

COMUNE

Amministrazione della Provincia di Caserta

Copia conforme approvata con Decreto Presidente
Amministrazione Provincia di Caserta n. 399
del 23-5-88
V. VICE SEGRETARIO GENERALE

CASTEL

DI

SASSO



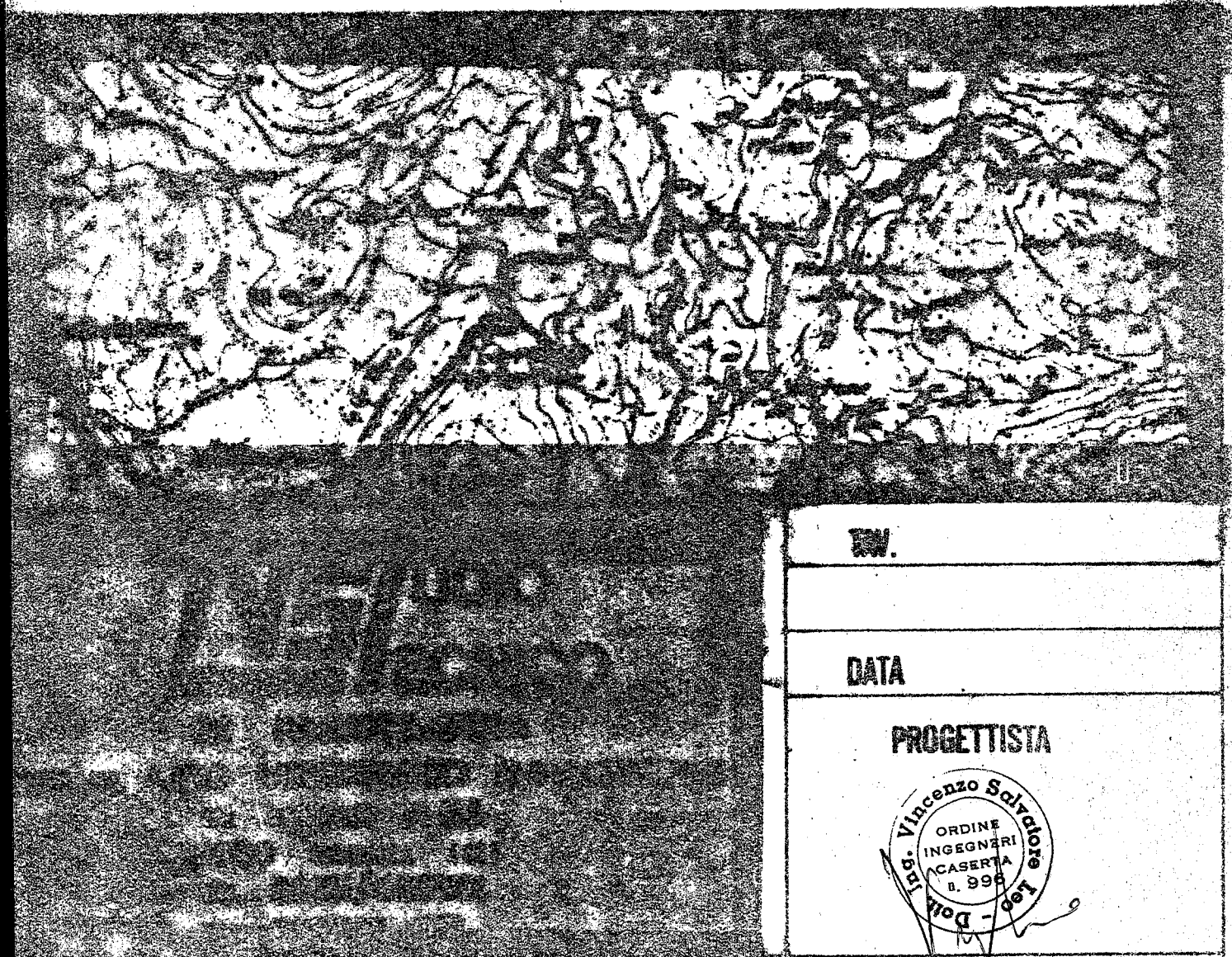
PROV. DI CASERTA

PIANO

REGOLATORE

GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE



EW.

