



COMUNE DI VILLARICCA

PROVINCIA DI NAPOLI

PIANO REGOLATORE GENERALE

COPIA CONFORME ALL'UNICINALE ADOTTATO CON DELIBERA
N°1 DEL 5/11/1983 E CONSERVATO PRESSO IL COMUNE -

SEGRETERIA
dr. S...

IN... ACTA
Antonio...

Luigi...



ELABORATO

NORME DI ATTUAZIONE

DATA

VARIAZIONI

ANNOTAZIONI

RIFER:

+

- I -

CAP. I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 1. (Indice e parametri)

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.R.G. anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'articolo seguente.

Art. 2. (Definizione degli indici e dei parametri)

I - Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito nel seguente numero 7, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento produttivo o abitativo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione del Piano nell'ambito degli insediamenti da esso definiti.

2 - Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi verdi pubblici riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito

degli insediamenti unitari da esso previsti.

3 - Destinazione d'uso

Per ogni zona sono stabilite dal Piano una o più specifica destinazione d'uso. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4 - Indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluso le sedi viarie.

5 - Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie copribile con costruzioni stabili e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con conclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline.

6 - Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può

superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico e da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Per "volumi tecnici" si intendono i volumi relativi al vano scala, vano macchina degli ascensori, cantinati, ecc.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 45%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo.

Per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto o, se questa ha pendenze superiori al 30%, dal centro della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si misura la media delle altezze; la maggiore di

tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, nè di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale, o di sistemazione esterna, o il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

7 - Volume

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi tecnici, porticati, stenditori, e tetti non abitabili.

8 - Numero dei piani

Dove esiste questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro (attico) ed il seminterrato, se abitabile, conclusione degli stenditori.

9 - Distacco fra gli edifici

E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio che non siano prospicienti a spazi esterni.

IO - Distacco dai confini

E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti e la linea di fine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì il minimo assoluto.

II - Accessori

Dove consentiti, saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume medesimo realizzabile e non dovrà superare il 5% del volume dell'edificio principale.

Per accessori si intendono: stalle, fienili, porcili, pollai, forni, ecc.

I2 - Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata e mistilinea.

I3 - Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro, sono classificati nei seguenti tipi:

- A.C. - Ampio cortile; uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25.00.
- P. - Patio: lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a molti piani, con normali minime non inferiori a m.600 e pareti circostanti di altezza non superiore a M.4.00:
- C. - Cortile: uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8.00 e la superficie del pavimento superio-

re a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

H. - Chiostrina: uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20.00, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3.00.

4 - Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto (No/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone; con l'eventuale specificazione delle assenze.

CAP. II

NORME GENERALI DI APPLICAZIONE

Art. 4. (Pareri preventivi)

Per le singole zone omogenee, come di seguito riportate nelle seguenti norme di attuazione, il rilascio della concessione edilizia è condizionata, oltre che dalla osservanza delle norme stesse, dal preventi-

vo parere favorevole degli Enti che, in quanto autorizzati dalle leggi vigenti hanno decretato o decreteranno vincoli di qualsiasi natura su tutto o parte del territorio comunale.

Il rilascio della concessione edilizia è altresì condizionata dalle preventive conformità del progetto presentato alle eventuali norme antisismiche di cui alle leggi vigenti.

Art. 5. (Zona omogenea. A)

- Interesse storico -

Zona coincidente con la perimetrazione delle zone degradate nelle quali si può intervenire con Piani di Recupero (giusta legge n.457).

Tale piano dovrà, in linea generale, tendere alla salvaguardia dell'attuale forma urbana, del tessuto edilizio e viario esistente ed al potenziamento delle attrezzature di interesse comune. In particolare esso dovrà prevedere l'eventuale elenco degli edifici sotto tutela della legge I497 del 29.6.1939, gli standards minimi di zona giusto D.M. I.4.1968, il recupero di quegli edifici pubblici e privati di rilevante interesse ambientale.

Possono essere previsti altresì abbattimenti e ricostruzioni di edifici di nessun valore storico-ambientale, ampliamenti di strade e sistemazione di nuove piazze, parcheggi, spazi di verde pubblico nonché di attrezzature di interesse comune come scuole di ogni genere e grado, ospedali, attrezzature sportive ecc.

Le eventuali nuove costruzioni di edifici destinati a residenze non potranno aumentare le densità territoriali attuali della zona, né potranno superare l'altezza massima di m.II.00 (3piani).

Per tali nuove costruzioni è prescritta la distanza minima di m.I0.00 tra pareti finestrate e tra pareti cieche.

E' consentita la costruzione a confine.

In caso di costruzione non a confine, la distanza minima da questo sarà di m.5.00.

