

Sub b)

COMUNE DI SCAFATI
(Provincia di Salerno)

Piano Regolatore Generale

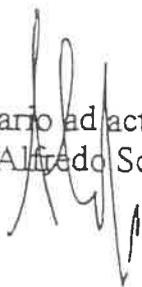
elaborato n. 14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

agosto 1997

Modificate in ottemperanza della deliberazione
commissariale sulle osservazioni, nonché del voto
n. 914 del 17 luglio 1997 del CTRI - Sez. Prov. Salerno
e della Deliberazione del Consiglio Provinciale
n. 115 del 31 luglio 1997

Il Commissario ad acta:
Ing. Alfredo Scarpa



Il coordinatore del gruppo di progettazione:
Prof. Arch. Alessandro Dal Piaz



Collaboratori:

Arch. A. Abalsamo
Arch. I. Apreda
Arch. M. D'Onofrio
Arch. A. Mesolella

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE I - GENERALITA'

ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Le presenti norme fissano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della legge 1150/42 e della legge 10/77 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e in particolare della legge regionale 14/82 e, in quanto compatibili, delle norme regolamentari in vigore.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati :

Tav.n. 1 - Inquadramento territoriale e viabilità esistente, 1/25.000

Tav.n. 2 - Viabilità di progetto, 1/25.000

Tav.n. 3a

3b - Vincoli, 1/5.000

3c

Tav.n. 4a

4b - Lettura della stratificazione storica, 1/5.000

4c

Tav.n. 5 - Analisi della viabilità, 1/5.000

Tav.n. 6a

6b - Analisi delle destinazioni d'uso degli immobili, 1/5.000

6c

Tav.n. 7a

7b - Analisi dei caratteri ambientali, 1/5.000

7c

Tav.n. 8a

8b - Analisi dei tessuti insediativi, 1/5.000

8c

Tavv.n. 9 (da 9.1 a 9.11) - Schede di lettura dei tessuti insediativi

Tav.n.10a

10b - Progetto di piano, 1/5.000

10c

Tav.n.11a

11b - Zonizzazione, 1/5.000

11c

Tav.n.12a

12b

12c - Progetto di piano, 1/2.000

12d

12e

13 - Relazione

14 - Norme tecniche d' attuazione

Allegati : Cartografia da rilievo aerofotogrammetrico 1991, 1/5.000 e 1/2.000;
Ortofotopiano da rilievo aereofotografico 1994, 1/5.000.

In caso di imperfetta corrispondenza fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala più grande e dettagliata.

ART. 2 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e dai relativi programmi pluriennali di attuazione (p.p.a.), partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a "concessione" o ad "autorizzazione", di cui ai successivi artt. 28, 29 e 30 delle presenti Norme, da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. e dei relativi p.p.a. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo o degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria, indicate al successivo art. 24, manchino, anche in parte, o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a realizzarle a proprie cura e spese secondo le prescrizioni e sotto il controllo del Comune.

Am

PARTE II - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 3 - INDICI URBANISTICI

- S.T. Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata nella planimetria della zonizzazione del P.R.G. (Tav. n. 11) nella quale il P.R.G. si attua mediante piani urbanistici esecutivi (p.u.e.) e comprende le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, in ciascun caso, nelle planimetrie del P.R.G. e dalle presenti Norme.
- S.F. Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte -pavimentate o meno- di pertinenza della costruzione.
- U.T. Indice di utilizzazione territoriale = $S.U./S.T.$ E' la massima superficie utile (S.U.), espressa in metri quadrati, costruibile per ciascun metro quadrato della superficie territoriale (S.T.).
- U.F. Indice di utilizzazione fondiaria = $S.U./S.F.$ E' la massima superficie utile (S.U.), espressa in mq, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).
- I.T. Indice di fabbricabilità territoriale = $V.C./S.T.$ E' il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in metri cubi, costruibile per ciascun mq della superficie territoriale (S.T.).
- I.F. Indice di fabbricabilità fondiario = $V.C./S.F.$ E' il volume massimo complessivo (V.C.), espresso in mc, costruibile per ciascun mq della superficie fondiaria (S.F.).

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

ART. 4 - INDICI EDILIZI

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, per "terreno sistemato" si intende la configurazione della superficie del terreno circostante l'edificio quale risulta dalla realizzazione delle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza, da prevedere obbligatoriamente in ciascun progetto edilizio, ovvero dalla sistemazione, in atto o prevista da progetti approvati, degli spazi pubblici su cui l'edificio sia eventualmente prospiciente.

- S.U. Superficie utile - E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi : i porticati pubblici e privati, i balconi se hanno sporgenza non superiore a ml 1,40 (in caso contrario è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 1,40), le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio. Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.). Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono esclusi dal computo della S.U. da calcolare per la eventuale ricostruzione o l'ampliamento anche i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e tutte le eventuali costruzioni abusive.
- S.C. Superficie coperta - E' la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U.) dell'edificio:
- R.C. Rapporto di copertura = $S.C./S.F.$ - E' il rapporto massimo ammissibile fra la superficie coperta e quella fondiaria.
- SUA Superficie utile abitabile - Ai fini dell'applicazione dell' art. 6 della L.N. 10/77 e delle presenti Norme, per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, squarci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.
- H.F. Altezza delle fronti - Ai fini della determinazione delle distanze fra fabbricati e dai confini, l'altezza delle fronti :
- negli edifici con copertura piana, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato;
 - negli edifici con copertura inclinata, è data dalla differenza fra la quota della linea di gronda, se l'inclinazione della copertura è uguale o inferiore al 50% -oppure, in caso di inclinazione maggiore, fra la quota della linea di colmo più alta-, e la quota media della intersezione della fronte con il terreno sistemato.
- H.M. Altezza massima del fabbricato - E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.) dell'edificio.

N.P. Numero massimo dei piani abitabili - E' costituito dalla somma dei piani fuori terra, ivi inclusi il sottotetto se abitabile perché dotato di altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e altezze nette non inferiori a ml 3,30 al colmo e a ml 1,60 ai muri perimetrali, ed il seminterrato se dotato di altezza tale da consentire anche usi diversi da quelli per cantine, autorimesse, depositi immondizie, centrale termica o cabina elettrica secondaria, cioè se dotato di altezza netta superiore a ml 2,40.

V.C. Volume del fabbricato - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze, se i solai sono inclinati.

H.V. Altezza virtuale = $V.C./SUA$ - E' rappresentata, ai fini dell'art. 43 della L.N. 457/78, dal rapporto tra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (SUA).

V.T. Volumi tecnici - I volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, per il condizionamento o la semplice ventilazione, per l'ascensore, per la protezione da fulmini) che non possono -per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi- trovare luogo entro il corpo dell'edificio esistente o realizzabile nei limiti delle presenti Norme. Non costituiscono -ai fini delle presenti Norme- volumi tecnici i bucatari, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, i locali interrati. I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici solo se privi di scala permanente di accesso.

ART. 5 - DISTANZE ED ALTEZZE

In caso di ricostruzione totale o parziale di fabbricati esistenti posti tra loro a distanza inferiore a quella pari all'altezza del più elevato degli edifici o al limite assoluto di ml 10, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente, prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10.

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

La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml

5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie di P.R.G., con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

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

Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,20 dal muro dell'edificio, purché non aggettanti su strade pubbliche, nel qual caso i balconi e tutti gli altri corpi aggettanti sono vietati, con l'esclusione di cornicioni di sporgenza non superiore a 0,50 ml se posti ad un'altezza dal piano stradale non inferiore a 6,50 ml.

ART. 6 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione di p.u.e. di cui al successivo art. 23 delle presenti Norme.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità dei singoli lotti sia nel caso di attuazione di p.u.e. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a p.u.e., i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili su singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriali.

Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è realizzabile comunque: esso, infatti, corrisponde soltanto ad un solido immaginario al cui interno deve essere comunque compreso l'edificio le cui dimensioni effettive risultano dall'applicazione degli indici U.F. e I.F.

Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici valgono le seguenti relazioni:

un abitante = una stanza = mc 80 (V.C.) = mq 25 (S.U.).

PARTE III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 7 - CATEGORIE D'INTERVENTO

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio;
- uso e tutela delle risorse naturali.

ART. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovo e/o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) pulitura esterna e/o ripresa parziale di intonaci e zoccolature esterne, senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione parziale e/o tinteggiatura degli infissi esterni, inferriate, ringhiere, manti di copertura, pavimentazioni esterne, grondaie, pluviali, comignoli e canne fumarie, con l'adozione di materiali, tinte e tecnologie di tipo tradizionale e coerenti con i valori ambientali dell'insediamento;
- c) riparazione e/o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione ex novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- d) tinteggiatura parziale o totale degli intonaci esterni e/o pulizia, rifacimento e tinteggiatura degli intonaci interni;
- e) riparazione e/o sostituzione di infissi, rivestimenti e pavimenti interni.

Per le sedi di attività artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione. Il proprietario dell'immobile o l'avente causa è tenuto a comunicare con raccomandata con avviso di ricevimento al Sindaco data di inizio e descrizione tecnica dei lavori (accompagnata da fotografie a colori dello stato attuale) almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, al fine di consentire il controllo della idoneità estetica ed ambientale dell'intervento.

Agli interventi di manutenzione ordinaria sono assimilate le opere interne di cui all'art. 26 della L.N. 47/85. Il proprietario o l'avente causa sono tenuti a presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiere e il rispetto delle norme urbanistiche, di sicurezza, igienico-sanitarie e statiche in vigore.

ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle LL.NN. 1089/39 e 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle attuali destinazioni d'uso.

Va assicurato, in particolare, il mantenimento:

- del numero, della posizione e delle dimensioni dei vani finestra e dei vani porta esterni;
- della quota di imposta dei solai nel caso di rifacimento degli stessi, conservando i solai a volta eventualmente preesistenti;
- dell'ubicazione dei vani scala e della conformazione dei corpi scala di accesso alle unità immobiliari.

Sono consentiti il consolidamento e la sostituzione parziale delle strutture (se non più affidabili), ivi inclusa l'apertura dei vani porta strettamente necessari nelle murature portanti, e la destinazione *ex novo* di locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici (anche con ventilazione forzata indiretta), l'inserimento di ascensori in vani già predisposti con la realizzazione dei volumi tecnici di stretta pertinenza anche se sporgenti dalla copertura, il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, grondaie, pluviali, comignoli, canne fumarie, inferriate e ringhiere nel rispetto delle norme di cui al successivo Titolo IV.

- il restauro dei manufatti strutturali orizzontali costituiti da volte cilindriche, a vela, a schifo ecc.;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;

- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;
- solai e volte;
- scale;
- coperture con ripristino del manto originale o altro idoneo per durata, efficienza ed estetica;

- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili (anche con aerazione forzata indiretta) nel rispetto comunque delle norme di cui al presente comma.

L'intervento di restauro scientifico è soggetto all'autorizzazione del Sindaco purché non vi sia modifica della destinazione d'uso dell'immobile o di sue parti. In caso di modifica della destinazione d'uso, anche parziale, esso è soggetto alla concessione onerosa di cui al successivo art. 29.

ART. 11 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano il consolidamento, con il ripristino e/o il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei ed incongrui.

Gli interventi di risanamento conservativo si articolano nelle seguenti sottocategorie:

1) Risanamento conservativo di tipo A

Esso prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro e il ripristino delle fronti esterne; su queste sono consentite la trasformazione di finestre in balconi alla romana o l'ampliamento della

L'intervento di manutenzione straordinaria comprende anche l'adeguamento o la realizzazione ex novo di volumi tecnici e pertinenze (corpo o torrino per l'ascensore; locale interrato o seminterrato per la caldaia termica, serbatoi interrati per carburanti o altri liquidi e gas; impianto di autoclave; garage privato sottostante l'edificio o le aree di pertinenza a norma della L.N. 122/89) purché realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza e di leggi e regolamenti specifici e senza pregiudizio di soleggiamento e ventilazione di edifici adiacenti; nelle zone A, tali interventi, se modificano i prospetti principali sulle strade pubbliche o le coperture degli edifici interessati, sono consentiti solo nei casi espressamente indicati nei piani di recupero; nelle medesime zone A e nelle zone B la eventuale realizzazione di garage privati a norma della L.N. 122/89 sotto aree di pertinenza attualmente destinate a giardini o orti può essere assentita solo se il progetto e le modalità esecutive sono tali da garantire la sopravvivenza delle alberature esistenti.

