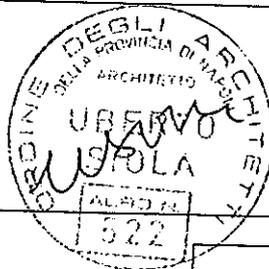


COMUNE
di
SAN GIORGIO a CREMANO
PROVINCIA DI NAPOLI

PIANO REGOLATORE GENERALE

progettista:

PROF.ARCH. UBERTO SIOLA



elaborato

NORME DI ATTUAZIONE

data

FEBBRAIO 1995

aggiornamento

FEBBRAIO 2000

tavola **12**

il progettista:

PROF.ARCH. UBERTO SIOLA

il Sindaco:

DOTT. FERDINANDO RICCARDI

NORME DI ATTUAZIONE

(modificate per quanto prescritto dal Comitato Tecnico Regionale Sezione Provinciale di Napoli – con parere n.190/99 del 21.10.1999 ed approvate dal Consiglio Provinciale con deliberazione n.158 del 21.12.1999 – le modifiche sono riportate in grassetto-corsivo).

Indice generale

Art. 1 - Oggetto della normativa	3
Art. 2 - Natura e finalità.....	4
Art. 3 - Norme per l'assetto generale del territorio	4
Art. 4 - Definizioni	5
A) SUPERFICIE.....	5
a.1) Superficie utile abitabile (Su).....	5
a.2) Superficie non residenziale (Snr).....	5
a.3) Superficie complessiva (Sc)	6
a.4) Superficie netta (Sn).....	6
a.5) Superficie accessoria (Sa).....	6
B) SUPERFICIE LORDA (Sl).....	6
C) SUPERFICIE COPERTA (Sq).....	6
D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q).....	6
E) SAGOMA.....	6
F) PIANO DI UN EDIFICIO	7
f.1) Piano fuori terra o piano terra	7
f.2) Piano seminterrato	7
f.3) Piano interrato.....	7
f.4) Soppalco	7
G) ALTEZZA.....	7
g.1) Altezza utile dei vani interni (Hu).....	7
g.2) Altezza delle fronti (Hf).....	7
g.3) Altezza massima (Hm).....	8
H) DISTANZE E INDICE DI VISUALE LIBERA.....	8
h.1) Distanza di un fabbricato (D).....	8
h.2) Indice di visuale libera (VL).....	8
I) VOLUME	11
i.1) Volume utile (Vu).....	11
i.2) Volume lordo (Vl).....	11
i.3) Volume totale (Vt).....	11
L) PARAMETRI URBANISTICI.....	12
l.1) Superficie territoriale (St).....	12
l.2) Superficie fondiaria (Sf)	12
l.3) Superficie minima di intervento (Sm).....	12
l.4) Indice di fabbricabilità territoriale (It).....	12
l.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If).....	12
l.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut).....	12
l.7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	12
M) PERTINENZE E STRUTTURE TEMPORANEE.....	12
m.1) Pertinenze di edifici esistenti.....	12
m.2) Strutture temporanee.....	12
Art.5 - Prescrizioni particolari- Modi di intervento	13
Art. 6 - Tipi di intervento.....	13
6.1 Manutenzione ordinaria.....	13
6.2 Manutenzione straordinaria.....	15
6.3 Restauro e risanamento conservativo	16
A) Restauro -	16
B) Risanamento conservativo -	17
6.4 Ristrutturazione edilizia.....	18

6.5 Ristrutturazione urbanistica.....	19
Art. 7 - Mutamento della destinazione d'uso.....	19
Art. 8 - Nuova costruzione.....	19
Art. 9 - Ampliamento.....	19
Art. 10 - Demolizioni.....	19
Art. 11 - Sistemazione dei terreni.....	20
Art. 12 - Opere di arredo urbano ed opere minori.....	20
Art. 13 - Strumenti di gestione.....	20
Art. 14 - Tipi di insediamento.....	20
Art. 15 - (A) - Aree edificate di carattere storico/ambientale.....	21
Art. 16 - (B) - Aree totalmente o parzialmente edificate.....	25
Art. 17 - (D) - Area artigianale e per piccole industrie.....	27
Art. 18 - Parcheggi privati.....	30
Art. 19 - (H) - Aree per attrezzature collettive (esistenti e di progetto).....	31
Art. 20 - (E 1) - Aree agricole.....	32
Art. 21 - (E 2) - Fasce di rispetto.....	32
- fascia di rispetto cimiteriale.....	33
- fascia di rispetto autostradale.....	33
- fascia di rispetto ferroviaria.....	33
Art. 22 - Aree private per lo sport.....	34
Art. 23 - Progetti di recupero urbano e piani particolareggiati.....	34
Art. 24 - Viabilità pubblica principale e secondaria.....	35
Art. 25 - Interventi a scala urbana e territoriale.....	36
Art. 26 - Definizione - Formazione degli strumenti attuativi.....	36
Art. 27 - Concessione ad edificare.....	37
Art. 28 - Compatibilità ambientali.....	37
1) Effetti nei riguardi del volume di traffico.....	37
2) Effetti nei riguardi dell'inquinamento atmosferico.....	38
3) Effetti nei riguardi dell'inquinamento acustico.....	38
4) Effetti nei riguardi dell'inquinamento delle falde idriche.....	38
5) Effetti nei riguardi delle aree a verde esistente.....	38
Art. 29 - Rinvio.....	38

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Oggetto della normativa

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del PRG e ne costituiscono parte integrante.

In assenza di qualsiasi strumentazione urbanistica di livello superiore effettivamente operante, esse si intendono integrate dalle seguenti leggi:

- a) n. 1497/39
- b) n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni
- c) n. 167/62
- d) n. 615/66
- e) n. 765/67 e successivi decreti interministeriali di applicazione
- f) n. 1187/68
- g) n. 865/71
- h) n. 8/72
- i) n. 10/77
- l) n. 616/77
- m) n. 457/78
- n) D.M. 19.11.81
- o) n. 47/85
- p) n. 431/85
- q) n. 122/89
- r) n. 179/92
- s) D.L. n. 551/94
- t) L.R. n. 26/75
- u) L.R. n. 14/82
- v) L.R. n. 9/90

nonché delle disposizioni legislative regionali e nazionali che regolano la materia urbanistica, edilizia ed ambientale e dal Regolamento Edilizio. In caso di contrasto con quest'ultimo, esse prevalgono.

Quale fonte normativa, unitamente agli elaborati grafici e alle norme integrative del regolamento edilizio allegati, le presenti norme prevaricano qualsiasi altro regolamento comunale che possa interessare l'uso e l'assetto del territorio.

Qualsiasi disciplina di dettaglio contenuta nei regolamenti suddetti non potrà contenere prescrizioni contrastanti ed incompatibili con le presenti norme e con le prescrizioni del P.R.G. contenute nelle tavole grafiche.

Il P.R.G. ha validità temporale di dieci anni.

E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale di adeguare il presente strumento urbanistico alle direttive e prescrizioni di qualsiasi futuro strumento urbanistico e normativo di livello superiore ai sensi della L.1150/42

Art. 2 - Natura e finalità

Le presenti norme si compongono di articoli su :

- a) norme per l'assetto generale del territorio
- b) prescrizioni particolari
- c) norme di gestione

Le norme per l'assetto del territorio sono rivolte a meglio precisare i contenuti del P.R.G, suddivisione in zone omogenee e uso del territorio, le altre indicano le modalità e le regole per la sua attuazione.

Nel loro complesso, esse intendono definire uno strumento urbanistico che si attui principalmente per concessione diretta, salvo diversa esplicita possibilità richiamata dal piano stesso. In quest'ultimo caso gli strumenti attuativi, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare le presenti norme generali e tutte le elaborazioni e prescrizioni contenute negli elaborati e nei grafici del P.R.G. sottoelencati, che delle norme vanno considerati parte integrante:

<u>Tav.1</u>	<u>Relazione</u>	
<u>Tav.2</u>	<u>Inquadramento territoriale</u>	<u>1/25.000</u>
<u>Tav.3</u>	<u>Inquadramento territoriale</u>	<u>1/25.000</u>
	<u>rete infrastrutturale esistente e di progetto</u>	
<u>Tav.4</u>	<u>Analisi storica del sistema insediativo</u>	<u>1/5.000</u>
<u>Tav.5</u>	<u>Il sistema delle attrezzature</u>	
	<u>esistente e in corso di realizzazione</u>	<u>1/5.000</u>
<u>Tav.6</u>	<u>Il sistema della viabilità</u>	
	<u>nel territorio comunale</u>	<u>1/5.000</u>
<u>Tav.7</u>	<u>Il sistema del traffico interno</u>	<u>1/5.000</u>
<u>Tav.8</u>	<u>Rete fognaria</u>	
	<u>esistente e in corso di realizzazione</u>	<u>1/5.000</u>
<u>Tav.9</u>	<u>L'individuazione dei vincoli esistenti</u>	<u>1/5.000</u>
<u>Tav.10</u>	<u>Indicazione dei progetti strategici</u>	<u>1/5.000</u>
<u>Tav.11</u>	<u>Zonizzazione</u>	<u>1/5.000</u>
<u>Tav.11.1</u>	<u>Zonizzazione - foglio 1</u>	<u>1/2.000</u>
<u>Tav.11.2</u>	<u>Zonizzazione - foglio 2</u>	<u>1/2.000</u>
<u>Tav.11.3</u>	<u>Zonizzazione - foglio 3</u>	<u>1/2.000</u>
<u>Tav.11.4</u>	<u>Zonizzazione - foglio 4</u>	<u>1/2.000</u>
<u>Tav.11.5</u>	<u>Zonizzazione - foglio 5</u>	<u>1/2.000</u>
<u>Tav.12</u>	<u>Norme di attuazione</u>	

Art. 3 - Norme per l'assetto generale del territorio

Le norme per l'assetto generale del territorio definiscono gli usi ammissibili in ciascuna parte del territorio e sono intese ad orientare l'attività del Comune a tali fini.

In ordine alle finalità perseguite dal P.R.G. esse indicano:

- le facoltà di intervento e gli oneri generici ad essi collegati;
- le caratteristiche insediative, sia residenziali che produttive, correlate con le infrastrutture e i servizi ai diversi livelli di utenza.

Tali norme sono destinate a tradursi direttamente in concessione a edificare e in norme di attuazione per strumenti urbanistici di dettaglio.

