

# COMUNE DI VITULAZIO

(PROVINCIA DI CASERTA)

## NORMATIVA DI ATTUAZIONE

*Con le modifiche introdotte  
con la delibera C.a.A. n. 1 del 03.07.2002 di esame delle osservazioni  
e con i provvedimenti di approvazione del PRG da parte degli Enti superiori  
(Amministrazione Provinciale di Caserta e Regione Campania).*

### INDICE

#### TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Riferimenti legislativi	pag 3
Art. 2 Contenuti del PRG	" 4
Art. 3 Elaborati costitutivi del PRG	" 5
Art. 4 Attuazione del PRG	" 7
Art. 5 Contenuti del Piano di Recupero (PdR)	" 9
Art. 6 Contenuti del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.R.U.)	" 10
Art. 7 Contenuti del Piano Particolareggiato (P.P.E.)	" 11
Art. 8 Contenuti del Piano di Lottizzazione (P.d.L.)	" 12
Art. 9 Contenuti del Piano per la Edilizia Economica e Popolare e del P.C. ex art.51 L.865/71	" 14
Art. 10 Contenuti del Piano per gli Insempiamenti Produttivi (P.I.P.)	" 15
Art. 11 Elaborati dei Piani Esecutivi	" 16
Art. 12 Spazi ed Edifici pubblici	" 17
Art. 13 Definizioni Urbanistiche	" 19
Art. 14 Distanze urbanistiche e Tipologie Edilizie	" 20
Art. 15 Definizioni Edilizie	" 22
Art. 16 Altre Definizioni	" 24

#### TITOLO II° - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E PARAMETRI DI INTERVENTO

Art. 17 Zonizzazione del Territorio comunale	" 27
Art. 18 Parametri di Intervento	" 29
Art. 19 Zona "A" – Centro Storico	" 30
Art. 20 Zona "B1" – Centro Urbano – zona edificata ad alta densità edilizia	" 33
Art. 21 Zona "B2" – Centro Urbano – zona edificata con media densità edilizia, con integrazioni	" 35
Art. 22 Zona "B3" – Centro Urbano – zona di completamento in attuazione di P.E. vigenti	" 38
Art. 23 Zona "B4" – Area Urbana Periferica – zona di completamento di ambiti parzialmente edificati	" 39
Art. 24 Zona "C1" – Edilizia residenziale ex L. 167 del P.E.E.P. vigente	" 42
Art. 25 Zona "C1*" – Edilizia residenziale ex L. 167 in ampliamento del P.E.E.P. vigente.	" 43
Art. 26 Zona "C2" – Edilizia residenziale di nuova espansione	" 44
Art. 27 Zona "D1" – Insempiamenti Produttivi in atto ( Industriali, Artigianali e Commerciali )	" 46

Art. 28 Zona “D2” – Insediamenti Produttivi con integrazioni (Industriali Artigianali, Commerciali e Ricettivi	" 48
Art. 29 Zona “D3” – Insediamenti Produttivi Artigianali e piccole Industrie	" 50
Art. 30 Zona “D4” – Insediamenti Produttivi per il recupero delle attività artigiane e commerciali Urbane	" 52
Art. 31 Zona “D5” – Insediamenti produttivi per attività terziarie urbane (commerciali, direzionali o di servizi, turistico/ricettivi e per il tempo libero)	" 54
Art. 32 Zona “E1” – Agricola collinare	" 56
Art. 33 Zona “E2” – Agricola prevalente	" 57
Art. 34 Zona “F” – Attrezzature di livello generale	" 59
Art. 35 Zona “S” – Attrezzature Pubbliche a scala Urbana - Standards	" 63
Art. 36 – Fasce di Rispetto	" 65

### **TITOLO III° - PRESCRIZIONI GENERALI**

Art. 37 – Destinazioni d’Uso	" 67
Art. 38 – Norme Tecniche per la edificazione e prescrizioni di carattere geologico	" 68
Art. 39 – Recupero Urbanistico degli Insediamenti Abusivi	" 69
Art. 40 – Rinvio e Compatibilità	" 70
Art. 41 – Misure di Salvaguardia	" 71

N.B.

*- I periodi riportati con il presente carattere sono stati introdotti con la delibera C.a.A. n. 1 del 03.07.2002 di esame delle osservazioni .*

*- I periodi riportati con il presente carattere sono stati introdotti con i provvedimenti di approvazione del PRG da parte degli Enti superiori (Amministrazione Provinciale di Caserta e Regione Campania) .*

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

Il presente P.R.G. sostituisce il P.d.F., con annesso R.E., approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.9094 del 30.04.1975.

La necessità della elaborazione di un nuovo strumento urbanistico scaturisce, oltre che dall'obbligo sancito dalla L.R. 17/82, anche dalla considerazione che l'arco temporale di riferimento del P.d.F. e gli obiettivi posti a base della sua proposta di assetto urbano sono ampiamente superati. Si rende necessario, pertanto, adeguare la pianificazione del territorio alle attuali situazioni di sviluppo economico, insediativo ed infrastrutturale, impostando nuovi criteri di pianificazione per il prossimo futuro.

Detto PRG si propone, quindi, di favorire e disciplinare lo sviluppo urbanistico e socio-economico del Comune, avendo come arco temporale di riferimento il decennio 1999/2009.

Tale nuovo strumento urbanistico è stato redatto ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni; del R.D. 1265 del 27.07.1934 concernente l'igiene del suolo e dell'abitato; della legge n. 293 del 17.10.1957; della legge 18.04.1962, n. 167 modificata ed integrata con legge 21.07.1965 n. 904; del D.M. 02.04.1968; della legge 22.10.1971 n. 865; della legge 27.06.1974 n. 247; della legge 28.01.1977 n. 10; del D.M. 18.12.1975 concernente l'edilizia scolastica; della legge regionale del 31.10.1978 n. 51; delle leggi n. 219/1981 e successive modificazioni e integrazioni; della legge regionale n.65 del 01.09.1981; delle leggi regionali 20.03.1982 n. 14 e successive modifiche e integrazioni; della legge regionale n. 17 del 20.03.1982 concernente norme transitorie per le attività edilizie nei Comuni della Regione Campania; della legge regionale n. 9 del 07.01.1983; della legge regionale n. 54 del 13.12.1985 "coltivazioni di cave e torbiere"; della legge regionale n.13 del 28.02.1987 ; della legge 28.02.1985 n. 47; della legge regionale 9/90; della legge regionale n.13 del 28.02.1987 ; della legge regionale n.3 del 19.02.1996 .

Esso tiene conto, inoltre, delle osservazioni pervenute a seguito di precedente adozione e delle nuove esigenze di leggi regionali sopraggiunte.

Il Comune di VITULAZIO in quanto inserito negli elenchi dei Comuni danneggiati dai terremoti del Novembre 1980 e del Febbraio 1981, nonché dal terremoto del Maggio 1984, il relativo territorio comunale risulta classificato sismico.

## **ART. 2 - CONTENUTO DEL P.R.G.**

Il P.R.G. regola l'organizzazione ed il disegno del territorio in relazione alle caratteristiche storico-culturali, ambientali, geotecniche e produttive delle diverse aree.

In particolare esso definisce, mediante previsioni e prescrizioni grafiche e normative, la graduale trasformazione del territorio non edificato, dei tessuti urbani e dei singoli edifici esistenti, le destinazioni d'uso specifiche, le modalita' ed i parametri d'intervento, le aree ambientali e storiche da tutelare, la mobilita' sul territorio, la distribuzione e la fruibilita' degli spazi e degli edifici pubblici, lo sviluppo delle attivita' produttive, assumendo, come parametro di confronto per ogni scelta, i bisogni e la tutela dell'uomo ed il miglioramento della qualita' della vita.

### **Art. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.R.G.**

Il **Piano Regolatore Generale del Comune di Vitulazio** consta dei seguenti elaborati:

Allegato A - Relazione

Allegato B - Normativa di attuazione

Tav.la 1 - Inquadramento Territoriale in scala 1:25000;

Tav.la 2 - Il territorio comunale: toponomastica in scala 1:10000;

Tav.la 3 - Il Centro urbano: toponomastica in scala 1:2000;

Tav.le 4.1; 4.2; 4.3

- Il territorio comunale: stato attuale.

Localizzazione delle attrezzature e dei vincoli esistenti. Scala 1:5000

Tav.la 5 - Il Centro urbano: stato attuale.

Localizzazione delle attrezzature e dei vincoli esistenti. Scala 1:2000

Tav.la 6 - Il territorio comunale: zone omogenee esistenti. Scale 1:25000 e 1:5000

Tav.la 7 - Il centro urbano: zone omogenee esistenti. Scala 1:2000

Tav.la 8 - Rete cinematica di progetto. Scala 1:5000

Tav.la 9 - Il Centro urbano : rete cinematica di progetto. Scala 1:2000

Tav.le 10.1; 10.2; 10.3

- Il territorio comunale: zonizzazione .Scala 1:5000

Tav.la 11- Il Centro urbano: zonizzazione . Scala 1:2000

Tav.la 12- Il territorio comunale: attrezzature di progetto. Scala 1:5000

Tav.la 13- Il Centro urbano: attrezzature di progetto. Scala 1:2000

Tav.la 14- Il territorio comunale: ambiti da sottoporre ad interventi esecutivi. Scala 1:5000

Tav.la 15- Il Centro urbano: ambiti da sottoporre ad interventi esecutivi. Scala 1:2000

Tav.la 16- Tabella dei tipi edilizi

Al Piano Regolatore sono inoltre allegati:

**1- Aggiornamento e completa rielaborazione della Carta dell' uso agricolo del suolo ai fini del PRG** redatta dal dott. Agronomo Umberto Comparone. E' costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione

- Planimetrie. Fogli n.1,n.2,n.3. Scala 1/5000

**2- Studio geologico - geognostico ( L. R. 9 / 83 ) del territorio comunale** redatto dal dott. Geol. Domenico Romano. E' costituito dai seguenti elaborati :

- a) Relazione Generale
- b) Tav. 1 - Carta Geolitologica, geomorfologica e geognostica - 1/5000
- c) Tav.1 bis - Sezioni e correlazioni stratigrafiche - 1/5000
- d) Tav. 2 - Carta della stabilità, con indicazione delle prove eseguite -1/5000
- e) Tav. 3 - Carta idrogeologica, con amplificazioni sismiche locali -1/5000
- f) Tav. 3 bis - Sezione idrogeologica e sezione di amplificazione sismica locale - 1/5000
- g) Tav. 4 - Carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica -1/5000
- h) Prove Geotecniche di laboratorio

Tale studio, ai sensi della L.R.9/83, è stato esaminato con “parere favorevole” dalla Sezione Provinciale del CTR di Caserta nella seduta del 24.10.86 (ver. n.90 - dec. n.5)

**3 - Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio Comunale**  
costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. 1 Relazione Tecnica    Elab. 2 Rilievi Fonometrici
- Elab. 3 Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 4 Analisi dello stato di Fatto (con riferimento agli indici di zona). (1/5000)
- Elab. 5 Analisi dello stato di Fatto (con riferimento ai rilievi fonometrici). (1/5000)
- Elab. 6 Tavola delle Zone. (1/5000)
- Elab. 7 Piano di Zonizzazione Acustica (intero territorio comunale). (1/5000)
- Elab. 8 Piano di Zonizzazione Acustica (centro urbano). (1/2000)

Come stabilito dalle Linee Guida emanate dalla Regione Campania con delibera G.R. n.6131 del 20.10.95 e n.8758 del 29.12.95, le scelte del P.R.G. sono state definite in maniera coordinata con le indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica, redatto ai sensi dell'art.2 del DPCM 1.3.91 e sue successive modifiche ed integrazioni.

In merito alle Tavole di Zonizzazione del PRG , redatte in rapp. 1/5000 per l'intero territorio comunale e in rapp. 1/2000 per il Centro Edificato, si precisa che le eventuali discrepanze che si dovessero riscontrare tra gli elaborati a scala differente sono da considerarsi meri errori di trasposizione grafica; in tali casi , ai fini della esatta interpretazione delle prescrizioni del PRG, prevalgono le indicazioni contenute nella in scala 1/2000.

## ART. 4 - ATTUAZIONE DEL PRG

Secondo le indicazioni relative alle diverse Zone Territoriali Omogenee, le prescrizioni del presente PRG si attuano mediante la preventiva approvazione di *strumenti urbanistici esecutivi* oppure mediante il rilascio della singola *Concessione Edilizia* o di *Autorizzazione* .

1. Per la zona omogenea di tipo "A" il PRG si attua, salvo quanto diversamente previsto nelle specifiche norme, mediante la preventiva approvazione di un *Piano di Recupero (P.di R.)* redatto ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 e, per le aree più degradate, di Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (**P.R.U.**) , in attuazione dell'art. 16 della L. 179/92 e della L.R. n° 3/96, finalizzati ad una organica valorizzazione di queste ed utilizzazione delle risorse .
2. Per le zone omogenee di tipo "B1", "B2" e "B3", il P.R.G. si attua, di norma (comma 5 dell'art.31 della L.17.08.1942 n.1150 e sue successive modifiche ed integrazioni; in deroga all'art.13 stessa Legge), mediante il rilascio di *Concessione edilizia* o di *Autorizzazione* , ovvero ancora, con possibilità di far ricorso a Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (**P.R.U.**).
3. Per la zona omogenea di tipo "B4", il P.R.G. si attua mediante Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (**P.R.U.**).
4. Per la zona omogenea di tipo "C1" , il PRG si attua mediante Piano attuativo vigente (PEEP intercomunale).
5. Per la zona omogenea di tipo "C1\*" , il PRG si attua mediante Piano attuativo ( specifico PEEP coordinato col Piano attuativo vigente).
6. Per la zona omogenea di tipo "C2", il PRG si attua mediante la preventiva approvazione di *Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.di L.)*.
7. Per le zone produttive di tipo "D1", il P.R.G. si attua, di norma (comma 5 dell'art.31 della L.17.08.1942 n.1150 e sue successive modifiche ed integrazioni; in deroga all'art.13 stessa Legge), mediante il rilascio di *Concessione edilizia* o di *Autorizzazione*
8. Per le zone produttive di tipo "D2" , "D3" , , il PRG si attua mediante la predisposizione di , *Piani Particolareggiati (P.P.E.)* o *Piani di Insediamento Produttivo (P.I.P.)* di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71;
9. Per le zone produttive di tipo "D4" , il PRG si attua mediante la predisposizione di **P.I.P.** di iniziativa pubblica o **P.di L.** convenzionato , ad iniziativa privata , estesi all'intero ambito , ovvero a sub ambiti omogenei;
10. Per le zone produttive di tipo **D5"** , il PRG si attua mediante la predisposizione di **P.I.P.** di iniziativa pubblica o **P.di L.** convenzionato , ad iniziativa privata , estesi all'intero ambito o a sub ambiti .

*Nella normativa specifica delle diverse zone omogenee vengono indicati i casi in cui è consentita la possibilità di attuazione mediante **Concessione edilizia diretta**, nel rispetto di quanto stabilito dal comma 5 dell'art.31 della L.17.08.1942 n.1150 e sue successive modifiche ed integrazioni; in deroga all'art.13 stessa Legge.*

11. Per le zone omogenee di tipo "S" ed "F" il PRG si attua mediante Piani Particolareggiati ai sensi della L.17.08.1942 n.1150, oppure mediante Progetti Esecutivi che investono l'intero ambito di intervento.

L'Amministrazione Comunale potrà, inoltre, predisporre ulteriori strumenti esecutivi, comprendenti una o più zone contigue, al fine di conseguire un più ordinato sviluppo del territorio.

### **Piani attuativi**

I Piani Attuativi, da elaborarsi nel rispetto delle vigenti leggi in materia e delle prescrizioni del presente P.R.G., dovranno interessare, nell'ambito di ciascuna zona, superfici non inferiori all'ambito individuato nella relativa tavola di Piano, ovvero alle Unità Minime di Intervento (UMI) stabilite, per ogni z.t.o. dalle presenti Norme.

*I Piani attuativi, delle zone "D", ove non ricorrano documentati motivi ostativi prevalenti, potranno tenere conto degli eventuali insediamenti produttivi esistenti all'interno dell'ambito di intervento (realizzati sulla base di legittime C.E.) consentendo la deroga alla dimensione del lotto minimo.*

Considerata la ridotta estensione di alcune delle aree destinate ad essere urbanizzate previo strumento attuativo, l'Amministrazione può procedere alla formazione di raggruppamenti di aree da pianificare con un unico strumento esecutivo; in tale caso si avrà cura di evitare il formarsi di appezzamenti residui di area inferiore alla UMI di zona.