DATA

PROGETTISTA



Il presente atto e' stato adottato con deliberazione
del Consiglio Comunale n. 126 del 15-12-1986.
Esso si compone di n. 6 fogli

IL SINDACO:

(Sig. Rognazzo Domenico)

IL

SEGRETARIO

COMUNALE:

NORME URBANISTICO-EDILIZIE DI ATTUAZIONE

CAPO I

NORMATIVA DELLE ZONE

Art. 1

DISPOSIZIONI GENERALI SULLA DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE -

In conformità dell'art. 7 della Legge 17/8/1942 N. 1150, modificato ed integrato dall'art. 1 della legge 19/11/1968 N. 1187, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone.

Le zone definiscono la destinazione d'uso del territorio comunale mediante indici e parametri riportati nell'allegata tabella delle norme urbanistico-edilizie.

ART. 2

ZONE OMOGENEE -

Ai sensi dell'art. 17 della legge 6.8.1967 N. 765 e dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968 N. 1444, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

Zona A- Riqualificazione urbanistica - risanamento e restauro - soggetta a P.no di Recupero

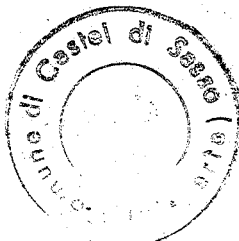
" B - Residenziale di completamento -

" C₁ - Residenziale di espansione -

" C₂ - Residenziale di espansione

" C₃ - P.E.E.P.

(Sig. Ragazzino Domenico)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Franco Iannicco)

¹
Zona C - Turistica-residenziale

- " D - artigianale e industriale -
- " E - agricola -
- " F - attrezzature ed impianti di interesse collettivo -
- " G - Vincolate di rispetto."

ART. 3

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua a mezzo dei Piani Particolareggiati a norma dell'art. 13 della legge 17.8.1942 n. 1150, art. 5 della legge 6.8.967 N. 765 ed art. 2 della legge 19.11.968 N. 1187; a mezzo delle zone e dei piani di recupero ai sensi della legge 5.8.976 N. 457, la cui delimitazione e formazione, quando prescritti, saranno deliberate dal Consiglio Comunale nelle more di perfezionamento dell'iter di approvazione del P.R.G.; a mezzo dei Piani di Lottizzazione convenzionata a norma del-

la altri eventuali precisi riferimenti e gli interventi, ivi consentiti, sono, fra l'altro, assoggettati ad una particolare disciplina diretta a tutelare i caratteri strutturali e ambientali preesistenti. Sono obbligatori la conservazione e il reimpiego dei materiali tradizionali che caratterizzano l'edilizia esistente sia nelle loro parti strutturali che nelle rifiniture, nel rispetto del posizionamento; delle dimensioni e del proporzionamento dei vani di finestre e di balconi.

ART. 4

TABELLA DELLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

Fa parte integrante della presente normativa di cui al precedente art. 1, la tabella delle norme urbanistico-edilizie.

Nelle costruzioni, ricostruzioni, modifiche ed ampliamenti di qualsiasi natura ed entità debbono essere osservate le prescrizioni ed i vincoli per ciascuna zona.

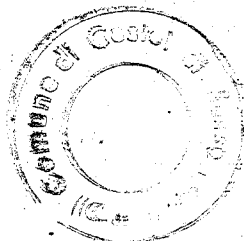
ART. 5

ZONE RESIDENZIALI

Sono destinate prevalentemente alle costruzioni per abitazioni, ma non escludono le destinazioni, ad alberghi, negozi, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque connesse alle residenze.

IL SINDACO

[Signature]



IL SEGRETARIO COMUNALE

[Signature]

Dalle zone residenziali sono, invece, escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali e tutte le destinazioni che l'amministrazione Comunale ritenesse non rispondenti alle caratteristiche della zona residenziale.

ART. 6

ZONA A- RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA -

Le parti del territorio comunale ricadenti in tale zona sono destinate alla riqualificazione urbanistica, intendendosi per tale intervento la ristrutturazione della rete viaria e la localizzazione degli edifici pubblici o di interesse pubblico, nonché la conservazione dei singoli edifici di particolare pregio storico ed ambientale. Per gli edifici ivi compresi sono consentiti gli interventi definiti dall'art. 31 della legge 5/8/

978 n. 457.

Le demolizioni, le ricostruzioni e le nuove co -

spetti architettonici e decorativi, la superficie utile interna e le sagome volumetriche dei fabbricati esistenti nei limiti della densità fondiaria preesistente, la quale esclusivamente nel caso in cui occorra migliorare la funzionalità interna delle abitazioni e la dotazione dei servizi igienico-sanitari, potrà essere aumentata, una tantum, nella misura di 50 mc. per alloggio.

