

**COMUNE DI VENAFRO**  
UFFICIO TECNICO – urbanistica

---

\*\*\*\*\*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL  
V.P.R.G.**

\*\*\*\*\*

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*approvate dal Consiglio Regionale con Deliberazione n° 259 del 14.07.1977  
(B.U. n° 15 del 16.08.1977).*

*1^ MODIFICA: approvata con Delibera del Consiglio Regionale n° 104 del  
12.03.1985 (B.U. n° 9 del 30.04.1985).*

*2^ MODIFICA: approvata con Delibera del Consiglio Regionale n° 119 del  
27.06.1989 (B.U. n° 16 del 01.09.1989).*

*Attuazione e rispetto prescrizioni del P.S.D.A.( dell'Autorità di Bacino dei fiumi  
Liri, Garigliano e Volturno, approvato con D.P.C.M. del 21.11.01 e pubblicato  
sulla G.U. n. 42 del 19.02.02) nel settore urbanistico – adempimenti relativi al  
PRG : recepimento P.S.D.A., relazione, norme tecniche e cartografia (tavole 4.38,  
4.38 bis, 4.39,4.39 bis, 4.41 e 4.42)-  
(Deliberazione del C.C. n. 39 del 17.12.02 )*

TESTO COORDINATO

# **P A R T E   P R I M A**

## **ART. 1**

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONA**

Per l'applicazione delle norme contenute negli articoli che seguono, tutto il territorio comunale è stato così ripartito:

ZONA A : Conservazione, restauro e risanamento.

ZONA B : Completamento secondo le tipologie edilizie in gran parte esistenti.

ZONA C : Di espansione suddivisa in:

C1 : Regolata dai piani per l'edilizia economica e popolare.

C2 : Semintensiva

C3 : Estensiva.

ZONA D : Industriale.

ZONA E : Agricola

ZONA F : Attrezzature di interesse comune

## **ART. 2**

### **EDIFICI NELLE ZONE RESIDENZIALI.**

Nelle zone residenziali sono vietate le costruzioni di:

- 1) industriale di qualsiasi genere;
- 2) magazzini e depositi all'ingrosso in genere;
- 3) macelli;
- 4) sanatori ed ospedali;
- 5) stalle, scuderie, ricovero per animali in genere;
- 6) depositi all'aperto.

Sono consentite invece costruzioni per uffici, ristoranti, cinema, locali di divertimento, supermercati, cliniche private, ecc..

Sono anche consentiti studi professionali e commerciali, negozi e pubblici esercizi, autorimesse private, autorimesse pubbliche di numero limitato dall'Amministrazione secondo i casi, magazzini non molesti, non nocivi alla pubblica incolumità e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro delle abitazioni, botteghe artigiane purchè non moleste o indecorose.

## **ART. 3**

### **APPLICAZIONI DELLE NORME ALLE OPERE EDILIZIE NEL TERRITORIO**

Nelle nuove costruzioni, ampliamenti o ricostruzioni di qualsiasi entità o natura, devono essere osservate le norme e prescrizioni relative a ciascuna zonasecondo la suddivisione del territorio comunale operata dal P.R.G. come indicato all'ART. 1.

#### **ART. 4**

##### NORME PER I PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA O LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE.

Le lottizzazioni devono essere redatte e firmate da uno o più professionisti abilitati a norma di legge e devono contenere i seguenti elaborati:

