

Art. 1.v - Applicazione e Finalità delle Norme

La “*Variante parziale al vigente P.R.G. di adeguamento alle prescrizioni intervenute in sede di approvazione*” interessa le aree comprese nell’ex Zona Territoriale Omogenea “C” del P.R.G. del Comune di Frattamaggiore, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 884 del 07.11.2001.

Le presenti norme e le allegate tavole di piano dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per tale zona, nonché forniscono indicazioni e prescrizioni per la stesura del piano esecutivo per le aree da comprendere nel P.E.E.P., ai sensi della legge n. 167/62.

La “*Variante parziale al vigente P.R.G. di adeguamento alle prescrizioni intervenute in sede di approvazione*” è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione (con allegato fascicolo “Schede di Lotto”)

Norme di Attuazione

- A.IV - Sezioni censuarie (periodo 1991-2001- 1:5.000)*
- A.2V - Variazione percentuale dimoranti (periodo 1991-2001- 1:5.000)*
- A.3V - Variazione percentuale stanze occupate (periodo 1991-2001- 1:5.000)*
- A.4V - Variazione numero stanze Centro Storico (periodo 1991-2001- 1:2.000)*
- 7V - Zonizzazione aree oggetto di Variante (ex Zona C 167 -1:5.000)*
- 7.AV - Zonizzazione aree oggetto di Variante (ex Zona C 167 -1:2.000)*
- 7.BV - Zonizzazione aree oggetto di Variante (ex Zona C 167 -1:2.000)*
- 7.CV - Zonizzazione aree oggetto di Variante (ex Zona C 167 -1:2.000)*
- 8V - Attrezzature collettive urbane (ai sensi del D.M. 1444 del 2/4/68 – 1:5.000)*
- 8.AV - Attrezzature collettive urbane (ai sensi del D.M. 1444 del 2/4/68 – 1:2.000)*
- 8.BV - Attrezzature collettive urbane (ai sensi del D.M. 1444 del 2/4/68 – 1:2.000)*
- 8.CV - Attrezzature collettive urbane (ai sensi del D.M. 1444 del 2/4/68 – 1:2.000)*
- 8.DV - Attrezzature collettive urbane (ai sensi del D.M. 1444 del 2/4/68 – 1:2.000)*

Fanno parte integrante della “*Variante parziale al vigente P.R.G. di adeguamento alle prescrizioni intervenute in sede di approvazione*”, così come approvati dagli Organi Competenti:

- gli Elaborati di cui alla legge regionale n. 9/83, adottati con deliberazione Consiliare n. 4 del 16.01.99;
- gli Elaborati inerenti lo studio dell’Uso Agricolo del Suolo, adottati con deliberazione Consiliare n. 4 del 16.01.99;
- gli Elaborati inerenti il Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con deliberazione Consiliare n. 18 del 15.03.2000.

Art. 2.v - Zona Territoriale Omogenea "B3"*Residenziale - di edificazione satura*

Il Piano individua le aree a destinazione residenziale, già edificata in attuazione di interventi nell'ambito delle previsioni del precedente P.E.E.P., in cui si considera esaurita la possibilità di nuova edificazione, **FATTI SALVI I CONSEGUENTI OBBLIGHI RELATIVI ALLE DOTAZIONI DI AREE PER STANDARD.**

Per gli edifici esistenti gli interventi ammessi, così come definiti all'art. 3 delle Norme di Attuazione, sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia e sostituzione, ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 457/78, senza aumento delle superfici utili e delle volumetrie preesistenti e nei limiti delle altezze preesistenti, fatto salvo l'incremento derivante dalla eventuale realizzazione di sottotetti termici con copertura a falde, con le modalità specificate nel presente articolo.

Nei casi di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E SOSTITUZIONE** dovranno assicurarsi, nell'ambito dei lotti di pertinenza, gli spazi per i parcheggi nel rispetto dei limiti di cui alle vigenti normative. L'adeguamento degli spazi esterni e delle facciate prospicienti le strade pubbliche dovrà tener conto di quanto al riguardo specificato per i nuovi interventi nella Zona Territoriale Omogenea "C".

Si dovrà inoltre garantire, in caso di modifica dell'area di sedime dell'edificio, il rispetto delle distanze di cui all'art. 7 delle Norme di Attuazione.

Ai fini dell'adeguamento estetico-prestazionale di interi fabbricati, anche per il rispetto delle norme sul contenimento energetico, per il miglioramento delle impermeabilizzazioni e dell'estetica degli immobili residenziali, è ammessa altresì - fatte salve le necessarie verifiche di compatibilità statica - la realizzazione di sottotetti termici con coperture a falda, comportanti anche l'eventuale modifica del sistema di smaltimento delle acque piovane, aventi una sporgenza massima alla gronda di 70 cm. dal filo delle murature principali delle facciate.

