

COMUNE DI CASTELVERRINO

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

REGIONE MOLISE
SERVIZIO GESTIONE URBANISTICO-TERRITORIALE

Parere n° 17 del 23.08.05

IL RESPONSABILE
Geom. Francesco Tomaro

REGIONE MOLISE
DIREZIONE GENERALE IV
DELLE POLITICHE DEL TERRITORIO,
DEI TRASPORTI E DELLA CASA
Servizio Gestione Urbanistico-Territoriale



Approvato con deliberazione di 1525 - G.R.

N° 1525 del 31.10.05
1.0 NOV. 2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Francesco Tomaro

TAV. 7 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Il Tecnico

Francesco Tomaro

COMUNE DI CASTELVERDE

Proceda di CENSA

COMUNE DI ATTUAZIONE



TITOLO I

NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

ART. 1

Tutto il territorio comunale si intende interessato dal programma di fabbricazione nei modi indicati dalle planimetrie costituenti la cartografia di piano nonché dalle presenti norme, nelle quali si precisano destinazioni d'uso del suolo, indici di zona, distacchi, vincoli di zona, ecc.-

ART. 2

Al rispetto di tali norme e prescrizioni sono tenute tutte le costruzioni ed attività edilizie di cui agli articoli 4 e 4 bis del Regolamento edilizio adottato.

Al fine di una ordinata attuazione del Programma di Fabbricazione il Comune applicherà i dispositivi delle leggi in vigore e segnatamente:

- la legge 17/8/1942, n. 1150;
- la legge 6/8/1967, n. 765;
- la legge 29/6/1939, n. 1497;
- i decreti ministeriali 1 e 2/4/1968;
- la legge 28/1/1977, n. 10;
- la legge 2/2/1974, n. 64;
- la legge 5/8/1978, n. 457;
- la legge 28/2/1985, n. 47;
- D.P.R. 16/12/1992, n. 495;
- D.P.R. 26/4/1993, n. 147.

ART. 3

L'esecuzione del Programma di Fabbricazione Comunale avverrà:

1) tramite piani di utilizzazione urbanistica ed edilizia predisposti su iniziativa del Comune nelle zone indicate nelle planimetrie;

2) tramite piani di lottizzazione convenzionata, su iniziativa comunale o privata, nelle zone indicate appositamente;

3) mediante il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme del regolamento edilizio adottato e delle indicazioni contenute nelle planimetrie in tutte le restanti zone;

4) mediante l'attribuzione di valore di piano particolareggiato alla tavola 2 "Zonizzazione del capoluogo" limitatamente alle zone A e B, ove è fissata e rispettata la rete viaria ed esistono tutte le opere di urbanizzazione, ai fini

dell'inapplicabilit  dei limiti di densit  del settimo comma dell'art. 17 della legge Ponte.

Nelle zone relative al punto 1 e 2 la concessione edilizia   subordinata all'approvazione del relativo piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata.

ART. 4

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione convenzionata saranno redatti, presentati, approvati ed attuati secondo le prescrizioni della legge 17/8/1942 e successive modifiche (legge 6/8/1967), secondo le indicazioni dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio comunale, e secondo le disposizioni dei DD.MM. 1 e 2/4/1968.

Tali piani dovranno essere precisati con progetti planovolumetrici di norma in scala 1:500.

ART. 5

Per quanto si riferisce all'edificazione e alla costruzione di opere pubbliche e private il territorio comunale   stato suddiviso nelle seguenti zone:

zone residenziali

zona A: risanamento e restauro;

zona B1 e B2: ristrutturazione e completamento;

zona C3: espansione estensiva;

zona E: zona agricola (E1- seminativo semplice - E2- vigneti ed uliveti);

zona G1, G2 e G3: attrezzature e servizi pubblici, verde pubblico e verde privato;

zona H: boschi esistenti e rimboschimenti.

Le norme cartografiche relative ai tracciati stradali, ai rimboschimenti, alle trasformazioni agricole previste ed indicate in planimetria sono, al contrario, indicative.

