



Comune di Vitulazio

Provincia di Caserta

Università degli studi di Napoli Federico II
Dipartimento di Architettura



Piano Urbanistico Comunale

Norme Tecniche di Attuazione
Componente programmatica



Progettista:

Arch. Lidia Callone

Geom. Franco De Cristoforo

Il R.U.P.:

Arch. Lidia Callone

Studi geologici:

dott. geol. F. Aurilio

Studi agronomici:

dott. agr. F. Scialdone

Zonizzazione acustica:

ing. R. Gasbarro

arch. C. Della Cioppa

Supporto scientifico:

prof. arch. F.D. Moccia

(Responsabile scientifico)

arch. pianif. territ. A. Arena

(sistema informativo territoriale)

arch. E Coppola

(valutazione ambientale strategica)

Norme Tecniche di Attuazione

Componente programmatica

Sommario

Sommario.....	2
1 - Definizioni	3
2 – Standard urbanistici	3
3 – Centro storico.....	4
4. - Aree trasformabili residenziali	9
A - ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione delle nuove destinazioni di tipo residenziale di iniziativa pubblica	10
B - ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione delle nuove destinazioni di tipo residenziale tramite comparto perequativo.....	11
5 - Nuove residenze in zone sature	14
6. - Aree trasformabili produttive	15

1 - Definizioni

Ai fini della corretta interpretazione delle presenti norme e degli elaborati del PUC, sono fornite le seguenti ulteriori definizioni ad integrazione delle definizioni già fornite dalle N.T.A. – Componente Strutturale:

ST: è la superficie totale dell'ambito d'intervento comprensiva della superficie edificabile, delle aree a verde e delle superfici di uso pubblico;

Su R: è la parte di superficie territoriale da destinare agli interventi edilizi abitativi, si ottiene detraendo le superfici dell'urbanizzazione secondaria e le strade aperte al pubblico transito;

IFF: Indice di fabbricabilità fondiaria: esprime il rapporto tra il Volume edificabile (V) e la Superficie fondiaria (Su R);

Ipf: Indice di permeabilità fondiaria: esprime il rapporto tra la Superficie permeabile (Sp) del lotto fondiario e la porzione della Superficie fondiaria non coperta da edificazione legittima;

2 – Standard urbanistici

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto nel fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme. Inoltre, in luogo del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II, Capi II e III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell' art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, del D.lgs. 163/2006 e ss.mm.ii. e con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli Uffici possono disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato delle aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

Il Consiglio Comunale definisce annualmente, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al comma precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate e di cui il PUC ne individua un primo elenco. Detto elenco dovrà obbligatoriamente essere aggiornato mediante la previsione di nuove aree da acquisire secondo le procedure di cui al D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. affinché, in ogni tempo, sia rispettato l'equilibrio tra fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, risultante dalle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme e la quantità complessiva di aree effettivamente già disponibile ovvero oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Analogamente qualora l'acquisizione di aree standard conseguenti all'incremento di carico urbanistico previsto nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato delle aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard, nonché l'approvazione dei PUA, potrà avvenire solo previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.

3 – Centro storico

In questa zona la componente programmatica operativa, in attuazione delle norme tecniche di attuazione della componente strutturale, prevede che gli interventi consentiti siano finalizzati al

mantenimento delle caratteristiche morfologiche dell'insediamento urbano, alla valorizzazione dell'edificato esistente, all'integrazione dei servizi ed attività complementari all'attività residenziale prevalente.

L'ambito attualmente corrisponde all'area del Centro Storico di Vitulazio, corrispondenti al nucleo di più antico insediamento, caratterizzato dalla prevalenza di caseggiati antichi, costituiti dall'aggregazione di edifici a corte o semi-corte e piccoli edifici in linea che formano una cortina urbana continua lungo Via Roma, Via Ruggero I, Via Santa Maria dell'Agnena e Via Regina Margherita, definendo lo spazio urbano e lasciando spesso libere le aree retrostanti, in cui si aprono piccoli orti o giardini privati. All'interno del centro storico trovano spazio un buon numero di funzioni diverse dalla residenza, soprattutto attività di commercio di vicinato e al dettaglio, favorite dall'affaccio diretto dei piani terra sulla strada. Fa parte dell'ambito anche la Tenuta CapeceGaleota, situata ad occidente del nucleo principale, sebbene questa costituisca un vero e proprio tessuto autonomo, composto di pochi edifici e dei relativi fondi agricoli.