Sia per quanto riguarda criteri e modalità di intervento, che per quanto riguarda la destinazione d'uso, sono sottoposti alle successive norme tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Tali norme, tuttavia, non costituiscono strumento di sanatoria e non possono essere, comunque, invocate in tal senso per costruzioni ed opere eseguite in violazione della normativa urbanistica, edilizia, di tutela ambientale e di ogni altro tipo di leggi, norme e regolamenti posti a tutela e salvaguardia dei valori territoriali.

Per tutti gli edifici per i quali è stata presentata una domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 e del D.L.n.551/94, e successive modificazioni ed integrazioni, qualsiasi decisione nel merito è subordinata al parere di condonabilità o meno espresso dagli organi competenti comunali adibiti alla istruttoria delle pratiche di condono.

Il riferimento fondiario, per l'applicazione delle presenti norme, è costituito dagli appoderamenti e frazionamenti che risultano registrati allo stato di fatto catastale alla data di redazione del P.R.G.

Ogni intervento a modifica dello stato attuale del territorio comunale deve tener conto delle interrelazioni previste per legge tra insediamenti e proporzionamento di infrastrutture e servizi e prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad esso pertinenti e con esso integrate, in conformità a quanto disposto dalla L.10/77.

Il rilascio di concessione da parte del Sindaco, a seconda delle caratteristiche dell'intervento, potrà configurarsi come concessione onerosa, convenzionata o gratuita.

Le norme sull'utilizzazione del suolo sono precisate secondo la classificazione in zone di seguito specificata; essa stabilisce l'uso prevalente del territorio comunale nelle varie sue parti e definisce i presupposti necessari affinché vi siano autorizzabili gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, le procedure da osservare e gli oneri connessi.

Art. 4 - Definizioni

Ai fini delle presenti Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio si definisce:

A) SUPERFICI

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr).

a.1) Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, sono compresi gli spazi per armadi a muro.

Le superfici soppalcate o in sottotetto, a seconda delle caratteristiche dello spazio che vengono a definire sono da calcolarsi come Su o come Snr, ai sensi degli artt.seguenti.

a.2) Superficie non residenziale (Snr)

Per superficie non residenziale si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), scale (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta), volumi tecnici, rimesse o posti macchina, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S_{nr} i locali di sottotetto aventi altezza massima inferiore a m.1.70.

- a.3) Superficie complessiva (Sc)
Per superficie complessiva si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale della superficie non residenziale.
Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, le superfici sono classificate in superficie netta (S_n) e superficie accessoria (S_a).
- a.4) Superficie netta (S_n)
Per superficie netta si intende la superficie di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché, locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne.
- a.5) Superficie accessoria (S_a)
Per superficie accessoria si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

B) SUPERFICIE LORDA (SI)

Per superficie lorda si intende quella risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra, esclusi i balconi e terrazze scoperte.

C) SUPERFICIE COPERTA (Sq)

Per superficie coperta si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e simili, qualora sporgenti meno di m.1.50.

D) RAPPORTO DI COPERTURA (Q)

Per rapporto di copertura si intende il rapporto S_q/S_f tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

E) SAGOMA

Per sagoma si intende la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-window ed escluso gli sporti aggettanti e balconi inferiori a m.1.50) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale che sui piani verticali.

F) PIANO DI UN EDIFICIO

f.1) Piano fuori terra o piano terra

Si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

f.2) Piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a m.0.90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

f.3) Piano interrato

Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Sono inoltre assimilabili ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m.0.90.

f.4) Soppalco

Si definisce soppalco la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso esistente mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto è considerato a sè stante. La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.

G) ALTEZZA

g.1) Altezza utile dei vani interni (Hu)

Per altezza utile dei vani interni si intende l'altezza misurata dal pavimento al soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

g.2) Altezza delle fronti (Hf)

Per altezza delle fronti si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore della gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda, di m.1.20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, nel caso risulti al disotto del livello

stradale, e la linea superiore del coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari 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 può superare del 20% ovvero di 2.00 m. 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.

Se la costruzione è "terrazzata" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a m.5.00.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m.3.00 e in riporto i m.2.00; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, tutto l'edificio, dal piano terra, deve essere arretrato; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

g.3) Altezza massima (Hm)

Per altezza massima si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro di cui al precedente punto g.2, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

H) DISTANZE E INDICE DI VISUALE LIBERA

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato, comprensiva di eventuali elementi aggettanti superiori a m.1.50.

h.1) Distanza di un fabbricato (D)

La distanza di un fabbricato corrisponde alla misura sul piano orizzontale intercorrente fra ciascun fronte dell'edificio ed il punto più vicino dei seguenti elementi:

- confine di proprietà o limite di zona urbanistica;
- ciglio stradale;
- fronte di un altro fabbricato o muri pieni di recinzione o di sostegno di altezza superiore a m.3.00.
- altro fronte dello stesso edificio (cortili interni, rientranze).

h.2) Indice di visuale libera (VL)

L'indice di visuale libera è determinato dal rapporto tra la distanza del fronte di un edificio misurata come indicato al punto precedente e l'altezza del fronte medesimo calcolata come descritto al punto G del presente articolo:

Corrisponde pertanto al rapporto $VL = D/H_f$.

Agli effetti della applicazione dei parametri edilizi di distanza e di visuale libera valgono le seguenti disposizioni.

a) Distanze dai confini di proprietà

Per edifici o parti di edifici interrati e per i muri di contenimento e di sostegno di altezza superiore a m.2.50 devono essere rispettate le distanze previste dallo strumento urbanistico ovvero quelle previste dalla vigente normativa.

Quando sul confine di proprietà esiste un edificio è ammessa la costruzione in aderenza.

b) Distanze dai limiti di zona individuate dallo strumento urbanistico

Per edifici o parti di edifici interrati e per i muri di contenimento e di sostegno di altezza superiore a m.2.50, devono rispettare le distanze previste dallo strumento urbanistico ovvero quelle previste dalla vigente normativa.

c) Distanza dalle strade

1) Fuori dai centri abitati (come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della strada), le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 1.a) 60 m. per le strade di tipo A;
- 1.b) 40 m. per le strade di tipo B;
- 1.c) 30 m. per le strade di tipo C;
- 1.d) 20 m. per le strade di tipo F;
- 1.e) 10 m. per le "strade vicinali" di tipo F;

Fatto salvo il rispetto delle misure minime sopra riportate sopra riportate, si applicano comunque eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico.

2) Fuori dai centri abitati (come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della strada), ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a :

- 2.a) 30 m. per le strade di tipo A;
- 2.b) 20 m. per le strade di tipo B;
- 2.c) 10 m. per le strade di tipo C;

Le indicazioni dello strumento urbanistico generale o di strumenti urbanistici di attuazione risultano prevalenti nei seguenti casi:

- per le tipologie di strada di cui ai punti 2.a), 2.b), 2.c) (A,B,C) qualora siano prescritte distanze maggiori dei minimi indicati;
- per le strade di tipo F,
- per le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

3) Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 3.a) 5 m. per le strade di tipo A,B ;
- 3.b) 3 m. per le strade di tipo C,F ;

Le indicazioni dello strumento urbanistico generale o di strumenti urbanistici di attuazione risultano prevalenti nei seguenti casi:

- per le tipologie di strada di cui ai punti 3.a) e 3.b) (A,B,C,F) qualora siano prescritte distanze maggiori dei minimi indicati;
- per altre tipologie di strade.

4) Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati (così come definiti dall'art.4 del Codice della Strada), da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 4.a) 30 m. per le strade di tipo A;
- 4.b) 20 m. per le strade di tipo D;

Per le altre tipologie di strade valgono le distanze previste dallo strumento urbanistico generale ovvero dalle disposizioni di leggi vigenti.

5) Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati (così come definiti dall'art.4 del Codice della Strada), da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 5.a) 3 m. per le strade di tipo A;
- 5.b) 2 m. per le strade di tipo D;

In riferimento ai punti 4) e 5), le indicazioni dello strumento urbanistico generale o di strumenti urbanistici di attuazione risultano prevalenti nei seguenti casi:

- per le tipologie di strada di tipo A,D qualora siano prescritte distanze maggiori dei minimi indicati;
- per altre tipologie di strade.

Nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti è consentito allineare verso strada la parte nuova a quella preesistente, fatto comunque salvo il rispetto del distacco dal confine di proprietà nel caso di strade vicinali, private ed interpoderali.

Nei centri abitati, le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'Ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, 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 inferiore a 6.00 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1.00 m. sul terreno, non può essere inferiore ad 1.00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1.00 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1.00 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3.00 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1.00 m. costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1.00 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

d) Distanze fra edifici

Tra pareti finestrate di edifici antistanti o tra pareti finestrate prospettanti di uno stesso edificio deve intercorrere una distanza minima di m.10.00.

Se le pareti si fronteggiano per oltre 12.00 m. la distanza minima di 10.00 m. va maggiorata fino a raggiungere il valore pari all'altezza della parete più alta.

Il criterio non si applica in caso di pareti prospettanti parzialmente con tratti non finestrati o nel caso di tratti di pareti di uno stesso edificio prospettanti per effetto di rientranze nel fronte di profondità inferiore o uguale a m.2.00 o nel caso di pareti recanti finestre di locali accessori o di servizio (compresi i servizi igienici), nel qual caso si applica il solo criterio della V.L.(indice di visuale libera).

Distanze inferiori possono essere ammesse in sede di predisposizione di Piani Particolareggiati a carattere planovolumetrico di dettaglio.

e) Casi particolari

Le norme di cui ai precedenti punti relative ai valori minimi di distanze e V.L. (indice di visuale libera) per quanto di competenza comunale e fatte sempre salve le norme di C.C., possono essere derogate nei seguenti casi:

- costruzione di manufatti di pubblica utilità quali cabine e centraline elettriche, del gas, dell'acqua, del telefono e simili;
- manufatti complementari alla viabilità quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, pensiline e cabine di sosta e di servizio e assimilabili;
- cavedi tecnologici, canne fumarie, di ventilazione e aspirazione, indispensabili per la funzionalità degli edifici esistenti;
- opere indispensabili per l'adeguamento degli edifici esistenti a norme relative alla sicurezza, alla prevenzione incendi, all'abbattimento delle barriere architettoniche.

1) VOLUME

i.1) Volume utile (Vu)

Il Volume utile è definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili;

i.2) Volume lordo (Vl)

Per Volume lordo si intende il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite, dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno circostante con riferimento alla configurazione finale, fino alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte;

i.3) Volume totale (Vt)

Per Volume totale si intende il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte, misurato all'esterno.

