



# comune di VALLE AGRICOLA

(Provincia di Caserta)

## NORME DI ATTUAZIONE

Adeguate alle prescrizioni di cui alla deliberazione di G.E. della Comunità Montana zona del Matese n° 141 del 04/07/2008 recepite integralmente dal Consiglio Comunale di Valle Agricola con deliberazione n° 19 del 09/10/2008.

IL SINDACO  
(Per Agr. Fernando Pezza)



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Antonio Merola)

redattore

(ing. Pasquale LAVORGNA)



COMUNITA' MONTANA ZONA DEL MATESE  
Via Sannitica - 81016 Piedimonte Matese (ce)

agosto 2008

Approvato con deliberazione di G.E. n° 237 del 29/10/2008.  
Emesso il Decreto in data 02/04/2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Michele Grauso)



**Comune di VALLE AGRICOLA**

Provincia di Caserta

\*\*\*\*\*

Le Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale di Valle Agricola (CE) sono state adeguate a quelle del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) Massiccio del Matese in quanto le disposizioni normative di quest'ultimo sono sovraordinate rispetto alle Norme del PRG comunale.

Il P.T.P., art. 5, punto 2, recita " *Il Piano .....costituisce norma immediatamente vincolante e prevalente nei confronti degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, provinciali e nei confronti del P.T.C., ai sensi dell'art. 5 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e dei piani di settore regionali. I PRG ed i Piani particolareggiati dovranno essere adeguati alla presente normativa di Piano Paesistico. In sede ....*".

Le presenti Norme di Attuazione sono state, altresì, adeguate alla Legge Regionale 14/82 relativamente alle zone agricole "E".

Sono state modificate, inoltre, le distanze degli edifici dalle strade ai sensi del Nuovo Codice della Strada D. Lgs. Del 30 aprile 1992 n° 285 e successive modifiche ed integrazioni.

Infine sono state apportate le modifiche e integrazioni richieste dagli Enti e Autorità preposte.



## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I - GENERALITA'

##### Art. 1

(Applicazione del piano)

Ai sensi della Legge del 17 Agosto 1942 n° 1150, modificata con la Legge del 6 Agosto 1967 n° 765, la disciplina urbanistica del territorio Comunale viene regolata dalle presenti Norme di Attuazione e dai grafici del Piano Urbanistico.

##### Art. 2

(Norme Generali)

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme.

#### CAPO II - INDICI URBANISTICI

##### Art. 3

(Descrizione degli indici urbanistici)

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio Comunale é regolata dai seguenti indici:

- -  $S_t$  = *Superficie territoriale*

Per Superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale, si intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento, di cui al successivo punto 5), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la Superficie Fondiaria di cui al successivo punto 2).

La Superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. (strade, nodi stradali ed aree di rispetto) nonché delle strade pubbliche esistenti sul perimetro dell'area e al lordo delle strade esistenti o previste dal P.R.G. internamente all'area, purché classificate del tipo E ed F all'art. 41 del R.E.

- -  $S_f$  = *Superficie fondiaria*

Per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria, si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla Superficie Territoriale  $S_t$ , deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria  $S_1$  e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria  $S_2$ .

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità d'intervento diretto.

-  $S_1 =$  Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Che comprende le aree destinate a:

- strade classificate E ed F dall'art. 41 del R.E.
- Spazi di sosta e parcheggi

c) Aree a verde primario ( $F_2$ )

-  $S_2 =$  Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Che comprende le aree destinate a:

- Opere per la pubblica istruzione
- Verde pubblico attrezzato a parco, sport o gioco
- Attrezzature pubbliche

-  $S_m =$  Superficie minima d'intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi ( $mq$ ).

-  $Q =$  Rapporto massimo di copertura o indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. E' riferito a tutte le opere edificate ( $mq/mq$ ).

-  $I_t =$  Indice di Fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo costruibile per ogni HA di superficie territoriale  $S_t$  ( $mc/Ha$ ).

-  $I_f =$  Indice di Fabbricabilità fondiario

Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria  $S_f$  ( $mc/mq$ ).

-  $U_t =$  Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima SU realizzabile per ogni Ha di superficie territoriale  $S_t$  ( $mq/Ha$ ).

10) –  $U_f$  = *Indice di utilizzazione fondiaria*

Esprime la massima SU realizzabile per ogni mq di superficie territoriale  $S_f$  (mq/mq).

11)-  $D_e$  = *Distanza dagli edifici*

12)-  $D_c$  = *Distanza dai confini*

13)- *Spazi interni*

14)-  $SU$  = *Superficie Utile*

15) –  $SC$  = *Superficie Coperta*

16) –  $HF$  = *Altezza delle fronti*

17) –  $H$  = *Altezza del fabbricato*

18 –  $V$  = *Volume*

Le definizioni di cui ai punti 11 e fino a 18, risultano definiti nel R.E. agli artt. 102 e 103.

