

COMUNE DI CASTELPOTO
(PROV. DI BENEVENTO)
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE ADOT-
TATO CON DETERMINA COMMISSARIALE
n. 23 In data 4/4/86

COMUNE CASTELPOTO (BN)
LOCALITA'
PROGETTO PIANO REGOLATORE GENERALE
COMMITTENTE COMUNE DI CASTELPOTO
FASE
LEGGE N.1150/42-L.R.14/82-L.R.9/83
OGGETTO NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI ARCH.VITTORIO M.BERRUTI
ING.MASSIMO SILVANO
ING.GUIDO SIMEONE
ARCH.VINCENZO CARBONE
ARCH.NICOLA D'ADDIO

IL SINDACO GIUSEPPE LANDI

COMUNE DI CASTELPOTO
(PROV. DI BENEVENTO)
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE ADOT-
TATO CON DETERMINA COMMISSARIALE
n. 23 In data 4/4/86

Dott. Aristide Corrado

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa NAPOLETANO)



[Signature]

SCALA

15

COOTICE

DATA

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Estensione del P.R.G.

Ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e successive modifiche e integrazioni, della Legge n° 10/77 e delle Leggi Regionali vigenti in materia; la disciplina urbanistica del P.R.G. si applica all'intero territorio comunale secondo le prescrizioni contemplate negli allegati grafici e nelle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione dello strumento urbanistico sono in contrasto con le norme e le prescrizioni in esso contenute, potranno subire trasformazioni solo per i relativi adeguamenti.

Art. 2 Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici regolano l'urbanizzazione di un'area, servono a strutturare l'organismo urbano ed a promuovere l'efficiente organizzazione.

Essi sono utilizzati per proporzionare le strutture e le infrastrutture.

Comprendono:

- densità di popolazione territoriale;
- densità edilizia territoriale;
- volumetria ammissibile;
- indice volumetrico capitario;
- standards urbanistici.

I parametri edilizi invece, regolano l'uso edilizio di un lotto; essi comprendono:

- densità edilizia fondiaria;
- indice di sfruttamento;
- rapporto di copertura;
- superficie fondiaria;
- area coperta;
- numero dei piani fuoriterra;
- altezza fuoriterra;
- distacchi tra gli edifici, dai confini e dalle strade.

Art. 3 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici si applicano in sede di intervento preventivo.

Per intervento preventivo si intende lo strumento urbanistico esecutivo quale il Piano particolareggiato.

Hanno effetto di strumenti urbanistici esecutivi, anche altri piani, previsti dalla vigente legislazione:

- i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- i piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.);
- le lottizzazioni convenzionate;
- i piani di recupero..

I parametri edilizi, si applicano invece, in sede di intervento diretto successivo o non all'intervento preventivo.

Sono strumenti di intervento le singole concessioni edilizie o autorizzazioni edilizie.

Art. 4 Densità territoriale di popolazione

La densità territoriale di popolazione rappresenta il rapporto, espresso in abitanti/ha, fra il numero di abitanti e l'area delle zone di insediamento che, ai sensi del titolo II° punto 1.5 della L. regionale n° 14/82 calcolato per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione totale e di espansione, non deve essere inferiore a 150 ab/ha.

Art. 5 Densità edilizia territoriale

E' il rapporto, espresso in mc/mq, tra il volume edilizio consentito per ciascuna Z.T.O. e l'area della zona di insediamento.

L'indice di fabbricabilità territoriale si applica in sede di intervento preventivo ed è riportato per ciascuna Z.T.O. nella tabella allegata alla tavola di proporzionamento del Piano e all'articolo 1 tit.3. relativo alle modalità di utilizzazione dei suoli.

Art. 6 Volumetria ammissibile

La volumetria ammissibile rappresenta il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile. Essa viene calcolata in base alla densità di popolazione territoriale prevista nella Z.T.O. considerata e in base all'indice volumetrico capitario riportato per ciascuna zona all'art. 2 del titolo III° delle presenti norme.

