



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE CITTÀ DI CASERTA

Adozione: delibera C.C. n°11 del 22/12/1983

Parere: C.T.R. n°90 del 24/10/1986

Approvazione: delibera di C.P. n°606 del 25/01/1986

Conformità: delibera di G.R. n° 3037 del 26/05/1987

Preso d'atto: delibera di C.C. n°62 del 17/04/1987

Esecutività: decreto P.G.R.C. n°10477 del 02/07/1987

Esecutività: decreto P.A.P. n°5664/LP del 24/07/1987

Pubblicazione: in B.U.R. n° 51 del 21/09/1987

INDICE

Capo I – Norme generali	4
Art.1 - Zonizzazione del territorio	4
Art.2	5
Indici e parametri	5
Art.3	5
Definizione degli indici e dei parametri	5
Art.4	6
Disposizioni varie	6
Art.5	7
Disposizioni relative ai piani particolareggiati ed alle lottizzazioni	7
Capo II – Norme particolari	7
Art.6	7
ZONA OMOGENEA A - Emergenze monumentali	7
ZONA OMOGENEA A1 - Preesistenze storico ambientali	8
Art.7	8
ZONA OMOGENEA A2 - Preesistenze ambientali, centri storici	8
Art.8	9
ZONA OMOGENEA A3 - Preesistenze storico ambientali - Centro Urbano	9
Art.9	10
ZONA OMOGENEA B1 - Residenziale di completamento, intensiva	10
Art.10	10
ZONA OMOGENEA B2 - Residenziale di completamento semintensiva	10
Art.11	11
ZONA OMOGENEA B3 - Residenziale di completamento semiestensiva	11
Art.12	12
ZONA OMOGENEA C1 - Residenziale di espansione, intensiva	12
Art.13	12
ZONA OMOGENEA C2 - Residenziale di espansione, semintensiva	12
Art.14	13
ZONA OMOGENEA C3 - semiestensiva	13
Art.15	13
ZONA OMOGENEA C4 - RICLASSIFICATA C3 Residenziale di espansione	13
Art.16	14
ZONA OMOGENEA C5 - Residenziale di espansione, piano di zona legge 167/62	14
Art.17	14
ZONA OMOGENEA C6 - Estensiva turistica	14
Art.18	15
ZONA OMOGENEA D1 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali	15
Art.19	15
ZONA OMOGENEA D2 - Insediamenti produttivi industriali	15
Art.20	16
ZONA OMOGENEA D3 - Insediamenti produttivi terziari	16
Art.21	16

ZONA OMOGENEA D4 - Insediamento produttivo turistico	16
Art.22	16
ZONA OMOGENEA E1 - Territorio rurale di salvaguardia paesaggistica	16
Art.23	17
ZONA OMOGENEA E2 - Territorio rurale agricolo	17
Art.24	18
ZONA OMOGENEA F1 - Verde di rispetto monumentale, stradale, ferroviario, industriale e cimiteriale	18
Art.25	18
ZONA OMOGENEA F2 - Verde pubblico	18
Art.26	18
ZONA OMOGENEA F3 - Verde pubblico attrezzato	18
Art.27	18
ZONA OMOGENEA F4 - Parco Urbano	18
Art.28	19
ZONA OMOGENEA F5 - Verde privato vincolato	19
Art.29	19
ZONA OMOGENEA F6 - Attrezzatura pubblica di interesse comune	19
Art.30	19
ZONA OMOGENEA F7 - Zona ospedaliera	19
Art.31	19
ZONA OMOGENEA F8 - Zona cimiteriale	19
Art.32	19
ZONA OMOGENEA F9 - Militare	19
Art.33	20
ZONA OMOGENEA F10 - Fiera ed esposizioni	20
Art.34	20
Art.35	20

Capo I – Norme generali

Art.1 - Zonizzazione del territorio

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, classificate secondo le caratteristiche definite negli articoli delle presenti norme:

Zona A - Preesistenze storico-ambientali classificata in:

Zona A1 – Emergenze monumentali

Zona A2 – Centri storici

Zona A3 – Centro urbano

Zona B - Residenziale di completamento classificata in:

Zona B1 – Intensiva

Zona B2 – Semintensiva

Zona B3 – Semiestensiva

Zona C - Residenziale di espansione - classificata in:

Zona C1 – Intensiva

Zona C2 – Semintensiva

Zona C3 – Semiestensiva

Zona C4 – Estensiva

Zona C5 – Piano di zona legge 167/62

Zona C6 – Estensiva turistica

Zona D – Insediamenti produttivi classificati in:

Zona D1 – Artigianali e commerciali

Zona D2 – Industriali

Zona D3 – Terziari

Zona D4 – Turistici

Zona E – Territorio rurale – classificata in:

Zona E1 – Di salvaguardia paesistica

Zona E2 – Agricolo

Zona F – Attrezzature pubbliche o di uso pubblico – classificata in:

Zona F1 – Verde di rispetto monumentale, stradale, ferroviario, industriali e cimiteriale.

