

COMUNE DI 1556 del 1h.10.02
PETTORANELLO DI MOLISE

Approvato con deliberazione di ~~1556~~ - G.R.

23 OTT 2002

IL DIRETTORE GENERALE
Ing. Vincenzo Di Grezia

PETTORANELLO di Molise

P.F.

Approvato dal P. C. con delibera
N° 2 del 21 GEN. 1997 per
quanto di competenza.

TAVOLA N°

N. SEGRETARIO COMUNALE CAPO
F.to (Dr. Alfonso La Banca)

REGIONE MOLISE
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Settore Beni Ambientali

VARIANTE GENERALE AL
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Atti allegati al parere espresso con nota n. 3047
del 3-04-2002 dal comitato Beni
Ambientali ai sensi del D.P.R. n. 616 '77 art. 82
e succ. mod.

IL PRESIDENTE DEL C.B.A.

Dott. Arch. Silvio CAPOFERRO

PETTORANELLO di Molise

Approvato dal P. C. con delibera
N° 9 del 27 FEB. 1997 per
quanto di competenza.

REGIONE MOLISE
SETTORE GESTIONE URBANISTICA
Ultimo Dirigente Generali

26 SET. 2001

N. SEGRETARIO COMUNALE CAPO
F.to (Dr. Alfonso La Banca)

Comitato delegato all'istruttoria n. 1
IL RESPONSABILE
Geom. Giovanni Carozza

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Aggiornate a seguito fase istruttoria presso Regione Molise)

Visto:
IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(Dr. Alfonso La Banca)



Visto!
IL SINDACO
(Antonio Paolino)

PETTORANELLO di Molise

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera
N° 49 del 16 NOV. 2000 per
quanto di competenza.

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
F.to (Dr. Alfonso La Banca)

COMUNE DI PETTORANELLO DI MOLISE
VARIANTE AL P.di F.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione della Variante al P.d.F.

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con legge 6 agosto 1967 n. 765 e con legge 28 gennaio 1977 n. 10, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

Art. 2 - Norme generali relative alla edificazione

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona e gli indici urbanistici previsti dalla Variante al P. d. F. , non sono soggetti a procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme tecniche, pur ammettendosi l'esecuzione di opere di manutenzione.

I lotti di terreno già edificati alla data di adozione della Variante o per i quali è stata rilasciata Concessione Edilizia non potranno essere frazionati per la formazione di nuovi lotti edificatori, salvo che per la parte eccedente l' area di pertinenza dell'edificio esistente o concessionario.

Si definisce area di pertinenza di un edificio l'area che risulta dividendo il suo Volume (V) per l'Indice di Fabbricabilità fondiario (If) prescritto dalle presenti norme per la zona in cui l'edificio stesso sorge o sorgerà.

Art. 3 - Applicazione delle norme alle opere edilizie nel territorio

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni, od ampliamenti di qualsiasi entità o natura, dovranno essere osservate le norme e prescrizioni relative a ciascuna zona secondo la suddivisione del territorio comunale come indicato al successivo titolo IV.

Tutte le costruzioni di cui al comma precedente sono tenute al rispetto delle prescrizioni antisismiche come definite dalla legge 25 novembre 1962 n°1684, dalla legge n. 64 del 2 febbraio 1974 e ogni successiva integrazione e modificazione.

TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Definizione degli indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone omogenee del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri:

1) St - Superficie territoriale (Ha)

per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici preventivi ed esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente (strade, nodi, parcheggi), o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti esecutivi.

3) Sf - Superficie fondiaria (mq.)

per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria, esclusivamente riferita quest'ultima agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

4) If - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) Sm - Superficie minima del lotto (mq)

per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per poter operare un intervento edilizio diretto; nel caso di intervento urbanistico esecutivo si intende invece la superficie minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) Ic - Indice di copertura (mq/mq)

per "indice di copertura" si intende il rapporto tra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto.

7) Sc - Superficie coperta di un edificio (mq)

per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne della muratura perimetrale incluse le pareti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda ecc.

8) Sul - Superficie utile lorda (mq)

per "superficie utile lorda" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo soltanto le cantine, i depositi, le autorimesse se completamente o parzialmente interrato, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici (centrale termica, elettrica, ecc.)

9) Su - Superficie utile abitabile (mq)

per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurati al netto delle murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne agli alloggi, di logge e di balconi, ivi compresi gli armadi a muro.

Art. 5 - Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) si applica nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Tale indice è applicato nelle zone di espansione residenziale e nelle zone destinate ad attività artigianali ed industriali.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) si applica nell'ambito dei singoli lotti delle lottizzazioni e nel caso di edificazione in zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di intervento urbanistico diretto la Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto delle aree eventualmente destinate o da destinare a strade di uso pubblico.

Art.6 - Obbligo della soluzione architettonica di tutti i prospetti

Il Comune non rilascerà Concessione Edilizia per quegli edifici per i quali non venga prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

Inoltre il Comune ha la facoltà di imporre in ogni zona il rifacimento di quei prospetti che per l'attuazione del P.d.F. venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che a suo giudizio non rispondessero alla omogeneità ed al decoro dell'ambiente urbanistico. In caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento di prospetto secondo un progetto da approvarsi dal Comune, il Comune ha facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso provvedendone alla esecuzione in danno del proprietario intimato.

