

COPIA

STUDIO TECNICO

GEOM. ANTONIO TULLIO

CORSO MARCELLI 289

DOCT. ING. MARIO TULLIO

ISERNIA

CONSIGLIO REGIONALE DEL MOLISE

Approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione
n. 2368 del 15.6.1979

Campobasso, li 17 SET. 1979

Il Segretario

Il Presidente

L. D'Antonio

F.to d'Amico

COMUNE DI

Per la conforme all'originale per uso amministrativo
Campobasso, li 17 SET. 1979

CASTELPIZZUTO

Il Segretario

[Signature]



programma di fabbricazione

VARIANTE

*Approvato con delibera
del C.E. n. 35 del
28-10-1976*

RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ASSESSORATO URBANISTICA

CAMPOBASSO

Sezione Urbanistica

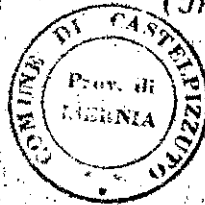
Visto si approva ai sensi della legge
17-8-1942 n. 1150, modificata ed integrata
dalla legge 6-8-1967 n. 765 e del parere
n. 1098 del 28-9-1978

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
CASTELPIZZUTO, Li *[Signature]* 25 OTT 1976

IL SINDACO

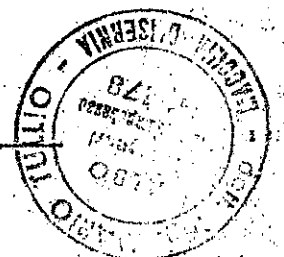
(Ins. Antonio Succi)

[Signature]



PROGETTISTA dott. Ing. Mario TULLIO

[Signature]



RELAZIONE

Il progettista della presente variante al programma di fabbricazione di Castelpizzuto, ritiene opportuno chiarire in dettaglio i criteri che hanno indotto gli Amministratori a varare la variante medesima.

Tali criteri, scaturiti da un dibattito tra Amministratori e cittadini, si configurano come espressione diretta delle istanze pressanti avanzate dalla popolazione e possono essere chiariti più in dettaglio come segue :

L'attività edificatoria da parte dei cittadini, si esplica essenzialmente in abitazioni a carattere unifamiliare, che ciascuno ha tendenza a realizzare sul terreno di sua proprietà onde ottemperare alle esigenze del proprio nucleo familiare; è da rilevare l'assenza di fenomeni speculativi dovuti al fatto che da parte dei diversi proprietari le aree edificabili eccedenti, una volta soddisfatte le necessità familiari, non vengono fatte oggetto di mercato.

Questo fenomeno porta automaticamente ad una revisione della tradizionale concezione di "dimensionamento" dello strumento urbanistico; una situazione di questo genere comporta infatti una effettiva non utilizzazione da parte della cittadinanza di tutta la cubatura disponibile nell'attuale P.F.; si verifica pertanto per numerosi cittadini una pressante situazione di necessità, situazio

ne che peraltro non può essere risolta ricorrendo al mercato, per
chè l'addove non esiste offerta di fatto non esiste mercato.

Questo artificioso stato di necessità costituirebbe altrove il
presupposto ideale per l'innescarsi di un meccanismo speculativo.

In Castelpizzuto tutto questo non avviene; l'immediata negativa
conseguenza che si verifica è quella di scoraggiare coloro che
hanno interesse a realizzare le abitazioni presso il centro urba
no secondo le tipologie tradizionali organicamente inserite nel
tessuto radiocentrico del paese.

Una situazione di questo genere porta di fatto ad un allontana
mento dei nuclei familiari più giovani, che visti nella impossi
bilità di reperire un alloggio presso il paese d'origine, sono co
stretti ad orientare la propria attenzione verso i più dinamici
mercati immobiliari dei vicini centri urbani di Isernia e Venafro;
si produce così un fenomeno migratorio delle classi più giovani
di popolazione, che conduce ad una degradazione progressiva dello
insediamento che si manifesta attraverso una progressiva dimini
zione della forza - lavoro ed un aumento dell'età media della po
polazione.