Art. 7 Indice volumetrico capitario

Rappresenta il volume edilizio medio per vano.

Per le zone prevalentemente residenziale di completamento e di espansione, è assunto un indice di 110 mc./vano.

Art. 8 Standards urbanistici all'interno del P.R.G.

Nell'ambito del territorio comunale devono essere garantiti i seguenti spazi minimi per lo svolgimento di attività di preminente interesse pubblico ai sensi del D.M. 2/4/68 n° 1444 e del punto 1.4 del titolo II° della L. R. 14 del 1982:

- per standards di interesse locale minim mq.20/ab.
- per standards di interesse territoriale minimo mq. 24/ab.

La ripartizione delle destinazioni d'uso deve essere la seguente:

standards locali: mq.5,00 per attrezzature relative all'istruzione
mq.2,5 per attrezzature collettive
mq.10,00 per verde attrezzato e impianti sportivi
mq.2,5 per parcheggi
mq.20,0

standards territ.: mq. 8,00 per attrezzature sportive
mq.15,00 per parchi
mq. 1,00 per attrezzature collettive
mq.24,00

standards in zona mq. 2,5 per istruzione

E

mq. 2,5 per attrezzature collettive

Il soddisfacimento di tali fabbisogni è documentato alla tavola n° 11 relativa alla verifica degli standards urbanistici e alla tavola n° 9 relativa al proporzionamento di piano.

Art. 9 Densità edilizia fondiaria

E' il rapporto espresso in mc./mq. tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse strade e attrezzature sociali.

L'Indice di fabbricabilità fondiaria si applica in sede di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Art. 10 Indice di sfruttamento

L'indice di sfruttamento serve per definire le possibilità edificatorie di un lotto, in cui le altezze dei locali non sono normalizzabili in quanto dipendenti da esigenze tecnologiche (zone industriali, commerciali e artigianali).

E' il rapporto numerico tra la superficie utile lorda complessiva espressa in mq., di tutti i piani degli edifici, e l'area edificabile del lotto.

Art. 11 Rapporto di copertura

E' il rapporto tra l'area coperta dalle costruzioni e l'area edificabile del lotto.

Indica la frazione di lotto copribile dalle costruzioni.



Art.12 Superficie fondiaria

E' la porzione di lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene, solitamente, deducendo dall'area totale del lotto le porzioni che, per vincoli di Legge o dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinati ad uso (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico) o funzioni (verde privato di rispetto) di pubblico interesse.

Essa rappresenta, quindi, la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare con intervento diretto (concessioni edilizie o autorizzazioni) o previo intervento urbanistico (P.P.E.).

Art. 13 Area coperta

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande.

Sono di solito esclusi da computo dell'area coperta:

i balconi, i cornicioni e le gronde, se hanno sporgenza non superiore a m. 1,20; le pensiline di ingresso se non superano gli 8-10 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrate per almeno $\frac{3}{4}$ della loro altezza lorda, purchè interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere.

Art. 14 Numero dei piani fuori terra

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra.

Si conta sul prospetto più alto dell'edificio; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purchè sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili.

Art. 15 Altezza di un edificio

E' l'altezza massima fra quelle dei vari fronti dell'edificio stesso, misurata:

- dal piano di utilizzo antistante il fronte, a sistemazione avvenuta all'intradosso dell'ultimo solaio, per edifici con copertura piana o con pendenza fino al 35%;
- dal piano di utilizzo al punto medio della struttura di copertura, se questa ha pendenza superiore al 35%;

Nel caso di edifici situati lungo vie o su terreni in pendenza, l'altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano del fronte.

Limiti di altezza degli edifici:

Le altezze massime degli edifici, ai sensi dell'art. D.I. 2/4/68 n° 1444, per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) zona A - per le operazioni di risanamento conservativo, non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultano ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico;

2) zone B - L'altezza massima di nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

3) zone C - Contigue o indiretto rapporto con zone del tipo A: le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare compatibili con quelle degli edifici delle zone A predette.