#### Art. 4

(Applicazione degli indici  
urbanistici e dei distacchi)

- Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale,  $I_t$  ed  $U_t$ , si applicano nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove é richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli artt. 5 e 6 delle presenti norme.
- Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria,  $I_f$  ed  $U_f$ , specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto e si applicano per l'edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Nei casi d'edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.
- Nelle zone storiche (A), di ristrutturazione e di completamento (B), nelle zone d'espansione (C), limitatamente a quelle soggette ad intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico e per le sole strade interne all'area

d'intervento, é ammessa la costruzione sul filo stradale e un distacco minimo di mt. 2 dalle aree verdi d'urbanizzazione primaria e dalle aree di parcheggio, misurati a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti. Nei casi sopradetti, lungo il perimetro della zona d'intervento, tra edifici e confini di zona diversi, la distanza risulterà dall'applicazione della norma generale.

- Nel caso d'intervento diretto, la superficie  $S_f$ , corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade d'uso pubblico e a zone classificate  $F_1$ ,  $F_2$  e  $F_3$  di cui al successivo art. 11.
- - Il parametro  $D_e$  si applica per pareti finestrate e non in tutti i casi d'intervento diretto. Nel caso d'edifici che formino oggetto di piano di lottizzazione con previsioni planovolumetriche, l'indice  $D_e$ , di cui alla norma di zona, si riferisce a pareti finestrate di edifici diversi o di corpi di uno stesso edificio; in tal caso, comunque, possono prevedersi distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:
  - La distanza minima  $D_e$  non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che, però, siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.
  - La distanza minima  $D_e$  non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica, quando le rientranze stese abbiano la profondità non superiore alla metà della loro larghezza.
  - Volumi aggettanti, balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici o privati, non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici contigui e, perciò devono distare dal confine, in proiezione orizzontale, almeno 3,00 ml in media.
  - Per i balconi aperti tale distanza deve essere non minore di 1,50 ml.



## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO

#### CAP. I - ATTUAZIONE DEL PIANO

##### Art. 5

(Modalità d'attuazione del piano)

Il P.R.G. si attua secondo due modi, con:

- L'intervento urbanistico preventivo;
- L'intervento edilizio diretto

L'intervento urbanistico preventivo é richiesto nelle seguenti zone:

- Zone residenziali di valore storico ambientale (A<sub>1</sub> ed A<sub>2</sub>);
- Zone residenziali d'espansione (C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub>);
- Zone d'interesse turistico;
- Zone industriali

Nelle sole zone d'espansione C1 e C2 é consentito l'intervento diretto nei casi e alle condizioni specificatamente indicate.

In tutte le altre zone, il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

In entrambi i modi d'attuazione, l'area d'intervento minima, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il permesso di costruire o l'autorizzazione alla lottizzazione, sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, d'apposita convenzione, da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare.

##### Art. 6

(Intervento urbanistico preventivo)

Nelle zone ove é previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio, é subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistenti in piani di lottizzazione convenzionata (LC art. 28 Legge 1150/42) o in piani particolareggiati ( P.E.E.P. leggi 167/62 e 865/71), P.d.R. (legge 457/78) e P.I.P., riferiti almeno ad un ambito individuato dal P.R.G. ovvero ad una superficie minima d'intervento fissata nelle norme delle diverse zone.

Il piano di lottizzazione, avente valore e contenuto tecnico di un piano particolareggiato d'iniziativa privata, deve rispettare le destinazioni di zona indicate

nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona delle presenti norme d'attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione é concessa con i modi ed alle condizioni elencate nel Regolamento Edilizio.

#### Art. 7

##### (Opere d'urbanizzazione)

Le opere d'urbanizzazione primaria sono:

- Le strade;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete di distribuzione del gas;
- la pubblica illuminazione;
- il verde pubblico.

Le opere d'urbanizzazione secondaria sono:

1. Le opere per la pubblica istruzione;
2. Le attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco per il giuoco e lo sport;
3. Le attrezzature pubbliche culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono:

- I condotti di fognature;
- I condotti di adduzione idrica;
- I condotti di adduzione del gas;
- Le linee elettriche
- Le attrezzature varie e di collegamento con le città ecc.

La quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria, a carico dei lottizzanti, é determinata mediante apposita delibera Comunale in conformità della Legge 28.01.77 n° 10 e delle tabelle parametriche regionali di cui all'art. 5 della citata Legge.



### **Art. 8**

(Intervento edilizio diretto)

Nelle zone dove non é richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma é previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti é consentita dietro rilascio di Permesso di Costruire, con le modalit  e con gli oneri previsti dalla Legge n  10 del 28/01/77.