La nota delle spese sostenute dal Comune è resa esecutoria dal Prefetto, udito l'interessato, ed è rimessa all'esattore, che ne effettua la riscossione nelle forme previste dalla legge.

Art. 7 - Altezze minime dei piani e computo delle altezze e dei volumi

L'altezza minima dei piani di abitazione non può essere inferiore a mt. 2,70; l'altezza minima dei piani degli edifici di edilizia speciale non destinati ad abitazione non può essere inferiore a mt. 3,00. Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affacciantisi su via o suolo pubblico.

Per le coperture a tetto detta altezza va misurata dalla quota di imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota d'imposta della più alta.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di imposta della copertura (definita dal coronamento del solaio del terrazzo di copertura); per gli edifici coperti a tetto tale altezza dovrà essere misurata fino alla quota di imposta della falda (come definito dal terzo comma del presente articolo) se il tetto ha pendenza inferiore al 35%; fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto se quest'ultimo ha pendenza superiore al 35%.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascun prospetto, non potrà superare del 20%, nè di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parte in ritiro 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 del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Sono consentite eccedenze alle altezze massime ammesse, per le diverse zone e tipi edilizi, per la realizzazione di volumi tecnici (torrioni scala e extracorsa-ascensori) in misura non superiore a mt. 2,50.

Le relative cubature non vanno considerate nel computo dei volumi edificabili.

Nel caso di fabbricati da realizzarsi su terreni in pendio è consentito eccedere il limite di altezza massima prescritto per la zona purchè l'altezza media, analiticamente computata, sia contenuta entro il predetto limite.

Nel computo del numero dei piani non debbono essere compresi i seminterrati e gli interrati, comunque consentiti.

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

- a) la costruzione sorga su "pilotis" lasciando il piano terra aperto ed adibito a spazio pedonale o parcheggio per non meno del 35% dell'area e per una altezza uguale, e comunque non inferiore a mt. 2,50;
- b) la costruzione sorga su "pilotis" con le caratteristiche della lettera a) sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato, od in una lottizzazione convenzionata o minima.

Art. 8 - Larghezza delle strade e degli intervalli di isolamento

Le nuove strade, anche se in prolungamento di quelle esistenti, devono essere larghe non meno di mt. 10,00.

La larghezza degli intervalli di isolamento tra due edifici, cioè la distanza minima tra i muri frontali di essi non dovrà mai essere inferiore a mt. 10,00. La distanza di mt. 10,00 dovrà intercorrere anche tra gli spigoli dei fabbricati.

Art. 9 - Altezza massima dei nuovi edifici

Per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici, fatti salvi i limiti stabiliti per ogni singola zona omogenea dalle presenti norme tecniche, rappresentata dalla massima differenza di livello fra quello del piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede, non può superare nelle strade e nei terreni in piano, i seguenti limiti:

edifici in muratura	mt. 11,00
edifici intelaiati	nessuna limitazione
edifici in pannelli portanti	mt. 25,00

Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota di imposta della falda, e, per falde con imposta a quota diversa, dalla quota di imposta più alta. Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori fino ad una altezza massima di mt. 2,50.

Art. 10 - Limitazione delle altezze in funzione della sismicità, del tipo di struttura e della larghezza stradale.

L'altezza dei fabbricati dovrà essere limitata in funzione del tipo di struttura adottato e della sismicità del luogo in ottemperanza delle disposizioni del D.M. 16.1.96 e relative modificazioni del 5.8.99, intendendosi che tale limitazione è prevalente rispetto ad eventuale maggiore altezza stabilita dalle norme del P.d.F. per la zona considerata (vedasi predetto decreto).

E' fatto obbligo ai progettisti ed alle strutture tecniche comunali di provvedere a effettuare di ciò documentata verifica.

Per il calcolo delle altezze ai fini sismici, per i piani cantinati e seminterrati, per le strade e i terreni in pendio, per le costruzioni in legno, vale quanto specificato nell'ambito del predetto decreto, dovendosi in ogni caso, nel raffronto tra altezze di cui alle NTA del PdF e altezze di cui alle Norme Sismiche, adottare la misura più limitativa tra le due.

Qualora un edificio, con qualsivoglia tipo di struttura debba essere costruito, prospetti su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti fissati citato D.M. nonché quelli stabiliti per singola zona omogenea dalle presenti norme tecniche, facendo salve le eventuali maggiori limitazioni previste, l'altezza H per ciascun fronte dell'edificio verso strada, valutata con i criteri di cui al citato decreto, non può superare i valori sotto riportati, espressi in metri:

per	$L \leq 3$	$H=3$
per	$3 < L \leq 11$	$H=L$
per	$L > 11$	$H=11 + 3$

in cui con "L" viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della carreggiata.

Agli effetti di ciò deve intendersi:

- a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze dei cornicioni e balconi aperti;
- b) per strada, l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli nonchè lo spazio

d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Art. 11 - Altezza per gli edifici in angolo.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentita, nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui esso prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga, a condizione che siano verificate le distanze stabilite dal D.M. 16 gennaio 1996 e relative modificazioni del 5.8.99.