- Negli altri casi le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici esecutivi in relazione anche alle norme sulle distanze tra i fabbricati.

Art. 16 Distacchi fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurate nei punti di massima sporgenza dei volumi.

Le distanze minime tra fabbricati, ai sensi dell'art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444, per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) zona A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- 2) nuovi edifici ricadenti in zona Br - B. - C:
è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) zona C: è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto:

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art. 17 Distanze dai confini.

Si intende per distacco dai confini la distanza minima che deve essere osservata nel posizionare una costruzione sul lotto rispetto al confine.

La misura del distacco si calcola nei punti di massima sporgenza del volume dalla linea del confine.

Sono consentite costruzioni in aderenza o con un distacco minimo assoluto di m. 5,0.

Art. 18 - Distanze dalle strade

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 x lato, per strade di larghezze inferiori a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezze comprese tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultano inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Art.19 Indice di affollamento

Rappresenta il rapporto tra il numero di abitanti ed il numero dei vani abitabili (stanze).

E' assunto come indice medio il valore di 1,5 vani/abitante.

Art. 20 Elementi costitutivi del P.R.G.

Sono elementi costitutivi¹ del P.R.G. gli elaborati grafici e normativi di seguito elencati:

Tav. n°	1	Relazione	
" "	2	Inquadramento regionale	(1/250.000)
" "	3	Rete infrastrutturale stato di fatto	(1/25.000)
" "	4	Rete infrastrutturale con particolari vocazioni e vincoli	(1/5.000)
" "	5	Planimetria centro urbano stato di fatto	(1/1.000)
" "	6	Uso del suolo	(1/5.000)
" "	7	Zone omogenee P.R.G. con individuazione borghi agricoli	(1/5.000)
" "	8	Destinazione d'uso - centro urbano	(1/1.000)
" "	9	Proporzionamento di piano	(1/1.000)
" "	10	Destinazioni d'uso - P.I.P.	
" "	11	Viabilità esistente e di progetto centro urbano	(1/1.000)
" "	12	Destinazioni culturali	(1/5.000)
" "	13	Verifica degli standards urbanistici	
" "	14	Tabella dei tipi edilizi	
" "	15	Norme di attuazione	
Tav. n°	1	Carta geolitologica dell'intero territorio comunale	(1/5.000)
" "	2	Carta delle pendenze	(1/5.000)
" "	3	Carta geomorfologica	(1/5.000)
" "	4	Carta idrogeologica	(1/5.000)
" "	5	Carta della stabilità	(1/5.000)

Tav. n°	6	Zonazione del territorio in prospettiva sismica	(1/5.000)
" "	7	Sezioni geologiche	(1/5.000)
" "	8	Carta geolitologica del centro abitato	(1/1.000)
" "	9	Indagine geognostiche ubicazione dei sondaggi	(1/1.000)
" "	10	Stratigrafie dei sondaggi	
" "	11	Analisi e prove di laboratorio	
" "	12	Indagini sismiche - ubicazione delle basi sismiche	(1/5.000)
" "	13	Indagini sismiche - relazione interpretativa	
" "	14	Relazione	

Art.21 Attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua utilizzando gli strumenti urbanistici esecutivi pubblici e privati e gli interventi diretti.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono i Piani particolareggiati, i Piani per l'edilizia economica, i Piani per gli insediamenti produttivi, le lottizzazioni convenzionate ed i Piani di recupero.

Sono strumenti di intervento diretto le singole concessioni e autorizzazioni.

Nelle Z.T.O. obbligate alla redazione dei Piani particolareggiati, il rilascio delle C.E. è subordinato all'approvazione degli strumenti esecutivi stessi.

E' sottoposta a concessione edilizia, da parte del sindaco ai sensi dell'art. 31 della Legge 1150 del 1942 e della Legge 10 del 1977, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

L'istituto della autorizzazione edilizia è disciplinato invece dall'art. 48 della Legge 457 del 1978 e dall'art. 7 della Legge 94 del 1982.

Esso comprende gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo.