Il rilascio del Permesso di Costruire é comunque subordinato alla cessione gratuita d'aree di uso pubblico (F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>) come definite all'art. 11 delle presenti norme, eventualmente comprese nel lotto.

L'indice di fabbricabilit  fondiaria I<sub>f</sub> non potr  mai essere maggiore di 3 mc/mq.

Gli interventi di ristrutturazione, conservazione tipologica, sostituzione edilizia ed ampliamento di edifici per i quali il piano prevede la demolizione e/o un nuovo allineamento, sono subordinati al rispetto delle specifiche previsioni di piano.

Tali edifici, tuttavia, potranno, comunque, essere oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

### **Art. 9**

(Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto)

L'utilizzazione degli indici I<sub>f</sub> e I<sub>t</sub>, U<sub>f</sub> ed U<sub>t</sub> corrispondenti ad una determinata superficie (S<sub>f</sub> e S<sub>t</sub>) esclude ogni richiesta successiva di altri Permessi di Costruire sulla superficie, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di propriet .

Tali superfici (S<sub>f</sub> o S<sub>t</sub>) debbono essere vincolate, in tal senso, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di Legge.

### **Art. 10**

(Destinazione d'uso)

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, deve essere indicata sia nei progetti d'intervento edilizio diretto e sia in quelli soggetti ad intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni degli articoli precedenti e delle norme vigenti per ciascuna zona.



Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso é subordinato all'autorizzazione di una variante da parte del Comune.

Inoltre, il tipo d'intervento previsto, deve essere sempre indicato con esclusivo riferimento alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle specificazioni di cui alle tabelle parametriche regionali, per la determinazione degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione.



**TITOLO III  
ZONIZZAZIONE  
CAPO I**

**Art. 11**

(Divisione del territorio Comunale in zone)

Il territorio Comunale é diviso come risulta dalle tavole di PRG, secondo la seguente classificazione:

ZONE RESIDENZIALI

- Zone di interesse storico ambientale A1
- Zone di interesse storico ambientale A2
- Zone di ristrutturazione e completamento B1
- Zone di ristrutturazione e completamento B2
- Zone d'espansione C1
- Zone d'espansione C2
- Zone di cui alla Legge 167/865 P.E.E.P.

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

- A) Zone per insediamenti industriali ed artigianali tipo D<sub>2</sub>

ZONE PRODUTTIVE

- Zone Agricole Normali di Tipo E

ZONE D'USO PUBBLICO

- Zone per attrezzature Collettive F1
- Zone per verde Pubblico F2
- Zone a Verde attrezzato F3

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Zone di rispetto cimiteriale

Zone di rispetto dei corsi d'acqua

Zone di rispetto stradale

Zone di rispetto Panoramico-ambientale

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.



Le zone disciplinate dalle seguenti norme, ma non riportate nei grafici di piano, si intendono non previste, anche se normativa e simbologia sono riportate nella tabella riassuntiva e nelle legende dei grafici di piano.



## CAPO II ZONE RESIDENZIALI

### Art. 12

(Zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

In tali zone sono esclusi:

- Depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- Caserme o istituti di pena
- Industrie
- Laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio che producono rumore ed odore molesto
- Stalle, scuderie, pollai e porcilaie
- Ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali, gli ospedali e le case di cura.

Sono ammesse stazioni di servizio, *per le quali, in ogni caso, valgono le specifiche norme regionali di settore*, e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente, per le riparazioni che implicino la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60/70 decibel.

Le zone residenziali si dividono in zone di:

- Interesse storico ambientale (A1 e A2)
- Ristrutturazione e completamento (B1)
- Completamento (B2)
- Espansione (C1, C2, P.E.E.P.)

E specificatamente:

A1 : Zona Antica

A2 : Zona storica d'interesse ambientale

B1 : con preesistenza edificatoria la cui



Superficie coperta oscilla tra il 50% ed il 60% della superficie fondiaria della zona stessa

B2 : con preesistenza edificatoria oscillante tra il 30% ed il 40% della superficie fondiaria della zona stessa

C1 : Con assenza edificatoria

C2 : Con assenza edificatoria

Legge 167/865 : Espansione per l'edilizia Economica e popolare.

### Art. 13

(Zona A1 *antica*)

La destinazione di tali zone é quella prevista dall'art. 12 delle presenti norme.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo (P.d.R.).

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi d'interventi edilizi previsti dall'art. 104 del R.E. e dell'art. 18 del P.T.P. vigente, con le differenziazioni da specificare in sede di P.d.R.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato si applicano le seguenti norme:

- Gli edifici vincolati ai sensi della Legge 01.06.39 n° 1039, possono essere oggetto unicamente di restauro conservativo con le modalità eventualmente previste nel decreto di vincolo o precisate dall'Organo delegato alla tutela.
- Gli edifici non vincolati possono essere oggetto d'intervento di restauro conservativo senza alterazione alcuna né dei volumi né della configurazione stilistica esterna. In caso di demolizione, non é ammessa la riedificazione, salvo disposizioni diverse da stabilirsi con il P.d.R. Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 metri.