L) PARAMETRI URBANISTICI

- 1.1) Superficie territoriale (St)
Per Superficie territoriale si intende una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e l'area edificabile (Superficie fondiaria).
- 1.2) Superficie fondiaria (Sf)
Per Superficie fondiaria si intende l'area edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 1.3) Superficie minima di intervento (Sm)
Per Superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta per poter attuare un intervento edilizio.
- 1.4) Indice di fabbricabilità territoriale (It)
L'Indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mc/ha)
- 1.5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
L'Indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).
- 1.6) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
L'Indice di utilizzazione territoriale esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale (mq/ha).
- 1.7) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
L'Indice di utilizzazione fondiaria esprime la superficie utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq/mq).

M) PERTINENZE E STRUTTURE TEMPORANEE

- m.1) Pertinenze di edifici esistenti
Per pertinenze di edifici esistenti si intendono i seguenti elementi:
- strutture accessorie aggiuntive quali balconi, pensiline, scale esterne, altane, porticati, infissi a vetri esterni;
- piccoli fabbricati esterni da adibire a servizi, rientranti, per tipologia e caratteristiche, nella definizione di S.n.r. di cui al precedente punto A) del presente articolo quali autorimesse, lavanderie, ricovero attrezzi da giardino, depositi biciclette e carrozzine condominiali e assimilabili.
- m.2) Strutture temporanee
Per strutture temporanee o stagionali si intendono i seguenti elementi:
- verande e strutture assimilabili realizzate con elementi facilmente rimovibili, per ampliamenti esterni stagionali di esercizi pubblici;
- tende, padiglioni, boxes e strutture similari per manifestazioni, mostre, fiere e mercati occasionali e di limitata durata;
- ricoveri e tettoie realizzate con strutture facilmente rimovibili a carattere precario per particolari esigenze contingenti e temporanee di attività produttiva;

- strutture temporanee rimovibili per la copertura invernale di impianti sportivi a raso.

Art.5 - Prescrizioni particolari- Modi di intervento

Le prescrizioni particolari riguardano la fase specificamente operativa di attuazione del P.R.G. e si perfezionano con il rilascio della concessione a edificare. Esse sono intese a disciplinare le attività dei soggetti operanti sul territorio e indicano:

- i modi di intervento consentiti nelle diverse circostanze a modifica dello stato attuale;
- le prescrizioni tipologiche riguardanti gli insediamenti, le infrastrutture e i servizi;
- i criteri per la sistemazione e la manutenzione delle aree scoperte.

I modi di intervento, con riferimento alla cartografia di P.R.G., rappresentano la distinzione del territorio comunale fra aree in cui sono applicabili norme immediatamente operative, quindi aperte alla diretta concessione a edificare e aree in cui le norme subordinano la concessione ad una preventiva fase di definizione, da realizzare mediante strumenti urbanistici di dettaglio (piani di recupero, piani particolareggiati, progetti di recupero urbano, progetti di massima, urbanistici e non).

Sullo stato di preesistenza urbana, fabbricato o meno, sono consentiti secondo quanto definito dalle norme di legge (vedi L.457/78) i tipi di intervento di cui al seguente art.6 secondo quanto indicato all'articolo 31 della legge 457/78. Sono altresì consentiti interventi di miglioria igienica e tecnologica, purché integrativi della destinazione d'uso in atto e dell'organismo formale.

Per quegli interventi non esenti da concessione è necessario corrispondere un contributo, così come previsto dalle norme di legge, commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

Art. 6 - Tipi di intervento

I tipi di intervento sono quelli definiti dall'art.31, lett.a) della Legge n.457/78 e, comunque, ulteriormente specificati in questo articolo.

6.1 Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'art.31 della legge n.457/78. Pertanto costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare fermo restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi n.1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di:

- 1) - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- 2) - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

- 4) - riparazione di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi tecnologici;
- 5) - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci esterni;
- 6) - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) - riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;

Per gli impianti industriali, ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi n.1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, sono da considerare opere di manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico, sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non modificano le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro;
- non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto;
- non compromettono aspetti ambientali e paesaggistici;
- non comportano aumento di densità; nel caso di impianti industriali la densità va espressa in termini di addetti;
- non determinano implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- non richiedono nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutturazione;
- non determinano alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- non sono, comunque, in contrasto con specifiche norme previste dallo strumento urbanistico ovvero da disposizioni di legge.

A titolo di esemplificazione, ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle leggi n.1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, si indicano alcune opere che rientrano nella "categoria" di manutenzione ordinaria degli impianti industriali:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazione di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purchè a servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali:
 - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
 - ricoveri temporanei protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata; tale struttura non potrà, in ogni caso, essere mantenuta per più di tre mesi;
 - garitte;
 - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne allo stabilimento con tubazioni di processo e servizi;

8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;

9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;

10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;

11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline);

12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;

13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;

14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;

Per gli edifici artigianali e commerciali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici;

“In particolare gli interventi di manutenzione ordinaria per immobili di valore estetico tradizionale devono essere effettuati nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici devono essere compatibili con il decoro ambientale: iu canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubatura o condotto a vista devono essere realizzate e sostituite con elementi di lamiera zincata o di rame; le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia; le ringhiere, corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato. È vietato l'uso di alluminio anodizzato.”¹

Il tutto secondo quanto indicato dalla vigente normativa del piano territoriale paesistico dei comuni vesuviani, che in parte viene anche ripresa nei punti successivi.

6.2 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art.31 lett.b) della Legge n.457/78, e, comunque, ulteriormente specificati in questo articolo.

In generale sono consentiti solo “interventi di consolidamento statico e di adeguamento antisismico, igienico-sanitario e funzionale, mediante rinnovazione o sostituzione di parti anche strutturali degli edifici senza modificazioni estetiche dell'aspetto esteriore degli edifici per gli immobili di valore estetico tradizionale. Realizzazione di servizi igienici e tecnologici senza alterazione dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari.”²

Il tutto secondo quanto indicato dalla vigente normativa del piano territoriale paesistico dei comuni vesuviani.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici,

¹dalle Norme di attuazione del Piano territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, art.6, punto 9, p.8

²dalle Norme di attuazione del Piano territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, art.7, punto 3, p.10

semprech  non alterino i volumi e le superfici delle singole unit  immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonch  il rifacimento comportante anche quello ex-novo dei locali per i servizi igienici e tecnologici.

Sono pertanto da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria (semprech  limitati all'interno del perimetro delle attuali unit  immobiliari, intendendosi per attuali quelle in essere alla data di adozione del presente regolamento) i seguenti lavori:

- 1) apertura, chiusura o modificazione delle porte interne;
- 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento dei solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne la quota di imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione dello stato dei luoghi, n  planimetricamente n  quantitativamente, rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti, n  alterazioni della relativa consistenza fisica e della struttura tipologica;
- 3) demolizioni e ricostruzioni di tramezzi interni, semprech  le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazione di servizi (bagni, cucine, ecc);
- 4) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili quali impianto di ascensore, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, intercapedini, ecc.;
- 5) opere necessarie per la revisione od installazione di impianti tecnologici;
- 6) interventi inerenti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico;

6.3 Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art.31 lett.c) della Legge n.457/78, e, comunque, ulteriormente specificati in questo articolo.

Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi \volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalit  mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Con tali interventi debbono, comunque, essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative, nonch  i caratteri propri dell'edificio cos  come si   venuto a costituire nel tempo.

Tale categoria si distingue in :

A) Restauro -

Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di interesse storico, artistico o ambientale dello strumento urbanistico - generale o attuativo - o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

“Si applica per tutti gli immobili assoggettati al vincolo ex legge n.1089/39 e per tutti gli altri edifici di valore storico-culturale cui sia riconoscibile l'appartenenza significativa alla storia dell'arte e dell'architettura, anche di datazione del XX secolo. In tutti i casi di

immobili assoggettati esclusivamente ad interventi di restauro, l'obbligo è esteso ai parchi ed ai giardini di pertinenza, che formano elemento costitutivo del paesaggio urbano.”³

Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dall'analisi dei valori storici, culturali e ambientali.

Detti interventi comprendono:

- 1) il ripristino delle parti alterate quali:
 - il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e spicconatura di intonaci;
 - il ripristino degli ambienti interni;
 - il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario, qualora documentato;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni;
- 2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai a volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- 3) la eliminazione delle superfetazioni;
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso;
- 5) la sistemazione di parchi e giardini.

Tale intervento si applica per tutti gli immobili assoggettati al vincolo ex legge 1089/39 e per tutti gli immobili di valore storico-culturale, individuati dallo strumento urbanistico generale.

B) Risanamento conservativo -

Gli interventi dovranno “contemplare soltanto quei casi di "risanamento" in cui gli immobili da tutelare, isolati o soprattutto inseriti in complessi stratificati, risultino, fortemente deturpati da superfetazioni, aggiunte, aggregazioni interstiziali e simili, da richiedere notevoli trasformazioni allo scopo di ripristinare la struttura tipologica e l'aspetto originario. Il risanamento conservativo può contemplare nuove destinazioni d'uso che siano compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme.”⁴

Quando l'intervento riguarda edifici privi di valori storici, artistici o ambientali, ma inclusi in ambiti riconosciuti di beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico - generale o attuativo - o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione ed all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico ed ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazione o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicurino la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

³dalle Norme di attuazione del Piano territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, art.7, punto 4, p.10

⁴dalle Norme di attuazione del Piano territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, art.7, punto 5, p.11

- 1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) la conservazione od il ripristino:
 - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - degli elementi di collegamento orizzontale e verticale caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
 - del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- 3) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia esterne che interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto;
- 4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontale e verticale non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;
- 5) la eliminazione delle superfetazioni;
- 6) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso;

6.4 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'art.31 lett.d) della Legge n.457/78, e, comunque, ulteriormente specificati in questo articolo.

In particolare questo tipo di intervento “dovrà ammettersi soltanto per gli edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945) con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico nonché di quelli di cui al punto 3 dell'art.1 della Legge 1497/39.”⁵

In particolare per ristrutturazione edilizia si deve intendere il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purchè ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

Tale ultimo intervento è ammesso soltanto per gli edifici di recente impianto, (realizzati dopo il 1945) con l'esclusione degli edifici di valore storico-artistico ed ambientale-paesistico, individuati dalla strumento urbanistico generale, nonché di quelli di cui al punto 3 dell'art.1 della Legge n.1497/39.