I nuovi edifici che si affacciano su piazze o strade pubbliche ed inseriti in cortine di edifici preesistenti, debbono essere costruiti in allineamenti con la cortina stessa.

In caso di nuova edificazione di cortine intere di edifici che si affacciano su piazze e strade pubbliche, è prescritto l'arretramento di m.3.00 per stra-

de di larghezza inferiore a m.10.00 e di m.2.00 per strade di larghezza superiore a m.10.00.

E' possibile, altresì, prevedere porticati coperti in sostituzione di tale arretramento.

Fino all'approvazione di detto piano di Recupero è consentito solo il restauro statico ed artistico nel rispetto dei volumi preesistenti, nel rispetto dei materiali esterni tradizionali locali e nel mantenimento delle destinazioni d'uso attuali.

Per le sole abitazioni, è consentito, altresì, una nuova costruzione nei limiti massimi di mc.50.00 per abitazione da adibirsi esclusivamente a bagno e cucina laddove si dimostra la inesistenza di tali servizi.

Comunque questi servizi non possono affacciarsi su piazze e strade pubbliche, nè alterare altezze preesistenti.

Art. 6. (Zona omogenea. B_I)

- Intensamente edificata -

E' consentita l'edilizia di sostituzione e di integrazione nei limiti dell'indice fondiario di zona di ^{2,00} 2,3 mc/mq. L'altezza massima consentita è di m.14.00 (4 piani).

A - (Indice di copertura)

L'indice di copertura, inteso come rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto, non può essere superiore allo 0,33.

B - (Distanze)

a) dai fabbricati: è prescritta la distanza minima di m.10.00 tra pareti finestrate anche su pareti cieche.

b) dai confini: è prescritta la distanza minima di m.5.00.

E' consentita la costruzione a confine.

Nel caso in cui gli edifici di lotti limitrofi siano stati costruiti ad una distanza dal confine inferiore ai m.5.00, il nuovo edificio potrà essere costruito ad una distanza di m.5.00 dal confine purchè si rispetti uno slittamento orizzontale del 50% della parete dell'edificio già costruito più prossimo al confine.

c) dalle strade: in armonia con le disposizioni vigenti in materia è prescritta la distanza minima di m.5.00 per strade di larghezza inferiore a m.7.50; di m.7.50 per strade di

larghezza compresa tra m.7.50 e m.15.00; di m.10.00 per strade di larghezza superiore ai m.15.00.

Pur tuttavia, al riguardo, su parere favorevole della Commissione edilizia, il Sindaco può consentire deroghe nel caso di allineamenti stradali da rispettare al fine di non pregiudicare l'estetica cittadina.

C - (Sopraelevazioni)

Sono consentite sopraelevazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti sino al raggiungimento dell'indice fondiario di zona e dell'altezza degli edifici. Nel caso di edifici che si trovano ad una distanza inferiore ai m.10.00, la sopraelevazione può essere costruita ad una distanza inferiore purchè si rispetti uno slittamento del 50% della parete dell'edificio prospiciente più prossima al confine.

Qualora per condizioni strutturali dell'edificio preesistente, non è possibile adottare le soluzioni di cui ai commi precedenti, sono consentite sopraelevazioni che utilizzino i muri

portanti sottostanti purchè la superficie complessiva della nuova costruzione non superi il 60% di quella preesistente.

D - (Sottotetti)

L'eventuale sottotetto può essere destinato ad abitazione sempre che l'altezza massima interna sia non inferiore a m.3.50 e l'altezza minima in corrispondenza dei muri perimetrali sia di m.2.70.

Nel caso di destinazione d'uso del sottotetto ad abitazione, il volume relativo non può eccedere quello previsto dall'indice di fabbricabilità e l'altezza massima dell'edificio deve essere misurata secondo le modalità previste dal punto 6 del CAP.I delle norme di attuazione.

E - (Stenditoi)

Gli eventuali stenditoi coperti dovranno essere contenuti in una superficie non superiore ad 1/3 di quella del solaio di copertura.

L'altezza inoltre non potrà superare i m.2.20.

Art. 7. (Zona omogenea B₂)

- Edificata -

E' consentita l'edilizia di sostituzione e d'integrazione nei limiti dell'indice fondiario di zona I, ^{1,6}8 mc/mq.

L'altezza massima consentita è di m. 14.00 (4 piani)

- A) - Indice di copertura: come zona B_I
- B) - Distanze: come zona B_I
- C) - Sopraelevazioni: come zona B_I
- D) - Sottotetti: come zona B_I
- E) - Stenditoi: come zona B_I

Art. 8. (Zona omogenea B₃)

- Parzialmente edificata -

E' consentita l'edilizia di completamento e di integrazione nei limiti dell'indice fondiario di zona ^{1,2}di 1/4 mc/mq. L'altezza massima non potrà superare i m.

