

Modificato con delibera del C.C. n. 4 in data 8/5/1991
Montagano, li 5/6/1991

COMUNE DI MONTAGANO (CAMPOBASSO)

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

GIUNTA REGIONALE DEL MOLISE

Approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 8924 del 4.3.1991
Campobasso, li 10.10.1991
Il Segretario F.to Stefano
Il Presidente F.to Santoro

Risultato con delibera del C.C. n. 4
in data 26.2.1990
Montepaus, li 7.3.1990

IL SINDACO
(Montepaus, Domenico)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(dott. Mariannina Rosco Di Falco)



ORDINE degli ARCHITETTI
della Provincia di CAMPOBASSO
Arch. RUGGERO RUGGERO
iscritto all'Albo al n. 9

REGIONE MOLISE
Assessorato Urbanistica, Assetto del Territorio e Trasporti
Arch. EMILIO GALUPPO
iscritto all'Albo al n. 108

RAPP. L'Ufficio Piani Regolatori Intercomunali, Piani Regolatori Comunali, Programmi di Fabbricazione, Regolamenti Edilizi, Piani di Ricostruzione, varianti, Interventi Statali
Progetti esecutivi in
VISTO si esprime, ai sensi delle Leggi Urbanistiche del 10 OTT. 1990

ALL.TO

RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE

DATA vigenti il parere n. 3 / 89

AG. TI

2/90

ASSESSORATO ALL'URBANIS
del Cor.
Atti allegati a:
i Beni Ambientali
NULLA OSTA
rilasciato ai sensi dell'art. 82, D.P.R. 616/77 e succ. mod.
Campobasso, 19 NOV 1990

progettisti: arch. Ruggero Ruggiero; arch. Emilio Galuppo
collaboratore: geom. Lucio Ruscitto
corso Bucci n. 46 -CB-

COMUNE DI MONTAGANO

VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

R E L A Z I O N E

Essendo trascorsi parecchi anni dalla redazione del vigente programma di fabbricazione l'Amministrazione Comunale di Montagano ha deciso di far redigere una variante generale allo strumento succitato per integrarlo in base alle ultime leggi emanate in materia di urbanistica, per eliminare le carenze manifestatesi nel corso degli anni, per modificare alcune norme che risultano essere di non facile applicazione e per venire incontro, con la nuova zonizzazione del capoluogo e dell'agro, alle nuove esigenze della popolazione.

Il tutto si rende quindi necessario e improrogabile per disciplinare lo sviluppo sia urbano che territoriale e per tracciare un disegno organico ed in armonia con il contesto sociale e ambientale esistente.

Come si evince dall'allegata verifica degli standards urbanistici, si avrà una popolazione ipotizzabile, entro 10 + 15 anni, di circa 4040 unità con un incremento di circa 2500 unità rispetto a quella esistente. Detto incremento che a prima vista può sembrare eccessivo, è giu-

./..

stificabile dalla posizione del centro nelle immediate vicinanze al Capoluogo molisano e agli assi viari di collegamento con l'Adriatico e da un possibile sviluppo delle attività artigianali e industriali e turistiche (quest'ultima legata anche alla incentivazione in atto dell'agroturismo).

Esaminando la nuova proposta zonizzazione del capoluogo e confrontandola con la vigente ci si accorge che non sono stati effettuati né grossi ampliamenti del perimetro urbano, né grosse modificazioni.

Si è conservato fedelmente il nucleo storico-ambientale suddividendolo in Zona A come nucleo di maggiore valore (Centro Storico) e in Zona B1 di passaggio tra la Zona A e la Zona B di completamento urbano.

E' stata sostanzialmente conservata la Zona B esistente che è stata leggermente ampliata tra la Via Adriatica e la strada vicinale "Fonte Caselle".

Altra variante è la sostituzione della attuale zona F2 (Attrezzature collettive e servizi pubblici) in località S. Antonio, con una zona F1 (verde attrezzato) per la realizzazione di un nuovo campo di calcio.