Per tutto quanto concerne l'attuazione delle previsioni del P.R.G., sui raggruppamenti suddetti potrà farsi riferimento all'art. 23 della legge 17.8.1942 n° 1150 (comparti edificatori).

Per il dimensionamento delle strade, in sede di formazione dei Piani esecutivi, dovrà farsi riferimento alle "Norme tecniche sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" ( Boll. Uff. CNR n° 60 / 78 ) e alle norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle intersezioni stradali urbane ( Boll. Uff. n° 90 / 83 ).

### **Interventi diretti**

Nelle zone per le quali è consentito l'intervento diretto e nei lotti edificabili individuati da piani esecutivi approvati, l'edificazione è subordinata al rilascio della concessione edilizia che dovrà garantire il rispetto delle vigenti norme di legge, delle disposizioni di P.R.G., delle prescrizioni scaturenti dalle Relazioni sulle indagini geologiche, nonché delle prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica allegato al PRG.

Nelle zone oggetto di intervento diretto dovrà essere comunque garantito l'accesso da pubblica strada ai singoli lotti.

Nel caso di lotti interclusi l'accesso agli stessi sarà garantito attraverso la predisposizione di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbana redatto dal Comune su istanza degli interessati. Tale piano non costituirà variante di P.R.G. e seguirà le procedure di approvazione previste dalla L.R. 3/96. Le zone con tali caratteristiche, in uno alla approvazione del P.R.G., si intendono individuate come zone di degrado ai sensi e per gli effetti della citata L.R. 3/96.

## ART. 5 - CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di recupero ( “P.d.R.” ), di cui all’art.28 della Legge 05.08.1978. n. 457, definisce, nell’ambito delle norme e delle destinazioni d’uso previste dal P.R.G., il disegno organico dell’area assoggettata, in relazione alla individuazione delle zone urbane come aree degradate per le quali sono necessari interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione od alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In particolare il P.d.R. deve contenere:

- 1) La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) L’individuazione delle aree e degli edifici espropriati o da espropriare per la realizzazione degli interventi pubblici, ivi compresi quelli eventualmente destinati all’edilizia sovvenzionata ed agevolata;
- 3) La destinazione d’uso delle singole aree e dei singoli edifici;
- 4) L’individuazione delle unita’ minime d’intervento, con l’indicazione di quelle alle quali va applicata la disciplina prevista dall’art. 23 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle da attuare mediante rilascio di concessione singola;
- 5) L’individuazione degli eventuali edifici in cui vanno effettuati interventi di recupero edilizio e le relative modalita’ esecutive;
- 6) I termini di attuazione del Piano ed i termini di attuazione degli interventi previsti.

Il Pdr e’ approvato dal Consiglio Comunale secondo le procedure definite dal citato art. 28 della L. 457/78.

## **ART. 6 - CONTENUTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE**

Il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (**P.R.U**) , in attuazione dell'art. 16 della L. 179/92 e della L.R. n° 3/96, è finalizzato ad una più organica valorizzazione del territorio ed utilizzazione delle infrastrutture, delle residenze e del patrimonio edilizio esistente.

Il Programma Integrato è rivolto ad ambiti di edilizia preesistente ai fini della riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale di aree centrali urbane e di periferie degradate.

Esso si basa su analisi del patrimonio edilizio, delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché delle funzioni urbane presenti nell'ambito da interessare, al fine del riordino complessivo del sistema insediativo preesistente e/o ripristino di qualità ambientale del territorio interessato.

Il Programma Integrato è di iniziativa comunale. Esso può essere proposto anche da soggetti pubblici o privati , singoli o riuniti in consorzio o associati tra loro, i quali lo propongono al Comune. Questi ne verifica compatibilità ed efficacia, ai sensi del comma 2) e comma 3) dell'art.1 stessa L.R. n° 3/96, ai fini dell'adozione prioritaria.

Il Programma integrato deve contenere:

- a) il progetto urbanistico/ architettonico;
- b) la normativa gestionale;
- c) il piano di fattibilità finanziaria.

*e gli elaborati di cui all'art.4 stessa L.R. n° 3/96*

Il Programma è approvato dal Comune secondo le modalità fissate dall'art.8 della L.R. n° 3/96; ovvero secondo l'art.9 nel caso non fosse conforme alle previsioni del P.R.G. e del R.E. vigenti.

## ART. 7 - CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato Esecutivo (“P.P.E.”) di cui all’art. 13 della Legge 17.08.1942 , n. 1150 e successive modificazioni, definisce nell’ambito delle zone e delle destinazioni del P.R.G., il disegno urbano organico dell’area assoggettata, in relazione alla individuazione della viabilità automobilistica e/o pedonale, alla determinazione della gerarchia tra le strade, alla distribuzione e quantificazione degli edifici e degli spazi pubblici, alla definizione degli allineamenti degli edifici e della distanza tra di essi, alla qualità urbanistica ed architettonica complessiva.

In particolare il P.P.E. deve contenere ( Titolo III - Capo II della L.R. n. 14/82 e successive modifiche e integrazioni) :

1. La delimitazione del perimetro del territorio interessato;
2. L’indicazione delle aree e degli edifici già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici, ivi compresi quelli relativi alla eventuale edilizia sovvenzionata ed agevolata;
3. La destinazione d’uso delle singole aree e dei singoli edifici;
4. L’individuazione delle unità minime d’intervento, con l’indicazione di quelle alle quali va applicata la disciplina prevista dall’art. 23 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle da attuare mediante rilascio di concessione singola, con l’indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
5. Le definizioni delle tipologie costruttive edilizie e delle tipologie stradali, delle destinazioni d’uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni grafiche plano-volumetriche;
6. L’individuazione degli immobili in cui vanno effettuati interventi di risanamento e consolidamento e le relative modalità esecutive;
7. I termini di attuazione del Piano ed i termini di attuazione degli interventi previsti con la individuazione delle relative proprietà;

*e deve essere accompagnato dagli elaborati minimi di cui al successivo art.11*

Il PPE è redatto ed approvato ai sensi e con le modalità della Legge 1150/42 nonchè della Legge Regionale 20.03.1982, n.14 e successive modificazioni.

## ART. 8 - CONTENUTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione Convenzionato ("**P.d.L.**" ) puo' essere redatto e presentato dai proprietari, singoli o riuniti in consorzio, o dal Comune (nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni), per le zone di nuova espansione e nei casi previsti negli articoli del Titolo II delle presenti Norme.

Il P.d.L., oltre alle medesime indicazione stabilite per i P.P.E. di cui all' art.7 , deve prevedere, a norma del Capo III del Titolo III delle Direttive allegate alla L.R.14/82, anche una Convenzione da stipularsi con il Comune e contenente le seguenti prescrizioni:

### Nei P.d.L. relativi ad aree residenziali

a) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria indicati nell'art.4 della legge 29.09.1964, n.847;

b) per quanto attiene alle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, considerato che il PRG, nel suo dimensionamento complessivo, già individua le aree per standards urbanistici, tali da soddisfare la misura minima prevista dalla legge, dovrà essere prevista la cessione gratuita di:

- **b1** un'area, non inferiore a 10 mq. per abitante da insediare o per ogni 100 metri cubi da costruire, da utilizzarsi prevalentemente per aree a giardino, per lo sport e per il parcheggio;
- **b2** nonchè l'obbligo di versare al Comune una somma per la acquisizione di un'area equivalente nelle apposite aree predisposte nel PRG.

Qualora l'acquisizione delle aree di cui al capo **b1** non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree.

c) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonchè di una quota parte di quella secondaria.

All'Amministrazione comunale spetta in ogni caso la possibilità, in alternativa alla realizzazione diretta delle opere, di richiedere il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonchè all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del Consiglio regionale n° 119/1 del 28.07.1977.

d) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il PdL deve essere accompagnato, inoltre, dagli elaborati di cui ai comma a),b),c),d),e),f) e g) del CAPO III stessa legge regionale 20.03.1982 n. 14 e successive modifiche e integrazioni.

### Nei P.d.L. relativi ad aree di tipo produttivo

a) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria indicati nell'art.4 della legge 29.09.1964, n.847; nonchè la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, stabilite dall'art. 5 del D.M. 1444/68, cioè :

- **in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo o artigianale previsto se nello stesso non viene svolta attività commerciale;**
- nel caso trattasi di insediamento commerciale o di servizi, **in aggiunta a quanto stabilito dall'art.18 della L. 765/967 , come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89** (1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di costruzione) **deve essere assicurata una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edifici aventi tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio (le superfici di cui sopra devono essere esterne all'intervento e possono anche comprendere le aree di rispetto dai nastri stradali);

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di una quota parte di quella secondaria.

All'Amministrazione comunale spetta in ogni caso la possibilità, in alternativa alla realizzazione diretta delle opere, di richiedere il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del Consiglio regionale n° 119/1 del 28.07.1977.

c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

*Il PdL deve essere accompagnato, inoltre, dagli elaborati minimi di cui al successivo art.11.*

Il PdL., in entrambi i casi, e' approvato ai sensi e con le modalita' della Legge 1150/42 nonché della Legge Regionale 20.03.1982 , n. 14 e successive modificazioni.

**ART. 9 - CONTENUTI DEL PIANO PER LA EDILIZIA ECONOMICA E  
POPOLARE  
e DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO ex art.51 L.865/71**

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (appresso detto **PEEP**), di cui alla Legge 18.04.1962 n.167 e successive modificazioni ed integrazioni, includerà tutti gli immobili, le aree e gli edifici compresi nel territorio comunale destinati a tale finalità.

Per quanto attiene al proporzionamento di tali aree, il Comune di Vitulazio, ai sensi del 1° comma dell'art. 1 della L. 167/62, non è obbligato a prevedere, nell'ambito del proprio strumento urbanistico, una specifica zona da destinare ad insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica. Tuttavia, poichè lo strumento urbanistico vigente prevede sul territorio comunale un Piano di Zona di tipo consortile, approvato con DPGRC n.6264 del 12.08.1979, il P.R.G. conferma la destinazione e la localizzazione di tale zona 167, trattandosi, peraltro, di una preesistenza consolidata; ed in relazione, inoltre, a quanto stabilito dall'art.30 comma 1 della L. 47/1985, in adiacenza a detta zona 167, prevede, una, se pur limitata, area in ampliamento di tale destinazione.

Successivamente alla approvazione del P.R.G., il Consiglio Comunale, qualora ritenesse necessario ampliare le attuali previsioni di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art. 18, primo ed ultimo comma, della Legge 8.05.1978, n. 457, potrà localizzare, nell'ambito delle aree individuate dal PRG con destinazione residenziale, nuovi ambiti da sottoporre a Piano PEEP, fino al raggiungimento di una quota non inferiore al 40% e non superiore al 70% del fabbisogno totale di edilizia abitativa preventivata nel decennio.

## **ART. 10 - CONTENUTI DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Il Piano per gli Insedimenti Produttivi ( **P.I.P.**) di cui all' art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, definisce, nell'ambito delle aree e degli edifici destinati dal P.R.G. ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistico-alberghieri, il disegno organico del territorio in relazione alle esigenze di sviluppo produttivo, di razionalizzazione degli impianti tecnologici e della viabilità, anche al fine di garantire condizioni di lavoro soddisfacenti e di tutelare e salvaguardare la qualità dell'ambiente dall'impatto connesso alla realizzazione di impianti produttivi.

In particolare il PIP deve contenere ( Titolo III- Capo V delle direttive allegate alla L.R. n. 14/82 e successive modifiche e integrazioni) :

1. l'estensione delle aree da comprendere nel Piano;
2. l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. i parametri di intervento;
4. la definizione delle tipologie degli insediamenti produttivi e la natura di questi, in riferimento al ciclo produttivo ed al presunto numero di addetti;
5. la definizione delle tipologie stradali e degli impianti tecnologici di approvvigionamento e di scarico;
6. la definizione plano-volumetrica di tutte le opere;
7. l'individuazione delle unità di intervento e degli stralci funzionali di attuazione ;
8. la previsione di massima di spesa, suddivisa per natura delle opere (acquisizione delle aree, strade, impianti tecnologici, ecc.).

*Il PIP deve essere accompagnato, inoltre, dagli elaborati minimi di cui al successivo art.11.*

Il PIP, ad iniziativa pubblica, è approvato ai sensi e con le modalità dell'art. 27 della L. 865/71 nonché della Legge Regionale 20.03.1982, n. 14 e successive modificazioni.

## ART. 11 - ELABORATI DEI PIANI ESECUTIVI

Gli elaborati minimi di cui devono essere costituiti i piani esecutivi , descritti agli articoli che precedono, sono , di norma, i seguenti:

- Relazione di progetto nella quale siano precisati il rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del PRG e siano descritti i criteri generali di progettazione, lo stato dei luoghi nonchè gli interventi pubblici e privati da realizzare, le modalita', i tempi ed i costi d'intervento ;
- Planimetria dello stato di fatto, disegnata su mappa catastale, nel rapporto non inferiore ad 1:1.000, con la delimitazione dell'area oggetto di piano , l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi altimetrici di riferimento, dei fabbricati esistenti, dei valori ambientali e culturali da tutelare, degli eventuali vincoli, delle infrastrutture esistenti e di progetto,;
- Stralcio del PRG e delle relative norme di attuazione, comprensivo delle zone adiacenti e di quelle oggetto del piano;
- Planimetrie generali di progetto, nel rapporto non inferiore ad 1: 500, indicanti :
  - a) la rete viaria, automobilistica e pedonale, le aree di parcheggio e le piazze, con sezioni di riferimento;
  - b) la delimitazione dei lotti edificabili, delle superfici massime d'ingombro e degli allineamenti di tutti gli edifici di progetto ed esistenti, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione della loro destinazione d'uso;
  - c) la individuazione e la specificazione degli edifici e degli spazi pubblici, nei rapporti indicati dalle presenti norme, nonche' delle aree da cedere al Comune;
  - d) la individuazione della piantumazione obbligatoria e delle eventuali essenze arboree nonche' delle aree private da coltivare a giardino;
- Grafici nel rapporto non inferiore ad 1:500 delle tipologie edilizie e delle tipologie delle strade, con indicazioni planovolumetriche ed in sezione;
- Profili regolatori, di cui almeno due perpendicolari tra di loro, indicanti il rapporto tra i principali edifici, le strade e le aree libere, nel rapporto non inferiore ad 1:500;
- Estratto catastale con elenco delle proprieta' comprese nel piano;
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture tecnologiche, nel rapporto non inferiore ad 1:500.

## ART.12 - SPAZI ED EDIFICI PUBBLICI

La dotazione degli spazi pubblici riservati ad attrezzature e servizi, alle attività collettive, a parco, per lo sport ed a parcheggi, di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968, n. 1444, e' stabilito in misura non inferiore a 20 mq ad abitante, nella interpretazione della L.R. 14/82;

Oltre che nelle Tavole di Zonizzazione , nello specifico elaborato del PRG sono indicati gli spazi pubblici per attrezzature di livello comunale e la relativa destinazione specifica , con riferimento alla ripartizione stabilita al punto 1.4 , titolo II, degli Indirizzi Programmatici allegati alla L.R. 20.03.1982, n. 14 e successive modificazioni .

Nelle norme relative alle diverse Z.T.O. vengono indicati gli ulteriori fabbisogni di aree per attrezzature pubbliche da soddisfare, nell'ambito delle zone stesse, in fase di pianificazione esecutiva .

Qualora i progetti di OO.PP. non siano conformi alle specifiche destinazioni del PRG, ai sensi del 4° c. dell'art 1 della L.n°1/78, come modificato dalla L. 415/98 , l'approvazione da parte del Consiglio comunale non comporta necessità di variante allo strumento urbanistico nel caso in cui le opere sono localizzate su aree comunque destinate ad attrezzature pubbliche ( S o F) ed il mutamento non determina il venir meno del rispetto dei parametri di dimensionamento delle diverse tipologie di attrezzature; in tutti gli altri casi, invece, ai sensi del 5° c. dell'art. 1 della L. n°1/78, detta approvazione costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico e viene approvata con le modalità previste dagli art. 6 e seguenti della L. 167/62 e sue successive integrazioni e modifiche.