Zona F2 – Verde pubblico

Zona F3 – Verde pubblico attrezzato

Zona F4 – Parco urbano

Zona F5 – Verde privato vincolato

Zona F6 – Attrezzature pubbliche di interesse comune

Zona F7 – Ospedaliera

Zona F8 – Cimiteriale

Zona F9 – Militare

Zona F10 – Fiere ed esposizioni

Art.2 Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree a fini edificatori consentita dal Piano Regolatore Generale, anche in relazione alla destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti all'Art.3, riferiti alle zone omogenee di pertinenza, descritte nel Piano Regolatore Generale stesso.

Art.3 Definizione degli indici e dei parametri

1. **Indice di fabbricabilità territoriale.** È il rapporto (mc/mq), fra il volume, come definito nel seguente n°6, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento produttivo o abitativo 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 unitari da esso definiti.
2. **Indice di fabbricabilità fondiaria.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.
3. **Superficie minima del lotto.** Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria
4. **Rapporto di copertura.** E' il rapporto fra 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 esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline.
5. **Altezze.** L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100% (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 dall'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto); per gli edifici coperti a tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi 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 superare del 20 %, né 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 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.
6. **Volume.** E quello del manufatto edilizio principale e dei fabbricati accessori che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, se destinati ad uso collettivo. E' compreso però il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto e ricavato in elevazione.

Per la valutazione delle cubature dei volumi tecnici ci si attiene al criterio seguito per la misurazione delle altezze.

- 7 . Numero dei piani. Dove esiste questo parametro , si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro. (attico) ed il seminterrato , se abitabile.
- 8 . Distacco fra gli edifici. E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e pensiline. Viene stabilito in rapporto alla altezza degli edifici che si fronteggiano o è fissata la misura minima assoluta. Le disposizioni relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio che siano prospicienti su spazi esterni.
9. Distacco dai confini. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e pensiline, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici o è fissata la misura minima assoluta.
10. Lunghezza massima dei prospetti. È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata o mistilinea.
11. Indice di piantumazione. Indica il numero di piante di alto fusto (alb/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.
12. Destinazioni d'uso. Per ogni zona sono stabilite una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni funzionali.
13. Volumi tecnici. Ai fini del calcolo della volumetria ammissibile si intendono per volumi tecnici esclusivamente quelli necessaria contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile. La loro altezza lorda può essere elevata fino ad un massimo di m 2,90 oltre l'altezza del fabbricato valutata come definito al punto 5.

Art.4 Disposizioni varie

Per l'individuazione planimetrica dei provvedimenti di piano si fa riferimento alla zonizzazione di cui alle tavole di piano regolatore allegate e contrassegnate dai numeri Tav. 14 e tav.15 "Zonizzazione e rete viaria".

Il volume consentito per i lotti inedificabili, ricadenti in zone , a diversa densità edilizia, è pari alla somma delle cubature corrispondenti a ciascuna zona compresa nel lotto.

Per le aree non edificate e di pertinenza degli edifici di progetto a termini di regolamento edilizio o delle presenti norme di attuazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione di non edificabilità accettata dal proprietario per sé, successori ed aventi causa.

Nelle zone per le quali il P.R.G. indica come strumento di attuazione, Il Piano Particolareggiato di esecuzione (P.P.E.), la lottizzazione convenzionata (L.C.) o il Piano di Recupero (P.d .R.) l'edificazione è consentita solo dopo l'approvazione dei relativi strumenti urbanistici da parte delle autorità competenti , o dopo la stipula della convenzione con il comune per la lottizzazione relativa.

L' approvazione del P.R.G.C. e de i Piani Particolareggiati di attuazione è condizionata agli adempimenti di cui al titolo II della legge Regionale 7.1.1983 n .9.

Art.5

Disposizioni relative ai piani particolareggiati ed alle lottizzazioni

La progettazione urbanistica dei piani particolareggiati di attuazione del P.R.G. dovrà avere carattere unitario e dovrà essere realizzata per comprensori secondo le delimitazioni di piano o secondo ambiti che saranno definiti dall'Amministrazione comunale.

Entro tali unità di lottizzazione devono essere rispettati gli indici di densità edilizie territoriale e fondiaria stabilite dal piano ed assicurata la disponibilità delle aree di uso pubblico di cui agli standards urbanistici del D.M. 2 .4.1968 ed alle specifiche indicazioni di piano.

Le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, gli spazi destinati a verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici, nonché i tracciati stradali previsti dal P.R.G. , devono essere rispettati nell'attuazione dello strumento urbanistico, in sede di redazione dei Piani parti particolareggiati (P.P.E.) o dei Piani di Lottizzazione convenzionata (L.C.).