Sono altresì soggette ad autorizzazione edilizia le opere costituenti pertinenze, le occupazioni di suolo, le opere di demolizione.

TITOLO II° - DESTINAZIONI D'USO DEI SUOLI

La destinazione d'uso di ogni area è definita sulla tav. n° 8 per il Centro urbano e per le restanti parti del territorio, sulle tav. n° 7 e n° 10.

Parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna Zona Territoriale Omogenea sono definiti sulla tabella dei tipi edilizi (Tav.n° 11) e dall'art. titolo II° delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso del territorio comunale (zone omogenee) sono le seguenti:

- zona A zona residenziale di particolare interesse storico-ambientale;
- zona Br zona residenziale di ristrutturazione;
- zona B zona residenziale di completamento; X
- zona C zona residenziale di espansione;
- zona C167 zona residenziale di espansione;
- zona Ct zona a destinazione turistica;
- zona E zona agricola;
- zona D zona per insediamenti produttivi, industriali, commerciali;
- zona Ea zona agricola senza asservimento;
- zona di rispetto cimiteriale
- zona - di rispetto stradale e ferroviario;
- zona di interesse paesaggistico e di tutela geomorfica;
- zona di rispetto per servizi canalizzati;
- zona F zona di uso pubblico per attrezzature, servizi ed impianti di interesse comunale;

- zona Ft zona per attrezzature, servizi ed impianti sovracomunali e di interesse territoriale;

Art. 1 - zona A

Le zone A riguardano le aree di particolare interesse ambientale con la presenza di elementi architettonici ed archeologici.

La loro utilizzazione deve essere regolamentata da un Piano particolareggiato o Piano di recupero redatto ai sensi dell'art.28 della Legge n° 457 del 1978 che le comprenda nella loro interezza.

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sono consentiti solamente interventi edilizi di cui alle lettere a,b, art. 31 titolo IV° Legge 457 del 1978.

Lo strumento urbanistico attuativo deve indicare anche la possibilità di operare interventi di sostituzione parziale o totale di volumetrie esistenti, le modalità delle destinazioni d'uso, i criteri di sistemazione delle aree inedificate, i fronti con i negozi.

Le possibilità di ulteriore utilizzazione edilizia a fini residenziali sono esaurite e le zone A vanno considerate sature.

Nelle sub-aree Br 13 e Br 21 con vincolo archeologico sono consentiti solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 2 - zona Br

Le zone Br riguardano aree prevalentemente edificate.

La loro utilizzazione deve essere regolamentata da piani particolareggiati; sono ammessi Piani di recupero, anche di iniziativa privata, che rispettino le prescrizioni del P.R.G.

Il Piano particolareggiato deve precisare anche gli interventi di sostituzione parziale o totale delle volumetrie esistenti, le variazioni di destinazione d'uso, le modalità di utilizzazione delle aree residue.

In assenza di strumento urbanistico attuativo e nelle zone non sottoposte a Piano di recupero, perimetrate nella tavola n° 8, sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 Legge 457 del 1978.

Laddove se ne dimostri la necessità sono autorizzabili da parte della Commissione Edilizia interventi per adeguamento igienico-funzionale nella misura massima del 20% della volumetria esistente.

Art. 3 - zona B

Le zone B riguardano aree parzialmente edificate.

La loro utilizzazione ai fini edilizi è regolamentata dalla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco ai sensi dell'art. 31 della Legislazione Urbanistica Nazionale e della Legge 10 del 1977.

Le possibilità di utilizzazione residua sono specificate nell'apposita tabella allegata alla tav. n° 9.

Art. 4 - zona C

Le zone C riguardano le aree di espansione, di futura utilizzazione, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

L'utilizzazione delle zone C è regolamentata da strumenti urbanistici esecutivi, anche di iniziativa privata (Piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 1150 del 1942 e successive modifiche e integrazioni).

I parametri urbanistici relativi alla edificazione nelle zone di espansione: sia in località Toppa Focareto che in località Cimitero sono riportati nell'art. 1 titolo III delle presenti norme.