⁵dalle Norme di attuazione del Piano territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, art.7, punto 6, p.11

6.5 Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'art.31 lett.e) della Legge n.457/78, e, comunque, ulteriormente specificati in questo articolo.

In particolare questo tipo di intervento “dovrà ammettersi soltanto per le aree di recente impianto, con esclusione di impianti o parti di essi, aventi valore storico-artistico ed ambientale paesistico nonché di quelli di cui al punto 3 art.1 della Legge 1497/39.”⁶

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

Tale intervento è ammesso soltanto per le aree di recente impianto, con esclusione di impianti o parti di essi, aventi valore storico-artistico ed ambientale-paesistico, individuati e perimetrati dallo strumento urbanistico generale, nonché di quelli di cui al punto 3 dell'art.1 della Legge n.1497/39.

Art. 7 - Mutamento della destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso è regolata dalle prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Art. 8 - Nuova costruzione

Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra. In tali interventi sono ricompresi quelli di demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso dall'esistente.

Rientrano in questo tipo di intervento le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità od incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso, non rientri in quelli definiti al precedente art.4 - Definizioni.

Art. 9 - Ampliamento

Si definisce ampliamento di edificio esistente l'intervento che comporta un incremento delle superfici esistenti (Su, Sn, Snr, Sa) per modifica planimetrica o per sopraelevazione.

Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

Art. 10 - Demolizioni

Si definisce "demolizione" un intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Gli interventi di demolizione sono specificati all'interno delle due sottocategorie:

- a) demolizione senza ricostruzione;
- b) demolizione con ricostruzione, quando l'intervento prevede la ricostruzione di un fabbricato diverso dall'esistente.

⁶dalle Norme di attuazione del Piano territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, art.7, punto 7, p.11

Fatto salvo quanto prescritto dalle specifiche norme in materia di incolumità, la demolizione totale o parziale di un edificio deve essere preceduta dalla formazione e consegna al Comune di documentazione fotografica e di rilievo ai fini di documentazione.

Art. 11 - Sistemazione dei terreni

Si definisce sistemazione dei terreni l'intervento sul territorio che comporta modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardi la coltivazione di cave e torbiere o la sistemazione del terreno per le pratiche agricole.

Art. 12 - Opere di arredo urbano ed opere minori

Si definiscono opere di arredo urbano e opere minori le seguenti:

- cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici esercizi;
- manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano;
- recinzioni;
- tende pensili o sui fronti esterni degli edifici;
- manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne;
- arredi esterni (tralici, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi, gazebo, voliere, ecc.);
- muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne;
- sistemazione aree libere;
- installazione di manufatti temporanei e stagionali asportabili;

Art. 13 - Strumenti di gestione

Le norme di gestione riguardano quelle zone per le quali l'attuazione delle previsioni di P.R.G. è subordinata all'approvazione di preventivi strumenti di gestione, quali:

- piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- piani di zona per insediamenti produttivi;
- piani di recupero;
- progetti integrati e/o di recupero urbano;
- piani particolareggiati;

Le presenti norme e gli elaborati grafici del PRG stabiliscono le circostanze in cui lo strumento urbanistico di dettaglio è obbligatorio.

Art. 14 - Tipi di insediamento

Secondo le loro caratteristiche fondamentali, gli insediamenti esistenti e quelli previsti dal P.R.G., tenuto conto delle norme vigenti al riguardo per le zone omogenee, sono distinti in cartografia e normativa in:

(A) - Aree edificate di carattere storico/ambientale

(B) - Aree totalmente o parzialmente edificate

- B1 - B2 -

- B3 - B4 -

(D) - Area artigianale e per piccole industrie

(H) - Aree per attrezzature collettive (esistenti e di progetto)

(E 1) - Aree agricole

(E 2) - Fasce di rispetto

_____ - Aree private per lo sport

a loro volta articolati per le diverse condizioni fisiche del territorio e per le diverse finalità perseguite in ciascuna parte di esso.

I diversi tipi di insediamento sono individuati e contrassegnati nella cartografia di P.R.G., la zonizzazione in scala 1/5000 e 1/2000.

Per una maggiore specificazione vale la cartografia in scala 1:2000 ove sono riportate le suddivisioni nelle diverse zone omogenee anche in rapporto al Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani.

Nella normativa delle singole zone omogenee vengono individuati i simboli che contraddistinguono le diverse zone e la normativa fa riferimento ai piani generali, ad esempio il Piano Paesistico.

Con riferimento alla cartografia di P.R.G., i tipi di insediamento e i parametri ammessi nelle diverse zone sono indicati di seguito nelle norme relative alle singole zone.

Trattandosi di utilizzazione o meno di aree libere o edificate, le prescrizioni si riferiscono a parametri già definiti dalle norme vigenti e da norme particolari stabilite ai fini di una determinazione tipologica delle volumetrie edificabili e rinviate, per quanto non in contrasto con queste, alle specificazioni del Regolamento Edilizio.

Art.15 - (A) - Aree edificate di carattere storico/ambientale

Vengono definite aree edificate di carattere storico/ambientale le zone del territorio comunale appartenenti al nucleo urbano originario.

Tali parti sono condizionate al sostanziale mantenimento dei caratteri originali degli insediamenti esistenti ed al recupero delle preesistenze.

In ordine alla necessità di dettare criteri e norme sufficientemente articolate tali zone vengono distinte in:

- 1 - aree e/o fabbricati di carattere storico/ambientale da conservare;
- 2 - fabbricati di cui è possibile prevedere la sostituzione o di recente edificazione interni all'area;

Tutti gli interventi previsti per la zona omogenea A devono rispettare i dati e parametri di questo articolo oltre a quanto previsto dalla normativa del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani per le zone di Protezione Integrale, *Protezione integrale con restauro paesistico ambientale, Recupero urbanistico edilizio, e Zone sature interne (di cui agli artt. 11,12,13 e 15 delle Norme di attuazione del PTP dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 28 dicembre 1998).*

A tal fine la zona omogenea "A" è di fatto articolata in quattro sub-zone così individuate.

Sub. Zona "A1"

aree ricadenti nella Z.T.O. "A" e comprese nella zona P.I. del Piano Paesistico approvato con D.M.28.12.98. In tale sub-zone

sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art.11 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

Sub- zona "A2"

aree ricadenti nella Z.T.O. "A" e comprese nella zona P.I.R. del Piano Paesistico approvato con D.M.28.12.98. In tale sub-zona sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art.12 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

Sub- zona "A3"

aree ricadenti nella Z.T.O. "A" e comprese nella zona R.U.A. del Piano Paesistico approvato con D.M.28.12.98. In tale sub-zona sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art.13 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

Sub- zona "A4"

aree ricadenti nella Z.T.O. "A" e comprese nella zona S.I. del Piano Paesistico approvato con D.M.28.12.98. In tale sub-zona sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art.15 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

Per le aree, gli edifici o i complessi, di cui al punto 1, che rivestono i caratteri propri dell'insediamento è obbligatoria la salvaguardia dei rapporti dimensionali e formali.

In particolare per le ville vesuviane interne al nucleo abitato e soggette a vincolo ai sensi della Legge 1089/39 e più specificatamente in base al Decreto emesso in data 19.10.1976 in applicazione della Legge n.578 del 29.7.1971 gli unici interventi possibili sono quelli di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art.31 della Legge 457/78, e così come specificati al precedente art. 6.

Le aree e/o i fabbricati di carattere storico/ambientale da conservare di cui al punto 1 riguardano tutte le unità sottoposte a vincolo di cui al comma precedente, *nonché quelle individuate con provvedimento adottato, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Piano, dal Consiglio Comunale sentita la Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici territorialmente competente. Nelle more di tale individuazione sono consentiti esclusivamente gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e di Restauro conservativo e di consolidamento statico.*

In queste aree e/o fabbricati il rapporto tra la parte edificata e la parte a cortile o giardino costituisce un insieme unitario che deve essere preservato e, ove possibile, ricostituito.

Tutti i progetti di restauro e risanamento conservativo non possono prescindere, quindi, dal restauro delle parti esterne, a cortile o a giardino, e dalla loro ricostituzione.

Per i fabbricati, di cui al punto 2, che non hanno un particolare valore storico/ambientale, gli interventi possibili sono quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria *nonché di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.31, lett.a),b) e c), della legge 457/78, così come specificati al precedente art.6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia estesi ad interi fabbricati e/o di sostituzione a parità di volume e di superfici utili è necessario l'approvazione di un Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, esteso ad una intera "Insula" individuata dal Consiglio Comunale quale U.M.I. (unità minima di intervento).*

In caso di sostituzione dovranno essere rispettate le distanze tra i fabbricati e dalle strade di cui all'art.9, comma 1 del D.M. n.1444/68 ed al D.L.n.285/92 nonché della L.n.64/75 e specificate al punto H dell'art.4 delle presenti norme.

In tutti gli edifici di cui ai punti 1 e 2 è consentito il frazionamento della singola unità immobiliare con superficie abitabile non inferiore a 250 mq, purché questo non comporti, per gli edifici soggetti a vincolo, alterazioni formali nelle parti comuni degli stessi *né contrasto con i principi del restauro.*

Unità immobiliari con superfici abitabili inferiori a 250 mq non potranno essere oggetto di frazionamento.

Per gli edifici *di cui al punto 2 del precedente comma 3* con coperture a falde e relativo sottotetto è consentito per quest'ultimo la destinazione d'uso abitativa nei limiti dei requisiti minimi igienico-sanitari stabiliti dalle norme vigenti. Per quanto sopra sono consentite le opere minime per gli adeguamenti necessari alla destinazione d'uso stabilita (lucernari, impianti igienico-sanitari, divisioni interne, ecc.) purché questi non comportino alterazioni formali nelle parti comuni interne e/o esterne agli stessi *e a condizione che l'altezza media dei locali abitativi sia non inferiore a metri 2.70 e quella dei locali accessori non inferiore a metri 2.40.*

Per questi tipi di intervento, in particolare, è necessaria la richiesta della concessione edilizia.