In tal caso, una interpretazione troppo rigida dei criteri urbani
stici convenzionali avrebbero come unica conseguenza quella di de
pauperare il centro urbano di buona parte delle nuove forze produt
tive; un intervento repressivo attuato quindi con l'intendimento

di salvaguardare determinati valori, avrebbe invece come risultato principale quello di produrre un affossamento della vitalità dell'habitat, oltre ad incrementare lo squilibrio tra grossi e piccoli centri.

Si ritiene opportuno a questo punto giustificare in modo analitico le variazioni richieste, illustrando in dettaglio le motivazioni che hanno ispirato l'opera del progettista e degli Amministratori.

Non si è ritenuto opportuno prevedere una viabilità interna, prima perchè questo non spetta ad un programma di fabbricazione, secondo perchè si è previsto lo sviluppo cittadino lungo le strade già esistenti, già fornite di strutture primarie come rete fognante, idrica ed elettrica.

La zona A costituisce fisicamente e paesaggisticamente una emergenza ben precisa, predominante sul resto dell'abitato, che non verrebbe in alcun modo ad essere soffocata dalla zona di completamento (E) e di espansione (G).

Pertanto si è cercato di soddisfare le esigenze della popolazione che ha manifestato in maniera pressante per l'allargamento della zona B e C, e prevedere delle zone semirurali (H); tale richiesta trova giustificazione nel fatto che l'attività primaria di Castelpizzuto è l'agricoltura, e pertanto occorre predisporre delle aree per ubicare le case rurali con spazi per l'attività affini.

Si è inoltre ottemperato con una certa larghezza ai disposti del D.L. 2.4.1968, per ciò che si riferisce alla richiesta dotazione di attrezzature.

Il progettista e gli Amministratori ritengono inoltre opportuno far presente alle competenti autorità che le modifiche ed aggiornamenti proposti non incidono sostanzialmente sulle caratteristiche del P. di P. vigente configurandosi essenzialmente come necessari miglioramenti e adeguamenti suggeriti dalla dinamica della realtà di questo Comune, e da una esperienza mutevole e crescente che si è di fatto esplicitata in un impegno pianificatorio che risale all'anno 1971, e che di fatto si è in questo lasso di tempo già concretizzata in un decreto di approvazione.

Si ritiene inoltre giusto considerare l'urbanistica come una realtà estremamente dinamica, che comporta per gli amministratori l'obbligo morale di ottemperare tempestivamente alle nuove esigenze manifestantisi, onde evitare l'ingenerarsi da parte dei cittadini, non tutelati nelle loro esigenze vitali, di una serie di fenomeni di abusivismo, che potrebbero di fatto essere equiparati ad una vera e propria forma di disobbedienza civile in campo edilizio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI
FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI CASTELPIZZUTO

PARTE GENERALE

Articolo 1

L'intero territorio del Comune è interessato dal Programma di Fabbricazione come è indicato dalle planimetrie 1:1000 e 1:10.000 e dalle presenti norme che definiscono le destinazioni di zona, gli indici, i distacchi, gli allineamenti ed i vincoli.-

Articolo 2

Tutte le costruzioni ed ampliamenti di fabbricati privati e pubblici, nonché le opere pubbliche (strade, ecc.) sono tenuti al rispetto di tali norme e prescrizioni.

Il Comune, per ottenere una ordinata attuazione del Programma, applicherà i seguenti dispositivi di legge :

- Legge 17 agosto 1942 - n° 1150;
- Legge 6 agosto 1967 - n° 765;
- D.M. 1 aprile 1968;
- D.M. 2 aprile 1968.

Articolo 3

Il Programma di Fabbricazione si realizzerà :

- 1) con la stretta osservanza delle prescrizioni delle presenti norme, del regolamento edilizio e delle indicazioni contenute nelle planimetrie in tutte le restanti zone.

