti. Tali interventi sono ammessi se consentiti dagli strumenti urbanistici esecutivi laddove previsti dal Piano Regolatore Generale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA -

La ristrutturazione degli edifici comprende interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi in zona "A", comportino mutamento della destinazione d'uso.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione, nei limiti dell'organismo originario, e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche preesistenti non soltanto dimensionali (volume, sagoma) ma anche architettoniche e stilistiche, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche la realizzazione, su coperture piane al fine di coibentare ed isolare le costruzioni, di sottotetti non praticabili con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 45%, ed altezza interna alla falda non superiore a mt. 0,50, a condizione che detti interventi siano conformi agli strumenti urbanistici esecutivi laddove previsti dal Piano Regolatore Generale.

Tali interventi comprendono, oltre agli interventi di cui ai precedenti artt. 8 e 9, fra l'altro, le seguenti opere :

1. Opere strutturali e di consolidamento.

Interventi di consolidamento, ed innovazione delle strutture verticali. Interventi di consolidamento, rifazione ed innovazione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai al fine di raggiungere le altezze minime interne regolamentari, ovvero, la riorganizzazione strutturale dell'edificio.

2. Opere di sistemazione delle facciate.

Interventi di risanamento e rifazione delle facciate esterne, che consentono il raggiungimento di un'organizzazione distributiva delle facciate tale da risultare compatibile con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce.

3. Opere interne.

- Interventi di riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione, ed il frazionamento di unità immobiliari a condizione che la superficie utile abitabile delle unità derivate non sia inferiore a mq. 45,00 se ad uso residenziale, ed a mq. 30,00 se ad uso terziario;
- Rifacimento o realizzazione di impianti tecnologici, igienico sanitari ed energetici.

4. Opere di demolizione, senza ricostruzione, di opere e manufatti di modesta consistenza;

Rientrano, inoltre, nell'ambito della ristrutturazione edilizia :

- gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della Legge Regionale 28.11.2000 n. 15;
- gli interventi di riattazione di ruderi, ovvero di manufatti diruti, definiti nella loro volumetria da murature perimetrali e copertura.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a permesso di costruire.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 11 - DEMOLIZIONE -

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono finalizzati a rimuovere, in tutto od in parte, edifici o manufatti preesistenti, regolarmente assentiti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.

L'esecuzione delle opere di demolizione è subordinata :

- alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire. Nell'ipotesi di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della parte residua della costruzione;
- all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro conservativo degli edifici e consolidamento statico o di ristrutturazione edilizia, sono soggette alle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte.

Le demolizioni aventi carattere autonomo, ovvero siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette a permesso di costruire.

Le eventuali aree libere risultanti da interventi di demolizione potranno essere utilizzate solo conformemente alle prescrizioni della zona territoriale del P.U.T. ove esse ricadono.

ARTICOLO 12- NUOVA COSTRUZIONE -

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli rivolti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

Essi comprendono :

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 7) la realizzazione di strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente;
- 8) le varianti in corso d'opera, di cui all'art. 47 46 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale , non comprese tra quelle di cui all'art. 36, comma 1, punto j), dello stesso regolamento;
- 9) la realizzazione di tettoie.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire.

ARTICOLO 13 - MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO -

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinato un singolo immobile, e si distingue in :

A) DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

E' principalmente la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della Concessione. Per i fabbricati o gli immobili di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30.1.1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

B) DESTINAZIONE D'USO COMPLEMENTARE

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

C) DESTINAZIONE D'USO SECONDARIA

E' secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile o non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione di destinazione d'uso fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente, e per la parte variata siano possibili l'uso separato con relativo reddito autonomo.

Non si considerano mutamenti della destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie :

RESIDENZIALE, comprendente le residenze,

TURISTICO RICETTIVA, comprendente le attività per il turismo collettivo quali attività di alberghi, residence, pensioni, ostelli, colonie, campeggi, villaggi turistici etc,

AGRICOLA comprendente aree destinate a coltivazioni e pascoli, le attività agricole che sono considerate attività speciali regolate dalla specifica legislazione nazionale o regionale,

TERZIARIA comprendente attività produttive, commerciali ed industriali, capannoni, uffici, magazzini, case di cura pubbliche e private.

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e/o dei singoli immobili.

Per gli edifici esistenti nei cui progetti non siano riportate le indicazioni relative alla destinazione d'uso, questa va desunta, in mancanza di altri elementi, dalle caratteristiche tipologiche, costruttive e funzionali oggettive dell'immobile.

Sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso a condizione che il cambio della destinazione sia compatibile con il proporzionamento e con le destinazioni previste per la zona omogenea, dal P.R.G., e non sia in contrasto con le destinazioni della zona territoriale del P.U.T. ove ricade.

Il cambio di destinazione che avviene senza interventi edilizi in quanto l'edificio o i singoli locali sono già strutturalmente funzionali anche per la nuova destinazione, e che rimane nell'ambito delle destinazioni di zona previste dal P.R.G., o che comunque non sia con esse incompatibile, e sia inoltre compatibile con il proporzionamento del P.R.G., è libero e soggetto alla sola preventiva comunicazione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici, e la nuova destinazione d'uso è compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee, sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone del P.R.G. è soggetto a permesso di costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purchè tale passaggio sia consentito dalla norma regionale e la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le categorie e le destinazioni previste dal P.R.G., è soggetto a permesso di costruire.

Il mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole - zona E - e nelle zone A è sempre soggetto a permesso di costruire.

Il proprietario dovrà richiedere il certificato di abitabilità o d'uso per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico sanitarie stabilite per tale nuova destinazione, e corrispondere l'eventuale integrazione del contributo previsto dall'art. 16, ovvero dall'art. 19, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

La nuova destinazione è da ritenere in ogni caso incompatibile quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico sanitario o per emissioni o immissioni nocive o moleste.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico e' accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 6 dell'art. 31 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale. Il rilascio del certificato di agibilità e' condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

ARTICOLO 14 - FRAZIONAMENTI -

E' consentito il frazionamento degli alloggi già esistenti anche in assenza dei piani particolareggiati per le zone totalmente urbanizzate, a condizione che la superficie utile netta delle abitazioni derivanti dal frazionamento stesso sia non inferiore a mq. 45,00, e che non venga modificata la forma, il numero e la posizione delle aperture esterne, nonché la dimensione e la pendenza di eventuali rampe scale.

E' inoltre consentito il frazionamento di unità immobiliari destinate all'uso terziario, ovvero ad usi diversi, a condizione che la superficie utile netta delle unità derivanti dal frazionamento stesso sia non inferiore a mq. 30,00, e che non venga modificata la forma, il numero e la posizione delle aperture esterne, nonché la dimensione e la pendenza di eventuali rampe scale.

Eventuali pertinenze dell'unità immobiliare originaria dovranno essere conseguenzialmente frazionate, ovvero assegnate in pertinenza all'unità principale.

Nel caso in cui la pertinenza sia riferita a parcheggi, e sia stata costituita all'origine, essi dovranno essere conseguenzialmente frazionati, ovvero assegnati in pertinenza all'unità principale.

Nel caso in cui, invece, la pertinenza del parcheggio sia stata costituita successivamente alla realizzazione dell'unità, dovrà essere comunque garantito lo standard minimo stabilito dall'art. 7 delle Norme di Attuazione del vigente Programma Urbano Parcheggi, per ogni singola unità immobiliare.

Il frazionamento è intervento di ristrutturazione edilizia ed è soggetto al rilascio di permesso di costruire.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 15 - SOPPALCHI -

All'interno delle singole unità immobiliari a qualunque uso finalizzate è consentita la realizzazione di soppalchi che consentano il miglior utilizzo delle unità stesse.

Nelle unità immobiliari ad uso residenziale la superficie dei soppalchi non potrà essere superiore al 50% della superficie complessiva dell'unità abitativa e potranno essere realizzati a condizione che non venga modificata la forma, il numero e la posizione delle aperture esterne, nonché la posizione, la dimensione e la pendenza di eventuali rampe scale, e sempre che non costituiscano unità immobiliari autonome.

Nelle unità immobiliari ad uso terziario la superficie dei soppalchi non potrà essere superiore al 70% della superficie complessiva dell'unità e potranno essere realizzati sempre a condizione che non venga modificata la forma, il numero e la posizione delle aperture esterne, nonché la posizione, la dimensione e la pendenza di eventuali rampe scale, e sempre che non costituiscano unità immobiliari autonome.

Nel caso che le nuove strutture orizzontali intersecano finestre o balconi va osservata una distanza non inferiore a metri 1,00 tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco. In ogni caso le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestate.

Nel caso in cui i nuovi soppalchi non riguardino l'intera superficie di vano, l'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito della parte sottostante non potrà essere inferiore a 2,40 metri per le unità ad uso residenziale, ed a 2,70 metri per le unità ad uso terziario.

Nel caso in cui, invece, i nuovi soppalchi riguardino l'intera superficie di un vano, l'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito della parte sottostante non potrà in ogni caso essere inferiore a 2,70 metri per le unità ad uso residenziale, ed a mt. 3,00 per le unità ad uso terziario.

Nei casi in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza di riferimento è rappresentata da quella media tra l'altezza al piano di imposta e l'altezza in chiave. In tal caso la superficie del soppalco non potrà essere superiore al 50% della superficie del vano.

La realizzazione di soppalchi aventi le caratteristiche sopra indicate è soggetta a denuncia di inizio attività nel caso in cui abbiano altezza inferiore a quella prevista per il rilascio della licenza di agibilità, mentre nel caso in cui abbiano altezze uguali o superiori a quelle minime previste per l'agibilità, l'intervento è soggetto a permesso di costruire.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione. Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 16 - USO E TUTELA DEL SUOLO E DELLE RISORSE NATURALI -

Sono comprese tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti, nonché gli interventi relativi a movimenti di terra strettamente pertinenti e necessari all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari esistenti.

Rimanendo ferme le vigenti norme legislative, ogni intervento di modificazione del suolo, degli impianti arborei e di prelievo di acque nell'ambito delle zone inedificate del territorio Comunale è soggetto ad un'Autorizzazione, da parte dell'Autorità Competente, che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio Comunale.

E' fatto divieto di aprire cave di qualunque genere ed entità per il prelievo di materiali sabbiosi o lapidei di qualsiasi natura.

ARTICOLO 17 - RESTAURO DEL PAESAGGIO -

Gli interventi per il restauro del paesaggio devono essere programmati secondo progetti unitari e qualificati culturalmente, tendenti a:

- rimuovere le cause che hanno alterato l'ambiente naturale mediante demolizione delle opere eseguite;
- ripristinare l'aspetto primitivo, sia per quanto riguarda la morfologia del suolo che per quanto riguarda la vegetazione.

ARTICOLO 18 - VIABILITÀ' -

Gli aspetti tecnici della viabilità, per quanto riguarda progettazione ed esecuzione delle opere, devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente. In particolare:

per la viabilità fondamentale:

- i progetti devono essere redatti da gruppi di tecnici qualificati, integrati comunque da esperti di problemi paesaggistici;
- nella esecuzione delle opere deve essere considerato il problema dello scarico dei materiali di risulta degli scavi che non possono essere comunque riversati negli impluvi naturali e che dovranno essere utilizzati per i rinterri e per la parte residua allontanati dall'area o gettati a mare (a distanza dalla costa) per creare occasione di ripopolamento della fauna marina;
- le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali proposti nel P.R.G. devono rispettare le seguenti prescrizioni: sezione tipo, costituita da due corsie da 3,75 m ciascuna con banchine laterali da 1,25 m e cunette, per un ingombro totale di 11 metri circa, con piazzole di sosta almeno ogni 500 metri;
- i materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare per gli ampliamenti a valle, appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame calcareo a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti;
- qualora risultassero indispensabili strutture a sbalzo, occorre usare solette rettilinee in senso longitudinale, senza mensole, eventualmente con sagome trasversali curvilinee che si raccordino con i muri di sostegno. i parapetti vanno eseguiti con muretti continui (eventualmente intonacati) senza interruzione a ringhiere o con tubolari di ferro, in pietrame calcareo senza bauletto, ma con sagoma trasversale arrotondata superiormente;
- gli interventi dovranno essere conformi alle previsioni del P.U.T.

per la viabilità minore:

- i progetti dovranno essere dettagliati e redatti in scale idonee a rilevare l'esatta morfologia del suolo;
- la sezione stradale deve essere ridotta (massimo metri 3 tutto compreso) e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e gli sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture;
- gli eventuali muri di sostegno devono essere esclusivamente realizzati con paramento in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.
- gli interventi dovranno essere conformi alle previsioni del P.U.T. e dovranno essere realizzati secondo le modalità e prescrizioni di cui all'art. 23 dello stesso.

ARTICOLO 19 - INFRASTRUTTURE A RETE -

Gli interventi nell'area per la realizzazione delle infrastrutture a rete (illuminazione, acquedotti, fognature) devono essere tali da inquadrarsi nella problematica della tutela ambientale.

In particolare:

- i progetti, che devono essere elaborati da esperti qualificati, devono essere redatti analiticamente e in idonea cartografia in scala adeguata a determinare le modificazioni del suolo;

- le reti delle infrastrutture (specificatamente per i centri urbani) devono essere tutte interrato e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

ARTICOLO 20 - ADEGUAMENTO DEI PROSPETTI -

Gli interventi di "adeguamento prospetti" comportano l'eliminazione o le modificazioni degli elementi di facciata quali finestre, balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera etc., incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.

L'esecuzione di tali interventi è soggetta a permesso di costruire.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 21 - ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEGLI ALLOGGI -

L'adeguamento funzionale degli alloggi, ove é consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente. L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri a vista. I progetti devono documentare esaurientemente - anche con fotografie - lo stato di fatto.