I proprietari o gli aventi titolo delle aree vincolate nel P.R.G. ad attrezzature pubbliche, a parcheggio ed a verde, possono chiedere al Comune di realizzare, a propria cura e spese, o anche attraverso un intervento misto pubblico-privato, analoghe attrezzature pubbliche con l'obbligo della stipula, allegata alla concessione edilizia, di una convenzione che contenga, tra l'altro, anche le seguenti prescrizioni:

- le modalità di utilizzo delle attrezzature, con la riserva di una quota, non inferiore al 30 % dell'utenza stimata, a disposizione di categorie di utenti indicati dal Comune;
- le modalità di prelazione da parte del Comune per l'acquisizione delle aree e delle attrezzature realizzate, da esercitarsi non prima di dieci anni dalla ultimazione dei lavori; ovvero la possibilità di cessione al Comune di parte della proprietà;
- le modalità di locazione diretta da parte del Comune, per un periodo non superiore a dieci anni;
- le quote da cedere al Comune degli eventuali proventi derivanti dalla gestione delle attrezzature, esclusivamente nel caso che dette attrezzature siano state realizzate con il contributo finanziario della Regione, dello Stato o da altri Enti abilitati, sui quali sono esercitati il controllo o la vigilanza della Regione o dello Stato;

Nelle aree con destinazione residenziale, previste dal PRG, è consentita la realizzazione di attrezzature scolastiche private , in dotazione aggiuntiva rispetto a quanto già previsto dal Piano stesso. Le aree di pertinenza delle sovraccitate attrezzature scolastiche, dimensionate ai sensi della Legge 5.08.1975, n. 412, devono essere specificamente asservite e vincolate ad attrezzature pubbliche, mediante trascrizione presso la competente Conservatoria Immobiliare.

Nelle aree con destinazione residenziale o agricola previste dal P.R.G., in virtù di quanto stabilito dall'art.7, comma 60 punto d) della L. 662/96, è possibile realizzare attrezzature

sportive che non comportino la necessità di edificazione di volumetrie specifiche; nelle zone agricole la realizzazione dei locali di servizio, potrà avvenire utilizzando la volumetria assentibile per la residenza, nel rispetto dei parametri di intervento della zona.

*I tracciati viari individuati dal Piano hanno, in generale , il carattere di "previsione di massima" ; in fase attuativa, con la progettazione della infrastruttura, essi potranno subire quelle variazioni e modifiche che dovessero scaturire da esigenze progettuali esecutive, da rilievi dettagliati e/o da circostanze particolari evidenziate sul campo . Per le aree interessate dalla infrastruttura la approvazione del progetto , nei termini previsti dalla legge , costituirá Variante allo strumento urbanistico . Le aree risultanti, originariamente comprese nel tracciato ma non impegnate dall'intervento, dopo la realizzazione delle opere acquisiranno la classificazione urbanistica delle zone territoriali poste ai lati della infrastruttura .*

*Il PRG rinvia la definizione dei tracciati viari interni agli ambiti di z.t.o. ai Piani attuativi ( PPE, PRU, PdL, PIP ecc.), ove previsti, oppure agli specifici progetti proposti dalla Amministrazione Comunale e/o dai privati. Con l'approvazione di tali strumenti esecutivi, ciascuno secondo le modalità delle rispettive norme di riferimento, i tracciati stradali interessati sono recepiti nello strumento urbanistico.*

*Nelle zone di tipo "D" a destinazione commerciale in aggiunta agli standard di cui al D.M. 1444/68, art.5 - punto 2, devono essere previsti gli eventuali spazi aggiuntivi ai sensi della L.R. 1/2000.*

## ART . 13 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate da indici e parametri definiti come segue :

### 1) **Superficie territoriale ( St )**

La superficie , di norma espressa in ettari, comprendente le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensiva della viabilità interna alla zona e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con la esclusione di quelle già specificatamente individuate dal Piano.

Nelle zone già parzialmente edificate, ai fini del computo della St vanno escluse, altresì, le aree di pertinenza degli interventi edilizi esistenti.

### 2) **Superficie fondiaria ( Sf )**

La superficie , di norma espressa in mq., costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici (esistenti o da realizzare ); si calcola sottraendo dalla superficie territoriale le aree interessate dalla viabilità interna, (anche se privata o da cedere al Comune) ed esterna ed ogni altra area sia pubblica che di uso pubblico.

### 3) **Indice di fabbricabilità territoriale ( It )**

Rappresenta il volume massimo costruibile sulla Superficie territoriale come innanzi definita; di norma si esprime in mc/ha oppure in mc/mq .

### 4) **Indice di fabbricabilità fondiaria ( If )**

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni mq di Superficie fondiaria , come innanzi definita. Si esprime in mc/mq.

Concorre alla determinazione di tale volume anche la superficie lasciata fuori dal lotto e ceduta senza indennizzi al Comune per la realizzazione di strada o di altro spazio pubblico.

### 5) **Superficie minima di intervento**

#### **a) del Piano Urbanistico Attuativo (U.M.I. )**

Rappresenta la area territoriale minima per proporre un Piano Urbanistico Attuativo ; si esprime in mq. oppure in Ha.

#### **b) del lotto (Lm )**

Rappresenta la area fondiaria minima per operare un intervento edilizio diretto o, nell'ambito di un Piano urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

#### **c) area di pertinenza urbanistica (A.P.U.)**

L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, ai fini di cui sopra, solo nei casi di intervento in zona agricola connessa con la conduzione dei fondi.

### 6) **Rapporto di Copertura (Rc )**

Rappresenta il rapporto percentuale che deve intercorrere tra la superficie coperta di tutte le opere edificate e la superficie fondiaria di riferimento; si esprime in mq/mq .

## ART.14 - DISTANZE URBANISTICHE E TIPOLOGIE EDILIZIE

### 7) Distanza minima dalle strade (Ds)

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato al ciglio stradale, sia di strada pubblica che privata di uso pubblico; è espressa in ml.

Fuori dei centri edificati le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal DM 1444/68, nonché dal vigente Codice della strada.

Nelle zone del centro urbano, di tipo A, B1 e B2, è ammessa la costruzione in allineamento con i fabbricati limitrofi esistenti alla data di adozione del P.R.G.; salvo i casi in cui negli elaborati di Piano sia prescritto un particolare arretramento, fissato nella misura di ml 10.00.

Nelle aree urbane, di tipo B4 è prevista la distanza minima di 5,00 ml fra gli edifici ed il ciglio delle strade; salvo i casi in cui negli elaborati di Piano, con specifico tratteggio, sia prescritto un particolare arretramento, fissato nella misura di ml 10.00.

Nelle aree di espansione urbana C1\* e C2, fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali è prevista la distanza minima fissata dal Titolo secondo punto 1.7 degli "Indirizzi e direttive" allegati alla Legge regionale 20.03.1982, n. 14, salvo i casi in cui negli elaborati di Piano, con specifico tratteggio, sia prescritto un particolare arretramento di 10,00 ml.

Nelle zone produttive, di tipo D1, D2 e D3 e nella zona direzionale F4, fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali è prevista la distanza minima definita dalla fascia di rispetto (vedi successivo art.36).

I Piani Attuativi, nella previsione dei relativi plano-volumetrici, definiranno nei confronti delle strade interne le distanze minime fra gli edifici ed il ciglio delle strade, nel rispetto, comunque, di quanto prescritto dal DM 16.1.96 in materia di costruzioni in zone sismiche.

Nella zona agricola, così come nelle zone residenziali, la distanza minima dal ciglio stradale, come avanti definita, deve essere rispettata anche nel caso di realizzazione di locali, di modeste dimensioni, per impianti tecnologici (pozzi di irrigazione, cabine di trasformazione e alimentazione della energia elettrica), nonché di serre fisse aventi struttura portante costituita da paletti di castagno o da tubolari in ferro.

### 8) Distanza minima dai confini (Dc)

Rappresenta la lunghezza, misurata in proiezione orizzontale, del segmento che collega i punti più vicini della superficie coperta del fabbricato (compreso i poggioli a sbalzo ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza) al perimetro della superficie fondiaria (lotto di pertinenza); è espressa in ml.

Per le zone in cui è ammessa la costruzione in aderenza è considerato impegnato solo il confine effettivamente edificato.

### 9) Distanza fra pareti di fabbricati fronteggianti (Df)

Rappresenta la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza; è espressa in ml.

- Balconi, pensiline e simili, fino alla larghezza di ml 1,20, sono esclusi dal conteggio della distanza.

- Se le pareti fronteggianti non sono finestrate, ovvero interessate da sole finestre di wc o scale, è consentita una distanza minima, ma comunque non inferiore a ml.10,00.

Le distanze minime ammissibili per ciascuna zona sono imposte dal DM 1444/68.

- Il terrazzo calpestabile, fornito di regolare parapetto o ringhiera, costituisce parete finestrata ai fini della determinazione della distanza tra pareti di fabbricati fronteggianti. Lo stesso è assimilabile a parete cieca se la delimitazione del terrazzo sulla stessa è costituito da muro o altra barriera cieca alta oltre i metri 2,20.
- Le pareti aperte delle tettoie; le pareti dei locali per impianti tecnologici e dei box ubicati fuori dell'involucro dell'edificio, concorrono, qualunque la loro altezza, alla determinazione della distanza consentita sia dalle pareti di questo che dai confini e dalle pareti dei fabbricati alieni che si fronteggiano. Ugualmente concorrono alla determinazione della distanza minima prevista per la zona, i porticati compresi nell'involucro del fabbricato, ubicati al piano terra o ad un piano superiore (loggiate).
- Nelle sole zone produttive, le pareti aperte delle tettoie e le pareti dei locali per impianti tecnologici, ubicati fuori dell'involucro dell'edificio, concorrono, qualunque la loro altezza, alla determinazione della distanza consentita dai confini e dalle pareti dei fabbricati alieni che si fronteggiano, mentre è consentito un distacco minimo dalle pareti di detto involucro pari all'altezza delle pertinenze predette.

#### 10) Ciglio stradale

Rappresenta la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

#### 11) Edificio

Per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi inedificati, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevino senza soluzione di continuità dalle fondazioni al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome.

12) Agli effetti dell'applicazione delle norme di PRG per costruzioni "a schiera", "a sistema lineare aperto" ed "a blocco isolato" si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- **Costruzioni a schiera :**  
edifici formati da due o più alloggi disposti in serie, con almeno un lato in comune, ciascuno dotato di accesso diretto dall'esterno;
- **Costruzione a sistema lineare aperto**  
edifici formati da due o più alloggi, con scale che servono due o più alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno;
- **Costruzioni a blocco isolato:**  
edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono più alloggi per piano, non disposti in serie.

## **Art. 15 - DEFINIZIONI EDILIZIE**

### **1) Superficie Coperta (Sc)**

Rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali .

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- le scale a vista.
- i porticati aperti su almeno 7/10 del perimetro e di altezza non superiore a ml 2,20.
- le pensiline , gli sporti di gronda ed i balconi a sbalzo fino a ml 1,20.

Gli elementi innanzi menzionati, per la parte eccedente ml. 1,20, nonchè i bay-windos , concorrono alla formazione della Sc.

Non concorrono alla formazione della Superficie Coperta anche:

- le eventuali cabine per impianti, purchè di altezza inferiore a ml 2,70.
- le piscine e le vasche all'aperto.
- le aie e le serre di coltura nelle zone rurali; i piani caricatori in zona produttiva.

### **2) Altezza della fronte di un fabbricato (H )**

E' costituita dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna del progetto, interessata dalla facciata che si considera, ed il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, considerata con una sporgenza massima di ml. 1,20; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, indipendentemente dalla utilizzazione del sottotetto.

Detta altezza non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme tecniche vigenti , ad eccezione dei volumi tecnici.

Nel caso in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali e/o parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e, per ogni elemento, si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze , per ciascuno degli elementi di cui innanzi non può superare di ml 2,00 l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima consentita.

Se la costruzione è terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi , semprechè questi siano individuabili, sia architettonicamente che strutturalmente.

Il profilo del terreno , a sistemazione avvenuta , rispetto alla piano di campagna preesistente, non deve superare ml 3,00 in sbancamento o ml 2,00 in riporto ; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno.

Nel caso in cui la larghezza della strada o il rispetto dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, sono ammessi ritiri dei piani superiori dell'edificio.

### **3) Altezza dell'edificio**

E' costituita dalla media delle altezze delle fronti di un fabbricato.

### **4) Volume dell' edificio ( V )**

Ai fini della effettiva possibilità edificatoria esso va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature , per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione:

- del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto , semprechè il volume seminterrato non sia destinato a

residenza, uffici o attività produttive (fatte salve quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare).

- la parte fuori terra dei locali semiterrati, fino alla quota di m. + 1,25 (tale esclusione potrà avvenire solo nel caso in cui superiormente a tale volume non sia prevista la realizzazione di un porticato), calcolata tra il calpestio del primo solaio e la superficie esterna di progetto.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito:

- le scale aperte almeno su tre lati, o su due negli edifici edificati in aderenza.
- i porticati o porzione di essi, se pubblici, o di uso pubblico (qualora i porticati non siano di uso pubblico, essi vanno conteggiati nel calcolo del Volume solo al 50%).
- i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale.
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala chiuso, serbatoi idrici, vasi di espansione, canne fumarie, e di ventilazione.
- i volumi praticabili compresi entro le falde del tetto (soffitte) non destinati a residenza, ad uffici o ad attività produttiva o commerciale, se l'altezza all'intradosso dei colmi non superi i ml 2,20 e la illuminazione diretta, anche tramite abbaini, ciascuno di max metri 1,50 di lunghezza, max 1,00 di larghezza e max 1,00 di altezza, non superi un metro quadrato per ogni 20 metri quadrati di superficie coperta del tetto.
- il locale, entro l'involucro dell'edificio, destinato ad per impianti tecnologici, fino ad un max di 27 mc.

Per i porticati o parte di essi, per i sottotetti, i volumi tecniche quelli destinati ad impianti tecnologici non conteggiati nel calcolo del Volume, deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che ne impedisca la trasformazione.

*Nelle zone di tipo "B" che avevano una destinazione residenziale anche nel PdF previgente, sui lotti parzialmente edificati il calcolo della potenzialità edificatoria residua può essere effettuato utilizzando, per il volume esistente, l'indice fondiario del PdF; sulla parte di area non saturata la volumetria potenziale scaturirà dalla applicazione degli indici del PRG.*

#### **5) Superficie Utile abitabile (Su)**

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto delle murature, tramezzi, pilastri, sguinci, e vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, sono compresi gli spazi per armadi a muro (secondo la definizione della L. 392/78 e art. 3 del DM 10.5.77).

#### **6) Superficie non Residenziale (SnR)**

E' costituita dalla superficie destinata a servizi ed accessori strettamente connessi con le residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi sguinci e vani porte e finestre (art.2 DM 10.5.77)

Tali superfici riguardano:

- cantinole,soffitte, locali motore ascensori, lavatoi comuni, ed altri locali similari;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi non destinati ad uso pubblico;
- logge e balconi.

#### **7) Numero dei Piani**

Rappresenta il numero massimo dei piani abitabili di un edificio, compreso i piani in ritiro, il seminterrato, ed il sottotetto, quest'ultimo se abitabile.

## ART. 16 - ALTRE DEFINIZIONI

### 1) **Costruzioni**

Ai fini del presente regolamento per "costruzioni" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

### 2) **Ricostruzione**

Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa demolita (senza aumento di volume).

Se non diversamente specificato dalle norme di zona, essa deve avvenire nel totale rispetto del preesistente (sagoma, volumetria e S.U.),

### 3) **Ampliamento**

Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di un volume supplementare.

### 4) **Sopraelevazione**

Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

### 5) **Manutenzione ordinaria**

Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

### 6) **Manutenzione straordinaria**

Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino, facendo salvo le particolari prescrizioni di zona, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

### 7) **Restauro e risanamento conservativo**

Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio;

### 8) **Ristrutturazione edilizia**

Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### 9) **Ristrutturazione urbanistica**

Per "ristrutturazione urbanistica" si intende il complesso degli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### 10) **Adeguamento igienico-funzionale**

L' intervento edilizio che tende, attraverso modifiche della distribuzione e/o aggiunte volumetriche, a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio o di un'unità abitativa, adeguandolo anche a nuove funzioni.

#### 11) **Planovolumetrico**

Esso serve a suddividere in comparti un'intera singola zona omogenea, nel caso in cui sia frazionata in più proprietà, al fine di non residuare zone o lotti interclusi.

Il planovolumetrico viene approvato con delibera del CC ed individua, se necessario, la viabilità di penetrazione.