Per le sedi di attività artigianali, industriali e della grande distribuzione commerciale costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere necessarie al rinnovo degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico purché non comportino variazione della destinazione d'uso né incrementi di superficie utile diversi da quelli strettamente necessari per la protezione di apparecchi, cabine e/o sistemi impiantistici e tecnologici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco, che si intende rilasciata qualora il Sindaco non si pronunci (o non chieda chiarimenti sul progetto) entro il termine di 90 giorni. In caso di tacita autorizzazione, il richiedente può dar corso ai lavori dando contestualmente comunicazione al Sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa per gli edifici su cui il P.R.G. o il p.u.e. prescrive il restauro scientifico di cui al seguente art. 10.

ART. 10 - RESTAURO SCIENTIFICO

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, consentano la conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ed il ripristino di eventuali sue parti alterate, valorizzino i suoi caratteri e ne rendano possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

L'intervento prevede:

- il restauro degli aspetti architettonici e/o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, integrato con gli eventuali successivi ampliamenti/rifacimenti organici storici;

profondità dei balconi esistenti entro il limite massimo di 0,60 ml, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificarne la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - copertura con ripristino del manto originario e comunque di tipo tradizionale;

2) Risanamento conservativo di tipo B

Esso prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su quelle interne -oltre a quanto consentito per il risanamento conservativo di tipo A- sono ammesse anche nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, se sussistono documentate esigenze di ordine igienico-funzionale per la utilizzabilità dei locali interni;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni; in questi sono consentiti mutamenti della distribuzione mediante modifiche alle tramezzature e/o dei muri interni, apertura di nuovi vani di passaggio e adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

- b) il consolidamento e/o la sostituzione delle componenti strutturali anche estesa a parti consistenti dell'edificio.

Entrambe le sottocategorie ammettono :

- la demolizione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali (anche con aerazione forzata indiretta);
- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il recupero e la riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza.

L'intervento di risanamento conservativo è soggetto all'autorizzazione del Sindaco di cui al successivo art. 31.

ART.12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 -oltre a quanto consentito per il risanamento conservativo- comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive della singola o di più unità immobiliari, ivi inclusi l'eventuale trasferimento di parte della superficie utile da un'unità ad un'altra o l'accorpamento o la suddivisione di più unità immobiliari, senza peraltro determinare incremento alcuno delle altezze, dei volumi e delle superfici utili complessivi preesistenti.

Di norma, vanno conservate le volte, gli archi, i portali, le decorazioni architettoniche; qualora ci siano problemi consistenti di natura statica il progetto deve documentare l'impossibilità della loro conservazione.

E' consentito:

- inserire scale interne alle unità immobiliari nei casi di aggregazione per piani sfalsati o secondo organizzazioni degli alloggi a duplex e scale interne di collegamento con terrazzi di copertura;
- aerare i locali igienici ed i bagni attraverso l'installazione di canne di ventilazione con aspiratori elettrici;
- inserire ascensori, ove ne sia ricavabile il vano di pertinenza all'interno degli edifici o sulle fronti interne.

Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all'art. 9 punto e) della L.N. 10/77.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti alla concessione gratuita di cui al successivo art. 30 delle presenti Norme.

ART. 13 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

In questa categoria è in particolare compreso l'intervento di "adeguamento dei prospetti" che comporta l'eliminazione, totale o parziale, di balconi, logge, verande, pensiline, ringhiere, rivestimenti, bancali, stipiti, ornate, coperture in materiali plastici o lamiere, etc. ritenuti incongrui con il decoro ed i valori ambientali del contesto.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto all'autorizzazione del Sindaco di cui al successivo art. 31 delle presenti Norme.

Am

ART. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione con ricostruzione riguardano interi fabbricati, ivi incluse obbligatoriamente anche tutte le eventuali costruzioni accessorie, superfetazioni, baracche e capannoni.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione possono contemplare anche il mutamento di destinazione d'uso se esplicitamente ammesso nella norma specifica di zona e sottozona.

La ricostruzione deve attenersi agli allineamenti ed ai limiti di altezza preesistenti quando non modificati da indicazioni esplicite degli elaborati del P.R.G. nonché alle prescrizioni di cui agli artt. 75, 2° comma e seguenti, e 76 delle presenti Norme.

Salvo diverse prescrizioni delle presenti Norme per le singole zone e sottozone, nei casi di conservazione della destinazione d'uso la volumetria edificabile non può essere superiore a quella preesistente per edifici con cubatura attuale non inferiore a 500 mc, mentre sono ammessi incrementi di volume del 10% per edifici con cubatura attuale compresa tra 200 e 500 mc e del 20% per edifici con cubatura inferiore a 200 mc, purché ciò non comporti condizioni peggiori di insolazione per le unità abitative adiacenti. I fabbricati devono essere ricostruiti sui fili stradali o su quelli diversi eventualmente indicati nelle planimetrie del P.R.G. o in quelle del p.u.e.

Nei casi di demolizione con ricostruzione e mutamento della destinazione d'uso non sono ammessi incrementi di volume rispetto a quello legittimamente preesistente.

Ai fini della applicazione della norma di cui al presente articolo, si intende per volume preesistente quello fisicamente esistente perché realizzato in data anteriore al 1967 o, successivamente, in virtù di atto legittimo di licenza o concessione edilizia da parte del Comune o di atto legittimo di sanatoria ai sensi della L.N. 47/85. In detta cubatura non sono computabili gli impianti, i volumi tecnici e le pertinenze che, a norma del precedente art. 4, sono da escludere dal calcolo delle superfici utili e, di conseguenza, anche dei volumi. In caso di crollo parziale per eventi non calamitosi, può essere riconosciuta la cubatura originaria, desumibile da atti e documentazioni certe o anche dal rilievo e dall'interpretazione tecnica incontrovertibile delle strutture superstiti, solo se il crollo non risalga ad oltre dieci anni prima della data di adozione del P.R.G. e se le superfici delle strutture verticali ed orizzontali rimaste in piedi corrispondono ad almeno il 75% delle superfici delle strutture complessive originarie. In caso diverso, si riconoscerà la quota di cubatura corrispondente alla quota di superficie delle strutture superstiti.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono soggetti alla concessione onerosa di cui al successivo art. 29 delle presenti Norme.

ART. 15 - NUOVA EDIFICAZIONE

Nella presente categoria ricade la realizzazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile per lo svolgimento di una qualunque attività.

Il tipo d'intervento comprende anche:

- gli ampliamenti e/o sopraelevazioni ammessi in rapporto ai parametri di edificabilità o alle previsioni di p.u.e.;

- la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto: essa è consentita nel rispetto dei seguenti limiti: incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,30 ml; incremento di altezza massima al colmo = 2,50 ml; pendenza massima = 60%; obbligo di tetto a due falde per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml, rispettando comunque la normativa antisismica; le destinazioni d'uso consentite sono esclusivamente quelle di stenditoi e depositi annessi alle residenze; all'interno delle zone A, la trasformazione è consentita solo nei casi espressamente indicati nei piani di recupero;

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di nuova edificazione deve rispettare le prescrizioni di cui al successivo Titolo IV ed è soggetto alla concessione onerosa di cui all'art. 29 delle presenti Norme, ad eccezione dei casi ricadenti nell'ambito dell'art.9 della L.N. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui all'art. 30 delle presenti Norme, o dei casi ricadenti nell'ambito dell'art. 7 della L.N. 94/82, per i quali è prevista l'autorizzazione gratuita di cui al successivo art. 31.

ART. 16 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'intervento consiste nelle modifiche, anche se non comportanti opere edilizie, all'uso o alla funzione attuale dell'immobile o di sue parti, quali il piano terreno e/o il piano seminterrato, nel rispetto delle destinazioni ammesse dal P.R.G. per l'area e l'edificio.

Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone omogenee sono specificate negli articoli successivi relativi alle zone di piano.

Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, ai fini delle presenti Norme, le modifiche tra categorie funzionali differenti, nell'ambito delle singole zone, e non

quelle all'interno della medesima categoria funzionale, purché diversa dalla residenza.

Costituisce, invece, variazione della destinazione d'uso la trasformazione di abitazioni rurali al servizio del fondo agricolo in civili abitazioni -fatta eccezione- per le modifiche conseguenti a trasferimenti di proprietà per successione o donazione tra parenti entro il 2° grado di parentela- e quella di abitazioni permanenti in abitazioni stagionali, foresterie etc.

L'intervento di variazione della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione del Sindaco nei casi di passaggio da destinazione commerciale o artigianale di servizio a destinazione artigianale di produzione; è soggetto alla concessione onerosa di cui all'art. 29 delle presenti Norme in tutti gli altri casi.

ART. 17 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per sostituire parte degli attuali aggregati edilizi con un diverso tessuto urbanistico-edilizio, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla approvazione di un p.u.e. di iniziativa pubblica o privata di cui al successivo art. 23 delle presenti Norme.

ART. 18 - NUOVO IMPIANTO

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuovi insediamenti, in zone non agricole, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza e/o ad attività artigianali, commerciali, turistiche;
- opere accessorie di sistemazione ed attrezzatura degli spazi aperti al pubblico.

L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un p.u.e. di cui al successivo art. 23 delle presenti Norme.

ART. 19 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Comprende gli interventi rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali Stato, Regione, Provincia, Comune e loro eventuali Consorzi, Aziende autonome come l'Anas o le Ferrovie dello Stato, e altri enti gestori di servizi

pubblici come l'Enel e la Telecom, nonché le aziende concessionarie di pubblici servizi (trasporti, gas, acqua etc.), nonché gli interventi rivolti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione dei p.u.e. regolarmente approvati, da chiunque vengano eseguiti.

Sono altresì compresi in tale categoria gli interventi di cui all'art. 9 lettera a) della L.N. 10/77.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla concessione gratuita di cui al successivo art. 30 delle presenti Norme.

ART. 20 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Include tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso controllato delle risorse idriche, arboree e faunistiche, realizzate dagli enti pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto o in concessione dei suddetti enti.

Ferme restando le vigenti norme legislative e regolamentari, ogni intervento di sistemazione del suolo, dei muri di contenimento, degli impianti irrigui e/o di prelievo di acque nell'ambito del territorio comunale, nonché di espanto o taglio di impianti arborei, è soggetto ad un'autorizzazione del Sindaco che deve contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la più completa tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale.

E' fatto esplicito divieto di aprire nel territorio comunale cave di qualunque genere ed entità per il prelievo di materiali sabbiosi o lapidei di qualsiasi natura, nonché di aprire discariche per materiali di rifiuto di qualunque tipo.

AS

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

PARTE IV - PROGRAMMATA ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 21 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE D'ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua sulla base del p.p.a. di cui alla L.R. 39/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Il p.p.a. coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica in coerenza con le indicazioni degli eventuali strumenti di programmazione comprensoriali, provinciali e regionali.

Il p.p.a. ha durata triennale e può essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione; deve inoltre essere sottoposto a revisione in seguito all'approvazione di eventuali varianti generali al P.R.G o ai p.u.e.

Qualora entro i termini stabiliti dal p.p.a. per le aree individuate nello stesso, i privati aventi titolo, a seconda dei casi singolarmente o riuniti in consorzio, non abbiano presentato istanza di concessione corredata degli atti, documenti ed elaborati richiesti dalla vigente normativa in materia, il Comune diffida gli interessati a presentare dette istanze entro il termine di un anno; trascorso inutilmente tale periodo, il Comune, con deliberazione consiliare, può procedere all'esproprio, o all'occupazione d'urgenza per l'esecuzione in danno, delle aree stesse.

Al di fuori del p.p.a. sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti Norme, gli interventi soggetti a concessione gratuita di cui all'art. 9 della L.N. 10/77.

PARTE V - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 22 - DEFINIZIONE

Il P.R.G. si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi (p.u.e.) o attraverso gli interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G. e del relativo p.p.a.

ART. 23 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI

Nelle zone nelle quali è prescritto il p.u.e. preventivo, la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del suddetto p.u.e.

I p.u.e. di iniziativa pubblica previsti dal P.R.G. sono i seguenti:

- piani particolareggiati di esecuzione (ppe) di cui all'art. 13 della L.N. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- piani per l'edilizia economica e popolare (peep) di cui alle LL.NN. 167/62 e 865/71 e successive modifiche ed integrazioni;
- piani per gli insediamenti produttivi (pip) di cui all'art. 27 della L.N. 865/71;
- piani di recupero di iniziativa pubblica (pdr) di cui all'art. 28 della L.N. 457/78;
- programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (pi) di cui alle L.N. 17.2.1992 N.179 e L.R. 9.6.1994.