Sia nei P.P.E. che nelle L.C. devono essere indicate le destinazioni d'uso nell'ambito delle varie zone. A tali destinazioni d'uso è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie; eventuali cambiamenti di destinazione nel l'ambito delle zone residenziali potranno essere motivatamente autorizzate previo parere della Commissione Edilizia.

I proprietari delle aree che ricadono nelle unità di lottizzazione si obbligano, con la stipula della convenzione, alla concessione gratuita delle aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché all'assunzione degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria (per intero) e di una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo quanto disposto dalla Legge 28.1.1977 n.10. Le quote di partecipazione agli oneri di urbanizzazione saranno determinate in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Campania in ottemperanza a quanto disposto dall'art.5 della Legge 28.1.1977 n.10.

Capo II – Norme particolari

Art.6

ZONA OMOGENEA A - Emergenze monumentali

Costituite dalla Reggia, Parco Reale, dal complesso monumentale del Belvedere di San Leucio e delle case a schiera lungo via Giardino del Casino Vecchio, dall'ex fattoria dei Gaetani (attuale Prefettura) , dal Palazzo ex vescovile, dai conventi dei Cappuccini e dei Passionisti, dal complesso di San Pietro ad Montes, dal palazzo Cocozza a Casolla, dal Palazzo Alois a Sommana, dal complesso vescovile e dalla Torre di Caserta Vecchia, dalla casa Graefer a Sala, dalla Casa di Caprio a Puccianiello, dalla villa Poli a Ercole, dal Palazzo de Gregorio ad Aldifreda, dalla casa Alois a Piedimonte di Casolla, dalla casa Carafa a Santa Barbara, dalla casa de Franciscis e casa Cipriani a Tuoro, dalla villa Pierantoni a Centurano, dalla villa Daniele a San Clemente, dalla casa Pastore a Tredici, dall'Asilo De Dominicis a Falciano, dal Complesso delle caserme militari a San Benedetto, e dell'Ex molino Vallin, dal palazzo Paternò a Via San Carlo, dalla villa Maggi a Santa Rosalia, dalla Villa Rosa alla Torretta, dall'ex palazzo Montanaro in via Tanucci, dalla Villa Vitrone.

La zona A comprende anche le più immediate pertinenze di valore ambientale relative a ciascun complesso monumentale.

Sono ammessi soltanto interventi di restauro monumentale e di rimboschimento e destinazioni d'uso congruenti che consentono il riuso produttivo dei beni insieme alla loro conservazione e tutela e che non comportino alterazione della storica organizzazione spazio volumetrica dei monumenti e dei luoghi; l'individuazione degli immobili suddetti va confermata entro 12 mesi da uno studio particolareggiato da eseguire da esperti di settore nell'ambito del quale studio vengano definite meglio le categorie di intervento ammissibili per ciascun immobile e le destinazioni d'uso congruenti.

ZONA OMOGENEA A1 - Presistenze storico ambientali

Area di notevole interesse storico artistico ed ambientale costituita dai borghi di Caserta Vecchia e di San Leucio Vaccheria. Sono consentiti interventi di restauro monumentale e, limitatamente agli edifici che non appartengono al patrimonio monumentale, al risanamento conservativo e cioè interventi rivolti alla conservazione degli organismi edilizi attraverso procedure che ne consentano il riuso nel rispetto dei precedenti caratteri volumetrici e formali e nel rispetto delle caratteristiche storico ambientali dei luoghi. Gli interventi edilizi consentiti troveranno puntuale definizione attraverso la elaborazione di piani particolareggiati di attuazione estesi all'intera estensione di ciascuna zona A1.

I suddetti strumenti attuativi dovranno acquisire, per l'approvazione, il parere favorevole della Commissione Provinciale per i Beni Culturali o, in mancanza della costituzione di detta commissione, della competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. Nei suddetti piani saranno definite anche le zone da rimboschire, sarà consentita anche, in tali zone, la manutenzione ordinaria e straordinaria e prescritto un piano del colore dei materiali da adoperare negli interventi.

Art.7

ZONA OMOGENEA A2 - Presistenze ambientali, centri storici

Area di interesse storico ambientale costituite da insediamenti urbani o rurali di valore culturale. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi:

-Di restauro conservativo;

-Di risanamento conservativo e cioè interventi rivolti alla conservazione degli organismi edilizi attraverso procedure tecniche che consentano il riuso nel rispetto dei preesistenti caratteri volumetrici, formali e strutturali;

- di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nel rispetto della quantità volumetriche preesistenti e limitatamente agli edifici o gruppi di edifici che non posseggano caratteristiche formali o storico documentali di rilievo e che non risultano necessari alla definizione della immagine complessiva del centro storico a cui appartengono. Gli interventi suddetti troveranno puntuale definizione attraverso la elaborazione di piani particolareggiati estesi almeno all'intera superficie di ciascuna zona A2.