#### Art. 14

##### *(Zona A2 storica di interesse ambientale)*

La destinazione di tali zone é quella prevista dall'art. 12 delle presenti norme.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo (P.d.R.).

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi d'interventi edilizi previsti dall'art. 104 del R.E. e dell'art. 18 del P.T.P. vigente, con le differenziazioni da specificare in sede di P.d.R.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato si applicano le seguenti norme:

- Gli edifici vincolati ai sensi della Legge 01.06.39 n° 1039, possono essere oggetto unicamente di restauro conservativo con le modalità eventualmente previste nel decreto di vincolo o precisate dall'Organo delegato alla tutela.
- Gli edifici non vincolati possono essere oggetto d'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamenti, per adeguamento igienico sanitario e tecnologico, delle unità abitative con superficie compresa entro i 50,00 mq., non devono, comunque, superare il limite massimo del 20% della superficie residenziale esistente e non possono interessare unità derivanti da frazionamenti effettuati successivamente alla data di vigenza del P.T.P.

Tutti i volumi derivanti dagli interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero d'ampliamento, nei casi di adeguamento, dovranno, in ogni caso, tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno). L'altezza dei nuovi volumi non potrà eccedere rispetto a quella degli edifici al contorno. In tali interventi dovranno, comunque, essere osservate le seguenti norme:

- Scale esterne, loggiati, balconi, finestre, portoni, porte, sporti, dovranno essere, in ogni caso, mantenuti; Qualora per motivi statici o di pubblica incolumità se ne renda necessaria la demolizione, é obbligatoria la ricostruzione degli elementi demoliti con dimensione, forme, materiale e finiture preesistenti, da documentare con adeguate fotografie;
- Finitura esterna consentita esclusivamente in intonaco rustico tirato a fratazzo, senza colorazione in impasto o sovrapposta, salvo diversa determinazione da stabilire con il P.d.R.



- Le eventuali nuove aperture, da realizzarsi nelle pareti esterne, non potranno avere dimensioni lineari superiori a quelle medie delle altre aperture esistenti nella parete, né superare del 20% la superficie complessiva delle aperture o superare l'8% della parete in cui aprono, se cieca, con eccezione per le aperture di cui alla Legge 122/89, ovvero per gli esercizi commerciali. Le ornate saranno di spessore apparente non inferiore a cm. 15,00.
- Coperture realizzate esclusivamente inclinate, con manto di coppi avente pendenza max del 35%.

Dovrà, in particolare, escludersi l'uso di:

- Infissi in alluminio o in plastica
- Chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo a maglie, sono consentiti solo per gli esercizi commerciali.
- Bancali, stipiti, zoccalature in lastre di marmo o pietra di spessore inferiore a 15 cm.

Sono vietate in ogni caso:

- Le balconate;
- I nuovi balconi;
- L'ampliamento di balconi esistenti;
- La sostituzione di soglie, stipiti, archi ed architravi in pietra o, comunque, aventi particolare valore ornamentale;
- La valutazione del valore ornamentale deve risultare esplicitamente dal verbale della Commissione Edilizia Integrata. Sono vietati gli interventi sulle alberature esistenti. Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 metri.

#### **Art. 15**

*(Zona B1 Residenziale di ristrutturazione)*

La destinazione di tali zone é quella prevista dall'art. 12 delle presenti norme.

Sono consentiti tutti i tipi d'intervento edilizio.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- 1) - *nuove costruzioni o ampliamenti*



- If = 2 mc/mq
- Q = 0,40 mq/mq
- Dc = 5,00 mt
- De = 10,00 mt
- H = quella media degli edifici al contorno in contesto edificato.
- H = 7,50 mt all'imposta della coperta inclinata, a falda doppia o semplice, nelle aree libere.
- Sono ammesse costruzioni in aderenza;
- Sono ammesse costruzioni sul confine previa richiesta contestuale di Concessione edilizia ovvero atto di assenso con atto notarile;
- Lunghezza max fronti mt 30,00
- Arretramento rispetto alle strade non cieche:
  1. Per strade larghe fino a 7 mt mt. 5,00
  2. Per strade larghe da 7 a 15 mt mt. 7,00
  3. Per strade oltre 15,00 mt mt 10,00
- E' ammesso l'allineamento rispetto ai fabbricati al contorno
- Area da destinare a parcheggio 10mq/100mc
- Le coperture saranno realizzate esclusivamente inclinate con manto di tegole curve (coppi) avente pendenza max del 35%.
- Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime, della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 mt.