E' stata inoltre eliminata la zona D destinata a piccole industrie ed artigianato in località "Fonte Caselle" lungo la strada comunale del bosco e si è ridotta la fascia di inedificabilità cimiteriale portandola a 50 mt. dal perimetro del Cimitero Comunale.

Per quanto riguarda gli interventi sul territorio sono state inserite delle Zone D, artigianato, piccola industria, e commercializzazione per interventi di limitata valenza e delle Zone "G" turistico-alberghiero.

Con precisione è stata individuata una Zona "D" ed una Zona "G" all'altezza dello svincolo "INGOTTE-F. VALLE BIFERNO" (All.n.4), altre due Zone "G" ed una "D" sempre lungo la F. Valle, di cui una "G" in località Terrata, la "D" in località Colle S.IANNI e le altre "G" in località "Piana del Cerro" e all'altezza dell'innesto del Torrente della Petrella con il Biferno.

N O R M A T I V A

ZONA A: RISANAMENTO E RESTAURO

Monumenti ed edifici, zona con caratteristiche artistiche e ambientali da preservare.

In questa zona sono ammessi interventi di restauro, ripristino e risanamento storico, igienico, conservativo.

Per tutto ciò che riguarda i lavori di restauro di facciate e di interni, di risanamenti igienici e statici all'interno della zona sono valide le norme dettate dall'articolo 7 del D.M. 2.4.68, per le quali la densità fondiaria non deve superare i 5 mc./mq.

Inoltre valgono per la zona anche le norme sulle altezze e le distanze citate negli articoli 8 e 9 sempre dello stesso Decreto.

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo progetto esecutivo in scala adeguata con documentazione dello stato attuale, presentata al Comune e, dove richiesto, alla Soprintendenza alle Belle Arti. E' possibile operare nella zona con lo strumento del piano di recupero previsto dalla legge n. 457/78

./...

ZONA B: RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO URBANO A FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

E' prevista la ristrutturazione urbanistica ed edilizia, ed il completamento in base alle seguenti norme (cfr. art. 2.7.9. del D.M. 2.4.68).

- Qualora si riveli la necessità di migliorare le condizioni igieniche dell'abitato e di agevolare la condizione veicolare possono essere eseguiti espropri, demolizioni di edifici esistenti, con l'applicazione delle relative norme di legge.
- Sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti e nuove costruzioni fino a raggiungere un distacco fra pareti finestrate di m. 10.00 e un distacco minimo dal confine di zona e di proprietà di m. 5. e comunque nel rispetto degli indici e parametri fissati nella tabella dei tipi edilizi.
- Il distacco da strade, in mancanza di allineamenti, è fissato in mt. 2.50
- Sono ammesse sopraelevazioni, *per una sola volta e non superiori e metri 3,00,* nel caso in cui allo stato attuale la costruzione risulti, di altezza inferiore a quella degli edifici facenti parte dello stesso isolato fino all'altezza dell'edificio di altezza maggiore del gruppo sempre fino all'altezza max di mt. 10,50.

Solo nel caso di costruzione ed ampliamento orizzontale non si potrà superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di mc. 4.00 mq., la sopraelevazione invece è sempre possibile fino all'altezza del corpo più alto dello stesso isolato (come prima detto), altezza misurata secondo l'andamento del terreno sistemato.

- Diversamente vanno rispettati gli indici fissati nella tabella dei tipi edilizi.*
- Altezze massime degli edifici m. 10.50 alla gronda (cioè non più di tre piani + il seminterrato ove il declivio del terreno lo impone).

Indice di fabbricabilità max 4.00 mc./mq. Nella Zona B dovrà essere assicurato l'aspetto decoroso sia degli edifici che, di tutti gli spazi liberi (passaggi pedonali e carrabili, giardini, orti, recinzioni, etc.) ed il mantenimento delle caratteristiche ambientali.

