

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

DISPOSIZIONI GENERALI SULLA ZONIZZAZIONE

Ai sensi dell'art. 7 della legge 4.1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni il territorio comunale è ripartito in zone, che definiscono la disciplina urbanistica ed individuano la destinazione d'uso delle aree comprese in tali zone.

La divisione in zone del territorio Comunale è riportata nella tav. n. 7 rapp. 1: 5.000.

Le zone sono così definite:

- zona A - residenziale - Vecchio Centro
- zona B1 - residenziale - Nuovo Centro
- zona B 2 - residenziale - Nuovo centro dequalificato
- zona C - residenziale di completamento (P.E.E.P. di cui alla legge n. 167/62 approvato con D.R.n.° 3955 del 2.11.76) già riportati nella zonizzazione del precedente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 92 del 11.01.91.
- zona D1
- zona D2
- zona D3
- zona F1
- zona F2
- zona F3
- zona F4
- zone H - attrezzature collettive normate dal D.M. 2.4.68

Art. 2

ATTUAZIONE DEL PIANO

In conformità a quanto previsto dalle norme di zona il P.R.G. si attua :

1. A mezzo di istituzione di programma di riqualificazione urbana ex art. 12 L. 498/92 ed art. 17 comma 59 L. 127/97;
2. A mezzo di programma integrato di intervento per l'accesso ai fondi della legge 179/92;
3. A mezzo dei piani esecutivi secondo le prescrizioni di cui alla legge n.° 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni, della legge 6 agosto 1967 n.° 765, di lottizzazioni convenzionate di cui all'art.8 della legge n.° 705 del 6.8.67, dei piani di recupero in base alla legge del 5.8.78 n. 457, di programmi pluriennali di attuazione artt. 27,28 29 e 30 che delimitano aree e zone incluse o meno in piani particolareggiati e in piani convenzionati di lottizzazioni secondo l'art. 13 della legge n. 10 del 28.1.1977, ai sensi del tit. IV della legge 5.8.78 n. 457, a mezzo di accordi di programma previsti dalla legge 142/90;
4. A mezzo di intervento urbanistico preventivo.
5. A mezzo di intervento diretto (concessione edilizia, autorizzazione edilizia, DIA).
- 6. Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti devono essere accompagnati da uno studio teso al censimento e alla verifica sia del sistema di smaltimento acque bianche e nere sia delle eventuali cavità esistenti nel sottosuolo delle aree interessate dagli interventi.**

Art. 3

INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente sono i seguenti:

1. Manutenzione ordinaria.

La manutenzione ordinaria ai sensi dell'art.31, lett. a) della legge 5 Agosto 1978 n.° 457, riguarda:

- per le singole unità immobiliari: la tinteggiatura, l'integrazione di intonaci, di rivestimenti e di pavimenti; la riparazione degli infissi interni ed esterni;
- la riparazione o sostituzione limitata, degli infissi esterni tradizionali e la sostituzione di quelli recenti con altri uguali a quelli originali e conformemente alla norma per la specifica Z.T.O.;
- la riparazione, l'integrazione e l'adeguamento alle normative vigenti degli impianti tecnologici degli alloggi e condominiali, compresa la parziale sostituzione di componenti;
- l'integrazione limitata, la riparazione e la sostituzione ai rivestimenti lapidei, modanature di stucco e altre decorazioni, ove ammessi;
- la tinteggiatura, riparazione, integrazione e/o sostituzione, di grondaie e pluviali, ringhiere e parapetti, recinzioni e cancelli;
- la reintegrazione di basoli delle pavimentazioni dei vestiboli e delle corti, o di altre pavimentazioni delle corti e degli spazi comuni (scale, loggiati ecc.);
- le riparazioni dei manti di copertura, piani o inclinati con sostituzione o integrazione degli elementi in cotto;
- la riparazione delle sistemazioni e degli spazi esterni;
- la messa in opera di presidi statici localizzati, come la cerchiatura di strutture lignee.
- l'adeguamento o il rifacimento di vani di servizio (wc e cucine) esistenti all'interno degli alloggi, senza modifiche della posizione dei servizi.
- l'integrazione anche estesa delle ringhiere metalliche (ferro, ghisa) di balconi e logge, degli sporti dei balconi (lastre di marmo e mensole metalliche ovvero putrelle e voltine) purché rispetti le norme di piano;

L'elenco di cui sopra è puramente indicativo e non esaustivo.

2. Manutenzione straordinaria.

La manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 31 lett. b) della legge 5 Agosto 1978 n.° 457, riguarda:

- la destinazione di uno o più locali idonei esistenti a servizi igienici o ad impianti tecnologici mancanti o da trasferire, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto architettonico e strutturale e del volume e superfici complessive dell'edificio;
- l'eliminazione di volumi esterni alteranti le facciate o precari quali verande, tettoie, pensiline e servizi igienici su logge e balconi;
- il rifacimento, il consolidamento e risanamento di singoli elementi strutturali verticali e orizzontali, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso ;
- la realizzazione di modanature di stucco, di rivestimenti lapidei e di altre finiture ed elementi decorativi in facciata e in pareti di vestiboli, scale, corti comuni che ne siano privi;
- la sostituzione di elementi di finitura quali infissi metallici, rivestimenti in ceramica o grès, ringhiere, ecc., con elementi diversi da quelli originari;
- la sostituzione dei manti di copertura dei tetti, delle pensiline sulle logge e dei ballatoi interni in fibrocemento, plastica e lamiera grecata con elementi idonei;
- la realizzazione di pavimentazioni esterne (basoli in vestiboli e cortili) e degli spazi comuni (scale, logge) che ne siano privi;
- l'apertura, la chiusura, la modifica di vani e/o androni.

L'elenco di cui sopra è puramente indicativo e non esaustivo.

3. Ristrutturazione edilizia, e sostituzione edilizia ai sensi dell'art.31 della legge 05.08.'78 n. 457.

La ristrutturazione edilizia consiste in un insieme di opere, comportanti anche la parziale trasformazione dell'organismo edilizio, per il miglioramento igienico-sanitario dello stesso, l'adeguamento strutturale e la riqualificazione degli esterni. Sono ammesse pertanto le trasformazioni nel rispetto complessivo dell'impianto architettonico.