Nella zona, *ad esclusione degli immobili di carattere storico/ambientale*, è possibile realizzare parcheggi privati, ai sensi della L.122/89 e secondo le indicazioni di cui al successivo art.18, anche interrati, meccanizzati o non, nella misura necessaria a coprire il fabbisogno di ciascuna unità residenziale *alla quale gli stessi sono asserviti mediante vincolo pertinenziale.*

Dal momento che tutta la zona ha un carattere prevalentemente residenziale sono vietate le modifiche di destinazioni d'uso, quali ad esempio magazzini di vendita, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, impianti industriali ed esercizi commerciali o complessi di uffici, con superficie complessiva superiore a 300 mq.

Nel caso particolare di edifici con coperture piane è consentito prevedere interventi di sistemazione delle coperture stesse con piantumazioni di arbusti o piccoli alberi.

Qualora ciò avvenisse è consentito edificare, sulla copertura, un vano, da destinare a deposito di attrezzi o altro, la cui superficie non potrà essere superiore ad 1/20 della superficie del terrazzo di copertura che viene attrezzato a tetto-giardino *con un massimo di 10 mq.*

Questo tipo di intervento è consentito per quegli edifici che prospettano su aree pubbliche e private.

(Questo tipo di intervento è consentito esclusivamente per quegli edifici che prospettano su aree pubbliche.)

All'interno della zona sono presenti lotti destinati ad attività artigianali, commerciali o industriali.

E' prevista la delocalizzazione di questa destinazione d'uso, così come quella degli impianti di distribuzione della benzina attualmente esistenti .

Nelle more della delocalizzazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

I volumi edilizi resisi liberi a valle della delocalizzazione possono essere riconvertiti solo in attrezzature private a servizio della residenza, quali ad esempio parcheggi, aree per il gioco e lo sport etc. senza incremento di volumetria.

La ristrutturazione per usi produttivi di strutture industriali o artigianali attualmente dismesse non è consentita. Anche in questo caso la superficie e la volumetria di questi immobili potrà essere destinata esclusivamente ad attrezzature private di pubblico interesse così come indicate nella Circ. n.3210 del 28.10.67 e di seguito specificate: residenze per la terza età, impianti sportivi, gioco e sport, biblioteche, spettacolo, etc.

In ragione delle caratteristiche degli interventi previsti per ciascuna richiesta si applicano le seguenti specifiche prescrizioni:

- gli interventi edilizi *ammessi dal presente piano e/o dal piano di recupero* su singoli fabbricati, corpi di fabbrica, beni immobiliari edificati, manufatti o sistemazioni di aree scoperte sono ammessi con diretta concessione ad edificare;
- per gli interventi edilizi su manufatti di cui ai punti 1 e 2, per tutti i tipi di intervento con esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, si deve previamente ed in ogni caso presentare:
- un accurato rilievo architettonico, interno ed esterno, del fabbricato (comprese le aree di pertinenza); piante, prospetti e sezioni in scala adeguata (1/100 e/o 1/50); planimetria di inquadramento (1/2000 e/o 1/500 - 1/200);
- una documentazione fotografica generale, di dettaglio dell'edificio, dell'ambiente al contorno e delle aree di pertinenza, particolarmente illustrativa dell'immobile e/o delle sue parti oggetto di intervento, nonché della cortina della quale l'intervento fa parte;
- dei fotomontaggi, nel caso di interventi di parziale modifica o di sostituzione, con il confronto tra la situazione esistente e quella dopo l'intervento;
- calcolo dettagliato della volumetria esistente *e delle superfici. Per le superfici, deve essere indicata anche la destinazione d'uso ricavabile dagli atti autorizzativi precedenti*;
- in caso di sostituzione edilizia calcolo dettagliato della volumetria di progetto;
- determinazione del numero di vani abitabili e di quelli destinati ad altro uso;
- individuazione delle aree o dei volumi destinati a parcheggio;

Prospetti e copertura dei fabbricati esistenti, sistemazioni esterne dei distacchi delle aree scoperte, alberate o meno, devono comunque ed in ogni caso conservare i caratteri originari o essere reintegrate nei caratteri originari.

In particolare in tutti i tipi di intervento deve essere evitata, ove possibile, la sostituzione dei materiali e delle finiture tradizionali ed originarie nel rispetto della morfologia della zona.

In particolare sono da escludersi gli intonaci plastici, le pitture sintetiche o comunque chimiche, i rivestimenti di qualsiasi materiale mentre deve essere assicurata la conservazione dei manufatti in pietra, degli elementi decorativi in intonaco, in legno ed in ferro oltre che del tipo di copertura a tetto in tegole marsigliesi o coppi e piana di cui il P.R.G. riconosce e vincola il pregio e la validità ambientale.

Alcuni di questi elementi preesistenti possono essere ripresi e mantenuti negli interventi di parziale o totale sostituzione ed anche in tutti gli altri casi previsti da questo articolo.

Art.16 - (B) - Aree totalmente o parzialmente edificate

Sono definite aree totalmente o parzialmente edificate tutte le zone del territorio comunale escluse dalla zona A e a destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

Esse costituiscono il complesso del territorio comunale urbanizzato suscettibile di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia di cui all'art.31 della Legge 457/78 e di cui alle specificazioni del precedente art.6.

Per le aree, gli edifici o i complessi che fanno parte di questa zona sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, sempre che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso *al volume ed alle superfici esistenti*.

Per gli eventuali edifici di particolare valore storico o ambientale, *individuati con provvedimento adottato, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Piano, dal Consiglio Comunale sentita la Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici territorialmente competente*, presenti in questa zona sono possibili solo interventi di manutenzione ordinaria o di restauro e risanamento conservativo di cui ai sensi dell'art.31 della Legge 457/78 ed alle ulteriori specificazioni del precedente art.6. In questo caso le proposte di intervento non possono prescindere dalla unitarietà del manufatto con le aree esterne di pertinenza sia a cortile che a giardino. *Nelle more dell'individuazione di cui sopra sono consentiti, per tutta la zona, esclusivamente gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e di Restauro conservativo e di consolidamento statico.*

In tutti gli edifici di questa zona è consentito il frazionamento della singola unità immobiliari con superficie abitabile non inferiore a 250 mq, purché questo non comporti, per gli edifici soggetti a vincolo, alterazioni formali nelle parti comuni degli stessi e compatibilmente con le vigenti norme igienico-sanitarie.

Per questo tipo di intervento, in particolare, è necessaria la concessione edilizia.

Nella zona è possibile realizzare parcheggi privati, ai sensi della L.122/89 e secondo le indicazioni di cui al successivo art.12, anche interrati, meccanizzati o non, nella misura necessaria a coprire il fabbisogno di ciascuna unità residenziale.

Dal momento che tutta la zona ha un carattere prevalentemente residenziale sono vietate tutte le modifiche di destinazioni d'uso, quali ad esempio magazzini di vendita, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, esercizi commerciali o complessi di uffici, con superficie complessiva superiore a 300 mq.

Nel caso particolare di edifici con coperture piane è consentito prevedere interventi di sistemazione delle coperture stesse con piantumazioni di arbusti o piccoli alberi.

Qualora ciò avvenisse è consentito edificare, sulla copertura, un vano, da destinare a deposito di attrezzi o altro, la cui superficie non potrà essere superiore ad 1/20 della superficie del terrazzo di copertura che viene attrezzato a tetto-giardino *con un massimo di 10 mq.*

Questo tipo di intervento è consentito esclusivamente per quegli edifici che prospettano su aree pubbliche.

All'interno della zona sono presenti lotti destinati ad attività artigianali e industriali, che si ritiene non siano compatibili con le destinazioni d'uso della zona B, prevalentemente residenziale.

Per le destinazioni d'uso non compatibili viene prevista la delocalizzazione.

Per tutti gli edifici o parti di edifici con attuale destinazione d'uso non residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

In caso di incompatibilità l'impianto produttivo deve essere delocalizzato e la struttura esistente può essere riconvertita solo in attrezzature private a servizio della residenza, quali ad esempio parcheggi, aree per il gioco e lo sport etc. senza incremento di volumetria.

Non è altresì consentita la ristrutturazione per usi produttivi di strutture industriali o artigianali attualmente dismesse.

tale sub-zone sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art.11 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

Sub- zona “B2”

aree ricadenti nella Z.T.O. “B” e comprese nella zona P.I.R. del Piano Paesistico approvato con D.M.28.12.98. In tale sub-zone sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art.12 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

Sub- zona “B3”

aree ricadenti nella Z.T.O. “B” e comprese nella zona R.U.A. del Piano Paesistico approvato con D.M.28.12.98. In tale sub-zone sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art.13 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

Sub- zona “B4”

aree ricadenti nella Z.T.O. “B” e comprese nella zona S.I. del Piano Paesistico approvato con D.M.28.12.98. In tale sub-zone sono consentiti gli interventi previsti dal presente articolo ad esclusione di quelli non consentiti dalle norme di attuazione di cui al Titolo II – Art.15 del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani. Nell'ipotesi di norme contrastanti prevalgono quelle dettate dal citato Piano Paesistico.

Art. 17 - (D) - Area artigianale e per piccole industrie

Vengono definite aree industriali le zone:

- area di espansione industriale , prevista dal Piano Paesistico - Recupero delle aree industriali -, al confine del Comune di San Sebastiano al Vesuvio, contrassegnata dal n.1 nella Tav.11.1.
- edificio industriale dismesso tra via Solimena e via Manzoni contrassegnato con il n.2 Tav.11.1 e destinato a Nucleo Artigianale Terziario.
- area industriale in corrispondenza della piazzetta all'incrocio tra via Marconi e via Capiello, nella Tav. 11.2.
- edificio nell'isolato compreso tra via L.Giordano, via Bongioanni e via S.Michele, contrassegnato con il n.1 nella Tav.11.3 e destinato a Nucleo Commerciale esistente.
- edificio in corrispondenza di piazza Cappella del Pittore contrassegnato con il n.2 nella Tav.11.3 e destinato a Nucleo Artigianale esistente.
- edificio industriale dismesso tra corso Umberto e via Gramsci, contrassegnato con il n.1 nella Tav.11.4, e destinata a Centro Artigianale Terziario, di cui fa parte anche l'area nell'isolato adiacente oltre via Gramsci.
- area nell'isolato compreso tra Largo Arso, via Martiri della Libertà, Corso Umberto I e via Botteghelle e contrassegnata con il n.2 nella Tav.11.4 e destinata a Nucleo Commerciale Esistente.

- a ridosso del confine comunale lungo il corso San Giovanni a Teduccio, contrassegnata con il n.3 nella Tav.11.4, e destinata a Polo Artigianale Terziario.