Art. 12 - Edifici in aderenza.

Due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico organismo statico realizzando la completa solidarietà e continuità strutturale. Qualora i due edifici contigui formino organismi statici distaccati, essi dovranno essere forniti di un idoneo giunto tecnico secondo quanto stabilito dal D.M. 16 gennaio 1996 e relative modificazioni del 5.8.99. Analogamente dovrà effettuarsi per quanto concerne i giunti di dilatazione tra parti diverse di uno stesso edificio.

Art. 13 - Computo delle distanze - Presentazione dei progetti

Le prescrizioni sulle distanze di cui agli Articoli delle presenti norme si applicano non solo fra edifici distaccati, ma anche fra corpi di fabbrica dello stesso edificio. Devono intendersi, inoltre, non solo fra edifici in progetto e edifici esistenti, ma anche fra edifici in progetto ed edifici realizzabili in futuro in base alle presenti norme.

Qualora il computo della distanza sia da riferirsi 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; conseguentemente la distanza tra fabbricati sarà uguale alla somma dei distacchi dai confini richiesti rispettivamente dalla regolamentazione delle zone di appartenenza di ciascun edificio.

Tutto quanto sopra rappresentato, a partire dall'art. 10, dovrà essere opportunamente rappresentato negli elaborati architettonici dei progetti comunali a cura dei tecnici progettisti, e accuratamente riscontrato e verificato dalle strutture tecniche comunali.

La presentazione dei progetti dovrà avvenire conformemente a quanto indicato dall'art. B.1.1 della L.R. Molise n° 20, con particolare riguardo a quanto indicato nell'ultimo comma del predetto articolo per quanto concerne la documentazione dello stato plano-altimetrico dei luoghi, i movimenti di terra previsti e le opere di contenimento delle terre.

Art. 14 - 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 servizio igienici aerei a mezzo di canne di ventilazione purchè dotate di aspirazione forzata.

Art. 15 - Chiostrine e cortili.

E' vietata la realizzazione di chiostrine interne alle abitazioni, anche se destinate ad illuminare ed aereare servizi igienici, bagni, corridoi, magazzini, depositi, ecc.

E' vietata la realizzazione di cortili completamente circondati da edifici o da corpi di fabbrica di uno stesso edificio appartenenti ad un solo o più proprietari.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 16 - Modalità di attuazione della Variante al P.d.F.

La Variante al P.d.F. si attua in due modi: l'intervento edilizio diretto e l'intervento edilizio preventivo.

Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, la edificazione è autorizzata con il rilascio della Concessione Edilizia riferita ad un lotto edificatorio di ampiezza pari almeno alla superficie minima di intervento prescritta dalle norme di zona e dalla osservanza delle prescrizioni di cui al Titolo IV.

L'intervento urbanistico preventivo consiste nella formazione e approvazione di piani urbanistici attuativi, che devono seguire le procedure previste per i Piani Particolareggiati o per le Lottizzazioni Convenzionate, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio e dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Negli elaborati di Piano sono indicati gli ambiti soggetti a piani urbanistici attuativi, per ciascuno dei quali vengono fornite dalle presenti norme le prescrizioni specifiche, i limiti dell'edificabilità e la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico da rispettare nella edificazione.

La progettazione dei piani attuativi è disposta su iniziativa comunale o eventualmente privata per i Piani di Lottizzazione; essa dovrà essere estesa agli ambiti indicati dal Piano e dovrà avere carattere unitario nel rispetto di quanto disposto all'art. 2 della legge n.10 del 28 gennaio 1977.

E' in facoltà del Comune l'attuazione diretta (in tutto o in parte) del Piano attuativo attraverso l'esproprio delle aree, ai sensi della legge n.865 del 22/10/1971 e della legge n.10 del 28 gennaio 1977, e la cessione a privati o a pubblici operatori del diritto di superficie o di proprietà delle aree destinate alla edificazione.

E' altresì facoltà del Comune promuovere la formazione tecnica dei Piani attuativi assistendo i proprietari delle aree incluse in ciascun ambito di intervento, riuniti in Consorzio, perchè possano attuare le previsioni della Variante al P.d.F.; ciò attraverso la stipula di apposita convenzione che definisca, ai sensi dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n.765, la cessione gratuita al Comune degli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico ed il versamento a carico dei proprietari medesimi del contributo per tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei modi previsti dalla legge n.10 del 28/1/1977 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Ove il Comune non intenda esercitare tali facoltà i proprietari stessi, riuniti in consorzio, possono procedere di loro iniziativa alla formazione di Piani attuativi con Piani di lottizzazione aventi contenuto tecnico di Piani Particolareggiati con stipula di una convenzione.

Art. 17 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della legge 29/9/1964 n.847, sono le strade, gli spazi di sosta, i parcheggi, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica, la pubblica illuminazione ed il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della predetta legge n. 847 del 29/9/1964 sono: le opere per la pubblica istruzione, le attrezzature destinate a spazi pubblici e a parco, gioco e sport, le attrezzature pubbliche, sociali, culturali, amministrative, sanitarie, religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: di adduzione idrica, fognante, elettrica, telefonica e della viabilità di accesso.