Le opere comprendono:

- il ripristino, la sostituzione di parti complessive costitutive irrecuperabili dell'edificio (strutture verticali, orizzontali, solai), la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti igienico-sanitari e tecnologici;
- il ridisegno delle facciate gravemente alterate con la conservazione degli eventuali elementi tradizionali superstiti, ovvero il ridisegno delle facciate secondo le tipologie edilizie riportate

nell'allegato A della relazione eventualmente rinterpretate.

La sostituzione edilizia consiste nella demolizione di edifici e nella loro sostituzione, anche con sagoma modificata, nel rispetto delle norme specifiche per ogni Z.T.O..

La demolizione e ricostruzione di parti o dell'intero complesso, è consentita a condizione che il volume di progetto non sia superiore al volume preesistente. Nel computo analitico del volume preesistente vanno incluse le parti demolite e/o crollate. Detto volume va calcolato includendo tutte le parti fuori terra fino all'estradosso dell'elemento di copertura piano o inclinato.

Le aree a verde comprese nelle unità di intervento devono essere sistemate, arredate e curate dai titolari dell'intervento nel rispetto del progetto approvato.

Le aree a verde o parcheggio possono anche essere cedute, in tutto o in parte, al Comune a mezzo di convenzione.

Art. 4

AMBITI E PROPORZIONAMENTO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

Per il proporzionamento dei rapporti massimi tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e quelli destinati a spazi pubblici e ad attività collettive ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.68 le parti del territorio comunale destinata a tali insediamenti sono suddivisi in comprensori organici.

- Compensorio n.° 1 - zona vecchio centro A (comprese le zone H).
- Compensorio n.° 2 - zona nuovo centro B1 (comprese le zone H).
- Compensorio n.° 3 - zona nuovo centro dequalificato B2 (comprese le zone H).
- Compensorio n.° 4 - zona C (P.E.E.P., 167 comprese zona H).
- Compensorio n.° 5 - zona F1
- Compensorio n.° 6 zona D1

Il proporzionamento delle aree riservate ad attrezzature scolastiche, ad attrezzature di interesse comune, a verde pubblico ed a parcheggi risulta dal grafico Tav.8 e dalla relativa tabella.

In detta tabella sono riportate le superfici delle singole attrezzature esistenti e di progetto, nonché le superfici complessive delle attrezzature esistenti e da reperire nelle zone C e le attrezzature da reperire nella zona F1 nella fase di redazione dei piani esecutivi secondo le previsioni dettate dal PRG.

Si evidenzia che la superficie prevista per le singole attrezzature supera gli specifici corrispondenti standards previsti dal D.M. 2.4.68, e dalla L.R. n. 14 del 20.03.1982.

Le attrezzature esistenti e di progetto indicate in detta tavola sono pari a 936.639 mq per cui si ha un indice di 24,39 mq/abitante.

A dette attrezzature vanno a sommarsi:

- Le attrezzature da reperire nella zona B2 in fase di attuazione dei piani attuativi, stabilite nella misura del 20% della superficie della zona B2 e quindi pari a 39.011 mq.
- le attrezzature da reperire nella zona D1 in fase di elaborazione dei piani attuativi, già stabilite nella misura del 30% della Z.T.O. e quindi per una superficie di 48.693 mq.

In totale le attrezzature esistenti, quelle di progetto e le attrezzature da reperire sono pari quindi a 1.024.343 mq , con un indice di 26,67 mq/abitante, di gran lunga maggiore rispetto agli standards previsti per legge.

Art. 5

Zona Territoriale Omogenea “A”

Si individua la perimetrazione del Vecchio Centro con riferimento a cartografie, in linea di massima databili nei primi decenni del 900 (zona “A”). Per questa zona si definiscono le norme in linea di massima tese all’edificazione secondo i parametri e le caratteristiche di qualità di seguito precisate.

In questa parte del territorio, per le aree libere sono vietati tutti gli interventi di trasformazione ad eccezione per quelle individuate dal Piano per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

Sono previsti gli interventi indicati all’art.2. da 1) a 4), di iniziativa pubblica , privata o pubblico privato e gli interventi diretti previsti dell’art.2 punto 5.

Gli interventi devono rispettare i seguenti principi:

1. conservazione delle consistenze volumetriche **e delle superfici utili** preesistenti dando particolare valore ai rilievi architettonici dei prospetti che caratterizzano l’architettura locale;
2. eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti aggiunti contrastanti con l’architettura dell’epoca;
3. interventi di ristrutturazione e sostituzione dei manufatti edilizi esistenti con l’obbligo di costruire secondo allineamenti ben definiti esistenti o di progetto;
4. progettazione di prospetti principali in sintonia con i criteri architettonici dell’epoca o in armonia con il contesto ambientale, in particolare mantenendo il ripristino degli elementi architettonici delle facciate quali bugnature, decori, cornici, stemmi e fregi ecc.. All’uopo si fa espresso rinvio alle tipologie edilizie riportate nell’allegato A della relazione che possono essere eventualmente rivisitate;
5. utilizzazione dei terranei esclusivamente per fini non residenziali, essendo ammessi esclusivamente locali per parcheggio il commercio, per l’artigianato di servizio e di produzione, per il terziario e terziario avanzato purché non inquinanti e non rumorosi. Valga quale esempio: bar, ristorante, locali per il tempo libero, agenzie, studi professionali, centri di ricerca, uffici pubblici, ecc...;
6. integrazione delle aree di parcheggio almeno nella misura minima prevista per legge;

7. impiego di materiale tecnicamente equivalente con quelli originari (vedasi all. A della relazione);
8. impiego di infissi esterni che non contrastano con gli edifici d'epoca, con l'obbligo in caso d'intervento parziale, di sostituire ed uniformare tutti gli infissi del fabbricato; (vedasi all.A della relazione);
9. impiego di ringhiere, recinzioni, cancellate, grate in ferro uguali a quelle originarie o con esse congruenti. (vedasi all.A della relazione);
10. per gli edifici che volgono in pessimo stato di conservazione, statico o locativo , non sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di adeguamento igienico-sanitari, di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo conservativo che riguardano la parzialità dell'edificio.
11. non sono consentiti interventi parziali di manutenzione ordinaria e straordinaria di facciate prospicienti le strade pubbliche.