Va tenuto presente che la zona di espansione in località Toppa Focareto ricade all'interno del vincolo idrogeologico ai sensi del regio decreto n° 3267 del 1923 e, pertanto, l'edificazione è subordinata al preventivo nulla osta del corpo forestale dello Stato.

Le tipologie edilizie previste sono:

- a)- Piano di Lottizzazione approvato e vigente in località Toppa Focareto: case isolate;
- b)- Piano di Lottizzazione in località a monte del Cimitero: case isolate.

Sono comunque escluse, ai sensi del nulla osta della Sezione Provinciale del Comitato Tecnico Regionale con parere n° 216 del 16/12/85, le tipologie a schiera.

Per tutti gli interventi assoggettati a piani di lottizzazione è prescritto la verifica della stabilità dei pendii relativi all'ipotesi insediativa ai sensi del D.M. n° 6 del 21/1/81.

Art. 5 - zona C167

Le zone C167 riguardano le aree di espansione da utilizzare per interventi residenziali di iniziativa pubblica.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica, sono disciplinati dalla Legge n° 167 del 1962 e successive modifiche e integrazioni.

Le possibilità massime di utilizzazione sono precisate nella tabella relativa alla tav. n° 9.

I parametri urbanistici relativi alla edificazione nei Piani di Zona approvati nelle località Pezze, Cupa S. Lucia e Torre Castauro sono riportati all'art. 1 titolo III delle presenti norme.

Le tipologie edilizie previste, così come indicato nelle norme di attuazione dei rispettivi piani di zona (Pezze-Cupa-Torre Castauro) sono case isolate e case a schiera.

La tipologia a schiera va comunque esclusa in conformità del parere della Sezione Provinciale di Benevento del C.T.R. con parere n° 216 del 16/12/85 espresso ai sensi dell'art. 13 della Legge 64 del 1974 e del secondo comma dell'art. 15 della L.R. 9/83.

Per tutti gli interventi assoggettati a Piani di zona è prescritto la verifica della stabilità dei pendii relativi all'ipotesi insediativa, ai sensi del D.M. n° 6 del 21/1/81.

Art. 6 - zona Ct

Le zone Ct riguardano le aree per gli insediamenti turistici-residenziali, (pensioni, alberghi).

La loro utilizzazione deve essere regolamentata da piani particolareggiati, anche di iniziativa privata, che rispettano le prescrizioni del P.R.G..

L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà, in alcun caso, superare 1,00 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile.

Inoltre almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure di 8 mq./posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde.

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata prima della adozione da parte del Consiglio Comunale, devono essere trasmessi al Corpo Forestale dello Stato ai sensi del Regio Decreto n° 3267 del 1923 per acquisire il preventivo nulla-osta.

E' esclusa la tipologia a schiera in conformità del parere della Sezione Provinciale di Benevento del C.T.R. n° 216 del 16/12/85 espresso ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74 e del secondo comma dell'art. 15 della L.R. n° 9/83. Inoltre, per tutti gli interventi assoggettati a Piani particolareggiati è prescritto la verifica della stabilità dei pendii relativa all'ipotesi insediativa ai sensi del D.M. n° 6 del 21/1/81.

Art. 7 - zona E

Le zone E riguardano l'insieme delle aree private riservate al verde agricolo, agli incolti più o meno produttivi, al verde boschivo.

In tale aree è consentita la realizzazione degli edifici per residenze e pertinenze agricole in relazione all'indice di fabbricabilità fondiaria, ai sensi del punto 1.8 della Legge Regionale n° 14 del 1982, funzione della tavola n° 11 relativa alla carta dell'uso agricolo.

Le opere necessarie si realizzano mediante singole concessioni o autorizzazioni.

Per le necessità abitative dell'operatore agricolo è ammesso l'accorpamento di lotti di terreno anche non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Coservatoria Immobiliare, vincolo di indeficabilità da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiore a 500 mc.

Per le aziende agricole che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento di volumi nell'area di un solo comune.