- Nell'intera Zona B in fase progettuale dovranno essere previste le colorazioni esterne per gli edifici che andranno al vaglio della Commissione Edilizia Comunale.
- Nell'intera Zona B sono ammessi i servizi commerciali in edifici per abitazione e piccole ^{- laboratori} aziende a carattere artigianale con un numero limitato di addetti, purchè siano assicurate le norme di igiene (assenza di rumori, fumi e odori molesti).
- Nei lotti interclusi adiacenti ad altri già edificati, è possibile costruire, raggiungendo l'altezza media dei fabbricati vicini senza tuttavia superare i mt. 10.50, su tutta l'area, qualora il limite di confine è a profondità inferiore all'allineamento preconstituito dai fabbricati esistenti. Qualora però il limite di confine eccede l'allineamento preconstituito dai fabbricati esistenti, l'edificazione è possibile solo fino all'allineamento fissato dai detti fabbricati esistenti. In presenza di pareti finestrate dovrà essere rispettato il distacco minimo di mt. 10.

**ZONA B1: COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL TESSUTO URBANO
ADIACENTE LA ZONA A DI RISANAMENTO E RESTAURO**

Con la Zona B1 si è individuata una fascia urbana confinante con il Centro Storico con funzione di collegamento, ai fini dei futuri insediamenti volumetrici edificatori, della Zona A con la Zona B. Si ipotizza ai fini di non compromettere ulteriormente il tessuto esistente e ai fini di una ritessitura dello stesso, un piano di recupero ai sensi della legge "457" che sia in grado di dare un assetto omogeneo e organico alla zona stessa.

Per quanto riguarda gli indici si applicheranno gli stessi validi per la Zona B1 ~~ad eccezione dell'indice di edificabilità territoriale~~ si fa riferimento alla Tavola n. 16

(Tabella dei Tipi Edilizi) .

Qualora il Comune decida di non dotarsi del succitato piano di recupero, si richiede la redazione di un piano quadro operativo da approvarsi solo da parte del Consiglio Comunale che dia precise indicazioni anche grafiche, di applicazione delle norme tecniche di attuazione, per quanto riguarda le possibili sagome, le cubature, le altezze e la distanza tra fabbricati e dai confini per gli interventi edificatori che andranno ad essere proposti nella zona.

ZONA C : (Con Lottizzazione Convenzionata) A FUNZIONE PREVALENTEMENTE
RESIDENZIALE

La Zona C prevede una espansione di tipo estensivo con le seguenti norme:

- it(indice territoriale) mc./mq. ~~1.90~~ 1.50
- if (Indice fondiario) mc./mq. 2.50
- H max m. 10.50
- Tipologia a case isolate o schiera
- N. piani 3 fuori terra più seminterrato
- Dc(Distanza dei confini) mai minore di mt. 5.00
- Df(Distanza tra fabbricati) = H non inferiore a mt.10.00
- Ic(Indice di copertura)= 0.50 per case isolate e 0.60 per case a schiera.
- 1 mq. di parcheggio pubblico per ogni 10 mc. di volume da realizzare.

In questa zona sarà possibile l'edificazione solo con piano di lottizzazione convenzionato con il Comune nel rispetto delle vigenti leggi urbanistiche per quanto riguarda gli Standards. La superficie di lottizzazione non potrà essere mai minore di mq. 10.000.

Nell'intera zona C sono ammessi i servizi commerciali in edifici per abitazione e piccole ^{laboratori} ~~aziende~~ a carattere artigianale con un numero limitato di addetti, purchè siano assicurate le norme di igiene (assenza di rumori, fumi e odori molesti).

**ZONA C1: NUOVA ESPANSIONE(Senza Lottizzazione) A FUNZIONE PREVALENTE-
MENTE RESIDENZIALE**

Nella Zona C1 è permessa la costruzione di edifici isolati o a schiera con:

- | | | |
|---|---------|---------------------------------|
| - Indice di fabbricabilità territoriale | mc./mq. | 1.90 ^{1.20} |
| - Indice di fabbricabilità fondiario | mc./mq. | 2.50 |
| - Distacchi minimi da tutti i confini e dai limiti di zona di | mt. | 5.00 |
| tra fabbricati | mt. | 10.00 |
| - H max degli edifici | mt. | 10.50 |
- (cioè piani 3+ seminterrato)

- Nella Zona C1 saranno rispettati i tracciati stradali esistenti (gli allineamenti proposti saranno vagliati dalla Commissione Edilizia) con un minimo di mt. 5.00 dal ciglio stradale ove esiste.