- 1) Planimetria in scala 1:2000 ovvero 1:10000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona del P.R.G. del nucleo urbano o del territorio comunale;
- 2) Planimetria o planimetrie in scala non inferiore a 1:2000 dalle quali risultino:
  - a - le indicazioni catastali, la precisa delimitazione del perimetro delle aree interessate dalla lottizzazione e lo stato di fatto (riguardante le costruzioni esistenti e le zone con alberature esistenti);
  - b - la zonizzazione con l'indicazione delle zone residenziali, di quelle destinate al verde ai servizi pubblici, precisati nel numero, tipo e consistenza;
  - c - la rete stradale principale e secondaria;
- 3) Planimetrie in scala non inferiore a 1:1000 dalle quali risultino:
  - a - le curve di livello del terreno;
  - b - la indicazione plano-volumetrica degli insediamenti con le precisazioni delle dimensioni, altezze, distacchi, numero dei piani e cubatura dei singoli edifici;
  - c - la progettazione schematica delle opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, parcheggi, fognatura, rete idrica, elettrica, spazi verdi attrezzati, ecc.)
- 4) Profili stradali in scala 1:500 e sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1:2000.
- 5) Norme tecniche di attuazione per la successiva progettazione edilizia;
- 6) Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano e dei dati sommari di costo delle opere di urbanizzazione. Il rilascio della relativa autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura del proprietario, secondo il disposto dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765.  
nessuna licenza edilizia può essere rilasciata in aree per le quali non sia stato preventivamente approvato un piano di lottizzazione. Dette aree si intendono di una certa estensione e non lotti edificatori singoli già definiti dall'attuale stato di fatto.

#### **ART. 5**

##### OBBLIGO DELLA SOLUZIONE ARCHITETTONICA DI TUTTI I PROSPETTI

Il Comune non rilascerà licenze per costruzioni per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

## **ART. 6**

### ALTEZZE MINIME DEI PIANI E COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

**(A condizione che non siano inferiori a quelle previste in eventuali norme specifiche di settore)**

- a) - Edifici di abitazione sia individuali che collettivi, uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici ed assimilati, altezza minima mt. 2,70.
- b) - Aule scolastiche altezza minima mt. 3,00.
- c) - Locali adibiti a negozi di vendita in genere, sale di esposizione, laboratori scientifici e tecnici, edifici di cura e ospedalieri, locali adibiti ad attività artigianale, altezza minima mt. 3,00.
  
- d) - Officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, autorimesse, magazzini e depositi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, altezza minima mt. 3,00.

Tutto ciò anche per adeguarsi alle norme di cui alla legge n° 373/76 (norme riguardanti il contenimento dei consumi energetici) e a condizioni che le altezze suddette non siano inferiori a quelle previste in eventuali norme specifiche di settore.

Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affacciantesi su via o suolo pubblico.

Per altezza di edificio, relativa a prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che Privata (giardini, strade, ecc) e la linea di gronda del tetto se con falda di pendenza non superiore a 35% o del calpestio della costruzione in caso di copertura a terrazzo. Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35% per altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di gronda del tetto maggiorata della differenza massima, misurata su retta verticale, fra il profilo del tetto o mansarda in esame a quella del tetto con pendenza del 35%.

Se l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore dei terreni relativi alla differenza di quota secondo quanto riportato nel seguente articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva sia pubblica che privata relativa alla parte di cui insiste l'edificio stesso. E' vietato maggiorare le altezze sopradefinite, comunque, in sede esecutiva con sbancamenti non previsti nel progetto.

Sono consentite eccedenze alle altezze massime ammesse per le diverse zone e tipi edilizi, per la realizzazione dei volumi tecnici (torrino scala, extracorsa ascensore, servizi comuni per lavatoi, stenditoi, ecc.) in misura non superiore ai 3 mt. per una estensione non superiore al 25% della superficie coperta. Le relative cubature vanno comunque considerate nel computo dei volumi edificabili.

I volumi di balconi o sporti chiusi (bow-windows) vanno considerati nel computo dei volumi edificabili.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per una altezza pari a mt. 2,50 se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:

1) che la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area e per una altezza uguale, e comunque mai inferiore a mt. 2,50.

2) che la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato od in una lottizzazione minima.

Per questi edifici su pilotis è consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di mt. 2,50 senza che per questa conseguano distanze maggiori fra gli edifici.

## **ART. 7**

### **LARGHEZZA STRADALE**

Per larghezza stradale si intende la somma di quella della sede veicolare, di transito e di sosta, della larghezza dei marciapiedi nonché delle eventuali aiuole spartitraffico.

## **ART. 8**

### **ALTEZZA PER EDIFICI IN ANGOLO**

Per gli edifici in angolo fra le strade di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza, può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per una estensione non superiore a mt. 12,00 quando però la strada minore abbia una larghezza non superiore a mt. 8,00 la concessione di cui al comma precedente è limitata ad una estensione, sulla strada minore, di mt. 8,00.