Le altezze interne di tali volumi, da realizzarsi senza interruzioni di abbaini o logge rientranti, non potranno superare i 10 cm. alla gronda e i 240 cm. al colmo, configurando in ogni caso ambienti non abitabili.

NELLE COPERTURE A FALDE REALIZZATE AI SENSI DEL PRECEDENTE COMMA, non saranno ammesse porzioni di coperture piane, ad esclusione delle parti corrispondenti agli ingombri dei vani scala e ascensore, per garantire l'accesso ai suddetti locali.

La scelta del manto di copertura sarà adeguata alla configurazione tipologica e alle finiture esterne del fabbricato.

Art. 3.v - Zona Territoriale Omogenea "C"

Edilizia economica e popolare

Nella Zona "C" il Piano si attua mediante la redazione di un Piano di Zona (ai sensi della legge n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni - P.E.E.P.), esteso all'intera area individuata dalle "Tavole 7 – Zonizzazione aree oggetto di variante", tenendo conto delle indicazioni fornite dalle singole "Schede di Lotto " (A, B, C-D, E, *F) allegata alla Relazione, **DI CUI ALL'ART. 1.v DELLA PRESENTE NORMATIVA.**

Nelle citate schede grafiche sono indicate le superfici fondiarie che costituiscono i singoli ambiti di intervento, fermo restando che la distribuzione delle volumetrie nei singoli Lotti avverrà considerando quanto già realizzato secondo le previsioni del precedente P.E.E.P..

La progettazione dovrà porsi l'obiettivo della ricucitura degli isolati esistenti e della ridefinizione degli allineamenti stradali. L'assetto e l'organizzazione dei nuovi complessi insediativi sarà sottoposto a criteri di unitarietà per i singoli Lotti, al fine di consentire la coordinata realizzazione dei diversi manufatti edilizi, residenziali e per le attrezzature di quartiere, con le relative sistemazioni esterne.

In tali zone il rilascio del **PERMESSO DI COSTRUIRE** è subordinato al contestuale avvio dei lavori delle urbanizzazioni primarie, fermo restando che l'agibilità delle opere sarà rilasciata ad ultimazione di tutti i lavori edilizi e di urbanizzazione previsti nei singoli sub-lotti.

Particolare cura sarà posta nella definizione del progetto di arredo delle superfici scoperte e di sistemazione delle aree a verde, assumendo idonee garanzie triennali per il perfetto attecchimento delle essenze arboree.

Le indicazioni relative alla viabilità di lotto, come riportate nelle singole schede grafiche allegata alla Relazione, **DI CUI ALL'ART. 1.v DELLA PRESENTE NORMATIVA**, sono vincolanti per quanto concerne le esigenze di collegamento, potendosi modificare motivatamente tali previsioni in sede di piano esecutivo solo per quanto concerne la loro ubicazione e configurazione.

Per quanto riguarda la configurazione dimensionale di tali tracciati, le sezioni stradali dovranno rispettare le norme vigenti in materia.

Le attrezzature commerciali integrative, qualificabili come unità di vicinato, da realizzarsi anche in edifici isolati ovvero ai piani terra dei fabbricati di nuova costruzione, dovranno essere prospicienti la viabilità pubblica, garantendo gli idonei spazi di sosta e distribuite per soddisfare i servizi minimi essenziali alle diverse zone.

Dovrà essere in ogni caso garantita la dotazione di standard nella quantità complessiva prevista nella tabella "Superfici Attrezzate Reperate" allegata alla "Tavola 8v – Attrezzature collettive urbane – 1:5.000 ", da rapportare alle quantità di abitanti/vani da insediare nei singoli Lotti. Laddove l'approfondimento delle condizioni dei luoghi, in relazione anche a vincoli di rispetto infrastrutturale, determinino la non utilizzazione a fini residenziali di porzioni significative delle aree individuate, ovvero emerga l'esigenza di distribuire le nuove attrezzature in modo accorpato, il bilanciamento di quest'ultime avverrà sul complesso dell'intera Zona Territoriale Omogenea "C".

Le modalità di realizzazione delle attrezzature pubbliche sono quelle previste all'art.11 delle vigenti Norme di Attuazione.