2) – Ristrutturazione o sostituzione edilizie

- Area da destinare a parcheggio 10mq/100mc
- Sono ammesse costruzioni in aderenza e sul confine;

Sono consentiti adeguamenti d'altezza fino a quella media degli edifici al contorno, in contesto edificato, anche con aumento della superficie utile SU nella misura max del 20% di quella esistente, nonché nel rispetto dell'allineamento ai fabbricati al contorno.

Tutti gli interventi, da realizzare in dette aree, dovranno in ogni caso tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del



terreno, divieto di terrazzamenti; rispetto delle caratteristiche tipologiche e compositive tradizionalmente connesse con le destinazioni funzionali dei manufatti)

Le coperture saranno realizzate esclusivamente inclinate, con manto di coppi avente pendenza max del 35%.

Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime, della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 mt.

#### Art. 16

(Zona B2 *Residenziale di completamento*)

La destinazione di tali zone é quella prevista dall'art. 12 delle presenti norme.

Sono consentiti tutti i tipi d'intervento edilizio.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- nuove costruzioni o ampliamenti

- If = 1,5 mc/mq
- Q = 0,40 mq/mq
- Dc = 5,00 mt
- De = 10,00 mt
- H = quella media degli edifici al contorno in contesto edificato.
- 7,50 mt all'imposta della copertura inclinata, a falda doppia o semplice, nelle aree libere.
- Sono ammesse costruzioni in aderenza;
- Sono ammesse costruzioni sul confine previa richiesta contestuale di Concessione edilizia ovvero atto di asenso con atto notarile;
- Lunghezza max fronti mt 40,00
- Arretramento rispetto alle strade non cieche:
  - a) Per strade larghe fino a 7 mt mt. 5,00
  - b) Per strade larghe da 7 a 15 mt mt. 7,00
  - c) Per strade oltre 15,00 mt mt 10,00
- E' ammesso l'allineamento rispetto ai fabbricati al contorno
- Area da destinare a parcheggio 10mq/100mc
- Le coperture saranno realizzate esclusivamente inclinate con manto di tegole curve (coppi) avente pendenza max del 35%.



- Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime, della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 mt.

- Ristrutturazione o sostituzione edilizie

- Area da destinare a parcheggio 10mq/100mc

- Sono ammesse costruzioni in aderenza e sul confine;

Sono consentiti adeguamenti d'altezza fino a quella media degli edifici al contorno, in contesto edificato;

E' consentito l'aumento della superficie utile SU nella misura max del 20% di quella esistente, nonché nel rispetto dell'allineamento ai fabbricati al contorno.

Tutti gli interventi, da realizzare in dette aree, dovranno in ogni caso tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti; rispetto delle caratteristiche tipologiche e compositive tradizionalmente connesse con le destinazioni funzionali dei manufatti).

Le coperture saranno realizzate esclusivamente inclinate, con manto di coppi avente pendenza max del 35%.

Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime, della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 mt.

### Art. 17

#### (Zona C1 Residenziale di espansione)

La destinazione di tali zone é quella prevista dall'art. 12 delle presenti norme.

In tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, salvo i casi di lotti direttamente accessibili da Vie, Piazze o aree pubbliche, per i quali é consentito l'intervento diretto, *sempre che sussistono le condizioni previste dall'art. 12 c.2 del DPR 380/2001 s.i.m.*;

Si applicano, comunque, i seguenti indici:

- Sm = 10.000 mq per le lottizzazioni  
250 mq per i singoli lotti o nei casi d'intervento diretto;
- It = 13500 mc/Ha
- Ut = 2000 mq/Ha
- If = 1,5 mc/mq
- Uf = 0,90 mq/mq
- Q = 0,25 mq/mq
- Dc = 5,00 mt per interventi diretti o sul perimetro esterno della lottizzazione, di mt 3,00 in altri casi.
- De = 10,00 mt per interventi diretti o sul perimetro esterno della lottizzazione.
- H = 7,50 mt all'imposta della copertura inclinata, a falda doppia o semplice;
- Lunghezza max fronti mt 30,00
- Arretramento rispetto alle strade non cieche:
  - Per strade larghe fino a 7 mt mt. 5,00
  - Per strade larghe da 7 a 15 mt mt. 7,00
  - Per strade oltre 15,00 mt mt 10,00
- Area da destinare a parcheggio 10mq/100mc;
- Area da destinare a parcheggio pubblico e verde primario 0,05mq/mq
- Area per l'istruzione, per verde a parco e sport, per attrezzature 0,15 mq/mq;

Sono consentite le costruzioni in aderenza in contesto anche parzialmente edificato.

Tutti gli interventi, da realizzare in dette aree, dovranno in ogni caso tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti; rispetto delle caratteristiche tipologiche e compositive tradizionalmente connesse con le destinazioni funzionali dei manufatti).

