



COMUNE DI GAETA

(Provincia di Latina)

* * * * *

REGOLAMENTO

Concernente gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli immobili abusivi legittimati a seguito di sanatoria e di quelli legittimi realizzati prima dell'adozione del vigente P.R.G., in zona agricola e in zone "B", "C" e "P.I." di P.R.G. con obbligo di piano esecutivo non rientranti nei nuclei perimetrati ai sensi art.1 L.R. 28/80

* * * * *

(Approvato con deliberazione consiliare n°58 del 29/05/2006)

ARTICOLO 1

Il campo di applicazione del presente regolamento è limitato agli interventi di demolizione e ricostruzione in Zona Agricola, in Zona di P.I. (*artigianali e piccole industrie*) e nelle sottozone B e C di P.R.G. con obbligo di Piano esecutivo ancora non redatto relativi ad edifici realizzati abusivamente - o comunque oggetto di opere abusive - e legittimati con rilascio di concessione edilizia in sanatoria, nonché ad edifici legittimamente realizzati in epoca antecedente all'adozione del vigente PRG.

Negli interventi suddetti, non si tiene conto della misura della superficie del lotto di pertinenza.

ARTICOLO 2

L'art.3, comma 1, lettera d), del T.U. dell'Edilizia (DPR 380/2001 come modificato e integrato dal D.lgs 301/2002 deve intendersi applicabile a tutti gli edifici esistenti legittimamente realizzati, compresi gli edifici legittimati e pre-esistenti alla data di adozione del vigente PRG.

ARTICOLO 3

In linea con quanto previsto dall'art.55 comma 1 della L.R. 38/99, come modificata ed integrata dalla L.R. 44/2002 e L.R. 8/2003 - inerente i criteri di edificazione in zona agricola - relativamente all'obbligo di procedere al recupero delle strutture esistenti, l'art.55 commi 3 e 4 della medesima legge deve intendersi applicabile a tutti gli edifici esistenti legittimamente realizzati, compresi gli edifici legittimati, ma in ogni caso esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 8/2003 corrispondente al 30/03/2003.

ARTICOLO 4

In caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera d), del T.U. dell'Edilizia, di edifici esistenti così come definiti dai precedenti artt.2-3, gli stessi dovranno mantenere inalterati (oltre alla volumetria e sagoma) il sito, la destinazione d'uso e la categoria edilizia del fabbricato demolito; mentre, per quanto attiene all'area di sedime, possono essere ritenute ammissibili - solo all'interno del medesimo lotto - modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché non rientrino tra le varianti essenziali di localizzazione così come definite dall'art.8 comma 1 lettera f) e comma 2 della L.R. 36/87, in attuazione all'art.32 del T.U..

Nel diverso posizionamento degli edifici, sarà tuttavia possibile adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente con riferimento agli allineamenti, distanze e distacchi, qualora tale adeguamento risulti conciliabile con la demolizione e ricostruzione intesa come operazione da effettuarsi solo nel rispetto della sagoma e della volumetria preesistente.

ARTICOLO 5

I casi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella casistica degli interventi riconducibili alla "ristrutturazione edilizia" come definiti dall'art.3 comma 1, lettera d) del T.U., ma rientranti nelle casistiche di cui all'art.55 commi 3-4 della L.R. 38/99 e s.m.i. su edifici esistenti al 30/03/2003 (e che prevedono anche la ricostruzione con aumento di volumetria nei casi specificati dai commi stessi), vengono disciplinati nel modo che segue al fine di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente legittimato con rilascio di titoli abilitativi in sanatoria e/o preesistenti alla data di adozione del vigente P.R.G.:

A) INTERVENTI SU IMMOBILI RESIDENZIALI E DEPOSITI IN ZONA AGRICOLA

- 1) Nell'intervento di ristrutturazione che contempla la demolizione e ricostruzione, è possibile lo spostamento sul lotto di pertinenza dell'area di

sedime dei fabbricati e l'accorpamento di volumi pre-esistenti aventi la medesima destinazione d'uso, nel rispetto dei seguenti parametri:

Volumetria = Volumetria pre-esistente

oppure

Volumetria > volumetrie pre-esistenti, nei soli casi annoverati ai commi 3-4 dell'art.55 della L.R.38/99 e s.m.i., precisando che la presente fattispecie è applicabile solamente agli immobili legittimamente realizzati prima del 30/02/2003.

Altezza massima: ml.7,00 alla linea di gronda e/o all'intradosso del solaio di copertura nei casi di copertura piana.

Piani fuori terra: max n.2

Distanza minima dai confini: ml.3.00, per confine si intende il limite della particella catastale sulla quale ricade l'immobile o il lotto derivante dall'atto di asservimento.

Distanza dalla strada: la maggiore distanza tra quella definita dal vigente PRG e relativo regolamento edilizio con quella definita dal vigente codice della strada e dal D.M. 1404/68;

- 2) Per tutti gli immobili che sotto il profilo tipologico, o strutturale e dell'impiego dei materiali sono riconducibili alla storia ed alla tradizione dell'agricoltura locale, sono consentiti solamente interventi di restauro e di ordinaria e straordinaria manutenzione, con mantenimento delle originarie connotazioni, nonché il cambio di destinazione d'uso, ove ammissibile in applicazione delle vigenti norme per la zona agricola.