Per esigenze di viabilità è consentito l'arretramento dei varchi carrabili rispetto agli allineamenti nella misura massima di ml 3,00 e per una larghezza massima del varco di ml 8,00.

Al fine di ottenere la continuità delle quinte stradali, i proprietari di edifici contigui e non confinanti, possono stipulare un formale accordo da stipularsi con atto pubblico, che impegna entrambi e reciprocamente , in caso di demolizione e ricostruzione, a costruire in aderenza sul fronte strada.

La servitù nascente da detto atto non può essere estinta se non con il consenso del comune.

Per consentire la realizzazione degli interventi contigui in tempi differiti la costruzione in aderenza sul fronte strada, può essere costituita in via provvisoria anche da un muro che costituisce quinta di chiusura sulla strada almeno per il solo piano terra.

Sono consentiti gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei manufatti edilizi esistenti ***nel rispetto dei principi di cui al precedente comma 3, punti da 1 a 11, ovvero a parità di volume e superficie esistente.***

Gli interventi diretti ed i programmi complessi sono consentiti a condizione che siano rispettati gli indici minimi per le aree di parcheggio ex L. 122/89 (1 mq ogni 10 mc di costruzione).

Per le nuove costruzioni (sostituzioni),ovvero per interventi di ristrutturazione edilizia, è consentito l'uso residenziale solo ai piani rialzati ed ai piani in elevazione.

In sede di ristrutturazione degli edifici esistenti, è fatto obbligo di trasformare i terranei ad uso diverso dal residenziale ed è consentito il recupero dei vani terranei per le attività non residenziali .

Il mancato rispetto delle previsioni progettuali relative a particolari del prospetto sulla via pubblica (modanature ringhiere , balaustre, cornici, decori, colori, coperture, infissi esterni, portoni, ecc..) costituisce **violazione delle norme urbanistiche ai sensi dell'art. 12 della legge n.47/85.**

Pertanto all'atto del rilascio della concessione edilizia, il concessionario è obbligato a presentare una polizza fidejussoria a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi nascenti dal titolo concessorio per un importo garantito pari al 30% degli oneri concessori versati e comunque non inferiore a lire 10.000.000. La fidejussione sarà svincolata a lavori ultimati, previa certificazione della Direzione Lavori di conformità delle opere eseguite relativamente particolari del prospetto sulla via pubblica alla concessione edilizia.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia, come definiti al punto 3) del precedente art.3, relativi a comparti aventi una superficie complessiva superiore a 3000 mq. si attuano a mezzo Piano esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata, redatto e approvato secondo le specifiche disposizioni previste dalla legislazione statale e regionale vigente. Il piano è redatto nel rispetto delle norme di cui al presente articolo.

Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati da realizzare con gli interventi di sostituzione in via esemplificativa e non esaustiva, sono le seguenti:

- residenze, in misura non superiore alla superficie residenziale privata preesistente, come meglio precisato di seguito;
- studi professionali, ambulatori e centri diagnostici;
- servizi alle famiglie e alle imprese; case albergo per studenti e per anziani; alberghi e pensioni; centri culturali, biblioteche e musei; sale multimediali; credito e assicurazioni, locali per il commercio e per l'artigianato di servizio e di produzione purché non inquinante e non rumoroso; i bar, ristoranti, locali per il tempo libero (circoli culturali e ricreativi) e agenzie.

I volumi da realizzare possono anche essere destinati alle attrezzature e servizi di standard (D.M. 2.4.1968 n. 1444), quali le scuole dell'obbligo e le attrezzature "di interesse comune" di tipo sociale, culturale (centri sociali, biblioteche di quartiere) e amministrativo (uffici, sportelli comunali e/o di enti pubblici e/o privati e centri civici, uffici postali).

VETRINE

Le vetrine devono preferibilmente essere realizzate in modo da creare una galleria all'interno del negozio, al fine di evitare l'occupazione del marciapiede.

Le vetrine che prospettano sul marciapiede *di larghezza superiore a mt. 1,50 possono sporgere dal filo fabbricato fino a 25 cm.. Per i marciapiedi di larghezza inferiore a mt. 1,50 sono vietate le vetrine sporgenti dal filo fabbricato..*

Esse dovranno essere distanziate almeno di 80 cm da terra e dovranno terminare alla stessa quota dell'estradosso dei vani di passaggio.

I materiali impiegati in modo visibile, lo stile architettonico, gli ornamenti, le tinte ecc., oltre ad essere di per se decorosi dovranno essere in armonia con quelle degli edifici in cui sono inseriti.

Nei casi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia le facciate di fabbricati con locali destinati ad uso negozio, botteghe, agenzie ecc., dovranno contenere nel loro ordinamento architettonico la possibilità di contenere mostre, vetrine, insegne pubblicitarie. Detti elementi, come ogni altra esposizione al pubblico, potranno essere piazzate esclusivamente nelle parti all'uopo predisposte e dovranno essere rigorosamente conformi ai particolari esecutivi del progetto approvato. Per il rilascio della C.E. è obbligatorio la presentazione di una pianta quotata, una sezione ed una tavola di prospetto che evidenzia le vetrine, le mostre, le insegne pubblicitarie, nonché i materiali ed i colori da impiegare.

Le insegne pubblicitarie frontali luminose e non, non possono superare l'altezza del vano architettonico di ingresso al locale.

Sono vietate insegne a bandiera.

Zona A – Parametri tecnici

Le distanze minime tra fabbricati, per le operazioni di risanamento e per le eventuali ristrutturazioni, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca

recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Sono fatte salve le minime distanze previste dal CoDICE Civile.

Le altezze massime degli edifici, per le operazioni di risanamento conservativo, non possono superare le altezze degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di infrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultano ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, non possono essere inferiori a quelle fissate dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 nonché quelle fissate dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

Zona A – Particolarizzazione zone di particolare interesse.

