

Comune di

REGIONE CAMPANIA
SEZIONE PROV. UE COM. TECN. REG. LE
SEGRETERIA

PROT. N° 3
DEL 08 GENNAIO 1985

IL SEGRETARIO
(Dott. S. SANTELLA)
f.to illegibile

CURTI

COMUNE DI CURTI
PROVINCIA DI CASERTA

Il Consiglio Comunale nelle
seduta del 28-1-1984
con atto n. 705 APPROVA L'ADOPTO

PIANO PARTICOLARE REGGIATO

ESAMINATO NELLA ADUNANZA DEL 06-MARZO 1985
VERBALE N° 15- DECISIONE N° 1 "PARERE FAVOREVOLE"

IL SEGRETARIO
(Dott. S. SANTELLA)
f.to illegibile

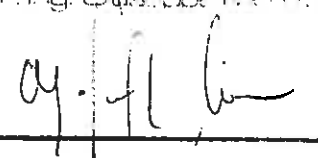
DI ESECUZIONE DELLE

ZONE C3 E C4

COMUNE DI CURTI
PROVINCIA DI CASERTA

Il Consiglio Comunale nelle
seduta del 18-03-1985
con atto n. 83 APPROVA



scala		data Settembre 1984
elab. n° 12	<u>NORME DI ATTUAZIONE</u>	
studio ing. MEROLA EDILIZIA E URBANISTICA VIA TESCIONE 23 CASERTA - TEL. 301680		il Progettista Dr. Ing. Giuseppe Merola 

COMUNE DI CURTI

Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni.
Legge regionale 20/3/1982 n° 14

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

PER L'ATTIVAZIONE DELL'È SUBZONE C3 e C4 - (p.p.e.)

NORME DI ATTUAZIONE E MODALITA' ESECUTIVE

C A P I T O L O 1°

Disposizioni generali

Art. 1 - (Oggetto delle norme)

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del piano particolareggiato per l'urbanizzazione e la edificazione delle zone o subzone C3 e C4. A tutti gli effetti il contenuto delle tavole grafiche di piano e della presente normativa si integrano reciprocamente.

La parte di territorio assoggettata al piano comprende le subzone del piano regolatore generale contraddistinte dal simbolo C3 e C4 e un'altra area definita a intervento pubblico.

Art. 2 - (Elaborati del p.p.e.)

Il piano si compone, oltre alla presente normativa, dei seguenti elaborati:

- 1 - Stralcio planimetrico del p.r.g.
- 2 - Stralcio delle tabelle del p.r.g.
- 3 - Stato di fatto aggiornato
- 4 - Zonizzazione
- 5 - Planivolumetrico e divisione in lotti
- 6 - Tabella di utilizzazione, legende e simbologia
- 7 - Profili e sezioni
- 8 - Particolari infrastrutture primarie

- 9 - Piano parcellare di espropriazione grafico e descrittivo
(elenco proprietà da espropriare)
10- Relazione
11 - Relazione finanziaria di massima

Art. 3 (Valore normativo del piano)

Hanno valore prescrittivo per la realizzazione delle opere
e degli edifici:

- il perimetro del p.p.c.
- la destinazione d'uso delle aree e degli edifici
- gli indici edilizi e la normativa edilizia
- tutte le soluzioni del piano con esclusione di quelle espressamente dichiarate non vincolanti nelle presenti norme.

Hanno valore puramente indicativo:

- gli ingombri e le forme planivolumetriche degli edifici destinati ad attrezzature pubbliche, che saranno precisati in sede di progetto tecnico, con libera distribuzione dei volumi ammissibili, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche ed edilizie.

La divisione in lotti residenziali e le forme planimetriche degli edifici residenziali sono prescrittivi e vincolanti entro i limiti del successivo art. 13

Nel caso di discordanze tra indicazioni grafiche e numeriche delle tavole di piano, prevale la interpretazione più favorevole all'Amministrazione.

Art. 4 - (Rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente)

L'attuazione del piano, la progettazione e l'esecuzione di tutte le opere ed edifici saranno regolate dalle norme edilizie ed urbanistiche del vigente piano regolatore generale e del regolamento edilizio, integrate dagli articoli che seguono; tali norme sono parte integrante della presente normativa.