I suddetti strumenti attuativi dovranno acquisire per l'approvazione il parere favorevole della Commissione Provinciale per i Beni Culturali o in mancanza dell'insediamento di detta Commissione, della competente Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali. Negli stessi strumenti attuativi, saranno definiti i caratteri delle attrezzature e servizi indicati nel P.R.G. e nella relazione che forma parte integrante dello stesso P.R.G. Negli stessi strumenti attuativi specie per quanto attiene le borgate saranno reperiti i modi di

intervento per la rivitalizzazione economica e sociale del tessuto urbano dei vecchi centri e ciò anche a modifica; se motivato e compatibile ai caratteri del tessuto urbano in cui si opera, delle restrizioni volumetriche previste per le categorie di interventi della ristrutturazione edilizia e della ristrutturazione urbanistica. Nelle more delle approvazioni dei piani particolareggiati sono consentiti soltanto interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e per l'adeguamento alla normativa antisismica dell'edilizia esistente e che non comportino aumento delle superfici utili e mutamenti dei caratteri volumetrici degli immobili, o dei caratteri formali degli edifici aventi oltre 50 anni di età; nelle dette zone comprese nei territori delle frazioni, sono consentiti, nelle more delle formazioni dei piani particolareggiati, gli indispensabili interventi di integrazione per dotazioni di servizi ed il mutamento delle destinazioni d'uso.

Art.8

ZONA OMOGENEA A3 - Preesistenze storico ambientali - Centro Urbano

Area di interesse ambientale costituita dalle frange periferiche del centro di Caserta e della parte antica dell'abitato di Aldifreda. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi:

- Di restauro conservativo;
- Di risanamento conservativo e cioè interventi rivolti alla conservazione degli organismi edilizi attraverso procedure tecniche che ne consentano il riuso nel rispetto dei preesistenti caratteri volumetrici, formali e strutturali.
- Di ristrutturazione edilizia ed Urbanistica a parità di volume rispetto all'edilizia preesistente e limitatamente agli edifici o gruppi di edifici che non posseggano caratteristiche formali o storico documentali di rilievo e che non risultino rilevanti alla definizione della immagine complessiva del centro urbano. Gli interventi suddetti troveranno puntuale definizione attraverso la elaborazione di piani particolareggiati estesi, almeno, all'intera superficie della zona A3. Nei suddetti piani particolareggiati saranno definiti i caratteri delle attrezzature e servizi indicati nel P.R.G. e nella relazione che forma parte integrante dello stesso P.R.G. Nelle more della approvazione del piano particolareggiato sono consentiti soltanto interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e per l'adeguamento alla normativa antisismica dell'edilizia esistente e che non comportino aumento delle superfici utili o dei caratteri volumetrici degli immobili o dei caratteri formali degli edifici, aventi oltre 50 anni di vita, nonché gli indispensabili interventi di integrazioni per dotazione di servizi ai sensi della legge 457/78, e il mutamento della destinazione d'uso. L'attuazione del P.P o P.R sarà possibile anche attraverso comparti definiti dai piani esecutivi stessi.

Nelle frazioni, escluse però quelle di Casertavecchia S.Leucio e Vaccheria è consentito lo stralcio dagli strumenti attuativi previsti, dei fabbricati privi di valore storico, ambientale e che risultano completamente disastriati ed irrecuperabili per effetto del sisma del 1980, previo parere della Commissione Comunale per i Beni Ambientali e della Soprintendenza ai Monumenti.

Art.9

ZONA OMOGENEA B1 - Residenziale di completamento, intensiva.

Territorio di recente urbanizzazione, privo di particolari pregi architettonici e ambientali ad elevata densità edilizia. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione, per una cubatura totale pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico dei fabbricati alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità, e' consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie conformi alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica che comprendano la quota di parcheggi privati fissata dall'art.18 della Legge 06.08.1967 n.765 e rispondano alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 3,50mc./mq.
- rapporto di copertura massimo: 0,35
- altezza massima degli edifici (h): 21,00m.
- distacco minimo tra gli edifici: 100% h.
- distacco minimo dai confini: 50% h.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *concessione edilizia.*

E' consentita la costruzione in aderenza. E' fatto obbligo destinare 1mq./20mc. a parcheggio di uso pubblico di proprietà privata in aggiunta a quanto previsto come parcheggio ai sensi della Legge 765.

Si fa obbligo la piantumazione delle aree libere nella misura di una essenza di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, in caso di cessazione di attività produttiva non è concessa la convertibilità in edilizia abitativa; è concessa la facoltà di conversione degli immobili a sedi di attività di servizi o terziarie o di laboratori artigiani non inquinanti a parità di volume esistente.

La predetta norma non è applicabile per gli edifici la cui attività produttiva sia stata o venga trasferita nelle zone "D".

Art.10

ZONA OMOGENEA B2 - Residenziale di completamento semintensiva

Territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici e ambientali di media densità edilizia.

Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico dei fabbricati alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità, è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie conformi alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica che comprendano la quota di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 06.08.1967 n.765 e rispondano alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc./mq.
- rapporto di copertura massimo: 0,30

- altezza massima degli edifici (h) 21,00m.
- distacco minimo tra gli edifici, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.10,00): 100% h.
- distacco minimo dai confini, se non in aderenza: 50% h.
- mq. di superficie minima da destinare a parcheggio di uso pubblico di proprietà privata in aggiunta a quanto previsto come parcheggio privato ai sensi della Legge 765: volume edificato/20

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *concessione edilizia.*

Si fa obbligo la piantumazione delle aree libere nella misura di una essenza di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, in caso di cessazione di attività produttiva non è concessa la convertibilità in edilizia abitativa; è concessa la facoltà di conversione degli immobili a sedi di attività di servizi o terziarie o di laboratori artigiani non inquinanti a parità di volume esistente.

La predetta norma non è applicabile per gli edifici la cui attività produttiva sia stata o venga trasferita nelle zone "D".

Art.11

ZONA OMOGENEA B3 - Residenziale di completamento semiestensiva

Territorio di recente urbanizzazione privo di particolari pregi architettonici o ambientali e ad edificazione estensiva. Nei riguardi delle costruzioni esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione, per una cubatura pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico delle costruzioni alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Nelle aree libere da costruzioni, sulle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità e' consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi conformi alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica e nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,30mc./mq.
- rapporto di copertura massimo: 0,25
- altezza massima degli edifici (h): 13,00m.

(per Caserta centro e per le frazioni San Benedetto e Tredici, Falciano San Clemente e Centurano e' consentita un'altezza massima di 20,00 mt.)

- distacco minimo tra gli edifici, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.10,00): 100% h.
- distacco minimo dai confini, se non in aderenza (con un minimo assoluto di mt.5,00): 50% h.
- mq. di superficie minima da destinare a parcheggio di uso pubblico di proprietà privata in aggiunta a quanto previsto, come parcheggio privato ai sensi della Legge 765: 1 mq. per ogni 20 mc. volume edificabile.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *concessione edilizia o Piano Particolareggiato.*

Si fa obbligo la piantumazione delle aree libere nella misura di 1 essenza di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, in caso di cessazione di attività produttiva non concessa la convertibilità in edilizia abitativa; concessa la facoltà di conversione degli

immobili a sedi di attività di servizi o terziarie o di laboratori artigiani non inquinanti a parità di volume esistente. La predetta norma non è applicabile per gli edifici la cui attività produttiva sia stata o venga trasferita nelle zone D;

Art.12

ZONA OMOGENEA C1 - Residenziale di espansione, intensiva

Territorio interessato dai nuovi complessi insediativi residenziali e terziari a carattere intensivo costituenti il nuovo centro urbano di Caserta.

Le nuove strutture edilizie dovranno rispettare la vigente normativa per l'edilizia antisismica e comprendere al loro interno la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della Legge 06.08.1967 n.765. La destinazione d'uso residenziale potrà al più impegnare i due terzi della cubatura totale realizzabile nella zona. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla elaborazione di un piano particolareggiato di esecuzione con cui definire l'organizzazione planovolumetrica della zona e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità territoriale: 4,00 mc./mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria: 5,00 mc./mq.
- superficie minima parcheggi pubblici: 1 mq./30mc.
- rapporto di copertura massimo: 0,50
- altezza massima degli edifici (h): 21,00 m.
- distacco fra gli edifici: 100% h.
- lunghezza massima prospetti: 80,00 m.
- superficie minima lotto: 3.000 mq.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *Piano particolareggiato, o piano di zona 167*

Art.13

ZONA OMOGENEA C2 - Residenziale di espansione, semintensiva

Territorio interessato da nuovi complessi insediativi residenziali prevalentemente ubicati nelle immediate adiacenze del centro urbano di Caserta. Le nuove strutture edilizie dovranno rispettare la vigente normativa per l'edilizia antisismica e comprendere al loro interno la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 06.08.1967 n.765. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla approvazione di piani esecutivi unitari (piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate) relativi ad ogni singola zona con i quali definire l'organizzazione planovolumetrica della zona e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità territoriale: 2,15mc./mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50mc./mq.
- rapporto di copertura massimo: 0,33
- altezza massima degli edifici: 13,50 m.
- distacco minimo fra gli edifici: 100 % h.
- distacchi minimi dai confini: 50% h.
- lunghezza massima prospetto: 30,00 m.
- superficie minima lotto: 1.500mq.

indice di piantumazione minimo: 150 alb/ha

STRUMENTO di ATTUAZIONE: Piano particolareggiato o Lottizzazione convenzionata o piano di zona 167.