I p.u.e. di iniziativa privata previsti dal P.R.G. sono le lottizzazioni convenzionate (lc) di cui al successivo art. 24.

All'interno del perimetro dei piani di cui al presente articolo, la superficie e le destinazioni delle aree da cedere gratuitamente al Comune per le urbanizzazioni primarie e secondarie sono determinate dal successivo art. 26.

ART. 24 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI D'INIZIATIVA PRIVATA: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Le lottizzazioni convenzionate (lc) sono obbligatorie per i nuovi insediamenti nelle aree specificamente indicate nelle planimetrie e nelle Norme di attuazione del P.R.G.

Nel rispetto delle prescrizioni del p.p.a., il Comune invita o autorizza i proprietari dei suoli e/o degli immobili compresi nel perimetro prefissato a presentare il piano di lottizzazione.

Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito, i proprietari dovranno predisporre il progetto del piano, nonché lo schema di convenzione da stipulare con il Comune di cui al successivo art. 26.

Il piano, prima dell'approvazione che deve essere deliberata da parte del Consiglio comunale, viene depositato -a seguito di opportuna pubblicizzazione con manifesti e avvisi pubblicati sulla stampa quotidiana- per 20 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione. Chiunque può presentare osservazioni al piano di lottizzazione entro e non oltre 20 giorni dal termine del deposito; i proprietari confinanti e gli altri cittadini direttamente interessati possono presentare, nello stesso termine, le opposizioni al piano medesimo.

Il piano di lottizzazione convenzionata diviene efficace dopo che la deliberazione di approvazione, con la quale il Consiglio comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 59 della L.N. 62/53 e dopo la stipula della convenzione di cui al successivo art. 25.

Se i proprietari non provvedono entro i termini stabiliti a presentare il piano di lottizzazione, il Comune con delibera del Consiglio comunale può procedere, all'interno del perimetro corrispondente, attraverso il ppe di iniziativa pubblica.

ART. 25 - CONVENZIONI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

I piani di lottizzazione convenzionata diventano operativi dopo l'approvazione del Consiglio comunale previa la stipula di una convenzione tra il Comune ed i proprietari e/o gli aventi titolo che deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al successivo art. 27;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei proprietari, le relative garanzie finanziarie, le prescrizioni progettuali ed i controlli comunali sull'esecuzione, nonché le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli edifici da realizzare;
- d) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e ultimazione delle opere, degli edifici e delle urbanizzazioni;
- e) le sanzioni contrattuali a carico dei proprietari per il caso di inosservanza degli obblighi convenzionali, nonché per il caso di inosservanza delle prescrizioni e destinazioni d'uso fissate dal piano.

ART. 26 - CONVENZIONI ATTUATIVE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE

A norma dell'art. 5 della L.R. 9.6.1994 sull'argomento, l'attuazione dei programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune, i soggetti attuatori e gli altri eventuali partecipanti al programma. Tale convenzione deve, fra l'altro, prevedere:

- a) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree necessarie per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al successivo art. 27;
- b) il corrispettivo delle eventuali opere di adeguamento delle urbanizzazioni primarie e della quota parte di quelle secondarie da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei proprietari, le relative garanzie finanziarie, le prescrizioni progettuali ed i controlli comunali sull'esecuzione, nonché le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) le caratteristiche tecniche e prestazionali delle opere e degli interventi da realizzare;
- d) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e ultimazione delle opere, degli edifici e delle urbanizzazioni;
- e) le garanzie per il reinsediamento nell'ambito del programma integrato a coloro che vi risiedevano da almeno dodici mesi prima della data di adozione, anche attraverso la fissazione preventiva e concordata di prezzi di cessione e/o di canoni di locazione;
- f) le sanzioni contrattuali a carico dei proprietari per il caso di inosservanza degli obblighi convenzionali, nonché per il caso di inosservanza delle prescrizioni e destinazioni d'uso fissate dal piano.

ART. 27 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sotto elencate:

- le strade;
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- le reti di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato di quartiere;
- gli allacciamenti alle reti pubbliche al diretto servizio degli insediamenti.

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle (di proprietà e gestione pubblica) sotto elencate:

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

Per ciascuna zona omogenea, il P.R.G. indica, nel rispetto della proporzione minima tra spazi pubblici e di uso pubblico ed abitanti insediati o insediabili di cui alla L.R. 14/82, le aree da destinare alle opere di urbanizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere per le concessioni edilizie sono stabiliti con deliberazione consiliare nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

ART. 28 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto un p.u.e., in quelle disciplinate dai p.u.e. approvati e comunque per gli interventi di manutenzione straordinaria, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Esso, in coerenza con le presenti Norme, è subordinato nei diversi casi prescritti al rilascio di:

- concessione onerosa di cui al successivo art. 29, oppure
- concessione gratuita di cui al successivo art. 30, oppure
- autorizzazione di cui al successivo art. 31.

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

ART. 29 - CONCESSIONE ONEROSA

La concessione edilizia onerosa è rilasciata solo per le aree incluse nel p.p.a., salvo nei casi di cui all'art. 9 della L.N. 10/77 e in quelli di variazione della destinazione d'uso.

Nelle zone in cui il P.R.G. si attua mediante p.u.e., il rilascio della concessione è subordinato, oltre che alla preventiva approvazione del p.u.e., alla preventiva o contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa alle aree comprese nel p.u.e.

La concessione edilizia, tra l'altro, deve prevedere:

- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e -pro quota- secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in relazione alla consistenza ed alla destinazione degli interventi concessi, determinati ai sensi dell'art. 5 della L.N. 10/77, ovvero -qualora dette spese vengano coperte, in tutto o in parte, attraverso la diretta esecuzione delle opere- le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- la quota di contributo di concessione commisurata al costo di costruzione determinata ai sensi dell'art. 6 della L.N. 10/77;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso assentite nel rispetto del P.R.G.;
- le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla concessione.

Nei casi di cui agli artt. 7 e 9, lettera b), della L.N. 10/77, il contributo di cui alla lettera a) del comma precedente è sostituito dall'impegno assunto dal concessionario, a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, ad applicare prezzi di vendita e/o canoni di locazione determinati ai sensi dell'apposita convenzione-tipo deliberata dal Consiglio comunale, in conformità alla convenzione-tipo regionale.

ART. 30 - CONCESSIONE GRATUITA

Per le categorie di intervento previste dalle presenti Norme (cfr. artt. 12 e 19) e per i casi considerati nell'art. 9 della L.N. 10/77 (esclusa la lettera b) la concessione edilizia è rilasciata a titolo gratuito e deve prevedere, tra l'altro :

- le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'obbligo di mantenere le destinazioni d'uso assentite nel rispetto delle norme del P.R.G.;
- le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nella concessione.

ART. 31 - AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione del Sindaco, previa opportuna istruttoria dell'Ufficio tecnico comunale, i seguenti interventi:

- gli interventi di manutenzione straordinaria;
- l'installazione in spazi pubblici di apparecchi telefonici in nicchia e cabine telefoniche ad uso pubblico, nonché di apparecchi distributori automatici;
- l'installazione di chioschi provvisori stagionali (con esclusione di uso anche temporaneo come alloggio) su spazi privati;
- l'installazione in spazi pubblici di cestini e/o cassonetti portarifiuti;

- gli allacciamenti sotterranei, telefonici o per altri sottoservizi, di modesta estensione;
- la realizzazione di impianti serricoli a ciclo ininterrotto a norma dell'art. 9 della L.R. 24.3.1995 n.8;
- ricerca e prelievo di risorse idriche attraverso lo scavo di pozzi.

Per gli interventi di cui ai precedenti artt. 10, 11, 13 e 20, l'esecuzione dei lavori è subordinata ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione edilizia; l'atto di autorizzazione deve contenere, tra l'altro, le prescrizioni circa le caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi e le destinazioni d'uso degli immobili assentite, l'obbligo a mantenere le destinazioni d'uso, nonché le sanzioni in caso di inosservanza delle prescrizioni e degli obblighi determinati con l'autorizzazione.

Sono infine soggetti ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione edilizia, i seguenti interventi:

- installazione di tabelle pubblicitarie, nel rispetto del Codice della strada e dell'apposito Regolamento comunale;
- installazione in spazi pubblici di monumenti, lapidi, lumi, mostre, vetrine, cartelloni, panchine, orologi etc.;
- installazione di tende aggettanti su spazi pubblici;
- installazione di chioschi prefabbricati e/o smontabili (con esclusione di uso anche temporaneo come alloggio) in spazi pubblici.

ART. 32 - PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza e con ricostruzione, nuova edificazione, nonché per la installazione di tabelle, insegne, tendoni e schermature, recinzioni e similari, oltre alla documentazione del titolo di proprietà o titolo sostitutivo, il richiedente deve presentare -corredato da studio geologico e geotecnico basato su specifiche indagini idoneamente correlate al tipo di intervento- un progetto, redatto da tecnico abilitato, rispondente alle seguenti prescrizioni.

Per le nuove costruzioni:

1. stralcio catastale aggiornato asseverato da tecnico abilitato che includa l'area circostante il lotto interessato in tutte le direzioni entro un raggio non inferiore a 300 ml, con l'esatta indicazione del lotto -mediante colorazione trasparente- firmata dal progettista;
2. stralcio del P.R.G. e -ove esistente- del p.u.e.;
3. planimetria d'insieme in scala 1/500 con le indicazioni della superficie del lotto, delle strade, della posizione, sagome e distacchi del fabbricato, delle eventuali alberature esistenti con le relative essenze, corredata da almeno quattro fotografie di formato non inferiore a cm 13x18;

4. piante dei vari piani in scala non inferiore a 1/100 con l'indicazione delle strutture portanti, delle quote planimetriche e altimetriche, delle linee delle sezioni;
5. almeno due sezioni per ciascun corpo di fabbrica (di cui almeno una sul corpo scale) in scala non inferiore a 1/100 con le misure delle altezze nette dei piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti e dell'altezza complessiva dell'edificio rispetto alle diverse parti esterne del terreno sistemato;
6. tutti i prospetti a semplice contorno in scala non inferiore a 1/100, comprensivi dei prospetti degli edifici adiacenti se si tratta di fabbricato costruito in aderenza, con l'evidenziazione di aperture e relativi infissi, zoccolature, spazi per insegne, opere in ferro e parapetti, coperture, pluviali e gronde in vista, volumi tecnici;
7. particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/20 con l'indicazione di tutti i materiali, i trattamenti e i colori;
8. relazione tecnica illustrativa.

Per le manutenzioni straordinarie ed i restauri, i risanamenti conservativi, le ristrutturazioni:

1. documentazione come al comma precedente nn. 1, 2 e 8;
2. piante, prospetti e sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1/100;
3. piante, prospetti e sezioni di progetto in scala non inferiore a 1/100 con l'evidenziazione delle demolizioni e delle ricostruzioni;
4. documentazione attestante le destinazioni d'uso in atto o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali o, in mancanza, mediante altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.

Per le demolizioni e ricostruzioni :

1. tutte le documentazioni previste ai precedenti commi;
2. le piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1/100 dell'immobile da demolire, con l'indicazione delle quote, misure etc. ed il calcolo documentato di superfici utili e volume.

TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

PARTE VI - ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEI CONTENUTI DI PIANO

ART. 33 - PROGETTO DI PIANO E ZONIZZAZIONE

Gli elaborati progettuali del P.R.G. (tavv. nn. 10 e 11 in scala 1/5.000 e n. 12 in scala 1/2.000) contengono le indicazioni di piano fondamentali circa destinazione, articolazione spaziale degli interventi e responsabilità gestionali nelle varie parti del territorio comunale.

Gli elaborati del "progetto di piano" (tavv. n.10 in scala 1/5.000 e n. 12 in scala 1/2.000) contengono le indicazioni degli interventi di trasformazione da realizzare nel territorio comunale per adeguarne il livello di attrezzatura sociale ed insediativa e per migliorarne la qualità ambientale.

Gli elaborati della "zonizzazione" (tavv. n.11 in scala 1/5.000) indicano la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee ai sensi del D.M. n. 1444 del 2.4.1968 anche ai fini dell'articolazione delle presenti Norme.

Ai fini dell'emissione di certificati urbanistici gli Uffici del Comune sono tenuti a compulsare tutti gli elaborati progettuali e normativi del P.R.G.