Tale zona comprende tutti i fabbricati, comprese le aree scoperte di pertinenza, che costituiscono una “memoria storica” della città e, pertanto, da salvaguardare. Per tali immobili, individuati con la Tav. 11, sono consentiti esclusivamente interventi di conservazione, ovvero, interventi di:

-Manutenzione ordinaria così come definita dall'art.31, lettera a) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni;

-Manutenzione straordinaria così come definita dall'art. 31, lettera b) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni;

-Restauro e risanamento conservativo così come definito dall'art. 31 lettera c) della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Zona A - Aree dismesse ed aree produttive

Le aree produttive dismesse per motivi ecologici-ambientali-urbanistici dovranno considerarsi quale patrimonio necessario per lo sviluppo economico e sociale della città.

Le destinazioni funzionali di queste zone saranno organiche allo sviluppo produttivo della città e pertanto potranno essere destinate all'artigianato e alla commercializzazione dei prodotti , al terziario, al terziario avanzato e alla ricerca nonché per i necessari servizi di interesse pubblico.

Sono previsti spazi *polifunzionali* di supporto alle attività produttive, dimensionati in funzione delle attività imprenditoriali presenti sul territorio.

E' obbligatorio la redazione di un piano esecutivo da sottoporre alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale, per entità territoriali dimensionali di attività preesistenti superiore a mq 7.000.

E' in tutti i casi vietata la realizzazione di volumi con destinazione residenziale.

Le attività industriali vanno dislocate fuori dalla zona omogenea classificata A.

Art. 6

Zona Territoriale Omogenea “B1”

Individuazione di parte del territorio comunale (zona “B1”) coincidente in massima parte con l’edilizia realizzata dopo gli anni trenta. Per questa zona il Piano Regolatore promuove un corretto adeguamento urbanistico e edilizio con integrazione di servizi pubblici e privati.

In queste parte di territorio, per tutte le aree libere *diverse da quelle individuate per le attrezzature pubbliche, è ammesso la sola realizzazione di attrezzature integrative a quelle pubbliche individuate dal Piano.*

In tal caso gli interventi sono inclusi in apposito piano di lottizzazione convenzionata estesi all’intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella stessa zona.

Gli interventi devono essere finalizzati all’adeguamento delle tipologie edilizie esistenti, con l’integrazione degli spazi da destinare a parcheggio, in ottemperanza alle norme vigenti. Tali parcheggi integrano le attrezzature di piano, le quali già di per se superano gli standards previsti per legge.

Il progetto di conservazione o di ricostruzione del manufatto edilizio esistente dovrà essere tale da definire con chiarezza le caratteristiche morfologiche, tipologiche e formali del nuovo complesso edilizio e dovrà dimostrare la coerenza tipologica con il contesto esistente.

Zona B1 – Parametri Tecnici.

Sono consentiti gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei manufatti edilizi esistenti nei limiti delle consistenze volumetriche esistenti. I vani e le superfici derivanti in eccedenza rispetto all'esistente (realizzate a parità di volume) saranno destinati ad uso diverso dalle residenze. Conseguentemente il volume totale di progetto non può essere superiore al volume totale preesistente il volume residenziale di progetto dovrà essere contenuto nei limiti del volume residenziale preesistente: la differenza tra il volume totale preesistente e il volume residenziale di progetto dovrà avere esclusivamente destinazione diversa dalla residenziale ad uso privato.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, la densità fondiaria non può superare *quella preesistente. Nel caso di densità fondiaria preesistente maggiore a 5mc/mq, la densità fondiaria massima ammissibile deve essere minore e/o uguale a 5mc/mq.*

La distanza tra pareti esterne di proprietà aliene deve essere non inferiore a 10.00 m.

La distanza minima dei fabbricati tra i quali sia interposta una strada deve essere pari :

- alla larghezza della strada più 5.00 ml per lato per strade di larghezza inferiore a 7.00 m.
- alla larghezza della strada più 7.50 ml per lato per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml.
- alla larghezza della strada più 10.00 ml per lato per strade di larghezza superiore a 15.00 ml.

L'altezza massima *dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. In presenza di edifici compresi in Piani Particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, l'altezza massima non può superare i 15 mt. sempre che gli stessi rispettino i limiti di densità fissati dal Piano.*

Zona B1: Aree dismesse ed aree produttive

Le aree produttive dismesse o da delocalizzare dovranno considerarsi quale patrimonio necessario per lo sviluppo economico e sociale della città.

Le destinazioni funzionali di queste zone saranno organiche allo sviluppo produttivo della città e pertanto potranno essere destinate all'artigianato e alla commercializzazione dei prodotti dell'artigianato, al terziario, al terziario avanzato e alla ricerca nonché per i necessari servizi di interesse pubblico.

Sono previsti spazi *polifunzionali* di supporto alle attività produttive, dimensionati in funzione delle attività imprenditoriali presenti sul territorio.

E' obbligatorio la redazione di un piano esecutivo ad iniziativa privata da sottoporre alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale, per entità dimensionali superiore a mq 7.000.

E, ' in tutti i casi, vietata la realizzazione di volumi con destinazione residenziale.

Art. 7

Zona Territoriale Omogenea "B2"

Il piano individua una parte del territorio, precisamente la zona compresa tra via Pirozzi e via D'Ambrosio come riportate nelle Planimetrie allegate nelle quali le attività edilizie subordinate alla realizzazione di piani attuativi o da piani di recupero.

Nella zona B2 gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia si attuano, tenuto conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previsti dagli art.3,4 e 5 del D.M. 2 aprile 1968, nel rispetto della densità fondiaria preesistente, con il limite massimo di 5mc/mq, delle superfici utili preesistenti e mediante anche accordi di programma, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbana e contratti di quartiere estesi ad ambiti individuati dal Consiglio Comunale.

I piani attuativi o di recupero anche ai sensi della legge 179/92 possono essere di iniziativa pubblica, iniziativa privata, o di consorzi pubblico-privati.

Il fine è di incentivare l'iniziativa edilizia tesa alla ristrutturazione urbanistica di una zona caratterizzata da una edilizia di bassissima qualità e nel complesso fortemente degradata anche se realizzate negli anni 50-60.

I piani attuativi dovranno riferirsi ad un complesso avente superficie non inferiore a 2.000 mq, delimitato da due strade.