Nelle more dell'approvazione del PUA - Piano di recupero gli interventi ammissibili, con riferimento alle definizioni di cui all'art.3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., sono:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;

Il PUA - Piano di recupero potranno anche consentire:

1. Risanamento conservativo-restauro. Nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo sono altresì ammissibili le seguenti trasformazioni:

- a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che: si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi; i frazionamenti avvengano in coincidenza delle maglie strutturali e conseguentemente non determinino ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ove esistente; le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso;
- b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente

necessaria all'utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo. Tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo eventualmente presente;

c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti esterni. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

d) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, eventualmente presente, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti.

e) il recupero e lo spostamento in altra posizione dei volumi risultanti da superfetazioni legittimamente realizzate e/o legittimate a norma di Legge, anche con mutamento della sagoma dell'edificio purché il nuovo assetto dia luogo ad una configurazione più rispettosa delle qualità formali dell'immobile e più consona al contesto urbano in cui è inserito.

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili.

2. Ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti legittime a parità di volume e superficie e nel limite dell'altezza massima di seguito indicata per ogni sub zona. In tal caso è obbligatorio:
 - il mantenimento della tipologia edilizia originaria;
 - l'allineamento, sul confine della viabilità pubblica, così come indicata nelle tavole del Piano, con la cortina edilizia esistente. Tale condizione sempreché, per le strade aperte alla viabilità veicolare, sia lasciato un marciapiede pubblico, continuo, della larghezza di almeno 1,50 metri;
 - l'assoluta assenza di incremento della superficie coperta così come definita all'art. 1.2 delle N.T.A. – Componente Strutturale.
3. Nel rispetto assoluto delle obbligazioni di cui ai punti precedenti e delle prescrizioni di cui all'art. 1.6 delle N.T.A. – Componente Strutturale i PUA potranno anche prevedere, per gli edifici legittimi esistenti ed anche mediante demolizione e ricostruzione, l'incremento volumetrico e/o di superficie, nel rispetto del limite dell'altezza massima di seguito indicata per ogni sub zona, laddove l'incremento generi esclusivamente volume e/o superficie "non residenziale" e con destinazioni d'uso compatibili con quelle di seguito indicate. L'incremento deve essere finalizzato alla realizzazione di volumi e/o superfici ai piani terra destinati all'attività commerciale, direzionale e/o artigianale con obbligo di apertura e diretta comunicazione con la pubblica via. Ciò anche mediante il trasferimento ai piani superiori dei volumi residenziali eventualmente già presenti al piano terra.

All'uopo il PUA dovrà indicare le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno aggiuntivo di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi ovvero, laddove si opti per la monetizzazione, le aree esterne alla zona del PUA che, a seguito di specifica variante da approvare contestualmente, garantiscano che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- residenziale;
- commerciale (limitatamente al livello del piano terra ed, eventualmente del primo piano se direttamente collegato al piano terra);
- direzionale;
- pubblici esercizi;
- turistico – ricettive;
- servizi.
- artigianale (limitatamente alle attività congrue con la prevalente destinazione residenziale dell'ambito e ferma restando la compatibilità igienico-sanitaria e delle eventuali immissioni di polveri, inquinanti, rumore, etc.);

Le attività insediate devono, in ogni caso, rispettare i requisiti, le prescrizioni e le disposizioni rivenienti dalle specifiche norme di settore.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza lungo il confine con le aree pubbliche e/o destinate dal Piano alla rete infrastrutturale (esistente e di progetto) fermo restando che, anche dove non esplicitamente indicato, ogni costruzione deve distanziarsi dalla porzione carrabile delle strade pubbliche di una fascia continua pari ad almeno 1,50 metri da destinarsi a marciapiede pubblico.