ART. 34 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio del comune di Scafati è suddiviso, ai sensi del D.M. n.1444 del 2.4.1968, nelle seguenti zone omogenee:

- Zone A : di interesse storico-ambientale;
- Zone B : di edificazione recente da riqualificare;
- Zone C : di nuova urbanizzazione;
- Zone D : a prevalente destinazione produttiva;
- Zone E : a destinazione agricola;
- Zone F e G : pubbliche e di uso pubblico;
- Zone H : destinate ad impianti tecnologici e servizi generali.
- Zone M : oggetto di trasformazioni recentissime o in corso.

ART. 35 - ZONE A : DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa sui centri ed i nuclei di antico impianto; esse possono pertanto includere anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno di tessuti insediativi storici. Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia e la riqualificazione architettonico-morfologica, funzionale, sociale.

Si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozona A1 (Vetrai);
- sottozona A2 (S. Pietro);
- sottozona A3 (Case Capone, Berardinetti, Zaffaranelli, S. Maria dei Bagni);
- sottozona A4 (insediamenti connessi con il nucleo centrale: Mulini Via Roma e Corso Trieste);
- sottozona A5 (altri insediamenti connessi con il nucleo centrale);
- sottozona A6 (edifici storici isolati).

In tutte le sottozone A -con l'eccezione dell'A6- è obbligatoria la formazione preventiva di piani di recupero ai sensi della L.N. 457/78: di iniziativa pubblica nelle sottozone A1, A2, A4 e A5 e di iniziativa anche privata nelle sottozone A3. Nelle more della entrata in vigore dei piani di recupero, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (ivi incluse le opere interne di cui all'art. 26 della L.N. 47/85) e, previa autorizzazione, quelli di manutenzione straordinaria e consolidamento statico.

I p.d.r. dovranno articolare gli interventi ammissibili secondo "categorie normative" e "prescrizioni specifiche" relativamente alle seguenti entità :

- isolati;
- unità edilizie residenziali;
- unità edilizie non residenziali;
- aree scoperte private;
- spazi pubblici.

Le "categorie normative" forniscono indicazioni e prescrizioni generali per gli interventi ammissibili, anche attraverso specificazioni delle norme di P.R.G., al fine di conferire un indirizzo unitario. Le "prescrizioni specifiche" individueranno - nell'ambito delle categorie normative- specifiche modalità d'intervento in coerenza coi caratteri tipologici originari e lo stato di conservazione di ciascuna entità.

Per la definizione normativo-progettuale dei p.d.r. è obbligatoria la predisposizione delle seguenti analisi e documentazioni :

- analisi geologica, con particolare attenzione ai problemi di permeabilità delle aree scoperte, alla circolazione sotterranea delle acque, allo stato delle reti e dei sottoservizi;
- stratificazione storica del tessuto insediativo;

- articolazione del tessuto storico secondo i tipi insediativi e i caratteri morfologici in relazione alla conformazione degli isolati, agli allineamenti delle cortine edilizie, alla ubicazione dei fronti principali e degli accessi, alla maglia viaria, ai rapporti tra edifici ed aree scoperte, ai rapporti tra spazi pubblici e spazi privati;
- identificazione e classificazione tipologica dei tipi edilizi in relazione all'epoca di costruzione, alla articolazione planimetrica, all'altezza e al numero dei piani, alle modalità di aggregazione tra unità dello stesso tipo o di tipo diverso, alla composizione dei prospetti esterni e interni, alle aperture, a posizione, dimensione e forme dei collegamenti orizzontali e verticali e degli spazi aperti e di quelli scoperti (androni, atri, corti, cortili, porticati, orti, giardini, terrazzi, loggiati etc.);
- identificazione delle parti aggiunte e di quelle sostituite e valutazione della congruenza con il tipo edilizio e con l'isolato;
- valutazione delle condizioni statiche ed igienico-sanitarie e dello stato di manutenzione delle unità edilizie;
- individuazione delle destinazioni d'uso ai diversi piani delle unità edilizie e valutazione della loro compatibilità.

Sulla base ed in riferimento alle analisi indicate, i p.d.r. preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili precisati dagli articoli seguenti per le singole sottozone.

In particolare, i p.d.r. prescriveranno la destinazione ad attività commerciali al dettaglio e ad attività artigianali compatibili dei locali terranei prospicienti la viabilità pubblica ora destinati ad abitazione e documenteranno che l'incremento di vani abitabili aggiuntivi ottenibili dal riuso abitativo dei sottotetti non superi il decremento prodotto dalla diversa destinazione obbligatoria dei terranei abitativi su strada.

I piani di recupero definiranno anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione delle percorribilità pubbliche pedonali, la manutenzione e la riqualificazione delle pavimentazioni, la sistemazione -con l'incremento delle aree permeabili sistemate a verde e alberate- degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il restauro degli arredi (fontane, panchine, paracarri etc.), l'unificazione tipologica e la riqualificazione delle recinzioni, il miglioramento della attrezzatura d'uso (illuminazione, segnaletica, telefoni pubblici, cestini e raccoglitori rifiuti etc.) dei medesimi spazi.

Le aree inedificate che i piani di recupero non destineranno ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici dovranno essere vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, per le aree scoperte private è prescritta la conservazione delle alberature esistenti: a tal fine non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree alberate se la copertura di terreno al di sopra del solaio del parcheggio risulta di spessore inferiore a ml 4,5.

In tutte le sottozone A le autorizzazioni e le concessioni edilizie sono subordinate altresì all'assunzione, da parte del proprietario e/o dell'eventuale avente causa, mediante convenzione con il Comune, dei seguenti obblighi:

- a non provocare l'interruzione dei contratti di locazione relativi alle unità immobiliari comprese nell'edificio soggette ad intervento, sempre che gli inquilini/conduttori non intendano risolverli volontariamente;
- a rialloggiare, dopo i lavori, gli attuali inquilini, nonché i conduttori o sub conduttori che esercitino un'attività commerciale o artigiana con un imponibile fiscale al 1993 non superiore a Lire 25 milioni annui, nell'originaria unità immobiliare (alloggio o negozio/laboratorio) recuperata ovvero in altra dello stesso fabbricato con superficie sufficiente alle loro necessità, alle condizioni disposte dalla legge per i contratti di locazione che non abbiano subito interruzioni nel corso dei lavori;
- a offrire -in caso di allontanamento per qualsiasi ragione dell'inquilino occupante- l'alloggio non riservato ad uso proprio, o di parenti entro il 2° grado di parentela, in locazione con prelazione al Comune, che potrà esercitare tale diritto, per sé e/o per enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia abitativa sociale, nell'arco di 5 anni dall'ultimazione dei lavori ma entro e non oltre due mesi dalla data di ricezione della comunicazione dell'offerta del proprietario;
- a offrire -qualora il proprietario intenda cedere l'immobile o costituire su di esso diritti reali a qualsiasi titolo per negozio tra vivi- l'alloggio, anche occupato da inquilini, in prelazione per l'acquisto o la costituzione di un diritto reale al Comune, il quale potrà esercitare tale diritto, per sé e/o per enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia abitativa sociale, nell'arco di 10 anni dall'ultimazione dei lavori ma entro e non oltre tre mesi dalla data di ricezione della comunicazione dell'offerta del proprietario;
- a pagare al Comune, in caso di inadempimento agli impegni di cui ai punti precedenti o all'obbligo di conservare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto di cui alla autorizzazione/concessione, una penale pari ad un quarto del valore di mercato dell'unità immobiliare a cui si riferisce l'inosservanza, determinato dall'UTE di Salerno.

In tutte le sottozone A, per eventuali edifici di cui sia documentata in modo certo la realizzazione posteriore al 1955, anche nelle more dei piani di recupero quando prescritti, oltre agli interventi edilizi indicati come ammissibili per le singole sottozone dagli articoli seguenti, sono consentibili quelli di risanamento conservativo di tipo B, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione a parità di superficie utile e volume.

In tutte le sottozone A sono consentite, nell'ambito degli interventi di risanamento conservativo:

- la realizzazione di soppalcature parziali per una superficie non superiore al 20% di quella utile netta preesistente nell'interno di abitazioni che abbiano

altezze nette interpiano non inferiori a ml 5, purché tale intervento non determini né tagli e/o demolizioni di volte né modifiche dei prospetti principali sulle strade pubbliche né crei unità immobiliari aggiuntive e/o distinte da quelle preesistenti; nell'arco temporale di validità del presente PRG è vietato il frazionamento delle unità immobiliari la cui superficie utile sia stata incrementata per effetto della presente norma;

- la riutilizzazione residenziale dei sottotetti esistenti che abbiano altezza minima netta di ml 3,30 al colmo e altezza media minima netta di ml 2,70, purché intrinsecamente integrati con le unità immobiliari esistenti e da esse non separabili per costituire unità immobiliari distinte; qualora non sussistano le altezze minime nette suindicate, i piani di recupero quando prescritti, ovvero nelle sottozone A6 i singoli progetti di recupero, preciseranno i casi in cui sia consentibile, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia -con esclusione comunque di tagli o demolizioni di volte e di modifiche delle pendenze delle falde dei tetti superiori a 5°-, l'abbassamento dell'ultimo solaio per un massimo di 0,50 ml allo scopo di conseguire detti valori minimi di altezze nette; nell'arco temporale di validità del presente PRG è vietato il frazionamento delle unità immobiliari la cui superficie utile sia stata incrementata per effetto della presente norma.

In tutte le sottozone A, gli interventi di cui agli artt. 9 e 56 della L.N. 219/81 sono ammessi nel rispetto delle norme della citata L.N. 219/81 e successive modifiche ed integrazioni anche in deroga alle presenti Norme (con la sola eccezione dei vincoli di allineamento e di altezza), purché effettivamente assistiti dalla concessione ed utilizzazione del contributo finanziario di cui alla citata L.N. 219/81.

ART. 36 - SOTTOZONA A1 : NUCLEO CENTRALE DEL CAPOLUOGO (QUARTIERE VETRAI)

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza;
- garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- uffici pubblici;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo, con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 150;
- attività artigianali con esclusione -previo parere della competente USL- delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza per la produzione di fumi, vapori, odori e/o rumori;
- attrezzature private a carattere culturale o religioso;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 100 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 250 persone;
- uffici privati e studi professionali con un numero di dipendenti non superiore a 10;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 40;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa, nelle more della formazione dei p.d.r..

In tale sottozona il P.R.G. si attua mediante piani di recupero di iniziativa pubblica ai sensi della L.N. 457/78, i quali preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili nella sottozona che sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo di tipo A, demolizione senza ricostruzione limitatamente alle superfetazioni, attrezzatura del territorio. I piani di recupero preciseranno inoltre norme e prescrizioni per gli arredi urbani, le pavimentazioni stradali, le insegne, le recinzioni, i materiali di finitura, etc. ad integrazione del successivo Titolo IV.

Per la Sala Don Bosco, al fine di assicurare una più idonea funzionalità dell'impianto in considerazione della sua utilità e rilevanza sociale, si consentono anche interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente alla galleria e agli altri volumi compresi fra la sala e la piazza e, nella sala, alla sola demolizione delle balconate laterali, subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune che garantisca a quest'ultimo la possibilità di utilizzazione gratuita della Sala per manifestazioni culturali per un certo numero di giorni per ogni trimestre.

Nelle more della formazione dei p.d.r., o della rielaborazione in conformità della presente normativa di quelli eventualmente adottati e non ancora approvati, nella sottozona A1 -oltre alla ristrutturazione della Sala Don Bosco, previa stipula della convenzione citata e rilascio della concessione gratuita di cui all'art. 30 delle presenti Norme- sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria, regolarmente autorizzati, questi ultimi, ai sensi dell'art. 31 delle presenti Norme.

ART. 37 - SOTTOZONA A2 : NUCLEO STORICO DI SAN PIETRO

Sono ammesse le medesime destinazioni d'uso della sottozona A1.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa, nelle more della formazione dei p.d.r..

I piani di recupero preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili nella sottozona che sono:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo di tipo A e di tipo B, demolizione senza ricostruzione. I p.d.r. definiranno anche gli interventi più idonei a conseguire la migliore sistemazione degli spazi pedonali, l'incremento delle aree alberate ed a verde, il miglioramento della pubblica illuminazione e degli arredi dello spazio urbano, precisando inoltre norme e prescrizioni per i materiali di finitura, le pavimentazioni, le recinzioni ad integrazione del successivo Titolo IV. Le aree inedificate che i p.d.r. non destineranno a spazi per la circolazione pedonale o ad attrezzature e servizi pubblici dovranno essere vincolate alla inedificabilità con conservazione e/o incremento degli impianti privati a verde.

Nelle more della formazione dei p.d.r. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria, regolarmente autorizzati, questi ultimi, ai sensi dell'art. 31 delle presenti Norme.