I parametri edilizi sono i seguenti:

- volume di progetto non superiore al *volume esistente con un massimo di 5 mc/mq; superficie residenziale non superiore a quella preesistente; distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti mt.10.00.*

La distanza tra i fabbricati cui è interposta una strada deve essere pari :

- alla larghezza della strada più 5.00 ml per lato per strade di larghezza inferiore a 7.00 m;
- alla larghezza della strada più 7.50 ml per lato per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml;
- alla larghezza della strada più 10.00 ml per lato per strade di larghezza superiore a 15.00 ml;
- altezza massima degli edifici ml 15,00.

Il 20% della superficie del lotto deve essere destinata ad attrezzature collettive. Dette attrezzature possono essere di iniziativa privata, ovvero le relative aree devono essere cedute gratuitamente al Comune.

Zona B2: Aree dismesse ed aree produttive

Le aree produttive dismesse o da delocalizzare dovranno considerarsi quale patrimonio necessario per lo sviluppo economico e sociale della città.

Le destinazioni funzionali di queste zone saranno organiche allo sviluppo produttivo della città e pertanto potranno essere destinate all'artigianato e alla commercializzazione dei prodotti, al terziario, al terziario avanzato e alla ricerca nonché per i necessari servizi di interesse pubblico. In queste aree le attività sanitarie dovranno essere invece inserite in un piano integrato da sottoporre alla preventiva approvazione dell'Organo Consiliare. Sono previsti spazi *polifunzionali* di supporto alle attività produttive, dimensionati in funzione delle attività imprenditoriali presenti sul territorio.

E' obbligatorio un piano esecutivo da sottoporre alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale, per entità dimensionali superiore a mq 7.000.

E', in tutti i casi, vietata la realizzazione di volumi residenziali.

Nel caso di trasformazione di edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiariae superiori all'esistente contenute, comunque, nel massimo rapporto di 5 mc/mq; l'altezza massima consentita non può superare quella degli edifici circostanti; eventuali maggiori altezze potranno essere fissate con Piani attuativi con previsioni planovolumetriche; nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione, è prescritta una distanza tra fabbricati minima di mt. 10,00.

Art. 8

Zona Territoriale Omogenea “C”

Edilizia economica e popolare.

Per le aree ricadenti in piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62, approvati a norma di legge ed ancora efficaci continuano ad applicarsi, fino alla data di validità degli stessi, le norme del rispettivo P.E.E.P.

Per le aree, invece, non comprese in piani di zona regolarmente approvati, ovvero in piani di zona annullati in sede amministrativa, si applicano, fino all'approvazione di un'apposita variante tesa a dettare norme per tali aree, gli indici e le limitazioni di cui al titolo II, punto 1.8 dell'allegato alla Legge Regionale 20 marzo 1982, n.14 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 9

Zone Territoriali Omogenee “D”

Zona “D1”

Per il completo raggiungimento dell'obiettivo della “ delocalizzazione ” delle lavorazioni presenti nel contesto edilizio urbano e non più compatibile con esso, si è provveduto all'individuazione di aree idonee per il trasferimento delle attività dismesse o da dismettere, che va ad integrare le previsioni A.S.I. esaurite.

Dette aree sono state riportate sulla planimetria Tav. 7 – Zonizzazione.

Gli interventi sono consentiti solo previa lottizzazione convenzionata o Piani di Insediamento Produttivi per una superficie minima, in entrambi i casi, di mq 12.000. In ogni caso il 30% della superficie deve essere destinata ad attrezzature di interesse comune.

Si stabiliscono i seguenti indici metrici:

- Rapporto di copertura 0,5 mq/mq;
- Distanza di fabbricati dal confine stradale ml 12,00;

- Distanza dai confini ml 10,00;
- Distanza delle recinzioni dal filo stradale ml 5,00;
- La fascia perimetrale libera esterna alla recinzione deve essere destinata a parcheggio e impianti a servizio dell'azienda;
- L'altezza massima degli edifici ml 20,00;
- La superficie scoperta del lotto deve essere opportunamente sistemata a verde almeno pari al 50% della superficie libera;

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde, parcheggi) escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie; nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, a 100 mq. Di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico, escluso le sedi viarie, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici(in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge 765/67, ovvero art. 41 sexsies della legge 17 agosto 1942, n.1150, e successive modificazioni ed intergrazioni).

Sono consentiti locali di abitazione strettamente necessari per alloggio custode **per un volume massimo di mc. 500 per impianto.**

Sono consentite tutte le attività produttive e impianti industriali.

Le attività produttive che si svolgono dovranno rispettare le disposizioni normative per la tutela da ogni tipo di inquinamento. I camini, i serbatoi, le torri di controllo e di illuminazione e simili non potranno eccedere in alcun caso i 24,00 ml.

I depositi per materie prime e per i prodotti delle lavorazioni, se installati in aree scoperte, dovranno essere adeguatamente schermati dall'esterno.

Le acque di scarico dovranno necessariamente essere convogliate nella fognatura pubblica.

Zona "D2"

Obiettivo fondamentale è stato, nell'ambito dei patti territoriali, la localizzazione e definizione di apposite aree per gli insediamenti produttivi e/o artigianali e commerciali, che si rendono indispensabili per il trasferimento delle stesse attività artigianali e

commerciali, che non risultano compatibili con le funzioni abitative delle aree residenziali presenti nel vecchio centro.

Il piano individua nella tavola le aree per le attività artigianali e commerciali. In tali aree è anche possibile proporre piani per insediamenti produttivi.

Un obiettivo di tale razionalizzazione è costituito dalla riqualificazione di aree in cui si è verificata una trasformazione di fatto delle destinazioni d'uso produttive, al di fuori delle norme urbanistiche vigenti. Per tali aree si ritiene opportuna una più flessibile integrazione tra funzioni produttive ed attività di servizio o commerciali. Una delle sezioni più rilevanti di un piano di riqualificazione e ammodernamento della struttura produttiva è costituita dalle zone artigianali e commerciali.

Coerentemente con gli indirizzi, si ritiene che una strategia di sviluppo economico per la città debba puntare non solo su un'ulteriore specializzazione nei servizi di alta qualità, ma anche sulla valorizzazione di tutte le attività. Razionalizzare il sistema produttivo di Frattamaggiore inteso in senso lato industria, artigianato, servizi e commercio, deve essere un obiettivo prioritario della pianificazione generale. Si tratta dunque di assicurare una offerta, certa nelle previsioni di piano e organica nelle localizzazioni, per gli insediamenti di nuova attività; di regolare la permanenza delle attività esistenti e delle imprese minori, favorendone la riorganizzazione e la ricollocazione.