10.50 (3 piani)

- A) - Indice di copertura: come zona B_I e B₂
- B) - Distanze: " " " " "
- C) - Sopraelevazioni: " " " " "
- D) - Sottotetti: " " " " "
- E) - Stenditoi: " " " " "

Art. 9. (Zona omogenea C₁)

- Edilizia economica e popolare del P.di F.-

Per tale zona si applicano le norme di attuazione del Programma di Fabbricazione e del Piano di Zona specifico già, comunque, in fase di costruzione.

Art. 10. (Zona omogenea C₂)

- Nuova edilizia economica e popolare -

In tali zone il piano edilizio si attua attraverso il Piano di zona di cui alle leggi n.167, n.865, ecc...
L'indice di fabbricabilità territoriale di zona è di 2,5 mc/mq.

Art. 11. (Zona omogenea C₃)

- Espansione semiintensiva -

E' consentita l'edificazione nei limiti dell'indice territoriale di zona di 1,4 mc/mq. L'altezza massima consentita è di m.14.00 (4 piani). 12

Per le zone comprese nei comparti individuali e riportati sull'elaborato specifico allegato, l'amministrazione comunale dovrà predisporre uno schema di utilizzazione relativo alla viabilità interna ed il piano di dettaglio delle zone F comprese nello stesso comparto prima

di consentire l'edificazione in ogni ambito così individuato.

- A) - Indice di copertura: come zona B_I
- B) - Distanze: " " "
- C) - Sopraelevazioni: " " "
- D) - Sottotetti: " " "
- E) - Stenditoi: " " "

⊗ Art. I2. (Zona omogenea C₄)

-Espansione estensiva -

La costruzione di nuovi edifici è subordinata alla formazione ed approvazione, secondo i modi e i termini previsti dalla legge ^{L 765 del 6-8-1967} 6.8.765 del P.P.E o della lottizzazione convenzionata comprendente un'area ⁿ inferiore ai mq.5.000 (cinquemila).

Se dovessero esistere giustificati motivi ed esigenze particolari, l'intervento lottizzatorio è possibile, con autorizzazione del Consiglio Comunale, anche su aree di più modeste superfici, comunque non inferiore ai ^{2.000} 2.00 mq.

E' consentita l'edificazione nei limiti dell'indice territoriale di zona I, ^{ridotto a 1,00} 2 mc/mq.

L'altezza massima consentita è di m.14.00 (4 piani).

- | | | | | | | |
|------|----------------------|------|------|----------------|---|----------------|
| A) - | Indice di copertura: | come | zona | B _I | e | B ₂ |
| B) - | Distanze: | " | " | " | " | " |
| C) - | Sopraelevazioni: | " | " | " | " | " |
| D) - | Sottotetti: | " | " | " | " | " |
| E) - | Stenditoi: | " | " | " | " | " |

Art.13. (Zona omogenea D)

- Insediamenti industriali -

L'edilizia industriale di tipo leggero è consentita nei limiti dell'indice di copertura di 0.33 e l'altezza massima di m.7.00.

Tale altezza può essere superata per motivi tecnici, previo delibera consiliare.

I volumi relativi ai servizi tecnici di funzionamento quali centrali tecnologiche, camini, torri di controllo, serbatoi, ecc. Sono esclusi da tali indici di copertura.

I volumi relativi ai servizi sociali delle aziende insediate, quali uffici, refettori, cucine, circoli ricreativi, sale riunioni, guardiania e abitazione custode, ecc. sono compresi nell'indice di copertura di 0.33 già assegnato e non potranno superare l'indice del 30% del volume complessivo dell'insediamento industriale, nè superare

l'altezza massima di m.7.00.

Sono consentiti ampliamenti degli stabilimenti esistenti nella misura del 25% sono delle superfici esistenti, sono consentiti altresì nuovi insediamenti produttivi del tipo manifatturiero, fino ad un massimo di 50 addett/ha. Le distanze minime dai confini sono di m.7.50. Sono consentite costruzioni a confine.

Le imprese industriali che producono acque reflue dovranno provvedere, a mezzo di opportuni impianti di trattamento, alla loro depurazione prima della immissione nella rete delle acque piovane e nei corsi di acqua naturale. Le imprese che producono fumi nocivi e altre forme di inquinamento atmosferico dovranno provvedere adeguati impianti di purificazione. Le imprese industriali dovranno inoltre provvedere allo spazio necessario per il parcheggio degli autoveicoli di addetti e visitatori all'interno dei rispettivi lotti nella misura di mq.25 per ciascun addetto e comunque non inferiore ad 1,5 mq. per ogni 20.00 mc.

Eventuali industrie esistenti residenti in zone diverse, non sono obbligate alla delocalizzazione e possono altresì usufruire di un ampliamento del 20% delle superfici esistenti.