Art. 18 - Destinazioni d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto che in quelli assoggettati a intervento urbanistico preventivo.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinata alla autorizzazione della variazione da parte del Comune, tramite istanza di Concessione da parte dell'interessato.

TITOLO IV ZONIZZAZIONE

ART. 19 - Zone residenziali.

Le zone elencate nel presente articolo attengono alla residenza e ai relativi servizi commerciali e sociali quali: negozi, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, piccoli ristoranti a conduzione familiare. Da tali zone sono escluse: industrie, laboratori artigianali che siano fonte di rumori ed odori molesti, macelli, stalle, porcilaie e pollai, nonché ogni altra destinazione che a giudizio del Sindaco risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona sotto il profilo igienico, della quiete pubblica e della concentrazione del traffico veicolare.

Nelle zone B e C sono ammesse piccole attività artigianali a conduzione familiare purchè siano a servizio della residenza.

Le zone residenziali sono divise in:

- zona A - centro storico;
- zona B - ristrutturazione e completamento;
- zona C - completamento;
- zona C₁ - espansione governata da P.L.;
- zona Eb - zona semirurale

Art. 20 - Zona A: Centro storico.

La zona A comprende la parte più antica dell'abitato, costituitasi in diversi momenti storici, lungo la linea di crinale su cui è collocato il paese.

Nell'intera zona ogni intervento urbanistico ed edilizio è subordinato alla preliminare approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un Piano Particolareggiato di risanamento conservativo o di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 457 del 5 Agosto 1978.

Il piano dovrà indicare tra l'altro:

- a) i complessi architettonici e gli edifici di carattere storico e monumentale;
- b) le strutture edilizie di minore interesse storico e artistico;

Gli immobili che verranno classificati sotto la lettera a) potranno essere sottoposti a interventi di restauro conservativo, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche interne ed esterne degli immobili stessi.

In particolare attraverso tali interventi si dovrà provvedere:

- al ripristino delle pareti alterate;
- alla eliminazione di superfetazioni e di parte degli immobili in contrasto con l'ambiente, per il ripristino degli spazi interni ed esterni.

Gli immobili classificati con la lettera b) dovranno conservare la caratteristica originaria con particolare riferimento all'aspetto esterno, al colore tradizionale, ai tratti architettonici fondamentali.

In assenza del Piano Particolareggiato o di Recupero è consentita l'esecuzione delle seguenti opere:

- acquedotti, fognature e relativi allacciamenti;
- restauro e risanamento conservativo di edifici monumentali di proprietà pubblica, previo preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Molise.

E' consentita inoltre l'effettuazione di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione oltre che di ristrutturazione per adeguamento igienico-sanitario nei limiti della sagoma preesistente.

Nell'ambito di ogni intervento non dovranno in alcun modo essere deturpati o compromessi i caratteri tradizionali delle architetture; è pertanto prescritta la conservazione: degli imbotti in pietra dei portoncini di ingresso e delle cornici delle finestre, delle vetrinette, delle iscrizioni, degli stemmi, della copertura a tetto con sovrastanti lastre di pietra naturale o coppi in cotto etc.

Art. 21 - Zona B: Ristrutturazione e completamento.

In tali zone sono ammessi sia il completamento che la ristrutturazione edilizia, e sono prescritte le destinazioni d'uso di cui all'art. 19.

La variante si attua attraverso interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia ai sensi del titolo VI della legge n. 457 del 5 Agosto 1978, e/o attraverso interventi edilizi diretti su lotti ancora liberi.

- a) Le nuove costruzioni sono ammesse con l'obbligo di predisposizione secondo la tipologia "a schiera". Nei casi in cui ciò non è possibile per la presenza di manufatti che impediscono tale tipologia è d'obbligo il distacco minimo dai confini di mt. 5.00 e dalle pareti finestrate di mt. 10.00.

Gli indici urbanistici sono:

- indice di fabbricabilità fondiario 3 mc/ mq;
- indice di copertura 0.70 mq/mq;

- altezza massima mt. 10.50;
 - distacco minimo assoluto dagli edifici mt.10.00;
 - distacco minimo assoluto dai confini, ove non sia possibile predisporre o continuare la schiera, mt. 5.00;
 - area di parcheggio 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione esistente o da edificare.
- b) Nel caso di ristrutturazione urbanistico-edilizia, sono fissati i seguenti indici:
- indice di fabbricabilità territoriale 2,1 mc/mq.;
 - indice di fabbricabilità fondiario 3 mc/mq.;
 - altezza massima mt. 10.50;
 - distacco minimo assoluto dagli edifici mt.10.00.
- c) Al fine di migliorare l'aspetto architettonico della zona omogenea, nel caso di edifici adiacenti a fabbricati di altezza superiore, è consentita la sopraelevazione fino al piano di gronda del fabbricato più alto senza superare l'altezza di mt. 10.50; sono comunque prescritti e vincolanti i limiti stabiliti dal punto C3 del D.M. 3 marzo 1975.
- d) In tali zone in sede di rilascio della Concessione Edilizia potranno essere richiesti dal Sindaco nuovi allineamenti stradali a rettificata di esistenti andamenti tortuosi, nonchè per eventuali altre ragioni estetiche ed urbanistiche.
- e) La distanza di rispetto dalle strade pubbliche è determinata, per gli edifici a due piani fuori terra, dall'allineamento delle costruzioni esistenti; per gli edifici eccedenti i due piani in elevazione la distanza minima fra il contorno degli stessi ed il ciglio opposto della strada non dovrà essere inferiore a mt.10.00. In caso di arretramento le aree comprese tra la proiezione degli edifici ed il ciglio della strada, possono essere utilizzate per il calcolo del volume dei fabbricati, ma non possono essere recintate; si prescrive pertanto la loro sistemazione a verde privato.