Gli interventi sono consentiti previa lottizzazione convenzionata per una superficie minima di mq 8.000 o piani attuativi anche di iniziativa privata.

Sono consentiti interventi diretti *nell'ipotesi che la strumentazione urbanistica generale contenga la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature di servizi, in aderenza agli standard fissati dalla normativa vigente in materia; le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi; le fasce di protezione antinquinamento; le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree industriali artigianali, nonché le aree per attrezzature funzionali.*

Si prevedono i seguenti indici metrici:

- Lotto minimo 1000 mq compreso le strade;
- Rapporto di copertura *massimo è fissato pari a 0,5* mq/mq;
- Distanza di fabbricati dal ciglio stradale ml 6,00;

- Distanza tra i fabbricati ml 10,00 o in aderenza;
- Altezza massima 15.00 ml:
- La superficie scoperta del lotto deve essere opportunamente sistemata a verde almeno per il 50% della superficie libera.

Sono consentiti locali di abitazione necessari per alloggio custode, ***per un volume massimo di mc. 500 per impianto.***

In questa zona sono consentite le seguenti attività:

- Laboratorio di ricerca;
- Centri studi per l'attività agricola;
- Centri studi per il verde e per le attività connesse al Parco Verde;
- Attività artigianali ;
- Attività manifatturiere a condizione che siano di un livello inquinamento e acustico nei limiti minimi consentiti dalla legge e con un numero di addetti inferiore a 20;
- Attività commerciali (al dettaglio ed all'ingrosso), ***nel rispetto dei criteri e degli indirizzi di programmazione commerciale stabiliti dalla legge regionale n.1/2000;***
- Centri per l'attività terziaria e direzionale;
- Centri di calcolo e prove scientifiche;
- Centri sanitari.

Zona “D3”

La zona territoriale identificata con la sigla D3 corrisponde alle aree individuate dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli e successive varianti. Per esse si applicano gli indici, limitazioni e parametri previsti dalle Norme di Attuazione del citato Piano Territoriale.

Art. 10

Zone Territoriali Omogenee “F”

Zona “F1”

Parco urbano Integrato - sport - tempo libero - attività congressuali.

Attrezzature di Interesse Pubblico

Obiettivo fondamentale del P.R.G. di Frattamaggiore è costituito ad ispirare e favorire processi evolutivi.

La finalità principale della trasformazione è il miglioramento della qualità urbana. Pertanto la definizione degli obiettivi non avviene solo mediante perimetrazione ma anche mediante la precisazione delle modalità di intervento.

Le realizzazioni sportive del verde attrezzato e del tempo libero vanno inquadrati in una struttura generale onde favorire una gestione unitaria degli impianti sportivi di piccole e medie dimensioni. In questa zona omogenea sono individuati spazi per la realizzazione del Centro Sportivo e del Palazzetto dello Sport, e attività ricettive connesse all'attività congressuale, a supporto dei laboratori di ricerca previsti nella zona artigianale commerciale P.I.P. e nelle industrie dismesse. Il piano in queste zone si attua attraverso Piani esecutivi.

Per la città di Frattamaggiore l'ampliamento in termini quantitativi delle zone a verde attrezzato rappresenta un obiettivo di grande rilevanza strategica ai fini del perseguimento dell'obiettivo della qualità urbana del suo territorio.

La dotazione di verde attrezzato è sviluppata nella consapevolezza della sua rilevanza come valore in sé e come risorsa fondamentale della città.

E' fatta salva la realizzazione di impianti tecnici quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico eccetera che sono comunque realizzabili. Gli interventi di consolidamento del suolo e del sottosuolo o di eventuale nuova configurazione e quant'altro assimilabile, devono essere condotti, ove non ostino particolari esigenze statiche non altrimenti soddisfacibili, privilegiando l'uso di tecniche naturali. E' ammesso l'uso di recinzioni. Tutte le suddette opere devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione le qualifichi come componenti del paesaggio in cui sono inserite.

A tal fine si dovranno privilegiare materiali a basso impatto ambientale, con prevalente carattere di biocompatibilità.

Ricadono in tale zone alcune residenze realizzate senza alcuna regola ma condonate. Per queste parti di territorio risulta necessario prevedere un piano esecutivo per la integrazione con i servizi necessari. Per esse è consentito solo manutenzione ordinaria.

La zona F1 si attua attraverso un piano esecutivo di iniziativa comunale con i seguenti indici generali:

- I ft (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,4 mc/mq;
- parcheggi = 0,2 mq/mc di costruzione;
- Indice di piantumazione territoriale = 200 alberi / ha

E' consentita la realizzazione di :

- Centro sportivo;
- Strutture associative e ricreative;
- Attività congressuali, culturali, espositive e strutture ricettive ed alberghiere connesse anche alle attività di ricerca e produttive previste nelle zone D.

Le realizzazioni previste nel piano attuativo potranno essere realizzate da iniziative pubbliche, private o da consorzi pubblico-privato.

Zona “F2”

Centrale ENEL

E' consentita l'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'esistente con l'aumento del 20% della volumetria per esigenze igieniche e tecniche.

Zona “F3”

Zona cimiteriale.

Valgono le norme ed i regolamenti specifici per l'edilizia cimiteriale e le leggi di settore.

Nella fascia di rispetto di cui al DPR 285/90 sono consentiti gli interventi previsti dalla legge regionale 14/82 per tale fascia..

Zona “F4”

Stazione ferroviaria

Sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tutti gli interventi e le opere finalizzate alla ottimizzazione della funzionalità e dell'efficienza delle attività ferroviarie.