4. - Aree trasformabili residenziali

1. Comprendono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie; sono aree per le quali la trasformazione di alcune zone libere è ammissibile se orientata a migliorare la qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale.

2. Per questi ambiti si ritengono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e alle destinazioni di attrezzature e servizi ad esse connessi.

3. Per le *Aree di trasformazione urbana* il PUC individua e disciplina distintamente:

A. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni residenziali, di iniziativa pubblica (API 4), attraverso l'implementazione di un Comparto perequativo di iniziativa privata;

B. gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni residenziali, di iniziativa privata, sempre attraverso l'implementazione di un Comparto perequativo di iniziativa privata (API 1, API 2, API 3, API 5, API 6, API 7, API 8, API 9, API 10, API 11, API 12, API 13, API 14, API 15, API 16, API 17 e API 18).

4. Le destinazioni d'uso sono:

- destinazioni d'uso consentite
 - residenziale (prevalente);
 - commerciale (limitatamente al livello del piano terra);
 - direzionale;
 - artigianale (limitatamente alle attività congrue con la prevalente destinazione residenziale dell'ambito e ferma restando la compatibilità igienico-sanitaria e delle eventuali immissioni di polveri, inquinanti, rumore, etc.);
 - industriale leggero (limitatamente alle attività congrue con la prevalente destinazione residenziale dell'ambito e ferma restando la compatibilità igienico-sanitaria e delle eventuali immissioni di polveri, inquinanti, rumore, etc.);

A - ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione delle nuove destinazioni di tipo residenziale di iniziativa pubblica

L'attuazione dell'API 4 avviene mediante Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

Nell'area dell'ex-cava dismessa, che interessa una superficie di 164.000 mq, i privati realizzeranno un parco urbano di interesse sovracomunale (zona F) attraverso un ridisegno dell'area dal punto di vista idrogeologico ed ambientale.

Per quest'area il Pua dovrà definire il progetto di "riuso e recupero ambientale dell'area ex cava" e i percorsi pedonali che sfrutteranno l'orografia del territorio esistente.

Destinazioni ammissibili relativamente alla zona F (parco urbano) sono le seguenti:

- verde urbano;
- attività ricreative
- attività sportive;
- energia rinnovabile.

Il Pua dovrà prevedere la realizzazione da parte dei privati di due nuovi assi stradali: il primo pari a circa 518 ml con larghezza di 20 ml caratterizzata da marciapiedi di ampiezza minima pari a 6,50 ml (categoria E - strada di quartiere), il secondo pari a circa 310 ml con larghezza di 15 ml caratterizzata da marciapiedi di ampiezza minima pari a 4,00 ml (categoria E - strada di quartiere) e una quota di parcheggi pubblici da destinare al parco attrezzato pari a circa 6000 mq.

La restante area (pari ad una superficie di circa 28000 mq) sarà adibita a verde attrezzato pubblico e parcheggi di pertinenza delle nuove abitazioni, ai sensi del D.I. n.1444/68, pari a una superficie da calcolare in funzione dei residenti esistenti e quelli previsti.

Le opere saranno realizzate secondo quanto indicato nella scheda di progetto e nelle norme del Puc e del Ruec

Nell'ambito è prevista nuova edilizia residenziale pari a 12.724 mq (Superficie fondiaria) pari a 111 alloggi di 400 mc. Il 30% dei nuovi alloggi, secondo quanto prescritto dal Ptcp di Caserta, sarà destinato ad edilizia residenziale sociale (35 alloggi sociali).

H.max: 13 ml; n.p. = < 4; RC max= 0,30

Ai piani terra, lungo le strade, è consentita la destinazione d'uso commerciale fino ad un massimo di 250 mq.