Art. 22 - Zona C : Completamento.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'art.19 delle presenti norme tecniche. L'edificazione è ammessa nel il rispetto degli indici sotto riportati:

- Indice di fabbricabilità territoriale 1,0 mc/mq.;
- Indice di fabbricabilità fondiario 1,5 mc/mq.;
- Indice di copertura 0,40 mq/mq.;
- Altezza massima mt.7,50;
- Numero dei piani fuori terra consentiti: due più seminterrato;
- distacco minimo assoluto dai confini mt. 5,00;
- distacco minimo assoluto tra pareti finestrate mt. 10,00;
- parcheggi ed aree di pertinenza delle costruzioni 1 mq ogni 10 mc.;
- profondità massima dei corpi di fabbrica mt.12,00;
- la distanza da rispettare dal ciglio stradale è di mt. 5,00 o come riportato nelle tavole di piano.

E' consentita la realizzazione di edifici a schiera; in essi la lunghezza massima delle fronti non potrà superare i mt. 50.00.

Art. 23 - Zona C1 : Espansione regolata da piani lottizzazione.

Per tali zone la Variante al P. di F. indica le aree ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Particolareggiati ovvero i piani di iniziativa privata di cui al 6° comma del presente articolo. La formazione degli insediamenti in ogni area dovrà avere un carattere unitario. La realizzazione degli insediamenti, avverrà a seguito di iniziativa comunale o di iniziativa privata mediante lottizzazioni convenzionate che dovranno rispettare gli schemi di convenzione predisposti dall'Amministrazione a norma dell'art.8 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Nel primo caso (iniziativa comunale) il Comune, formato il Piano Particolareggiato, ove non ritenga avvalersi delle facoltà che gli sono concesse dall'art. 18 della Legge Urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942, inviterà i proprietari delle aree ricadenti nel perimetro del comprensorio a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo è quello di realizzare un Piano Particolareggiato.

Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione, che dovrà prevedere, oltre alla cessione gratuita delle aree a servizio del comprensorio, anche il versamento dei contributi di urbanizzazione di cui alla legge 28/1/1977, n.10. Nel secondo caso (iniziativa privata) l'attuazione avverrà mediante progetti di lottizzazioni convenzionate tra i proprietari delle aree, da soli i riuniti in consorzio, ed il Comune. L'attuazione delle lottizzazioni o dei Piani Particolareggiati dovrà avvenire secondo le seguenti

- le aree da destinare a verde pubblico, a servizi pubblici, a strade, a parcheggi, ecc. dovranno essere dimensionate in rapporto agli abitanti insediabili e secondo gli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968.

La soluzione dei progetti urbanistici dovrà tener conto delle alberature esistenti, assicurandone la conservazione e la valorizzazione.

Art. 24 - Zona D : Industriale e artigianale.

Tale zona comprende le aree destinate all'industria, all'artigianato ed alle attività commerciali; essa è ubicata nella piana di Pantaniello.

La edificazione in detta zona è consentita attraverso concessioni edilizie dirette, essendo attivo ed operante un piano attuativo.

In detta zona è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, edifici ed attrezzature ricreative e sociali a servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività produttive e commerciali.

E' vietata la costruzione di edifici da adibire ad abitazione, a meno di fabbricati strettamente necessari per ospitare il personale di custodia o del nucleo familiare del titolare della azienda, con un volume max. di mc 450.

Non sono consentiti scarichi di fognatura nei canali e nei fiumi senza depurazione secondo quanto stabilito dalla legge Regionale 3 giugno 1980 n.27 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli interventi edilizi diretti al di fuori del piano attuativo già approvato si dovranno rispettare le seguenti norme attuative: ogni complesso dovrà sorgere isolato ed i proprietari dovranno concedere al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

Gli interventi urbanistici diretti, predisposti dai proprietari delle aree, dovranno essere corredati da progetto esecutivo dell'area di intervento in scala adeguata, con l'indicazione della rete stradale, dei parcheggi, delle aree da destinare a verde pubblico e delle aree da concedere al Comune; inoltre si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- superficie minima del lotto mq. 2000;
- indice di copertura fondiario 0,30 mq/mq.;
- distacco minimo assoluto dai confini mt. 8,00;
- distacco minimo assoluto da edifici 1/1 con minimo di mt. 16,00;
- altezza massima degli edifici di servizio come definiti al 3 e 4 comma del presente articolo mt. 7,50;
- altezza massima degli edifici produttivi mt.10,00;
- numero dei piani f.t. 2 più eventuali seminterrati o interrati;
- distacco dal filo stradale dove sorgono gli accessi non inferiore a mt.10,00;
- le aree destinate a parcheggi, verde pubblico, ecc., non dovranno essere inferiori al 10% della superficie complessiva del lotto;
- indice di piantumazione obbligatorio 200 piante per Ha. di alberi di alto fusto.