Art. 11

ATTREZZATURE PUBBLICHE

Attrezzature di interesse pubblico

Il piano, nella sua globalità, può considerarsi essenzialmente un piano di servizi oltre che un piano di riqualificazione urbana dell'esistente. Come piano di servizi quindi è impostato in modo da utilizzare al massimo e nella forma più funzionale agli spazi ed i manufatti da destinare ad attrezzature, in aggiunta alle attrezzature esistenti ed in corso di realizzazione. La qualità della città e la sua capacità di attrarre risorse ai fini di uno sviluppo di qualità richiede un'ampia e efficiente dotazione di servizi. L'obiettivo del PRG è quello di perseguire l'adeguamento della dotazione di aree destinate a servizi, agli standard che non risultano al momento totalmente rispettati; nonché quello di favorire il perseguimento degli obiettivi degli Indirizzi Generali in ordine all'efficienza dei servizi sociali ed alla tutela delle categorie più deboli. Particolare cura è stata dedicata a collocare servizi addizionali nei quartieri periferici secondo modalità capaci di creare elementi di centralità e riqualificazione urbana in quelle parti della città che sono cresciute quasi esclusivamente sulla funzione residenziale, meglio utilizzando a tale scopo, le aree all'interno dell'attuale perimetro urbano.

La realizzazione delle opere pubbliche avviene nel rispetto e con le formalità di cui alla legge 109/94 e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare nel rispetto di quanto fissato agli artt, 14,37bis e seguenti. Le attrezzature in aggiunta a quelle minime fissate dalla normativa vigente in materia possono essere realizzate da soggetti diversi dalla P.A. previa convenzione con il Comune.

I parametri volumetrici, i rapporti di coperture sono, in ogni caso, quelli che consentono di rispettare i parametri previsti dalle leggi vigenti in materia.

I soggetti diversi dalla P.A. possono utilizzare i suoli per attrezzature pubbliche purchè i progetti riguardino l'intera area di riferimento così come perimetrata nella Tav.11 e *sia stata stipulata apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che ne garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura.*

I progetti di opere di Attrezzature, per le quali il presente articolo prevede la possibilità di realizzazione a cura dei privati, sono approvati dal Consiglio Comunale.

L'A.C. provvederà, previo parere della C.E. e degli organi tecnici, ad un formale atto di approvazione che consentirà successivamente al privato di richiedere Concessione Edilizia.

Per le superfici superiori a 7.000 mq , per le quali è consentito, a norma del presente articolo, l'intervento da parte dei soggetti diversi dalla P.A. sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale. Detta convenzione, che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, stabilirà gli oneri, gli obblighi e le competenze per la esecuzione e/o gestione degli interventi, anche al fine di utilizzare finanziamenti, agevolazioni speciali e/o di fondi Europei destinati alla esecuzione di progetti integrati di attrezzature di interesse pubblico ed eventualmente con le modalità previste dal Proget Financing(legge 475/98). Per la realizzazione di dette opere il Comune può avvalersi dell'istituto della Concessione Edilizia in deroga di cui all'art. 41-quarter della legge 1150/42 con la procedura indicata dallo stesso articolo 41-quater.

I parametri edilizi da rispettare per ogni tipo di attrezzatura sono i seguenti:

Per le aree da destinare a parcheggio:

- altezza max 18.00 ml;
- interpiano solaio ml 2.40
- area verde 20% della superficie del lotto.

Per le attrezzature scolastiche:

gli indici sono dettati dalle norme per l'edilizia scolastica vigenti al momento della richiesta.

Per le attrezzature di interesse comune:

- rapporto di copertura 0.5 mq/mq;
- altezza massima 4 piani;
- volume edificabile 3mc/mq;
- area di parcheggio 0.3 mq/mc di costruito;
- area a verde 20% della superficie del lotto.

Per gli spazi pubblici attrezzati:

- rapporto di copertura 0,15 mq/mq (indice territoriale);
- indice di fabbricabilità 0.2 mc/mq;

- altezza massima 3 piani f.t.;
- area di parcheggio 0,1 mq/mq di superficie del lotto;
- indice minimo di piantumazione 200 alberi/ha con altezza di fusto non inferiore a 3.00 m.

Non costituiscono volume i gazebi, i portici, gli spazi di arredo e i servizi igienici e locali tecnici.

Art. 12

Destinazioni d'uso “compatibili”

Una problematica che assume una particolare rilevanza è collegata al principio di destinazione d'uso. Un concetto rigido di destinazione d'uso degli immobili conduce, contrariamente a quelle che sono i principi sani di una preordinata definizione urbanistica del territorio, ad una paralisi delle attività diverse dall'uso residenziale per incompatibilità rispetto alla destinazione d'uso del manufatto edilizio. O peggio ancora si svolgono nel manufatto edilizio attività in contrasto con la destinazione prevista in forma del tutto irregolare.

Con il presente piano, alla luce delle esperienze maturata dall'Amministrazione Comunale, ed in sintonia con le linee programmatiche esposte dal Consiglio Comunale, si individuano gruppi di destinazioni d'uso tra loro compatibili e surrogabili.

Zona A

Le utilizzazioni compatibili e tra loro surrogabili, sono le seguenti:

- a) abitazioni ad uso residenziale privato;
- b) abitazioni collettive;
- c) abitazioni specialistiche;
- d) attrezzature tecnologiche;
- e) attività ricettive;
- f) attività direzionali e terziarie;
- g) strutture per l'istruzione a scala di quartiere;
- h) strutture di interesse comune a scala di quartiere;
- i) strutture per il verde e per lo sport a scala di quartiere;
- j) strutture per la mobilità a scala di quartiere;
- k) strutture per pubblici servizi

Dette destinazioni d'uso sono compatibili e quindi surrogabili se rispettano le seguenti condizioni:

- la variazione d’uso a favore delle unità abitative (punti a),b) e c)) ed attività ricettive (punto e)) è consentito sempre che, nell’ambito dello stesso edificio o di edifici ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea venga eseguito contestualmente una variazione d’uso di riduzione almeno, per stesso numero di vani di unità abitative, in modo da non aumentare nel complesso il numero di vani residenziali. E’ necessario altresì che le unità abitative e le attività ricettive dispongono di un’area pertinenziale a parcheggio in misura non minore di 1 mq per ogni 10 mc v.p.p. di costruzione.
- la variazione d’uso da unità abitative a favore delle altre destinazioni (punti da d) ad m)) è sempre consentita, a condizione che rispetti le norme vigenti per la specifica destinazione.
- variazioni d’uso a favore di attività terziarie con oltre 40 addetti non sono consentiti.

