



COMUNE DI CAPACCIO PAESTUM

AREA VI

LL.PP. – Opere Pubbliche



**PROGETTO DI RIUSO E RIFUNZIONALIZZAZIONE LOCALE CONFISCATO  
ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA SITO IN LOCALITÀ PONTE BARIZZO**

**Progetto Esecutivo**



RUP: Ing. Giovanni Vito Bello

PROGETTISTA: Ing. Giovanni Vito Bello

COLLABORATORI:

**SINDACO**

cav. dott. Francesco Palumbo

**SEGRETARIO GENERALE**

dott. Andrea D'Amore

VER. N°	NOTE DI VERSIONE	DATA VERSIONE

**Inquadramento territoriale e stralci planimetrici**

**PROGETTO**

-

**SERIE**

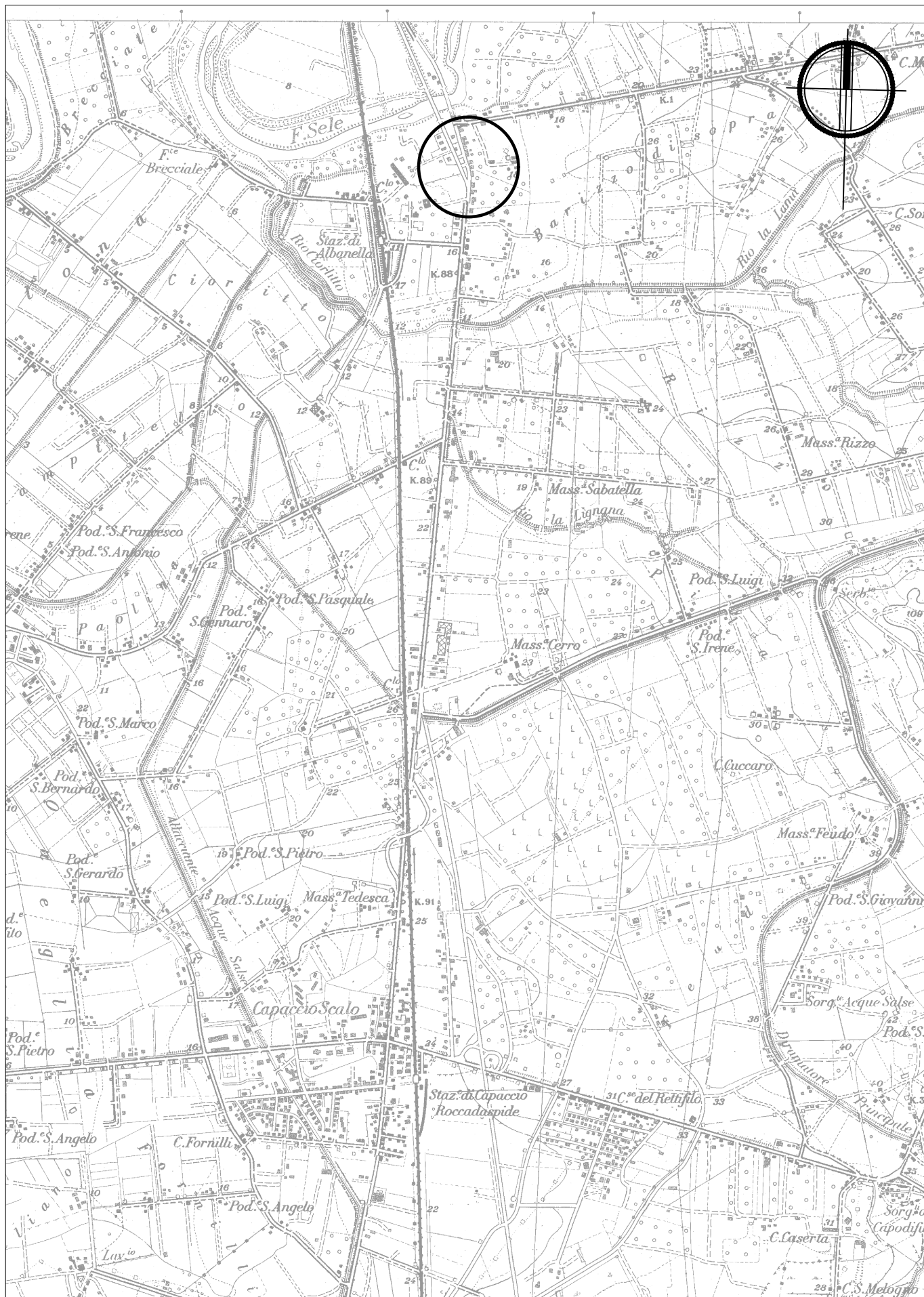
**QCR**

**NUMERO**

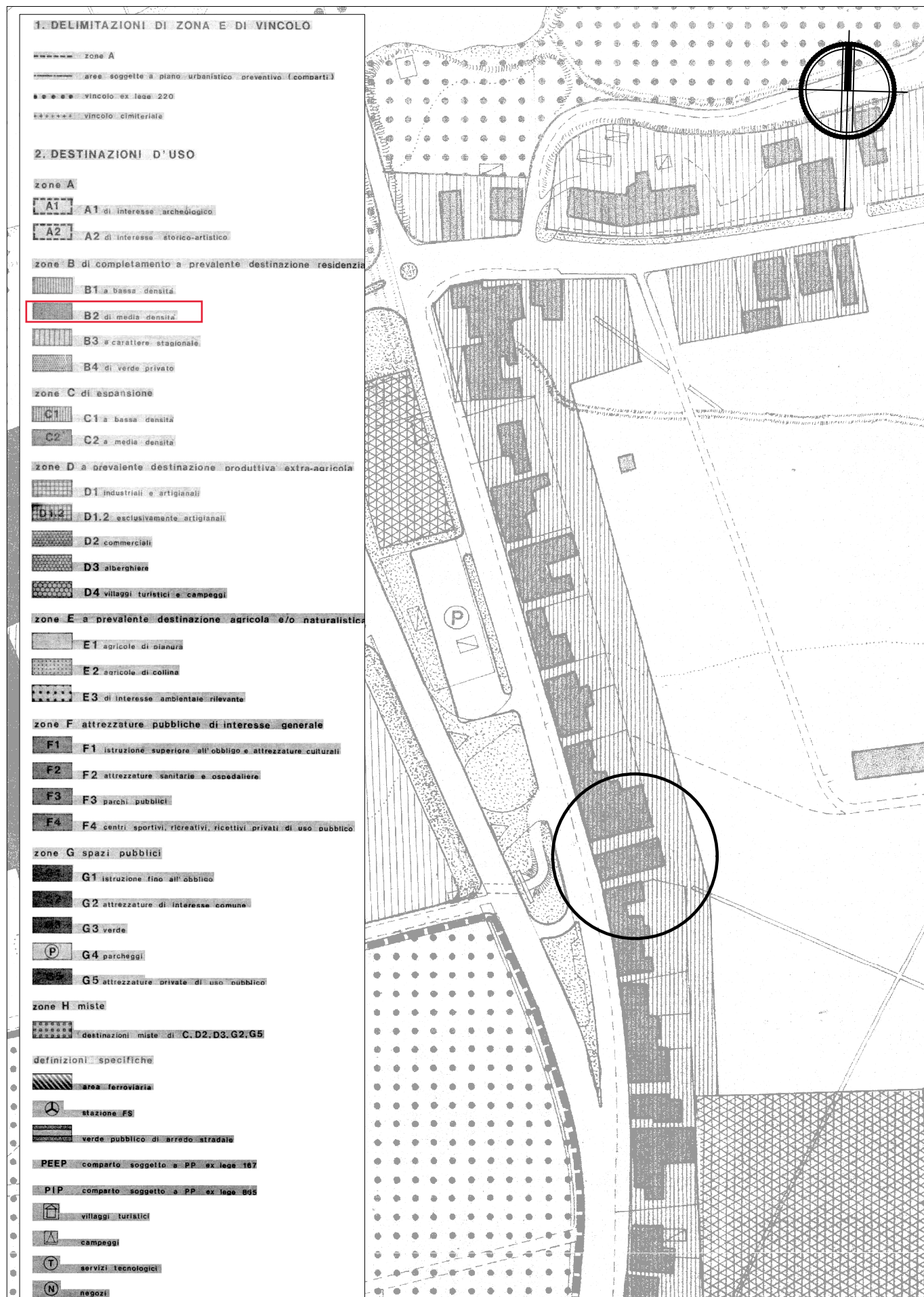
**1.0**

**RAPP:**

-



stralcio I.G.M. Rapp 1:25000



## **Art. 22– Zone B di completamento a prevalente destinazione residenziale**

Sono definite zone B di completamento quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, secondo i parametri di cui al D.M. n.1444, 2.4.1968, diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale.

Le zone di completamento si dividono nelle seguenti categorie:

- B1 A bassa densità
- B2 A media densità
- B3 Di carattere prevalentemente stagionale
- B4 Con prevalenza di verde privato

### **Destinazioni ammesse**

È ammessa sempre la residenza permanente (o “prima casa”); l’Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni con i titolari delle concessioni per garantire la continuità d’uso delle