## **ART. 9**

### **EDIFICI IN ADERENZA**

Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza, ove la soluzione in progetto non risponda all'esigenza di un organico collegamento all'edilizia esistente, il Comune imporrà la rispondenza dei piani di calpestio.

## **ART. 10**

### **COMPUTO DELLE DISTANZE - COMPUTO DELLE SPORGENZE AGLI EFFETTI DELLA MISURAZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEI CORTILI E DELLE CHIOSTRINE.**

Le prescrizioni sulle distanze di cui agli articoli delle presenti norme si applicano non solo fra gli edifici distaccati ma anche fra corpi di fabbrica dello stesso edificio. Devono intendersi non solo tra gli edifici in progetto ma anche tra gli edifici costruibili in futuro in base alle presenti norme.

Quando il computo delle distanze si riferisce ad edifici appartenenti a zone confinanti con diversa destinazione di zona è necessario che ciascun fabbricato si arretri dal confine di quanto prescritto per la zona e di conseguenza la distanza sarà uguale alla somma dei distacchi dai confini richiesti rispettivamente dalla regolamentazione delle zone di competenza di ciascun edificio.

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente sui cortili non devono essere detratte nel computo dell'area libera e delle distanze relative ai cortili; ambedue sono invece detratte nelle chiostrine. L'area occupata dai balconi o sporti chiusi (bow-windows) deve essere detratta nel computo dell'area libera e delle distanze relative ai cortili e dalle chiostrine.

## **ART. 10/a**

### **GARAGES E CANTINE**

I garages e le cantine non vanno cubate se a servizio del fabbricato e comunque entro i limiti di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, a condizione che le cantine non abbiano accesso diretto dall'esterno.

#### **ART. 10/b**

#### **INTERRATI**

I piani interrati, purchè non interrati artificialmente rispetto alla sistemazione originaria del terreno, per almeno tre lati su quattro, non vanno cubati nè considerati ai fini delle altezze massime purchè considerati esclusivamente a cantine o garages al servizio della costruzione.

#### **ART. 10/c**

#### **BALCONI E PORTICATI**

I balconi sia in aggetto che arretrati rispetto al filo esterno del fabbricato non costituiscono cubatura se aperti, nè vanno considerati ai fini dell'area coperta se hanno una sporgenza non superiore a mt. 1,20.

Per quanto riguarda il piano portico di un edificio è proponibile la sua detrazione dal computo dei volumi:

- 1) se ha una altezza non inferiore a mt. 2,50;
- 2) se è aperto al pubblico transito al fine di incentivare una vita di relazione;
- 3) se è esteso per non meno del 50% dell'area coperta dell'edificio ed è posto dal lato in cui fronteggia (o costeggia) la strada e gli spazi di uso pubblico;
- 4) se è esteso a più edifici in modo da creare corsi coperti nella città.

#### **ART. 10/d**

*SOPPRESSO*

#### **ART. 11**

#### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le realizzazioni edilizie devono uniformarsi alle tipologie prescritte per le singole zone e devono assicurare adeguate garanzie per quanto concerne i requisiti funzionali, strutturali, formali ed igienici.

Sono consentiti locali di servizi igienici areati a mezzo di canne di ventilazione purchè dotate di aspirazione forzata.

## **P A R T E   S E C O N D A**

### **ART. 12**

#### **ZONA A - CONSERVAZIONE RESTAURO E RISANAMENTO**

Tale zona riguarda l'area riportata sulla tavola 3 delimitata con il tratto che segue:

In questa zona sono vietate costruzioni di ogni tipo; sono solamente consentite opere di conservazione, restauro e risanamento subordinate tutte all'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.

Le opere di restauro, risanamento e bonifica interna sono consentite se basate sui seguenti punti:

- 1) Demolizione all'interno dell'isolato solo per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali e per conseguire dei volumi di costruzione;
- 2) Modifiche all'interno degli edifici purchè mantengono inalterato l'aspetto ambientale, le altezze e le facciate e sempre che tali modifiche non alterino l'impianto strutturale e non peggiorino le condizioni di illuminazione e ventilazione dei nuovi ambienti rispetto a quelli preesistenti;
- 3) Miglioramento degli spazi liberi esistenti e conseguente loro valorizzazione.