Per le operazioni di risanamento conservativo e le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti.

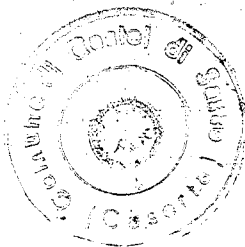
Per le nuove costruzioni ammesse dagli strumenti attuativi del PEG la densità fondiaria non deve superare il 30% della densità fondiaria media dell'intera zona A e, in nessun caso, 15 mc/mq. e l'altezza massima di ogni edificio non può superare quella degli edifici circostanti; la distanza minima tra le pareti degli edifici circostanti, salva la possibilità di costruire in aderenza, non potrà essere inferiore ai due terzi dell'altezza del nuovo fabbricato.

ART. 7

ZONA E- RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (con indice di fabbricabilità fondiaria = 1.6 mc/mq.) -

Le parti del territorio comunale ricadenti in tale zona sono destinate al completamento della struttura

IL SINDACO
(Sig. R. ...)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. ...)

[Handwritten signature]

urbana esistente con destinazione ad abitazioni ed uffici.

In tali zone sono consentite nuove costruzioni, su suoli allo stato inedificati, mediante l'intervento edilizio diretto (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 1,6$ mq/mq
Altezza massima degli edifici: $H_{max} = 11,50$ m.
Numero dei piani (compreso piano terra o rialzo) $= 3$.

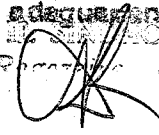
Non è consentita l'edificazione in aderenza o a confine.

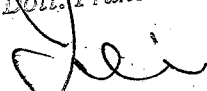
Per i fabbricati esistenti è consentita la demolizione e la ricostruzione nei limiti del volume preesistente, purché non si superi l'indice di fabbricabilità di 3 mq/mq, o il limite del 70% del volume preesistente.

Nell'ambito di tali zone sono consentite le sopraelevazioni degli edifici, la cui attuale consistenza non superi i due piani (compreso il piano terra o rialzo) e comunque fino ad un'altezza massima di m. 11,50 con una densità fondiaria che non dovrà, in nessun caso, superare i 1,600 mq., corrispondenti alla volumetria preesistente, al fine di determinare l'equivalenza volumetrica rispetto alle costruzioni preesistenti.

Per le sopraelevazioni ammesse, salva la possibilità di costruire in aderenza, la distanza fra le pareti dei prospetti degli edifici circostanti non deve essere inferiore a m. 5 e con un distacco minimo dai confini di m. 2,50.

Sono altresì consentiti miglioramenti igienico-sanitari e adeguamenti funzionali.

(Sig.  *Comune*)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Franco Ianniello)


ART. 8

ZONA C_I - Residenziale di espansione -

Le parti del territorio comunale ricadenti in tale zona sono destinate alla espansione di edilizia residenziale .

Gli interventi sono subordinati all'obbligo della lottizzazione convenzionata, estesa ad un ambito non inferiore ai 3000 metri quadri.

Nelle zone C_I, tenuto conto delle dimensioni dello abitato, sono consentiti interventi edilizi diretti che interessino una superficie non superiore ai 500mc nel rispetto degli indici e dei parametri di cui all'allegata tabella e comunque fino ad un massimo di 750 mc , purché il richiedente la concessione edilizia risulti proprietario dell'area prima dell'adozione del Piano Regolatore Generale.

L'intervento diretto è altresì consentito anche per superfici maggiori a condizione che la superficie a cui l'edificio si riferisce venga computata ad un massimo di 500 mc e che sull'area residua il proprietario accetti il vincolo di inedificabilità da trascrivere alla conservatoria dei registi immobiliari, fino all'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata.

La distanza dalle strade soggette al traffico veicola-

re è soggetta alle norme del D.M. 1/4/1968 N° 1404 =

(Sig. Ragozzino)

IL SEGRETARIO COMUNALE =
(Dott. Franco Ianniello)

ART. 9

ZONA C₂ - Residenziale di espansione

Le parti del territorio ricadenti in tale zona sono destinate alla espansione di edilizia residenziale.