ART. 38 - SOTTOZONA A3 : NUCLEI STORICI DI CASE CAPONE, BERARDINETTI, ZAFFARANELLI E S.MARIA DEI BAGNI

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;
- pertinenze connesse con le attività dell'agricoltura;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- attività artigianali con esclusione -previo parere della competente USL- delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 80 mq;
- servizi sociali di proprietà e/o gestione privata.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa, nelle more della formazione dei p.d.r..

I p.d.r. preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili nella sottozona che sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione.

I p.d.r. vincoleranno le aree inedificate all'inedificabilità e preciseranno norme e prescrizioni per gli arredi, i materiali di finitura, le pavimentazioni esterne, le recinzioni, l'illuminazione pubblica, ad integrazione del successivo Titolo IV.

Nelle more dei p.d.r. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o di manutenzione straordinaria, regolarmente autorizzati, questi ultimi, ai sensi dell'art. 31 delle presenti Norme.

ART. 39 - SOTTOZONA A4 : INSEDIAMENTI CONNESSI CON IL
NUCLEO CENTRALE : AREA DEI MULINI E INSEDIAMENTI
ADIACENTI A CORSO TRIESTE E TRA VIA ROMA E IL
FIUME

Sono ammesse le destinazioni d'uso consentite nella sottozona A1 con le seguenti differenze:

- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 400 posti;
- uffici privati e studi professionali con un numero di dipendenti non superiore a 15.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa, nelle more della formazione dei p.d.r..

Nell'arco di validità del P.R.G. è fatto divieto di modificare l'attuale destinazione d'uso della Sala Venezia.

I p.d.r. preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili nella sottozona che sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione limitatamente alle superfetazioni. I p.d.r. definiranno anche gli interventi più idonei a conseguire il ripristino e l'estensione delle percorribilità pubbliche pedonali, la sistemazione -con l'incremento delle aree alberate e a verde- degli slarghi e delle corti di percorrenza pubblica, il miglioramento della attrezzatura d'uso (illuminazione, segnaletica, telefoni pubblici, cestini e raccoglitori rifiuti etc.) dei medesimi spazi.

Le aree inedificate che i p.d.r. non destineranno ad integrazione degli spazi pedonali o ad attrezzature e servizi pubblici dovranno essere vincolate alla inedificabilità con conservazione e/o incremento degli impianti privati a verde. I p.d.r. preciseranno inoltre norme e prescrizioni per gli arredi urbani, le pavimentazioni stradali, le insegne, le recinzioni, i materiali di finitura etc. ad integrazione del successivo Titolo IV.

Nelle more della formazione dei p.d.r. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, regolarmente autorizzati, questi ultimi, ai sensi dell'art. 31 delle presenti Norme.

ART. 40 - SOTTOZONE A5 : ALTRI INSEDIAMENTI CONNESSI CON IL NUCLEO CENTRALE

Sono ammesse le destinazioni d'uso della sottozona A1 con le seguenti differenze:

- ristoranti, trattorie, bar, locali di ritrovo con superfici aperte al pubblico non superiori a mq 200;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 200 mq;
- sale di riunione e di spettacolo con capienza non superiore a 500 posti;
- uffici privati e studi professionali con un numero di dipendenti non superiore a 30;
- alberghi e pensioni con un numero di posti letto non superiore a 60.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa, nelle more della formazione dei p.d.r..

I p.d.r. preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili che sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione e demolizione con ricostruzione a parità di superficie utile e volume e con l'adozione di altezze e tipologie edilizie coerenti con l'impianto originario delle sottozone.

Le aree inedificate che i p.d.r. non destineranno -in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G.- ad integrazione degli spazi per la circolazione o ad attrezzature e servizi pubblici dovranno essere vincolate alla inedificabilità con conservazione, potenziamento e/o introduzione di impianti privati a verde.

Nelle more della formazione dei p.d.r. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo di tipo A, regolarmente autorizzati, questi ultimi, ai sensi dell'art. 31 delle presenti Norme.

Nell'arco di validità del P.R.G. è fatto divieto di modificare l'attuale destinazione d'uso del Cinema Teatro Odeon.

ART. 41 - SOTTOZONE A6 : EDIFICI STORICI ISOLATI

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- servizi culturali e sociali di proprietà e gestione pubblica;
- attrezzature e servizi religiosi, sociali o assistenziali di proprietà e/o gestione privata.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso dei piani terreni da residenze o depositi a commercio o artigianato di servizio -in caso di assoluta necessità e ove gli spazi lo consentano anche ammettendo un incremento di superficie utile non superiore a mq 4 ai fini esclusivi della creazione del servizio igienico- e dei piani superiori da residenze a terziario privato previa concessione edilizia onerosa, tranne che per i locali costruiti come garage, autorimesse o parcheggi al servizio degli immobili residenziali ai sensi dell'art. 18 della L.N. 765/67, la cui destinazione deve considerarsi assolutamente non modificabile.

Gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la demolizione senza ricostruzione. Gli interventi ammessi, se non comportano cambiamento delle destinazioni d'uso, sono soggetti all'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 31 delle presenti Norme; sono invece soggetti alla concessione di cui all'art. 29 se comportano il cambiamento della destinazione d'uso. Per gli esercizi alberghieri esistenti, previa concessione edilizia onerosa, è ammessa anche la nuova edificazione, intesa come ampliamento della volumetria esistente, nel rispetto dei seguenti parametri: incremento di volume non superiore al 30%, H max non superiore a 14,20 ml.

ART. 44 - SOTTOZONE B2 : ZONE URBANIZZATE SATURE

Le destinazioni consentite sono quelle della sottozona B1 senza limitazioni dimensionali.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso dei piani terreni da residenze o depositi a commercio o artigianato di servizio -in caso di assoluta necessità e ove gli spazi lo consentano anche ammettendo un incremento di superficie utile non superiore a mq 4 ai fini esclusivi della creazione del servizio igienico- e dei piani superiori da residenze a terziario privato previa concessione edilizia onerosa, tranne che per i locali costruiti come garage, autorimesse o parcheggi al servizio degli immobili residenziali ai sensi dell'art. 18 della L.N. 765/67, la cui destinazione deve considerarsi assolutamente non modificabile.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Gli interventi edilizi ammissibili sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo di tipo A. Le aree inedificate debbono restare vincolate a verde privato con conservazione e/o potenziamento degli impianti arborei ed arbustivi.

ART. 42 - ZONE B : DI RECENTE EDIFICAZIONE

Comprendono le zone in cui gli insediamenti, sviluppatisi prevalentemente nell'ultimo cinquantennio in senso e forme non agricole, presentano caratteri di densità e/o morfologia piuttosto insoddisfacenti, si da richiedere generalmente il contenimento delle volumetrie e interventi specifici di riqualificazione urbana.

Le zone B si articolano nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1 : zone centrali consolidate sature;
- sottozona B2 : zone urbanizzate sature;
- sottozona B3 : nuclei semi-rurali;
- sottozona B4 : zone urbanizzate di integrazione.

In tutte le sottozone B il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

In tutte le sottozone B, gli interventi di cui agli artt. 9 e 56 della L.N. 219/81 sono ammessi nel rispetto delle norme della citata L.N. 219/81 e successive modifiche ed integrazioni anche in deroga alle presenti Norme, purché effettivamente assistiti dalla concessione ed utilizzazione del contributo finanziario di cui alla citata L.N. 219/81.

ART. 43 - SOTTOZONE B1 : ZONE CENTRALI CONSOLIDATE SATURE

Le destinazioni ammesse son quelle della sottozona A5, con l'aggiunta dei garage e delle autorimesse private anche a servizio non condominiale o residenziale nei piani seminterrati.

Gli interventi ammissibili sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la variazione di destinazione e la demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e superfici utili, nel rispetto del 2° comma e segg. dell'art. 75 e dell'art. 76 delle presenti Norme.

Gli interventi sono subordinati, secondo le presenti Norme, ad autorizzazione del Sindaco ovvero a concessione edilizia onerosa.

ART. 45 - SOTTOZONE B3 : NUCLEI SEMI-RURALI

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza ;
- garage individuali o depositi in locali a piano terra su fronte strada;
- attrezzature e servizi sociali di proprietà e gestione pubblica;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose ed assistenziali;
- commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 100 mq;
- attività artigianali non nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- servizi sociali, assistenziali e religiosi di proprietà e/o gestione privata.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Sono consentiti interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione (con l'adozione di tipologie edilizie coerenti con l'impianto tipomorfologico del nucleo), nonché di nuova edificazione esclusivamente per pertinenze agricole (forno, deposito agricolo, ricovero attrezzi, lavorazione fiori, pollaio, colombaia, conigliera, legnaia, con esclusione di stalle per ovini, caprini, bovini, suini ed equini) nel rispetto dei seguenti limiti assoluti: S.U. non superiore a 35 mq, H.M. non superiore a 3,5 ml. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.); inoltre, se realizzate in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa.

Gli interventi edilizi sono subordinati, secondo le presenti Norme, ad autorizzazione del Sindaco ovvero a concessione edilizia onerosa.

ART. 46 - SOTTOZONE B4 : ZONE URBANIZZATE DI INTEGRAZIONE

Le destinazioni consentite sono le stesse che per la sottozona B2. Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Gli interventi edilizi consentiti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la variazione di destinazione d'uso, la demolizione anche con ricostruzione con un possibile incremento di volume non superiore al 20% del preesistente e di superficie utile non superiore al 15% della preesistente, nonché di nuova edificazione limitatamente alla sopraelevazione di un piano per gli edifici composti soltanto da piano terreno e primo piano, con l'obbligo di rispettare gli allineamenti orizzontali e verticali degli edifici adiacenti e con l'obbligo di destinare detti incrementi -oltre che a servizi igienico-sanitari degli alloggi- in modo che almeno il 50% del piano terraneo -e comunque tutti gli ampliamenti realizzati a tale livello- vengano destinati al commercio al dettaglio e/o all'artigianato di servizio.

Gli interventi edilizi sono soggetti, secondo le prescrizioni delle presenti Norme, ad autorizzazione del Sindaco o a concessione edilizia onerosa.

ART.47 - ZONE C : DI ESPANSIONE

Comprendono le aree di nuova urbanizzazione previste dal P.R.G. per colmare il fabbisogno di abitazioni e di spazi per le attività di base del terziario urbano. In esse sono consentiti gli interventi edilizi seguenti: nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e attrezzatura del territorio.

Le zone C si articolano nelle seguenti sottozone :

- sottozone C1 : edilizia economica e popolare S. Pietro;
- sottozone C2 : nuovi interventi di edilizia economica e popolare;
- sottozone C3 : interventi privati per le attività di base del terziario urbano.

In tutte le zone C il P.R.G. si attua mediante la preventiva approvazione di p.u.e.

ART. 48 - SOTTOZONE C1 : EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE NEL
PIANO DI ZONA DI SAN PIETRO

Comprende le aree regolate dal vigente peep, la cui normativa di attuazione si intende qui integralmente trascritta.

ART. 49 - SOTTOZONE C2 : NUOVI INTERVENTI DI EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE

Le destinazioni ammesse sono le seguenti :

- residenza, con gli spazi connessi per la sosta ed il parcheggio privato nel lotto di pertinenza nella proporzione stabilita dalla legislazione in vigore;
- commercio al dettaglio, nei locali al piano terra;
- artigianato di servizio, nei locali al piano terra;
- spazi, servizi ed attrezzature collettive di proprietà pubblica e gestione pubblica ovvero di gestione privata in concessione, mediante convenzione con il Comune.

Nelle sottozone C2 il P.R.G. si attua attraverso la preventiva formazione di piani di zona per l'edilizia economica e popolare (peep).

La tav. 11 individua le sottozone C2, per ciascuna delle quali, contrassegnate da un numero d'ordine progressivo, si indicano qui di seguito i parametri fondamentali di dimensionamento, valendo per tutte : H.M. = 10,80 ml; N.P. = 3; S.U. residenziale = 2/3 della S.U. totale; S.U. per commercio e artigianato di servizio non superiore a 1/3 della S.U. totale :

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| 1. S.U. tot. = 1.056 mq; | spazi pubblici = 758 mq; |
| 2. = 1.716 mq; | = 2.560 mq; |
| 3. = 1.848 mq; | = 1.970 mq; |
| 4. = 1.980 mq; | = 1.688 mq; |
| 5. = 6.006 mq; | = 4.900 mq; |
| 6. = 4.125 mq; | = 3.750 mq; |
| 7. = 1.155 mq; | = 1.200 mq; |
| 8. = 1.650 mq; | = 1.800 mq. |

In totale, nelle sottozone C2 sono previsti 19.536 mq di S.U. totale (pari a circa 520 vani residenziali e 6.512 mq di S.U. commerciale, artigianale di servizio etc.) e 18.626 mq di spazi pubblici e di uso pubblico (pari a circa 35,8 mq/vano), oltre la viabilità.