Art.14 **ZONA OMOGENEA C3 - semiestensiva**

Aree di nuova urbanizzazione residenziale prevalentemente ubicate nelle frange periferiche del centro urbano di Caserta o delle borgate ad esso adiacenti. Le nuove strutture edilizie dovranno rispettare la vigente normativa per l'edilizia antisismica e comprendere al loro interno la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della legge 6.8.1967 n. 765. Il rilascio delle concessioni edilizie e' subordinato alla approvazione di piani esecutivi unitari (piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate) relativi ad ogni singola zona con i quali definire l'organizzazione planovolumetrica della zona e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq
- rapporto di copertura massimo: 0,30
- altezza massima degli edifici: 10,50 m
- distacco minimo fra gli edifici: 10,00 m
- distacco minimo dai confini: 5,00 m
- superficie lotto minimo: 800 mq
- indice di piantumazione minimo: 200 alb/ha

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano particolareggiato o Lottizzazione convenzionata, o piano di zona 167.

E' consentito l'edificazione mediante concessione edilizia quando le superfici inedificate di ciascuna parte di zona C3, delimitata da assi viari pubblici o spazi pubblici, siano inferiori a mq. 10.000 purché sia presentato il planovolumetrico esteso all'intera zona così definita.

Art.15 **ZONA OMOGENEA C4 - RICLASSIFICATA C3 Residenziale di espansione**

Aree di nuova urbanizzazione residenziale prevalentemente ubicate nelle frange periferiche del centro urbano di Caserta o delle borgate ad esso adiacenti. Le nuove strutture edilizie dovranno rispettare la vigente normativa per l'edilizia antisismica e comprendere al loro interno la quota di parcheggi fissata dall'articolo 18 della legge 6.8.1967 n. 765. Il rilascio delle concessioni edilizie e' subordinato alla approvazione di piani esecutivi unitari (piani particolareggiati di esecuzione o lottizzazioni convenzionate) relativi ad ogni singola zona con i quali definire l'organizzazione planovolumetrica della zona e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,80 mc/mq
- rapporto di copertura massimo: 0,30
- altezza massima degli edifici: 10,50 m

- distacco minimo fra gli edifici: 10,00 m
- distacco minimo dai confini: 5,00 m
- superficie lotto minimo: 800 mq
- indice di piantumazione minimo: 200 alb/ha

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *Piano particolareggiato o Lottizzazione convenzionata, o piano di zona 167.*

E' consentito l'edificazione mediante concessione edilizia quando le superfici inedificate di ciascuna parte di zona C3, delimitata da assi viari pubblici o spazi pubblici, siano inferiori a mq. 10.000 purché sia presentato il planovolumetrico esteso all'intera zona così definita.

Art.16

ZONA OMOGENEA C5 - Residenziale di espansione, piano di zona legge 167/62

Territorio interessato dal piano di zona per l'edilizia economica e popolare adottato dal Consiglio Comunale. Per quanto concerne i piani di zona Falciano-Centurano e Centurano si rinvia al rispetto della normativa di attuazione allegata agli strumenti urbanistici esecutivi adottati dal Consiglio Comunale rispettivamente con deliberazione n. 140/41 del 28.3.1980 e n. 165/2 del 26.9.1977.

Nelle rimanenti zone il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla elaborazioni di piano per l'edilizia economica e popolare che definiscano l'organizzazione planovolumetrica della zona e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità territoriale: 3,00 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria: 3,50mc/mq
- rapporto di copertura massimo: 0,33
- altezza massima degli edifici: 17,00 m
- distacco minimo tra gli edifici: 100% H
- distacco minimo dai confini: 50% H

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *Piano per l'edilizia economica e popolare.*

Art.17

ZONA OMOGENEA C6 - Estensiva turistica

Territorio ad elevata vocazione turistico-ambientale interessato da recenti insediamenti di tipo estensivo da integrare con attrezzature per lo svago e il tempo libero.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla elaborazione di un piano particolareggiato che definisca l'organizzazione planovolumetrica della zona e le tipologie edilizie che devono rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,40 mc/mq
- rapporto di copertura massimo: 0,10
- altezza massima degli edifici: 7,50 m
- distacco minimo fra gli edifici: 10,00 m o in aderenza
- distacco minimo dai confini: 5,00 m o in aderenza
- superficie minima lotto: 5000 mq

- indice di piantumazione minimo: 300 alb/ha

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *Piano particolareggiato.*

Art.18

ZONA OMOGENEA D1 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali

Territorio destinato alla realizzazione di stabilimenti produttivi a carattere artigianale, di strutture per il commercio all'ingrosso ed esercizi di uso pubblico.

Non è ammessa la destinazione residenziale salvo che per le abitazioni per il personale dirigente e per il custode.

Il rilascio delle concessioni edilizie é subordinato all'approvazione di piani degli insediamenti produttivi a norma dell'articolo 27 della legge 865/71.