Esso è costituito da planimetrie, alla scala non inferiore a 1:500, da cui risulta lo stato di fatto e le previsioni di modifica.

#### 12) **Superficie per opere di urbanizzazione primaria** L.n. 847/64 art.4

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta e parcheggi, aree di verde primario, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione.

#### 13) **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** - L.n. 865/71 Art. 44

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature d'interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (acquadotti, elettricità, ecc.).

#### 14) **Parcheggio privato e parcheggio pubblico**

1. Per "parcheggio privato" s'intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, legge 24/3/89 n. 122).
2. Per "parcheggio pubblico" s'intende l'area pubblica, con accesso da strada pubblica, riservata alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli.

#### 15) **Spazi interni agli edifici**

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare per:

- **Patio** - si intende lo spazio interno di un edificio ad un sol piano, ( o all'ultimo piano di un edificio multipiani) con normali non inferiori a ml. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4.00;

- **Chiostrina** - si intende lo spazio interno di un edificio multipiani, di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali abbiano una normale minima di ml. 3,00.

- **Cavedio** - si intende lo spazio interno, per ventilazione dei bagni o dei locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne; di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, ma comunque superiore a 0,65 mq, sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale

**16) Indice di Piantumazione**

Rappresenta il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone , con la eventuale specificazione delle essenze arboree .

## **TITOLO II : ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE E PARAMETRI D'INTERVENTO**

### **ART.17 - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Le prescrizioni e le norme del presente P.R.G. sono riferite a Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) delimitate e contrassegnate da idonea simbologia nelle Tav.le 10.1,10.2 e 10.3 , in scala 1/5000, e nella Tav.11, in scala 1/2000.

In particolare il Piano individua le seguenti zone :

zona "A" - Centro storico

zona "B1"- Centro Urbano -Zona edificata con alta densità edilizia

zona "B2"- Centro Urbano -Zona edificata con media densità edilizia, con integrazioni

zona "B3"- Centro Urbano -Zona di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti

zona "B4"- Area Urbana Periferica - Zona di completamento di ambiti parzialmente edificati

zona "C1"- Edilizia Residenziale ex L. "167" del P.E.E.P. vigente

zona "C1\*"- Edilizia Residenziale ex L. "167" in ampliamento del P.E.E.P. vigente

zona "C2"- Residenziale di nuova espansione

zona "D1"- Insedimenti produttivi in atto (industriali, artigianali e commerciali)

zona "D2"- Insedimenti produttivi con integrazioni (industriali,artigianali, commerciali e ricettivi)

zona "D"- Insedimenti produttivi (artigianali e piccole industrie)

zona "D3"- Insedimenti produttivi per il recupero delle attività artigianali e commerciali urbane

zona "D5"- Insedimenti produttivi per le attività terziarie urbane (commerciali, direzionali o di servizi, turistico-ricettivi e per il tempo libero)

zona "E1" - Agricola collinare

zona "E2" - Agricola prevalente

zona "F" - Attrezzature di livello generale

**F1** - Centro per attività sociali, culturali e per il tempo libero

**F2** - Parco urbano integrato con strutture per lo sport, il tempo libero e con attrezzature di interesse collettivo (Fiera mercato e Servizi Polifunzionali)

- F3** - Istruzione superiore e C.F.P.
- F4** - Centro direzionale e Servizi di supporto alle Aree Produttive
- F5** - Aree cimiteriali
- F6** - Aree di protezione civile

zona "S" - Attrezzature Pubbliche a scala urbana (standards):

- di tipo **a)** scolastiche
  - a1)** asilo nido
  - a2)** scuola materna
  - a3)** scuola elementare
  - a4)** scuola media
- di tipo **b)** interesse comune
  - b1)** Municipio o Delegazione municipale
  - b2)** Chiesa
  - b3)** Servizi pubblici
  - b4)** Centro polifunzionale
  - b5)** Poliambulatorio di base
  - b6)** Mercatino rionale
  - b7)** Fiera mercato
- di tipo **c)** verde e sport
  - c1)** Verde di quartiere
  - c2)** Verde attrezzato
  - c3)** Verde attrezzato a sport di base
  - c4)** Centro polisportivo
- di tipo **d)** parcheggi

Alle zone sopraelencate vanno aggiunte le fasce di rispetto : stradale , ferroviarie, cimiteriale e dagli alvei .

Le suddette Z.T.O. sono dettagliatamente descritte negli articoli che seguono.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 765/67, per ognuna delle zone individuate dal PRG e' rispettata la rispondenza alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. del 02.04.1968, n.1444.

## ART. 18 - PARAMETRI DI INTERVENTO

Al fine di stabilire i limiti e le modalità di attuazione degli interventi edificatori per ogni singola Z.T.O., negli articoli che seguono verranno specificati i seguenti dati:

- la descrizione delle aree assoggettate.
- i parametri di intervento edificatorio, definiti nei precedenti articoli 13,14, 15 e 16, nonché dal Regolamento Edilizio Comunale e specificati come segue:

**UMI** = Unità minima di intervento (mq.)

**It** = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

**If** = Indice di fabbricabilità fondiari (mc./mq.)

**Lm** = Lotto minimo di intervento (mq.)

**Rc** = Rapporto di copertura (mq./mq.)

**Hmax** = Altezza massima (ml.)

**Np** = Numero di piani fuori terra (n°)

**Dc** = Distanza dai confini (ml.)

**Df** = Distanza dai fabbricati (ml.)

**Ds** = Distanza dai nastri stradali o ferroviari (ml.)

- le destinazioni d'uso prevalenti e quelle escluse.
- le modalità per il soddisfacimento degli standards, ai sensi del precedente art. 12.
- le modalità di attuazione degli interventi edificatori (concessione edilizia diretta, autorizzazione, obbligo e/o possibilità di ricorso a piani esecutivi).
- particolari prescrizioni o modalità di attuazione.
- vincoli o limitazioni particolari.

## **ART. 19 - ZONA "A"** **( Centro Storico )**

Comprende l'intera area del Centro Storico di Vitulazio, caratterizzata da connotazioni morfologiche e tipologiche che pur se non di elevato interesse architettonico, contribuiscono, tuttavia, a dare forma ad un nucleo urbano meritevole di salvaguardia in quanto memoria storica della comunità locale.

In tale area, da assoggettare a Piano di Recupero o ad eventuali Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana estesi ad ambiti omogenei, gli interventi saranno rivolti alla tutela e conservazione del patrimonio edilizio esistente ed alla riorganizzazione degli spazi e degli edifici pubblici, per la riqualificazione complessiva della zona.

### • **Destinazioni d'uso :**

Residenza ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero; attività alberghiera e ricettiva; attività direzionale; attrezzature di interesse generale.

Sono escluse le attività: artigianale di servizio che comporti lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica; commerciale all'ingrosso; industriale; agricola; allevamento industriale; agrituristica.

Sono esclusi, infine, gli impianti di distribuzione di carburanti e le relative attrezzature di servizio.

### • **Attrezzature pubbliche :**

Standards soddisfatti con ricorso anche di aree o attrezzature esistenti al contorno.

Nell'ambito degli strumenti attuativi dovranno essere recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per almeno 6mq/ab, da destinare a verde di quartiere e a parcheggi.

Nel caso di insediamento ricettivo, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo 8 mq di parcheggio.

Se trattasi, inoltre, di insediamento direzionale o di servizi terziari, in aggiunta a quanto stabilito dall'art.18 della L. 765/967 (1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di costruzione), deve essere assicurata una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/78

### • **Modalità d'attuazione:**

**Pdr** esteso a tutta l'area secondo la delimitazione riportata nella Tavola relativa del P.R.G., oppure interessante un intero isolato, delimitato da strade comunali.

Il Piano attuativo potrà essere esteso anche alle zone di tipo "B" adiacenti, al fine di assicurare, negli ambiti urbani interessati, interventi omogenei specie per quanto attiene gli allineamenti degli edifici (sia planimetrici che verticali).

Inoltre:

La Amministrazione Comunale, di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, potrà approvare dei **Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana** estesi ad ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato.

Lo strumento urbanistico esecutivo fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e dei volumi esistenti, mentre le altezze di eventuali nuovi manufatti non potrà andare oltre le altezze preesistenti degli edifici circostanti.

• **Prescrizioni attuative :**

I piani esecutivi potranno consentire interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, per le parti non significative del tessuto urbano, anche la sostituzione edilizia dei fabbricati.

Possono essere consentite, inoltre, tipologie architettoniche con porticati al piano terra, per facilitare il traffico pedonale, laddove non vi è spazio per la realizzazione di marciapiedi.

Nelle more della approvazione dei Piani Esecutivi, sono consentiti:

1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento igienico e consolidamento statico (art 31 lettere a, b, c della L. 457/78), ovvero interventi finanziati dalla L. 219/81 o L. 363/84.
2. La realizzazione di servizi igienici nel limite massimo di 25 mc per unità abitativa, per le abitazioni, aventi superficie utile inferiore a 80 mq, che ne risultassero prive e per le quali non è possibile reperire all'interno spazi per tali servizi.  
I nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano circostante.
3. Interventi di sostituzione edilizia limitatamente agli edifici non costituenti cortina stradale, privi di valore storico/ambientale ed in precarie condizioni statiche, da dimostare con adeguata verifica tecnica.  
Tali sostituzioni dovranno avvenire nel rispetto della volumetria esistente, senza aumentare la superficie coperta; conservando, quanto più è possibile, la sagoma planimetrica di ingombro e senza superare la altezza degli edifici circostanti.  
I progetti di tali interventi dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata di cui alla L.R. 10/84.
4. Mutamenti di destinazione d'uso dell'immobile, compatibili con le destinazioni di zona e secondo le modalità riportate nel R.E.
5. Negli edifici residenziali è consentito il recupero ad uso abitativo, dei locali sottotetto, che:
  - a) rispettino le prescrizioni igienico sanitarie necessarie per l'abitabilità (art.63 del R.E.);
  - b) assicurino idonee opere di isolamento termico in conformità alle norme in materia di risparmio energetico;
  - c) non alterino le preesistenze costituite dalla statica, dai volumi, dalle superfici, dalla sagoma e dalle linee di colmo e di pendenza dei relativi tetti;
  - d) assicurino, anche con nuove opere, il ricambio d'aria e la illuminazione diretta mediante eventuali abbaini, finestre, lucernai, etc, senza modificare le linee di pendenza delle falde nè le altezze di colmo e di gronda.

**ART. 20 - ZONA "B1"**  
**(Centro Urbano - zona edificata con alta densità edilizia)**

Comprende il tessuto urbano, privo di particolari pregi architettonici, della prima espansione di Vitulazio, al contorno del Centro storico.

Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, sono rivolti alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria dell'edilizia esistente, all'adeguamento di questa alla vigente normativa antisismica, ovvero alla sua sostituzione e/o alla integrazione di nuova edilizia sui rari lotti liberi.

• **Parametri d'intervento in caso di sostituzione edilizia e/o di nuovo intervento :**

UMI = mq.	*****
I t = mc./mq.	*****
I f = mc./mq.	1,20
L m = mq.	400 (*)
R c = mq./mq.	0,40
H = ml.	10,50
N p = n°	3
D c = ml.	H/2 (minimo ml.5,00) oppure zero
D f = ml.	H (minimo ml.10,00) oppure zero
Costruzione a confine:	ammessa
Costruzione in aderenza:	ammessa
D s = ml	H/2 (minimo ml.5,00) oppure allineamento con i fabbricati limitrofi esistenti

(\*) (nota soppressa con il provvedimento di approvazione del PRG)

• **Destinazioni d'uso :**

Residenza ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero; attività alberghiera e ricettiva; attività direzionale; attrezzature di interesse generale.

Sono escluse le attività: artigianale di servizio che comporti lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica; commerciale all'ingrosso; industriale; agricola; allevamento industriale; agrituristica. Sono esclusi, infine, gli impianti di distribuzione di carburanti e le relative attrezzature di servizio.

• **Attrezzature pubbliche :**

Soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno.

Nell'ambito degli eventuali strumenti attuativi proposti dai privati ( P.R.U.) dovranno essere recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per **almeno 6 mq/ab**, da destinare a verde di quartiere e a parcheggi.

Nel caso di insediamento ricettivo, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, **almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde**, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo **8 mq di parcheggio**.

Se trattasi, inoltre, di insediamento direzionale o di servizi, in aggiunta a quanto stabilito dall'art.18 della L. 765/967 (1 mq di parcheggio per ogni 20 mc di costruzione), deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edificio** avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/68.

• **Modalità d'attuazione:**

Rilascio di **Concessione o di Autorizzazione edilizia**, anche ai sensi della Legge n. 47/85 .

La Amministrazione Comunale , di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, potrà approvare dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana, estesi ad ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato. In tale caso , in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria esistente potrà complessivamente essere aumentata fino ad un massimo del 10%, purchè nei limiti di cui al 3° c. del punto 1.5 delle Direttive allegate all L.R.14/82.

L'incremento volumetrico, comunque, non potrà essere destinato a residenza bensì alle sole attività connesse (negozi, uffici, servizi ecc.).

Lo strumento urbanistico esecutivo fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge; l'altezza massima consentita non dovrà, comunque, superare i ml. 10,50; lungo le cortine stradali i nuovi manufatti non dovranno superare la altezza degli edifici preesistenti; in tali casi l'altezza massima consentita potrà essere conseguita mediante arretramento dei piani superiori.

• **prescrizioni attuative:**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento alla vigente normativa antisismica, nonché di demolizione e ricostruzione della volumetria secondo i parametri prescritti per la zona.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino e comprendere un'area a parcheggio nella misura di minimo **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione, ai sensi dell'art.18 della L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89.

• **Sono consentiti:**

1- i cambi di destinazione d'uso compatibili con la zona di Piano e secondo le modalità riportate nel R.E.;

2- la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni con superficie utile inferiore a mq 80 che ne risultassero prive e per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi ( nel limite massimo di 25 mc per unità abitativa); tali nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all' ambiente ed al decoro urbano.

3- la edificazione, nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona, nelle rare aree libere da costruzioni, individuate come lotti autonomi alla data di adozione del presente Piano e non asservite ad edifici preesistenti ed *aventi accesso diretto da strade pubbliche o da spazi pubblici*; nonché sui lotti edificati, sui quali non è raggiunta la densità fondiaria prescritta,.

4- il recupero ad uso abitativo, negli edifici residenziali dei locali sottotetto, che:

a) rispettino le prescrizioni igienico sanitarie necessarie per l'abitabilità (art.63 del R.E.);

b) assicurino idonee opere di isolamento termico in conformità alle norme in materia di risparmio energetico;

c) non alterino le preesistenze costituite dalla statica, dai volumi, dalle superfici, dalla sagoma e dalle linee di colmo e di pendenza dei relativi tetti;

d) assicurino, anche con nuove opere, il ricambio d'aria e la illuminazione diretta mediante eventuali abbaini, finestre, lucernai, etc, senza modificare le linee di pendenza delle falde nè le altezze di colmo e di gronda.

Gli interventi di cui al precedente punto 4 sono classificati come ristrutturazioni, ai sensi dell'art.31 lettera d) della legge n.457/78, non sono soggetti alla preliminare approvazione di Piano Attuativo e prescindono dal vincolo della densità fondiaria prescritta per la zona.

## ART. 21 - ZONA "B 2"

### (Centro Urbano - zona edificata con media densità edilizia, con integrazioni)

Estesa immediatamente a ridosso della zona di prima espansione, di più recente formazione e priva di particolari pregi architettonici; comprende ambiti già dotati di infrastrutture primarie, in presenza di aree suscettibili di edificazione residenziale integrativa.

Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, sono rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente; all'adeguamento di questa alla vigente normativa antisismica; alla edificazione sui lotti liberi; al completamento degli edifici realizzati, alla sistemazione delle aree di pertinenza e alla integrazione funzionale della viabilità.

#### • Parametri d'intervento :

U M I = mq. \*\*\*\*\*

I t = mc./mq. \*\*\*\*\*

I f = mc./mq. 1,20

L m = mq. 400 (\*)

R c = mq./mq. 0,40

H = ml. 10,50

N p = n° 3

D c = ml. H/2 (minimo ml.5,00) oppure zero (\*\*)

D f = ml. H (minimo ml.10,00) oppure zero

Costruzione a confine: non ammessa (\*\*)

Costruzione in aderenza: ammessa

D s = ml H/2 (minimo ml.5,00) oppure allineamento con i fabbricati limitrofi esistenti.