Per tutte le restanti zone insistenti sull'area urbana antica, vedi aree segnate con tratto su tav. 3, dovrà essere prevista la possibilità di edificare previo parere positivo della Soprintendenza da rilasciarsi dopo accertamenti archeologici con saggi di scavo.

### **ART. 13**

#### **ZONA B - COMPLETAMENTO -**

Tali zone riguardano in genere le aree lungo il Corso Campano nell'ambito delle quali si è verificato, negli ultimi anni, la prevalente espansione della città. Dalle indagini urbanistiche svolte si è la quasi completa saturazione delle aree ricadenti, per cui la esiguità delle aree disponibili non richiedono dover operare tramite piani particolareggiati, considerato anche il notevole grado di urbanizzazione recentemente conseguito.

Pertanto l'utilizzazione edilizia delle aree libere ivi ricadenti verrà realizzata attraverso normali progetti edilizi i quali devono prevedere la realizzazione di edifici secondo le tipologie e le norme tecniche riportate in tabella.

La utilizzazione edilizia deve essere prevista di massima con schemi aperti; soltanto quando ciò non sia possibile si possono consentire cortili chiusi e cortili secondari.

Per cortili si intendono gli spazi completamente circondati da edifici o da corpi di uno stesso edificio che appartengono ad uno solo o più proprietari.

Nei cortili chiusi la superficie non deve essere inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le norme per esse valevoli, tra gli edifici perimetrali che determinano il cortile chiuso.

Anche all'interno del cortile chiuso devono rispettarsi le norme sui distacchi dai confinanti e sulle distanze tra gli edifici o fra i corpi di fabbrica sopra precisate.

Nei cortili secondari, i quali possono aereare ed illuminare solo corridoi, bagni e latrine, il distacco tra pareti opposte non può essere mai inferiore a mt. 6,00.

Sono vietate chiostrine e canne di ventilazione per le case di abitazione a meno che non servano per l'illuminazione e aereazione dei servizi igienici dell'appartamento.

Le canne di ventilazione sono subordinate alla dotazione di aspirazione forzata per le aperture che vi affacciano.

Circa le dimensioni per le chiostrine, esse devono essere di superficie non inferiore a 1/20 della

somma delle superfici delle pareti che la circondano e di lato minimo non inferiore a mt. 2,50.

Possono essere consentite costruzioni all'interno di cortili solo per attrezzature a carattere pubblico o di interesse collettivo, uffici esclusi purchè la distanza minima dalle superfici finestrate opposte non sia inferiore all'altezza di dette costruzioni e in ogni caso non sia inferiore a mt. 4,00. L'altezza dei fabbricati all'interno dei cortili non deve comunque superare i mt. 5,00.

## **ART. 14**

### ZONA C - ESPANSIONE -

Le zone di espansione vengono suddivise in:

C1 - Espansione regolata da piani per l'edilizia economica popolare. Tali zone sono regolate dalle norme di attuazione dei piani particolareggiati formati in applicazione della legge 18/4/1962, n° 167.

C2 - Espansione semintensiva.

C3 - Espansione estensiva.

## **ART.15**

### ZONA D - INDUSTRIE -

Le zone industriali sono riportate sulla planimetria generale 1:10000 ed altra più modesta è riportata su quella 1:2000.

L'edificazione di dette zone è consentita attraverso la predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale, di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con l'osservanza delle norme dell'art. 5 comma primo del D.M. LL.PP. 2.4.1968 pubblicato sulla G.U. n° 97 del 16.4.1968.

In detta zona è vietata la costruzione di edifici per abitazione a meno dei fabbricati strettamente necessari per ospitare il personale di custodia.

Ogni complesso deve sorgere isolato ed i distacchi dai confini devono essere non inferiore a mt. 8,00; in ogni caso fatti salvi i maggiori distacchi previsti da Leggi e Regolamenti speciali. I distacchi dal filo stradale non devono essere inferiori a mt. 20,00.

Sono vietate le costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà. Il lotto minimo è di mq. 2500. L'indice di fabbricazione è di 3 mc/mq.