C A P I T O L O 2°

Destinazioni d'uso

Art. 5 - (Classificazioni delle destinazioni d'uso)

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni:

- a - zone per l'edificazione residenziale e assimilata
- b - zone per l'istruzione scolastica
- c - aree pubbliche per verde di quartiere e per nuclei elementari, verde pubblico attrezzato per campi da gioco (ragazzi e giovani) e per lo sport.
- d - attrezzature di interesse comune: uffici amministrativi e servizi pubblici, mercato rionale, biblioteca, edifici per la cultura in genere, edifici per il culto, centri sociali e civici, centri sanitari elementari.
- e - sedi viarie per la circolazione veicolare e pedonale.
- f - aree di parcheggio.

Art. 6 - (Zone residenziali)

Le aree residenziali comprenderanno anche le seguenti destinazioni a livello di quartiere purché a diretto servizio delle abitazioni e con esse compatibili, e con gli indici edilizi specifici del p.p.e. dedotti dai limiti del p.r.g. :

- attività artigianali, situate al piano terra degli edifici;
- autorimesse costituenti accessori delle abitazioni, entro i limiti di cui all'art. 18 della legge 765;
- attività di commercio ed uffici, e specificatamente negozi, pubblici esercizi, uffici di ogni tipo, studi professionali, attività commerciali di vendita al pubblico di cui alla legge 11/7/1971 n° 426;
- locali di ritrovo, di svago e di spettacoli.

Gli spazi liberi di pertinenza degli edifici, risultanti dall'edificazione sui lotti, rappresentati graficamente e con apposita simbologia nel particolare planivolumetrico (tav.n°5), saranno destinate a "servizi e verde residenziali" e cioè:

- collegamenti pedonali tra edifici;
- impianti e servizi tecnici, custodia e parcheggi (per la quantità non inferiore a quella di cui all'art. 18 della legge 765), i quali non fossero già ubicati al piano terra dell'edificio principale;
- spazi di parcheggio e di verde relativi alle attività diverse dalla residenza nella misura di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/68, a mente dell'art. 34 delle norme di attuazione del p.r.g., in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 765/1967 relativi agli stessi vani a destinazione diversa;
- spazi per attività ricreative, e per il tempo libero, con sistemazioni a giardino alberato.

Art. 7 - (Attrezzature pubbliche o di uso pubblico)

Le aree pubbliche residenziali localizzate di cui alle lettere da b) a f) del precedente art. 5 seguono anch'esse la normativa già contenuta nel piano regolatore generale.

Per le attrezzature di uso pubblico relative alle attività diverse dalla residenza vale in particolare l'art. 34 delle norme di attuazione del p.r.g. anche in adempimento dell'art. 5 del D.M. 2/4/68.

Le strade rappresentate nei grafici si intendono comprensive dell'ingombro per marciapiedi e alberature.

Le aree vincolate a verde pubblico saranno sistemate a parco - giardino con folta alberatura e saranno convenientemente recintate e sistemate.

C A P I T O L O 3°

Categorie e-titolari di intervento

Art. 8 - (titolari di intervento)

Sono legittimati ad effettuare gli interventi nei lotti residenziali e assimilati i proprietari delle aree (singoli o associa-

ti) o gli aventi titolo a chiedere la concessione edilizia (singoli o associati).

Legittimato ad eseguire gli interventi di opere pubbliche o di opere di urbanizzazione su aree pubbliche, compreso la espropriazione delle aree stesse, è il Comune di Curti oppure altra pubblica Amministrazione da esso autorizzata. Tali opere saranno realizzate con i proventi e le modalità del successivo Cap. 5.

Art. 9 - (Classi e categorie di intervento residenziali e unità minime di intervento)

Le attrezzature pubbliche residenziali (opere di urbanizzazione) sono interamente localizzate nel presente p.p.e. attraverso l'assoggettamento delle superfici a ciò destinate al rispettivo regime di area pubblica, e sono definite anche quantitativamente, in particolare nella tabella ed elenco dell'elaborato 6, in funzione dei volumi edilizi costruibili secondo l'indice prescritto nello stesso p.p.e., e nel rispetto degli standard urbanistici stabiliti dal p.r.g.

Pertanto nei lotti residenziali e assimilati è consentito l'intervento diretto mediante singola concessione edilizia con l'indice fondiario del presente p.p.e. e con la tipologia edilizia prescritta. L'area minima di intervento è quella del lotto così come definito nell'elaborato 6, salvo quanto stabilito dall'art. 13.