Le coperture saranno realizzate esclusivamente inclinate, con manto di coppi avente pendenza max del 35%.

Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime, della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 mt.

La quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 7 delle presenti norme.

Nel caso d'intervento diretto, gli oneri d'urbanizzazione ed il costo di costruzione, saranno determinati con le modalità e nella misura prevista dalle seguenti norme.

#### Art. 18

##### *(Zona C2 Residenziale di espansione)*

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 12 delle presenti norme.

In tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, salvo i casi di lotti direttamente accessibili da Vie, Piazze o aree pubbliche, per i quali è consentito l'intervento diretto, *sempre che sussistono le condizioni previste dall'art. 12 c.2 del DPR 380/2001 s.i.m;*

Si applicano, comunque, i seguenti indici:

- $S_m =$  10.000 mq per le lottizzazioni  
400 mq per i singoli lotti o nei casi d'intervento diretto;
- $I_t =$  10000 mc/Ha
- $U_t =$  2000 mq/Ha
- $I_f =$  1,0 mc/mq
- $U_f =$  1,0 mq/mq
- $Q =$  0,20 mq/mq



- Dc = 5,00 mt per interventi diretti o sul perimetro esterno della lottizzazione, di mt 3,00 in altri casi.
- De = 10,00 mt per interventi diretti o sul perimetro esterno della lottizzazione.
- H = 7,50 mt all'imposta della copertura inclinata, a falda doppia o semplice;
- Lunghezza max fronti mt 40,00
- Arretramento rispetto alle strade non cieche:
  - Per strade larghe fino a 7 mt mt. 10,00
  - Per strade larghe da 7 a 15 mt mt. 15,00
  - Per strade oltre 15,00 mt mt 20,00
- Area da destinare a parcheggio 10mq/100mc;
- Area da destinare a parcheggio pubblico e verde primario 0,04mq/mq
- Area per l'istruzione, per verde a parco e sport, per attrezzature 0,12 mq/mq;

Tutti gli interventi, da realizzare in dette aree, dovranno in ogni caso tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti; rispetto delle caratteristiche tipologiche e compositive tradizionalmente connesse con le destinazioni funzionali dei manufatti).

Le coperture saranno realizzate esclusivamente inclinate, con manto di coppi avente pendenza max del 35%.

Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime, della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 mt.

La quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi é determinata come all'art. 7 delle presenti norme.

Nel caso d'intervento diretto, gli oneri d'urbanizzazione ed il costo di costruzione, saranno determinati con le modalità e nella misura prevista dalle seguenti norme.



### Art. 19

(Zona Residenziale P.E.E.P.)

La destinazione di tali zone é quella prevista dall'art. 12 delle presenti norme.

In tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

- If = 2,0 mc/mq
- Q = 0,30 mq/mq
- Dc = 10,00 mt
- De = 10,00 mt
- H = 7,50 mt all'imposta della copertura inclinata, a falda doppia o semplice;
- Lunghezza max fronti mt 40,00
- Arretramento rispetto alle strade non cieche:
  - Per strade larghe fino a 7 mt mt. 10,00
  - Per strade larghe da 7 a 15 mt mt. 15,00
  - Per strade oltre 15,00 mt mt 20,00
- Area da destinare a parcheggio 5mq/100mc;
- Area da destinare a parcheggio pubblico e verde primario 0,04mq/mq
- Area per l'istruzione, per verde a parco e sport, per attrezzature 0,12 mq/mq;

Tutti gli interventi, da realizzare in dette aree, dovranno in ogni caso tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti; rispetto delle caratteristiche tipologiche e compositive tradizionalmente connesse con le destinazioni funzionali dei manufatti).

Le coperture saranno realizzate esclusivamente inclinate, con manto di coppi avente pendenza max del 35%.

Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime, della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 mt.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità complessiva prevista di 0,20 mq/mq.



La quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi é determinata come all'art. 7 delle presenti norme.

### CAPO III

#### ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

##### Art. 20

(Zone Industriali)

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per attività industriali. E' consentita, inoltre, l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi con l'attività produttiva industriale nonché l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con il limite di un alloggio per ciascuna azienda *avente una S.U.R. non superiore a 95 mq e caratteristiche di edilizia residenziale pubblica.*

In tali zone sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Non sono consentiti, in qualsiasi caso, gli scarichi di fognature o canali, senza la preventiva depurazione, secondo le leggi ed i regolamenti igienici sanitari vigenti in materia.

E' prevista una sola zona industriale di tipo D<sub>2</sub>: per industria ed artigianato.

##### Art. 21

(Zona Industriale di tipo D<sub>2</sub>)

Sono destinate all'insediamento industriale e/o artigianale di tipo leggero, secondo anche le previsioni di sviluppo del piano.