- 3) Per gli immobili legittimati in applicazione delle vigenti norme sul condono edilizio, sono possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione, conformemente a quanto disposto all'art.3, comma 1, del DPR 380/01. E' possibile lo spostamento sul lotto di pertinenza con le modalità di cui al precedente punto 1);
- 4) Per gli edifici residenziali, qualora non già presenti nell'immobile preesistente, è possibile realizzare un piano interrato con destinazione garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici. Il Perimetro del piano interrato deve essere contenuto all'interno del perimetro del sovrastante edificio residenziale. Il piano interessato dovrà avere altezza utile interna non superiore a ml 2,50.
- 5) Non sono ammesse costruzioni al primo piano realizzate su Piano Terra in "pilotis";
- 6) Le cisterne di accumulo di acque meteoriche per uso irriguo sono consentite solamente se totalmente interrate e ubicate sotto i fabbricati; detti manufatti dovranno avere altezza utile interna non superiore a ml. 1,80 e dimensione non superiore a un metro cubo ogni 400 mq di superficie del terreno;
- 7) Sono ammessi porticati di pertinenza alle sole residenze e ubicati al piano terreno, qualora totalmente aperti su tre lati e di superficie coperta non superiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie coperta del fabbricato residenziale; per superficie coperta del porticato deve intendersi l'area compresa tra le strutture verticali (pilastri) e la parete dell'edificio. Gli aggetti non possono essere superiori a ml. 1,00.

B) INTERVENTI SU EDIFICI REALIZZATI IN ZONE "B" e "C" e P.I. (Attrezzature Artigianali) di PRG CON OBBLIGO DI PIANO ESECUTIVO, NON ANCORA REDATTO.

- 1) Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprensivi della demolizione e ricostruzione, conformemente a quanto disposto dall'art.3, comma 1, del DPR 380/01, sia per gli immobili legittimamente realizzati alla

data di adozione del vigente PRG, sia per gli immobili legittimati con il condono edilizio;

- 2) La ricostruzione potrà avvenire mantenendo la destinazione d'uso originaria con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, e comunque non in difformità alle norme tecniche stabilite dal vigente PRG per il comprensorio urbanistico all'interno del quale ricade l'opera.
- 3) E' possibile lo spostamento del fabbricato sul lotto di pertinenza dell'immobile nella considerazione che quest'ultimo è individuato con le modalità di cui al precedente punto A/1, penultimo capoverso. Per i fabbricati legittimamente realizzati prima dell'adozione del vigente PRG si tiene conto della situazione catastale esistente al quel momento.
- 4) Fermo restando quanto stabilito ai precedenti punti, è ammesso l'accorpamento dei fabbricati, purché ricadenti all'interno della medesima particella pertinenziale e dell'area complessivamente asservita ai fabbricati;
- 5) Sono consentiti gli interventi indicati al precedente punto A/4;
- 6) Non sono consentite le costruzioni riferibili alla tipologia di cui al precedente punto A/5;
- 7) Non è ammessa la realizzazione di locali, comunque destinati esternamente al perimetro dei fabbricati residenziali;
- 8) Gli interventi di cui al presente punto "B" sono ammissibili anche per strutture ricettive;

C) INTERVENTI IN AREE ASSOGGETTATE A PARTICOLARI VINCOLI

- 1) Gli interventi di cui al presente regolamento sono assoggettati all'acquisizione del preventivo parere delle autorità preposte alla tutela di particolari vincoli paesaggistici ed ambientali;
- 2) Le norme di cui al presente regolamento sono applicabili se e per quanto non in contrasto con eventuali norme più restrittive stabilite dal Piano Paesistico vigente al momento del rilascio della prescritta autorizzazione.
- 3) Le norme del presente regolamento non si applicano ai vecchi edifici di particolare pregio architettonico, storico o culturale.

D) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- 1) Gli interventi di cui al presente regolamento sono ammissibili anche con procedura di denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs 380/2001;

E) PRESCRIZIONI

- 1) negli interventi di cui trattasi, ivi inclusa la ristrutturazione, è obbligatorio il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui alla L.R. 08.11.2004 n. 15 inerente *"disposizioni per favorire l'impiego di energia solare e termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici"*.
- 2) *Installazione ed impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria (art. 2, comma 1/a, L.R. n. 15/2004)*

Di norma i pannelli solari devono essere previsti in fase progettuale e coerentemente inseriti nell'edificio in modo da armonizzarsi con le linee architettoniche e con le soluzioni estetiche più consone al corretto inserimento nel contesto edilizio.

Qualora installati sul terrazzo di copertura degli edifici, dovranno essere idoneamente schermati per ridurre l'impatto visivo o costituire

soluzione architettonica compiuta sul presupposto che i medesimi non incidono sulle altezze massime ammissibili e sulle volumetrie edificabili.

E' fatto divieto di installazione sui balconi di pertinenza degli alloggi e sui torrini delle scale. Possono essere installati su coperture a falda inclinata; in tal caso il pannello deve essere posizionato sul piano medesimo e con medesima inclinazione; le apparecchiature tecnologiche, con esclusione del solo pannello, non devono essere lasciate a vista.

Eventuali locali tecnici occorrenti per la installazione di detti impianti saranno reperiti nell'ambito di quelli assentibili in applicazione della circolare della Regione Lazio, Assessorato all'Urbanistica, prot. 1485/P del 08.03.1993, in atti del comune con prot. 10207 del 30.03.1993.

3) *sistemi di recupero acque piovane e grigie* (L.R. n. 15/04, art. 2, comma 1/b)

a) nelle zone agricole è consentita la realizzazione di cisterne di accumulo delle acque in trattazione nei limiti prefissati al precedente punto A/6;

b) nelle zone di cui al precedente punto "B", fermo restando le caratteristiche costruttive di cui al precedente punto A/6, il dimensionamento del manufatto terrà conto del limite massimo di un metro cubo effettivo per ogni 80 mc. di volume urbanistico del fabbricato afferente.

4) *sottoscrizione di un atto d'obbligo sugli esatti adempimenti e a garanzia degli stessi, richiedere una fideiussione commisurata al costo dell'eventuale demolizione se l'amministrazione fosse costretta a effettuarla d'ufficio.*