



**CITTA' DI FRATTAMAGGIORE**

( Città Metropolitana di Napoli )

III SETTORE

Ufficio del Dirigente

Tel. 081 8890268 – Fax 081 8346616

Pec: [dirigenteterzosettore@pec.comune.frattamaggiore.na.it](mailto:dirigenteterzosettore@pec.comune.frattamaggiore.na.it)

Pec: [protocollo.frattamaggiore@aspec.it](mailto:protocollo.frattamaggiore@aspec.it)

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Prot. 15657 del 05.06.2024**

**IL DIRIGENTE**

**Bollo ID 01211291585468**

Visti gli atti d'ufficio;

VISTO il Piano Regolatore Generale adottato con delibera di C.C. n°4 del 16/01/1999 e successiva deliberazione consiliare n°17 del 15/03/2000 , entrambe esecutive a norma di legge e approvato , con stralci e modifiche, dall'amministrazione provinciale di Napoli con Decreto del Presidente del 07.11.2011 n° 844 pubblicato sul B.U.R.C . n° 62 del 26.11.2001;

VISTO l'art. 30 del DPR 6.06.2001 n°380;

Vista la richiesta pervenuta all'Ufficio Protocollo tramite pec da parte dell'ing. Flavio TOSCANO , assunta al protocollo generale al n. 16529 del 06.06.2023 , con studio professionale in Teano (CE) in viale Santa Reparata, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n°2649, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di S. Maria C.V. (CE) al n° 1120, in qualità di Esperto Stimatore, G.E. dott. Alessandro Auletta

**CERTIFICA**

- che l' immobile sito alla via Cumana n.2, censito in N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al Foglio 3 P.lla 158 sub 2-3-5-6-7-9 (precedentemente individuati con la partita 5040 e 3812) ricade in Zona Territoriale Omogenea "A"- **Vecchio centro - residenziale** del vigente P.R.G.;
- che l' immobile non ricade in area demaniale , non è gravato da censo , livello o da usi civici;
- che l' immobile non è stato riconosciuto di interesse artistico, storico, archeologico ai sensi della previgente normativa di cui agli artt. 1 e 3 L. 1089/1939 né da dichiarazione di interesse culturale ex art. 13 del D.Lgs.42/2004;
- Che agli atti del Comune per il fabbricato in questione non risultano richieste di condoni presentati o rilasciati ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni;

Si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., riscritte con le modifiche e le integrazioni apportate in sede di approvazione , relativa alla zona urbanistica in questione.

Dalla Casa Comunale , li 04/06/2024

**Il Dirigente del III Settore**  
Ing. Domenico Rainone



## STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE P.R.G.

### 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 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).