Sono riportati, inoltre i vincoli "non edificandi" previsti da leggi e decreti specifici e precisamente:

- i vincoli di rispetto cimiteriale previsti dall'articolo 8 del T.U. 27/7/1938 e dalle leggi 4/12/1956, n. 983 e 17/10/1957, n. 1265;

- i vincoli di rispetto stradale previsti dal

D.M. 1/4/1968 come modificato dal D.P.R. 26/4/1993, n. 147;

- i vincoli di carattere archeologico storico-artistico e paesaggistico previsti dalle leggi 1/6/1939 e 29/6/1939;

- vincoli di rispetto idrogeologico.

TITOLO II

NORME SPECIALI E TECNICHE

ART. 6

Zona A: RISANAMENTO E RESTAURO

Monumenti, edifici, zone con caratteristiche storiche artistiche ed ambientali da preservare unitamente alle aree circostanti integranti.

Nella zona A e' vietato qualsiasi intervento che possa alterare il valore e l'aspetto degli edifici, sono ammessi solo interventi di restauro, ripristino e risanamento statico, igienico e conservativo. Per tali interventi ed eventuali nuove costruzioni la densita' fondiaria non deve superare il 50% della media della densita' esistente nella zona e, in nessun caso, i 5 mc./mq., computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico.

In caso di assoluta necessita' o a seguito di prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario, sono ammessi modificazioni ispirate al rigoroso rispetto dei valori ambientali e che non comportino in ogni caso una variazione volumetrica superiore al 20% rispetto allo stato attuale, per casi di particolare importanza e' fatto obbligo di sentire la Soprintendenza ai Monumenti competente. Qualora le condizioni statiche-igieniche di un gruppo di edifici presentino deficienze gravi da renderli inabitabili e pericolosi per l'incolumita' pubblica, potra' essere disposto dal Comune lo studio di un piano di risanamento esteso a tutto il comparto che salvaguardi il carattere ambientale della zona.

per ogni caso di intervento si deve separare
FE

ART. 7

Zona B1: CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E
RISTRUTTURAZIONE

E' prevista la ristrutturazione urbanistica ed edilizia in base alle seguenti norme (cfr. art. 2-7-8 e 9 del D.M. del 2/4/1968).

- Qualora si rilevi la necessita' di migliorare le condizioni igieniche dell'abitato o di agevolare la circolazione veicolare possono essere eseguite espropri, demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti con l'applicazione delle relative norme di legge;

- Sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti al solo scopo di migliorarne le condizioni di abitabilita' e fino a raggiungere, verso la pubblica strada, l'allineamento con gli edifici appartenenti alla stessa cortina edilizia e, verso gli spazi liberi privati, un distacco minimo fra pareti finestrate di m. 10 e, nel caso di edifici non addossati ad altri, un distacco minimo dal confine di m. 5,00;

- Sono ammessi sopraelevazioni di edifici esistenti fino al raggiungimento dell'altezza massima di m. 10,50 sul fronte verso la pubblica strada;

- Sono ammesse trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione che non comportino aumenti di volume rispetto a quello esistente; per il rispetto dell'art. 18 della legge 6/8/1967, n. 765, *esistente assenti* debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. di superficie per ogni *200* mc. di costruzione, da potersi ricavare anche nei piani interrati;

- In ogni caso di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione non si potra' superare l'indice di fabbricabilita' di 5 mc./mq. e con la facolta' di avvalersi della possibilita' di cui all'ultimo comma dell'art. 7 del D.M. 2/4/1968.

ART. 8

ZONA B2: RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

Per le zone già costruite e per gli edifici esistenti ricadenti in questa zona, valgono tutte le norme della zona B1; inoltre per quei lotti interclusi lungo una cortina edilizia già formata e di cui non può farsi altro uso che quello edificabile, è ammessa la costruzione anche sulla intera area a disposizione, sempre che la superficie coperta non sia superiore a mq.150. Nel caso di nuove costruzioni su lotti interclusi, l'altezza deve essere pari alla media delle due costruzioni più vicine poste sullo stesso allineamento della schiera edilizia in cui va a realizzarsi il nuovo edificio.