- Indice di fabbricabilità fondiaria:
 - per lo stabilimento: 1,00 mc/mq
 - per le abitazioni: 0,50 mc/mq
- rapporto di copertura massimo : 0,25
- altezza massima dei fabbricati: 7,50 m
- distacco minimo tra i fabbricati: 10,00 m
- distacco minimo dai confini: 10,00 m
- superficie da destinare a spazi pubblici: 20% del totale
- superficie lotto minimo: 1000 mq
- indice di piantumazione minimo: 100 alb/ha

Si consente che eventuali ingombri tecnici richiedenti altezza superiore a mt. 7,50 dalla quota di campagna siano recuperabili nell'interrato.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *Piano degli insediamenti produttivi. Restano vietate le installazioni di attività nocive per la salute pubblica.*

Art.19

ZONA OMOGENEA D2 - Insediamenti produttivi industriali

Territorio destinato all'installazione di stabilimenti industriali, al servizio ed alle attrezzature connesse con le attività industriali, edificabile secondo le norme del piano regolatore dell'area di sviluppo industriale di Terra di Lavoro cui si rinvia per ogni altra indicazione.

Per gli impianti industriali non ricadenti all'interno degli agglomerati ASI ed esclusi nella zona omogenea è consentito l'ampliamento dell'insediamento con incremento del volume non superiore al 20% di quello esistente.

Le zone D2 vanno confermate nella normativa e rese conformi nella loro estensione a quanto previsto dal piano ASI

E' consentito in tale zona la installazione anche delle attività artigianale e della piccola industria che per la qualità di lavorazioni non possono essere comprese nella zona omogenea D1

Art.20

ZONA OMOGENEA D3 - Insediamenti produttivi terziari

Territorio destinato alla realizzazione del nuovo centro urbano di Caserta in cui ubicare servizi di interesse pubblico ed uffici pubblici e privati. Non è ammessa la destinazione residenziale salvo per le abitazioni dei custodi degli immobili.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla approvazione di piani particolareggiati di esecuzione con cui definire l'organizzazione planovolumetrica delle singole zone e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità territoriale: 3,00 mc/mq
- rapporto di copertura massimo: 0,50
- altezza massima degli edifici (h): 21,00 m
- distacco fra gli edifici: 100% h
- lunghezza massima prospetti: 80,00 m
- superficie minima parcheggi pubblici: 1 mq/30 mc
- superficie minima parcheggi privati: 1 mq/15 mc
- indice di piantumazione minimo: 150 alb/ha

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *Piano particolareggiato.*

Art.21

ZONA OMOGENEA D4 - Insediamento produttivo turistico

Territorio destinato alla realizzazione di attrezzature ricettive o di altri impianti, anche non permanenti, destinati prevalentemente all'utenza turistica.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla approvazione di piani particolareggiati di esecuzione con cui definire l'organizzazione planovolumetrica delle singole zone e le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq
- rapporto di copertura massimo: 0,33
- altezza massima degli edifici: 9,50 m
- distacco minimo dai confini: 10,00 m
- superficie minima parcheggi: 1 mq/15 mc
- indice di piantumazione: 300 alb/ha

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *Piano particolareggiato.*

Per la sola area individuata nella tavola di zonizzazione e rete viaria a Nord del nuovo centro urbano, è consentito nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,50 mc/mq, la realizzazione di volumi con un'altezza massima di m. 15,00.

Art.22

ZONA OMOGENEA E1 - Territorio rurale di salvaguardia paesaggistica

Territorio a destinazione agricola comprendente la fascia collinare a corona del centro urbano di Caserta. L'unica attività consentita è la coltivazione dei fondi. E' escluso

l'esercizio delle attività estrattive. Nei riguardi delle costruzioni esistenti sono ammesse operazioni di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione necessarie all'adeguamento antisismico delle strutture ed igienico - sanitario che non comportino incrementi di volume.

Le sole costruzioni esistenti a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dei volumi esistenti purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo ed opportunamente documentata.

E' altresì ammessa la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione agricola e di tutti quei manufatti necessari alla regolazione del regime idrogeologico delle aree. La Concessione Edilizia relativa ai nuovi fabbricati a destinazione agricola, potrà essere rilasciata esclusivamente ad imprenditori agricoli a titolo principale considerati tali ai sensi dell'art.12 della Legge 09.05.1975 n.153.

Per la determinazione della volumetria realizzabile non è consentito l'accorpamento di lotti non contigui.

Le nuove costruzioni dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,01 mc/mq
- altezza massima degli edifici: 4,50 mt.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Piano particolareggiato o Concessione edilizia.

La zona E1 va assoggettata alla stessa normativa della zona E2 con esclusione di quelle parti che ricadono nel comprensorio di San Leucio e della Vaccheria per le quali si prescrive la redazione di un piano paesistico di recupero ambientale e per la sola frazione di Casertavecchia, per la quale si prescrive la redazione di un piano di recupero ambientale ai sensi della legge n°457/78 e l'applicazione del decreto Galasso.