(\*) (nota soppressa con il provvedimento di approvazione del PRG)

(\*\*) è consentita qualora due proprietari confinanti presentino "atto d'obbligo" (da sottoporre a trascrizione prima dell'inizio dei lavori), col quale si impegnano a costruire in aderenza, sul confine comune, anche in tempi diversi.

#### • Destinazioni d'uso :

Residenza ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero; attività alberghiera e ricettiva; attività direzionale; attrezzature di interesse generale.

Sono escluse le attività: artigianale di servizio che comportino lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica; commerciale all'ingrosso; industriale; agricola; allevamento industriale; agrituristica.

Sono esclusi, infine, gli impianti di distribuzione di carburanti e le relative attrezzature di servizio.

#### • Attrezzature pubbliche :

Soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno.

Nell'ambito degli eventuali strumenti attuativi proposti dai privati (P.R.U.) dovranno essere recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per almeno 6mq/ab, da

destinare a verde di quartiere e parcheggi.

Nel caso di insediamento ricettivo, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, almeno **il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde**, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo **8 mq di parcheggio**.

Se trattasi, inoltre, di insediamento direzionale o di servizi, in aggiunta a quanto stabilito dall'art.18 della L. 765/967, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89 (1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di costruzione), deve essere assicurata una quantità pari a **80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/68

- **Modalità d'attuazione:**

Rilascio di **Concessione o di Autorizzazione edilizia**, anche ai sensi della Legge n. 47/85.

La Amministrazione Comunale, di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, potrà approvare dei Programmi Integrati di Riqualficazione Urbana, estesi ad ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato. In tale caso, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualficazione urbana ed ambientale, la volumetria esistente potrà complessivamente essere aumentata fino ad un massimo del 10%, purchè nei limiti di cui al 3° c. del punto 1.5 delle Direttive allegate all L.R.14/82.

L'incremento volumetrico, comunque, non potrà essere destinato a residenza bensì alle sole attività connesse (negozi, uffici, servizi ecc.).

Lo strumento urbanistico esecutivo fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge; l'altezza massima consentita non dovrà, comunque, superare i ml. 10,50; lungo le cortine stradali i nuovi manufatti non dovranno superare la altezza degli edifici preesistenti; in tali casi l'altezza massima consentita potrà essere conseguita mediante arretramento dei piani superiori.

- **prescrizioni attuative:**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento alla vigente normativa antisismica, nonché di demolizione e ricostruzione della volumetria secondo i parametri prescritti per la zona.

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino e comprendere un'area a parcheggio nella misura di minimo **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione, ai sensi dell'art.18 della L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89.

- **Sono consentiti:**

1- i cambi di destinazione d'uso compatibili con la zona di Piano e secondo le modalità riportate nel R.E.;

2- la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali

non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi ( nel limite massimo di 50 mc ovvero di 10 mq per unità abitativa). Tali nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all' ambiente ed al decoro urbano.

3- la edificazione nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona, nelle aree libere da costruzioni , individuate come lotti autonomi alla data di adozione del presente Piano e non asservite ad edifici preesistenti ed *aventi accesso diretto da strade pubbliche o da spazi pubblici*; nonché sui lotti edificati, sui quali non è raggiunta la densità fondiaria prescritta.

4- il recupero ad uso abitativo, negli edifici residenziali, dei locali sottotetto, che:

- a) rispettino le prescrizioni igienico sanitarie necessarie per l'abitabilità (art.63 del R.E.);
- b) assicurino idonee opere di isolamento termico in conformità alle norme in materia di risparmio energetico;
- c) non alterino le preesistenze costituite dalla statica, dai volumi, dalle superfici, dalla sagoma e dalle linee di colmo e di pendenza dei relativi tetti;
- d) assicurino, anche con nuove opere, il ricambio d'aria e la illuminazione diretta mediante eventuali abbaini, finestre, lucernai, etc, senza modificare le linee di pendenza delle falde nè le altezze di colmo e di gronda;

Gli interventi di cui al precedente punto 4 sono classificati come ristrutturazioni, ai sensi dell'art.31 lettera d) della legge n.457/78, non sono soggetti alla preliminare approvazione di Piano Attuativo e prescindono dal vincolo della densità fondiaria prescritta per la zona.

## ART. 22 - ZONA "B 3"

### (Centro Urbano - zona di completamento in attuazione di Piani Esecutivi vigenti)

Estesa immediatamente a ridosso della zona di prima espansione, di più recente formazione e priva di particolari pregi architettonici ed ambientali; comprende alcuni ambiti già dotati di infrastrutture primarie, in presenza di aree suscettibili di edificazione residenziale integrativa. Gli interventi sono rivolti al completamento della edificazione sui lotti liberi o al completamento degli edifici realizzati, sulla base di parametri urbanistici vigenti.

- **Parametri d'intervento :**

Riferiti a quelli approvati e vigenti per ciascuno degli ambiti.

- **Destinazioni d'uso :**

Residenza ed attività connesse così come approvate e vigenti per ciascuno degli ambiti.

- **Attrezzature pubbliche :**

Soddisfatte nell'ambito degli strumenti attuativi approvati.

- **Modalità d'attuazione:**

Rilascio di **Concessione o di Autorizzazione edilizia**, con i parametri di normativa riferiti a quelli approvati e vigenti per ciascuno degli ambiti.

- **Prescrizioni attuative :**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, sempre che sia nei limiti fissati dal 3° c. del punto 1.5 delle Direttive allegate alla L.R. 14/82.

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino e comprendere un'area a parcheggio nella misura di minimo **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione, ai sensi dell'art.18 della L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89.

- **Sono consentiti:**

- i cambi di destinazione d'uso compatibili con la zona di Piano e secondo le modalità riportate all'art.32 del R.E.

## ART. 23 - ZONA "B 4"

### (Area Urbana Periferica - zona di completamento di ambiti parzialmente edificati)

Estesa massimamente ad est del Centro urbano e a sud della Provinciale per Camigliano, nonché a nord est dell'abitato, è di recente formazione, priva di particolari pregi architettonici. Comprende, per la maggior parte, ambiti già dotati di infrastrutture primarie principali e parzialmente edificati; interessati, specie, da un trascorso abusivismo, in buona parte condonato.

Gli interventi sono rivolti al completamento della edificazione sui lotti liberi o al completamento degli edifici realizzati; alla sistemazione delle aree di pertinenza e della viabilità e finalizzati, soprattutto, ad una organica valorizzazione del territorio e delle relative risorse, in attuazione della L. 179/92 e della L.R. n.3/96.

#### • Parametri d'intervento :

UMI = mq.                    come delimitate nella specifica tavola di Piano, per ambiti omogenei  
I t = mc./mq.            0.80 (al netto dei volumi residenziali già realizzati alla data di adozione del P.R.G.)

I f = mc./mq.            1,20

L m = mq.                500 (\*)

R c = mq./mq.            0,33

H = ml.                    10,50

N p = n°                    3

D c = ml.                    H/2 (minimo ml.5,00) oppure zero (\*\*)

D f = ml.                    H (minimo ml.10,00)

Costruzione a confine: non ammessa (\*\*)

Costruzione in aderenza: ammessa

D s = ml                    H/2 (minimo ml.5,00); salvo i casi in cui negli elaborati di Piano, con specifico tratteggio, sia prescritto un particolare arretramento, fissato nella misura di ml 10.00 (\*) (nota soppressa con il provvedimento di approvazione del PRG )

(\*\*) è consentita qualora due proprietari confinanti presentino "atto d'obbligo" (da sottoporre a trascrizione prima dell'inizio dei lavori), col quale si impegnano a costruire in aderenza, sul confine comune, anche in tempi diversi

#### • Destinazioni d'uso :

Residenza ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero; attività alberghiera e ricettiva; attività direzionale; attrezzature di interesse generale.

Sono escluse le attività: artigianale di servizio che comporti lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica; commerciale all'ingrosso; industriale; agricola; allevamento industriale; agrituristica.

#### • Attrezzature pubbliche :

Nella perimetrazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o proposti dai privati (P.R.U.),

ovvero per ciascun ambito, dovranno essere recuperate aree per standards urbanistici, a totale carico dei proprietari dei lotti ricadenti nell'ambito interessato, in misura minima di **20 mq per abitante** da insediare o per ogni **100 metri cubi** da costruire.

A tale riguardo, considerato che il PRG, nel suo dimensionamento complessivo, già individua le aree per standards urbanistici, tali da soddisfare la misura minima prevista dalla legge, dovrà essere prevista la cessione gratuita di una area, non inferiore a 10 mq. per abitante da insediare o per ogni 100 metri cubi da costruire, da utilizzarsi prevalentemente per aree a giardino, per lo sport e per il parcheggio, nonchè l'obbligo di versare al Comune una somma per la acquisizione di un'area equivalente nelle apposite aree predisposte nel PRG.

Vale, per quanto innanzi, il comma b) riportato all'art.8 delle presenti Norme, a proposito dei PdL., che recita come appresso:

“ b) per quanto attiene alle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, considerato che il PRG, nel suo dimensionamento complessivo, già individua le aree per standards urbanistici, tali da soddisfare la misura minima prevista dalla legge, dovrà essere prevista la cessione gratuita di:

**b1** un'area, non inferiore a 10 mq. per abitante da insediare o per ogni 100 metri cubi da costruire, da utilizzarsi prevalentemente per aree a giardino, per lo sport e per il parcheggio;

**b2** nonchè l'obbligo di versare al Comune una somma per la acquisizione di un'area equivalente nelle apposite aree predisposte nel PRG.

Qualora l'acquisizione delle aree di cui al capo **b1** non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree.”

Nel caso di insediamento ricettivo, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, almeno **il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde**, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo **8 mq di parcheggio**.

Se trattasi, invece, di insediamento direzionale o di servizi, in aggiunta a quanto stabilito dall'art.18 della L. 765/967, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89 (1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di costruzione) , deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/68

• **Modalità d'attuazione:**

La Amministrazione Comunale , di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, approverà dei **Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana**, estesi ad ambiti territoriali omogenei, così come perimetrati nella specifica Tav.la di Piano *ovvero sottoambiti aventi una dimensione di almeno 2.500 mq., qualora anche la parte residua dell'ambito non risulti inferiore a tale dimensione*, **in attuazione della L. 179/92 e della L.R. n.3/96.**

• **prescrizioni attuative:**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di adeguamento alla vigente normativa antisismica, nonchè di demolizione e ricostruzione della volumetria secondo i parametri prescritti per la zona.

Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino e comprendere un'area a parcheggio nella misura di minimo **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione, ai sensi dell'art.18 della L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89.

• **Sono consentiti:**

1- i cambi di destinazione d'uso compatibili con la zona di Piano e secondo le modalità riportate nel R.E.;

2- la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni con superficie utile inferiore a 80 mq che ne risultassero prive e per le quali non è possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi ( nel limite massimo di 25 mc per unità abitativa); tali nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all' ambiente ed al decoro urbano.

3- la edificazione con intervento diretto, nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona, nelle aree libere da costruzioni , individuate come lotti autonomi alla data di adozione del presente Piano, non asservite ad edifici preesistenti ed *aventi accesso diretto da strade pubbliche o da spazi pubblici*; nonché sui lotti edificati, sui quali non è raggiunta la densità fondiaria prescritta, *in assenza di Piani Attuativi comunali* ed in deroga a quanto prescritto, *semprechè sia accertata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del lotto; ovvero ricorrano le condizioni di cui al 5° comma dell'art.31 della L. 1150/42; fermo restando gli obblighi del recupero degli standards urbanistici di cui si è detto innanzi (attrezzature pubbliche), secondo le modalità riportate al comma b) del precedente art. 8.*

*Le zone ove l'Amministrazione Comunale programma ed approva progetti di infrastrutture primarie (inserendoli nel Programma Triennale delle OO.PP. ai sensi della L. 109/94 e s.i.m.) rientrano nella fattispecie in cui è possibile l'applicazione della deroga innanzi citata; in esse , pertanto, è consentito il rilascio della concessione edilizia diretta*

4- Il recupero ad uso abitativo, negli edifici residenziali, dei locali sottotetto, che:

a) rispettino le prescrizioni igienico sanitarie necessarie per l'abitabilità (art.63 del R.E.);

b) assicurino idonee opere di isolamento termico in conformità alle norme in materia di risparmio energetico;

c) non alterino le preesistenze costituite dalla statica, dai volumi, dalle superfici, dalla sagoma e dalle linee di colmo e di pendenza dei relativi tetti;

d) assicurino, anche con nuove opere, il ricambio d'aria e la illuminazione diretta mediante eventuali abbaini, finestre, lucernai, etc, senza modificare le linee di pendenza delle falde nè le altezze di colmo e di gronda;

Gli interventi di cui al precedente punto 4 sono classificati come ristrutturazioni, ai sensi dell'art.31 lettera d) della legge n.457/78, non sono soggetti alla preliminare approvazione di Piano Attuativo e prescindono dal vincolo della densità fondiaria prescritta per la zona.

**ART. 24 - ZONA “C1”**  
**(edilizia residenziale ex L.167 del P.E.E.P. vigente)**

Il PRG conferma, come preesistenza consolidata, la destinazione e la localizzazione della zona 167, approvata con DPGRC n.6264 del 12.08.1979, e *successive varianti approvate nei termini di legge*, del tipo consortile, in corso di completamento; prevista dal P.d.F. vigente, approvato con DP n.9094 del 30.04.1975.

• **Parametri d'intervento:**

Conformi al P.di Z. vigente, approvato con DPGRC n.6264 del 12.08.1979 e *successive varianti approvate nei termini di legge*

• **Destinazioni d'uso:**

Conformi al P.di Z. vigente, approvato con DPGRC n.6264 del 12.08.1979 e *successive varianti approvate nei termini di legge*

• **Attrezzature pubbliche:**

Conformi al P.di Z. vigente, approvato con DPGRC n.6264 del 12.08.1979 e *successive varianti approvate nei termini di legge*

• **Modalità d'attuazione:**

Conformi al P.di Z. vigente, approvato con DPGRC n.6264 del 12.08.1979 e *successive varianti approvate nei termini di legge*

• **Prescrizioni attuative:**

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino e comprendere un'area a parcheggio nella misura di minimo **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione, ai sensi dell'art.18 della L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89.

**ART. 25 - ZONA "C1\* "**  
**(edilizia residenziale ex L.167 in ampliamento del P.E.E.P. vigente)**

Area a nord della perimetrazione del Piano di Zona consortile ex 167 vigente, destinata ad un ampliamento, sia pure di limitate dimensioni, di questo; da attuare in un disegno, opportunamente coordinato, in relazione, tra l'altro, alle finalità previste dall'art.30 comma 1 della L. 47/985.

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione, previa approvazione di un PEEP specifico, di insediamenti, ad alta qualità ambientale, di edilizia pubblica abitativa, con tipologie residenziali (villette monofamiliari a schiera), con giardini ed aree attrezzate.

• **Parametri d'intervento :**

U M I = mq.	intero ambito
I t = mc./mq.	0,80
I f = mc./mq.	1,20
L m = mq.	1500
R c = mq./mq.	0,33
H = ml.	8,50
N p = n°	2
D c = ml.	H/2 (minimo ml.5,00)
D f = ml.	H (minimo ml.10,00)
Costruzione a confine:	non ammessa
Costruzione in aderenza:	non ammessa
D s = ml	vedi art.14 delle presenti Norme

• **Destinazioni d'uso :**

Edilizia Pubblica Residenziale, agevolata e/o convenzionata, ai sensi della 167/962.

• **Attrezzature pubbliche :**

Il riferimento è all'art.8 delle presenti norme.

• **Modalità d'attuazione:**

L'edificazione è subordinata alla formazione di **P.E.E.P.** esteso all'intero ambito, opportunamente coordinato col Piano di Zona vigente.

• **Prescrizioni attuative:**

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino e comprendere un'area a parcheggio nella misura di minimo **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione, ai sensi dell'art.18 della L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89.

Nelle more del rilascio delle concessioni edilizie, in attuazione del PEEP., è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

**ART. 26 - ZONA “C2”  
(residenziale di nuova espansione)**

Comprende aree non ancora interessate da fenomeni di edificazione, bensì posizionate sul territorio sì da costituire la naturale futura espansione residenziale del tessuto urbano esistente.

Gli interventi sono rivolti alla realizzazione, previa approvazione di piani attuativi (P.d.L.), di insediamenti ad alta qualità ambientale, con tipologie residenziali (edifici singoli), con giardini ed aree attrezzate.