Quando nelle tavv. 10, 11 o 12 è indicato l'allineamento o il filo fisso, i nuovi edifici dovranno essere posizionati in modo che, realizzati sul filo fisso indicato, costituiscano direttamente fronte sulla strada o piazza pubblica, senza interposizione di alcuna recinzione.

Nelle more della formazione dei peep, nelle sottozone C2 è ammessa la prosecuzione della utilizzazione agricola dei suoli con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, regolarmente autorizzati, questi ultimi, ai sensi dell'art. 31 delle presenti Norme.

ART. 50 - SOTTOZONE C3 : INTERVENTI PRIVATI PER LE ATTIVITA' DI BASE DEL TERZIARIO URBANO

Le destinazioni ammesse sono esclusivamente le seguenti:

- studi professionali;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e assistenziali;
- servizi ed attrezzature di proprietà e gestione privata;
- limitatamente ai piani terranei, commercio al dettaglio e artigianato di servizio.

Nelle sottozone C3 il P.R.G. si attua mediante la formazione preventiva di piani particolareggiati di esecuzione (ppe) o di lottizzazioni convenzionate (lc), estese ciascuna all'area appositamente perimetrata e numerata nella tav. n. 12, nel rispetto dei seguenti parametri valendo per tutte: H.M. = 10,80 ml; N.P. = 3;

1. S.U. totale = 1.650 mq; spazi pubblici = 1.320 mq;
2. S.U. totale = 2.112 mq; spazi pubblici = 1.800 mq;
3. S.U. totale = 1.320 mq; spazi pubblici = 2.306 mq;
4. S.U. totale = 990 mq; spazi pubblici = 2.100 mq;
5. S.U. totale = 1.320 mq; spazi pubblici = 1.250 mq;
6. S.U. totale = 825 mq; spazi pubblici = 1.250 mq.

In totale, nelle sottozone C3 sono previsti 8.217 mq di S.U. totale (pari a circa 330 vani per commercio, artigianato di servizio, studi professionali, servizi privati alle imprese e alle famiglie) e 10.026 mq di attrezzature pubbliche, oltre la viabilità.

Quando nelle tavv. 10, 11 o 12 è indicato l'allineamento o il filo fisso, i nuovi edifici dovranno essere posizionati in modo che, realizzati sul filo fisso indicato, costituiscano direttamente fronte sulla strada o piazza pubblica, senza interposizione di alcuna recinzione.

Nelle more della formazione dei ppe o delle lc, nelle sottozone C3 è ammessa la prosecuzione della utilizzazione agricola dei suoli con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, regolarmente autorizzati, questi ultimi, ai sensi dell'art. 31 delle presenti Norme.

ART. 51 - ZONE D : A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Comprendono le aree occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali e di servizio.

Le zone D si articolano nelle seguenti sottozone :

- sottozone D1 - sedi di attività produttive interne al tessuto urbano e compatibili con esso;
- sottozone D2 - sedi di attività produttive interne al tessuto urbano e incompatibili con esso;
- sottozone D3 - sedi di attività produttive esterne;
- sottozone D4 - nuove aree di insediamento produttivo;
- sottozone D5 - attività commerciali;
- sottozone D6 - stazioni di servizio e distributori di carburanti.

ART. 52 - SOTTOZONE D1 : SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO

Sono consentite le destinazioni artigianali, industriali o commerciali in atto. Eventuali modificazioni nell'ambito delle medesime categorie di attività, o anche cambiamenti dalla destinazione industriale a quella artigianale, sono subordinate all'autorizzazione della competente USL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

Nelle sottozone D1 il P.R.G. si attua per intervento diretto. Sono consentiti i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria; di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia; di nuova edificazione limitatamente a piccoli ampliamenti operabili sulle aree scoperte incluse nella sottozona nel rispetto del limite del rapporto di copertura del 20% calcolato limitatamente al rapporto fra nuove superfici coperte ed aree scoperte impegnate. Tali interventi -ad eccezione della manutenzione ordinaria- sono soggetti, secondo le presenti Norme, al preventivo rilascio di autorizzazione del Sindaco o di concessione edilizia onerosa, che dovranno in ogni caso precisare prescrittivamente gli interventi necessari a garantire l'abbattimento di eventuali effetti inquinanti sull'aria, le acque e/o il suolo.

ART. 53 - SOTTOZONE D2 : SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE
INTERNE AL TESSUTO URBANO E NON COMPATIBILI CON
ESSO

In considerazione della delicatezza dei problemi economico-occupazionali del comune e dell'area del Sarno è prevista, nell'arco di validità del PRG, la prosecuzione dell'attività produttiva in atto.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza variazione di destinazioni, nonché - qualora gli spazi inedificati disponibili all'interno del lotto non risultino inferiori al 45% della superficie fondiaria- di nuova edificazione limitatamente a piccolissimi ampliamenti, indispensabili per la prosecuzione dell'attività produttiva, realizzabili all'interno del lotto e nel rispetto del limite del rapporto di copertura del 15% relativamente al rapporto fra nuove superfici coperte ed aree scoperte complessive. Tali interventi -ad eccezione della manutenzione ordinaria- sono soggetti, secondo le presenti Norme, al rilascio preventivo di autorizzazione del Sindaco o di concessione edilizia onerosa, che dovranno in ogni caso precisare prescrittivamente gli interventi necessari a garantire l'abbattimento degli effetti inquinanti sull'aria, le acque e/o il suolo.

Ove l'attività produttiva industriale o artigianale in atto dovesse cessare, l'immobile e la sua area di sedime potranno, su delibera del Consiglio comunale:

- essere acquisiti dal Comune, anche mediante esproprio, e destinati a spazi e/o attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in genere con prevalenza del verde pubblico;
- essere convertiti in impianti per attività private commerciali, ricreative o sportive, previa cessione gratuita al Comune mediante stipula di apposita convenzione di una quota della superficie del lotto, comprensiva eventualmente anche di parti edificate, non inferiore a 1/4 del totale;

in tali casi l'ambito di ciascuna unità produttiva sarà fatta oggetto di un ppe o di un pi di iniziativa pubblica, che ammetterà anche interventi edilizi di ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione e di demolizione con ricostruzione, i quali saranno consentiti ai privati sulle aree non cedute al Comune previo rilascio di concessione edilizia a titolo oneroso.

Alle sedi di attività incompatibili con il tessuto urbano viene assimilato lo stabilimento della Romanguanti in considerazione del pregio dei manufatti edilizi che lo costituiscono e della posizione territoriale in rapporto al contesto, che rendono auspicabile -in caso di completa cessazione di utilizzazione produttiva (industriale, artigianale e/o per servizi alla produzione) dell'impianto nel suo stato attuale, assoggettabile esclusivamente ad interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria- la sua riutilizzazione almeno parziale come attrezzatura collettiva pubblica, facendo ricorso alle procedure di cui ai commi precedenti.

ART. 54 - SOTTOZONE D3 : SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESTERNE

Sono ammesse le destinazioni industriali e artigianali non nocive né inquinanti : a tal proposito è fatto obbligo di realizzare tutti gli impianti necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia.

Nelle sottozone D3 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti, sugli edifici esistenti in virtù di regolare concessione edilizia anche in sanatoria, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione per ampliamenti entro i limiti dei lotti inclusi nella singola sottozona nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 20% riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte impegnate. Nei casi di nuova edificazione per ampliamenti, una quota non inferiore al 10% dell'intero lotto dovrà essere sistemato con la piantumazione di alberi di alto fusto nel rapporto minimo di un albero ogni 16 mq ed un'altra quota, non inferiore al 4% del medesimo intero lotto e posta a fronte strada, dovrà essere sistemata a parcheggio secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 68 e ceduta gratuitamente al Comune.

Negli interventi frontistanti la "strada di gronda", dato il carattere urbano di detta strada, la recinzione dovrà essere eseguita obbligatoriamente nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 76 con la prescrizione aggiuntiva, in caso di recinzioni con cancellate a mezza o a tutta altezza, di piantumazioni addossate dall'interno alla recinzione per una fascia profonda non meno di ml 1,00 composte di siepi, arbusti decorativi ed alberature di medio fusto.

ART. 55 - SOTTOZONE D4 : NUOVE AREE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO

Comprendono aree prevalentemente inedificate già in parte occupate da sedi di attività industriali. Sono destinate alla realizzazione di un insieme di sedi produttive per attività non nocive né inquinanti, nonché a spazi per la circolazione ed il parcheggio e a spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Sono pertanto consentiti interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e attrezzatura del territorio.

Nelle sottozone D4 il P.R.G. si attua mediante la preventiva formazione di pip, con l'assegnazione preferenziale di lotti ad attività industriali che si delocalizzino dalle zone abitate del comune di Scafati in coerenza con le indicazioni del presente P.R.G..

A tal proposito, sarà necessario adeguare alle indicazioni zonizzative e normative del P.R.G. il pip a suo tempo adottato dal Consiglio comunale limitatamente alla sola classificazione e regolamentazione della sottozona indicata nel pip come "commercio e residenza", riclassificandola in coerenza della norma della sottozona B1, "edificata satura". A parte tale modifica normativa, nell'ambito di detto pip valgono tutte le indicazioni progettuali (viabilità, suddivisione in lotti etc.) e normative dello strumento urbanistico esecutivo già adottato quali risulteranno dall'approvazione conclusiva dello stesso. L'attuazione di detto pip avverrà mediante programmi pluriennali che preciseranno le aree da espropriare e gli interventi da realizzare nel periodo di validità di ciascun programma.

Per le altre sottozone D4, sarà consentita la formazione dei pip attuativi, secondo i medesimi parametri urbanistico-edilizi del predetto pip già adottato, solo dopo il conseguimento documentato della condizione di esaurimento del pip di cui al comma precedente.

I pip, in particolare, dovranno definire la rete viaria interna alle sottozone D4, le sue connessioni con la viabilità esterna, gli spazi pubblici e di uso pubblico, la suddivisione in lotti, nonché le norme per la utilizzazione dei singoli lotti, nel rispetto degli standard e delle prescrizioni di cui alla L.R. 14/82.

Nelle more dell'approvazione dei pip, è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

ART. 56 - SOTTOZONE D5 : ATTIVITÀ COMMERCIALI

Sono ammesse le destinazioni a commercio e attività terziarie private.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento (entro il limite del 20% rispetto alla superficie utile esistente).

Il P.R.G. si attua nelle sottozone D5 con intervento diretto previa autorizzazione o concessione del Sindaco.

ART. 57 - SOTTOZONE D6 : STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI

Comprende le aree attualmente destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione anche con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

U.T. = 0,05 mq/mq; H.M. = 5 ml.

Nelle sottozone D6 il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Nuove stazioni di servizio con distribuzione di carburanti sono eventualmente consentibili, mediante il rilascio di concessione onerosa su progetto che ottemperi ai parametri qui sopra indicati, solo al di fuori delle zone urbane, nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, previo parere favorevole dell'Amministrazione responsabile della gestione della strada in questione. Le relative aree, dopo la realizzazione degli interventi, vengono automaticamente assimilate alle sottozone D6, di cui dovranno rispettare la normativa.

ART. 58 - ZONE E : AGRICOLE

Comprendono tutte le aree inedificate del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, orticole, floricole e similari.

Le zone E si articolano nelle seguenti sottozone :

- sottozone E1 - agricole ordinarie;
- sottozone E2 - agricole di tutela;
- sottozone E3 - agricole di rispetto industriale.

In tutte le zone E il P.R.G. si attua mediante intervento diretto.

In tutte le zone E, gli interventi di cui agli artt. 9 e 56 della L.N. 219/81 sono ammessi nel rispetto delle norme della citata L.N. 219/81 e successive modifiche ed integrazioni anche in deroga alle presenti Norme, purché effettivamente assistiti dalla concessione ed utilizzazione del contributo finanziario di cui alla citata L.N. 219/81.