X Huisx 1.50

il max di 1/2000 2 + servitù

Art. 3 - zona D

Le zone D riguardano aree specificatamente riservate ad attrezzature produttive artigianali e industriali e relativi servizi.

La loro utilizzazione deve essere regolamentata da strumenti urbanistici esecutivi.

Sono strumenti di intervento le singole concessioni ed autorizzazioni.

Il 20% della volumetria consentita può essere destinato a residenze di servizio; il 10% della superficie fondiaria deve essere riservato ad aree per parcheggio.

I parametri urbanistici relativi ai PIP già approvati e vigenti (località Motta, località Visceglie) restano invariati e sono contemplati nelle norme tecniche di attuazione dei piani stessi.

Per quanto riguarda, invece, le nuove aree individuate dal P.R.G. e destinate ad attività industriali-artigianali il relativo degli insediamenti produttivi da redigersi dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo 2000 mq.
- $A_c = 0,25$ mq/mq.
- $H = 7,5$ m.
- $D_c = 10$ m.
- $D_f = 20$ m.

Inoltre, per quanto riguarda la zona individuata nella tav. n° 4 come vocazione industriale in località Vigna della Corte si prescrive che la sua utilizzazione edilizia ai fini artigianali e industriali sarà possibile, previa redazione di piano esecutivo, solo allorquando le attuali aree per insediamenti produttivi saranno saturati. Pertanto, fino a quando non verrà redatto il relativo PIP, l'edificazione in tale zona sarà disciplinata dalle norme relative alla zona agricola.

Art. 9 - zona a verde privato di rispetto

Tali zone riguardano aree di verde privato sottoposte a vincolo di inedificabilità totale per realizzare zone di rispetto attorno a significativi elementi edilizi o ambientali.

E' consentito il ripristino degli edifici esistenti utilizzando singole concessioni o autorizzazioni.

Il ripristino può interessare anche la realizzazione degli impianti igienici e tecnologici eventualmente mancanti con aumento della volumetria pari al 20% di quella esistente.

Sono sempre consentiti gli interventi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dalle lettere a e b dell'art. 31 della Legge n° 457 del 1978.

— Inoltre, è consentito la demolizione e costruzione in sito di edifici esistenti con aumento della volumetria pari al 20% di quella esistente, esclusivamente per adeguamenti igienico-funzionali.

Art. 10 - zona di rispetto cimiteriale

Nelle aree ricadenti nella fascia di m. 100 dal perimetro dei cimiteri, non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

Art. 11 - zona di rispetto stradale e ferroviario

Dette zone riguardano aree private di rispetto stradale e ferroviario da mantenere disponibili ^{per} le future esigenze della viabilità.

E' consentito il ripristino degli edifici esistenti con aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente; è consentito inoltre la realizzazione degli impianti igienici-tecnologici eventualmente mancanti e gli ampliamenti degli edifici esistenti purchè avvengano sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare.

Le opere si realizzano mediante singole concessioni o autorizzazioni.

Art.12 - zona di interesse paesagistico e di tutela geomorfica

In tutte le aree sottoposte a vincolo paesagistico e di tutela geomorfica non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono tuttavia consentiti interventi, previo parere preventivo della amministrazione comunale, al solo scopo di adeguamento igienico-funzionale o di ripristino delle volumetrie esistenti.

Art. 13 - zona di rispetto per servizi canalizzati

Lungo i servizi a rete (metanodotto, acquedotto, elettrodotto, ecc.) sono individuate fasce di rispetto, di sicurezza all'interno delle quali è vietato ogni tipo di edificazione.

Allo stato attuale tale fasce di rispetto possono essere destinate a verde privato.

Art.14 - zona S

Le zone S riguardano le aree riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse locale (standards di zona) così come contemplati dal D.M. 2/4/68 n° 1444 e dal punto 1.4 titolo II° della Legge regionale n° 14 del 1982.

La loro estensione complessiva deve soddisfare le esigenze delle attrezzature scolastiche, delle attrezzature di interesse comune, delle attrezzature sportive e di quelle per parcheggi pubblici.