L'esecuzione di tali interventi è soggetta a permesso a di costruire.

ART. 22 - MURI DI SOSTEGNO DEI TERRAZZAMENTI AGRICOLI -

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli possono essere realizzati adottando materiali e tipologie ricorrenti nella zona.

Nel caso di interventi di consolidamento, rifacimento, sistemazione, ripristino e manutenzione di murature di contenimento preesistenti dovranno essere rispettate le tecniche costruttive di quelli esistenti. In particolare si raccomanda l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti. L'esecuzione di tali interventi è soggetta a denuncia di inizio attività.

La realizzazione di nuovi muri di sostegno è soggetta a rilascio di permesso di costruire.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista all'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 23 - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE -

Per tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, nonché nelle progettazioni esecutive di nuove opere edilizie, vanno osservate le prescrizioni e le disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, ed alle eventuali leggi regionali, tutte intese ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

Gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma ed i prospetti dell'edificio, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 come sostituito dall'art. 5 della Legge 22.05.2010 n. 73, e sono subordinate a semplice comunicazione del proprietario, o dall'avente titolo, corredata da idonei rilievi fotografici comprovanti lo stato dei luoghi, con cui oltre alla descrizione degli interventi da eseguire dovrà essere dichiarato il rispetto delle condizioni sopra indicate.

Gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma ed i prospetti dell'edificio, sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, deve essere allegata, tra l'altro, una dichiarazione di conformita' alla normativa vigente in materia di accessibilita' e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilita' per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine puo' richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico e' accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 6. Il rilascio del certificato di agibilita' e' condizionato alla verifica tecnica della conformita' della dichiarazione allo stato dell'immobile.

Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformita' dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilita' e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformita' siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilita' ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformita' che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da € 5.165,00 ad € 25.823,00 e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

ARTICOLO 24 - PERTINENZE -

Sono definite pertinenze le opere che pur conservando la loro individualità fisica ed autonomia funzionale, sono poste in durevole rapporto di subordinazione all'edificio principale per servire al suo migliore uso e godimento.

Esse, pertanto, devono essere poste a servizio di edifici esistenti mediante nesso funzionale e strumentale, cioè oggettivo, che non consenta per natura e struttura altro che la destinazione pertinenziale in modo durevole rispetto all'edificio principale, e non possono essere strutturalmente ed economicamente utilizzabili in altro modo.

Le pertinenze possono essere realizzate sull'intero territorio comunale, nel rispetto della strumentazione urbanistica vigente adeguata al P.U.T., esclusivamente a servizio di edifici preesistenti, ad esclusione delle zone soggette a vincolo espropriativo, ed il rapporto di pertinenzialità può essere costituito esclusivamente dal proprietario di entrambi i beni (principale e pertinenziale).

La consistenza di tali manufatti dovrà, inoltre, essere contenuta nel 20% 15% del volume dell'edificio principale, laddove consentito dalla specifica normativa di zona, oltre il quale è ritenuto intervento di nuova costruzione soggetto a rilascio di permesso a costruire. Fanno eccezione a tale limitazione la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della legge 122/89.

Gli interventi relativi alla realizzazione di pertinenze sono soggetti a denuncia di inizio attività, corredata da specifica dichiarazione resa dal tecnico progettista, sotto responsabilità di legge, circa l'assoluta strumentalità dell'opera all'immobile di cui è pertinenza.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali è richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 21 dello stesso Decreto.

ARTICOLO 25 - MANUFATTI STAGIONALI -

Sono definite stagionali quelle opere, strutture, e/o interventi volti ad insediare in via temporanea sul territorio Comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale o provvisorio.

I manufatti da installare dovranno comunque essere realizzati con materiali di tipo tradizionale ed essere compatibili, per quanto concerne il profilo ambientale ed urbanistico, con il contesto in cui si vanno ad inserire.

Restano escluse da tale casistica le strutture ed attrezzature che non comportano la realizzazione di manufatti in elevazione, e pertanto prive di alcuna rilevanza urbanistica e paesistica, quali pedane e strutture similari, arredi esterni ed impianti similari, realizzati allo scopo arredare gli esterni ovvero di ottenere il semplice livellamento del piano di calpestio. La realizzazione di tali strutture è soggetta a semplice comunicazione.

Nel caso in cui il periodo annuo di installazione non superi il periodo di giorni 120 (centoventi), gli interventi sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Nel caso in cui il periodo annuo di installazione sia superiore a giorni 120 (centoventi), ovvero abbia carattere continuativo e ripetitivo nel corso degli anni, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire, e restano subordinati all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42

Nel caso in cui le opere sopra indicate interessino immobili vincolati ai sensi del Capo I del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (ex legge 1.6.1939 n. 1089), la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista all'art. 21 dello stesso Decreto.

Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, la realizzazione degli interventi è subordinata, oltre che al nulla-osta da parte dell'Ente proprietario dell'area, anche dall'attestazione del Comando di Polizia Municipale della conformità alle norme del Codice della strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca del titolo abilitativo rilasciato.

Il soggetto che installa un manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di dieci giorni dalla scadenza del termine di installazione.

A garanzia della rimozione il richiedente prima della presentazione della realizzazione degli interventi trasmette al Comune deposito cauzionale o fideiussione di valore pari a € 52,00 (cinquantadue) al metro quadrato di superficie coperta dall'impianto.

In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

ARTICOLO 26 - PARCHEGGI PERTINENZIALI -

La realizzazione di parcheggi sul territorio comunale, a cura di privati, destinati a pertinenza di unità immobiliari, in attuazione delle previsioni di cui all'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, ed all'art. 6 della Legge Regionale 28 novembre 2001 n. 19, è consentita sull'intero territorio comunale, con l'esclusione dei casi di cui ai successivi comma 3 e 5, ed è regolata dalle disposizioni approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 5 maggio 2009, per quanto non in contrasto con il presente articolo, che ne stabiliscono modalità esecutive, caratteristiche dimensionali, titoli edilizi abilitanti, deroghe ed esclusioni.

Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di realizzazione di parcheggi a pertinenzialità diretta e preventiva, previsti dall'art. 9 della Legge n. 122/89 e dall'art. 6, comma 1, della Legge Regionale n. 19/2001.

Sono soggetti, invece, a permesso di costruire non oneroso gli interventi di realizzazione di parcheggi a pertinenzialità futura da eseguire su aree libere, previsti dall'art. 6, commi 2 e 6, della Legge Regionale n. 19/2001.

In particolare la realizzazione di parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 6, comma 1, della Legge Regionale n. 19/2001, e dall'art. 9 della Legge n. 122/89, è consentita sull'intero territorio comunale, ad esclusione delle seguenti zone destinate a standards dal vigente P.R.G. :

- "P" - PARCHEGGI -
- "F1" - ATTREZZATURE PUBBLICHE -

- “G” - IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E SERVIZI SOCIALI -
- “M” - PARCHEGGIO AUTOTRASPORTI PUBBLICI E/O PRIVATI -
- “D1” - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER L’ARTIGIANATO E LA PICCOLA INDUSTRIA-

La realizzazione, invece, di parcheggi in aree libere previsti dall’art. 6, comma 2 e 6, della Legge Regionale n. 19/01, da eseguirsi in deroga dagli strumenti urbanistici vigenti, è esclusa nelle seguenti zone del territorio comunale :

A) ZONE INDIVIDUATE DAL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE DELL’AREA SORRENTINO - AMALFITANA (L.R. 27.06.1987 n. 35) :

- a.1 - Zona Territoriale 1a - Tutela dell’ambiente naturale di 1° grado -
- a.2 - Zona Territoriale 1b - Tutela dell’ambiente naturale di 2° grado -
- a.3 - Zona Territoriale 8 - Parchi Territoriali -
- a.4 - Zona Territoriale 9 - Parchi Speciali -

B) ZONE INDIVIDUATE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE :

- b.1 - Zona A - Interesse storico-ambientale - fino alla redazione dei P.U.A.
- b.2 - Zona F2 - Parchi territoriali -
- b.3 - Zona F3 - Parchi Speciali -
- b.4 - Zona F4 - Parchi Archeologici -

ARTICOLO 27 - VOLUMI TECNICI -

Sono considerati volumi tecnici, esclusi dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l’accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell’edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Essi devono avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, ed essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l’inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa.

A titolo esemplificativo, e non esaustivo, sono da considerare volumi tecnici :

- i vani extra-corsa degli ascensori e relativi locali macchine;
- i serbatoi idrici e relativi impianti;

- i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento;
- i camini, canne fumarie e di ventilazione;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- le centrali termiche, ove prescritte dalla potenza dell'impianto;
- le cabine elettriche, telefoniche ed altri servizi pubblici;
- i silos e simili;
- i locali sottotetti non agibili, ovvero non in possesso dei requisiti di agibilità;
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici le lavanderie, i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

ARTICOLO 28 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA -

Le opere strettamente necessarie ad evitare un pericolo o un danno imminente per l'incolumità delle persone, possono essere iniziate senza il preventivo rilascio del prescritto titolo abilitante limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare ad eliminare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'aveente titolo, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

In tal caso è fatto obbligo al proprietario, e/o all'aveente titolo, di dare comunicazione all'Amministrazione contestualmente all'inizio dei lavori, inviando entro i successivi 7 giorni una dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente.

Eventuali successivi interventi di completamento e di rifinitura a quelli urgenti, potranno essere eseguiti solo a seguito di ottenimento del titolo edilizio abilitativi richiesto per tali opere.

Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi del Titolo I del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, il proprietario e/o l'aveente titolo deve darne preventiva comunicazione anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

PARTE IV - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI -

ARTICOLO 29 - ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI -

La disciplina degli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale è stabilita con delibera di Consiglio Comunale da adottare ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 22 dicembre 2004 n. 16 e s.m.i.

Con tale deliberazione è stabilita la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale, da eseguirsi nell'arco temporale di tre anni.

Gli atti di programmazione degli interventi, di cui al presente articolo, hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 13 della Legge n. 10/1977, ed all'art. 5 della Legge Regionale n. 19/2001, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

Oltre agli interventi stabiliti dagli atti di programmazione, di cui al presente articolo, sono consentiti gli interventi diretti stabiliti dal P.R.G. soggetti a D.I.A., ovvero a permesso di costruire.

PARTE V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE -

ARTICOLO 30 - DEFINIZIONE -

Il Piano Regolatore Generale si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), di cui all'art. 26 della Legge Regionale 22 dicembre 2004 n. 16 e s.m.i., ovvero attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto della Legislazione Nazionale o Regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G.

ARTICOLO 31 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI -

Nelle zone ove è prescritto il P.U.A. la presentazione di ogni domanda di permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme, ad esclusione degli interventi direttamente consentiti dalle presenti norme.

I P.U.A., in relazione al contenuto, hanno valore e portata dei seguenti strumenti :

- a) Piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28;
- b) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27;
- d) Programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, articolo 17, e alle leggi regionali 19 febbraio 1996, n. 3, e 18 ottobre 2002, n. 26;

- e) Piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f) Programmi di recupero urbano di cui al decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n. 493.

I P.U.A. sono redatti, in ordine prioritario:

- a) dal Comune;
- b) dalle società di trasformazione urbana di cui all'art. 36 della L.R. n. 16/2004;
- c) dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei P.U.A. da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purchè il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di P.U.A. deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
- d) dal Comune, se i privati, tenuti alla redazione dei P.U.A. a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il Comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei P.U.A. se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

Fino all'approvazione dei P.U.A. sono consentiti, ai sensi dell'art. 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 9, comma 1, lett.d), del D.P.R. n. 380/2001, nonché la realizzazione di pertinenze e volumi tecnici.

Nelle aree soggette a Piani di Recupero, individuate con le Tavole nn. 59-B6, 60-B61, 61-B62, 62-B63, e 63-B64 del P.R.G., fino all'approvazione dei P.U.A. sono consentiti, ai sensi dell'art. 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Nei casi in cui si verifichi sovrapposizione di Piani Particolareggiati di esecuzione di esecuzione e di Piani di Recupero, saranno i primi a definire le scelte progettuali di tipo urbanistico (viabilità, standard, definizione delle superfici fondiarie, sistemazione degli spazi esterni), restando di competenza dei secondi la specificazione degli interventi edilizi previsti per ciascun edificio.

ARTICOLO 32 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE -

I Piani di Lottizzazione di iniziativa privata di cui all'art. 28 della Legge n. 1150/42 ed al Titolo III, Capo III, della Legge Regionale n. 14/82, sono obbligatori, in mancanza di iniziativa pubblica, nelle aree specificamente indicate nel Titolo III Parte VI - Zonizzazione- delle presenti Norme.

Nel rispetto delle prescrizioni dei degli atti di programmazione degli interventi, di cui al precedente art. 29, l'Amministrazione Comunale, invita i proprietari compresi nel perimetro fissato dal Piano Regolatore Generale a presentare il Piano di Lottizzazione.

Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito, i proprietari dovranno predisporre il progetto del piano nonché lo schema di convenzione da stipulare con il Comune come di seguito specificato.

Il Comune può procedere all'elaborazione dei Piani di Lottizzazione nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

I Piani di Lottizzazione devono prevedere:

1. la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta della legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedano misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
2. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché di una quota parte di quelle secondarie.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del consiglio regionale n. 119/1 in data 28 luglio 1977.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costituibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) il periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti alla convenzione.

ARTICOLO 33 - OPERE DI URBANIZZAZIONE -

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sotto elencate:

- le strade;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta;
- le fognature e gli impianti di depurazione;

- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice e del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamento ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sotto elencate :

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo (scuole elementari e medie inferiori), le eventuali scuole superiori;
- i mercati di quartiere, gli uffici e le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie, le chiese parrocchiali;
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite della Regione.

