

Copia conforme approvata dal Presidente
Amministrazione Provinciale n. 153
del 1.3.80



VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Carlo Crispino)

C NORME ATTUAZIONE DEL P.R.G.

P. I. gruppi esentati
Pellegrino f.b. illeggibile
Scemelli f.b. illeggibile
Arto f.b. illeggibile

PER COPIA CONFORME all'originale depositato e
in compliance di n. 18 del 21/4/84
PROF. DR. LUIGI NUNZIATA
SEGRETARIO COM. E CAPO
dell'ufficio, adottato con Consiglio
n. 130 del 9-5-1984.



(dot. M. MONE) VISTO:

IL SINDACO
(Dr. O. LUIGI VERRENGIA)

FALCIANO DEL MASSICO
30 APR. 1984
Prot. N. 2117

P.R.G. COMUNE FALCIANO DEL MASSICO

PROVINCIA CASERTA

LEGGE 6-8-67 N. 765
LEGGE REG. 20-3-82 N. 14

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ingg. montanari ugo e mario

DATA: 21 APR. 1984



Ugo Montanari
Mario Montanari

COMUNE FALCIANO DEL MASSICO

Provincia di Caserta

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE D'ATTUAZIONE

Studio Tecnico Associato
Ingg. Montanari Ugo e Mario

COMUNE FALCIANO DEL MASSICO

Provincia di Caserta

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE DI ATTUAZIONE

CAPITOLO I°

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 1

Indici e parametri

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

Art. 2

Definizione degli indici e dei parametri

-1- Indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito nel seguente N. 7; realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, 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 specifiche destinazioni 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, anche se private o da cedere al Comune.

-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 esclusione dei soli aggetti 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, purché contenuti nei limiti strettamente indispensa-

bili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Per "volumi tecnici" si intendono i volumi esterni alla copertura (vano scala, vano macchina ascensore etc.).

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 45%. L'altezza di una parete esterna é 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 od, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo. Per gli edifici coperti a tetto, l'altezza viene misurata dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 30%, dai 2/3 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%, né di 2 (due) metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro é 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 dei porticati, se aperti al pubblico. Per i volumi tecnici, ci si attiene al criterio seguito per la misurazione delle altezze.

-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, solamente se questo ultimo è abitabile.

-9- Distacco fra gli edifici

E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti. Esso viene stabilito in rapporto all'altezza degli edifici che si fronteggiano ed è fissato altresì il minimo assoluto.

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

-10- Distacco dai confini

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

-11- Accessori

Dove consentiti, saranno ad un sol piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare il 5% del vo-

lume dell'edificio principale.

Per accessori devono intendersi: stalle, fienili, porcili, pollai, forni etc.

-12-Lunghezza massima dei prospetti

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

-13-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:

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.

Patio: Lo spazio interno di un'edificio ad un sol piano, od all'ultimo piano di un'edificio a molti piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

Cortile: Uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.

Chiostrina: Uno spazio interno di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ 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.

-14- Indice di piantumazione

Indica il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

CAPITOLO II°

NORME GENERALI DI APPLICAZIONE

ZONA OMOGENEA " A "

Centro edificato di conservazione

In detta zona é tassativamente vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione od alterazione dell'attuale configurazione.

Detta zona sarà oggetto dell'apposito piano di recupero (previsto dal Titolo IV della Legge 457/78) in sede di attuazione del P.R.G.

Sino all'approvazione del P.R.G. sono consentiti, in tale zona, solo restauri statici, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazioni nel rispetto dei volumi preesistenti con attribuzione del premio igienico pari al 20% della volumetria esistente od ad un massimo di mc.50 per abitazione, da destinare esclusivamente a bagno e cucina, laddove si dimostri l'inesistenza di tali servizi.

Comunque detti servizi non potranno alterare altezze presistenti od alterare facciate prospicienti strade pubbliche.

ZONA OMOGENEA " B "

Completamento edilizio abitativo

In tale zona é possibile conseguire un'intervento urbanistico, di natura abitativa, che non si discosti molto dall'esistente patrimonio edilizio.

In tale zona é consentita un'edificazione abitativa di completamento regolata da:

- | | |
|--|----------------------------------|
| -rapporto di copertura non superiore a | 0,40 |
| -indice fabbricabilità fondiaria | 2,50 mc/mq 2,35 mc/mq |
| -altezza massima | 10,50 m. |
| -numero massimo di piani | n. 3 |
| -distanze: | |

dai fabbricati. E' prevista la distanza minima di m. 10,00 e pari all'altezza max dei fabbricati, tra pareti finestrate. Nel caso di pareti ambedue cieche e per fabbricati presistenti, tale distanza potrà essere ridotta a m. 8,00.

dai confini. E' prevista la distanza minima di m. 5,00 o pari ad 1/2 dell'altezza max dei fabbricati. E' consentita la costruzione a confine od in aderenza a fabbricati già esistenti a confine.