## **ART. 16**

### **ZONA E - AGRICOLA -**

Le zone agricole vengono suddivise in:

E1 - Zona agricola normale con edifici residenziali e per servizio agricolo (stalle, ricovero attrezzi, silos da foraggio, ecc.).

E2 - Zona agricola speciale con servizi agricoli collettivi (cantine sociali, frantoi, caseifici, centri di raccolta dei prodotti agricoli, ecc.).

Nella zona E1, l'indice di fabbricazione fondiaria è di 0,03 mc/mq per gli edifici residenziali, 0,07 per gli edifici di servizio agricolo.

L'altezza degli edifici non deve superare mt. 7,50; può essere consentita una maggiore altezza soltanto per qualche impianto speciale per l'agricoltura; le costruzioni devono distare da qualsiasi confine del lotto non meno di mt. 5,00. Comunque la distanza tra gli edifici prospicienti, anche se compresi nello stesso lotto, non deve essere inferiore a mt. 10,00; le costruzioni devono distare dal ciglio delle strade nella misura stabilita dal D.M.1.4.1968, previsto dall'art. 19 della legge 6.8.1967, n° 765.

In considerazione del notevole fenomeno di polverizzazione della proprietà contadina per cui l'azienda risulta costituita da una pluralità di piccole particelle di estensione molto limitata, l'insediamento è consentito su ciascuna delle particelle fermo restando il criterio che la realizzazione complessiva non deve superare il volume rapportato all'estensione dell'intera proprietà appartenente al nucleo familiare.

Nella zona E2 l'indice di fabbricazione è di 0,5 mc/mq. e valgono tutte le prescrizioni del presente articolo.

## **ART. 17**

### **ZONA F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI -**

In questa zona sono comprese le aree destinate ai servizi di interesse generale e precisamente: ospedale, scuole, servizi religiosi, uffici pubblici, trasporti, zone verdi attrezzate, sport e quanto altro possa rivestire carattere di interesse generale. Per le costruzioni saranno adottate le norme della zona C1.

## **ART. 18**

### **FRAZIONE CEPPAGNA**

Per la frazione di Ceppagna il piano definisce le aree fabbricabili a scopo residenziale. La densità di fabbricazione resta fissata in 3 mc/mq. con un massimo di 3 piani.

## **ART. 19**

### **ZONE VINCOLATE**

Sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo a monte della via Annunziata Lunga tra il cimitero e la via Ospedale; a monte dell'allineamento costituito dalla via Mura Ciclopiche e dalla strada che unisce la Piazza Castello con la via per Conca Casale, dal punto predetto fino ai limiti del Comune, per la profondità di un chilometro in linea d'aria.

## **ART. 20**

### **POTERE DI DEROGA**

Nei casi di realizzazione di edifici che rivestono contemporaneamente carattere di pubblica utilità e di pubblico interesse, qualora gli stessi ricadono in zone le cui normative non ne consentono la realizzazione, può essere esercitato il potere di deroga di cui all'art. 16 della legge 6/8/1967 n° 765, con la osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357.

## **ART. 21**

### **AGGIORNAMENTO TECNOLOGICO**

E' consentita la possibilità di ampliamento, in rapporto all'aggiornamento tecnologico, degli attuali impianti molitori che si trovano in zone agricole.

## **ART. 22**

### **DISTANZA DALLE STRADE**

Nelle zone B e C, per quest'ultime limitatamente alle aree all'interno della perimetrazione e degli insediamenti di cui all'art. 1 del D.I. 1/4/1968 n° 1444 è consentito l'allineamento con i fabbricati esistenti.

Qualora non esiste un possibile allineamento (per esempio in curva) il fabbricato, comunque nel rispetto dei dettati dell'art. 9 del D.I. 1/4/1968 n° 1444, dovrà rispettare la distanza minima assoluta di mt. 5,00 dalla sede stradale.

## **ART. 23**

### **SOPPRESSO**

## **ART. 24**

### **SOPPRESSO**

## **ART. 25**

### **LOTTI INTERCLUSI**

Per lotti interclusi da altri fabbricati preesistenti, realizzati a confine e prospicienti la pubblica via, è consentita, l'edificazione in appoggio o in aderenza a completamento.