Sono consentite abitazioni per il personale di custodia con il limite di un alloggio per ciascuna azienda *avente una S.U.R. non superiore a 95 mq e caratteristiche di edilizia residenziale pubblica.*

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

- Sm = 1.000 mq per i singoli lotti
- If = 2,00 mc/mq



- $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- $Q = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 10,00 \text{ mt}$
- $D_e = 20,00 \text{ mt}$
- $H = 10,00 \text{ mt}$  all'imposta della copertura inclinata a falda doppia o semplice con pendenze max del 35%.
- Distanza minima dalle strade mt 10,00

Per le strade comunali, secondo le disposizioni di legge per le altre strade.

Tutti gli interventi, da realizzare in dette aree, dovranno in ogni caso tener conto dei criteri di tutela paesistica (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti; rispetto delle caratteristiche tipologiche e compositive tradizionalmente connesse con le destinazioni funzionali dei manufatti).

Le coperture saranno realizzate esclusivamente inclinate, con manto di coppi avente pendenza max del 35%.

Possono realizzarsi recinzioni in muratura a vista, anche con inserimento di cancellate metalliche, queste ultime, della massima trasparenza. In ogni caso l'altezza delle recinzioni, di qualsiasi tipo, non può superare i 2,00 mt.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità complessiva prevista.

La quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria o degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata come all'art. 7 delle presenti norme.



#### CAPO IV

### ZONE DI USO AGRICOLO

#### Art. 22

(Zone di uso agricolo E)

Sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

Tale zona, segue gli indirizzi programmatici e, le direttive fondamentali (L.R. n° 14 del 20 Marzo 1982), relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia d'urbanistica, ai sensi dell'art. 1, II° comma della Legge Regionale n° 65 del 1981.

Pertanto la concessione ad edificare volumi abitativi, può essere rilasciata 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, considerati imprenditori a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge n° 153 del 09.05.1975.

Per le necessità abitative degli aventi diritto di cui al precedente comma, é consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, a condizione che i volumi realizzati non siano superiore a mc. 500,00, che su tutte le arre asservite, venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune e che, le stesse aree, siano evidenziate su apposite mappe catastali, tenute in pubblica visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le aziende che insistono unitariamente su comuni limitrofi, é ammesso l'accorpamento dei volumi in uno solo dei Comuni, a condizione che la procedura d'asservimento e pubblicazione sia eseguita nei due Comuni interessati.

Si prevede una sola zona Agricola, così come riportato nel''art. 11 delle presenti norme e gli interventi ammessi vengono di seguito specificati:

- A) Costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura; abitazioni, accessori rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli. Sono considerati accessori al servizio diretto del fondo agricolo, i locali per ricovero animali che non superino la superficie ed il numero dei capi sottoelencati o il volume globale di mc 700.

Bovini ed equini pianura                      120 mc/Ha

Bovini ed equini montagna                    100 mc/Ha



Suini per uso familiare	50 mq
Pollame	45 mc
Ovini	30 mc/Ha

- B) Costruzioni adibite alla conservazione ed alla trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri.

- C) Allevamenti zootecnici industriali:

Sono considerati allevamenti zootecnici industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al punto A) o che riguardano allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto A).

Gli allevamenti zootecnici industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano nelle seguenti categorie:

- 1) Bovini ed equini;
- 2) Suini
- 3) Pollame ed animali da pelliccia;
- 4) Ovini;
- 5) Eventuali altre specie animali (struzzo ecc.)

- D) Costruzioni per laboratori artigianali e relative pertinenze.

In ogni caso, per i fabbricati esistenti in tale zona è consentito:

- l'adeguamento impiantistico e funzionale, anche attraverso ampliamento fino al 20% della volumetria esistente e sempre nei limiti di altezza fissati in mt. 6,50 all'imposta della copertura del tetto, negli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici o complessi di edifici destinati, ovvero da destinare, ad attività turistico-ricettiva o agrituristica;
- l'adeguamento igienico-funzionale e abitativo, anche attraverso ampliamento di case rurali esistenti, nonché adeguamento funzionale delle relative pertinenze agricole con esclusione degli edifici di valore ambientale e paesistico e di quelli vincolati dalla legge 1497/39. eventuali ampliamenti non dovranno superare il limite del 20% e potranno essere concessi una sola volta per la stessa unità abitativa alle condizioni previste dalla vigente normativa in materia.

Per le costruzioni di cui ai punti B) e C) necessarie alla realizzazione di sviluppo di cooperative, associazioni ecc. il computo dei volumi può essere effettuato in base ai



terreni conferiti o impegnati dai soci di cooperative o altre società per il raggiungimento degli scopi sociali.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, qualsiasi iniziativa volta ad effettuare trasformazioni del suolo (sbancamenti, movimenti di terreno, apertura di nuove strade, scavi, nuove costruzioni ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Ripartimentale dell'Agricoltura e Foreste, ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n° 3267.