ARTICOLO 34 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO -

In tutte le zone del territorio comunale ove è consentito l'intervento diretto lo stesso è subordinato, in relazione alla tipologia dell'intervento, a :

- permesso di costruire oneroso di cui al successivo art. 35,
- permesso di costruire gratuito di cui al successivo art. 36,
- denuncia di inizio attività, di cui al successivo art. 37,
- comunicazione ai sensi dell'art. 6, comma1, D.P.R. n. 380/2001.

L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme.

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 5 della legge 22 maggio 2010 n. 73, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi :

- a) manutenzione ordinaria di cui all'art. 7 delle presenti norme;
- b) eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 23, comma3, delle presenti norme;
- c) opere temporanee di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici esistenti;
- e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Restano, invece, assoggettati a comunicazione di inizio lavori gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 5 della legge 22 maggio 2010 n. 73.

ARTICOLO 35 - PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO -

Sono subordinate a permesso di costruire, ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, tutti gli interventi di nuova costruzione rivolti alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio.

In particolare sono soggetti a permesso di costruire, tra l'altro, i seguenti interventi :

- 1) ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10 delle norme;
- 2) demolizione nei casi previsti di cui all'art. 11, comma 4, delle norme;
- 3) nuova costruzione di cui all'art. 12 delle presenti norme;
- 4) mutamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 13, comma 10, 11 e 12, delle norme;
- 5) frazionamenti di unità immobiliari di cui all'art. 14 delle norme;
- 6) soppalchi di cui all'art. 15, comma 3, delle norme;
- 7) adeguamenti prospetti di cui all'art. 20 delle norme;
- 8) adeguamento funzionale degli alloggi di cui all'art. 21 delle norme;
- 9) realizzazione di nuovi muri di sostegno di cui all'art. 22, comma 3, delle norme;
- 10) pertinenze nei casi previsti dall'art. 24, comma 4, delle norme;
- 11) manufatti stagionali di cui all'art. 25, comma 5, delle norme;
- 12) parcheggi pertinenziali nei casi di cui all'art. 26, comma 3, delle norme.

Il permesso di costruire comporta la corresponsione dei contributi previsti dall'art. 16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 17 del richiamato D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

Nelle zone in cui il P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato, oltre che alla preventiva approvazione del Piano suddetto, alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Il permesso di costruire deve prevedere tra l'altro:

- 1) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in relazione alla consistenza ed alla finalità degli interventi, determinati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, ovvero, qualora dette spese vengano coperte, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- 2) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380;
- 3) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli uffici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 4) l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
- 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dal permesso di costruire.

Le riduzioni del contributo di costruzione si applicano nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 17 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380.

ARTICOLO 36 - PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO -

Nelle ipotesi previste dall'art. 17, comma 3, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, il permesso di costruire è rilasciato a titolo gratuito e deve prevedere tra l'altro:

- 1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 2) l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
- 3) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nel titolo abilitativo.

ARTICOLO 37 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' -

Gli interventi definiti all'art. 37 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale sono soggetti a denuncia di inizio attività di cui all'art. 2 della Legge Regionale 28.11.2001 n. 19.

Tali interventi dovranno prevedere, tra l'altro, le prescrizioni circa le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso, nonché l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.

In particolare sono soggetti a denuncia di inizio attività, tra l'altro, i seguenti interventi :

- 1) restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 9 delle norme;
- 2) demolizione nei casi previsti dall'art. 11, comma 3, delle norme;
- 3) mutamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 12 comma 9, delle norme;
- 4) soppalchi nei casi previsti dall'art. 15, comma 2, delle norme;
- 5) consolidamento, rifacimento, sistemazione, ripristino e manutenzione di muri di sostegno nei casi previsti dall'art. 22, comma 2, delle norme;
- 6) eliminazione di barriere architettoniche nei casi previsti dall'art. 23, comma 4, delle norme;
- 7) pertinenze nei casi previsti dall'art. 24, comma 5, delle norme;
- 8) manufatti stagionali nei casi previsti dall'art. 25, comma 4, delle norme;
- 9) parcheggi pertinenziali nei casi previsti dall'art. 26, comma 2, delle norme;
- 10) la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole di cui alla Legge Regionale 24 marzo 1995 n. 8.

ARTICOLO 38 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI -

Per tutti gli interventi previsti dal presente P.R.G., di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, realizzazione pertinenze e soppalchi, adeguamento dei prospetti, adeguamento funzionale degli alloggi, realizzazione muri di sostegno, eliminazione di barriere architettoniche, nonché per l'installazione di tabelle, insegne, tendoni e schermature, recinzioni, ecc., il richiedente deve presentare un progetto rispondente alle prescrizioni di cui all'art. 48 del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, nonché a quelle di cui all'art. 25 della Legge Regionale n. 35/87.

TITOLO I I I DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE -

PARTE VI - ZONIZZAZIONE -

ARTICOLO 39 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE -

Il territorio del Comune è suddiviso, ai sensi del Decreto Ministeriale 02.04.1968 n. 1444, secondo le seguenti classificazioni:

- Zone A di interesse storico - ambientale;
- Zone B e C a prevalente destinazione residenziale;
- Zone D a prevalente destinazione produttiva;
- Zone E destinate all'agricoltura;
- Zone F attrezzature pubbliche;
- Zone G attrezzature di interesse comune;
- Zone H zone cimiteriali
- Zone I viabilità;
- Zone L edifici ricadenti su aree di ampliamento stradale;
- Zone M parcheggio autotrasporti pubblici e/o privati;
- Zone P parcheggi pubblici e/o privati;

Nelle tavole nn. 59, 60, 61, 62 e 63 del P.R.G. sono specificamente indicati i perimetri delle aree classificate "Zone di Recupero" ai sensi della Legge 457/78 e assoggettate all'obbligo di piano di recupero (art. 30 e 31 L.457/78).

ARTICOLO 40 - ZONA **A - DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE -**

(ZONA P.U.T. 1b - 2 - 4 - 6)

Comprende tutte le aree prevalentemente edificate costituenti gli antichi insediamenti accentrati (include pertanto anche gli edifici di recente costruzione realizzati all'interno dei tessuti insediativi storici).

Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonico - morfologica, funzionale, sociale.

Nelle zone di interesse storico ambientale sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e gestione pubblica;
- c) uffici pubblici;
- d) associazione politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- e) ristoranti, trattorie, bar, locali di divertimento;
- f) attività artigianali con esclusione previo parere della competente USL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per la produzione di fumi, vapori, odori o rumori;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) attività commerciali;
- i) sale di riunione e di spettacolo con capienza massima fino a 200 persone ;
- j) uffici privati, studi professionali;

- k) servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- l) parcheggi d'uso pubblico e/o privato;
- m) affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, case per ferie, case religiose di ospitalità, secondo le caratteristiche tipologiche stabilite dalla Legge Regionale 24.11.2001 n. 17.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.U.A. (Piani di recupero ai sensi della Legge 457/78; piani particolareggiati d'esecuzione), i quali preciseranno le unità minime di intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti.

Gli strumenti urbanistici attuativi preciseranno anche l'eventuale possibilità di limitati incrementi di superficie utile e volumi in caso di documentata attività produttiva lattiero - casearia di livello artigianale, regolarmente registrata ed autorizzata, svolta nell'abitazione o nell'unità edilizia in edifici di categoria A2.

Le aree inedificate saranno destinate negli strumenti urbanistici attuati ad attrezzature e servizi pubblici in misura pari ai fabbisogni insoddisfatti per "settore" di territorio comunale o ad integrazioni degli spazi per la circolazione ovvero vincolati alla inedificabilità con conservazione e/o potenziamento degli impianti a verde. Gli strumenti urbanistici attuati preciseranno inoltre norme e prescrizioni per gli arredi urbani, e le pavimentazioni stradali.

Nelle zone di interesse storico - ambientale, gli eventuali permessi di costruire sono subordinati altresì alla assunzione da parte del proprietario, e dell'avente causa, mediante convenzione con il Comune, dei seguenti impegni:

- a) a non provocare l'interruzione dei contratti di locazione relativi alla unità immobiliari comprese nell'edificio soggetto a progetto, sempre che i conduttori non intendano risolverli volontariamente;
- b) a rialloggiare - dopo i lavori- gli attuali inquilini nonché i conduttori o sub conduttori che esercitino un'attività commerciale e artigiana con un imponibile fiscale al 1985 non superiore a lire 20 milioni, nell'originaria unità immobiliare (alloggio o negozio/laboratorio) risanata ovvero in altra dello stesso fabbricato con superficie sufficiente alle loro necessità, alle condizioni disposte dalla Legge per i contratti di locazione che non abbiano subito interruzioni nel corso dei lavori;
- c) a offrire al Comune l'alloggio, anche occupato da inquilini, in prelazione per l'acquisto o la costituzione di un diritto reale, qualora il proprietario intenda cedere l'immobile o costituire su di esso diritti reali a qualsiasi titolo per negozio tra vivi, il quale diritto di prelazione il Comune potrà esercitare per sé e per enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia abitativa entro e non oltre tre mesi dalla data di ricezione della comunicazione dell'offerta del proprietario;
- d) a pagare al Comune, in caso di inadempimento agli impegni di cui ai punti precedenti, una penale pari alla metà del valore di mercato dell'unità immobiliare a cui si riferisce l'inosservanza, determinato dall'UTE di Napoli;
- e) a pagare al Comune, in caso di inadempimento all'obbligo di conservare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto relativo al permesso di costruire, una penale pari all'intero valore di mercato di cui al precedente punto e).

Nelle more della formazione dei P.U.E. A. sono ammessi, ai sensi dell'art. 27, commi quarto e quinto, della Legge 5.8.1978 n. 457, come sostituiti dall'art. 14 della Legge

17.2.1992 n. 179, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché la realizzazione di pertinenze, e volumi tecnici, e tettoie.

La realizzazione di pertinenze è consentita esclusivamente nelle aree ricadenti in Zona Territoriale 4 e 6 del P.U.T..

Nelle aree non soggette a Piani di Recupero, come individuate con nelle Tavole nn. 59-B6, 60-B61, 61-B62, 62-B63, e 63-B64 del P.R.G., fino all'approvazione dei P.U.A. sono inoltre consentiti, ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett.d), dello stesso Decreto.

***ARTICOLO 41 - ZONA **B** - EDIFICATA SATURA -**

(ZONA P.U.T. 1b-2-4-6)

Comprendono prevalentemente le aree e i suoli urbanizzati ed edificati in epoca recente; sono da considerare sature ai fini residenziali e destinate a interventi di riqualificazione urbanistico - infrastrutturale. Le residue aree libere sono inedificabili. In sede di eventuali strumenti urbanistici attuativi quota parte di esse potrà essere destinata ad attrezzature e servizi pubblici e spazi di integrazione per la circolazione pubblica, in aggiunta a quanto già prescritto con il P.R.G..

Nelle zone B, le destinazioni d'uso ammesse oltre a quelle consentite nelle zone A sono le seguenti :

- a) depositi e magazzini commerciali;
- b) sale di riunione e di spettacolo con capienze superiore a 200 persone;

Nelle zone B il P.R.G. si attua, di norma, con intervento diretto.

Sugli edifici di cui è documentabile l'esistenza a tutto il 1955 sono consentiti interventi di demolizione delle superfetazioni, nonché, previo permesso di costruire, interventi di adeguamento funzionale, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici nel rispetto dei seguenti parametri :

- dimensioni minime dell'alloggio per consentire l'intervento 30,00 mq;
- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq., consentendo per i valori risultanti minori di mq. 6,00, l'arrotondamento fino a tale valore.

Per gli edifici sedi di attività artigianale lattiero - casearia regolarmente autorizzata e registrata, è consentito, ove realizzabile senza pregiudizio degli immobili vicini, anche un ampliamento una tantum nel limite massimo del 20% della superficie utile esistente dell'unità immobiliare nella quale si svolge la predetta attività.

Nelle zone B, se non ricadenti nelle zone Territoriali del P.U.T. 1b e 2, sono consentiti su tutti gli immobili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, di inserimento degli elementi esclusi dal computo della superficie utile (art. 4), nonché gli altri interventi di cui al precedente art. 6.

Nelle zone B del P.R.G. ricadenti nelle zone territoriali del P.U.T. 1b e 2 di cui alla Legge 35/87 ed individuate nella zonizzazione con il simbolo B*, sugli edifici esistenti e sulle aree libere sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché la realizzazione di pertinenze, volumi tecnici e tettoie.

La realizzazione di pertinenze è consentita esclusivamente nelle aree ricadenti in Zona Territoriale 4 e 6 del P.U.T..

Nelle aree non soggette a Piani di Recupero, come individuate con nelle Tavole nn. 59-B6, 60-B6₁, 61-B6₂, 62-B6₃, e 63-B6₄ del P.R.G., fino all'approvazione dei P.U.A. sono inoltre consentiti, ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett.d), dello stesso Decreto.

***ARTICOLO 42 - ZONA C1 - FUTURA INTEGRAZIONE RESIDENZIALE -**

Se nel corso di validità del P.R.G. si rendesse necessaria la previsione di nuove strutture residenziali di edilizia pubblica in base a nuovi risultati di aumento demografico, la realizzazione di nuove residenze può essere attuata previa adozione e regolare approvazione secondo le vigenti disposizioni normative, di variante della zonizzazione e la redazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.E.E.P.) nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale : (IT) = 1,50 mc/mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria : (IT) = 2,20 mc/mq.