Nel caso in cui gli edifici di lotti limitrofi siano stati costruiti ad una distanza dal confine inferiore a m.5,00, il nuovo edificio potrà essere costruito ad una distanza di m.5,00 dal confine purché rispetti una slittamento orizzontale del 50% della parete dell'edificio già costruito più prossimo al confine.

dalle strade. In armonia con le disposizioni vigenti é 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 15,00; di m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00.

Purtuttavia, 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.

Infine, 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 esistenti e che si trovino ad una distanza inferiore a m.10,00, la sopraelevazione potrà essere realizzata ad una distanza inferiore purché si rispetti uno slittamento del 50% della parete dell'edificio prospiciente più prossimo al confine e la distanza di almeno m.

5,00 dal confine.

ZONA OMOGENEA " C "

Edilizia abitativa di sviluppo

In tale zona é possibile conseguire il nuovo e futuro insediamento abitativo di sviluppo.

La costruzione dei nuovi edifici é subordinata,però, alla formazione ed approvazione, secondo le modalità ed i termini previsti dalla Legge 6-8-67 N° 765, dei piani di lottizzazione convenzionata,comprendente un'area non inferiore ai mq. 3.000 (tremila).

Se dovessero esistere giustificati motivi od esigenze particolari,l'intervento lottizzatorio sarà possibile,con autorizzazione del Consiglio Comunale,effettuarlo anche su aree di più modeste superfici.

L'edificazione in tale zona é consentita nel rispetto delle seguenti norme:

-rapporto di copertura non superiore a	0,33
-indice fabbricabilità fondiaria	2,36 mc/mq. 2,24 mc/mq.
-altezza massima	10,50 m.
-numero massimo di piani	n. 3
-distanze:	
dai fabbricati	10,00 m.
dai confini	5,00 m.
dalle strade	idem Zona B.
-costruzione a confine	consentita
-costruzione in aderenza	consentita
-area di parcheggio inerente la costruzione	mq.1 /20 mc.

Per lotti individuali,di superficie netta inferiore a mq. 1000(mil=

le), purché prospicienti strade dotate di urbanizzazione primaria ed il cui atto d'acquisto sia datato prima dell'adozione del presente P.R.G., ritenuti dalla Commissione Edilizia non soggetti a lottizzazione, potrà essere rilasciata regolare concessione edilizia, fatti salvi i diritti dei terzi.

ZONA OMOGENEA " C 167 "

Edilizia abitativa economica e popolare

In tale zona é possibile conseguire il nuovo e futuro insediamento dell'edilizia economica e popolare.

La costruzione dei nuovi edifici é subordinata alla formazione dei prescritti Piani di Zona.

L'edificazione é consentita nel rispetto delle norme già riportate per le Zone Omogenee " C ".

ZONA OMOGENEA " D "

Insedimenti artigianali produttivi

L'edilizia per l'insediamento artigianali, di tipo produttivo, é consentita in detta Zona D, onde favorire le attività tradizionali, artigianali, che in questo ultimo periodo hanno subito decremento dovuto proprio alla mancanza di idonee aree e spazi.

Su tali zone é consentita un'edificazione regolata da:

- | | |
|--|-------------|
| -rapporto di copertura non superiore a | 0,20 |
| -indice fabbricabilità fondiaria | 2,00 mc/mq. |
| -altezza massima | 7,00 m. |
| -numero massimo di piani | n. 2 |

-distanze:

dai fabbricati	20,00 m.
dai confini	10,00 m.
dalle strade	idem Zona B
-costruzione a confine	non consentita
-costruzione in aderenza	non consentita
-area di parcheggio	mq.5/ 20 mc.

I volumi relativi ai servizi tecnici di funzionamento aziendale quali: centrali tecnologiche, camini, torri di controllo, serbatoi etc. sono esclusi dal suddetto indice di copertura.

I volumi relativi ai servizi sociali delle aziende insediate, quali uffici, refettori, cucine, circoli ricreativi, sale riunioni, guardiana ed abitazione custode, sono compresi nell'indice di copertura assegnato e non potranno superare il 30% del volume complessivo dell'insediamento artigianale, né superare l'altezza massima assegnata.

Sono consentiti ampliamenti degli stabilimenti od aziende già esistenti.

Le aziende che producono acque reflue dovranno provvedere, a mezzo di opportuni impianti di trattamento, alla depurazione prima di immettersi nella rete urbana di fognatura o nei corsi di acqua naturale.

Le aziende che producono fumi nocivi od altre forme d'inquinamento atmosferico dovranno provvedere all'installazione di adeguati impianti di purificazione.

Dovranno, infine, provvedere alla realizzazione di parcheggi per autoveicoli nella misura minima di mq. 5 per ogni 20 mc. di costruzione effettuata.