In tali zone, prima d'iniziare le costruzioni delle opere che s'intendono eseguire, deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste a norma del R.D. 16.05.1920 n° 1125, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Il Piano si applica, per l'intervento diretto, applicando i seguenti Indici:

- |   |   |
|---|---|
| $I_{f1}$ = Indice di fabbricabilità ad esclusivo uso agricolo   | 0,07 mc/mq  |
| $I_{f2}$ = Indice di fabbricabilità ad esclusivo uso abitativo  | 0,03 mc/mq  |
| $I_{f3}$ = Indice di fabbricabilità ad esclusivo uso di abitazione per soggetti diversi da quelli indicati nel 3° comma del presente articolo | 0,01 mc/mq  |
| $Q$ =   | 0,20 mq/mq  |
| $D_c$ =   | 5,00 mt   |
| $D_{e1}$ =  | 10,00 mt per gli edifici di cui ai punti A), B), e D) del presente articolo;                        |
| $D_{e2}$ =  | 40,00 mt per gli edifici di cui ai punti C) del presente articolo;                                  |
| $H$ =   | 6,50 mt all'imposta della copertura inclinata, a falda doppia o semplice, con pendenze max del 35%; |

Distanza minima dal ciglio stradale 10,00 mt , per le strade comunali, secondo la disposizione di legge per le altre strade.

Per gli aventi diritto di cui al terzo comma del presente articolo, possono sommarsi gli indici  $I_{f1}$  e  $I_{f2}$ .

Per gli edifici da realizzarsi nella zona "E", qualora non vi fossero le fognature, è d'obbligo la depurazione delle acque nere in apposite vasche Himoph o impianti ad hoc; le acque depurate vanno, quindi, raccolte in vasche a tenuta a svuotamento periodico e secondo le disposizioni vigenti in materia di smaltimento e depurazione delle acque nere residuali, tenuto conto, altresì delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.



## CAPO V

### ZONE DI USO PUBBLICO (F)

#### Art. 23

(Zona di uso pubblico)

Sono destinate ad attrezzature collettive, il Piano si attua per intervento diretto, applicando gli indici di seguito riportati.

#### Art. 24

(Zona F1)

Sono destinate ad attrezzature collettive, il Piano si attua per intervento diretto, e sono consentite costruzioni ad uso esclusivo di asili, scuole elementari, scuole secondarie e professionali, licei, musei, biblioteca, teatri, cinematografi, case di riposo, magazzini generali nel rispetto delle indicazioni particolari date alle singole zone.

#### Art. 25

(Zona F2)

Sono destinate a verde pubblico.

Non sono consentite costruzioni di alcun genere che abbiano carattere permanente.

#### Art. 26

(Zona 3)

Sono destinate a verde con attrezzature varie per il tempo libero e lo sport, con i relativi servizi annessi.



## CAPO VI ZONE DI RISPETTO

### Art. 27

(Zona di rispetto)

In tali zone sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi natura.

Eventuali edifici ricadenti nella zona sono soggetti alla normativa del comma precedente.

Le distanze da osservare sono:

a) Strade extraurbanetipo B mt. 40

b) Strade extraurbanetipo B  
fuori dai centri urbani ma dentro  
le zone edificabili o trasformabili  
con il PRG o con il PRG vigente mt. 20

c) Strade extraurbanetipo C mt. 30

d) Strade extraurbanetipo C  
fuori dai centri urbani ma dentro  
le zone edificabili o trasformabili  
con il PRG o con il PRG vigente mt. 10

e) Strade locali tipo F mt. 20

f) Strade locali tipo F vicinali mt. 10

g) *dal perimetro del cimitero le distanze sono quelle stabilite dall'art. 338 del TULS di cui al RD 1265/1934 confermato dal DPR 285/90 e dall'art. 28 della Legge 1 Agosto 2002 n. 166; eventuali deroghe (comunque contenute entro i limiti di 100 m, stabiliti dalla L.R. 14/82) possono essere attuate con le modalità stabilite dalla normativa stessa.*

Le distanze da osservarsi dagli acquedotti, elettrodotti ecc. sono quelle previste dalle leggi vigenti.



**Art. 28**

(Prescrizioni dell'Autorità di Bacino)

*In conformità a quanto disposto dall'Autorità di Bacino Liri/Garigliano e Volturno con parere prot. 1274 del 15/02/2008, fino all'approvazione di una diversa classificazione delle arre perimetrare nel PsA1-RF, approvato con DPCM del 12/12/2006 (GU n. 122 del 28/05/2007) valgono le norme del Piano stesso in ossequio a quanto disposto dall'art. 25, c. 5 delle relative Norme.*

Il Redattore

Ing. Pasquale Lavorgna