* ~~F~~ E' STRALCIATO IL LOTTO "F" E RICONDOTTO A ZONA AGRICOLA "E"

Per il dimensionamento del piano esecutivo e nella realizzazione degli interventi edilizi nella Zona Territoriale Omogenea "C" si devono rispettare i seguenti limiti:

. <i>indice di fabbricabilità territoriale</i>	1,30 mc/mq 0.88 mc/mq
. <i>altezza massima</i>	
- per coperture a falda	m 22,00 (misurata al colmo)
- per coperture piane	m 20,00
. <i>numero di piani massimo(compreso il piano terra)</i>	6 + sottotetto termico
. <i>aree a verde (quantità minima per lotto fondiario)</i>	20% della superficie del lotto
. <i>aree a standard (D.M. 1444/68)</i>	18 mq/abitante-vano

Prima della approvazione del piano esecutivo, sugli edifici esistenti nella Zona Territoriale Omogenea "C" sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda le distanze si applicheranno le specifiche disposizioni già previste all'art. 7 delle vigenti Norme per la Zona Territoriale Omogenea "B2", integrate da quanto disposto con il Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 39 del 15 giugno 2001.

Si riportano le norme del citato art. 7 delle NTA:

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 ml.;*
- *alla larghezza della strada più 7.50 ml. per strade di larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 ml.;*
- *alla larghezza della strada più ml. 10.00 ml. per lato per strade di larghezza superiore a 15 ml.;*

Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti devono essere accompagnati da uno studio teso al censimento ed alla verifica del sistema di smaltimento delle acque bianche e nere, sia delle eventuali cavità esistenti nel sottosuolo delle aree interessate dagli interventi.

NELLE AREE MISTE (ABITATIVE/ATTIVITA' PRODUTTIVE) SONO ESCLUSE LE ATTIVITA' INSALUBRI DI CUI ALL'ART.216 DEL T.U.L.S. APPROVATO CON R.D. N.1265/34 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI.

Art. 4.v - Zone della Viabilità Esistente

La zona omogenea individua, all'interno dell'area soggetta a Variante, le piazze, le sedi stradali esistenti con le relative pertinenze.

Nel caso di interventi di modificazione delle sezioni stradali, essi saranno dimensionati tenendo conto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

Art. 5.v - Contenuti del Piano Esecutivo

Il progetto di Piano Esecutivo di iniziativa pubblica di cui al precedente *art. 3.v* deve contenere i seguenti elaborati:

- 1) stralcio delle previsioni del P.R.G. comprendente tutti i lotti in oggetto, in scala 1:5000;
- 2) planimetrie generali orientate dei lotti di intervento relative agli stati di fatto, alla scala 1:1000 o superiore, comprendente:
 - confini e dati catastali con elenco delle ditte proprietarie dei suoli;
 - le aree interessate al progetto con distinzione tra quelle destinate agli interventi residenziali e quelle destinate ad attrezzature di uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, attività commerciali di vicinato, verde attrezzato, ecc.);
 - tutti i fabbricati esistenti nelle aree indicate dalle planimetrie, con la specificazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (residenziale o servizi pubblici) e individuazione delle eventuali attrezzature commerciali, anche ai piani terra dei singoli fabbricati;
- 3) rilievo topografico quotato per le aree di progetto in scala 1:500;
- 4) planimetrie di progetto di verifica della rispondenza alle prescrizioni di P.R.G., alla scala 1:500, con individuazione dei seguenti elementi:
 - larghezza delle strade, ivi comprese quelle esistenti sulle quali si innestano quelle di progetto, delle piazze, di altri spazi pubblici e delle aree esterne in generale;
 - distanze delle costruzioni dalle strade e distanze relative tra i fabbricati;
 - planovolumetria quotata con indicazione dell'altezza dei singoli edifici e del numero di piani fuori terra;
- 5) planimetrie quotate relative al progetto delle opere di urbanizzazione, alla scala 1:500, comprendenti:
 - strade residenziali;
 - rete dell'impianto fognario con specificazione del sistema di smaltimento e delle eventuali connessioni ad altra rete esistente;
 - rete idrica con specificazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esistente o prevista);
 - rete della pubblica illuminazione, con la specificazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente;
- 6) profili di insieme, alla scala 1:500, in numero sufficiente a illustrare l'andamento del livello del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale (il livello definitivo così individuato si assumerà come piano di riferimento per la misura delle altezze);
- 7) relazione geologica estesa all'intera area oggetto dell'intervento;
- 8) relazione illustrativa dei criteri informatori del Piano e della sua realizzazione;
- 9) norme tecniche per quanto richiesto dal tipo di Piano.

Art. 6.v – Norme Finali

Le presenti norme integrano quelle del PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 884 del 07.11.2001 e, laddove in contrasto, prevalgono sulle stesse.