costruzioni a titolo di “prima casa”. La residenza stagionale (“seconda casa”) è ammessa soltanto nelle zone B3 e B4. Nelle zone B4 può essere ammesso il cambio di destinazione degli immobili esistenti per residenza stagionale. Oltre alle suddette destinazioni, sono ammesse le seguenti:

- per artigianato di servizio e commerciale: negozi, ristoranti, trattoria, bar e simili (in osservanza del piano del commercio);
- per artigianato produttivo annesso alla vendita al minuto e per l’artigianato produttivo esistente, compatibilmente con il programma di trasferimento nella sottozona D1 e con le altre norme del presente articolo;
- attività culturali e ricreative di carattere pubblico o privato di uso pubblico, quali sale per mostre, conferenze, giochi, spettacolo, ballo, ecc.: di queste, non sono ammesse le attrezzature maggiormente impegnative urbanisticamente, quali cinematografi coperti ed all’aperto, sale da ballo all’aperto, discoteche e simili;
- servizi pubblici o servizi privati di uso pubblico compatibili con la residenza, quali ambulatori, uffici professionali, sportelli bancari, poste e telegrafi, ecc., ma limitatamente alle zone B2;
- attrezzature alberghiere alle seguenti condizioni: che abbiano meno di 20 camere, che siano di categoria non superiore alle “tre stelle”, come dalla L.R. n.15 del 15.3.1984; in tali casi si dovrà assicurare comunque una adeguata dotazione di servizi per camere e spazi comuni.