Per la determinazione e quantizzazione dei nuovi vani residenziali di edilizia pubblica l'Amministrazione Comunale adotterà i Programmi Pluriennali di Attuazione ex Legge 10/77 che dovranno inserire nel computo dei vani esistenti tutti i vani che verranno legittimati con il provvedimento di condono ex Legge 47/85 ed art. 39 Legge 724/94, e che dovranno essere detratti dal numero dei nuovi vani consentiti.

Ove le nuove zone residenziali includano edifici preesistenti, i P.E.E.P. ne preciseranno la riutilizzazione o l'obbligo di demolizione.

ARTICOLO 43 - ZONA C2 - INTEGRAZIONE RESIDENZIALE -

(ZONA P.U.T. 4)

Comprendono aree incluse nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, adottato dall'Amministrazione Comunale ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 13322 del 10/09/1990. Gli interventi edilizi sono distribuiti in tre lotti di cui due tra via S.Martino e via M.B.Gargiulo ed il terzo nella zona dei Colli di Fontanelle. Il numero totale dei vani già previsti è di 306 di cui 216 in via S.Martino e 90 ai Colli di Fontanelle.

Gli indici di fabbricabilità territoriale sono:

IT = 0,99 mc/mq. (fabbricabilità territoriale)

IF = 1,49 mc/mq. (fabbricabilità fondiaria).

Nelle more di attuazione degli interventi sugli eventuali edifici preesistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi a garanzia della pubblica e privata incolumità. Sono inoltre ammessi interventi di riordino colturale, con esclusione dell'installazione di serre e dell'impianto (o del rinnovo) di colture arboree specializzate.

***ARTICOLO 44 - ZONE D1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER L'ARTIGIANATO E LA PICCOLA INDUSTRIA -**
(ZONA P.U.T. 2-4)

Comprendono aree inedificate destinate alla realizzazione di edifici per lo svolgimento di attività produttive non nocive e non inquinanti, di cui alla Zona Territoriale 4 del P.U.T., compatibili con il vicino insediamento abitativo.

Gli interventi previsti in tali aree potranno essere attuati :

- a) mediante redazione preventiva dei "Piani degli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 865/71;
- b) mediante individuazione delle aree ai sensi della legge 447/98.

Dovranno essere rispettati l'indice massimo di utilizzazione di 0,60 mq/mq, il numero massimo di 2 piani e di un'altezza massima di 9,00 ml., in caso di capannoni con soprastante esposizione, e di 7,50 ml negli altri casi (ad esclusione degli eventuali volumi tecnici) , il rapporto di copertura massimo di 0,30 mq/mq (ivi inclusa l'eventuale residenza), il numero di addetti compreso tra 40 e 60 per ettaro.

Il 10% dell'intera superficie di ciascuna zona va riservata a spazi pubblici di uso pubblico di cui almeno il 40% a parcheggi pubblici ed il residuo a verde pubblico alberato ed attrezzato.

E' fatto obbligo della previsione a impianti consortili di trattamento e depurazione delle acque reflue. E' consentita la realizzazione di una sola abitazione per ciascun impianto con una superficie utile massima di 180 mq al lordo di murature, scale ecc., ad uso custodia o di servizio , ai sensi dell'art. 2, lett. f) della Legge Regionale n. 26/75.

Gli interventi previsti dalla presente norma potranno anche essere realizzati per lotti funzionali individuati dall'Amministrazione Comunale con specifico atto di Giunta Comunale.

Nelle more della formazione dei P.I.P. sugli eventuali edifici preesistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi a garanzia della pubblica e privata incolumità. Sono inoltre ammessi interventi di riordino colturale, con esclusione dell'installazione di serre e dell'impianto (o del rinnovo) di colture arboree specializzate.

***ARTICOLO 45 - ZONE D2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER ATTIVITÀ'
TURISTICO-RICETTIVE ESISTENTI -
(ZONA P.U.T. 1b-2-4-6-9)**

Comprendono immobili esistenti con le relative aree di pertinenza, destinati a ricettività turistica a rotazione d'uso, quali alberghi, pensioni ed hotel. Per essi è obbligatoria la conservazione dell'attuale destinazione d'uso.

Nelle zone D2* (zone 1b, e 9 del P.U.T.) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo. Sono inoltre consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature, con esclusione di nuovi posti letto.

Nelle zone D2* (zone 2 del P.U.T.) sono invece consentiti interventi di :

- manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di pertinenze e volumi tecnici;
- riqualificazione dei servizi e delle attrezzature, con esclusione di nuovi posti letto, mediante la realizzazione, anche in lotti separati da quelli su cui insistono i volumi ricettivi esistenti, purché ricadenti nella medesima zona D2, ovvero nelle zone B o E4, purché confinanti con le suddette zone D2, e solo se dette zone D2, B o E4 non sono comprese nelle zone 1b e 9 del P.U.T. di cui alla L.R.35/87, di spazi attrezzati (giardino, solarium, ecc.) ed impianti scoperti (tennis, minigolf, ecc.), purché essi non comportino la realizzazione di nuove volumetrie fuori terra. Eventuali locali di natura tecnica a servizio di detti impianti potranno essere realizzati esclusivamente interrati, nella misura massima del 10% del volume dell'edificio principale.

Nelle zone D2 (zone territoriali 4 e 6 del PUT) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia senza incremento né di volumi, né di superfici utili, nonché la realizzazione di pertinenze e volumi tecnici. Sono inoltre consentiti interventi finalizzati alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature, con esclusione di nuovi posti letto. Tali interventi possono comportare la realizzazione di locali complementari e di servizio (cucine, lavanderie, stirerie, depositi, hall, ricezione, sale da pranzo, sale convegni, pertinenze e volumi tecnici) nella misura massima pari al 10% della volumetria esistente.

Sono altresì consentiti interventi per la realizzazione, anche in lotti separati da quelli su cui insistono i volumi ricettivi esistenti (purché ricadenti nella medesima zona D2 ovvero nelle zone B o E4, purché confinanti con le suddette zone D2, e solo se dette zone D2, B o E4 non sono comprese nelle zone 1a, 1b, 2 e 9 del P.U.T. di cui alla L.R.35/87), di spazi attrezzati (giardino, solarium, ecc.) ed impianti sportivi scoperti (piscine, tennis, minigolf, bocce, ecc.), con i volumi relativi ai servizi indispensabili (spogliatoi, docce, servizi igienici, ecc.) contenuti nell'indice massimo di fabbricabilità fondiario di 0,06 mc/mq e nell'altezza massima di mt. 3,00.

In tutte le zone D2 di cui al terzo comma del presente articolo sono altresì consentiti:

- interventi per la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza delle attività esistenti nella misura minima del 10%, e massima del 20%, della superficie complessiva degli edifici esistenti destinati all'attività turistico ricettiva, con l'obbligo di riservare idonee aree per il carico e scarico dei pulman;

- interventi per la realizzazione di impianti tecnologici (ascensori, riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, scale di emergenza, gruppi elettrogeni), che, nei casi di dimostrata irreperibilità di spazi all'interno delle strutture esistenti, potranno essere realizzati anche all'esterno delle stesse;
- interventi di realizzazione di piscine ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 25.10.2010 n. 11.

Le aree e gli immobili ricadenti in zona D2, nonché le aree B o E4 interessate dagli interventi di cui ai comma 3 e 5 del presente articolo, restano sottoposte a vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 28.11.2000 n. 16, e pertanto restano assoggettate a tutte le disposizioni in essa contenute.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

***ARTICOLO 46 - ZONE *D3* - INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' TURISTICHE -
RICETTIVITA' EXTRA ALBERGHIERA ESISTENTE -
(ZONA P.U.T. 2)**

Comprendono aree prevalentemente inedificate già destinate a strutture ricettive extra - alberghiere (campeggi e villaggi turistici) ricadenti nella zona 2 del P.U.T. In tale zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento né di volumi né di superfici utili, nonché la realizzazione di pertinenze e volumi tecnici, nella misura massima pari al 10% della volumetria esistente.

Sono altresì consentiti interventi per la realizzazione, anche in lotti separati da quelli su cui insistono i volumi ricettivi esistenti (purché ricadenti nella medesima zona D2 ovvero nelle zone B o E4, purchè confinanti con le suddette zone D2, di spazi attrezzati (giardino, solarium, ecc.) ed impianti scoperti (tennis, minigolf, bocce, ecc.), purchè essi non comportino la realizzazione di nuove volumetrie fuori terra, nella misura massima del 10% del volume dell'edificio principale.

Eventuali locali di natura tecnica a servizio di detti impianti potranno essere realizzati esclusivamente interrati.

Sono inoltre consentiti interventi per la realizzazione di piscine ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 25.10.2010 n. 11.

Le aree e gli immobili ricadenti in zona D3 restano sottoposte a vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 28.11.2000 n. 16, e pertanto restano assoggettate a tutte le disposizioni in essa contenute.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

**ARTICOLO 47 - ZONA *D4* - INSEDIAMENTI TURISTICI COMPLEMENTARI -
(ZONA P.U.T. 2)**

Comprende aree destinate ad impianti sportivi pubblici e/o privati.

Nelle zone D4 sono consentiti interventi esclusivamente di manutenzione ordinaria, straordinaria, e restauro e risanamento conservativo senza modifiche delle attuali destinazioni degli impianti sportivi esistenti, nonché la realizzazione di pertinenze e volumi tecnici, nella misura massima del 10% del volume dell'edificio principale.

Le aree e gli immobili ricadenti in zona D4 restano sottoposte a vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 28.11.2000 n. 16, e pertanto restano assoggettate a tutte le disposizioni in essa contenute.

***ARTICOLO 48 - ZONA E1 - DI TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE DI PRIMO**

GRADO -

(ZONA P.U.T. 1a-1b)

Comprende in prevalenza le aree inedificate o scarsamente edificate comunque dotate di più alto grado ambientale e paesaggistico, con prevalenza di terreni rocciosi o con roccia affiorante, talvolta caratterizzati da vegetazione spontanea anch'essa di grande interesse.

In tali zone sono vietati sbancamenti e riporti, mutamenti di destinazione della attuale edilizia agricola, nuove edificazioni sia pubbliche che private, attraversamenti di strade, funicolari, funivie e simili diverse da quelle previste dal P.U.T., realizzazioni di elettrodotti aerei e di acquedotti fuori terra, di impianti fognari e di depurazione affioranti o fuori terra, interventi di dissodamento delle aree di vegetazione spontanea e/o rimboschimenti con essenze estranee alla tradizionale flora locale.

Nelle zone di tutela dell'ambiente naturale di primo grado sono consentite le seguenti destinazioni purchè in manufatti legittimi:

- a) residenza;
- b) attività culturali religiose ed ambientali;
- c) trattorie e bar;
- d) servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- e) attività ricettive in case rurali (country house) nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Legge Regionale 24.11.2001 n. 17.

Sono consentiti i seguenti interventi :

- la rifazione di muretti a secco in pietra calcarea locale a sostegno di terrazzamenti con altezza non superiore a ml 1,50 e larghezza dei terrazzamenti non inferiore a ml. 2,50;
- l'impianto di essenze arboree e arbustive non in contrasto con la tradizionale flora locale negli spazi verdi di pertinenza delle residenze esistenti, la organizzazione compositiva dei quali può essere modificata;
- di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo degli immobili esistenti.

Nelle zone E1, se non ricadenti in zona Territoriale 1a del P.U.T., sugli edifici di cui è documentabile l'esistenza a tutto il 1955 sono consentiti interventi di demolizione delle superfetazioni, nonché, previo permesso di costruire, interventi di adeguamento funzionale, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici nel rispetto dei seguenti parametri :

- dimensioni minime dell'alloggio per consentire l'intervento 30,00 mq;
- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq., consentendo per i valori risultanti minori di mq. 6,00, l'arrotondamento fino a tale valore.

E' d'obbligo la conservazione della vegetazione spontanea e la sistemazione, la manutenzione o il ripristino dei sentieri pedonali che consentono l'accesso pubblico al mare o ai luoghi panoramici o ai corsi dei rivoli e zone ambientali annesse, secondo le indicazioni delle tavole di piano.

ARTICOLO 49 - ZONA *E2* - DI TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE DI SECONDO GRADO -

(ZONA P.U.T. 1b-4)

Comprende in prevalenza le aree inedificate o scarsamente edificate dotate di elevato valore ambientale e paesaggistico, caratterizzate da vegetazione spontanea ovvero da oliveti, vigneti e seminativi.

In tale zona sono vietati sbancamenti e riporti, mutamenti di destinazione della attuale edilizia agricola, nuove edificazioni sia pubbliche che private, attraversamenti di strade, funicolari, funivie e simili diverse da quelle previste dal P.U.T., realizzazioni di elettrodotti aerei e di acquedotti o fuori terra, di impianti fognari e di depurazione affioranti o fuori interventi di dissodamento delle aree di vegetazione spontanea e/o rimboschimento con essenze estranee alla tradizionale flora locale.

Nelle zone di tutela dell'ambiente naturale di secondo grado sono consentite le seguenti destinazioni :

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica e gestione pubblica;
- c) uffici pubblici;
- d) associazione politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- e) ristoranti, trattorie, bar, locali di divertimento;
- f) attività artigianali con esclusione previo parere della competente USL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per la produzione di fumi, vapori, odori o rumori;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) attività commerciali;
- i) uffici privati, studi professionali;
- j) servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- k) attività ricettive in case rurali (country house) nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Legge Regionale 24.11.2001 n. 17.