• **Parametri d'intervento :**

UMI = mq.	come delimitate nella specifica tavola di Piano, per ambiti omogenei
I t = mc./mq.	0,70
I f = mc./mq.	1,15
L m = mq.	500
R c = mq./mq.	0,33
H = ml.	10,50
N p = n°	3
D c = ml.	H/2 (minimo ml.5,00)
D f = ml.	H (minimo ml.10,00)
Costruzione a confine:	non ammessa
Costruzione in aderenza:	non ammessa
D s = ml	vedi art.14 delle presenti Norme

• **Destinazioni d'uso :**

Residenza ed attività connesse, quali le attività commerciali al dettaglio; attività terziarie e quelle per il tempo libero.

Sono escluse le attività: artigianale di servizio che comporti lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica; commerciale all'ingrosso; industriale; agricola; allevamento industriale; agrituristica.

• **Attrezzature pubbliche :**

Vedi art.8 delle presenti norme.

In particolare il comma b) che recita come appresso:

“ b) per quanto attiene alle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, considerato che il PRG, nel suo dimensionamento complessivo, già individua le aree per standards urbanistici, tali da soddisfare la misura minima prevista dalla legge, dovrà essere prevista la cessione gratuita di:

**b1** un'area, non inferiore a 10 mq. per abitante da insediare o per ogni 100 metri cubi da costruire, da utilizzarsi prevalentemente per aree a giardino, per lo sport e per il parcheggio;

**b2** nonché l'obbligo di versare al Comune una somma per la acquisizione di un'area equivalente nelle apposite aree predisposte nel PRG.

Qualora l'acquisizione delle aree di cui al capo **b1** non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree.”

• **Modalita' d'attuazione:**

L'edificazione è subordinata alla formazione di **piani attuativi (P.d.L.)** estesi all'intero comprensorio o, in subordine, come delimitati nella specifica tavola di Piano, per ambiti omogenei; è *consentito, altresì, intervenire con P.d.L. estesi a sottoambiti aventi superficie non inferiore a 2500 mq. qualora anche la parte residua dell'ambito non risulti inferiore a tale dimensione.*

Per quanto attiene le nuove aree di espansione residenziale a nord del Nuovo Cimitero, tra la strada Trivio Iardino e la Provinciale Vitulazio-Capua, così come all'interno dell'ambito definito nella specifica Tav. la di Piano; tenuto conto della necessità di disporre di un disegno urbanistico organico ed unico, da inserire in toto nel tessuto urbano limitrofo, è d'obbligo il P.P.E. di iniziativa comunale.

*Sono consentiti interventi con C.E. diretta , nel rispetto dei parametri di intervento, sulle aree , individuate come lotti autonomi già alla data di adozione del Piano, aventi accesso diretto da strade pubbliche, qualora sussistano le condizioni di cui al 4° comma dell'art. 31 della Legge 1150/42 , e fermi restanti gli obblighi del recupero degli standards urbanistici , secondo le modalità indicate all'art. 8, comma 3, punto b) della presente NTA.*

*Nel P.d.L. relativo all'ambito di zona "C 2" individuato con il n. 24 nella Tav. 15 del P.R.G., il soddisfacimento della dotazione di aree per Attrezzature pubbliche previsto dall'art. 8, comma 3, punto b), della N.T.A. potrà essere garantito computando l'area, già di proprietà comunale, interessata dalla realizzazione del Progetto approvato dal Comune di Vitulazio con delibera C.C. n 35, del 16.10.2000 , e successivi provvedimenti attuativi. In tal caso la convenzione di cui all'art. 8, comma 1, della NTA, dovrà disciplinare anche la definizione delle quote di incidenza di attrezzature pubbliche secondarie , afferenti ai singoli lotti residenziali, nonché le modalità ed i termini per la relativa monetizzazione in favore del Comune.*

• **Prescrizioni attuative:**

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a giardino e comprendere un'area a parcheggio nella misura di minimo **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione, ai sensi dell'art.18 della L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89.

Nelle more del rilascio delle concessioni edilizie, in attuazione dei P.d.L., è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

**ART. 27 - ZONA "D1"**  
**Insedimenti Produttivi in atto ( Industriali, Artigianali e Commerciali)**

Parti del territorio comunale localizzate tra la Nazionale Appia e la ferrovia Napoli-Roma via Cassino, in località Molinelle e lungo la provinciale per Capua ,interessate da interventi in atto nel settore produttivo industriale, artigianale e commerciale.

• **Parametri d'intervento :**

U M I	= mq.	*****
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq.	3.00 (*)
L m	= mq.	4000
R c	= mq./mq.	0,50
H	= ml.	15,00
N p	= n°	*****
D c	= ml.	H/2 ( min . 7,50)
D f	= ml.	H

D s = ml                      vedi artt. 14 e 36 delle presenti Norme

(\*) significativo solo nei casi di insediamenti nel settore terziario come definiti ai punti 2),3),4) e 5) del paragrafo che segue .

• **Destinazioni d'uso:**

Sono consentiti :

1) impianti definiti **dall'art.2 della legge regionale 6 maggio 1975 n°26** e cioè laboratori od officine di carattere industriale o artigianale; aziende di trasformazione di prodotti agricoli; costruzioni destinate all'installazione o deposito di attrezzature e macchinari in genere; alla conservazione di materie prime, semilavorate o di scorta; al magazzinaggio e all'imballaggio di merci; etc.

Gli edifici dovranno avere una delle predette destinazioni d'uso, per almeno i quattro quinti del loro volume occupato; la rimanente volumetria potrà essere destinata ad uffici amministrativi e commerciali, nonchè , limitatamente ad una quota pari a 450 mc, ad abitazione al servizio esclusivo del personale di custodia o di servizio.

Vanno, comunque, escluse quelle attività i cui impianti possono determinare interferenze di qualsiasi tipo sulle apparecchiature e sugli impianti del C.I. R.A. spa.

2) mercati all'ingrosso;

3) commercio;

4) uffici pubblici e privati ;

5) Impianti di ristoro.

• **Attrezzature pubbliche :**

Nel progetto a corredo della domanda deve essere specificato, nel rispetto del Titolo II punto 1.6 L.R. 14/82 e D.M. 1444/68:

1) La viabilità di accesso nonché le aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie):

- **in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo o artigianale previsto; se nello stesso non viene svolta attività commerciale;**
- nel caso di insediamento commerciale o di servizi deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/78
- se trattasi di insediamento ricettivo, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, **almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde**, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo **8 mq di parcheggio**.

2) Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

3) Le fasce di protezione antinquinamento;

4) Le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per le attrezzature.

**Modalità d'attuazione:**

E' consentito **l'intervento edilizio diretto** con singola concessione.

• **Prescrizioni attuative:**

Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche di cui sopra, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno **1 mq per ogni 10 mc** di costruzione (art. 18 L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89).

Lungo i confini, inoltre, di norma, dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

Nelle more della attuazione degli interventi produttivi, previsti dal PRG, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

## ART. 28 - ZONA "D2"

### Insedimenti Produttivi con integrazioni (industriali ,artigianali, commerciali e ricettivi).

Territorio esteso tra la Nazionale Appia e l'Autostrada Napoli-Roma, già destinato a zona produttiva dal vigente Programma di Fabbricazione.

La conferma della destinazione è mirata al consolidamento della vocazione produttiva, con interventi nei settori industriale, commerciale e turistico alberghiero.

#### • Parametri d'intervento :

U M I = mq            intera zona

I t       = mc./mq.       \*\*\*\*\*

I f       = mc./mq.       3.00 (\*)

L m     = mq.            4000

R c     = mq./mq.       0,50

H       = ml.               15,00 (\*\*)

N p     = n°                \*\*\*\*\*

D c     = ml.               H/2 (min 7,50) (\*\*)

D f     = ml.               H

D s = ml               vedi artt. 14 e 36 delle presenti Norme

(\*) significativo solo nei casi di insediamenti nel settore terziario come definiti ai punti 2),3),4) e 5) del paragrafo che segue .

(\*\*) elevabile a ml 20,00 e con la riduzione ad H/2 nel caso di interventi nel settore turistico alberghiero.

#### • Destinazioni d'uso :

Sono consentiti :

1) impianti definiti **dall'art.2 della legge regionale 6 maggio 1975 n°26** e cioè laboratori od officine di carattere industriale o artigianale; aziende di trasformazione di prodotti agricoli; costruzioni destinate all'installazione o deposito di attrezzature e macchinari in genere; alla conservazione di materie prime, semilavorate o di scorta; al magazzinaggio e all'imballaggio di merci; etc.

Gli edifici dovranno avere una delle predette destinazioni d'uso, per almeno i quattro quinti del loro volume occupato; la rimanente volumetria potrà essere destinata ad uffici amministrativi e commerciali, nonchè , limitatamente ad una quota pari a 450 mc, ad abitazione al servizio esclusivo del personale di custodia o di servizio.

Vanno, comunque, escluse quelle attività i cui impianti possono determinare interferenze di qualsiasi tipo sulle apparecchiature e sugli impianti del C.I. R.A. spa.

2) mercati all'ingrosso;

3) commercio;

4) uffici pubblici e privati;

5) Impianti ricettivi e di ristoro.

#### • Attrezzature pubbliche :

Nel rispetto del Titolo II punto 1.6 L.R. 14/82 e del D.M. 1444/68, sono necessari i seguenti standards urbanistici:

1) Aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie):

- **in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo o artigianale previsto; se nello stesso non viene svolta attività commerciale;**
- nel caso di insediamento direzionale o di servizi deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/78
- se trattasi di insediamenti ricettivi, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, **almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde**, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo **8 mq di parcheggio**.

Ed inoltre vanno precisate:

2) Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

3) Le fasce di protezione antinquinamento;

• **Modalità d'attuazione:**

a) **P.P.E.** o **P.I.P.** di iniziativa comunale, per l'intera zona; ovvero, sulla base di documentata, immediata ed elevata potenzialità occupazionale, il Consiglio comunale può individuare ambiti di intervento di più limitate dimensioni da inquadrare, comunque, in un disegno organico infrastrutturale esteso all'intera zona.

b) In deroga alla predetta modalità di attuazione, sarà possibile intervenire mediante *Concessione Edilizia diretta* nel caso di ristrutturazione o ampliamento di impianto esistente, per motivate esigenze di sviluppo dell'Azienda, anche in presenza di acquisizione di nuova area confinante; nel rispetto dei parametri di intervento, delle aree destinate a standards urbanistici di cui al precedente punto 1) delle attrezzature pubbliche e delle precisazioni ai punti 2) e 3) .

c) Nelle more della approvazione dei piani attuativi, previa autorizzazione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dello specifico schema di convenzione, possono essere assentiti con Concessione Edilizia Convenzionata, insediamenti produttivi che abbiano particolare valenza occupazionale, realizzati mediante interventi unitari estesi ad ambiti aventi una superficie non inferiore a 30.000mq., nel rispetto dei parametri di zona ed a condizione che nell'ambito venga assicurato il rispetto degli standards indicati al punto che precede e ricorrano le condizioni di cui al 5° c. dell'art.31 della L. 1150/42 ;

• **Prescrizioni attuative:**

Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione (art. 18 L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

Nelle more della attuazione degli interventi produttivi, previsti dal PRG, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

**ART. 29 - ZONA “D3”**  
**(Insediamenti Produttivi Artigianali e piccole Industrie)**

Territorio periferico, compreso tra l'Autostrada A1 e la Provinciale Capua-Vitulazio, già individuato dal Programma di Fabbricazione vigente, destinato ad attività artigianali e alle piccole industrie.

• **Parametri d'intervento :**

U M I	= mq	intero ambito
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq.	*****
L m	= mq.	3000
R c	= mq./mq.	0,50
H	= ml.	15,00
N p	= n°	*****
D c	= ml.	H/2 (min. 7,50)
D f	= ml.	H
D s	= ml	vedi artt. 14 e 36 delle presenti Norme

• **Destinazioni d'uso :**

Sono consentiti :

1) impianti definiti **dall'art.2 della legge regionale 6 maggio 1975 n°26** e cioè laboratori od officine di carattere industriale (di piccole dimensioni) o artigianale; aziende di trasformazione di prodotti agricoli; costruzioni destinate all'installazione o deposito di attrezzature e macchinari in genere; alla conservazione di materie prime, semilavorate o di scorta; al magazzinaggio e all'imballaggio di merci; etc.

Gli edifici dovranno avere una delle predette destinazioni d'uso, per almeno i quattro quinti del loro volume occupato; la rimanente volumetria potrà essere destinata ad uffici amministrativi e commerciali, nonchè , limitatamente ad una quota pari a 450 mc, ad abitazione al servizio esclusivo del personale di custodia o di servizio.

Vanno, comunque, escluse quelle attività i cui impianti possono determinare interferenze di qualsiasi tipo sulle apparecchiature e sugli impianti del C.I. R.A. spa.

• **Attrezzature pubbliche :**

Nel rispetto del Titolo II punto 1.6 L.R. 14/82 e del D.M. 1444/68, sono necessari i seguenti standards urbanistici:

1) Aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie): **in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento** produttivo o artigianale previsto.

Ed inoltre vanno precisate:

2) Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

3) Le fasce di protezione antinquinamento;

• **Modalita' d'attuazione:**

a) **P.P.E.** o **P.I.P.** di iniziativa comunale, estesi all'intera zona.

b) In deroga alla predetta modalita' di attuazione, sarà possibile intervenire mediante *Concessione Edilizia diretta* nel caso di ristrutturazione o ampliamento di impianto esistente, per motivate esigenze di sviluppo dell'Azienda, anche in presenza di acquisizione di nuova area confinante *nonché nel caso di nuovi insediamenti produttivi da localizzarsi sui lotti liberi già esistenti a margine della strada provinciale Capua/Vitulazio; semprechè ricorrano le condizioni di cui al 5° c. dell'art. 31 della L. 1150/42*, nel rispetto dei parametri di intervento, delle aree destinate a standards urbanistici di cui al precedente punto 1) delle attrezzature pubbliche e delle precisazioni ai punti 2) e 3) .

c) Nelle more della approvazione dei piani attuativi, previa autorizzazione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dello specifico schema di convenzione, possono essere assentiti con Concessione Edilizia Convenzionata, insediamenti produttivi che abbiano particolare valenza occupazionale, realizzati mediante interventi unitari estesi ad ambiti aventi una superficie non inferiore a 20.000 mq., nel rispetto dei parametri di zona ed a condizione che nell'ambito venga assicurato il rispetto degli standards indicati al punto che precede e ricorrano le condizioni di cui al 5° c. dell'art.31 della L. 1150/42 ;

• **Prescrizioni attuative:**

Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione (art. 18 L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

Nelle more della attuazione degli interventi produttivi, previsti dal PRG, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli

## ART. 30 - ZONA "D 4"

### (Insediamenti produttivi per il recupero delle attività artigianali e commerciali urbane)

Territori periferici, a sud della via Luciani ed in località Tutuni, a completamento del *disegno urbano*, destinati al recupero e alla valorizzazione delle attività artigianali locali, ubicate all'interno dell'abitato, abbisognevole di razionalizzazione e di adeguamenti tecnologici; nonché alle nuove iniziative artigianali.

#### • Parametri d'intervento :

U m i	= mq.	intero ambito
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq	3.00 (*)
L m	= mq.	2000
R c	= mq./mq.	0,50
H	= ml.	15,00
N p	= n°	*****
D c	= ml.	H/2 (minimo ml.5,00)
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D s	= ml	H (minimo ml.10,00)

(\*) significativo solo nei casi di insediamenti commerciali

#### • Destinazioni d'uso :

Sono consentiti:

1) alcuni degli impianti definiti **dall'art.2 della legge regionale 6 maggio 1975 n°26** e cioè laboratori od officine di carattere artigianale; etc, inoltre impianti commerciali, esclusi i supermercati.

Gli edifici dovranno avere una delle predette destinazioni d'uso, per almeno i quattro quinti del loro volume occupato; la rimanente volumetria potrà essere destinata ad uffici amministrativi e commerciali, nonché , limitatamente ad una quota pari a 450 mc, ad abitazione al servizio esclusivo del personale di custodia o di servizio.

#### • Attrezzature pubbliche :

Nel rispetto del Titolo II punto 1.6 L.R. 14/82 e del D.M. 1444/78, sono necessari i seguenti standards urbanistici:

1) Aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie):

- **in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo o artigianale previsto.**

- nel caso di insediamento commerciale deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/78

Ed inoltre vanno precisate:

2) Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

3) Le fasce di protezione antinquinamento;

• **Modalita' d'attuazione:**

1) **Piano P.I.P.**, di iniziativa comunale , o **P.dL.**, di iniziativa privata, estesi all'intero ambito ovvero a sub ambiti, di più limitate dimensioni, aventi caratteristiche di unitarietà .