Per i nuovi edifici da costruire su aree libere non assimilabili ai lotti interclusi di cui innanzi, la costruzione è ammessa con il rispetto delle seguenti norme fondamentali:

- in ogni caso la superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a mq. 300;
- la superficie coperta non potrà superare il 50% dell'area a disposizione;
- il distacco da ogni confine, nel caso di edificio isolato, deve essere di almeno m. 5,00; sono ammesse case a schiere;
- l'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 10,50 nel caso di costruzioni isolate e m. 7,50 nel caso delle case a schiera;
- l'indice di fabbricabilità fondiario non deve essere superiore a mc./mq. 3,00;
- non sono ammessi cortili chiusi.

ART. 9

ZONA C3: ESPANSIONE ESTENSIVA

Nelle zone C3 è permessa la costruzione di edifici con:

- indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq 1.
- altezza massima di m. 7,50.
- distacchi minimi da tutti i confini e limiti di zona m. 5.

Non sono permesse costruzioni accessorie staccate dall'edificio principale.

La individuazione della "sagoma limite" degli edifici ammissibili, legittimano l'utilizzazione edificatoria delle aree stesse mediante concessione singola (tali unità possono

essere realizzate anche accoppiandosi fra loro a due a due) e, quindi, fanno ritenere effettivamente possibile l'utilizzazione delle stesse.

ART. 10

Destinazione funzionale e d'uso di zona

Le zone A, B e C hanno funzione prevalentemente residenziale. Nelle zone B1, B2 sono ammessi i servizi commerciali in edifici isolati o al piano terreno di edifici per abitazione. Nelle zone B2, C3 sono ammesse piccole aziende a carattere artigianale o agricolo con non più di 3 /4 addetti purché siano assicurate condizioni di igiene (assenza di rumori, fumi, odori molesti, ecc.).

ART. 11

~~ZONA D1: AREA INDUSTRIALE A LIVELLO INTERCOMUNALE~~

~~Parametri da fissare in sede di redazione per PIP da parte della Comunità Montana.~~

ART. 12

"ZONA E AGRICOLA

La zona E (Agricola) è destinata per la realizzazione di abitazioni e costruzioni accessorie quali stalle, fienili, rimesse ecc, in funzione delle esigenze della conduzione del fondo, con i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq 0,03 per edilizia ad uso abitativo;
- indice di fabbricabilità fondiario mc/mq 0,07 per stalle, fienili, rimesse ecc;
- altezza massima m. 7,50;
- distacco dai confini m. 10;

E' ammesso l'accorpamento di piccole particelle catastali, nel rispetto dell'I.F..

E' consentita la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione con un aumento di volume non superiore al 20% di quello esistente nel rispetto della tipologia edilizia."

ART. 13

ZONA G1: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Le aree di questa zona sono riservate ai seguenti servizi di interesse pubblico:

- a) attrezzature scolastiche: asili, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole professionali e scuole medie superiori;
- b) attrezzature sociali, culturali e ricreative: centri sociali, cinema, ecc.;
- c) attrezzature sanitarie: poliambulatori;
- d) attrezzature annonarie: mercati, aree per fiere, mattatoi;
- e) uffici pubblici: Comune, Ufficio Postale, ecc.;
- f) chiese e servizi di carattere religioso;
- g) attrezzature per i trasporti: stazioni di autolinee, distributori di benzina, parcheggi, ecc.;
- h) alberghi ed attrezzature complementari isolati.

Le rispettive destinazioni d'uso sono indicate, con appositi simboli nelle planimetrie.

Oltre il rispetto delle norme specifiche fissate per ciascun tipo di edificio dai relativi regolamenti, gli edifici dovranno avere:

- una altezza massima di m. 10,50.

- un indice di copertura massimo di mq/mq 0,20;
 - un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 1,80 mc/mq.
- Il 10% dell'area adibita a parcheggio.

ART. 14

ZONA G2: VERDE PUBBLICO, VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT E GIOCO DEI BAMBINI, VERDE STRADALE

E' esclusa ogni edificazione tranne le attrezzature ed i servizi specifici necessari (spogliatoi, servizi igienici, ecc.). Le rispettive destinazioni d'uso sono indicate con appositi simboli nelle planimetrie.