L'utilizzazione di dette aree avviene in base a progetti delle competenti amministrazioni.

Sono strumenti di intervento le singole concessioni e autorizzazioni.

Art. 15 - zona F

Le zone F riguardano le aree riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse territoriale.

La loro estensione deve soddisfare le esigenze per le attrezzature relative agli impianti sportivi, all'istruzione superiore ed ai parchi urbani.

L'utilizzazione di dette zone avviene in base a progetti delle competenti amministrazioni.

Sono strumenti di intervento le singole concessioni e autorizzazioni.

TITOLO III° Modalità di utilizzazione dei suoli

Art. 1 Indici

Nelle zone omogenee A, Br, B, C, C167, Cc, Ct, D, E, S, F previste dal P.R.G., l'utilizzazione edilizia dei suoli avviene in base agli indici di seguito elencati:

Zone A If = 3,0 mc/mq.

Zone Br It = 2,5 mc/mq.
If = 2,5 mc/mq.
Ic = ---

Zone B It = 2,5 mc/mq.
If = 2,7 mc/mq..
Ic = 0,5 mq/mq.
Hmax = 10 m.

<u>Zone C</u>	Loc. Toppa Focareto	Loc. a monte Cimitero
	It = 1,7 mc/mq.	It = 0,6 mc/mq.
	If = 2 mc/mq.	If = 1 mc/mq.
	Ic = ---	Ic = 0,3 mc/mq.
	H = 10,50 m	H = 4,50 m.

Zone C₁₆₇

Loc. Pezze

Loc. Cupa

Loc. Torre Castauro

It = 2 mc/mq.

It = 1,2 mc/mq.

It = 0,7 mc/mq.

If = 2,5 mc/mq.

If = 1,7 mc/mq.

If = 1,2 mc/mq.

Ic = 0,3 mq/mq.

Ic = 0,3 mq/mq.

Ic = 0,3 mq/mq.

H = 6,00-9,00 m.

H = 6,00-9,00 m.

H = 6,00-9,00 m.

Dc = 5,00 m.

Dc = 5,00 m.

Dc = 5,00 m.

Df = 10,00 m.

Df = 10,00 m.

Df = 10,00 m.

Zone Ct

It = 0,7 mc/mq.

If = 1 mc/mq.

Ic = 0,25 mc/mq.

Zone D

Loc. Motta e Visceglie

Loc. Motta di nuova destinaz.

valgono le norme del
PIP già vigenti

lotto minimo mq. 2000

Ac = 0,25 mq/mq

H = 7,5 m.

Dc = 10 M.

Df = 20 m.

Zone E

nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità
fondiario è così articolato:

- aree boschive

0,003 mc/mq.

- aree seminate

0,03 mc/mq.

- aree seminate irrigue

0,05 mc/mq.

- indice di copertura

0,05 Sf

Zone S

If = 3,0 mc/mq.

Zone F

If = 2,6 mc/mq.

L'altezza massima dei fabbricati (H max) viene precisata
limitatamente alle zone B, C, D, in tutte le altre zone potrà
essere precisata dagli strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 2 Vano medio e densità territoriale

Vm = vano medio

Dt = densità territoriale

zona A

Vm = /

Dt r = 122 ab/ha

zona Br

Vm =

Dt r = 145 ab/ha

zona B

Vm = 110 mc/v

Dt r = 253 ab/ha

zona C

Vm = 110 mc/v

Dt r = 122 ab/ha

zona C167

Vm = 110 mc/v

Dt r = 136 ab/ha

La suscettività edificatoria delle zone B,C,C167 di Piano Regolatore è indicata alla tav. n° 9 relativa al proporzionamento di Piano e alla tabella allegata dove le superfici individuate sono rilevate cartograficamente; i valori pertanto riportati assumono valore indicativo ai fini del dimensionamento e non normativi.

Art 3 - Tipologia degli interventi

In sede di progettazione urbanistica esecutiva deve essere precisata la tipologia degli interventi specifici consentiti. Tale precisazione deve avvenire anche nel caso di utilizzazione del solo strumento diretto (concessione o autorizzazione).