Per quest'ultima data la presenza di strutture produttive esistenti e di aree libere si prevede il rinvio ad un piano di dettaglio : Piano per insediamenti produttivi.

Vengono di seguito individuate le destinazioni d'uso e le norme che costituiscono la base per la elaborazione del piano di dettaglio.

È prevista la seguente destinazione d'uso: piccole botteghe artigianali, aziende artigianali e piccole industrie non inquinanti anche con *un numero di addetti minore di 20*, centri commerciali per la piccola e grande distribuzione ed in genere impianti produttivi così come definiti dai comma a),b),c),d),e),f) dell'art.2 della L.R. n.26 del 6.5.75, nonché attrezzature di tipo terziario.

Per tutte le destinazioni d'uso prima individuate vale il vincolo di compatibilità di cui all'art.28 delle presenti norme.

Lungo tutto lo sviluppo del perimetro della zona ed a confine con aree a diversa destinazione d'uso, ivi comprese strade, alvei o altre infrastrutture primarie è prevista una fascia di rispetto o di protezione antinquinamento di cui alla L.R. 14/82, della larghezza non inferiore a m.10.00.

In questa fascia sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde o altro arredo compatibile con la destinazione d'uso della zona confinante. La superficie di questa fascia di protezione è computata ai fini del calcolo della superficie utilizzabile per l'indice di copertura.

L'indice di copertura massimo è pari ad 1/5 della superficie totale del lotto, se non diversamente regolato, per la specifica destinazione d'uso, da Leggi o Regolamenti vigenti.

Non sono previsti vincoli di volumetria salvo quanto indicato in disposizioni, norme e/o regolamenti di altre amministrazioni competenti sul territorio.

La distanza minima fra gli edifici ed i confini deve essere tale che $D > H/2$, dove H è l'altezza complessiva dell'edificio con esclusione di quella dei volumi tecnici.

La distanza minima tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere tale che $D > H$. In ogni caso la distanza minima assoluta non può essere inferiore a mt 10.00.

La stessa distanza minima dai confini deve essere mantenuta nei confronti delle fasce di rispetto o di protezione.

La distanza minima tra la proiezione del massimo ingombro del fabbricato ed il ciglio della strada deve rispettare quanto previsto dal D.L. n. 285 del 30.4.92 sulla classificazione delle strade e quanto riportato al punto H del precedente art.4.

Non sono ammesse in questa zona le seguenti destinazioni d'uso:

- aziende con lavorazioni o emissioni nocive;
- residenze, ad eccezione del solo alloggio di custodia o di servizio;

Dovranno essere individuate aree di parcheggio *pertinenziale* almeno pari ad 1 mq per ogni 10 mc di costruito fuori terra così come indicato dalla L.122/89. Le aree di parcheggio *pertinenziale* possono anche essere realizzate interrate sotto l'area di sedime dei manufatti.

Il comma sedicesimo è sostituito, per quanto prescritto dal Comitato Tecnico Regionale Sezione Provinciale di Napoli – con parere n. 190/99 21.10.1999, dal seguente: Il Piano esecutivo dovrà, inoltre, individuare le aree standard di cui all'art.5 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, ovvero:

- *Nel caso di insediamenti di carattere artigianale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi – escluse le sedi viarie – non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;*
- *Nel caso di insediamenti di carattere terziario per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici privati previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico – escluse le sedi viarie – di cui almeno la metà destinata a*

parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765.

Il piano particolareggiato potrà anche procedere all'accorpamento di tali superfici sempre, però, nel rispetto di quanto indicato ai commi precedenti.

Sempre in questa area dovrà essere previsto un adeguato numero di impianti di distribuzione di benzina, in grado di sostituire quelli attualmente esistenti su tutto il territorio comunale e che dovranno essere delocalizzati.

Fa parte di questa zona anche quella contrassegnata con il n. 1, nella Tav.11.1, che individua la zona di espansione industriale a confine del territorio comunale di San Sebastiano al Vesuvio.

Tale zona ricade in quella definita "Recupero delle Aree Industriali" dal Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani. "La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela per il Recupero delle Aree Industriali.

In tale zona è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli impianti industriali, artigianali e commerciali non dismessi ovvero attivi alla data di entrata in vigore del presente piano, nonché dell'edilizia residenziale esistente.

Le aree, gli impianti ed i manufatti, resi disponibili per la dismissione delle attività industriali, devono essere sottoposti a recupero paesistico ambientale e destinate ad attività compatibili con il carattere e le vocazioni specifiche di ciascuna di esse nell'ambito del comprensorio Vesuviano (scientifico-tecnologiche, culturali, turistico-ricettive, produttive).

I Comuni interessati dovranno predisporre apposito strumento attuativo di pianificazione che potrà prevedere anche la ristrutturazione urbanistica come indicato all'art.7, punto 7 della normativa del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani. per la riqualificazione delle aree industriali dismesse con l'indicazione delle destinazioni d'uso compatibili con le vocazioni specifiche di ciascuna di esse.

La cubatura complessiva consentita dal suddetto strumento attuativo di pianificazione, ai fini del recupero paesistico ed ambientale delle aree non potrà superare il 40% delle cubature oggetto di dismissione ed esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano.

Per i manufatti che, per carattere e tipologia architettonica, rivestono interesse storico è consentito solo il restauro e risanamento conservativo, con destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche dei manufatti stessi.⁷

Le zone contrassegnate con il n.1 nella Tav.11.3 con il n.2 nella Tav.11.4 sono state definite "Zona commerciale esistente", quella contrassegnata con il n.2 nella Tav.11.1 definita "Nucleo artigianale terziario", quella contrassegnata con il n.2 della Tav.11.3 definita "Nucleo artigianale esistente" e quella contrassegnata con il n.1 della Tav.11.4 e definita "Centro artigianale terziario" e l'edificio non contrassegnato da un numero nella Tav.11.2, riguardano attività industriali dismesse o sottoutilizzate, nuclei artigianali o commerciali esistenti per i quali si prevede la utilizzazione per attività commerciali o artigianali senza aumento di volumetria e con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti.

Devono essere previsti adeguati spazi di parcheggio, al coperto o all'aperto, nella misura almeno pari ad 1 mq per ogni 10 mc di costruito fuori terra così come indicato dalla L.122/89.

Le aree di parcheggio possono anche essere realizzate interrato sotto l'area di sedime dei manufatti.

Per tutte le zone di cui innanzi, ovvero per le zone contrassegnate:

- con il n.2 nella Tav. 11.1;
- con il n.1 nella Tav. 11.3;
- con il n.2 nella Tav. 11.3;

⁷ dalle Norme di attuazione del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani

- con il n.2 nella Tav. 11.4;
 - con il n.1 nella Tav. 11.4;
 - l'edificio non contrassegnato da un numero nella Tav. 11.2
- sono consentiti, in assenza di piano esecutivo finalizzato all'individuazione delle aree standard di cui al D.M. 1444/68, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con la conservazione delle destinazioni d'uso risultanti dai precedenti atti autorizzativi. Il Piano esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, può prevedere interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti al precedente art.6 punto 4 e nel rispetto delle prescrizioni del Piano Paesistico approvato con D.M. 28.12.1998, e deve individuare le aree di cui all'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, ovvero:
- Nel caso di insediamenti di carattere artigianale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi – escluse le sedi viarie – non deve essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
 - Nel caso di insediamenti di carattere terziario per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici privati previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico – escluse le sedi viarie – di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765.

Il comma ventottesimo è soppresso per quanto prescritto dal Comitato Tecnico Regionale Sezione Provinciale di Napoli – con parere n. 190/99 21.10.1999;

Per tutte queste zone valgono le prescrizioni, in alcuni casi esplicitamente richiamate, del Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani.

Art. 18 - Parcheggi privati

In tutte le zone omogenee, così come individuate al precedente art. 6, è consentita la realizzazione di parcheggi a cura e spese dei privati ai sensi della L.122/89.

I criteri attuativi per la realizzazione di strutture da destinare a parcheggi privati sono i seguenti:

- autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 9, comma 4, della L.122/89 per parcheggi di pertinenza degli edifici, inscindibili dagli immobili, da costruire nel sottosuolo o in locali siti ai piani terra dei fabbricati e limitati alla dotazione minima necessaria a coprire il fabbisogno dell'immobile;
- autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 9, comma 4, della L.122/89 per parcheggi di pertinenza degli edifici, inscindibili dagli immobili, da costruire nel sottosuolo pubblico previa concessione del diritto di superficie;
- concessione onerosa per parcheggi senza il vincolo di pertinenza degli edifici e per i quali si applicano le ordinarie norme urbanistiche ed edilizie, solo laddove indicato nella zonizzazione di P.R.G.;

I parcheggi di pertinenza degli edifici fruiscono del silenzio-assenso a condizione che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico e che l'immobile non risulti vincolato ai sensi della L.1089/39 e successive modificazioni ed integrazioni.

Hanno titolo a richiedere l'autorizzazione o la concessione edilizia i soggetti di cui all'art.4 della L.10/77.

Il vincolo di pertinenza perpetua ex L.n.122 deve essere trascritto in una dichiarazione presentata dal soggetto legittimato a richiedere l'autorizzazione o la concessione e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nel caso in cui la richiesta venga avanzata da un condominio e non copra tutto il fabbisogno del fabbricato, cioè sia inferiore al numero dei condomini, deve essere documentato che la parte dei condomini richiedenti hanno legittimamente acquistato dagli altri condomini i diritti sulle aree interessate alla realizzazione dei box.

In ogni caso è necessario definire la sistemazione dell'area, a cortile o a verde, sotto cui si chiede di realizzare il parcheggio secondo precisi criteri di tutela e di promozione del verde e dell'ambiente. In particolare il progetto di risistemazione delle aree a verde dovrà essere redatto da un agronomo o da un perito agrario iscritto all'albo professionale e deve prioritariamente tener conto della conservazione della piantumazione esistente. Ciò significa che nella realizzazione del parcheggio la quota del primo livello interrato deve essere tale da assicurare il non danneggiamento delle radici delle essenze sovrastanti. Anche il progetto architettonico dovrà fare in modo che la posizione delle rampe, delle scale di sicurezza e dei sistemi di aerazione non determini danni dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e sia rispettosa della piantumazione esistente.

Alla richiesta di autorizzazione o concessione deve essere allegato un accurato rilievo delle aree su cui si intende realizzare il parcheggio interrato che riporti, fra l'altro, anche il tipo ed il disegno delle pavimentazioni, la posizione, dimensione e tipo delle alberature.