ART. 15

ZONA G3: VERDE PRIVATO

E' esclusa ogni edificazione ed e' obbligatorio la conservazione delle alberature e di particolari sistemazioni a giardino o orti esistenti.

Le aree destinate ad orti e giardini privati annessi agli edifici residenziali ricadenti nelle zone B1 e B2, onde consentire quelle migliorie igieniche che si ritenessero indispensabili o che fossero ordinate dall'Ufficiale sanitario, potranno essere parzialmente utilizzate a scopo edificatorio fino al massimo del 30% dell'area libera di proprietà ¹⁾ e contigua all'edificio esistente da ampliare e risanare, con lo stesso indice di zona B di questi.

ART. 16

ZONA H: BOSCHI ESISTENTI E RIMBOSCHIMENTI

Non e' prevista l'edificazione al di fuori di rifugi alpini e forestali, ricoveri temporanei per pastori, ecc., e dove indicato nelle planimetrie di aree attrezzate per il turismo domenicale, di impianti per gli sport invernali, di casini di caccia, ecc.-

In ogni caso non deve essere superato un indice di fabbricabilità territoriale di 0,01 mc/mq. Altezza massima degli edifici m. 7.

Si dovranno osservare particolari attenzioni per la salvaguardia dell'aspetto paesaggistico ed ambientale.

E' prevista l'apertura di strade, di esbosco e la sistemazione di sentieri e mulattiere, nonché sistematici interventi di rimboschimento degli incolti inseriti e nelle zone boschive degradate e la trasformazione del bosco ceduo in composito impedendo il taglio delle matricine per un congruo numero di anni.

ART. 17

VINCOLI SUL TERRITORIO

- vincoli di rispetto cimiteriale: inedificabilità assoluta per un raggio di ml. 200 dal confine cimiteriale;

-vincolo di rispetto stradale: come da disposizioni previste dall'art. 1 del D.P.R. 26/4/1993 n. 147 modificativo del Titolo II, Capo I, paragrafo 1-fascia di rispetto- del D.P.R. 16/12/1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".

-vincolo idrogeologico: ogni edificazione, ogni alterazione del suolo (costruzione di strade, ecc.) e della vegetazione (taglio di boschi, ecc.) e' subordinata all'approvazione dell'Ispettorato Forestale Ripartimentale.

-vincolo per vedute panoramiche: inedificabilità entro una distanza di m. 200 dal punto panoramico.

-vincolo archeologico: sia per le aree ufficialmente accertate che per quelle non ufficialmente accertate, inedificabilità assoluta in attesa del progetto esecutivo di sistemazione redatto a cura della Sovrintendenza alle Antichità Regionali.

ART. 18

Norme indicative

I nuovi tracciati stradali e le varianti di strade esistenti indicati nelle planimetrie hanno

valore indicativo e le aree relative, in mancanza di apposito progetto approvato, hanno la destinazione delle zone agricole limitrofe.

Le zone edificabili interessate da tali tracciati dovranno essere conseguentemente modificate, mantenendo i criteri e gli indici prescritti.

Hanno altresì valore indicativo i rimboschimenti e le bonifiche idrogeologiche e di consolidamento dei terreni, le riserve di caccia e pesca, le zone destinate a parco naturale di ricreazione, la localizzazione dei rifugi alpini o forestali, dei cacali di caccia, degli impianti per sport invernali e delle aree attrezzate per il turismo domenicale.

La realizzazione di tali opere è subordinata alla stesura di piani e progetti esecutivi in accordo con le previsioni di piano.

TITOLO III

TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia edilizia è desumibile dagli indici di utilizzazione fissati dalle norme di attuazione tecnica che sono state riassunte organicamente nell'allegato "compendio delle norme edilizie".

Tali norme ed indici sono fissati dettagliatamente per tutte le zone comunque siano edificabili. Poiché alle diverse scale di rappresentazione grafica non è stato possibile seguire sempre la stessa suddivisione in zone e la stessa simbologia, nell'allegato compendio norme edilizie, si sono messe a raffronto le diverse simbologie adottate e le diverse suddivisioni in zone più dettagliate di una stessa zona, per evitare gli equivoci che, in mancanza, potrebbero insorgere, e per consentire una più agevole consultazione.