In dette zone sono consentiti i seguenti interventi :

- la rifazione o la costruzione ex novo di muretti a secco in pietra calcarea locale a sostegno di terrazzamenti con altezza non superiore a ml 1,50 e larghezza dei terrazzamenti non inferiore a ml 2,50, per altezze superiori e/o larghezze inferiori l'intervento diretto deve essere soggetto a permesso di costruire di cui all'art. 35 delle presenti Norme;

- l'impianto di essenze arboree e arbustive non in contrasto con la tradizionale flora locale negli spazi verdi di pertinenza delle residenze esistenti, la organizzazione compositiva dei quali può essere modificata;
- la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali secondo le norme di cui al successivo articolo 59;
- la costruzione di stalle, porcilaie, depositi connessi con la conduzione dei poderi già dotati di casa rurale, nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa, purché il legittimo richiedente della concessione sia coltivatore diretto, ovvero imprenditore agricolo a titolo principale.

Nelle zone E2 (zone 4 del P.U.T.) sono consentiti, ai sensi dell'art. 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett.d), del D.P.R. n. 380/2001, nonché la realizzazione di pertinenze, volumi tecnici e tettoie.

Nelle zone E2 (zone 1b del P.U.T.) sono consentiti, ai sensi dell'art. 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo, nonché la realizzazione di pertinenze, volumi tecnici e tettoie.

In tutte le zone E2 relativamente all'edilizia di cui è documentabile, in base a certificazione catastale e/o cartografie ufficiali, l'esistenza a tutto il 1955 sono consentiti interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di risanamento conservativo di demolizione delle superfetazioni di adeguamento funzionale una tantum esclusivamente ai fini della creazione dei servizi igienici, nel rispetto dei seguenti parametri :

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento di mq. 30,00 di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta pari al 5% di quella esistente fino ad un massimo di mq. 15,00, altezza massima ml.3,50, consentendo, per i valori risultanti minori di mq. 6,00, l'arrotondamento fino a tale valore.

E' d'obbligo la conservazione della vegetazione spontanea e la sistemazione e la manutenzione dei sentieri pedonali che consentono l'accesso pubblico al mare o ai luoghi panoramici o ai corsi dei rivoli e zone ambientali annesse, secondo le indicazioni delle tavole di piano.

Nelle aree inedificate risultanti da cave dismesse di materiali lapidei sono consentiti solo interventi di restauro del paesaggio con eventuale intervento pubblico, di rimpiantazione e di sistemazione a verde non attrezzato.

***ARTICOLO 50 - ZONE **E3** - DI TUTELA DELL'AMBIENTE AGRICOLO -** (ZONA P.U.T. 1b - 4)

Comprendono in prevalenza aree coltivate o con limitati impianti a bosco o a pascolo (incluse le incisioni dei corsi d'acqua) di elevato valore ambientale e paesaggistico.

Tali zone esclusivamente destinate l'attività agricola ed è vietata la realizzazione di nuovi edifici.

Le zone E3 si articolano nelle seguenti sottozone :

- zone E3/1: di tutela agricola agrumeti;
- zone E3/2: di tutela silvo - pastorale;
- zone E3/3: di tutela idro - geologica e di difesa del suolo.

In tutte le zone E3 vige, su tutti gli immobili esistenti, il vincolo di immodificabilità delle attuali destinazioni d'uso agricolo.

In tutte le zone E3 sono vietati sbancamenti o riporti che modifichino le quote originarie del terreno di oltre 2 ml.

Nelle zone E3 il P.R.G. si attua per intervento diretto.

In tutte le zone su tutti gli immobili esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la realizzazione di pertinenze, volumi tecnici, tettoie, e di ristrutturazione edilizia. Questi ultimi sono esclusi se gli immobili ricadono nelle Zone Territoriali 1b del P.U.T.

Nelle zone di tutela dell'ambiente agricolo sono consentite le seguenti destinazioni purchè in manufatti legittimi :

- b) agricola;
- c) residenza;
- d) servizi sociali di proprietà pubblica e gestione pubblica;
- e) uffici pubblici;
- f) associazione politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- g) ristoranti, trattorie, bar,
- h) attività artigianali con esclusione, previo parere della competente ASL, delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per la produzione di fumi, vapori, odori o rumori;
- i) attrezzature a carattere religioso;
- j) attività commerciali;
- k) uffici privati, studi professionali;
- l) servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- m) parcheggi d'uso privato;
- n) attività ricettive in case rurali (country house) nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Legge Regionale 24.11.2001 n. 17.

Sugli edifici di cui è documentabile l'esistenza a tutto il 1955 sono inoltre consentiti interventi di demolizione delle superfetazioni, nonché, previo permesso di costruire, interventi di adeguamento funzionale, una tantum, ai fini della creazione dei servizi igienici nel rispetto dei seguenti parametri:

- dimensioni minime dell'alloggio per consentire l'intervento 30,00 mq;
- incremento di superficie utile netta pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq., consentendo per i valori risultanti minori di mq. 6,00, l'arrotondamento fino a tale valore.

Nelle sottozone E3/1 (ZONA P.U.T. 1b - 4) sono inoltre consentiti:

- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti alla tradizione della penisola Sorrentina ed eventuali rimboschimenti;

- il rifacimento e la costruzione ex novo di muri in pietrame calcareo a faccia vista di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione fra questi di piccole rampe di collegamento;
- la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali secondo le norme di cui al successivo articolo 59;
- la costruzione di stalle, porcilaie, depositi connessi con la conduzione dei poderi già dotati di casa rurale, nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa, purché il legittimo richiedente della concessione sia coltivatore diretto, ovvero imprenditore agricolo a titolo principale.

Nelle sottozone E3/2 (ZONA P.U.T. 1b) sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di stradette forestali della sezione massima di mt. 3,00 tutto compreso, con piazzole di scambio esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti e riporti;
- interventi di rimboschimento con essenze non estranee alla tradizionale flora locale;
- la costruzione ,in siti con pendenza naturale del terreno non superiore al 15% e privi di vegetazione arborea, di edifici destinati alle necessità tecnico - produttive di allevamenti zootecnici e di lavorazioni lattiero casearie ad essi connesse, purché opportunamente documentate e la cui concessione sia richiesta dall'imprenditore legittimo, con l'osservanza dei seguenti parametri:
 - lotto minimo 7000 mq;
 - rapporto massimo di copertura 0,01 mq/mq;
 - altezza massima fuori terra 3,50 m;
 - distanza minima dai confini 20,00 ml.;
- la costruzione di stalle, porcilaie, depositi connessi con la conduzione dei poderi già dotati di casa rurale, nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa, purché il legittimo richiedente della concessione sia coltivatore diretto, ovvero imprenditore agricolo a titolo principale.

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in attuazione delle presenti Norme restano vincolate alla inedificabilità con trascrizione del vincolo presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nelle sottozone E3/3, (ZONA P.U.T. 1b) che comprendono aree prevalentemente non edificate, (TAV. 17 Carta della franosità del P.R.G.) già investite da dissesto franoso o adiacenti al territorio dissestato, è consentito lo svolgimento di attività produttive dell'agricoltura, con divieto di movimenti di terra, in particolare sbancamenti, che alterino le quote del profilo attuale del terreno per più di 0,5 ml. E' fatto obbligo di provvedere periodicamente alla regolare manutenzione dei muretti di sostegno eventualmente presenti e di tutte le sistemazioni del terreno per assicurare lo scopo regolare delle acque.

Le aree incluse nelle zone E3/3 sono vincolate alla inedificabilità assoluta. Sugli eventuali edifici, pertinenze agricole ed infrastrutture primarie, esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento statico.

***ARTICOLO 51 - ZONE E4 - AGRICOLE -**
(ZONA P.U.T. 1b - 2 - 4)

Comprendono zone in prevalenza coltivate in adiacenza alle frazioni e ai nuclei abitati, di consistente valore ambientale e paesaggistico.

Tali zone sono esclusivamente destinate all'attività agricola.

Nelle zone E4 il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

Nelle zone agricole sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) agricola;
- b) residenziale;
- c) servizi sociali di proprietà pubblica e gestione pubblica;
- d) uffici pubblici;
- e) associazione politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- f) ristoranti, trattorie, bar;
- g) attività artigianali con esclusione, previo parere della competente ASL, delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per la produzione di fumi, vapori, odori o rumori;
- h) attrezzature a carattere religioso;
- i) attività commerciali;
- j) uffici privati, studi professionali;
- k) servizi sociali di proprietà e/o gestione privata;
- l) parcheggi d'uso privato;
- m) attività ricettive in case rurali (country house) nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Legge Regionale 24.11.2001 n. 17.

Su tutti gli immobili esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, che non modifichino i profili esterni e non incrementino i volumi nè le superfici utili, nonché la ristrutturazione edilizia, la realizzazione di pertinenze, volumi tecnici e tettoie.

La realizzazione di pertinenze è consentita esclusivamente nelle aree ricadenti in Zona Territoriale 4 e 6 del P.U.T..

Previo permesso di costruire è consentita, relativamente all'edilizia di cui è documentabile, in base a certificazione catastale e/o cartografie ufficiali, l'esistenza a tutto il 1955, l'adeguamento funzionale una tantum esclusivamente ai tini della creazione di servizi igienici, nel rispetto dei seguenti parametri :

- dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento mq 30,00 di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta pari al 15% dell'esistente (altezza massima 3,5 mt.) fino ad un valore massimo di 22,00 mq., consentendo per i valori risultanti minori di mq. 6,00 ~~si consente~~ l'arrotondamento sino a tale valore.

Sono inoltre consentiti interventi per :

- la costruzione di stalle, porcilaie, depositi connessi con la conduzione dei poderi già dotati di casa rurale, nella misura del 15% rispetto al volume di detta casa, purché il legittimo richiedente della concessione sia coltivatore diretto, ovvero imprenditore agricolo a titolo principale. Inoltre, ove il proprietario documenti

una significativa aliquota di produzione del proprio reddito familiare mediante attività di trasformazione lattiero - casearia esercitata nella propria abitazione, al richiedente del permesso di costruire sarà consentito un ulteriore incremento della superficie utile ($h_{max} = 3,50 \text{ m}$) in misura pari al 15% rispetto al volume della casa;

- la costruzione ,in siti con pendenza naturale del terreno non superiore al 15% e privi di vegetazione arborea, di edifici destinati alle necessità tecnico - produttive di allevamenti zootecnici e di lavorazioni lattiero casearie ad essi connesse, purché opportunamente documentate e la cui concessione sia richiesta dall'imprenditore legittimo, con l'osservanza dei seguenti parametri:
 - lotto minimo 7000 mq;
 - rapporto massimo di copertura 0,02 mq/mq;
 - altezza massima fuori terra 3,50 m;
 - distanza minima dai confini 20,00 ml;
- la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali secondo le norme di cui al successivo articolo 58;
- a costruzione di isole ecologiche di cui al successivo art. 70.
- la costruzione di impianti per il ricovero di animali in genere, di cui al successivo art. 70.

***ARTICOLO 52 - F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE -**

(ZONA P.U.T. 2-4-6)

Comprendono attrezzature pubbliche esistenti ed aree inedificate destinate all'esproprio per la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a verde, gioco libero e sport, parco urbano, impianti sportivi integrati, attrezzature scolastiche, nonché attrezzature di interesse comune come definite all'art. 57 delle presenti norme.

Per le attrezzature pubbliche da individuare in sede di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi nelle zone A del P.R.G., è consentita solo per le zone destinate ad attrezzature sportive, una cubatura edilizia per eventuali servizi igienici e spogliatoi, con indice fondiario di 0,03 mc/mq.

Nelle zone F1 il P.R.G. si attua mediante l'intervento diretto nel rispetto dell'indice fondiario massimo di fabbricabilità di $mc/mq = 2.00$, sulle aree che non ricadono in Z.T. 2 del P.U.T., e di $mc/mq = 1.00$ sulle aree ricadenti in Z.T. 2 del P.U.T.. L'altezza massima degli edifici sarà di ml. 7,50 (sette e cinquanta) fuori terra.

È altresì ammessa la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a verde, gioco libero e sport, parco urbano, impianti sportivi integrati, attrezzature di interesse comune, a cura di privati proprietari delle aree, mediante permesso di costruire convenzionato che garantisca l'uso pubblico e sociale degli impianti.

Per gli edifici eventualmente presenti nelle zone da espropriare nelle more di attuazione delle opere, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di manutenzione e sistemazione delle aree libere esterne, nonché interventi provvisori a garanzia della pubblica e privata incolumità.

Sono altresì ammessi interventi di riordino colturale con esclusione dell'installazione di serre e dell'impianto, ovvero del rinnovo, di colture arboree specializzate.

Le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno essere pari a quelle stabilite all'art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Ai fini dell'attuazione degli interventi si applicano, inoltre, le disposizioni di cui al successivo art. 64.

ARTICOLO 53 - ZONE *F2* - PARCHI TERRITORIALI -

(ZONA P.U.T. 1b - 8)

Comprendono aree inedificate di grande interesse ambientale già dotate di vegetazione spontanea e/o di impianti arborei ovvero da rimboschire, nelle quali occorre salvaguardare gli attuali caratteri paesistico - ambientali incrementando o introducendo possibilità di fruizione pubblica regolamentata, compatibile con l'uso agricolo o silvo - pastorale dei siti.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante convenzione con i proprietari e/o i conduttori. In caso di totale indisponibilità di questi, il Comune può procedere all'esproprio.

La convenzione che regolerà l'esercizio dell'uso pubblico dovrà essere conformata ai criteri stabiliti dalla Regione ed in ogni caso dovrà recepire tutto quanto previsto per la Zona Territoriale 8 dall'art. 17 della Legge Regionale 27.6.1987 n. 35.