Il titolare della concessione è tenuto a corrispondere al Comune i contributi di cui all'art. 3 della legge 10/1977 e secondo le altre disposizioni vigenti in materia. In particolare nei lotti già edificati e in quelli parzialmente edificati (che cioè risultano utilizzati al di sotto dell'indice fondiario del p.p.e) sono consentiti interventi di ampliamento, di ristrutturazione o di sostituzione edilizia, il tutto sempre nei limiti dell'indice, della cubatura e della tipologia del presente p.p.e.

L'utilizzazione delle aree con indice fondiario territoriale superiore a quello del p.p.e., purché inferiore a quello massimo ammesso dal p.r.g., è consentita soltanto a seguito di pia-

ne di lottizzazione convenzionata formata secondo le disposizioni vigenti, nella quale, fermo restando la rete stradale e gli spazi pubblici del p.r.e., sia localizzata all'interno dell'area di intervento una superficie aggiuntiva per opere pubbliche pari a mq. 18 per ogni mc. di volume edilizio, differenza tra quello del piano di lottizzazione e il volume che sarebbe costruibile con gli indici del presente p.p.e., e comunque una superficie non inferiore a mq. 3.000; tale area andrà ceduta gratuitamente al Comune senza scomputo sui contributi di cui all'art. 3 legge 10/1977; l'area minima da assoggettarsi a detto intervento lottizzatorio è mq. 12.000, di cui almeno l'80% formata da un solo corpo.

Art. 10 - (Interventi sui lotti ad esistente destinazione diversa da abitazione)

Nei lotti ad esistente destinazione diversa da abitazione, può essere consentita l'attività attualmente esistente o impiantata altra attività di carattere commerciale, di vendita al pubblico di cui alla legge 426/1971, artigianale, uffici e studi professionali, con esclusione di attività industriali propriamente dette o di attività incompatibili con le residenze delle zone C3 e C4 contigue. Negli edifici e manufatti esistenti, se in contrasto con le prescrizioni edilizie del p.p.e., è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro con conservazione della superficie utile o con ampliamenti della stessa entro i limiti del 10%. Ogni altro intervento di ristrutturazione edilizia, ampliamento superiore al 10%, demolizione con ricostruzione, è consentito solo a condizione che gli stessi edifici siano adeguati e resi conformi alle prescrizioni del p.p.e..

In caso di ampliamento di qualsiasi entità o ristrutturazione edilizia o ricostruzione, nel lotto andranno localizzati gli spazi per attrezzature collettive e parcheggi secondo l'art. 34 delle norme di attuazione del p.r.g. anche in adempimento dell'art. 5 del D.M. 2/4/68, in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 legge 765/1967 relativi agli stessi locali a destinazione diversa da abitazione.

Art. 10 - (Tipi edilizi, indici edilizi e norme costruttive).

Nel p.p.e. sono indicati, tra l'altro nell'apposito abaco, (elab. n° 6) l'indice di fabbricabilità fondiario, l'altezza massima e altri parametri, i quali forniscono il volume e le altre grandezze a cui deve uniformarsi l'esecuzione. Tali indici sono dedotti da quelli ammissibili del p.r.g.; i criteri di misurazione e di definizione dei parametri urbanistici ed edilizi sono quelli delle norme del p.r.g.

Tutti i limiti e disposizioni relativi alle altezze e distanze si applicano compatibilmente e per quanto non in contrasto con le norme prescritte dai decreti applicativi della legge 2/2/74 n° 64 (norme tecniche per la costruzione in zone sismiche) in relazione al grado di sismicità e al tipo di struttura; tali norme, se più restrittive, prevalgono sulle norme del presente p.p.e.; la norma più restrittiva è quella che dà luogo a una altezza minore e/o a una distanza maggiore.

Art. 12 - (Tipologia di fabbricazione)

Nelle zone o subzone C3 e C4 sono ammesse le tipologie edilizie della costruzione in serie aperta o a prospatti liberi: la casa singola o a schiera o binata, gli edifici isolati, il blocco lineare continuo in serie, anche a ballatoio.