• **Prescrizioni attuative:**

Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno **1 mq. per ogni 10 mc.** di costruzione (art. 18 L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

Nelle more della attuazione degli interventi produttivi, previsti dal PRG, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

## ART. 31 - ZONA "D 5"

### Insedimenti produttivi per le attività terziarie urbane (commerciali, direzionali, di servizi, turistico-ricettivi e per il tempo libero)

Territorio pedemontano lungo la Provinciale Vitulazio - Camigliano, prospiciente la direttrice ovest di sviluppo dell'abitato, a completamento del *disegno urbano*; destinato a nuove iniziative produttive nei settori del commercio, direzionale o di servizi, turistico-ricettivo e per il tempo libero.

#### • Parametri d'intervento :

U M I	= mq.	10.000
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq.	1,50
L m	= mq.	2000
R c	= mq./mq.	0,50
H	= ml.	8,50
N p	= n°	2
D c	= ml.	H/2 (minimo ml.5,00)
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D s	= ml	H (minimo ml.10,00)

#### • Destinazioni d'uso :

Sono consentite esclusivamente iniziative produttive nei settori del commercio, direzionale o di servizi, turistico-ricettivo e per il tempo libero.

Gli edifici dovranno avere una delle predette destinazioni d'uso, per almeno i quattro quinti del loro volume occupato; la rimanente volumetria potrà essere destinata ad uffici amministrativi e commerciali, nonché, limitatamente ad una quota pari a 450 mc, ad abitazione al servizio esclusivo del personale di custodia o di servizio.

#### • Attrezzature pubbliche :

Nel rispetto del Titolo II punto 1.6 L.R. 14/82 e del D.M. 1444/78, sono necessari i seguenti standards urbanistici:

1) Aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie):

- nel caso di insediamento commerciale deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/78
- se trattasi di insediamenti ricettivi, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, **almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde**, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo **8 mq di parcheggio**

Ed inoltre vanno precisate:

2) Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

3) Le fasce di protezione antinquinamento;

• **Modalita' d'attuazione:**

1) Piano **P.I.P** di iniziativa comunale o **P.dL.** di iniziativa privata estesi ad ambiti di intervento (UMI) non inferiori a 10.000 mq.

• **Prescrizioni attuative:**

Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno **1 mq. per ogni 10 mc.** di costruzione (art. 18 L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

Nelle more della attuazione degli interventi produttivi, previsti dal PRG, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

**ART. 32 - ZONA “E1 ” -  
( Zona Agricola collinare )**

Territorio collinare con colture a bosco ceduo, incolto produttivo; assoggettato a vincolo idrogeologico e forestale ai sensi dell'art.1 del R.D. 30.12.923 n°3267.

In tale zona, nella parte pedemontana, immediatamente a ridosso dell’abitato, fino a qualche anno addietro erano localizzate attività estrattive di materiale calcareo. Allo stato permane il segno di una mortificazione sia fisica che ambientale da recuperare.

Le uniche attività consentite sono, pertanto, l'attività di rimboschimento e di regimentazione delle acque di pioggia; l’apertura di sentieri pedonali e le sole opere di recupero delle cave in disuso, mediante la realizzazione di parchi, strutture di svago, etc..

In ogni caso. qualsiasi intervento modificativo del suolo deve essere preventivamente autorizzato dall'Ispettorato Forestale competente.

*E' fatta salva l'attività (produzione di conglomerati bituminosi) esistente nel piazzale della cava abbandonata (ex IFRAP) nei termini e limitatamente all'area sottesa alle autorizzazioni e/o concessioni edilizie già rilasciate alla data di adozione del Piano. Per gli impianti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e/o rinnovo finalizzato al miglioramento delle attività.*

*Per i servizi accessori, strettamente connessi alla specifica attività, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volume*

**ART. 33 - ZONA "E2" -  
( Zona Agricola prevalente )**

Comprende le aree agricolo-produttive del territorio di VITULAZIO disposte prevalentemente a Sud dell'abitato.

Si compone di 612 ettari circa destinati a seminativo semplice, seminativo arborato, uliveto, frutteto e vigneto; altri 981 ettari circa a seminativo irriguo, spesso con colture pregiate.

Gli interventi, su tale comprensorio, devono essere rivolti unicamente alla promozione delle attività agricole ed alla tutela del territorio in quanto risorsa primaria per lo sviluppo del paese.

**• Parametri d'intervento :**

UMI = mq. \*\*\*\*\*

I t = mc./mq. \*\*\*\*\*

I f = mc./mq. 0,030

L m = mq. 10000

R c = mq./mq. \*\*\*\*\*

H = ml. 7,50

N p = n° 2

D c = ml. H (minimo ml.5,00)

D f = ml. 10,00

D s = ml 10,00 minimo ; nei confronti delle strade statali, provinciali e comunali di particolare importanza devono, in ogni caso, essere rispettate le distanze stabilite dall'art.4 del D.M. 1404/68.

Nel computo dei volumi abitativi, di cui all'If di zona, non sono da conteggiare : stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, qualora debbano essere realizzati in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni è consentito un indice di fabbricabilità territoriale di 0,10 mc/mq.

Esse sono assentibili, sempreché opportunamente documentate, solo a coloro che hanno titolo alla concessione per la conduzione del fondo; inoltre, prima del rilascio della concessione, deve essere stipulato e trascritto un atto d'obbligo unilaterale con un vincolo che ne impedisca la variazione di destinazione d'uso.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti :

- rapporto di copertura mq./mq. 0,05

- distanza dai confini ml. 20

Sono esclusi dalle limitazioni ubicative di cui al comma precedente gli allevamenti bufalini, i quali, ai sensi della L.R. 7/98, possono essere consentiti in qualsiasi parte del territorio agricolo.

*Nelle aree caratterizzate da particolare vocazione agricola ed interessate da colture intensive e/o specializzate, per favorire e promuovere lo sviluppo delle aziende, è, inoltre, consentita la realizzazione di capannoni per la conservazione e/o la trasformazione dei propri prodotti, nel rispetto dei seguenti parametri di intervento :*

*L.M.= 40.000 mq ; RC = 0,05 mq/mq ; H max = 6,00 ml; Dc = 20 ml ; Df = 20 ml*

*Per tali realizzazioni la richiesta di C.E. dovrà essere accompagnata da un analitico programma di*

*sviluppo aziendale corredato da una dettagliata relazione agronomica.*

*Prima del rilascio della concessione dovrà essere stipulato e trascritto un atto d'obbligo con vincolo che impedisca la trasformazione o la variazione di destinazione d'uso*

• **Destinazioni d'uso :**

Sono consentite esclusivamente le attività di coltivazione agricola, quelle residenziali connesse, nonché le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di produzione propria.

Sono consentite, altresì, le attività di tipo agrituristico, nel rispetto delle vigenti normative in materia.

Inoltre, in virtù di quanto stabilito dall'art.7, comma 60 punto d) della L. 662/96, è possibile realizzare attrezzature sportive che non comportino la necessità di edificazione di volumetrie specifiche; la realizzazione dei locali di servizio, potrà avvenire utilizzando la volumetria assentibile per la residenza, nel rispetto dei parametri di intervento della zona.

• **Attrezzature pubbliche :**

Standards urbanistici soddisfatti nell'ambito delle specifiche previsioni del PRG.

• **Modalità d'attuazione:**

**Concessione edilizia diretta** esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.05.1975, n. 153

• **Prescrizioni attuative:**

Le costruzioni a destinazione agricola esistenti possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% del loro volume, purchè tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo, adeguatamente documentata, e destinata esclusivamente alle necessità connesse agli adeguamenti igienico-sanitari.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

La facoltà di accorpamento è consentita anche per il conseguimento del Lotto Minimo; in tal caso, però, la particella su cui si intende realizzare il manufatto dovrà avere una estensione non inferiore a mq. 3.500.

*In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi complessivamente superiori a 500 mc.*

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nella area del Comune di Vitulazio.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

*Nella zona E2, ricadente nella area "B1" del Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA), redatto ai sensi della L. 183/89 e successive leggi e provvedimenti collegati, sono recepite le norme del suddetto Piano*

## ART. 34 - ZONE "F" (Attrezzature di livello generale)

Comprendono le aree destinate ad impianti ed attrezzature pubbliche di livello generale, a carattere comunale o sovracomunale, ai sensi dell'art. 4, punto 5 del D.M. 1444/68.

In generale, nelle zone "F" la realizzazione degli impianti e delle attrezzature deve ispirarsi ad un criterio di attento inserimento ambientale, sia attraverso una ricercata qualità progettuale degli interventi sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto.

Nel PRG sono state individuate le seguenti zone di tipo "F" :

### **Zona omogenea "F1" - Centro per attività sociali, culturali e per il tempo libero**

Area a ridosso della Chiesa madre di Santa Maria dell'Agnena destinata alla realizzazione di una struttura polifunzionale per attività sociali, culturali e per il tempo libero , (Auditorium , sala convegni, biblioteca, ecc. ).

La realizzazione delle diverse strutture, è subordinata all'approvazione di un P.P.E., o di un P.d.L. convenzionato anche ad iniziativa privata o mista (pubblico/privata), esteso alla intera zona, finalizzato alla definizione della organizzazione planovolumetrica, della viabilità e delle tipologie edilizie . Nel caso in cui si preveda la attuazione con un intervento unico, qualora ricorrano le condizioni di cui al 5° c. dell'art. 31 della L. 1150/42, e sue successive modifiche ed integrazioni, lo stesso potrà essere realizzato previa approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Progetto esecutivo, con allegato lo schema di convenzione disciplinante le modalità di attuazione e/o di gestione delle opere.

#### **• Parametri d'intervento :**

U M I	= mq.	Intero ambito
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq.	3,00
L m	= mq.	*****
R c	= mq./mq.	*****
H	= ml.	10,50
N p	= n°	*****
D c	= ml.	H/2 (minimo ml.5,00)
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D s	= ml	H/2 (minimo ml.5,00)

#### **• Attrezzature pubbliche :**

Nel rispetto del D.M. 1444/78, deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente la destinazione consentita, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/78.

Oltre tale spazio per attrezzature, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno **1 mq. per ogni 10 mc.** di costruzione (art. 18 L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

### **Zona omogenea "F2" - Parco urbano integrato con strutture per lo sport, per il tempo libero e con attrezzature di interesse collettivo (Fiera mercato e Servizi Polifunzionali)**

Territorio pedo-collinare eroso per la trascorsa estrazione del materiale calcareo.

Il disegno di Piano modifica l'attuale destinazione, mediante la programmazione di interventi finalizzati prevalentemente al recupero dei valori ambientali e paesaggistici, con opere di risanamento geologico, rimboschimento e di regimentazione idraulica.

La superficie risultante, come sopra recuperata, potrà essere oggetto di ulteriori interventi tesi alla localizzazione di attrezzature per il tempo libero, di livello anche sovracomunale; nonché della fiera mercato e di una struttura polifunzionale.

La realizzazione delle diverse strutture, è subordinata all'approvazione di un P.P.E., o di un P.d.L. convenzionato di iniziativa pubblica o mista (pubblico/privata), esteso alla intera zona, finalizzato alla definizione della organizzazione planovolumetrica, della viabilità e delle tipologie insediative.

Nel caso in cui si preveda la attuazione con un intervento unico, qualora ricorrano le condizioni di cui al 5° c. dell'art. 31 della L. 1150/42, e sue successive modifiche ed integrazioni, lo stesso potrà essere realizzato con l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Progetto esecutivo, con allegato lo schema di convenzione disciplinante le modalità di attuazione e/o di gestione delle opere.

• **Parametri d'intervento :**

UMI = mq.	Intero ambito
I t = mc./mq.	0,50
I f = mc./mq.	*****
L m = mq.	*****
R c = mq./mq.	*****
H = ml.	*****
N p = n°	*****
D c = ml.	2H (minimo ml.10,00)
D f = ml.	2H (minimo ml.10,00)
D s = ml	H (minimo ml.10,00)

Almeno il 40% dell'area deve essere attrezzata a verde e ad attrezzature sportive ; il 10% a parcheggi.

**Zona omogenea “F3” - Istruzione media superiore o Centri di Formazione professionale**  
Territorio destinato alla realizzazione di strutture pubbliche per l'istruzione media superiore o per Centri di Formazione professionale , secondo le indicazioni della zonizzazione di Piano.

Gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto delle indicazioni di cui al D.M. 5.8.75 n° 412 relativo alle norme tecniche per l'edilizia scolastica.

• **Parametri d'intervento :**

UMI = mq.	Intero ambito
I t = mc./mq.	*****
I f = mc./mq.	0,70
L m = mq.	*****
R c = mq./mq.	0,30

H	= ml.	12,50
N p	= n°	3
D c	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D s	= ml	H (minimo ml.10,00)

Almeno il 40% dell'area deve essere attrezzata a verde e ad attrezzature sportive ; il 10% a parcheggi.

#### **Zona “F4” - Centro direzionale di servizi annesso alle zone produttive**

Area compresa tra la Statale Appia, la Provinciale per Camigliano ed il Canale di irrigazione, destinata alla realizzazione di un Centro Direzionale di Servizi annesso ai comprensori produttivi e/o commerciali vicini.

Possono essere realizzati in tali ambiti: edifici per assistenza import-export per l'artigianato ed il commercio; servizi contabili, in senso lato, accentrati, con sistemi di collegamento multimediale con gli apparati produttivi nazionali ed esteri; centri di ricerca scientifica , applicata e di mercato, al servizio dell'apparato produttivo locale e dell'hinterland ; strutture sociali (di svago , di riposo, di studi e convegni, di ristoro, etc.) centri bancari ed altre strutture similari.

La realizzazione delle diverse strutture, è subordinata all'approvazione di un P.P.E., o di un P.d.L. convenzionato anche ad iniziativa privata o mista (pubblico/privata), esteso alla intera zona , *ovvero estesi ad ambiti di intervento con UMI aventi superficie non inferiore a 30.000 mq., a condizione che non impediscano la razionale pianificazione delle aree residue, finalizzato alla definizione della organizzazione planovolumetrica, della viabilità e delle tipologie edilizie .* Nel caso in cui si preveda la attuazione con un intervento unico, qualora ricorrano le condizioni di cui al 5° c. dell'art. 31 della L. 1150/42, e sue successive modifiche ed integrazioni, lo stesso potrà essere realizzato con l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Progetto esecutivo, con allegato lo schema di convenzione disciplinante le modalità di attuazione e/o di gestione delle opere.

#### **• Parametri d'intervento :**

UMI	= mq.	30.000
I t	= mc./mq.	1,20
I f	= mc./mq.	*****
L m	= mq.	*****
R c	= mq./mq.	0,50
H	= ml.	*****
N p	= n°	*****
D c	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D s	= ml	vedi artt. 14 e 35 delle presenti Norme

#### **• Attrezzature pubbliche :**

Nel rispetto del Titolo II punto 1.6 L.R. 14/82 e del D.M. 1444/78, sono necessari i seguenti standards urbanistici:

1) Aree destinate a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi (escluse le sedi viarie):

- nel caso di insediamento direzionale deve essere assicurata **una quantità pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento** di edificio avente tale destinazione, di cui almeno la metà riservata a parcheggio, ai sensi del D.M. 1444/68
- se trattasi di insediamenti ricettivi, ai sensi del punto 1.9 del Titolo II della legge regionale n.14/982, **almeno il 70% delle superfici scoperte deve essere sistemato a verde**, mentre ad ogni posto letto devono corrispondere minimo **8 mq di parcheggio**

Ed inoltre vanno precisate:

2) Le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;

3) Le fasce di protezione antinquinamento;

• **Modalità d'attuazione:**

1) **P.P.E.** di iniziativa comunale o **P.dL.** convenzionato anche di iniziativa privata esteso alla intera zona , *ovvero estesi ad ambiti di intervento con UMI aventi superficie non inferiore a 30.000 mq., a condizione che non impediscano la razionale pianificazione delle aree residue.*

• **Prescrizioni attuative:**

Oltre agli spazi per attrezzature pubbliche, nell'ambito di ogni lotto, dovranno essere previsti spazi per parcheggio interno nella misura di almeno **1 mq. per ogni 10 mc.** di costruzione (art. 18 L. 765/67, come modificato dall'art.2 comma 2 della L. 122/89); inoltre lungo i confini di norma dovranno essere previste fasce attrezzate a verde con piantumazione di essenze arboree ad alto fusto.