Gli interventi dovranno vietare edificazioni in qualsiasi forma (sia pubblica che privata) e modificazioni del suolo diverse da quelle necessarie per il consolidamento delle pendici e la regimazione delle acque superficiali, consentire il permanere di eventuali attività silvo - pastorali compatibili, regolamentare l'uso pubblico in forme tali da salvaguardare l'integrità dell'ambiente, anche prevedendo opportune sistemazioni e realizzazioni di percorsi pedonali ed aree di sosta nonché - mediante progetti unitari - di piccoli nuclei di attrezzature scoperte per il gioco libero e lo sport dei giovanissimi.

Sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi a garanzia della pubblica incolumità senza aumento di volume né di superfici utili.

***ARTICOLO 54 - ZONE *F3* - PARCHI SPECIALI -**

(ZONA P.U.T. 9)

Comprendono aree già caratterizzate dall'opera dell'uomo che, anche per ciò, rivestono particolare valore storico e ambientale. Esse includono giardini, insiemi di pregio geomorfologico e vegetazionale o d'interesse archeologico, in posizioni topografiche peculiari (in adiacenza di centri storici, lungo i rivoli, su dossi collinari, lungo la costa), o attinenti a edifici monumentali di grande rilievo.

In tali zone sono vietati:

- ogni forma di edificazione;

- ogni modificazione del suolo diversa da quella necessaria per assicurare la stabilità delle pendici e la regimentazione delle acque superficiali;
- il taglio della vegetazione arborea;
- la realizzazione di strade carrabili ed elettrodotti.

E' consentita la sostituzione delle alberature senza mutare l'ordinamento colturale della zona.

E' fatto obbligo di garantire l'uso pubblico opportunamente regolamentato nel quadro di convenzioni con i proprietari e/o i conduttori del fondo.

In caso di mancata collaborazione da parte di questi, la Regione può predisporre specifici P.U.E. e procedere all'esproprio.

Nelle more dei P.U.E. e fino all'eventuale esproprio sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi a garanzia della pubblica incolumità senza aumento di volume né di superfici utili.

***ARTICOLO 55 - ZONE F4 - PARCHI ARCHEOLOGICI -**

(ZONA P.U.T. 9)

Comprendono aree di particolare valore paesistico - ambientale con vincolo archeologico.

In tali aree sono vietati ogni forma di edificazione, ogni modificazione del suolo, il taglio della vegetazione arborea, ed ogni tipo di scavo, fatta eccezione per le operazioni condotte per conto e con il controllo della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

E' fatto obbligo di garantire l'uso pubblico opportunamente regolamentato nel quadro di convenzioni con i proprietari è/o i conduttori. In caso di mancata collaborazione di questi la Regione può predisporre specifici P.U.E. e procedere all'esproprio nei modi di legge.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume né di superfici utili.

***ARTICOLO 56 - ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO -**

(Delibera della Soprintendenza Archeologica delle Provincie di Napoli e Caserta.)

In tali aree qualsiasi intervento di iniziativa pubblica o privata che coinvolge il sottosuolo deve essere sottoposto a parere preventivo della Soprintendenza.

Le aree vincolate alla presente norma sono quella costiera in località "IL PIZZO" e quella compresa tra via San Martino e via M.B. Gargiulo. Entrambe sono individuate nella cartografia con il simbolo



ARTICOLO 57 - ZONE **G - IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E
SERVIZI SOCIALI -
(ZONA P.U.T. 2 - 4 - 6)**

Comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse comune già esistenti o da realizzare ed attrezzature di servizi sociali esistenti o da realizzare con iniziativa pubblica e/o privata.

Le attrezzature di servizi sociali e di interesse comune sono articolate nelle seguenti categorie :

religiose

(chiese e annessi parrocchiali, santuari conventi e simili, ecc);

sociali e culturali

(centri sociali, centri culturali biblioteche, musei, pinacoteche, teatri, sedi per mostre, sale d'ascolto e simili, centri multimediali ecc.);

sanitarie ed assistenziali

(ospedali, case di cura, poliambulatori, centri termali, case di riposo per anziani, ecc.)

amministrative e direzionali

(uffici pubblici, uffici statali, giudiziari, postali, centri congressuali di uso pubblico, ecc.);

servizi pubblici

(impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche quali elettricità, telefonia, telecomunicazioni, n.u., trasporti pubblici, attività mercatali, protezione civile, meeting-point turistici, isole ecologiche, impianti per il ricovero di animali in genere, ecc.)

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dell'Indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 1,50(uno e cinquanta) mc/mq. per le nuove costruzioni, includendo nelle cubature realizzabili, quei già eventualmente esistenti nell'area.

L'altezza massima degli edifici sarà di ml. 7,50 (sette e cinquanta) fuori terra a condizione che gli edifici siano comunque compatibili con le caratteristiche ambientali e non interferiscano con le visuali prospettiche di eventuali insediamenti antichi di cui alla zona A.

Sono ammessi piani seminterrati ed interrati da adibirsi ad impianti tecnologici o ad area di parcheggio, nonché, a servizio degli impianti, attrezzature per il gioco ed il tempo libero, percorsi pedonali e spazi di sosta, manufatti leggeri anche coperti del tipo padiglioni temporanei ovvero stagionali di facile rimozione, chioschi, servizi igienici, bouvette, ecc.

Le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno essere pari a quelle stabilite all'art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Ai fini dell'attuazione degli interventi si applicano, inoltre, le disposizioni di cui al successivo art. 64.

Per gli edifici esistenti è consentita, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia, e solo nel caso di attrezzature pubbliche di interesse comune non ricadenti in Z.T. 2 del P.U.T.,

la sostituzione edilizia con un incremento del 15% della cubatura esistente a condizione che le nuove fabbriche abbiano un'altezza non superiore a quelle preesistenti.

Nel caso di iniziativa privata i relativi permessi di costruire sono subordinati alla stipula di Convenzione che dovrà fissare le modalità di attuazione ed esecuzione degli interventi, di assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte dei privati ed i criteri per concordare con il Comune eventuali agevolazioni per la utilizzazione delle attrezzature da parte dei residenti nel Comune.

***ARTICOLO 58 - ZONA H - AREE CIMITERIALI -**

(ZONA P.U.T. 1b-4)

Comprende le aree destinate agli impianti cimiteriali ed agli ampliamenti relativi, al cui interno vigono le norme e regolamentazioni specifiche.

Intorno ad esse, le fasce di rispetto dimensionate secondo quanto previsto dal vigente T.U. delle Leggi Sanitarie e dalla vigente normativa regionale sono vincolate alla inedificabilità, per mt. 100,00 dal perimetro.

Vi è consentita la prosecuzione delle attività agricole e la realizzazione di interventi di riordino e riqualificazione colturale.

E' consentita la realizzazione di strade e parcheggi ed eventuali ampliamenti del cimitero se compatibili con la zona territoriale di P.U.T. interessata.

Sugli immobili eventualmente preesistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

ARTICOLO 59 - ZONA I - VIABILITA' -

Comprende aree destinata alle nuove arterie stradali e/o agli ampliamenti di quelle esistenti.

Gli interventi saranno previsti dai P.P.A. e dai P.U.E. e si attueranno mediante esproprio in base a progetti specifici approvati dagli organi competenti. Per gli edifici esistenti e ricadenti nelle zone di ampliamento della viabilità esistente o sui tracciati della nuova viabilità valgono le norme di cui al seguente articolo 60.

Condizione indispensabile è che tutti gli interventi relativi alla nuova viabilità e/o all'ampliamento della viabilità esistente siano conformi alle prescrizioni degli artt. 15 e 23 del P.U.T., nonché alle prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale contenute nella delibera n. 6 del 22.1.1998, per cui gli interventi di nuova viabilità e/o ampliamento della viabilità esistente sono limitati a quelli di seguito indicati :

nuova viabilità prevista dal P.U.T.

realizzazione del tratto di nuova viabilità previsto dal Piano Urbanistico Territoriale a monte del Corso Italia,

viabilità fondamentale

Corso Italia
via Cimitero
viabilità minore

a valle del Corso Italia non è previsto alcun intervento di ampliamento delle strade esistenti,

a monte del Corso Italia trattandosi di zone a preminente interesse agricolo sulla viabilità esistente sono consentiti ampliamenti carrabili fino ad una sezione di ml. 3,00 tutto compreso.

Nelle more dei progetti e delle esproprio per la realizzazione della nuova viabilità o degli ampliamenti previsti dal P.R.G. è fatto divieto assoluto di realizzare qualsiasi costruzione nelle zone interessate.

Per gli edifici, eventualmente preesistenti, fino all'approvazione dei progetti esecutivi ed alla deliberazione dell'Amministrazione di realizzazione degli stessi, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria a straordinaria, nonché interventi a garanzia della pubblica incolumità.

*** ARTICOLO 60 - ZONA L - EDIFICI INTERESSATI DALLA NUOVA VIABILITA' E/O
DAGLI AMPLIAMENTI DELLA VIABILITA' ESISTENTE -**

(ZONA P.U.T. 1b - 4)

Al fine di agevolare la Pubblica Amministrazione, nella realizzazione tutti gli interventi stradali previsti dal P.R.G. e/o quelli che potranno essere eventualmente individuati dai P.U.A. che comunque dovranno essere conformi alle prescrizioni dell'art. 23 P.U.T. nonché alle prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale contenute nella delibera n. 6 del 22.1.1998, la presente Norma stabilisce che, ad eccezione delle Z.T. 1b del P.U.T., tutti gli edifici totalmente o in parte ricadenti, con la loro area di sedime, nelle zone interessate dalla nuova viabilità o dallo ampliamento di quella esistente, potranno essere demoliti e ricostruiti a parità di volume dai proprietari, previa cessione dell'area interessata ai prezzi di esproprio stabiliti dalla normativa all'epoca vigente.

La ricostruzione degli edifici potrà avvenire nell'ambito dell'area di pertinenza dei fabbricati stessi con esclusione, s'intende, delle zone interessate dai nuovi interventi stradali.

Gli interventi sono subordinati al rilascio di permesso di costruire gratuito ed alla stipula di apposita convenzione con il Comune. In detta convenzione saranno fissati il prezzo della cessione delle aree, i tempi per le consegne, che dovranno essere legati al perfezionamento e del rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per i suddetti edifici fino all'approvazione dei progetti esecutivi ed alla deliberazione dell'Amministrazione di realizzazione degli stessi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria a straordinaria, nonché interventi a garanzia della pubblica incolumità.

ARTICOLO 61 - ZONA *M* - PARCHEGGIO AUTOTRASPORTI PUBBLICI E/O PRIVATI -
(ZONA P.U.T. 1b - 4)

Comprende le zone destinate ad area di parcheggio, sosta e smistamento degli automezzi di trasporto privato, adibiti alla consegna di merci e forniture.

In detta zona sono consentiti interventi edilizi solo per la realizzazione, di guardiole di vigilanza e relativi servizi(spogliatoi, docce e w.c.) entro il limite massimo di utilizzazione territoriale di 0,02 mc/mq, incluso eventuali volumi esistenti di cui è ammessa la ristrutturazione e riconversione edilizia per la destinazione d'uso sopra descritta.

Gli interventi consentiti potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata. In tale ultima ipotesi l'intervento si attua previa stipula di apposita convenzione con il Comune.

Le distanze dai confini e dai fabbricati dovranno essere pari a quelle stabilite all'art. 4 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Ai fini dell'attuazione degli interventi si applicano, inoltre, le disposizioni di cui al successivo art. 64.

Per gli edifici esistenti in dette zone, fino all'approvazione dei progetti esecutivi ed alla deliberazione dell'Amministrazione di realizzazione degli stessi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria a straordinaria, nonché interventi a garanzia della pubblica incolumità.

***ARTICOLO 62 - ZONA *P* - PARCHEGGI DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA -**
(ZONA P.U.T. 2 - 4 - 6)

Comprende le zone di attrezzature per la sistemazione e la razionalizzazione della sosta delle auto nel centro abitato.

E' ammessa solo la destinazione d'uso di autorimessa o di parcheggio, e di verde pubblico attrezzato, ove previsto. Le aree di intervento sono individuate nelle tavole dl P.R.G. adeguato e contrassegnate con la lettera P.

In tali aree sono consentiti gli interventi previsti nel Programma Urbano Parcheggi approvato dalla Regione Campania con delibera di Giunta Regionale n. 4013 del 30.08.2001, Decreto Dirigenziale n. 2668 del 25.10.2001, e successive varianti.

La relazione tecnica e le norme di attuazione del Programma, pertanto, costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Attuazione. In essi sono individuate le caratteristiche dei parcheggi (parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici) la procedura di approvazione, l'analisi dell'esistente, la valutazione del fabbisogno e l'individuazione delle aree di intervento.

Nelle zone P è consentita solo la realizzazione di autorimesse od aree di parcheggio con strutture interrato ad un piano o più piani a condizione, in quest'ultimo caso, che la copertura sia destinata a verde pubblico attrezzato, da computare nel calcolo degli

standards, mediante la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a verde, gioco libero e sport, parco urbano, impianti sportivi integrati, secondo le disposizioni di cui all'art. 52 delle presenti Norme.

Gli interventi previsti e stabiliti dal Programma, potranno essere attuati, in via prioritaria dai soggetti proprietari dell'area ed in via alternativa dai soggetti individuati dalle norme di legge. In entrambi i casi mediante regime di convenzionamento, secondo i tempi stabiliti dalle norme del Programma e dagli schemi di convenzione ad esse allegate.

Scaduti i termini assegnati, senza che sia stata presentata alcuna richiesta da parte dei privati, il Comune può espropriare le aree, sulla base delle vigenti disposizioni di legge in materia, e provvedere alla realizzazione dell'opera. In tal caso gli interventi potranno anche essere limitati alla sola realizzazione del parcheggio pubblico a rotazione e del verde pubblico attrezzato.