ART. 59 - SOTTOZONE E1 : AGRICOLE ORDINARIE

Tali sottozone sono esclusivamente destinate all'attività agricola, orticola e floricola.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di

validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e adeguamento igienico-funzionale una tantum nella misura del 15% del volume esistente (esclusivamente ai fini dell'adeguamento dei servizi igienici e della cucina) anche per lotti di superficie inferiore al minimo qui sotto indicato; per gli interventi di nuova edificazione occorre il rispetto dei seguenti parametri :

lotto minimo = 5.000 mq;

I.F. = 0,03 mc/mq, per le residenze, e 0,05 mc/mq per le pertinenze. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.); inoltre, se realizzate in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;

H.M. = 6,50 ml;

distanza dai confini non inferiore a 10 ml.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale e che non abbia ceduto o donato abitazioni nel territorio comunale a parenti e/o affini in data posteriore a quella di adozione del presente PRG, gli interventi di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione possono essere concessi nel rispetto dei seguenti indici fondiari di edificabilità: I.F. = 0,05 mc/mq per le residenze e 0,07 mc/mq per le pertinenze di cui al precedente 3° comma qualora detto imprenditore dimostri attraverso valida documentazione fiscale di ricavare dall'attività agricola almeno il 60% del suo reddito familiare.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale e che non abbia ceduto o donato abitazioni nel territorio comunale a parenti e/o affini in data posteriore a quella di adozione del presente PRG. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

E' consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere; per i lotti di superficie non inferiore a 3.000 mq, insieme con le serre è consentita anche la realizzazione di un chiosco interamente eseguito con strutture e finiture smontabili delle dimensioni massime di ml 3 x 3 x 3 destinabile soltanto alla conservazione ed utilizzazione di

strumenti e moduli per l'emissione di bolle di accompagnamento in caso di vendita diretta di prodotti agricoli e di un eventuale servizio igienico, con esclusione di volumi di altra natura e funzione. Occorre in ogni caso rispettare i parametri, le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n.8 del 24.3.1995 e n.7 del 21.3.1996.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale che non risulti proprietario di altra abitazione nel territorio comunale e che non abbia ceduto o donato abitazioni nel territorio comunale a parenti e/o affini negli ultimi 5 anni, è consentito l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui ricadenti nelle medesime sottozone E1 a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata per pubblica consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in applicazione delle presenti Norme restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale.

ART. 60 - SOTTOZONE E2 - AGRICOLE DI TUTELA

Comprendono le aree agricole comprese tra il parco territoriale lungo il fiume Sarno e le zone urbane. Sono destinate esclusivamente alle attività agricole (frutteti, orti e floricoltura) e sono sottoposte a limitazioni delle trasformazioni edificatorie in considerazione della futura possibile espansione del parco territoriale fluviale, la cui dimensione, nel P.R.G., copre solo parzialmente il fabbisogno di parchi urbani e territoriali di cui al D.M. 1444 del 2.4.68.

Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e adeguamento igienico-funzionale una tantum nella misura del 15% del volume esistente (esclusivamente ai fini dell'adeguamento dei servizi igienici e della cucina) anche per lotti di superficie inferiore al minimo qui sotto indicato; per gli interventi di nuova edificazione occorre il rispetto dei seguenti parametri:

lotto minimo = 20.000 mq;

I.F. = 0,02 mc/mq, per le residenze, e 0,03 mc/mq per le pertinenze. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.); inoltre, se

realizzate in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;
H.M. = 6,50 ml;
distanze dai confini non inferiori a 20 ml.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

E' consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere. Occorre in ogni caso rispettare i parametri, le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n.8 del 24.3.1995 e n.7 del 21.3.1996.

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in applicazione delle presenti Norme restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale.

ART. 61 - SOTTOZONE E3 - AGRICOLE DI RISPETTO INDUSTRIALE

Comprendono le zone inedificate intercluse tra le sottozone D4 destinate a nuovi insediamenti industriali e le aree residenziali adiacenti: sono pertanto da destinare alle attività agricole, orticole, floricole, con esclusione di trasformazioni edilizie a scopo abitativo anche al servizio dei fondi. Destinazioni diverse in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso di esecuzione -nel periodo di validità degli atti- secondo autorizzazioni o concessioni legittimamente rilasciate) alla data di adozione del P.R.G. sono consentite, con la sola esclusione di attività produttive insalubri e nocive secondo la vigente normativa.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume e adeguamento igienico-funzionale una tantum nella misura del 15% del volume esistente (esclusivamente ai fini dell'adeguamento dei servizi igienici e della cucina) anche per lotti di superficie inferiore al minimo qui sotto indicato; per gli interventi di nuova edificazione occorre il rispetto dei seguenti parametri:

lotto minimo = 10.000 mq;

I.F. = 0,02 mc/mq, per le residenze, e 0,04 mc/mq per le pertinenze. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.); inoltre, se

realizzate in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;

H.M. = 4 ml;

distanze dai confini non inferiori a 10 ml.

Gli interventi di demolizione con ricostruzione, di adeguamento igienico-funzionale e di nuova costruzione di cui al comma precedente sono assentibili esclusivamente per edifici di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria Immobiliare.

E' consentita la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere; per i lotti di superficie non inferiore a 3.000 mq, insieme con le serre è consentita anche la realizzazione di un chiosco interamente eseguito con strutture e finiture smontabili delle dimensioni massime di ml 3 x 3 x 3 destinabile soltanto alla conservazione ed utilizzazione di strumenti e moduli per l'emissione di bolle di accompagnamento in caso di vendita diretta di prodotti agricoli e di un eventuale servizio igienico, con esclusione di volumi di altra natura e funzione. Occorre in ogni caso rispettare i parametri, le prescrizioni e gli indirizzi di cui alle LL.RR. n.8 del 24.3.1995 e n.7 del 21.3.1996.

Tutte le aree utilizzate a fini edificatori in applicazione delle presenti Norme restano vincolate alla inedificabilità con vincolo trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la Segreteria Comunale.

ART. 62 - ZONE F : ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO TERRITORIALE

Comprendono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) attrezzature collettive pubbliche di livello urbano-territoriale.

Si articolano nelle seguenti sottozone :

- sottozone F1 : attrezzature edificate di livello urbano-territoriale;
- sottozone F2 : parchi urbani e territoriali.

Nelle zone F il P.R.G. si attua mediante la preventiva formazione di p.u.e. ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.

Nelle more dell'approvazione del p.u.e. o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione,

pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

ART. 63 - SOTTOZONE F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO URBANO-TERRITORIALE

Sono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) scuole superiori o impianti ospedalieri, nonché attrezzature culturali di livello territoriale (centro museale nell'edificio vanvitelliano dell'ex polverificio borbonico, antiquarium nell'area di proprietà comunale adiacente alla villa romana recentemente rinvenuta in località Preti) peraltro non computate ai fini degli standard di scala sovracomunale.

Sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione.

Quando nelle tavv. 10, 11 o 12 è indicato l'allineamento o il filo fisso, il nuovo edificio dovrà essere posizionato nel lotto in modo che la sua parte più opportuna allo scopo, realizzata sul filo fisso indicato, costituisca direttamente fronte sulla strada o piazza pubblica, senza interposizione di alcuna recinzione.

ART. 64 - SOTTOZONE F2 - PARCHI URBANI E TERRITORIALI

Sono le aree destinate alla realizzazione di parchi urbani e territoriali o attraverso il recupero di antichi impianti a verde o attraverso la trasformazione -secondo criteri di riqualificazione paesistico-ambientale nella stessa progettazione della piantumazione arborea ed arbustiva nonché delle attrezzature complementari- di aree inedificate opportunamente selezionate per la loro posizione ed accessibilità (la tav. 10 distingue i casi di recupero da quelli di nuovo impianto), nonché aree di rilevante interesse archeologico da sistemare senza trasformazioni per consentirne la tutela e la fruizione culturale.

L'attuazione del PRG nelle sottozone F2 può graduare nel tempo gli espropri, eventualmente escludendo da essi gli impianti esistenti (ad esempio quelli sportivi) coerenti con la destinazione fondamentale delle sottozone.

Nei parchi di nuovo impianto è ammessa la realizzazione, o la permanenza, di chioschi, attrezzature complementari smontabili per la ristorazione e/o la ricreazione e di impianti sportivi scoperti, la cui gestione -dopo l'effettuazione dell'esproprio- può essere anche concessa, mediante apposita convenzione, a soggetti privati o misti

pubblico/privati, con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

ART. 65 - ZONE G : ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO LOCALE

Comprendono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) attrezzature collettive pubbliche di livello locale.

Si articolano nelle seguenti sottozone :

- sottozone G1 : attrezzature edificate di livello locale;
- sottozone G2 : verde pubblico e impianti sportivi;
- sottozone G3 : parcheggi pubblici.

Nelle zone G il P.R.G. si attua mediante la preventiva formazione di p.u.e. ovvero mediante la approvazione ed il finanziamento di appositi progetti esecutivi delle specifiche attrezzature.

Nelle more dell'approvazione del p.u.e. o del progetto pubblico è consentita la prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

ART. 66 - SOTTOZONE G1 : ATTREZZATURE EDIFICATE DI LIVELLO LOCALE

Sono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) attrezzature pubbliche di livello locale o a scala di quartiere:

scuole materne, elementari e medie, asili nido, ambulatori e consultori, biblioteche, centri sociali e culturali, uffici amministrativi, mercati rionali, chiese parrocchiali, centri per anziani etc.

Quando nelle tavv. 10, 11 o 12 è indicato l'allineamento o il filo fisso, il nuovo edificio dovrà essere posizionato nel lotto in modo che la sua parte più opportuna allo scopo, realizzata sul filo fisso indicato, costituisca direttamente fronte sulla strada o piazza pubblica, senza interposizione di alcuna recinzione.

E' consentibile la costruzione e/o la gestione di centri polifunzionali, sociali e/o culturali da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati che non operino a fini di lucro regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso pubblico degli stessi impianti.

Am

ART. 67 - SOTTOZONE G2 : VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI

Sono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) giardini pubblici e parchi di quartiere ovvero impianti sportivi anche coperti (le tavv. 10 e 12 distinguono le aree a verde dagli impianti per lo sport).

Nelle aree destinate allo sport è consentita la costruzione di impianti sportivi anche coperti nel rispetto dei seguenti limiti massimi: U.T. = 0,30 mq/mq, H.M. = 12 ml. Nelle aree utilizzate per impianti sportivi scoperti, è comunque ammessa la realizzazione di miniblocchi di servizio con docce, spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, entro i seguenti limiti massimi: U.T. = 0,02 mq/mq; H.M. = 3,5 ml.

E' consentibile la costruzione e/o la gestione degli impianti sportivi pubblici da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale degli stessi impianti anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

E' ammessa la realizzazione, nei parchi di quartiere, di chioschi smontabili per la ristorazione e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa -mediante apposita convenzione- a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico.

ART. 68 - SOTTOZONE G3 : PARCHEGGI PUBBLICI

Sono le aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Ogni volta che le dimensioni lo consentano, le aree di parcheggio dovranno essere opportunamente alberate con essenze a fogliame permanente caratterizzate da chioma ampia e folta, resistenti agli inquinamenti, poco attrattive per gli uccelli, con ramificazione ascendente e che non producano né frutti voluminosi e pesanti né sostanze imbrattanti, ubicate al fondo o sui lati degli stalli di sosta.

Gli spazi destinati a parcheggi debbono essere pavimentati in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento, del tipo forato per i 2/3 circa della dimensione longitudinale di ciascuno stalli di sosta e del tipo pieno, anche colorato, posto in opera con le opportune pendenze per la raccolta nella fognatura nera delle acque piovane, per il residuo 1/3 sul quale deve obbligatoriamente essere collocata la parte con il motore dei veicoli in sosta.

E' consentibile la concessione dei parcheggi pubblici in gestione a soggetti privati o misti pubblico/privati mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso collettivo degli stessi parcheggi anche attraverso una diversificazione articolata di tariffe per orari e tra residenti e forestieri.

ART. 69 - ZONE H : SERVIZI GENERALI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono le aree occupate da (o destinate alla realizzazione di) sedi di servizi ed impianti generali e tecnologici: cimitero, mattatoio, deposito nettezza urbana, sottostazione Enel, spazio fiere e mercati, autostazione ecc.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

In tali zone, il P.R.G. si attua, per gli interventi sugli impianti esistenti, mediante intervento diretto e, per i nuovi impianti, mediante p.u.e. o progetti pubblici specificamente approvati e finanziati; nelle more è consentita la eventuale prosecuzione dell'utilizzazione agricola dei terreni con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc., mentre sui manufatti ed edifici eventualmente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

ART. 70 - ZONE I : RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DEMOLITI PER INTERVENTI STRADALI

Sono zone destinate alla ricostruzione di edifici residenziali o misti acquisiti e demoliti per la realizzazione di interventi di adeguamento o nuova costruzione di strade pubbliche.