ZONA OMOGENEA " E "

Zona agricola

In detta zona, comprendente tutta la restante parte del territorio non assoggettato a zonizzazione, è consentita l'edificazione al solo servizio dell'attività agricola in base alle seguenti norme:

<u>-zona agricola boschiva, pascolizia od incolta</u>	
indice fabbricabilità fondiaria	0,003 mc/mq.
<u>-zona agricola seminativa od a frutteto</u>	
indice fabbricabilità fondiaria	0,03 mc/mq.
<u>-zona agricola seminativa irrigua con colture pregiate</u>	
indice fabbricabilità fondiaria	0,05 mc/mq.
-distanza dal confine	10,00 m.
-distanza da fabbricati	20,00 m.
-distanza da strade	come Zona B
-indice fabbricabilità territoriale	0,10 mc/mq.
-costruzione in aderenza	non consentita
-costruzioni a confine	non consentita

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiare stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate sino al massimo del 20% della esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo, opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non

contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto il vincolo di inedificabilità a favore del Comune e da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Técnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentire volumi superiori a 500 (cinquecento) metri cubi.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli, ai sensi dell'Art. 12 della Legge 9-5-75 N° 153.

Nel caso di allevamenti zootecnici (consentiti solamente nelle zone boschive) i valori delle distanze vengono raddoppiati:

-distanza dal confine	m. 20,00
-distanza da fabbricati	m. 40,00

Nelle zone agricole sono consentite attrezzature od impianti sportivi, di tipo normale o rumoroso, purché l'edificazione eventuale non comporti una volumetria maggiore di quella consentita per la zona agricola di appartenenza.

ZONA OMOGENEA " F "

Insedimenti di interesse generale

E' consentita l'edificazione di attrezzature od impianti di interesse generale, quali stabilimenti termali, utilizzazione acque minerali, depositi per la protezione civile etc. purché siano al servizio della popolazione.

E' consentita, puranche, l'utilizzazione di dette zone per opere di interesse comunale secondo le quantità previste dal D.M. 2-4-

1968. Per tali zone l'edificazione é regolata dalle seguenti norme:

-rapporto di copertura non superiore a	0,25
-indice fabbricabilità fondiaria	1,50 mc/mq.
-altezza massima	7,00 m.
-distanza dai confini	5,00 m.
-distanza dai fabbricati	10,00 m.
-costruzione a confine	non consentita
-costruzione in aderenza	non consentita
-area di parcheggio	mq.5 / 20 mc.

ZONA OMOGENEA " G "

Insedimenti per attività commerciali

In tale zona é possibile conseguire un'intervento urbanistico so-lamente destinato ad attività commerciali o similari, quali: negozi, magazzini di deposito e di vendita, stand per la vendita di materia-
li edili, agricoli etc.

Prima dell'insediamento l'Amministrazione dovrà procedere alla redazione di piani particolareggiati delle zone in oggetto.

All'Amministrazione potrà sostituirsi il privato, in forma singo-
la od associativa, presentando il relativo piano particolareggiato
che, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, sarà sotto-
posto all'approvazione del Consiglio Comunale.

In tale zona l'edificazione sarà regolata dalle seguenti norme:

-rapporto di copertura non superiore a	0,33
-indice fabbricabilità fondiaria	2,00 mc/mq.
-altezza massima	7,00 m.
-numero massimo di piani	n. 2
-distanze dai confini	5,00 m.
-distanze dai fabbricati	10,00 m.

-costruzione a confine	non consentita
-costruzione in aderenza	non consentita
-area di parcheggio	mq. 5 / 20 mc.

ZONA OMOGENEA " H "

Insedimenti per attività turistiche od alberghiere

In tali zone sono consentiti interventi urbanistici al solo fine di conseguire attività turistiche od alberghiere (come pensionati, ostelli per la gioventù, ristoranti, motel, camping, caravanning etc.); il tutto per incrementare sia le presenze turistiche in zona sia per incentivare la conoscenza dei luoghi.

In tali zone é consentita l'edificazione regolata dalle seguenti norme:

-rapporto di copertura non superiore a	0,33
-indice fabbricabilità fondiaria	2,00 mc/mq.
-altezza massima	10,00 m.
-numero massimo di piani	n. 3
-distanze dai confini	5,00 m.
-distanze dai fabbricati	10,00 m.
-costruzione a confine	non consentita
-costruzione in aderenza	non consentita
-distanza dalle strade	come Zona B
-area di parcheggio	mq. 5/ 20 mc.

ZONE DI RISPETTO

Sono, ope legis, le fasce di rispetto disposte dal D.M. 1-4-1968 N° 1404, a protezione dei nastri stradali e degli incroci stradali,

delle fasce di rispetto delle Ferrovie (di cui la Legge 20-3-1965 N° 2248) nonché la fascia di rispetto di metri 100 (cento) dal perimetro del Cimitero.

Nella fascia di rispetto del Cimitero, in particolare, non sono ammesse, inderogabilmente, nuove costruzioni di qualsiasi tipo.

FALCIANO DEL MASSICO li

27 APR. 1984

Studio Tecnico Associato

Ingg. Montanari Ugo e Mario



[Handwritten signature of Ugo Montanari]
[Handwritten signature of Mario Montanari]