Nelle more di attuazione degli interventi previsti dal P.U.P., in dette aree, a fronte di esigenze di natura contingente ovvero ai fini della razionalizzazione della mobilità interna e delle aree di sosta, è consentita l'attivazione di parcheggi pubblici a rotazione a carattere temporaneo, per periodi non superiori a mesi 6 in ragione di anno e per un massimo di anni 2, anche mediante l'esecuzione di opere purchè, queste, non compromettano la successiva realizzazione degli interventi previsti dal Piano.

Le modalità di realizzazione e sviluppo del Programma sono contenute nella normativa di attuazione del P.U.P. che costituisce parte integrante della presenti Norme.

Per gli edifici esistenti in dette zone, fino all'approvazione dei progetti esecutivi ed alla deliberazione dell'Amministrazione di realizzazione degli stessi, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria a straordinaria, nonché interventi a garanzia della pubblica incolumità.

***ARTICOLO 63 - IMPIANTI STRADALI PER LA VENDITA DI CARBURANTI -**

Per "impianto" si intende ai sensi della Legge Regionale 29 marzo 2006 n. 6, il complesso commerciale unitario, dotato di propri accessi ad uso esclusivo dello stesso, costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica del carburante per autotrazione con le relative attrezzature, dalle aree destinate agli edifici e ai manufatti per i servizi delle automobili ed all'automobilista e alla autonome attività commerciali integrative, comprensivo dei parcheggi e delle relative aree di manovra.

Gli impianti per la distribuzione di carburante, comprese le relative aree di sosta, devono essere localizzati in modo da non intralciare il traffico, non impegnare in ogni caso la carreggiata stradale di cui all'art. 22 del D.Lgs.30 aprile 1992 n. 285 e dell'art. 61, comma 3 del D.P.R. 16 dicembre 1992.

La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti deve inoltre essere tale da non arrecare pregiudizio e non impedire la visuale, anche parziale, dei

beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

La localizzazione e la realizzazione degli impianti è possibile lungo le strade di ogni tipo, anche al di fuori delle fasce di rispetto di cui all'art. 2, III comma del Codice della strada, e nei parcheggi pubblici o autorimesse aventi più di 250 posti macchina; dovrà inoltre tenere conto delle seguenti prescrizioni in relazione della zona omogenea di insediamento ed alla tipologia di impianto prevista :

Nelle zone A non è consentita l'installazione di nuovi impianti, la modifica e/o il potenziamento degli impianti già esistenti, la concentrazione e/o il trasferimento degli impianti nell'ambito di essa.

Nelle zone B e C, è ammesso l'insediamento di nuovi impianti secondo una tipologia di impianto del tipo chioschi e/o stazioni di servizio secondo i seguenti parametri :

- la distanza minima tra impianti e di m. 400;
- la superficie minima occupata dal chiosco non deve essere inferiore ai mq. 300;
- la superficie minima occupata dalla stazione di rifornimento non deve essere inferiore ai mq. 800;
- la superficie minima occupata dalla stazione di servizio non deve essere inferiore ai mq. 1.000;
- la superficie utile non può superare i 200 mq.

Nelle zone D ed F, è consentita l'installazione di stazioni di rifornimento e o di servizio con annessi centri commerciali, per materiali riguardanti il veicolo, secondo i seguenti parametri:

- la distanza minima tra impianti e di m. 700;
- la superficie minima occupata dalla stazione di rifornimento non deve essere inferiore ai mq. 1.000;
- la superficie minima occupata dalla stazione di servizio non deve essere inferiore ai mq. 1200;
- la superficie utile non può superare i 200mq.

Nelle zone E, ove ammissibile, è consentita l'installazione di stazioni di rifornimento e/o di servizio con annessi centri commerciali per materiali, riguardanti la persona ed il veicolo secondo i seguenti parametri :

- la distanza minima tra impianti è di mt. 5000,
- la superficie minima occupata dalla stazione di servizio non deve essere inferiore ai 1400 mq;
- la superficie utile non può superare i 300 mq.;

Nelle zone G, l'installazione degli impianti non è consentita.

L'installazione di nuovi impianti, ovvero il trasferimento di quelli esistenti, non è inoltre consentita nelle Zone Territoriali 1a, 1b, 8 e 9 del P.U.T. di cui alla Legge Regionale n. 35/1987.

Norme particolari.

La distanza minima tra due impianti, situati in zone territoriali comunali diverse (B,C,D,E,F), è uguale alla media aritmetica delle distanze minime previste in ciascuna zona.

Nel calcolo della Superficie Utile (SU) sono da escludere, oltre alle pensiline a copertura delle colonnine dell'impianto e dei relativi spazi per il rifornimento del carburante, i box per il rifornimento degli autoveicoli, per i carri bombolai, i box per i compressori, ovvero i volumi tecnici.

L'altezza massima consentita per le attrezzature a supporto dell'impianto è pari a mt. 7,50, ad eccezione della pensilina in quanto volume tecnico.

Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione carburanti sono stabilite, per le diverse tipologie, in :

- a) **CHIOSCO** - Locali per ricovero addetti, dotati di servizi igienici con volumetria massima consentita non superiore a mc. 27,00.
- b) **STAZIONE DI RIFORNIMENTO** - Tali strutture dovranno avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza, ed una volumetria massima non superiore ai mc. 300,00
- c) **STAZIONE DI SERVIZIO**: Tali strutture dovranno avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza, ed una volumetria non superiore a mc. 600,00.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle sopraelevazioni e nelle ricostruzioni si dovranno rispettare le distanze dai confini previsti per le singole zone omogenee.

Gli interventi di ammodernamento, nuova installazione, trasferimento, e l'esercizio in generale degli impianti di distribuzione carburanti, sono regolati dalle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 11 febbraio 1998 n. 32, ed alla Legge Regionale 29 marzo 2006 n. 6.

TITOLO IV

NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI -

ARTICOLO 64 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTERVENTI NELLE ZONE "F1" - "G" - "M" -

Gli interventi da eseguire da parte di privati nelle zone F1, G, ed M del P.R.G. sono regolati dalle norme tecniche attuative di cui al presente articolo e dalle disposizioni approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 5 maggio 2009, che stabiliscono le modalità di attuazione ed esecuzione degli interventi e di assunzione degli oneri di urbanizzazione da parte dei privati, i criteri di agevolazione per la utilizzazione delle attrezzature da parte dei residenti nel Comune.

I progetti dovranno essere inoltre conformi alle disposizioni di legge ed alle normative tecniche generali vigenti in materia.

Nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento sia proprietario dell'intero comparto, con destinazione "F1", "G", o "M", dovrà produrre progettazione preliminare dell'intervento riferito alla complessiva area, pur realizzando l'intervento per lotti successivi.

Nel caso, invece, in cui il soggetto proponente l'intervento sia proprietario di quota parte dell'intero comparto, dovrà comunque produrre progettazione preliminare dell'intervento riferito all'intero comparto, pur limitando la progettazione esecutiva, e l'applicazione dell'indice di fabbricabilità, alla porzione di area di sua proprietà, restando però obbligato a consentire l'utilizzo delle opere di urbanizzazione realizzate, quali strade, impianti fognari, impianti di illuminazione, servizi, cabine di trasformazione, da parte di soggetti proprietari delle rimanenti aree che compongono il comparto, se ed in quanto utilizzabili, a servizio dei lotti successivi d'intervento.

Le progettazioni per lotti successivi di intervento, ricompresi nello stesso comparto, non potranno prevedere opere già realizzate in precedenza ma esclusivamente ulteriori opere, conformi alla destinazione urbanistica dell'area.

Gli interventi riferiti a lotti dovranno essere progettati per ambiti definiti, omogenei e regolari evitando la formazione di aree residuali, ovvero reliquati, inutilizzabili.

Il lotto minimo di intervento resta determinato in mq. 2.000 (duemila) allo scopo di evitare l'eccessiva frammentazione del comparto urbanistico e delle attrezzature da realizzare.

Per ogni intervento dovranno essere rispettate le distanze dai confini, dalle costruzioni e dalle strade così come stabilite dal precedente art. 4.

Le progettazioni riferite ad interventi a lotti dovranno comunque prevedere ogni accorgimento tecnico ed ogni utile garanzia atta ad assicurare gli interventi successivi ed a non pregiudicarne l'attuazione.

Allo scopo di contenere e ridurre al minimo l'impegno di aree libere per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse, ancorché realizzate da privati, nelle zone "F1", "G", i proprietari attuatori degli interventi previsti dal P.R.G. per dette destinazioni, possono altresì realizzare parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree impegnate dal progetto, nella misura massima di due livelli interrati con indice di copertura pari allo 0,70 della superficie del lotto, ma esclusivamente mediante soluzioni compatibili con la destinazione dello standard a cui l'area è destinata.

In tal caso il privato attuatore dell'intervento dovrà presentare una proposta progettuale, che sarà preventivamente approvata dal Comune, e realizzare l'intervento in regime di convenzione con la quale saranno definiti obblighi e diritti, le condizioni e i tempi per la realizzazione delle opere, le modalità di svolgimento di un eventuale servizio, gli standards qualitativi, i sistemi di verifica e le garanzie.

Le tipologie, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi a quanto dettato dall'art. 26 del Piano Urbanistico Territoriale approvato con Legge Regionale 27 giugno 1987 n. 35.

Le presenti disposizioni si applicano anche nei casi di interventi realizzati direttamente dal Comune nelle richiamate zone F1, G ed M di Piano Regolatore.

Gli interventi ad iniziativa privata saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato e restano subordinati alla preventiva stipula di apposita convenzione, secondo lo schema tipo approvato con la richiamata delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 5 maggio 2009.

***ARTICOLO 65 - VIABILITA' -**

Gli aspetti tecnici della viabilità, per quanto riguarda progettazione ed esecuzione delle opere, devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente;

In particolare :

per la viabilità fondamentale :

- i progetti devono essere redatti da gruppi di tecnici qualificati, integrati comunque da esperti di problemi paesaggistici;
- nella esecuzione delle opere deve essere considerato il problema dello scarico dei materiali di risulta degli scavi che non possono essere comunque riversati negli impluvi naturali e che dovranno essere utilizzati per i rinterri e per la parte residua allontanati dall'area o gettati a mare (a distanza dalla costa) per creare occasioni di ripopolamento della fauna marina;
- le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali proposti nel P.R.G. devono rispettare le seguenti prescrizioni sezione tipo, costituita da due corsie da 3,75 ml ciascuna con banchine laterali da 1,25 ml e cunette, per un ingombro totale massimo di 10 ml circa, con piazzola di sosta ogni 400 m; pendenza fondamentale del 5 % (sono ammissibili, per brevi tratti, incrementi fino ad un massimo del 7-8 %);
- i materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare per gli ampliamenti a valle, appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame calcareo

a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti; qualora risultassero indispensabili strutture a sbalzo, occorre usare solette rettilinee in senso longitudinale, senza mensole, eventualmente con sagome trasversali curvilinee che si raccordino con sagome i muri di sostegno. I parapetti vanno eseguiti con muretti continui (eventualmente intonacati) senza interruzione a ringhiere o con tubolari di terra, in pietrame calcareo senza bauletto, ma con sagoma trasversale arrotondata superiormente.

per la viabilità minore :

- i progetti dovranno essere dettagliati e redatti in scale idonee a rilevare l'esatta morfologia del suolo;
- la sezione stradale deve essere ridotta (massimo metri tre tutto compreso) e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e gli sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture;
- gli eventuali muri di sostegno devono essere esclusivamente realizzati con paramento in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti;
- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee con formazioni del suolo atte ad evitare sbancamenti o riporti.

ARTICOLO 66 - INFRASTRUTTURE A RETE -

Gli interventi per la realizzazione delle infrastrutture a rete (illuminazione, acquedotti, fognature) devono essere tali da inquadrarsi nella problematica della tutela ambientale.

In particolare :

- i progetti, elaborati da esperti qualificati, devono essere redatti analiticamente e in idonea cartografia in scala adeguata a determinare le modificazioni del suolo;
- le reti delle infrastrutture (specificatamente per i centri urbani) devono essere tutte interrate e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante.

ARTICOLO 67- TIPOLOGIE, MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE PER LA EDIFICAZIONE -

Per la nuova edificazione, la tipologia edilizia deve tenere conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole.

I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali. Sono da bandire pertanto quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi, porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico.

In particolare sono da escludersi:

- gli intonaci plastici;
- le pitture sintetiche o comunque chimiche;

- i rivestimenti in piastrelle o in cotto;
- gli infissi in metallo o in plastica.

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci a malta di cemento o plastici;
- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- mattoni sabbiati o comunque del tipo detta "a faccia vista";
- infissi in alluminio anodizzato color alluminio e bronzato, o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, avvolgibili in metallo a maglia romboidali sono consentite solo per i negozi esistenti;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo.

E' consentito l'uso di pietra di tufo grigio compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti.

ARTICOLO 68 - NORME DI SICUREZZA GEO-SISMICA -

Nell'ambito del territorio comunale, ogni intervento dovrà essere preceduto dalle indagini geologiche e geotecniche previste dalla normativa vigente.