Il p.p.e. ha definito sia la ubicazione sia la forma planimetrica degli edifici col tipo di fabbricazione; assegnate tale forma planimetrica e l'altezza, è individuata la massa edilizia limite che deve comunque essere non maggiore di quella corrispondente all'indice fondiario; detta forma planimetrica è vincolante per l'allineamento del fronte verso la strada (salvo tolleranze di arretramenti di particolari architettonici entro la profondità di m. 1,00) mentre per il resto costituisce solo vincolo di sagoma limite e involucro bidimensionale, all'interno del quale deve essere progettata la pianta della superficie coperta dell'edificio, (salvo tolleranze di variazioni architettoniche entro la profondità suddetta) restando comunque ferma e vincolante la distanza fra fabbricati di cui alla normativa vigente.

Conseguentemente l'altezza nei profili regolatori (elab. 7) (contenuta in quella limite ammessa) non è vincolante.

Con il rispetto della soluzione planivolumetrica definita nel

p.p.e., è possibile derogare alla distanza dei fabbricati dalla strada secondo quanto è espresso nel planivolumetrico stesso, ai sensi del D.M. 2.4.68.

In ogni intervento in zone attraversate da elettrodotto A.T. devono anche osservarsi, per le costruzioni, le distanze di sicurezza stabilite dalle disposizioni generali e speciali vigenti in materia; nel caso che l'esistenza di elettrodotto sia ostativa per l'esecuzione dell'intervento, questo è subordinato alla delocalizzazione della linea elettrica e al benessere dell'Ente titolare della linea stessa.

Art. 13 - (Divisione in lotti)

Nel caso di gruppi di lotti contigui, la divisione in lotti del p.p.e. può subire in sede di attuazione (per determinazione dell'unico proprietario o per accordi tra i vari proprietari dell'insieme di lotti contigui) piccole variazioni in più o in meno entro i limiti del 15% della superficie del singolo lotto, fermi restando il vincolo del lotto minimo, il totale della superficie dei lotti contigui interessati, il limite delle aree pubbliche e le altre disposizioni del p.p.e.

Nel caso di due o più lotti contigui sui quali il p.p.e. ha determinato una fabbricazione allineata o in serie, la divisione tra i lotti contigui interessati da detta fabbricazione è indicativa e non vincolante, fermi restando il vincolo della sagoma limite dell'edificio in serie, il totale della superficie dei lotti contigui interessati e le altre disposizioni del p.p.e.

Nel caso di lotte isolate (non confinante cioè con altri lotti residenziali) la superficie del lotto può variare in più o in meno del 15% con conseguente variazione del volume ammissibile.

Art. 14 - (Arretramenti e raccordi stradali)

Le strisce di arretramento stradale dei fabbricati dalla strada stabilite dal p.p.e. sono soggette a vincoli di inedificabilità relativamente a costruzioni di qualsiasi genere, fatta eccezione per la recinzione dei lotti. Tale recinzione deve essere costruita con un muretto di altezza non maggiore di m. 0,70 con una soprastante inferriata architettonicamente conclusa in modo da raggiungere un'altezza totale delle chiusure non maggiore di m. 2,20. Tali opere di recinzione non andranno indennizzate nel caso che l'Amministrazione Comunale volesse effettuare, con determinazione motivata, nelle strisce di arretramento, ampliamento stradale oppure opere a servizio della strada stessa, e ciò

a titolo di ulteriore contributo dei proprietari sulla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Le superfici di terreno per realizzare le curve di raccordo, tra strade, segnate nelle tavole di p.p.e., fanno parte a tutti gli effetti delle zone per viabilità; tali superfici andranno cedute gratuitamente al Comune, in sede di rilascio della concessione, senza scomputo dei contributi sulle opere di urbanizzazione, e ciò a titolo di ulteriore partecipazione dei proprietari alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 15 - (Conservazione degli alberi)

Le costruzioni devono essere ubicate e conformate in modo da conservare le piante di alto fusto eventualmente esistenti, che vanno segnate nell'istanza di concessione.

L'abbattimento di alberi è consentito solo previa piantagione di due nuovi alberi per ogni pianta abbattuta e con speciale menzione nella concessione edilizia.

C A P I T O L O 5°

Tempi e modalità di attuazione

Art. 16 - (Termine di validità del p.p.e. o delle espropriazioni)

Per l'esecuzione del presente p.p.e. è stabilito il termine di otto anni a partire dalla data della sua entrata in vigore. Le espropriazioni degli immobili da acquisire devono essere compiute entro quattro anni dalla data di entrata in vigore del p.p.e.

Art. 17 - (Pubblica utilità)

L'approvazione del p.p.e. equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.