Queste zone sono soggette alle stesse norme prescritte nell'articolo precedente e differiscono dalle stesse per gli indici di fabbricabilità così come si evince dall'allegata tabella delle norme urbanistico edilizie.

ZONA C₃ - P.E.E.P.

Tali zone sono soggette all'approvazione dei piani per l'edilizia economica e popolare (Legge 167 del 18/4/62) e i relativi parametri ed indici sono riportati nell'allegata tabella urbanistica.

ART. 10

ZONA C^{ra} TURISTICA - RESIDENZIALE-

Tale zona è destinata ad accogliere costruzioni destinate alle residenze, alle case per ferie, eser-

OR



IL SINDACO COMUNALE
(Dott. Franco Lancia)

Dei

ART. 9

ZONA C₂ - Residenziale di espansione

Le parti del territorio ricadenti in tale zona sono destinate alla espansione di edilizia residenziale.

Queste zone sono soggette alle stesse norme prescritte nell'articolo precedente e differiscono dalle stesse per gli indici di fabbricabilità così come si evince dall'allegata tabella delle norme urbanistico edilizie.

ZONA C₃ - P.E.E.P.

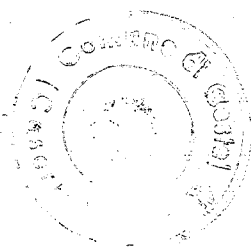
Tali zone sono soggette all'approvazione dei piani per l'edilizia economica e popolare (Legge 167 del 18/4/62) e i relativi parametri ed indici sono riportati nell'allegata tabella urbanistica.

ART. 10

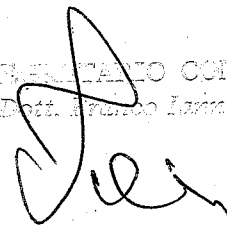
ZONA C^{ra} - TURISTICA - RESIDENZIALE -

Tale zona è destinata ad accogliere costruzioni destinate alle residenze, alle case per ferie, eser-





IL SINDACO COMUNALE
(Dott. Franco Iannicelli)



cizi pubblici, opere, servizi ed impianti di interesse collettivo.

Lo strumento urbanistico di attuazione è la lottizzazione convenzionata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Superficie minima dell'ambito di lottizzazione non inferiore a 6.000 mq.

Indice di fabbricabilità territoriale = 1,60 mq/mq.

Indice di fabbricabilità fondiario = 1,50 mq/mq.

N Max = 10,50 n.

Numero dei piani = 3.

La distanza dai confini non dovrà essere inferiore ai 3 metri e quella tra edifici non inferiore a n. 10 m consentita la costruzione in aderenza.

Il lotto minimo edificabile non potrà essere inferiore a 500 mq.

ART. 11.

ZONA D - AGRICOLA ED INDUSTRIALE

Le parti del territorio comunale ricadenti in tale zona sono destinate esclusivamente alla localizzazione di edifici destinati ad attività produttive, sono consentite costruzioni per l'abitazione del personale di custodia.

In tale zona la superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (esclusa la zona viaria) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

È consentita la costruzione in aderenza.

IL SINDACO
(Sig. Ragozziho Domenico)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Franco Iannicello)

[Handwritten signature]

ART. 12

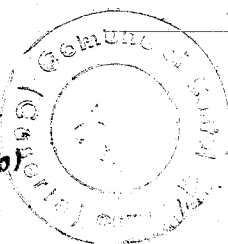
ZONA AGRICOLA

Nelle parti del territorio ricadenti in tale zona sono consentite solo le costruzioni necessarie per la conduzione agricola.

L'indice di densità edilizia fondiaria è di 0,03 mq/mq per l'edilizia ad uso abitativo, fissato dal decreto interministeriale n° 1444 e la relativa concessione ad edificare può essere concessa esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia e proprietari concedenti, affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975 n° 153.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da contarsi: stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

IL SINDACO
(Sig. Ragnazzo Domenico)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Franco Iannietto)

[Handwritten signature]

Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc/mq ; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti :

indice di copertura 0,05

minima distanza dai confini m 10.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola, possono, in caso di necessità ,essere ampliate fino ad un massimo del 40% (anche per coloro che non hanno appezzamenti di terreno aventi le caratteristiche del lotto minimo) dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate da imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legge regionale 20 marzo 1982 n° 14.

Sono consentiti l'accorpamento e l'asservimento di più particelle, anche non contigue, nell'ambito del territorio comunale e LIMITATAMENTE ad un SOLO Comune limitrofo.