Nell'area (delimitata da linea sottile tratteggiata) in cui vige l'intervento urbanistico particolareggiato già predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale ed approvato dalla Regione, si dovranno rispettare le seguenti norme:

- indice di copertura fondiario 0,40 mq/mq.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondarie 20% della superficie territoriale;
- altezza massima degli edifici per gli impianti produttivi mt.10,00;
- altezza massima degli edifici di servizio come definiti al 3° e 4° comma del presente articolo mt. 7,50;

Per quanto riguarda l'altezza degli edifici industriali ed artigianali sono ammesse altezze maggiori di quelle prescritte solo per le ciminiere e volumi tecnici o per la realizzazione di particolari impianti previa apposita autorizzazione del C.C. .

Nel caso di costruzione comprendente nel medesimo corpo di fabbrica sia i servizi che gli impianti produttivi, l'altezza massima del corpo di fabbrica è fissata in m.10,00.

- numero dei piani f.t. 2 più eventuali seminterrati o interrati;
- distacco dalle strade di progetto di piano mt.10,00;
- parcheggi inerenti le costruzioni 10% della superficie fondiaria;
- indice di piantumazione obbligatorio: 200 piante per Ha. di alberi di alto fusto.

Nell'intera zona è vietata l'installazione di impianti che siano nocivi alla salute pubblica.

Art. 25 - Zona D1 : Industriale e artigianale. (Nuovo P.I.P.)

Tale zona è l'ampliamento previsto dalla presente variante al P.F. alla zona industriale ed artigianale.

Anch'essa comprende le aree destinate all'industria, all'artigianato ed alle attività commerciali. E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, edifici ed attrezzature ricreative e sociali a servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alle attività produttive e commerciali.

E' vietata la costruzione di edifici da adibire ad abitazione, a meno di fabbricati strettamente necessari per ospitare il personale di custodia o del nucleo familiare del titolare della azienda, con un volume max. di mc 450.

Non sono consentiti scarichi di fognatura nei canali e nei fiumi senza depurazione secondo quanto stabilito dalla legge Regionale 3 giugno 1980 n.27 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Nell'area è previsto l'intervento solo successivamente alla redazione di un piano attuativo (P.I.P.) da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale; si dovranno rispettare i seguenti indici:

- indice di copertura fondiario 0,40 mq/mq.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondarie 20% della superficie territoriale;
- altezza massima degli edifici di servizio mt. 7,50;
- numero dei piani f.t. 2 più eventuali seminterrati o interrati;
- altezza massima degli edifici per gli impianti produttivi mt.10,00;
- distacco dalle strade di progetto di piano mt.10,00;
- parcheggi inerenti le costruzioni 10% della superficie fondiaria;
- il 5% della superficie fondiaria può essere riservata ad uso residenziale;
- indice di piantumazione obbligatorio: 200 piante per Ha. di alberi di alto fusto.

Nella stesura del piano esecutivo dovranno essere previste barriere arboree al confine della zona di parco fluviale.

Per quanto riguarda l'altezza degli edifici industriali, artigianali e commerciali, sono ammesse altezze maggiori di quelle prescritte solo per le ciminiere, volumi tecnici, corpi scala o per la realizzazione di particolari impianti previa apposita autorizzazione del C.C. .

Nel caso di costruzione comprendente nel medesimo corpo di fabbrica sia i servizi che gli impianti produttivi, l'altezza massima del corpo di fabbrica è fissata in m.10,00.

Nell'intera zona è vietata l'installazione di impianti che siano nocivi alla salute pubblica.

Art. 26 - Zona Eb - Zona semirurale

Nella zona semirurale è consentita l'edificazione di fabbricati ad uso di residenza agricola e di edifici necessari per la conduzione dei fondi e le costruzioni inerenti a magazzini e stalle.

In tale zona si applicano la normativa sotto riportata:

- a) l'indice di fabbricazione fondiaria è di 0,20 mc/mq per i volumi residenziali e di 0,07 mc/mq per i volumi di servizio agricolo (quali stalle, ricovero attrezzi, silos da foraggio, ecc.) ;
- b) i lotti minimi di intervento non devono essere inferiori a mq.800;
- c) l'altezza degli edifici non dovrà superare il valore di mt.7,50; può essere consentita una ulteriore maggiore altezza di 50 cm. per gli edifici ad esclusivo uso di servizio e comunque mai superiore a mt.8,00;
- e) le costruzioni devono distare da qualsiasi confine del lotto non meno di mt.5,00. Comunque la distanza tra edifici prospicienti, anche se compresi in uno stesso lotto, non dovrà essere inferiore a mt. 10,00;
- f) le costruzioni devono distare dal ciglio delle strade statali, provinciali e comunali nella misura stabilita dal D.M.1 aprile 1968 e D.P.R. 26.4.93 n.147; mentre per le strade a carattere locale: interpoderali, di bonifica, vicinali e comunali comunque classificate la distanza è stabilita in mt. 5,00 dal ciglio delle stesse, fatto salvo quanto prescritto dal D.P.R. 26.4.93 n.147.