Art.23

ZONA OMOGENEA E2 - Territorio rurale agricolo

Territorio destinato all'esercizio dell'attività produttiva agricola. Le uniche attività consentite sono le coltivazioni dei fondi e l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto delle leggi statali e regionali. Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente, purché tale volumetria sia direttamente utilizzata per la conduzione del fondo e opportunamente documentata. Le nuove costruzioni dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- indice di fabbricabilità fondiaria:
 - per le abitazioni: 0,03 mc/mq
 - per le pertinenze agricole: 0,10 mc/mq
- distacco minimo dei confini:
 - dei fabbricati rurali: 8,00 m.
 - delle costruzioni destinate ad allevamenti zootecnici: 20,00 m.
- altezza massima degli edifici: 7,50 m.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Concessione edilizia.

Per necessità abitative del conduttore del fondo agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui e rientranti nella medesima zona E2 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. In ogni caso l'accorpamento non potrà consentirsi per volumi abitativi superiori a 500 mc. La concessione edilizia ad edificare potrà essere rilasciata esclusivamente ai soggetti considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge n°153 del 9/5/1975.

Art.24

ZONA OMOGENEA F1 - Verde di rispetto monumentale, stradale, ferroviario, industriale e cimiteriale

Territorio inedificabile. L'unica attività consentita la coltivazione dei fondi; vietata l'edificazione di nuove costruzioni anche di carattere provvisorio. E' consentita l'ordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti.

Art.25

ZONA OMOGENEA F2 - Verde pubblico

Territorio inedificabile destinato alla realizzazione di giardini pubblici coi relativi arredi fissi richiesti per la loro più completa fruizione da parte dei bambini, degli adulti e delle persone anziane. E' vietata la edificazione di nuove costruzioni anche di carattere provvisorio che eccedono in volume i 18 mc.

- Indice di piantumazione minimo: 300 alb/ha

Art.26

ZONA OMOGENEA F3 - Verde pubblico attrezzato

Territorio destinato a uso pubblico. E' ammessa la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico espressamente individuate, comprendenti attrezzature sportive, per lo svago, la cultura e il tempo libero, attrezzature commerciali compatibili con l'uso pubblico con esclusione degli impianti rumorosi o comunque nocivi all'igiene fisica.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc/mq

- Indice di piantumazione: 150 alb/ha

Art.27

ZONA OMOGENEA F4 - Parco Urbano

Territorio destinato a parco urbano da attrezzare con impianti e strutture per il tempo libero di uso comune secondo il disegno di piano particolareggiato. Vigge l'obbligo di mantenere un indice di piantumazione minimo di 300 alb/ha.

-Indice di fabbricabilità territoriale : 0,10 mc/mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: *Piano particolareggiato.*
La zona F4 – Parco Urbano va riclassificata E1 di salvaguardia paesistica

Art.28

ZONA OMOGENEA F5 - Verde privato vincolato

Territorio inedificabile. Vigè il divieto di edificare costruzioni anche a carattere provvisorio. E' consentito ogni intervento atto alla manutenzione ed alla conservazione degli impianti a verde e delle opere ad essi connessi.

Art.29

ZONA OMOGENEA F6 - Attrezzatura pubblica di interesse comune

E' ammessa la realizzazione soltanto di attrezzatura pubblica di interesse comune (scolastiche ,religiose,culturali,sociali, assistenziali, amministrative, annonarie, per pubblici servizi quali uffici postali ,sicurezza civile, ecc.) ed impianti tecnologici (per il trattamento dei rifiuti solidi e delle acque reflue)
- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq

Art.30

ZONA OMOGENEA F7 - Zona ospedaliera

Territorio destinato ad attrezzature ospedaliere e sanitarie. Vigè l'obbligo di mantenere un indice di piantumazione minimo di 150 alb/ha.
Per ogni altra norma si rinvia ai regolamenti tecnici specifici.

Art.31

ZONA OMOGENEA F8 - Zona cimiteriale

E' consentita la costruzione di cappelle funebri con limitazione del volume a 500 mc e dell'altezza a m. 4,50.
- Indice di piantumazione: 150 alb/ha

Art.32

ZONA OMOGENEA F9 - Militare

Territori destinati ad insediamenti militari sono consentiti soltanto costruzioni con destinazione d'uso militare.
Qualora dovessero essere dismessi dalle FF.AA. assumono automaticamente la destinazione di zona F. pubbliche.

Art.33
ZONA OMOGENEA F10 - Fiera ed esposizioni

Territorio destinato alla realizzazione del centro fieristico casertano da realizzarsi secondo il disegno di un piano particolareggiato.

Indice di fabbricabilità territoriale massimo: 1,00 mc/mq.

Art.34

Tutte le destinazioni previste dal piano, nonché i relativi indici di utilizzazione, vanno verificati, ai fini della effettiva realizzabilità delle previsioni, sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui la zona potrebbe essere assoggettata. Tali destinazioni risultano quindi condizionate all'approvazione da parte delle autorità competenti.

Art.35

In tutto quanto non è in contrasto con le precedenti norme, valgono le disposizioni del vigente Regolamento edilizio Comunale