Art. 18 - (Rettifica dei confini)

Per l'attuazione della divisione in lotti stabilita dal

p.p.e., si procede, quando necessario, alla rettifica dei confini fra proprietari con le procedure dell'art. 22 della legge n° 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 19 - (Comparti edificatori)

Nel precedente art. 9 sono individuate le unità minime di intervento, tutte attuabili direttamente mediante concessione edilizia singola, senza bisogno in questa sede della formazione di comparti edificatori, secondo il p.p.e. e con le opere di urbanizzazione ad essa relative pure indicate.

Tuttavia il Comune conserva la facoltà di procedere, anche successivamente alla approvazione del presente p.p.e., alla individuazione e formazione di comparti a norma dell'art. 23 della legge n° 1150/1942, ove fosse necessario per l'attuazione del piano, con riferimento in ispecie all'accorpamento di particelle di diversi proprietari in unità fabbricabili o alla rettifica di confine, indipendentemente dalla facoltà prevista dal precedente art. 18

Art. 20 - (Mezzi finanziari)

Entro il termine di mesi uno dall'entrata in vigore del p.p.e. l'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie competenze in materia, provvede a rideterminare (e se il caso a rettificare) il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e quello commisurato all'incidenza del costo di costruzione, da corrispondersi da parte del titolare della concessione edilizia nelle subzone C3 e C4.

Tale determinazione è effettuata, sempre sulla base delle tabelle planimetriche regionali in vigore e rispettivamente nell'ambito delle quote stabilite dalle disposizioni regionali in vigore, facendo in modo che i proventi del totale delle concessioni in ciascuna delle subzone C3 e C4 in uno ad altri proventi e contributi regionali o statali in essa utilizzabili, pareggino o non siano inferiori alla spesa necessaria per l'attuazione del presente piano particolareggiato.

La rideterminazione è periodicamente aggiornata ogni biennio, in relazione alla progressiva attuazione del piano.

Art. 20 - (Programmi pluriennali di attuazione)

Restano ferme le vigenti disposizioni sui programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici,

C A P I T O L O 6°

Disposizioni finali e transitorie

Art. 21 - (Entrata in vigore)

Il presente piano entra in vigore dopo le procedure e le formalità previste dalle disposizioni vigenti statali e regionali.

Con la sua entrata in vigore sono abrogate tutte le precedenti disposizioni in contrasto con esso.

Restano valide, per la parte non ancora attuata, le convenzioni già stipulate per la costruzione diretta (da parte dei proprietari) delle opere di urbanizzazione e relativa cessione delle aree al Comune in conformità del presente p.p.e.

Art. 22 - (Edifici esistenti)

Gli immobili ed edifici esistenti in contrasto con le prescrizioni del presente piano (in ispecie quelli con indice fondiario superiore a quello del p.p.e.) possono essere trasformati soltanto per essere adeguati ad esso; in essi è consentita soltanto la ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo quanto specificato nel precedente art. 10.

Gli interventi di demolizione di edifici esistenti previsti nel p.p.e. saranno attuati soltanto al momento in cui i proprietari presenteranno la domanda di concessione per intervento di trasforma

zione degli stessi (ristrutturazione, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione).

Art. 23 -(Spazi di pertinenza di edifici esistenti in zona B)

Alcune piccole aree di frangia delle subzone C3 e C4 sono escluse dalla previsione di edificabilità del presente p.p.e., in quanto sono spazi di pertinenza di fabbricati siti su contigua superficie di zona B, e/o perché furono già utilizzate per l'edificazione di detti fabbricati con concessione a suo tempo rilasciata (e quindi già impegnate per la verifica dell'indice fondiario di tale edificazione). Dette aree di frangia conservano il regime di particella di zona B comprendente il fabbricato esistente.

Per i lotti di frangia e perimetrali dell'è subzone C3 e C4, ma inclusi nelle previsioni di edificabilità del presente p.p.e., l'Ufficio Comunale competente, in sede di rilascio della concessione edilizia, accerta e verifica se la stessa costituiscono o meno aree di pertinenza di fabbricati siti su contigua superficie di zone B (o siano comunque state impegnate per l'edificazione di tali fabbricati); all'esito rilascia la concessione sulla base dell'accertata superficie libera da impegni e secondo l'indice ammesso, anche in diminuzione del volume riportato per il lotto nella tabella del presente p.p.e.

11 settembre 1984

IL PROGETTISTA

(Ing. Giuseppe Merola)