Sono vietate le costruzioni con copertura a terrazzo; è d'obbligo pertanto l'esecuzione di coperture a falda inclinata.

Tutti i locali previsti al piano 1° dei fabbricati rurali saranno considerati per uso abitazione; saranno considerati annessi agricoli i locali ai piani terra e seminterrato se non diversamente destinati.

Art. 27 - Zona E - Zona Agricola

Nella zona agricola è consentita l'edificazione di fabbricati ad uso di residenza agricola e di edifici necessari per la conduzione dei fondi e le costruzioni inerenti a magazzini e stalle.

In tale zona si applicano la normativa sotto riportata:

- a) l'indice di fabbricazione fondiaria è di 0,03 mc/mq per gli edifici residenziali e di 0,07 mc/mq per gli edifici di servizio agricolo (quali stalle, ricovero attrezzi, silos da foraggio, ecc.);
- b) i lotti minimi di intervento non devono essere inferiori a mq.1.500;
- c) l'altezza degli edifici non dovrà superare il valore di mt.7,50; può essere consentita una ulteriore maggiore altezza di 50 cm. per gli edifici ad esclusivo uso di servizio e comunque mai superiore a mt.8,00;
- e) le costruzioni devono distare da qualsiasi confine del lotto non meno di mt.5,00. Comunque la distanza tra edifici prospicienti, anche se compresi in uno stesso lotto, non dovrà essere inferiore a mt. 10,00;
- f) le costruzioni devono distare dal ciglio delle strade statali, provinciali e comunali nella misura stabilita dal D.M.1 aprile 1968 e D.P.R. 26.4.93 n.147; mentre per le strade a carattere locale: interpoderali, di bonifica, vicinali e comunali comunque classificate la distanza è stabilita in mt. 10,00 dal ciglio delle stesse.

Nelle zone agricole è consentita la realizzazione di edifici per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli (cantine sociali, frantoi, caseifici, centri di raccolta di prodotti agricoli) nonché edifici per l'allevamento di bestiame e la produzione di carni, secondo i seguenti indici:

- indice fondiario 0,20 mc/mq;
- indice di copertura 0,30 mq/mq.;
- altezza massima mt.8,00.

Gli edifici di cui sopra dovranno essere realizzati a non meno di 250 m. dalle zone abitative definite dal P.F., da elevarsi a m. 1.000 nel caso di insediamenti ritenuti particolarmente inquinanti; per questi ultimi è prescritta la realizzazione di apposita fitta barriera arborea.

E' possibile accorpate più lotti di proprietà, ricadenti nell'agro comunale, ed edificare su una particella di estensione non inferiore a mq.1.500.

L'accorpamento, da effettuarsi con regolare vincolo di trascrizione è possibile fino al raggiungimento di mq. 10.000 di terreno compreso il lotto di sedime

Sono vietate le costruzioni con copertura a terrazzo; è d'obbligo pertanto l'esecuzione di coperture a falda inclinata. Sono vietate le tinteggiature non intonate all'ambiente circostante.

Tutti i locali previsti al piano 1° dei fabbricati rurali saranno considerati per uso abitazione; saranno considerati annessi agricoli i locali ai piani terra e seminterrato se non diversamente destinati.

Art. 28 - Zone F1: Attrezzature e servizi

Tali zone comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi d'interesse generale, sia di iniziativa pubblica che privata; è esclusa pertanto la costruzione di edifici da destinare ad abitazione tranne quelle strettamente necessarie per il personale di custodia o del nucleo familiare del titolare, entro un limite massimo di 450 mc.

Queste aree sono destinate alla realizzazione dei seguenti servizi:

- scuole materne, scuole elementari, palestre e biblioteche;
- attrezzature sociali, sanitarie, culturali, ricreative ed amministrative;
- chiese e servizi di carattere religioso;
- ogni altra attrezzatura di carattere terziario sia pubblico che privato, nel settore dei servizi, ricezione ristorazione, commercializzazione e simili.

L'elenco delle aree di uso pubblico è riportato a pagina 23 della relazione; tali aree sono contraddistinte in planimetria dalla sigla "SIG".

L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare i 4 mc/mq; all'interno dei lotti dovranno essere previsti spazi alberati ed in ogni modo la superficie coperta non dovrà essere superiore al 50% di quella del lotto.

Altri indici urbanistici:

- altezza massima dei fabbricati mt. 10,50;
- area da destinare a parcheggio: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- distacco dai confini e strade: mt. 5,00;
- distacco da edifici: mt.10,00;
- indice di piantumazione: 100 piante per Ha.

Art. 29 - Zone F2 : Verde e attrezzature

Queste zone sono destinate alla creazione di aree verdi pubbliche idoneamente attrezzate oltre che alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche. In esse è consentita la realizzazione di attrezzature funzionali alla fruizione del verde e del tempo libero.

Sono proporzionate e distribuite in modo tale da creare nuclei di verde all'interno dell'abitato.