Art.19 - (H) - Aree per attrezzature collettive (esistenti e di progetto)

L'esecuzione delle attrezzature pubbliche dovrà rispettare le prescrizioni e i modi indicati nelle presenti norme e negli elaborati grafici di PRG per ciascuna zona in cui esse ricadono.

Le zone per attrezzature sono destinate a quelle di quartiere in diretta funzione della residenza; appartengono a tale categoria :

- i servizi scolastici fino all'obbligo corrispondenti allo standard minimo previsto dalle norme di legge;
- le attrezzature di interesse comune - servizi religiosi, culturali, sociali assistenziali, commerciali;
- i servizi sportivi e ricreativi;
- le aree di parcheggio;

I progetti edilizi devono rispettare le seguenti norme:

-la volumetria dei fabbricati deriva, per ogni servizio, dalle esigenze proprie in rapporto alle tipologie specificate dal P.R.G. per ciascuna zona;

-l'altezza massima dei fabbricati viene assimilata a quella prescritta nella zona residenziale in cui deve essere realizzato l'edificio da destinare a servizi; ovvero in caso di situazione di confine con più zone, all'altezza massima prescritta;

-la distanza tra i fabbricati viene assimilata a quella prescritta nelle zone in cui il servizio deve essere realizzato.

Ai fabbricati eventualmente presenti all'interno delle zone destinate a servizi con uso attuale a residenza sono consentiti, in via transitoria, interventi di manutenzione e migliorie igieniche e tecniche. Tale facoltà può essere applicata fino alla data del primo atto amministrativo direttamente inteso alla realizzazione del servizio previsto nell'area considerata.

Nella cartografia del P.R.G. e specificatamente nella Tav.n.11 (rapp.1/5000) e nelle Tavv.11.1,11.2,11.3,11.4,11.5 (rapp.1/2000) sono state individuate tutte le aree destinate o da destinare a standards urbanistici.

Tutte le aree individuate come aree per attrezzature sono state suddivise fra aree per l'istruzione, l'interesse comune, il verde ed i parcheggi.

Nella zona per attrezzature a verde sono previste due aree, una in adiacenza di Villa Bonocore ed una in parte nella fascia di rispetto del cimitero, contrassegnate da un simbolo, che sono destinate ad aree di servizio, di emergenza e di raccolta per la Protezione Civile. La utilizzazione di queste aree nonché la loro sistemazione sarà concordata con i competenti organi della Protezione Civile.

Art. 20 - (E 1) - Aree agricole

Questa zona omogenea individua e tutela, ai sensi della L.R.14/82, le colture in atto in aree agricole particolarmente produttive.

In queste zone è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio ed ogni utilizzazione anche allo scoperto, quali depositi o simili, ad eccezione di:

- a) accessi veicolari o pedonali ad insediamenti, servizi o fabbricati isolati posti all'interno della zona o nelle sue adiacenze o in vicinanza; in questi due ultimi casi solo dopo la comprovata impossibilità di individuare una soluzione alternativa diversa.
- b) infrastrutture di livello tecnologico, in particolare reti ed impianti di alimentazione e di scarico.
- c) *(punto interamente stralciato, per quanto prescritto dal Comitato Tecnico Regionale Sezione Provinciale di Napoli – con parere n. 190/99 21.10.1999).*

Gli edifici esistenti, interni a questa zona, possono avere una destinazione d'uso esclusivamente di tipo residenziale. Per questi edifici sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre ad interventi di ristrutturazione edilizia con possibile incremento volumetrico, per adeguamento di attrezzature e servizi della residenza, non superiore al 20% del totale della volumetria fuori terra.

È consentita la conservazione delle destinazioni d'uso attuali anche per quegli immobili non adibiti ad uso residenziale. Per questi non sono previsti interventi di ristrutturazione a meno che non si tratti di attività produttiva rivolta alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione agricola. In caso di dismissione le volumetrie esistenti potranno essere riutilizzate esclusivamente per attrezzature private di interesse pubblico.

Art. 21 - (E 2) - Fasce di rispetto

Indipendentemente dai vincoli di zona e da quelli derivanti da leggi speciali, il P.R.G. individua aree definite di rispetto, localizzate in adiacenza a preesistenze di varia natura, tali da prevederne il vincolo a conservazione naturale.

La dimensione di tale fascia, che è da intendersi come distanza di edificabilità, è individuata per legge e definita dai grafici di progetto.

Tale dimensione nella sola zona agricola può essere utilizzata per il computo della superficie disponibile e dell'indice di fabbricabilità.

In tali fasce è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio ed ogni utilizzazione anche allo scoperto, quali depositi o simili, ad eccezione di:

- a) raccordi viari ed accessi veicolari o pedonali ad insediamenti, infrastrutture o servizi, posti in adiacenza o in vicinanza;
- b) quote di parcheggio pubblico o privato ;
- c) sistemazioni a verde, anche attrezzato (in questo caso la realizzazione dei necessari servizi igienico-sanitari sarà interrata), quando la natura dell'area vincolata ne renda l'uso compatibile con le norme urbanistiche e igieniche generali;
- d) infrastrutture di livello tecnologico, in particolare reti ed impianti di alimentazione e di scarico;
- e) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, senza aumento di volumi, degli edifici esistenti.

Tutti gli interventi consentiti in questa zona e di cui al comma precedente sono soggetti al rilascio della concessione edilizia.

Impianti di carattere particolare e straordinario possono essere autorizzati dal Consiglio Comunale, su parere conforme della Commissione Edilizia, purché di interesse pubblico o collettivo.

Per le reti infrastrutturali tecnologiche e per l'accessibilità, il nastro di territorio occupato dovrà considerarsi aumentato delle fasce laterali di protezione definite per legge o previste dal P.R.G.

In caso venga prevista una utilizzazione di queste fasce per usi pubblici diversi o per interventi a servizio delle infrastrutture di cui sono a protezione tutte le eventuali realizzazioni fra quelle di cui ai punti a),b),c),d) ed e) di cui al comma 3 del suddetto articolo dovranno essere immediatamente rimosse, su semplice richiesta dell'Amministrazione, senza che il proprietario abbia nulla a pretendere a qualsiasi titolo.

Tale impegno dovrà essere assunto in fase di rilascio della concessione edilizia.

Per tutti gli immobili esistenti che ricadono in questa zona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per i quali è indispensabile l'autorizzazione. Per le zone individuate come attrezzature all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono consentite esclusivamente destinazioni d'uso di verde pubblico e parcheggi.

Vengono di seguito specificate le fasce di rispetto individuate nella cartografia di piano:

- fascia di rispetto cimiteriale

Nelle aree ricadenti nella fascia di 100 mt dal perimetro del cimitero attuale o dell'ampliamento previsto non sono ammesse nuove costruzioni. Sono da consentirsi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volumetria, degli edifici esistenti.

- fascia di rispetto autostradale

Lungo il tracciato della autostrada ed i relativi accessi è vietato costruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore a mt.30.00 dal limite della zona di occupazione della autostrada stessa. Tale distanza può essere ridotta a mt.15.00 per la piantumazione di alberi.

- fascia di rispetto ferroviaria

Lungo il tracciato delle ferrovie è vietato costruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore a mt.30.00 dal limite della zona di occupazione delle ferrovie stesse. Tale distanza può essere ridotta a mt.15.00 per la piantumazione di alberi.

Art.22 - Aree private per lo sport

Fanno parte di questa zona tutti gli impianti di proprietà privata destinati ad attrezzature sportive aperte al pubblico.

In questa zona non è consentita la modificazione della destinazione d'uso esistente; in caso di dismissione dell'impianto la nuova destinazione dovrà essere esclusivamente quella di attrezzature private di pubblico interesse così come indicate nella Circ.n. 3210 del 28.10.67, da realizzare attraverso la utilizzazione di tutta la volumetria esistente anche secondo un accorpamento diverso da quello attuale.

E' consentito il completamento o la realizzazione della volumetria strettamente necessaria a servizio dell'impianto o della struttura esistente che, in ogni caso, non abbia una altezza massima superiore a mt 3.50 ed una superficie coperta superiore al 10% dell'intera area.

Art.23 - Progetti di recupero urbano e piani particolareggiati

Fanno parte di queste zone le aree destinate alla elaborazione di "progetti urbanistici di dettaglio", ai sensi della L.n.179/92, che riguardano:

- l'area degli interventi P.E.E.P., comprensori Solimene e S.Martino, inseriti in Progetti di Recupero Urbano redatti dall'Amministrazione Comunale e che si intendono completamente recepiti da questo strumento urbanistico.

- il "piano particolareggiato", da attuarsi attraverso uno o più progetti, comprendente gli immobili e le aree scoperte di Villa Vannucchi, villa Bruno, villa Lignola ed il Nosocomio Dentale.

- il piano di recupero nell'area alla confluenza tra via Marconi e via Cappiello con piazza Tanucci.

Per tutti questi ambiti non è consentito alcun tipo di intervento se non dopo la approvazione dei relativi strumenti urbanistici di dettaglio.

Può essere consentito, nelle more di adozione ed approvazione del P.R.G., l'intervento, già previsto ed autorizzato, di completamento dell'area degli interventi dell'I.A.C.P.

I progetti dovranno rispettare le finalità, che vengono indicate di seguito piano per piano :

- a) per le aree di intervento P.E.E.P.vale quanto stabilito in sede di approvazione dei Progetti di Recupero Urbani elaborati dall'Amministrazione Comunale sia per quanto riguarda il perimetro delle aree stesse sia per quanto riguarda le attrezzature o, più in generale, gli interventi previsti.

Il piano particolareggiato di Villa Vannucchi, villa Bruno, villa Lignola e del Nosocomio Dentale (da attuarsi eventualmente attraverso uno o più progetti che tengano conto di quanto previsto nella zonizzazione del P.R.G.), ha come finalità prioritaria quella di intervenire sugli spazi liberi nel tentativo di ricostituire l'unitarietà dei giardini storici delle ville vesuviane, attualmente peraltro di proprietà comunale, e costituire la loro integrazione con l'area verde agricola privata del Nosocomio. In questa ultima area è possibile inserire attrezzature private di interesse pubblico quali aree per il gioco e lo sport, strutture per lo spettacolo ed il ristoro, oltre ad individuare anche altri accessi all'area nel suo complesso in modo da renderla fruibile da più parti del territorio comunale. Può essere anche prevista una rifunzionalizzazione della destinazione d'uso attuale del Nosocomio Dentale.