In esse il P.R.G. si attua per intervento diretto nell'ambito del progetto pubblico relativo all'intervento stradale stesso, con successiva cessione in permuta di edifici ricostruiti ed aree di pertinenza ai proprietari degli immobili demoliti, previa convenzione che garantisca il rientro nell'uso degli immobili di eventuali inquilini o affittuari.

ART. 71 - ZONE M : AREE OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI RECENTISSIMI O IN CORSO

Sono aree interessate da interventi edilizi recentissimi o in corso al momento dell'adozione del P.R.G.

Sugli edifici legittimamente assentiti ed eseguiti o legittimati per condono edilizio riconosciuto secondo le norme di legge, fatti salvi i vincoli archeologici esistenti o

in corso di apposizione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, con divieto di qualunque incremento di superficie utile o volume e divieto di variazione della destinazione d'uso e del numero di unità immobiliari.

Per gli edifici in corso di realizzazione, nell'arco di validità della concessione edilizia legittimamente rilasciata, sono consentite -fatti salvi i vincoli archeologici esistenti o in corso di apposizione- esclusivamente le varianti in corso d'opera che non incrementino né superfici utili né volumi né numero di unità immobiliari, con l'obbligo di investire comunque solo aree classificate come zone M nel P.R.G.

Nelle sottozone M contrassegnate nelle tavole 10, 11 e 12 con un asterisco, se le edificazioni eseguite risulteranno -al termine degli accertamenti amministrativi in corso- illegittimamente concesse, si intenderanno ripristinati il disegno di progetto, la zonizzazione e la normativa indicati nel PRG adottato.

ART. 72 - FASCE DI RISPETTO

Sono le aree la cui utilizzazione -anche a prescindere dalla specifica rappresentazione nella tavola 11- è limitata, relativamente alla edificazione, da vincoli di inedificabilità: fasce di rispetto cimiteriali, profonde 200 ml dal muro di cinta del cimitero; fasce di rispetto ferroviario, profonde 30 ml dal bordo della linea ferrata; fasce di rispetto stradali, profonde da 60 a 20 ml a seconda del tipo di strada, ulteriormente incrementate in corrispondenza degli incroci, a norma del D.M. 1404 dell'1.4.68; fasce di rispetto dei corsi d'acqua, profonde 50 ml a norma della L.R. 14/82; fasce coassiali di asservimento del metanodotto, profonde 16 ml.

Nelle fasce di rispetto di cui al precedente comma non possono consentirsi nuove costruzioni residenziali, produttive, commerciali, agricole, mentre sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali sono anche consentiti strade e parcheggi pubblici, mentre sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione senza incremento di volume.

Nelle fasce di rispetto stradali, è ammessa anche, a titolo precario, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante; sugli edifici eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione senza incremento di volume degli edifici eventualmente esistenti. E' inoltre consentita la realizzazione di piccoli bacini artificiali per la pesca sportiva, previo il rilascio di concessione onerosa di cui al precedente art. 29, condizionata al parere favorevole della

competente USL ed alla predisposizione di idoneo studio di impatto ambientale da sottoporre al giudizio dell'Autorità di bacino regionale del Sarno.

Sia nelle fasce di rispetto stradale che in quelle dei corsi d'acqua, eventuali edifici rurali di cui venga documentata la stabile utilizzazione per la conduzione del fondo agricolo da parte di proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, imprenditori agricoli a titolo principale, coloni, affittuari o mezzadri possono essere oggetto di un adeguamento igienico-funzionale una tantum con un incremento di volume nella misura del 10% di quello preesistente, da ubicare sul lato opposto rispetto alla strada o al corso d'acqua e da destinare esclusivamente a sistemazioni igieniche o tecniche.

Nelle fasce di rispetto stradale, eventuali edifici legittimamente esistenti con destinazioni industriali o artigianali la cui permanenza non determini incompatibilità con la funzionalità e la sicurezza reciproca della strada e dell'impianto produttivo, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la realizzazione di pertinenze e/o volumi tecnici da ubicare dal lato del lotto opposto rispetto alla strada

ART. 73 - STRADE E PIAZZE URBANE

Le tavv. 10, 11 e 12 indicano gli interventi di ampliamento di strade esistenti e quelli di costruzione di nuove strade. Detti interventi si attuano mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati, che -nel rispetto degli elementi fondamentali del tracciato- possono definire localmente piccole variazioni di posizionamento della sezione stradale al fine di conseguire la soluzione operativa che determina minori difficoltà o costi. Le aree eventualmente non più necessarie per l'esecuzione dell'intervento stradale vengono automaticamente classificate come verde privato inedificabile.

Quando la realizzazione degli interventi di ampliamento o di nuova costruzione di strade comporti la demolizione di edifici a destinazione residenziale o mista, si può operare secondo due modalità: si può consentire la ricostruzione del volume demolito nella parte non espropriata del lotto di pertinenza se ciò può conseguirsi con un indice di edificabilità fondiaria, relativo all'area inedificata non espropriata, non superiore a 5 mc/mq; oppure, il progetto dell'intervento stradale può contestualmente prevedere la ricostruzione di equivalenti edifici in aree acquisite nell'ambito del medesimo intervento, con successiva cessione in permuta di edifici ed aree di pertinenza ai proprietari degli immobili demoliti. Le tavv. 10, 11 e 12 del presente Piano indicano già alcune soluzioni progettuali relative alla viabilità principale di progetto (zone I).

Quando nelle tavole 10, 11 e/o 12 sono indicate nuove piazze o spazi pedonali di progetto con adiacenti lotti destinati alla realizzazione di edifici per attrezzature o servizi pubblici, la utilizzazione di questi ultimi deve garantire la definizione morfologica del perimetro della piazza/spazio pedonale mediante i prospetti degli

edifici pubblici stessi oppure, in caso di edificazione non sufficientemente estesa, mediante bracci porticati e/o alberature continue. Nella Relazione è contenuto uno schema progettuale indicativo che aiuta ad illustrare detti criteri.

La progettazione degli arredi degli spazi pubblici più rilevanti sia di progetto che esistenti (piazze del capoluogo e delle frazioni, Corso etc.) è vincolata alla definizione di soluzioni unitarie per ciascuno spazio.

Per qualunque tipo di strada all'interno delle zone urbanizzate è obbligatoria l'imposizione di un senso unico di marcia per i veicoli di qualsiasi genere quando la sezione stradale disponibile per il transito veicolare non superi i 4 ml.

Per la viabilità del centro storico, in particolare per il Corso Nazionale a ovest della piazza, in rapporto e connessione con la realizzazione degli interventi di piano sulla viabilità esterna, sarà opportuno lo studio di una progressiva pedonalizzazione, sperimentabile almeno in parte anche immediatamente quanto meno per fasce orarie diurne.

Sono da intendere fin d'ora riservate al solo transito pedonale sia Via Melchiade, dalla piazza al parcheggio, che la strada che costeggia la Villa Comunale dal momento in cui entrerà in esercizio la strada di "gronda" tra il centro abitato e la ferrovia.

Le tavv. 10, 11 e 12 contengono anche la previsione di percorsi pedonali di progetto. Si tratta di tracciati indicativi, la cui attuazione avverrà mediante progetti esecutivi di iniziativa comunale, i quali, oltre a definire i tracciati precisi, sceglieranno anche le soluzioni progettuali per le quali qui si forniscono alcuni indirizzi e criteri non prescrittivi: i percorsi pedonali, possibilmente alberati e con sezione, di norma non inferiore a ml 2,50, debbono essere pavimentati preferibilmente in masselli prefabbricati autobloccanti in cemento del tipo forato, si da consentire la permeabilità alle acque piovane e l'inerbimento negli spazi dei fori, delimitati mediante siepi sempre verdi di altezza non superiore a ml 0,60, eventualmente associate a calibrati salti di quota e/o sedili continui in muratura, e dotati di panchine, cestini portarifiuti, segnaletica stradale, nicchie telefoniche ed idonea illuminazione pubblica.

ART. 74 - TUTELA DEI BENI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO

Ferme restando le competenze della Soprintendenza ai Beni Archeologici e gli obblighi dei privati relativamente alle aree vincolate ai sensi della L.N. 1089/1939, in considerazione dell'interesse archeologico dell'intero territorio del comune di Scafati, è fatto obbligo al Comune di trasmettere alla citata Soprintendenza copia di ciascun p.u.e. immediatamente dopo la sua adozione ed ai soggetti pubblici e privati che intendano realizzare interventi comportanti scavi anche limitati di preavvertire detta Soprintendenza con 20 giorni di anticipo dell'inizio dei lavori.

TITOLO IV - NORME TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 75 - TIPOLOGIE, MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE PER LA EDIFICAZIONE

Per gli interventi di nuova edificazione, è obbligatoria l'utilizzazione di tipologie edilizie in linea con non più di 3 piani fuori terra, dei quali il piano terreno, con o senza porticato, non può essere destinato alla residenza.

Non è consentito lasciare incomplete le costruzioni per assenza di intonaci o per ferri di attesa in copertura o altre forme di definizione morfologica precaria. Le superfici esterne debbono essere compiutamente organizzate, pavimentate o sistemate a verde, con una netta individuazione del limite di pertinenza ai fini della gestione e manutenzione delle aree di competenza privata.

Negli interventi sull'edilizia antica o tradizionale non è ammesso l'uso di materiali e finiture in contrasto con l'aspetto e le tecniche originarie. In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci a malta di cemento o plastici;
- pitture sintetiche;
- rivestimenti in piastrelle ceramiche, cotto o simili;
- avvolgibili in plastica o metallo;
- infissi in alluminio anodizzato o in pvc;
- ornate, bancali, stipiti, zoccolature, gradini esterni in lastre di marmo.

I p.u.e. preciseranno ulteriormente, in rapporto ai caratteri di ciascuna zona ed alle sue esigenze di riqualificazione integrata, urbana ed ambientale, le presenti Norme in ordine ai materiali, finiture, arredi urbani, illuminazione pubblica, segnaletica, insegne etc.

ART. 76 - RECINZIONI

In tutti i casi in cui le tavv. 10, 11 e/o 12 non precisino gli allineamenti obbligatori di nuovi edifici rispetto agli spazi pubblici percorribili, sono ammesse, per la delimitazione delle aree di pertinenza di edifici pubblici o privati rispetto agli spazi adiacenti gestiti da altri soggetti pubblici o privati, recinzioni che possono essere scelte fra le seguenti tipologie:

- muri continui intonacati con coloriture chiare (bianco, rosa, paglierino, verdino, celeste) di altezza non superiore a ml 1,20 con sovrastanti cancellate metalliche (con esclusione di reti), verniciate nei medesimi colori del muro sottostante, di altezza non superiore a ml 1,60;

- cancellate metalliche opportunamente verniciate su cordolo continuo in muratura intonacata per un'altezza complessiva non superiore a ml 2,60;
- murature traforate in elementi laterizi a faccia vista con sovrastante bauletto continuo, munito di eventuali sistemi di sicurezza con esclusione di ferro spinato o cocci di vetro, per un'altezza complessiva non superiore a ml 2,40.

A tali tipi di recinzioni, possono essere associati salti di quota entro il limite massimo di 0,50 ml e/o siepi e piantumazioni verdi.

ART. 77 - PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA GEO-SISMICA

In rapporto alla portanza dei terreni ed alle caratteristiche geosismiche dei terreni nelle varie parti del territorio comunale, è fatto obbligo, per qualunque intervento edilizio che coinvolga fondazioni e/o strutture portanti rispettare rigorosamente indicazioni e prescrizioni contenute nello studio geologico redatto, in vista del P.R.G., dai geologi Dott. L.Ferraro, P.Vangone, G.Rea, R.Bellacosa, P.Palumbo e Prof. F.Ortolani nella primavera-estate 1984.

In ogni caso, all'atto delle progettazioni di opere edili, siano esse private o pubbliche, occorrerà aggiungere al grado di sismicità $S=9$ previsto per legge, i punti della zona in cui si andrà ad operare. In merito alle nuove costruzioni a farsi sarà indispensabile effettuare una serie di indagini puntuali in modo da scegliere la soluzione fondale atta a garantire una sufficiente stabilità d'insieme opera-terreno. Per quanto riguarda gli interventi di recupero del patrimonio esistente, dovrà essere accertato lo stato delle fondazioni esistenti, previa idoneità del terreno a sopportare i carichi nel rispetto del grado di sicurezza previsto per legge, effettuando nel contempo indagini più puntuali, dirette allo scopo di stabilire eventualmente opere di consolidamento.