Nelle more della attuazione degli interventi produttivi, previsti dal PRG, è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

**Zone omogenee "F5" - Aree cimiteriali**

Comprendono le aree destinate dal PRG ai Cimiteri. In particolare :

- La zona F5.a - è relativa al vecchio Cimitero, destinato a monumento religioso
- La zona F5.b - è destinata all'attuale impianto cimiteriale
- La zona F5.c - è destinata alla realizzazione di un futuro ampliamento dell'attuale impianto

Il nuovo intervento è subordinato alla approvazione di un Progetto/Piano Regolatore Cimiteriale redatto nel rispetto della vigente normativa in materia ( D.P.R. 10.9.90 n° 285).

**Zona omogenea "F6" - Area destinata a situazione di emergenza e di protezione civile**

Area localizzata al margine sud del Centro abitato, sulla Provinciale Capua-Vitulazio, in zona già parzialmente urbanizzata e facilmente accessibile dalla grande viabilità.

E' destinata ad essere attrezzata con la predisposizione di opere di urbanizzazione primaria per far fronte, in caso di necessità, per un periodo di media e/o lunga durata, a situazioni di emergenza e di protezione civile, per l'ammassamento di forze e risorse, nonché per l'installazione di moduli abitativi e sociali.

**Zona "F7" : (ATTREZZATURE RELIGIOSE di tipo monastico)**

Zona posta in località " Boschetto" (F2 – p.lla 140) da destinare ad attrezzature religiose per l'insediamento di una comunità monastica delle "Suore Carmelitane scalze". In tale area , nel rispetto delle qualità ambientali della zona, potrà essere realizzato un manufatto edilizio costituito da locali ed aree di pertinenza destinati alle funzioni religiose ( Chiesa , oratorio, segreteria), alla permanenza della comunità monastica nonché alle attività sociali di accoglienza e carità. La attuazione

dell'intervento potrà avvenire mediante la approvazione in C.C. del progetto definitivo, previa acquisizione del NullaOsta dell'Ispettorato Forestale, in relazione al vincolo idrogeologico, e della Soprintendenza BB.AA.AA.SS.AA. di Caserta, in relazione agli aspetti ambientali, e nel rispetto dei seguenti parametri:

$I_t = \text{*****}$

$I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$

$LM = \text{intero ambito}$

$R_c = \text{*****}$

$N_p = 2$

$D_c = H / 2 \text{ o min. } 5 \text{ ml}$

$D_f = H \text{ o min } 10 \text{ ml}$

$H_{\text{max}} = \text{ml } 7,5$

Per l'eventuale realizzazione di un campanile sarà consentito derogare al parametro di  $H_{\text{max}}$ . Qualora l'iniziativa non si realizzasse entro cinque anni l'area tornerà alla originaria destinazione agricola.

**ART. 35 - ZONE "S "**  
**(Attrezzature Pubbliche a Scala Urbana - Standards )**

Comprende le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria a scala urbana, come definite dalla legge 29.09.1964, n. 847 e successive modificazioni, e destinate al soddisfacimento degli standards di cui al DM 2.4.68 n° 1444 ed al punto 1.4 del Titolo II delle Direttive allegate alla L.R.14/82 .

In generale, in tutte le tipologie di zona S, la realizzazione degli impianti e delle attrezzature deve ispirarsi ad un criterio di attento inserimento ambientale, sia attraverso una ricercata qualità progettuale degli interventi, sia attraverso la creazione di ampie zone verdi, con alberature ad alto fusto

Nelle more della attuazione degli interventi è consentito l'uso del suolo ai soli fini agricoli.

**Zona omogenea S.a - Istruzione d'obbligo.**

Territorio destinato alla realizzazione di strutture pubbliche per l'istruzione d'obbligo distribuite sul territorio secondo criteri di facile accessibilità .

Gli interventi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni contenute nel Decreto Ministeriale 18.12.75 relativo alle norme tecniche per la edilizia scolastica.

**• Parametri di intervento**

U M I	= mq.	intero ambito
I t	= mc./mq.	*****
I f	= mc./mq.	*****
L m	= mq.	*****
R c	= mq./mq.	0,30
H	= ml.	12,50
N p	= n°	*****
D c	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D f	= ml.	H (minimo ml.10,00)
D s	= ml	H (minimo ml.10,00)

**Zona omogenea S.b - Attrezzature di interesse comune ( culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per il culto )**

Aree destinate alla realizzazione di strutture pubbliche di interesse comune, secondo le indicazioni di Piano, quali opere culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie (mercatini coperti e scoperti); per pubblici servizi come uffici postali, telefoni, sicurezza civile, ambulatorio veterinario, cabina di trasformazione Enel, etc.

Il P.R.G., in particolare, prevede la realizzazione di Centri Civici Polifunzionali: individuando, a tale scopo, aree poste in posizione baricentrica rispetto a vasti ambiti urbani (quartieri), sia di completamento che di nuova espansione.

**• Parametri di intervento**

UMI = mq.	intero ambito
I t = mc./mq.	*****
I f = mc./mq.	*****
L m = mq.	*****
R c = mq./mq.	0,40
H = ml.	12,50
N p = n°	*****
D c = ml.	H/2 (minimo ml. 5,00)
D f = ml.	H (minimo ml.10,00)
D s = ml	H/2 (minimo ml. 5,00)

Nell'ambito di tali zone sono state specificatamente individuate anche le aree da destinare ad attrezzature religiose secondo quanto previsto dalla **L.R. 9 del 5.3.90** .

Gli interventi di cui al comma precedente potranno essere realizzati , previo atto di convenzione con il Comune, direttamente dagli Enti religiosi.

Nella realizzazione degli edifici destinati all'esercizio del culto si potrà operare in deroga alla altezza massima di ml 12,50 .

Oltre ai locali per il culto sarà consentita la realizzazione di attrezzature sociali , assistenziali e per il tempo libero, nonchè la realizzazione di un alloggio di servizio , con volume non superiore a 400 mc. Il progetto , esteso a tutta l'area, dovrà prevedere , tra l'altro, spazi da destinare a parcheggi pari ad almeno il 10% della superficie complessiva.

### **Zona omogenea S.c- Verde pubblico , attrezzato e sport.**

Territorio inedificabile destinato a verde pubblico e alla realizzazione di spazi pubblici per il gioco e lo sport. In particolare:

#### **1) Verde pubblico**

Territorio inedificabile, destinato alla realizzazione di giardini pubblici, con i relativi arredi fissi richiesti per la loro più completa fruizione da parte dei cittadini , con particolare riferimento ai bambini ed agli anziani.

Sono consentiti manufatti di modesto volume, gradevoli alla vista, non necessariamente in muratura, destinati a chiosco bar o per la vendita di quotidiani ;

**V** massimo **50 mc**

**H** massimo **2.70 ml**

#### **2) Attrezzature sportive**

Aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche sportive sia di base che polivalenti.

I volumi realizzabili dovranno essere strettamente connessi e correlati alla pratica delle sport.

Le aree libere saranno sistemate a verde e/o parcheggio ed adeguatamente piantumate.

### **Zona omogenea Sd - Per parcheggi pubblici**

Aree destinate alla realizzazione di superfici pavimentate da utilizzarsi per parcheggi pubblici.

Nella realizzazione si dovrà aver cura di prevedere adeguate alberature , in particolare lungo le fasce perimetrali.

## ART. 36 - FASCE DI RISPETTO

Comprende le aree vincolate a tutela e salvaguardia dei nastri stradali e ferroviari, delle sponde degli alvei di bonifica ed irrigazione e dei cimiteri, nonché le aree da proteggere per impedire la degradazione dell'ambiente del suolo e delle risorse naturali, secondo le seguenti prescrizioni:

- Nastri stradali e ferroviari:

Al di fuori dei centri abitati sono previste le distanze minime a protezione dei nastri stradali e degli incroci stradali, ai sensi del D.M. 1.04.1968, n.1404, per la salvaguardia della viabilità, per gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Per quanto attiene la distanza minima a protezione della rete ferrata, detta distanza non potrà mai essere inferiore al limite di mt. 30.00, così come definito dall'art. 49 del D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.

Tali distanze minime (necessarie, peraltro, per la realizzazione di controstrade) sono confermate anche nei tratti stradali che attraversano o lambiscono i comprensori destinati ad attività di tipo produttivo e direzionale dal Piano.

In particolare:

- 60,00 ml dall'Autostrada Napoli-Roma (zone interessate D2 e D3 );
- 30,00 ml dalla Nazionale Appia (zone interessate D1, D2 e F4);
- 20,00 ml dalla Provinciale Vitulazio-Camigliano (zone interessate D2, D3 e F4);
- 30,00 ml dalla rete ferrata AV e Napoli-Roma (zona interessata D1);

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni edificazione. È consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici. Nelle fasce di rispetto ferroviario è consentita la sola coltivazione agricola.

Le fasce di rispetto limitrofe a zone di standards o "F" saranno utilizzate ad estensione delle destinazioni previste nelle norme relative; con esclusione di qualsiasi edificazione, anche di interesse pubblico.

Per gli edifici esistenti è consentita solo la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione a parità di volume, purché non in contrasto con i progetti di ampliamento, modificazione o nuovi allacciamenti in corso.

Gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, possono essere autorizzati per un periodo non superiore a 20 (venti) anni, eventualmente prorogabili, e purché siano intervallati ad una distanza non inferiore a 700 m.

- Cimiteri

- La fascia di rispetto relativa al cimitero nuovo, ai sensi del comma 1) dell'art.338 del R.D. n°1265 del 27.07.934, confermato dall'art.57 del D.P.R. n° 285 /90, tenuto conto del Titolo II punto 1.7 degli "Indirizzi e direttive" allegati alla Legge Regionale n. 14/82, vista la delibera del Consiglio Comunale di Vitulazio n.21 del 26.07.1998 ed il Parere della ASL CE/2 trasmesso con nota prot. 22649 del 7/8/98, è stata dimensionata pari a ml 100 lungo i confini ovest, nord ed est e ml 200 lungo il confine sud, per tener conto del futuro ampliamento cimiteriale.

- La fascia di rispetto relativa al vecchio impianto cimiteriale, invece, ai sensi del comma 1) dell'art.338 del R.D. n°1265 del 27.07.934, confermato dall'art.57 del D.P.R. n° 285 /90 e tenuto conto che trattasi di monumento religioso, nel quale è già prevista, in un prossimo futuro, la cessazione di qualunque attività di inumazione e tumulazione; vista la delibera consiliare n.43 del 29.06.96 ed il parere della ASL CE2 trasmesso con nota prot. 22649 del 7/8/98 , è stata dimensionata pari a ml 100 sui confini est, sud ed ovest; mentre sul confine nord è stata estesa fino alla strada per Bellona.

Nella fascia di rispetto cimiteriale vige il divieto assoluto di edificazione.

Oltre all'uso per fini agricoli, in tali fasce possono essere realizzate strade, parcheggi ed impianti a verde.

- Alvei, fossi di maltempo, etc.

Ai sensi del Capo 1.7 delle Direttive allegate alla L.R. 14/82, lungo le sponde degli alvei e dei fossi di maltempo è prescritta una fascia di rispetto ampia almeno:

- a) 50 ml dai fiumi o alvei di importanza sovracomunale;
- b) 10 ml dai torrenti a scarsa portata o dai fossi di maltempo.

Salvo quanto diversamente indicato nelle Tav.le di Piano

Nelle fasce di rispetto previste lungo gli alvei, opportunamente indicate nelle specifiche tav.le di Piano, possono essere esclusivamente autorizzate opere di consolidamento degli argini, di regimentazione delle acque, parchi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili o la coltivazione agricola;

E' consentita sola la manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici esistenti.

### **TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI**

#### **ART. 37 - DESTINAZIONE D'USO**

Per ognuna delle singole zone omogenee di cui al Titolo II sono state indicate le destinazioni d'uso compatibili e quelle escluse.

In particolare per le zone "A", "B" e "C", destinate prevalentemente a residenza, sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Locali per il deposito, la trasformazione o l'erogazione di gas combustibili;
  - Le attività comprese nell'elenco del D.M. 23.12.1986 in applicazione all'art.216 del R.D.27.07.1934, n. 1265 ( T.U.L.S. );
  - I depositi allo scoperto di materiali ferrosi, di merci marcescibili e/o maleodoranti, di materiali polverosi, di liquami di scarico contenenti sostanze inquinanti o velenose;
  - L'allevamento o la macellazione di animali;
- Ogni altra attività che possa comportare molestia o pericolosità per l'abitato.

Le variazioni di destinazione d'uso, se compatibili con le prescrizioni di zona, devono comunque essere denunziate e preventivamente autorizzate ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985, n. 47 e successive modificazioni, o ai sensi della Legge 28.01.1977, n. 10 relativamente al tipo di opere edilizie da eseguire.

Entro 36 mesi dall'approvazione definitiva del presente P.R.G. le attività già esistenti e non compatibili con le prescrizioni delle singole zone dovranno essere adeguate o delocalizzate. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso o di decorso dei termini del comma precedente, si applicano le sanzioni previste dalla legge 28.02.1985, n. 47 .

## **ART. 38 - NORME TECNICHE PER LA EDIFICAZIONE E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO**

Il territorio del Comune di Vitulazio è compreso tra quelli classificati sismici, pertanto nella realizzazione degli edifici devono essere osservate le Norme Tecniche e le procedure specificatamente previste per le diverse tipologie costruttive dalla vigente legislazione in materia .

In particolare :

- per le opere il conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica la L. 05.11.1971 n.1086; 02.02.1974 n.64 e L.R. 07.01.1983 n.9.

- per gli edifici in muratura il D.M. 20.11.87;

facendo riferimento per i carichi e sovraccarichi al D.M. 16.1.96.

In tutte le costruzioni, inoltre, vanno osservate le indicazioni e le norme contenute nella Relazione Generale dello studio geologico-geognostico allegata al presente PRG.

### **ART. 39- RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI**

Il presente P.R.G. e' stato redatto anche ai sensi dell'art. 29 della legge 28.02..1985, n. 47 ai fini del recupero edilizio degli insediamenti abusivi in riferimento alla sistemazione della rete viaria interna ed al collegamento con quella esterna ed all'adeguamento delle aree per attrezzature pubbliche.

Nell'atto di autorizzazione o di concessione edilizia devono essere specificate le modalita' ed i termini per l'adeguamento o il completamento delle opere abusive.

## **ART. 40 - RINVIO E COMPATIBILITA'**

Per tutto quanto non previsto e per la compatibilita' delle presenti norme con le leggi regionali e nazionali si rinvia, in quanto applicabili, alle seguenti leggi :

- Legge Regionale 20.01.1982, n. 14 "Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art. 1 - comma II - della Legge regionale 1.09.1981, n. 65 "
- Legge 14.05.1981, n. 219 "Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti" ;
- Legge Regionale 7.01.1983, n. 9 "Norme per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di difesa del territorio da rischio sismico"
- Legge 28.02.1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attivita' urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive "
- Legge 17.08.1942, n. 1150 "Legge Urbanistica",
- Legge 18.04.1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare";
- Legge 22.07.1971, n.865 "Legge sulla Casa".
- Legge Regionale 05.03.90 n° 9 " Riserva di standards per attrezzature religiose"

## **ART. 41 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Ai sensi e per gli effetti della legge 3.11.52 n° 1902 , e successive modificazioni ed integrazioni, a decorrere dalla data di adozione del presente PRG e fino al Decreto del Presidente della Amministrazione Provinciale di Caserta di approvazione definitiva dello stesso, ogni richiesta di concessione o autorizzazione edilizia è sospesa .

Sono fatte salve dalle misure di salvaguardia :

- le concessioni o autorizzazioni richieste ai sensi del vigente P.d.F. e non in contrasto con quelle del presente Piano;
- la realizzazione di opere in attuazione di provvedimenti concessori (C.E. o L.C.) , perfetti a termini di legge e rilasciati prima della adozione del presente Piano , e sempre che i relativi lavori vengano eseguiti nel rispetto dei termini temporali dei provvedimenti stessi;
- la realizzazione di opere pubbliche;
- la realizzazione di opere di somma urgenza per eliminare pericoli per la pubblica e privata incolumità, sulla base di ordinanza sindacale.

Vitulazio , li

Redatta da:

Arch. Cinzia Della Cioppa

Ing. Giuseppe Marino