Le categorie d'intervento previste sono le seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria di edifici e di spazi inedificati;
- 2) manutenzione straordinaria di edifici e di spazi inedificati;
- 3) restauro conservativo di edifici e di spazi inedificati;
- 4) risanamento ambientale di edifici e di spazi inedificati;
- 5) ristrutturazione parziale di edifici e di spazi inedificati;
- 6) ristrutturazione integrale di edifici e di spazi inedificati, comprese le nuove edificazioni nell'ambito di lotti chiaramente delineati e di aree urbanizzate;
- 7) ristrutturazione urbanistica di aree di varia entità e di quanto compreso al loro interno, anche con modifiche rilevanti al taglio di lotti e al sistema della viabilità, comprese le nuove edificazioni in aree non urbanizzate;
- 8) demolizione senza ricostruzione di singoli edifici.

Le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentite ovunque, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi.

Le operazioni di ristrutturazione urbanistica sono, viceversa, vincolate alla realizzazione di progetti planovolumetrici che definiscano ciascun intervento in ogni parte ("piano-progetto") e che ottengano il parere favorevole del Consiglio Comunale.

Gli interventi riguardanti il sistema infrastrutturale avvengono prescindendo dalle categorie d'intervento precedentemente elencate.

Art. 4 - Standards urbanistici integrativi all'interno di singole zone

All'interno delle zone C e C167 debbono essere reperite aree per fabbisogni integrativi di servizi pubblici, verde pubblico, parcheggi e attrezzature relative all'istruzione nella misura, minima di 12 mq./abitante.

All'interno delle zone D, almeno il 10% della superficie totale deve essere riservata a parcheggi pubblici, fasce di verde pubblico con funzione antinquinamento.

All'interno delle zone S ed F almeno il 5% della superficie totale deve essere riservato ai parcheggi pubblici.

Art.5 - Tipi edilizi, residenziali e misti

Nelle zone edificate o parzialmente edificate si adottano, in generale, tipi edilizi analoghi a quelli esistenti. Lo scopo è quello di realizzare un tessuto urbano omogeneo, pur nella eventuale diversità delle soluzioni architettoniche.

Nelle zone con indice fondiario inferiore a 3 mc/mq si adottano tipi edilizi in linea o isolati, ordinatamente disposti, tanto da formare spazi conseguenziali tra loro e rispetto alla maglia stradale.

Art. 6 Difformità

In caso di difformità tra le prescrizioni degli elaborati grafici e quelle delle presenti norme, prevalgono le prescrizioni della presente normativa.

in caso di difformità tra indicazioni grafiche contenute in differenti elaborati, prevalgono le indicazioni di zonizzazione e, in particolare, quelle delle tavole n° 8 e n° 9.

ELENCO ELABORATI

- | | |
|--|-------------|
| 1) Relazione | |
| 2) Inquadramento regionale | (1/250.000) |
| 3) Rete infrastrutturale - stato di fatto | (1/25.000) |
| 4) Rete infrastrutturale con particolari vocazioni e vincoli | (1/5.000) |
| 5) Planimetria centro urbano - stato di fatto | (1/1.000) |
| 6) Uso del suolo | (1/5.000) |
| 7) Zone omogenee P.R.G. con individuazione borghi agricoli | (1/5.000) |
| 8) Destinazione d'uso - centro urbano | (1/1.000) |
| 9) Proporzionamento di piano | (1/1.000) |
| 10) Destinazioni d'uso - P.I.P. | (1/1.000) |
| 11) Viabilità esistente e di progetto centro urbano | (1/1.000) |
| 12) Destinazioni colturali | (1/5.000) |
| 13) Verifica degli standards urbanistici | |
| 14) Tabella dei tipi edilizi | |
| 15) Norme di attuazione | |



Comune di Castelpoto

(Provincia di Benevento)

Iter Procedurali Programma di Fabbricazione e P.R.G.