In tal caso le indagini geologiche e geotecniche saranno finalizzate anche alla definizione dei rischi specifici indicati nella carta della franosità per ciascuna zona, come di seguito riportato :

AREA	ZONA	DEFINIZIONE	INDAGINI
Area stabile	Zona tipo	Area con caratteristiche geolitologiche e morfologiche sufficienti a garantire la stabilità	Quelle previste dal D.M. 11 Marzo 1988 (G.U. n. 127 del 01.06.88)
	Zona prossima a forre od a falesie tufacee		Indagini supplementari atte ad individuare la presenza di possibili cavità sotterranee
	Zona sottoposta a versanti calcarei		Indagini supplementari atte a valutare i rischi derivanti da possibili colate rapide della coltre vegetale e piroclastica e/o rotolio di blocchi lapidei.
Area ad incerta stabilità e/o potenzialmente instabile	Zona tipo	Area che, per le caratteristiche geolitologiche e morfologiche, è potenzialmente predisposta a possibili fenomeni franosi	L'indagine geologica e geotecnica sarà finalizzata alla definizione puntuale della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche tecniche dei terreni almeno fino alla profondità di venti metri dal piano di campagna. Saranno valutate le condizioni di stabilità derivanti dall'interazione tra terreno e strutture di fondazione. Le indagini saranno estese alle zone circostanti per valutare le caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche della zona nel cui contesto si interviene
	Zona sottoposta a versanti instabili		Indagini supplementari atte a valutare i rischi derivanti da possibili colate rapide della coltre vegetale e piroclastica e/o rotolio di blocchi lapidei.
	Zone prossime a nicchie di distacco ed a cumuli di frana		Indagini supplementari atte a valutare l'entità di un possibile arretramento della nicchia di distacco e/o della rimobilizzazione del cumulo di frana
Area instabile	Zona tipo	Area con caratteristiche geolitologiche ed idrogeologiche tali da non garantire condizioni di stabilità	Qualunque intervento dovrà essere preceduto dal risanamento idrogeologico delle aree dissestate. Le indagini geologiche e geotecniche, oltre quanto previsto dalla vigente normativa, dovranno essere finalizzate alla ulteriore e particolareggiata definizione della tipologia e dell'entità del dissesto nonché alla progettazione di opere di bonifica
	Aree instabili per movimenti di massa		
	Aree instabili per fenomeni legati alla evoluzione morfologica dei versanti		

**ARTICOLO 69 - NORME DI SICUREZZA IN MATERIA DI INQUINAMENTO
ELETTROMAGNETICO -**

In materia di prevenzione dei danni derivanti dalla esposizione a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici, nonché ai fini della protezione della popolazione, dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali previste in materia ed in particolare le disposizioni di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003, ed alle leggi regionali 24 novembre 2001 nn. 13 e 14.

ARTICOLO 70 - ISOLA ECOLOGICA -

L'isola ecologica, o centro di raccolta, è costituita da un area presidiata ove si svolge unicamente attività di raccolta, mediante raggruppamento per frazioni omogenee, per il trasporto agli impianti di recupero e trattamento, debitamente attrezzata e circoscritta con l'obiettivo di raccogliere rifiuti voluminosi, e non, destinati ad essere successivamente trasferiti ad altro sito, così come definita dal D.M. 8 aprile 2008.

Tali impianti potranno essere realizzati al di fuori dei centri abitati, e dovranno essere compatibili con le disposizioni del P.U.T. di cui alla L.R. n. 35/1987.

ARTICOLO 71 - IMPIANTI ED ATTREZZATURE PER RICOVERI ANIMALI -

Gli impianti e le attrezzature per il ricovero di animali in genere (canili, gattili, ecc.) sono costituiti da strutture destinate alla raccolta temporanea, ricovero, allevamento ed addestramento di animali.

La realizzazione di tali impianti è regolata dalle vigenti disposizioni normative ed in particolare dalle disposizioni di cui alla Legge Regionale 24 novembre 2001 n. 16.

I progetti per nuovi ricoveri dovranno prevedere aree e spazi, coperti e scoperti, adatti al ricovero di animali in genere, sia di affezione sia selvatici sia esotici da ospitare temporaneamente, e dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti minimi :

- un adeguato sistema di smaltimento delle acque reflue o di scarico;
- la completa recinzione dell'impianto per una altezza non inferiore a metri 2,00;
- ogni box, a prescindere dalla misura della superficie quadrata interna, deve essere dotato dell'area esterna che deve avere le misure adeguate compatibilmente all'organizzazione della struttura;
- i pavimenti e le pareti dei box costituenti l'impianto devono essere facilmente lavabili e disinfettabili;
- ogni impianto dovrà dotarsi di una area parco tale da garantire una reale movimentazione giornaliera degli animali.

I suddetti impianti potranno essere realizzati al di fuori dei centri abitati, direttamente dal Comune, ovvero da privati, associazioni, ed altri, in regime di convenzionamento con l'Amministrazione comunale, e dovranno essere compatibili con le disposizioni del P.U.T. di cui alla L.R. n. 35/1987.

ARTICOLO 72 - CHIOSCHI -

Si definiscono chioschi i manufatti isolati, costituiti da strutture di dimensioni contenute, generalmente prefabbricati e strutturalmente durevoli, tradizionalmente concepiti per la vendita di generi diversi, posati su suolo pubblico.

I chioschi possono essere destinati, salvo diverse disposizioni legislative, alle seguenti attività :

- a) somministrazione e vendita di prodotti alimentari e bevande;
- b) vendita e consumo di frutta e verdura;
- c) vendita di fiori;
- d) vendita giornali.

I chioschi possono essere di proprietà pubblica in quanto realizzati direttamente dal Comune, o dal privato in regime di convenzione purchè ceduti gratuitamente al Comune, ovvero di proprietà privata in quanto realizzati dal privato su suolo pubblico.

L'installazione di chioschi di proprietà pubblica, e la sistemazione delle relative aree di pertinenza, è consentita su aree di proprietà pubblica, previa deliberazione della Giunta Comunale che individua l'area d'impianto, le caratteristiche e la destinazione del chiosco.

L'installazione di chioschi di proprietà privata, e la sistemazione delle relative aree di pertinenza, è consentita su aree di proprietà pubblica, su proposta del privato preventivamente autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale, a condizione che non costituisca incremento delle superfici terziarie esistenti, ed è soggetta al rilascio del permesso di costruire a titolo oneroso, della concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

Per aree di pertinenza s'intendono le aree che vengono utilizzate a servizio del chiosco con i camminamenti, tende avvolgibili o pensiline, attrezzature di arredo, ecc.

I chioschi dovranno essere collocati ad una distanza non inferiore a metri 2.00 dalle carreggiate veicolari e dalle alberature esistenti misurate da ogni punto della proiezione della copertura. L'installazione dei chioschi dovrà in ogni caso rispettare le norme del Nuovo Codice della Strada, e la sua presenza sul suolo pubblico non dovrà costituire ostacolo diretto o indiretto al movimento pedonale e veicolare.

La concessione per l'installazione del chiosco, anche se rilasciata, non costituisce titolo per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale, in quanto la realizzazione del manufatto sarà comunque vincolata, e subordinata, all'ottenimento dell'autorizzazione commerciale. In caso di mancato ottenimento di tale autorizzazione, il permesso di costruire decade a tutti gli effetti di legge.

Il Comune può disporre la revoca della concessione in qualsiasi momento, con provvedimento debitamente motivato, disponendo la rimozione del manufatto previo preavviso di mesi sei, al fine di dare la possibilità al concessionario di trasferire il chiosco in un'altra area.

La concessione è inoltre revocabile per omessa manutenzione o uso improprio, ovvero quando la struttura concessa risulti disordinata o degradata, nonché quando la stessa abbia subito modificazioni rispetto a quanto autorizzato.

Nel caso di installazione di chioschi di proprietà privata, a garanzia dell'adempimento degli obblighi indicati nel permesso di costruire, il soggetto autorizzato dovrà presentare una polizza fidejussoria a favore del Comune, nella misura stabilita ai sensi dell'art. 25 delle presenti Norme. La somma garantita con la polizza sarà trattenuta dall'Amministrazione a rimborso delle spese che si dovranno sostenere per la copertura di eventuali danni al patrimonio comunale derivanti dall'installazione del chiosco (aree verdi, marciapiedi, pavimentazioni, ect), ovvero per la rimozione della struttura in danno, nei caso di cui al comma precedente.

ARTICOLO 73 - STABILIMENTI BALNEARI -

Negli stabilimenti balneari esistenti, ovvero da realizzare, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett.d), del D.P.R. n. 380/2001, mentre sono esclusi interventi che comportino modifiche delle destinazioni d'uso esistenti.

Nell'ambito di tali strutture balneari sono inoltre consentiti :

- interventi di realizzazione di strutture provvisorie leggere di facile rimozione, atte a coprire spazi esterni destinati all'uso pubblico, purché realizzate in metallo e/o legno e tendaggi;
- interventi urgenti in difesa del litorale e degli arenili esistenti;
- interventi diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche, di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A., compreso la realizzazione di spogliatoi e servizi igienici, la realizzazione di percorsi di accesso facilitati allo stabilimento balneare ed alla spiaggia, da parte di soggetti portatori di handicap, compreso le calate a mare e l'apposizione di tende e piattaforme. Tali strutture potranno essere inserite per la migliore accoglienza sulla spiaggia dove potranno essere previste, al fine dell'inserimento equilibrato, non più di 3 postazioni "effettivamente riservate" per portatori di handicap, e comunque in rapporto alla superficie di spiaggia a disposizione;
- la realizzazione di volumi tecnici destinati al contenimento della caldaia, boiler, autoclavi ecc.
- interventi di adeguamento igienico sanitario mediante la realizzazione di docce coperte e scoperte, servizi igienici e spogliatoi, compresi i servizi per i portatori di handicap e quelli riservati ai bambini. La dotazione minima di servizi igienici è di un w.c. per uomini, uno per donne, uno riservato ai bambini, ed uno riservato ai portatori di handicap.

E' fatto obbligo ai gestori degli stabilimenti balneari di mantenere l'intero complesso, compreso l'arenile, in ogni stagione in buone condizioni igienico sanitarie e di decoro complessivo.

Sugli arenili destinati alla balneazione è consentita l'installazione di strutture leggere mobili e provvisorie per la dotazione di servizi igienici, docce e spogliatoi.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti dalla Legge Regionale 25 ottobre 2010 n. 11.

Nel caso in cui le opere sopra indicate comportano modificazioni che rechino pregiudizio all'aspetto esteriore degli immobili, per le quali e' richiesta l'autorizzazione prevista dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, la realizzazione degli interventi resta subordinata all'acquisizione di tale autorizzazione.

Restano inoltre fatte salve le vigenti disposizioni in materia di gestione demaniale.

***ARTICOLO 74 - PIANI DI RECUPERO -**

Nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. sono indicati i perimetri delle aree classificate "Zone di Recupero" ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e assoggettate all'obbligo di Piano di Recupero (artt. 30 e 31).

Nel caso in cui si verifichi sovrapposizione di Piani Particolareggiati di Esecuzione e Piani di Recupero, saranno i primi a definire le scelte progettuali di tipo urbanistico (viabilità, standards, definizione delle superfici fondiari, sistemazione degli spazi esterni,) restando di competenza dei secondi la specificazione, degli interventi edilizi per ciascun edificio.

Per le Zone Territoriali del P.U.T. 2, 4 e 6 (zone A, B, F del P.R.G.) le caratteristiche dei Piani di Recupero devono essere tali da:

- 1) rispettare le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e le Norme di cui al Titolo IV della Legge Regionale 27 giugno 1987, n. 35;
- 2) impedire ulteriore edificazione eccezione fatta per le attrezzature, compreso i parcheggi pubblici, le pertinenze, volumi tecnici e tettoie;
- 3) consentire la sostituzione edilizia nelle Zone 4 e 6 del P.U.T. solo con i Piani di recupero che verranno attuati dall'Amministrazione Comunale ~~e non da privati~~, nel rispetto del volume e del totale delle superfici coperte lorde preesistenti;
- 4) consentire la ricostruzione degli edifici crollati per effetto del sisma del 23.11.1980 e 14.2.1981, nonché di quelli crollati per altra causa, ovvero di quelli fatiscenti e diruti;
- 5) consentire la demolizione e ricostruzione degli edifici che per motivi di interesse pubblico (creazione di spazi ed attrezzature pubbliche e di disegno urbano) si rendono necessarie. Tali interventi verranno indicati nei Piani redatti dalla Amministrazione Comunale.

Gli interventi di cui ai punti 4 e 5 dovranno effettuarsi nel rispetto del volume, del totale delle superfici coperte lorde e delle altezze massime preesistenti.

ARTICOLO 75 - NORME GENERALI -

Sull'intero territorio comunale, ad esclusione delle aree classificate dal Piano Regolatore Generale in zona C, D, F, G, H, I, L, M e P, ed inoltre delle aree ricadenti nelle Zone Territoriali 1a, 8 e 9, del P.U.T., è consentito, previo rilascio di permesso di costruire oneroso, il ripristino di strutture ed edifici fatiscenti, diruti o semidiruti, a condizione che vengano rispettate le originarie caratteristiche quantitative (volume, superficie complessiva, altezza massima), e tipologiche (destinazione d'uso).

La consistenza e le caratteristiche originarie degli immobili dovranno essere comprovate dallo stato di conservazione dell'edificio, ovvero con l'ausilio integrativo di idoneo supporto documentario certo (certificazioni catastali, fotografie, atti, documentazione, etc.).

Sono consentiti interventi edilizi in deroga esclusivamente per edifici ed impianti pubblici, ovvero di interesse pubblico, nei casi e nei limiti previsti dall'art. 14 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380.

Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, per quanto con esse non modificate, :

- 1) le disposizioni in materia di realizzazione di parcheggi pertinenziali, approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 5 maggio 2009, per quanto non modificato dalle presenti norme;
- 2) gli indirizzi programmatici e le linee guida per l'attuazione degli interventi nelle zone "F1" (attrezzature pubbliche), "G" (impianti ed attrezzature di interesse comune e servizi sociali) ed "M" (parcheggio autotrasporti pubblici e/o privati), approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 5 maggio 2009.