Articolo 4

Con riferimento all'edificazione ed alla costruzione di opere pubbliche, il territorio comunale è stato così suddiviso:

Zone Residenziali;

- 1) Zona A : Risanamento e restauro;
- 2) Zona B : Ristrutturazione e completamento;
- 3) Zona C : Nuove espansioni;
- 4) Zona D : Industriale ed Artigianale;
- 5) Zona E : Agricola;
- 6) Zona F : Area scolastica;
- 7) Zona G : zona attrezzature e servizi pubblici;
- 8) Zona H : Zona semirurale; DECLASSIFICATA IN "E1" (AGRICOLA SPECIALE)
- 9) Zona I : Aree verde privato;
- 10) Zona I : Verde attrezzato;
- 11) Zona I : Verde di rispetto.

Tutte le regole che regolamentano l'edificazione sulle zone indicate in cartografia sono prescrittive.

Le indicazioni cartografiche riguardanti i tracciati stradali, i rimboschimenti, le trasformazioni agricole previsti nella planimetria al 10.000 sono indicative.

Sono riportati, inoltre, i vincoli "non edificanti" previsti da leggi o decreti specifici così come segue :

- vincolo di rispetto cimiteriale previsto dall'art. 8 del T.U. 27 luglio 1938 e dalle leggi 4 dicembre 1956, n° 983 e 17 ottobre 1957, n° 1265;
- i vincoli di rispetto idrogeologico;
- i vincoli di carattere storico-artistico e paesistico previsti dalle leggi 1° giugno 1939 e 29 giugno 1939.

PARTE SPECIALE

Articolo 5

1) ZONA A : RISANAMENTO E RESTAURO

Monumenti, edifici, zone con caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali, da preservare saranno soggetti alla seguente regolamentazione:

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.

Tali interventi dovranno essere eseguiti secondo progetto esecutivo in scala adeguata con documentazione dello stato attuale presentati al Comune. -

Articolo 6

2) ZONA B : RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

E' prevista la ristrutturazione urbanistica ed edilizia ed il completamento in base alle seguenti norme (Artt. 2, 7, 8, 9; del D.M. 2 aprile 1968).

Qualora si rilevi la necessità di migliorare le condizioni igieniche dell'abitato e di agevolare la circolazione veicolare possono essere eseguiti 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 migliorare le condizioni di abitabilità e fino a raggiungere un distacco minimo fra pareti finestrate di m. 10 ed un distacco minimo dal confine di zona di m. 5.

- Sono ammesse sopraelevazioni solo nel caso in cui allo stato attuale la costruzione risulti di altezza inferiore, a quella media

dei quattro edifici più vicini, di almeno m.3 e fino ad un'Altezza massima di m.10,50.

- In ogni ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione non si potrà superare l'indice di fabbricabilità fondiario di mc./mq.4.-

- Le nuove costruzioni a blocco dovranno rispettare un distacco di m.5 da ogni confine privato o di zona ed un distacco minimo di m.2,50 da confini con strade, piazze ecc. (da adibire a marciapiede e parcheggio) salvo diversa indicazione contenuta nella cartografia.

- Le norme riguardanti il distacco da confini privati possono essere derogate onde consentire la costruzione di fabbricati in aderenza con pareti prive di aperture di edifici preesistenti, o lungo la linea di confine tra lotti adiacenti, con il divieto di realizzare aperture laterali onde consentire il completamento a schiera. Il distacco tra pareti finestrali non può essere inferiore a m.10, l'altezza massima degli edifici è di m.10,50 nel centro e di m.7,50 nelle zone agricole.-

Articolo 8

3) ZONA C ; NUOVE ESPANSIONI

Nella zona C è permessa la costruzione di edifici isolati o a schiera con :

- indice di fabbricabilità fondiario mc./mq.4,00;
- distacchi minimi da tutti i confini e dai limiti di zona di m.5 (nelle case a schiera il distacco laterale potrà essere nullo);
- altezza massima per le case a schiera m.7,50 e per le case isolate di m.10,50.-

Articolo; 8

4) ZONA D : INDUSTRIALE ED ARTIGIANA

Sono escluse da detta zona tutte le costruzioni non direttamente connesse con il ciclo produttivo, fatta eccezione per le abitazioni del personale di custodia.