Per la realizzazione delle strutture edilizie necessarie alla funzionalità delle attrezzature e degli impianti sportivi (spogliatoi, tribune, ecc.), sono previsti i seguenti indici urbanistici:

- indice di copertura 0,25 mq/mq;
- distacco minimo assoluto dai fabbricati mt.10,00;

- distacco minimo assoluto dai confini mt. 5,00;
- indice di piantumazione 200 piante per Ha;
- area di parcheggio 10% dell'intera area a disposizione per gli impianti o a parco.

Art. 30 - Zona F3 : Parco urbano

E' la zona destinata alla realizzazione della "Villa Comunale" di Pettoranello; la sua realizzazione dovrà avvenire attraverso la predisposizione di un progetto esecutivo da predisporre secondo i parametri normativi di cui al precedente articolo 29.

Art. 31 - Zona F4: Parco fluviale dell'alto Carpino

E' la zona riservata alla realizzazione del Parco fluviale del Carpino, che vede interessati i comuni di Pettoranello, Isernia e Carpinone; i progetti di massima coordinati, relativamente agli ambiti interessati, sono già stati recepiti dalle relative amministrazioni comunali. L'attuazione avverrà attraverso la preventiva predisposizione di un progetto esecutivo in coerenza con le indicazioni contenute nel progetto di massima già recepito dall'Amministrazione.

Art. 32 - Zona F5 : Turistica alberghiera e residenziale

In tale zona sono ammessi costruzioni con carattere residenziale e costruzioni a carattere turistico-alberghiero con il rispetto degli indici e parametri seguenti, previa predisposizione di piano esecutivo, con superficie di minimo intervento di mq.10.000:

- indice di fabbricabilità territoriale: 1.0 mc/mq.
- rapporto di copertura: 0,35 mq/mq;
- aree per attrezzature: 12 mq;
- altezza massima per le abitazioni: m.7.50, per gli alberghi e ristoranti m. 10.50;
- numero dei piani: 2 per le abitazioni, 3 più il seminterrato ed eventuali interrati per gli alberghi e ristoranti
- distacco dagli edifici: m.10.00 per le abitazioni e m.16.00 per alberghi e ristoranti ;
- distacco assoluto dai confini: m.5.00 per le abitazioni e m.8.00 per gli alberghi e ristoranti;
- indice di piantumazione: 200 piante per Ha;
- superficie da adibire a parcheggio: 1/20 mq/mq. per le abitazioni e 1/3 mq/mq. per gli alberghi e ristoranti.

Perimetralmente alla suddetta zona, è stata individuata una area agricola di rispetto con profondità di mt. 200, nella quale è vietato costruire qualsiasi attrezzatura di produzione agricola come: stalle, capannoni di qualsiasi genere, cantine sociali, caseifici, e qualsiasi altra struttura che a parere del Sindaco possa essere in contrasto con l'armonia della zona omogenea.

Per l'area situata in piana Pantaniello in prossimità del Carpino lo strumento esecutivo da predisporre dovrà essere un P.I.P. per insediamenti di carattere turistico.

Art. 33 - Zone G : Verde privato

Nelle zone a verde privato è vietata la realizzazione di costruzioni aventi natura residenziale ed è imposto il mantenimento dell' ambiente naturale esistente. Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione della Variante non possono essere ampliate.

E' consentita, applicando un I.F.F. di mc/mq. 0,07, la realizzazione di ripostigli per attrezzi purchè la cubatura relativa non ecceda i 60 mc.

Art. 34 - Zone H : Zone Agricolo boschive

Riguarda le aree del territorio comunale con copertura boschiva o per le quali l'utilizzazione forestale è la più idonea ai fini della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico. Nell'ambito delle zone circoscritte nelle tavole di piano, e marginalmente alle parti effettivamente coperte dalla vegetazione, è possibile da parte della Amministrazione comunale predisporre un piano

TITOLO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 34 - Area di rispetto cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali, e nella relativa area di rispetto sono consentite solo piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori, oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Essa è perimetrata nella planimetria della Variante al P. di F. a m.50.00 di distanza da ogni lato del recinto funerario.

Le limitazioni di tale zona sono stabilite dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 35 - Rispetto della linea ferroviaria

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietato costruire ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi genere anche a carattere provvisorio ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, non minore di mt. 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

E' consentita l'installazione di strutture mobili previo Nulla Osta da parte delle FF.SS.

E' consentita solamente la realizzazione di edifici o manufatti di interesse delle FF.SS.

Art. 36 - Rispetto della viabilità principale.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche a carattere provvisorio nonchè ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nella Variante P. di F. e nei Piani Particolareggiati.

Per le strade valgono le norme del D.M. del 1 aprile 1968 e D.P.R. 26.4.93 n.147 concernente le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dai centri abitati.

Nel centro urbano la distanza da osservarsi rispetto al ciglio stradale, quando non indicato nelle tavole di Piano è di mt. 5,00 fatto salvo quanto prescritto dal e D.P.R. 26.4.93 n.147.

Art. 37 - Rispetto dei corsi d'acqua

Entro una distanza di m. 10 dalle sponde dei corsi d'acqua sono consentite solo le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature altre che alla sistemazione idrogeologica dei terreni, fatto salvo il corso del Carpino dopo essere stato reso oggetto della progettazione esecutiva di cui all'art. 31.