Dalle zone B sono di norma esclusi: edifici adibiti parzialmente o totalmente a depositi e magazzini di merce all’ingrosso, autorimesse di uso pubblico, supermercati e grandi magazzini, industrie, laboratori per artigianato di servizio e/o produttivo quando comportino lavorazioni insalubri ai sensi del D.M. 23.12.1976 e/o diano luogo a rumori, a odori molesti e a scarichi inquinanti, macelli, stalle, porcilaie, allevamento di animali in genere e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono inoltre esclusi: caserme (ad eccezione di eventuali alloggiamenti di modesta dimensione per G.d.F., Carabinieri, P.S.), carceri, ospedali, case di cura; queste ultime, ove prevalga l’aspetto del riposo su quello ospedaliero, sono ammesse a discrezione dell’A.C., soltanto in situazioni urbanistiche particolarmente favorevoli (scarso traffico, presenza di verde, buona accessibilità).

Per quanto attiene alle attrezzature edilizie, non sono ammesse costruzioni di tipo industriale, quali capannoni, tettoie e simili, al fine di ospitare le attività artigianali ammesse.

Non sono neppure ammesse costruzioni accessorie staccate dall’edificio di pertinenza.

### **Modalità di intervento**

L’intervento ha luogo mediante concessione di edificazione. La A.C. tuttavia può decidere di procedere alla formazione di un piano urbanistico preventivo che interessi più immobili.