Nella zona D è permessa la costruzione di edifici con:

- indice di fabbricabilità fondiaria di mc./mq. 0,50;
- altezza massima m. 8,00 tranne casi di necessità come ciminiere, serbatoi ecc.

Articolo 9

5) ZONA E : AGRICOLA

L'edificazione della zona agricola va estesa alle zone di particolare interesse ecologico e paesistico.

Nella zona E è permessa la costruzione di abitazioni a carattere esclusivamente agricolo con:

- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 0,10; di cui mc/mq. 0,03 per abitazioni e mc/mq. 0,07 per locali accessori (depositi, stalle, fienili, cantine ecc.)
- altezza massima m. 7,50;
- distacco da ogni confine m. 12,00.

Nel caso in cui i fondi agricoli siano suddivisi in piccole particelle, la commissione edilizia può dare licenza di edificazione purchè sia possibile mantenere l'indice di fabbricabilità territoriale della zona nel limite massimo di mc/mq. 0,003 e mc/mq. 0,07 per locali accessori.

Per la realizzazione di fabbricati a carattere industriale agricolo o zootecnico non sono poste specifiche limitazioni di cubatura, purchè progettati in base ad adeguate norme di carattere igienico sanitario.

Articolo 10

6) ZONA G : 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 palestre;
- b) attrezzature sociali: culturali, ricreative, centri sociali, cinema, biblioteche, 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, motel, ecc.;
- h) alberghi e locande isolati, ecc.

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

Solo nelle aree destinate ad attrezzature scolastiche esiste vincolo di inedificabilità assoluta preordinato all'esproprio.

La destinazione d'uso delle altre aree ha invece, carattere puramente indicativo ed il Comune potrà concordare con i privati l'acquisizione in caso di necessità.

Nella G gli edifici dovranno avere:

- un'altezza massima di m. 10,50;
- un distacco tra edifici di almeno m.12,00 e dai confini m.5;
- un indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq.1,5;
- il 10% dell'area adibita a parcheggio.-

Articolo 11

7) ZONA H : SEMIRURALE DECLASSIFICATA IN "E4" (AGRICOLA SPECIALE)

In questa zona è permessa la costruzione di edifici con:

- indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq. ~~1,50~~; (0,50)
- altezza massima m. 7,50
- distacco minimo dagli edifici e dai confini in base al Codice Civile.

Sono permesse costruzioni accessorie staccato dall'edificio principale come stalle, fienili, silos, ecc. Tali fabbricati debbono avere un distacco minimo dagli edifici per abitazioni di m. 12,00 e distacco da confini di m. 6,00.-

Articolo 12

8) ZONA I : AREE VERDI

Verde pubblico, verde attrezzato per lo sport e gioco per bambini, verde stradale, verde privato.

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.

Articolo 13

9) VINCOLI SUL TERRITORIO

- a) vincolo di rispetto cimiteriale: inedificabilità assoluta per raggio di m. 200^{*} dal confine del cimitero;
- b) vincolo di rispetto stradale: inedificabilità entro una distanza di m. 30 dal ciglio stradale per le strade statali, di m. 20 per le strade provinciali, di m. 20 per le strade comunali.

* da 200 a 50 mt. CON DECRETO n° 154 del 28.3.94 della GIUNTA REG.

Il vincolo non è applicabile all'interno delle zone A - B - C -
F - G e H.

In caso di strade interpoderali e vicinali rispetto minimo m.6.

c) vincolo idrogeologico: ogni edificazione, ogni alterazione del
suolo (costruzione di strade, ecc.) e della vegetazione (taglio
dei boschi, ecc.) è subordinata all'approvazione dell'Ispetto
rato Forestale Compartimentale.