Non disgiunta da questa finalità vi è quella di operare su Villa Vannucchi e Villa Bruno con interventi di restauro e risanamento conservativo, anche sulla base della destinazione d'uso compatibile individuata, e con interventi di restauro del giardino di pertinenza delle ville da destinare ad attrezzatura pubblica per il verde.

Le zone omogenee A e B ricadenti in questo ambito dovranno rispettare quanto indicato dalla presente normativa per le rispettive aree.

All'interno dell'area individuata sono ovviamente escluse le funzioni residenziali, commerciali ed artigianali.

Potranno, nelle more di adozione ed approvazione del Piano Particolareggiato, essere consentiti tutti gli interventi previsti per le zone omogenee di appartenenza purché limitati ad interventi sugli edifici. Gli interventi possibili sulle aree libere potranno essere consentiti solo a valle dello strumento urbanistico di dettaglio.

Nel perimetro di questo piano è compresa l'area di Protezione Integrale prevista per il Comune di San Giorgio a Cremano dal Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani a cui si fa esplicito riferimento.

Art.24 - Viabilità pubblica principale e secondaria

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- le strade, carrabili e pedonali
- i nodi stradali
- i parcheggi
- le aree di rispetto

Per quanto riguarda le infrastrutture per l'accessibilità, la cartografia di P.R.G. porta, di norma, soltanto indicazioni schematiche di connessione, fra l'una e l'altra parte del territorio, della viabilità pubblica principale, ferma restando la previsione dei piani di dettaglio, indicati dal piano, in attuazione degli interventi più importanti.

Viene considerata veicolare tutta la viabilità di larghezza superiore ai m 1,80, libera da sbarramenti fissi, costituenti impedimento fisico e stabile alla circolazione dei veicoli.

Le caratteristiche tecniche delle strade veicolari pubbliche sono così prescritte:

-strade a doppio senso: larghezza minima della carreggiata m 6,00, marciapiedi e cunette esclusi; pendenza massima 10%.

-strade a senso unico: larghezza minima m 3,50, marciapiedi e cunette esclusi; pendenza massima 10%.

Quando sia previsto che le strade pubbliche possano essere percorse da un servizio di pubblico trasporto, sono prescritti, alle fermate spazi di sosta da realizzare mediante allargamenti delle carreggiate di ulteriori m 2,00 per una lunghezza non inferiore a m 15,00; ovvero nel caso di viabilità chiusa, terminali di capolinea da realizzare mediante uno spazio libero di manovra di diametro non inferiore a m 24,00.

Salvo diversa prescrizione, le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio delle suindicate strade di ml 10,00 essendo stato considerato tutto il territorio comunale centro urbano.

La realizzazione di qualsiasi sede stradale deve preventivamente svilupparsi in progettazione planoaltimetrica su rilievo topografico quotato.

Nelle tavole di P.R.G. n° 11, 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5 sono indicate le strade di progetto, carrabili e pedonali, definite rispettivamente da una linea tratteggiata o da una linea puntinata, di cui si prevede la realizzazione o in nuovo tracciato o in allargamento di quello esistente.

Per quello che riguarda poi l'autostrada Napoli/Salerno nelle tavole di piano è indicato lo spessore della fascia di rispetto. E' vietato l'ampliamento della sezione stradale e la realizzazione di nuovi svincoli o bretelle ad eccezione di quegli interventi che fanno parte della ristrutturazione in corso di realizzazione dell'autostrada.

Art. 25 - Interventi a scala urbana e territoriale

Gli interventi di dimensione urbana, o a grande scala, ritenuti di interesse pubblico o collettivo possono essere di competenza dello Stato, degli Enti pubblici nazionali, regionali, provinciali o locali preposti ai diversi settori o di Enti di diritto pubblico delegati.

La loro realizzazione spetta ad Enti di diritto pubblico ovvero a privati, purché la finalità di interesse pubblico o collettivo siano tutelate mediante convenzione ed è subordinata all'adozione e approvazione di preventivi strumenti di attuazione e di gestione, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Le procedure generali e particolari di realizzazione previste dal P.R.G. possono essere modificate, purché dettate da leggi speciali, che ne identifichino le finalità di interesse pubblico.

L'effettiva sede dell'intervento e delle eventuali aree accessorie dovrà comunque essere precisata in base alle norme tipologiche e, possibilmente, ai parametri edificatori che il P.R.G., ovvero lo strumento urbanistico di dettaglio qualora previsto, indica per ciascuna zona.

Fa parte di questa articolo l'area attualmente occupata da un insediamento militare per la quale nella eventualità di una delocalizzazione da parte del Comando della Regione Militare Meridionale, attualmente peraltro non prevista, si auspicherebbe la destinazione ad attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, data anche la particolare localizzazione dell'area stessa.

Art.26 - Definizione - Formazione degli strumenti attuativi

Le norme di gestione costituiscono la parte normativa di procedura e di onere intesa ad assicurare l'aggiornamento parziale e periodico di taluni elementi parametrici del P.R.G., ad assicurarne l'attuazione nel tempo, a predisporre le modalità e le quote d'onere da porre a carico degli operatori privati sul territorio.

E' facoltà del Comune approntare un piano poliennale di attuazione del PRG e revisionare sistematicamente i fabbisogni relativi alla realizzazione di servizi e infrastrutture.

In prima applicazione della normativa di P.R.G., per i servizi a livello di quartiere, valgono le seguenti prescrizioni:

- spazi pubblici per l'istruzione mq 5.00/ab
- spazi pubblici per attrezzature di interesse comune mq 3.50/ab
- spazi pubblici per il verde a parco, gioco e sport mq 10.00/ab
- spazi pubblici per il parcheggio mq 2.50/ab

La superficie totale di spazi da destinare ad attrezzature e servizi è pari a 20.00 mq ad abitante, così come indicato dalla L.R.14/82 aumentati di 1.00 mq ad abitante per la L.R. 9/90, per un totale, quindi, di 21.00 mq ad abitante.

Per quanto riguarda i servizi a livello urbano e territoriale si applicano le vigenti disposizioni di legge e normative generali e di settore, nonché i criteri di volta in volta definiti e concordati con le Amministrazioni Pubbliche e gli Enti preposti o competenti in ciascuna materia.

Gli spazi pubblici per il parcheggio di pertinenza dei servizi ad uso collettivo vengono stabiliti nella misura minima di 40 mq per 100 mq di superficie lorda. Per attrezzature annonarie, per grandi attrezzature commerciali, per locali di pubblico spettacolo, per attrezzature sportive scoperte o coperte a partecipazione collettiva, 60 mq per 100 mq di superficie lorda di pavimento.

All'atto del rilascio della concessione ad edificare il Comune può prescrivere il rispetto di alcune norme progettuali non già definite dal P.R.G.

Art.27 - Concessione ad edificare

Le concessioni e autorizzazioni rilasciate prima dell'adozione del P.R.G. rimangono in vigore fino alla scadenza prevista a norma di legge. Decorso il periodo esse, se non conformi al P.R.G. non possono essere rinnovate.

Compete al Comune determinare le modalità, gli oneri e le garanzie per la corretta esecuzione delle opere oggetto della singola concessione ad edificare in ordine alle priorità di fasi e al contenuto tecnico-amministrativo.

Art.28 - Compatibilità ambientali

Tutti gli interventi e le opere da realizzare sul territorio comunale sono da assoggettare a valutazione di impatto ambientale, secondo la normativa appresso indicata, ed in particolare:

- gli insediamenti di cui alle destinazioni d'uso D;
- gli insediamenti di cui alle destinazioni d'uso H;
- le aree e gli immobili compresi nei "progetti di recupero urbano" e nel " piano particolareggiato";
- tutte le altre aree od immobili che l'Amministrazione riterrà opportuno indicare di volta in volta.

In tutti i casi prima specificati l'identificazione dell'impatto ambientale si esplicita nella compatibilità, in aggiunta a quanto disposto dalle singole normative tecniche di attuazione, nei riguardi di:

1) Effetti nei riguardi del volume di traffico

Tutte le attività di cui al comma 1 del presente articolo potranno dar luogo ad incremento di traffico; il progetto dovrà contenere lo studio e le soluzioni progettuali riguardo la capacità di traffico delle strade adiacenti l'intervento oltre lo studio e le soluzioni progettuali nelle strade che possono essere considerate "indotte" dallo insediamento di progetto.

In caso di riduzione delle capacità di traffico dovranno essere indicate le soluzioni e gli obblighi che dovranno essere assunti per ovviare a tale riduzione.

Anche le superfici destinate a parcheggio, oltre al minimo previsto dalla normativa, dovranno essere verificate in base a quanto suindicato.

2) Effetti nei riguardi dell'inquinamento atmosferico

Il progetto dovrà contenere lo studio e prevedere le soluzioni progettuali, ai sensi della vigente legislazione, per il contenimento dell'inquinamento atmosferico derivante dal processo di lavorazione o dai suoi prodotti residui.

3) Effetti nei riguardi dell'inquinamento acustico

Il progetto dovrà contenere lo studio e prevedere le soluzioni progettuali, ai sensi della vigente legislazione, per il contenimento dell'inquinamento acustico con particolare attenzione ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

4) Effetti nei riguardi dell'inquinamento delle falde idriche

Il progetto dovrà contenere lo studio e prevedere le soluzioni progettuali per il convogliamento delle acque di scarico, sia di natura chimica che organica, nel corpo ricettivo ai sensi della legislazione vigente per tutti quei interventi che investono aree ricadenti su corpi idrici, falde o pozzi sotterranei vincolati.

Il progetto dovrà verificare inoltre la capacità del corpo ricettivo alle nuove immissioni nonché la conformità dei parametri inquinanti rispetto ai limiti previsti dalla vigente legislazione e dovrà, in ogni caso, individuare le eventuali soluzioni alternative da adottare sempre compatibili con la vigente normativa.

5) Effetti nei riguardi delle aree a verde esistente

È in ogni caso vietata la riduzione della piantumazione esistente. In tutte le aree libere dovrà essere previsto un incremento della piantumazione esistente o una nuova piantumazione con essenze caratteristiche della zona e secondo un idoneo studio progettuale, anche di dettaglio.

Art.29 - Rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si rinvia alle norme di legge e di regolamento statali e regionali in materia urbanistica, edilizia, di igiene ambientale e di estetica cittadina.

In caso di modifica delle predette norme il rinvio si intenderà riferito alle nuove disposizioni.