### **Prescrizioni particolari**

Ogni edificio di nuovo insediamento per ognuna delle destinazioni ammesse dovrà essere dotato di spazi di parcheggio e di manovra ai sensi dell’art. 41 sexties della legge n.765, 6.5.1967, interni al lotto di proprietà, non inferiori a mq. 10 ogni mc. 100. Nel caso degli edifici residenziali, tale spazio minimo potrà essere ricavato in forma di posti macchina o boxes coperti nella misura di almeno due per alloggio, a condizione che il posto macchina o i boxes facciano parte integrante del progetto architettonico.

Oltre agli spazi suddetti, le seguenti attività insediate in edifici nuovi nelle zone B: commerciali, ricreative ed alberghiere, dovranno dotarsi di spazi di parcheggio esterni alla recinzione, cioè su area privata da concedere all'uso pubblico, pari a mq.40 per ogni mq.100 di superficie utile.

Gli spazi di parcheggio e di boxes ricavati all'interno dei lotti, specialmente nel caso di edifici collettivi (zona B2), non possono essere alienati per l'uso di inquilini di immobili diversi da quello di pertinenza, come da concessione di edificazione, e tanto meno possono essere usati come autorimesse pubbliche, le suddette condizioni debbono fare oggetto di atto d'obbligo da parte del privato per se stesso e per i suoi aventi causa. Gli edifici esistenti di tipo unifamiliare o bifamiliare "a villetta", potranno dotarsi di boxes fino alla concorrenza di un box per alloggio. In tal caso, ove non sia possibile una progettazione del box unitariamente con l'edificio esistente, la valutazione della congruità del progetto e delle sue caratteristiche è affidata al Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, che potrà richiedere specifici accorgimenti, quali l'interramento parziale o totale, la formazione di prato pensile sulla copertura, l'uso di materiali determinati, ecc.

Gli edifici esistenti potranno essere soggetti ai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione per gli edifici posteriori al 1920;
- restauro e risanamento per gli edifici anteriori al 1920.

Gli edifici esistenti concorrono al calcolo della volumetria di zona.

Nella zona B1, nel caso di ampliamenti in altezza (sopralzi), ove l'edificio oggetto del sopralzo presenti distanze dalla strada e dai confini inferiori a quelle prescritte per la zona, il sopralzo potrà essere ugualmente effettuato sul filo del fronte esistente verso strada e pure sul filo del fronte verso il confine, ma, in questo caso, purché la distanza del sopralzo dalla strada e dal confine non risulti inferiore a m.3, 00.

Agli edifici residenziali in zona B1 che presentino un solo piano fuori terra, è consentito il sopralzo per un massimo pari alla superficie del piano esistente alle condizioni di cui sopra anche oltre l'indice fondiario massimo di zona. Nel caso di ampliamenti in altezza delle zone B1, ove necessario per raggiungere l'indice annesso (e non oltre questo) o per osservare gli altri parametri, è ammessa anche una maggiore altezza fino ad un massimo di m.9, 00. Nei casi di cui sopra che comportino la diminuzione delle distanze dai confini rispetto a quelle stabilite dalle norme di zona, è fatto obbligo al privato, in sede di concessione di edificazione, di produrre apposita documentazione catastale aggiornata dalla quale risulti che le distanze dai confini in oggetto non siano diminuite a seguito di frazionamenti proprietari in data posteriore all'1.1.1982.

Nei casi di demolizione e ricostruzione nelle zone B, è ammessa la ricostruzione del volume preesistente, anche se in contrasto con le norme del P.R.G.; il progetto di ricostruzione dovrà tuttavia risultare migliorativo rispetto al manufatto preesistente soprattutto per quanto attiene all'altezza, alle distanze dalle strade e dai confini, alla dotazione di parcheggi.