IT: 1

IFF: 3,5

B - ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione delle nuove destinazioni di tipo residenziale tramite comparto perequativo

Si riporta il prospetto del numero di vani integrabili in queste aree con lo strumento del Comparto Perequativo di iniziativa privata (API 1, API 2, API 3, API 5, API 6, API 7, API 8, API 9, API 10, API 11, API 12, API 13, API 14, API 15, API 16, API 17 e API 18).

API	IFF	IT	Sup. territoriale (mq)	Sup. fondiaria (mq)	Volume costruibile (mc)	Alloggi (400mc)
1	2,5	1	21892	8757	21892	50
2	2,5	1	22900	9160	22900	50
3	2,5	1	30230	12092	30230	70
5	2,5	1	11645	4600	11645	25
6	3,5	1	20120	5800	20120	45
7	2,5	1	3590	1450	3590	8
8	2,5	1	3870	1550	3870	8
9	2,5	1	9550	3800	9550	20
10	2,5	1	9800	3900	9800	20
11	2,5	1	16000	6400	16000	35
12	2,5	1	16300	6600	16300	35
13	2,5	1	11760	4800	11760	25
14	2,0	1	29090	14500	29090	65
15	3,5	1	7275	2100	7275	17
16	2,5	1	22715	9000	22715	55
17	2,5	1	11150	4460	11150	25
TOT						553

Per ciascuno di questi ambiti è stata realizzata una scheda urbanistica di dettaglio in scala 1:2.000 (API).

Si considerano in tutte vevoli le seguenti distanze minime:

- dai confini ml 5,00;
- tra fronti edificati ml 10,00.

Gli spazi pubblici pedonali ed i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in materiali pavimentanti permeabili per almeno il 50 % della superficie.

Per quel che riguarda i comparti perequativi, il Piano attuativo è lo strumento urbanistico di dettaglio definito ai sensi della vigente legislazione nazionale di riferimento.

Per la formazione di iniziativa privata del Piano attuativo è necessaria la partecipazione dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi negli stessi.

La procedura da attivare risulta essere, nei principali passaggi, la seguente:

a)- I soggetti proponenti avviano la procedura notificando a tutti i proprietari di immobili ricompresi nell'API l'invito a partecipare all'attuazione delle previsioni del Piano Programmatico.

b)- Alla scadenza indicata nell'atto di notifica si può procedere alla costituzione del Consorzio secondo la rappresentanza di cui all'Art. 27 della legge 166/2002: per il calcolo del valore complessivo del comparto si dovranno comprendere, in ogni caso, i Lotti ancora da edificare. Saranno esclusi dal calcolo tutti i Lotti edificati ed i Lotti saturi per i quali i proprietari abbiano dichiarato il proprio disinteresse o non abbiano dato riscontro all'atto notificato.

c)- Per le API, nel caso in cui, a compimento della fase su indicata, i proponenti non raggiungano la indicata rappresentanza, potranno costituire un Consorzio per la presentazione al Comune di una Proposta di realizzazione del Piano attuativo.

d)- Il Consorzio costituito presenta al Comune la proposta di realizzazione del Distretto (Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico), compreso lo schema di Convenzione.

e)- Il Comune approva il Piano Attuativo secondo le procedure di legge o il Progetto Planivolumetrico direttamente con Determina del Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale competente.

f)- Il Consorzio presenta il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente ed a scomputo, con ripartizione dei costi (in ogni caso fino alla concorrenza dell'importo del citato Progetto Esecutivo), per singolo lotto edificabile.

g)- Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione viene approvato con Determina del Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale competente.

h)- Viene quindi stipulato tra Comune e Consorzio la Convenzione Urbanistica e l'Atto di Cessione delle Aree.

In ogni caso dovrà essere garantita la presenza, fra gli elaborati, del Piano Particolare grafico e descrittivo, in modo da poter procedere alla dichiarazione di pubblica utilità ed alla possibilità di esproprio anche parziale.