IL SINDACO
(Sig. Ragazzino Domenico)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Franco Iannicelli)

[Handwritten signature]

ART. 13

ZONA F- ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE COL-
LETTIVO.

Tali aree sono vincolate per la realizzazione delle attrezzature previste dall'art. 3 del D.M. 2. 4.968 N. 1444.

La forma e la distribuzione dei corpi di fabbrica relativi alle attrezzature dev'essere tale da lasciare ampi spazi verdi, possibilmente alberati. Sono vietate le costruzioni di qualunque altro genere.

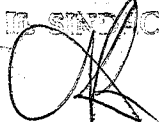
ART. 14

DEROGHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

In deroga alle prescrizioni delle norme di attuazione possono essere realizzate, senza la preventiva adesione di P.P.E., le seguenti opere di iniziativa pubblica o anche di iniziativa privata, a pre che siano già state previste nel P.R.G. ed alla condizione che la loro finalità pubblica sia assicurata mediante una idonea convenzione da stipularsi tra il Comune e i richiedenti la concessione.

IL SINDACO

(Sic)

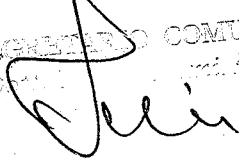


(Sic)



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Sic)



ne edilizie:
scolastiche (scuole d'obbligo, scuole superiori, istituti scolastici privati, ecc.);
culturali (biblioteche, centri culturali e attrezzature similari);
religiose (edifici per il culto con annessi locali per l'esercizio del ministero, ecc.);
sanitarie (poliambulatori, dispensari, ecc.);
sportive (impianti e complessi per il gioco, lo sport e le attività collettive);
ricreative (gioco, tempo libero, culturali, ecc., parcheggi.

ART. 15

ZONA G- VINCOLATE DI RISPETTO -

In tali zone sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi natura. La distanza da osservarsi nell'edificazione del perimetro destinata al cimitero viene fissata in 100 mt.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti ed acquedotti sono quelle previste dalle leggi vigenti. Al di fuori degli inasprimenti previsti dal P.R.G. le fasce a rispetto dalle strutture viarie, sono quelle stabilite dal D.M. 1/4/968 N. 1404.

(Sig. Rigazzi Domenico)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Francesco Ianniello)

[Handwritten signature]

CAPO II

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI -

ART. 1

INDICI 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, riferiti ai tipi edilizi descritti nel piano stesso.

ART. 2

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1.- Indice di fabbricabilità territoriale. E' il rapporto (mc/mq.), fra il volume, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione del P.R.G. attraverso i suoi strumenti urbanistici preventivi (P.P.E. e P. di L.);

2.- Attrezzature. Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici devono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico.

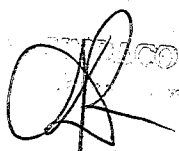
3.- Destinazione d'uso. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

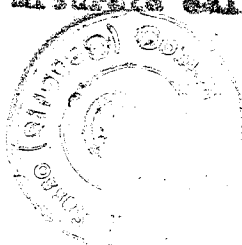
4.- Indice di fabbricabilità fondiaria. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

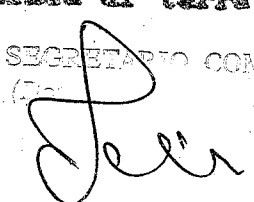
5.- Superficie minima del lotto. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6.- Rapporto di copertura. E' il rapporto tra la superficie copribile 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 getti costituiti da balconi e da pensilina.

7.- Altezza. 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 architettonicamente compiuta. Si intenda per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra

IL SEGRETARIO COMUNALE




IL SEGRETARIO COMUNALE


definita dal piano stradale e 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 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 considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20% né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete arretrata 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, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

6.- Volume. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi 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.

7.- Numero dei piani. Dove esiste questo pa-

rametro, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano arretrato ed il seminterrato, se abitabile.

10.- Distacco fra gli edifici. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata tra le pareti verticali piu' sporgenti - (sono consentiti aggetti fino ad 1,20m). E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed e' fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

11.- Distacco dai confini. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata tra le pareti verticali piu' sporgenti, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, e' fissato altresì un minimo assoluto.

12.- Lunghezza massima dei prospetti. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se apianta spezzata o mistilinea.

IL SINDACO
(Sig. Ragozzino Domenico)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Franco Ianniello)