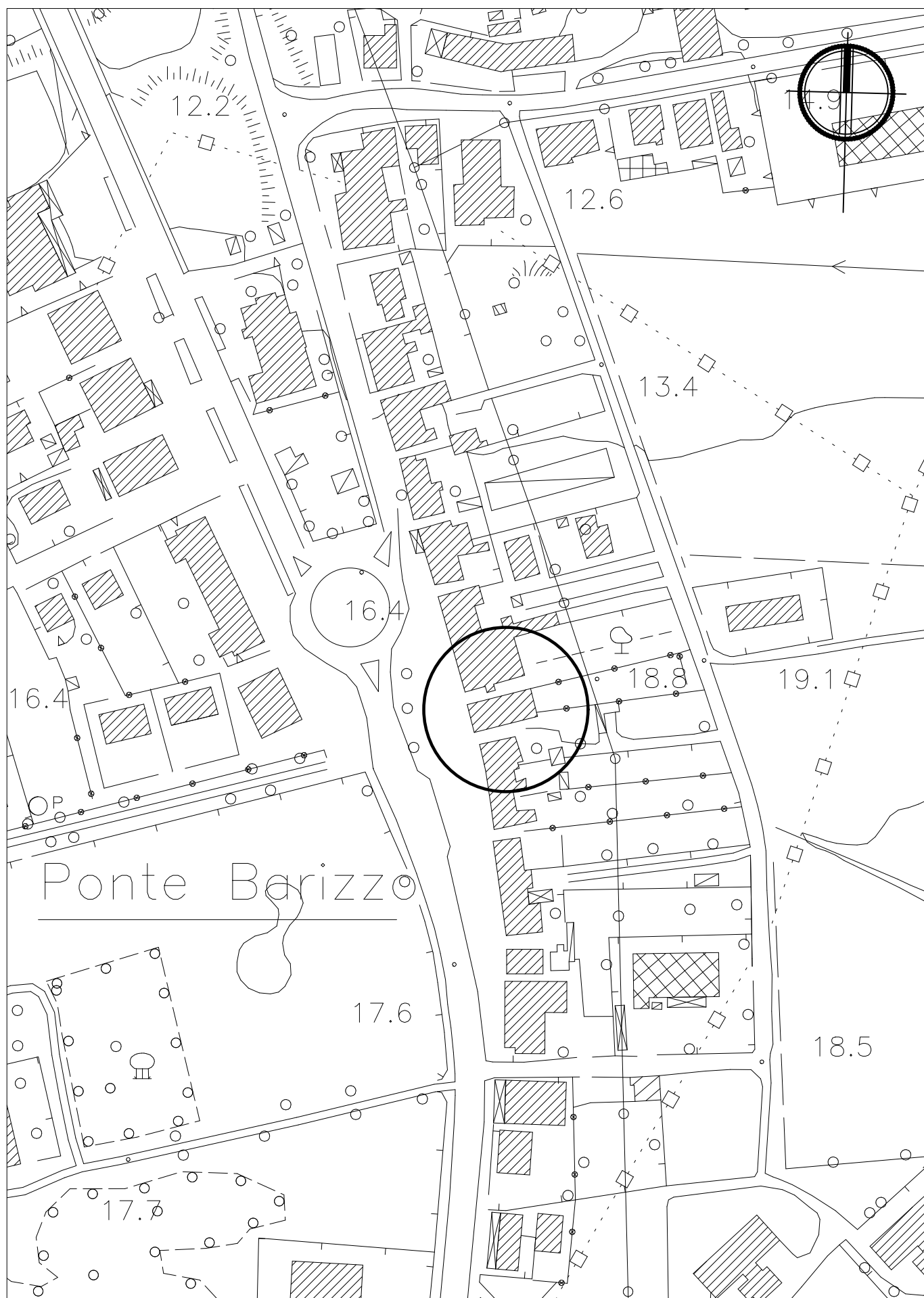
In sede di eventuale piano urbanistico preventivo, si richiederà in particolare di migliorare i caratteri della zona mediante la creazione di spazi di parcheggio, la formazione di piccoli giardini e la piantumazione di alberi lungo le strade esistenti.