L'attuazione è subordinata alle seguenti regole:

- saranno stralciati dalle previsioni del PA gli edifici e relative aree di pertinenza non interessati dal progetto (l'area di pertinenza è desunta dalle pratiche edilizie per il rilascio del titolo abilitativo a costruire o, in mancanza, dallo stato di fatto);
- nel caso in cui per esigenze di riorganizzazione urbanistica delineate dal PA siano necessari interventi di demolizione dell'edificio esistente, alla Su derivante dall'applicazione dell'indice territoriale attribuito all'API potrà essere aggiunta la Su di tale edificio esistente da demolire purché legittimo.

5 - Nuove residenze in zone sature

Nelle zone di completamento B2, il numero degli alloggi tiene conto degli indici fondiari originari previsti dalle precedenti Nta del precedente PRG che per le zone precedentemente denominate B2 e B4 prevedevano un indice territoriali (IT) di 1,2 mc/mq e per l'ex area PEEP un indice di 2,5. In totale nelle zone da saturare gli alloggi saranno 463.

Si riporta il prospetto del numero di vani integrabili nelle suddette zone, tramite intervento diretto, in virtù della già avvenuta urbanizzazione dell'area:

Aree		IFF	SF	Vc	Alloggi
B2 ex B4	Via Tutuni	1,2	13832	16598	40
	Via Tutuni	1,2	2530	3036	8
	Via Circumvallazione Nord Ovest (chiesa)	1,2	9965	11958	30
	Località Miceli	1,2	10633	12760	30
B2 ex B2	Via Circumvallazione Nord Ovest (cava)	1,2	10005	12006	30
	Località Miceli	1,2	2952	3542	8
B2 ex PEEP	PEEP	2,5	2524	6310	14
					160

6. - Aree trasformabili produttive

Nelle aree trasformabili produttive si prevedono interventi finalizzati al consolidamento della vocazione produttiva ed all'integrazione dei servizi ed attività complementari e/o commerciali.

Le subzone D1 comprendono aree per lo più già edificate sostanzialmente sature. Le subzone D2 comprendono aree limitatamente edificate, da destinare allo sviluppo della vocazione produttiva ed alla realizzazione di servizi ed integrazioni volte a migliorare la capacità attrattiva del territorio agli investimenti.

Nelle subzone D1 si applicano le seguenti prescrizioni:

- Volume edificabile: pari all'esistente, legittimamente realizzato, alla data di adozione del presente PUC;
- Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- Altezza massima (Hmax): 15,00. In presenza di specifiche esigenze, con PUA dotato di previsioni piano volumetriche opportunamente graficizzate e descritte, si possono prevedere altezze superiori, fino a 25,00 m, fermo restando il massimo Volume edificabile consentito.
- Distanze:
 - Distanza dai confini (Dc): 5,00 m o a confine con parete cieca.
 - Distanza dai fabbricati (Df): 10,00 m o in aderenza per pareti cieche.
 - Distanza dalle strade (Ds): 0,00 m.

Nelle subzone D2 si applicano le seguenti prescrizioni:

- Volume edificabile: pari all'esistente, legittimamente realizzato, alla data di adozione del presente PUC;
- Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- Altezza massima (Hmax): 15,00. In presenza di specifiche esigenze, con PUA dotato di previsioni piano volumetriche opportunamente graficizzate e descritte, si possono

prevedere altezze superiori, fino a 25,00 m, fermo restando il massimo Volume edificabile consentito.

- Distanze:
 - Distanza dai confini (Dc):5,00 m o a confine con parete cieca.
 - Distanza dai fabbricati (Df):10,00 m o in aderenza per pareti cieche.
 - Distanza dalle strade (Ds):0,00 m.
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): 3,00 mc/mq.
- Rapporto di Copertura (RC): 0,50.
- Altezza massima (Hmax): 15,00. In presenza di specifiche esigenze, con PUA dotato di previsioni piano volumetriche opportunamente graficizzate e descritte, si possono prevedere altezze superiori, fino a 25,00 m, fermo restando il massimo Volume edificabile consentito.
- Distanze:
 - Distanza dai confini (Dc):5,00 m o a confine con parete cieca.
 - Distanza dai fabbricati (Df):10,00 m o in aderenza per pareti cieche.
 - Distanza dalle strade (Ds):0,00 m.