Art. I4. (Zona omogenea E_I)

- Agricola speciale -

E' consentita l'edificazione al solo servizio delle attività agricole nei limiti dell'indice territoriale di zona 0.03 mc/mq.

L'altezza massima è di m.5.00.

(Distanze)

a) - dai confini: è stabilita la distanza minima di m.7.50.

E' ammessa la costruzione a confine.

b) - dai fabbricati: è stabilita la distanza minima di m.15.00.

E' consentita la costruzione in aderenza.

c) - dalle strade: si applica la normativa prevista nel D.M. del I.4.1968.

Art. I5. (Zona omogenea E₂)

- Agricola comune -

E' consentita l'edificazione al solo servizio delle attività agricole nei limiti dell'indice territoriale di zona (0.03 mc/mq.) al quale va aggiunto l'indice (0.07 mc/mq.) relativo alle pertinenze agricole con un'altezza massima di m.7.00.

E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto e l'alterazione della naturale configurazione del suolo.

(Distanze): come per le E_I.

⊗ Art.16. (Zona omogenea F)

- Attrezzature ed impianti di interesse generale -

E' consentita l'edificazione di attrezzature ed impianti di interesse generale destinate alla Scuola, al verde attrezzato, al Parcheggio, e all'interesse comune secondo le quantità previste dal D.M. del 1.4.1968.

Le destinazioni d'uso e le quadrature delle singole zone riportate nell'elaborato specifico allegato.

Art.17. (Zona omogenea G)

- Di interesse agriturismo -

E' consentita l'edificazione al solo servizio delle attività agricole legate allo sviluppo turistico nei limiti dell'indice territoriale di zona 0.03 mc/mq. al quale va aggiunto l'indice 0.07 mc/mq. relativo alle pertinenze agricole e l'indice 0.4 mc/mq. relativo alle attrezzature turistiche integrative dell'attività agri-

cola.

L'altezza massima consentita è di m.7.00.

(Distanze): come per la E_1 e la E_2 .

Art.18. (Zona omogenea H)

- Sviluppo artigianale -

Sono consentite nuove costruzioni da destinare esclusivamente ad insediamenti a carattere artigianale per piccole aziende locali, anche di tipo familiare nel rispetto dell'indice fondiario di 0.5 mc/mq. e dell'indice di copertura di 0.33.

Il rilascio della relativa concessione è condizionato all'adozione da parte del Consiglio Comunale di un piano di utilizzazione viaria e di individuazione di aree (comprese nella zona) al servizio comune degli insediamenti quali mercati periodici ed esposizione dei prodotti.

Tali insediamenti possono essere realizzati o per l'iniziativa comunale mediante esproprio o per l'iniziativa dei proprietari mediante convenzione con l'amministrazione comunale.

Il rilascio della concessione edilizia è altresì condizionata alla presentazione di documenti compro-

vanti la condizione artigianale del richiedente.

Una aliquota del volume consentito dall'indice di fabbricabilità non superiore al 50%, può essere destinato ad abitazione per il migliore sviluppo dell'artigianato.



L'altezza massima consentita è di m.5.00 se la destinazione d'uso è totalmente al servizio dell'attività artigianale di m.7.00 se la richiesta di concessione prevede anche la destinazione d'uso abitativo.

In tale zona si applica la norma relativa al sottotetto prevista per la zona B₂ e C₃.

(Distanze) : come per le zone E₁, E₂, E₃.

Art.19. (Zona omogenea I)

- Alberghiera del P.di F.

Si rimanda alla normativa del P.di F. relativa alla zona alberghiera "G" del precedente strumento urbanistico.

I N D I C E

: A P. I:

RT. I - (indice e parametri)

Pag. I

RT. 2 - (definizione degli indici e dei parametri).

" I

	Pag.
ART. 3 - (
ART. 4 - (pareri preventivi	" 7
ART. 5 - (zona omogenea A)	" 8
ART. 6 - (zona omogenea B _I)	" 10
ART. 7 - (zona omogenea B ₂)	" 14
ART. 8 - (zona omogenea B ₃)	" 14
ART. 9 - (zona omogenea C _I)	" 15
ART. 10 - (zona omogenea C ₂)	" 15
ART. 11 - (zona omogenea C ₃)	" 15
ART. 12 - (zona omogenea C ₄)	" 16
ART. 13 - (zona omogenea D)	" 17
ART. 14 - (zona omogenea E _I)	" 19
ART. 15 - (zona omogenea E ₂)	" 19
ART. 16 - (zona omogenea E ₃)	" 20
ART. 17 - (zona omogenea F)	" 20
ART. 18 - (zona omogenea G)	" 21
ART. 19 - (zona omogenea H)	" 22