I mutamenti d’uso connessi o non connessi a trasformazione fisica dei locali sono subordinati a concessione edilizia o ad autorizzazione comunale nel rispetto di quanto fissato dalla legge regionale di cui all’art.25, ultimo comma, della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Zona B1 – B2

Le utilizzazioni compatibili e tra loro surrogabili, sono le seguenti:

- a) abitazioni ad uso residenziale privato;
- b) abitazioni collettive;
- c) abitazioni specialistiche;
- d) attrezzature tecnologiche;
- e) attività ricettive;
- f) attività direzionali e terziarie;
- g) strutture per l’istruzione a scala di quartiere;
- h) strutture di interesse comune a scala di quartiere;
- i) strutture per il verde e per lo sport a scala di quartiere;
- j) strutture per la mobilità a scala di quartiere;
- k) servizi manifatture a condizione che le lavorazioni garantiscono il rispetto delle disposizioni relative all’emissione di inquinanti atmosferici, idrici, acustici e di smaltimento dei liquami e dei rifiuti speciali. Oltre alle aree di parcheggio, nella misura minima prevista per legge, per questa

destinazione d'uso gli edifici dovranno essere dotati di un'area privata per il carico e lo scarico merci, senza occupare la sede stradale;

l) commercio al dettaglio;

m) strutture associative;

Dette destinazioni d'uso sono compatibili e quindi surrogabili se rispettano le seguenti condizioni:

- la variazione d'uso a favore delle unità abitative [punti a),b) e c)] ed attività ricettive [punto e)] è consentito sempre che, nell'ambito dello stesso edificio o di edifici ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea venga eseguito contestualmente una variazione d'uso di riduzione almeno, per stesso numero di vani di unità abitative, in modo da non aumentare nel complesso il numero di vani residenziali. E' necessario altresì che le unità abitative e le attività ricettive dispongono di un'area pertinenziale a parcheggio in misura non minore di 1 mq per ogni 10 mc v.p.p. di costruzione.
- la variazione d'uso da unità abitative a favore delle altre destinazioni [punti da d) ad m)] è sempre consentita, a condizione che rispetti le norme vigenti per la specifica destinazione.
- variazioni d'uso a favore di attività terziarie con oltre 40 addetti non sono consentiti.

I mutamenti d'uso connessi o non connessi a trasformazione fisica dei locali sono subordinati a concessione edilizia o ad autorizzazione comunale nel rispetto di quanto fissato dalla legge regionale di cui all'art.25, ultimo comma, della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Zona D2 - Insempiamenti per la produzione di beni e servizi.

Le utilizzazioni compatibili e tra loro surrogabili sono le seguenti:

- commercio al dettaglio;
- pubblici esercizi;
- esposizioni merceologiche;
- uffici;
- centri di calcolo;
- centri di ricerca;
- strutture associative;
- centri sanitari.

Zona F - Strutture pubbliche o di uso collettivo.

Le utilizzazioni compatibili e quindi tra loro surrogabili sono le seguenti:

- attrezzature per l'istruzione superiore ;
- attrezzature universitarie e per la ricerca;
- attrezzature sanitarie a carattere urbano e territoriale;
- attrezzature per lo sport;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sportive.
- Parcheggi pubblici e/o privati.

L'utilizzazione di immobili ai fini commerciali è subordinata al rispetto di specifici strumenti comunali di cui agli articoli 13, 14, 15 e 16 della legge regionale 7 gennaio 2000, n.1.

Art. 13

Norma transitoria e di salvaguardia.

Alla data di entrata in vigore del presente piano, per i lavori non conclusi nei termini, la concessione edilizia già rilasciata può essere prorogata solo a condizione che non risultino in contrasto con detto piano.

Le attività e funzioni già insediate nell'ambito di ciascuna zona omogenea, e che siano in contrasto con le destinazioni previste dal Piano Regolatore per ciascuna zona omogenea, possono conservare la loro attuale destinazione, ma le attività ed i relativi fabbricati non possono essere ampliati.

Nella fase di acquisizione ed elaborazione dei dati, è emerso che diversi vani, pur avendo una destinazione residenziale, sono utilizzati per scopi diversi dalle residenze. Per regolarizzare dette situazioni gli interessati, entro il termine di approvazione del piano dovranno richiedere la concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso, qualora la destinazione di fatto fosse diversa dalla destinazione di licenza edilizia o di concessione edilizia. Trascorso tale termine non potranno rilasciarsi concessioni in contrasto con le destinazioni di piano. La destinazione di fatto dovrà essere intervenuta almeno sei mesi prima dell'adozione del piano, dovrà essere continuativa e non occasionale e dovrà essere adeguatamente documentata e dimostrata.

Art. 14

Rinvio ad altri regolamenti e piani.

Per tutto quanto non in contrasto con il presente strumento urbanistico generale, valgono le norme vigenti ed emanande dettate dai seguenti piani e regolamenti:

- Piano commerciale
- Piano delle edicole
- Piano di distribuzione carburanti
- Piano delle insegne pubblicitarie
- Piano urbano di traffico
- Piano di Protezione Civile.

Il P.R.G. deve intendersi gerarchicamente prioritario rispetto a detti piani e regolamenti, per cui in ogni caso le norme del P.R.G. hanno prevalenza.

Frattamaggiore gennaio 1999

I progettisti

Città di Frattamaggiore (Na)

PIANO REGOLATORE GENERALE

(adottato con delibera di C.C. n.4 del 16/01/1999 e successiva delibera di C.C. n. 17 del 15/03/2000)

Approvato, con stralci e modifiche, con Decreto n. 884 del 07/11/2001 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli (pubblicato sul BURC n.62 del 26/11/2001), in conformità delle deliberazioni di Consiglio Provinciale n.12 del 14/02/2001 e n.53 del 09/07/2001.

Norme Tecniche di Attuazione

- Testo aggiornato -

- le integrazioni apportate dal Consiglio Comunale, in sede di controdeduzione alle osservazioni dei privati, sono trascritte con carattere corsivo;

- le modifiche apportate dalla Provincia ,in sede di approvazione, sono trascritte con carattere corsivo in grassetto.