## **Parametri di edificazione**

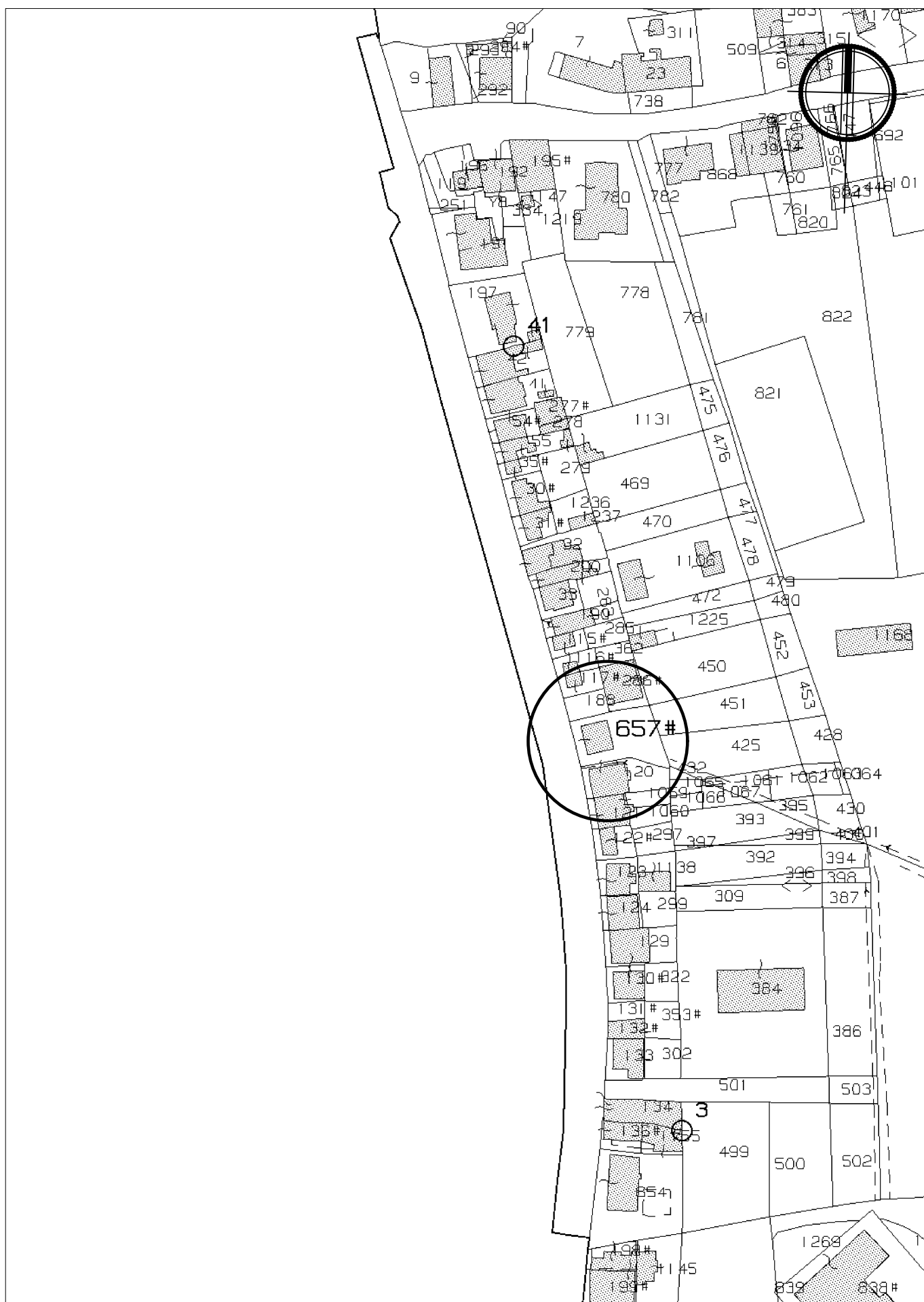
### **Zone B2 Residenziali a media densità**

- a) (Sf) = quella già esistente e mq. 600 nel caso di nuovo frazionamento;
- b) (Sc/Sf) = quello già esistente e 1/4 per le nuove costruzioni con esclusione delle ricostruzioni;
- c) (If) = mc.2/mq.;
- d) (H) = m. 14,00 ;
- e) (Dc) = m. 5,00 ;
- f) (De) = m. 10,00 ;
- g) (Ds) = m. 5,00;
- h) tipologie ammesse = quelle delle quali si preveda la conservazione case pluripiano di tipo collettivo.





stralcio aerofotogrammetrico Rapp 1:2000



stralcio Catastale foglio di mappa n.3 part. n.657 Rapp 1:2000