- Lotto minimo mq. 500.00

- Nelle zone dove si vorrà costruire con tipologia a schiera le costruzioni potranno essere realizzate a confine previo assenso dei proprietari, che dovrà essere concesso con dichiarazione scritta da allegarsi al progetto per l'esame della C.E.C.

Neila zona C1 sono permesse costruzioni accessorie staccate dall'edificio principale(ad eccezione di cabine elettriche).

Per le zone destinate a parcheggio pubblico, secondo norma va lasciato 1 mq. di superficie a disposizione per ogni mc. 10 di volume realizzato.

In questa zona sarà possibile l'edificazione senza piano di lottizzazione essenti già esistenti o delineate nelle planimetrie le direttrici di sviluppo costituite da assi viari esistenti.

- indice di copertura: mq/mq 0,50(case isolate)
- indice di copertura: mq/mq 0,60(case a schiera)

La Zona "C1" è stata suddivisa (vedasi allegata planimetria di zonizzazione del Capoluogo) in comparti di attuazione da definire singolarmente e il cui progetto sarà vagliato dalla Commissione Edilizia Comunale.

Nella intera zona C1 sono ammessi i servizi commerciali in edifici per abitazione e piccole ^{edificazioni} ~~aziende~~ a carattere artigianale con un numero limitato di addetti, purchè siano assicurate le norme di igiene (assenza di rumori, fumi e odori molesti).

**ZONA C2 NUOVA ESPANSIONE (Senza Lottizzazione) A FUNZIONE PREVALENTE-
MENTE RESIDENZIALE.**

Per questa zona ubicata in località "Tufillo", a valle di Via Appennino valgono le norme su riportate per la Zona C1 con la sola variazione ^{dell'} degli ~~indici~~ di fabbricabilità ~~territoriale~~ e fondiario che ~~diventano rispettivamente 1,6 mc/mq. e 2.0 mc/mq.,~~ ^{di} di minore valenza per motivi di carattere geologico come risulta dagli allegati all'uopo redatti.

Anche questa zona è stata suddivisa in comparti unitari di attuazione.

Per tutte le zone C, C1, C2 per quanto riguarda le colorazioni esterne degli edifici, queste, indicate dal progettista andranno al vaglio della Commissione Edilizia Comunale.

ZONA D : INDUSTRIALE A CARATTERE ARTIGIANALE-COMMERCIALE

E' possibile l'edificazione dei fabbricati singoli come da norme riportate nel tabulato dei tipi edilizi destinati anche in parte ad uso abitativo .

Non è consentita la costruzione dei fabbricati destinati ad attività produttiva in zone diverse da quelle indicate nel piano .

- Indice di fabbricabilità fondiario	mc. 2.00/mq
- Distanze da strade Statali, Provinciali	mt.15.00 *
- " " " Comunali	mt. 10 .00
- Lotto minimo	mq. 700
- Indice di copertura	mq/mq 0.50
- H max	mt. 8.00
(salvo impianti speciali tipo silos, ciminiera etc.)	
- Distacco tra fabbricati 1/1 in rapporto all'altezza, in assoluto	mt. 10.00
- Distacco da confini, in assoluto	mt. 5.00

./...

* a tale distanza minima va aggiunta la lunghezza dovuta alle presenza di eventuali scarpate o fessure e di fosse di espansione risultante da progetto approvato.

ZONA E: AGRICOLA

Sono classificate zona E tutte le restanti parti del territorio Comunale ad uso agricolo.

Le nuove costruzioni in tale zona sono regolate dalle norme successive distinte per la residenza (alloggio), ai fini della conduzione del fondo, per gli annessi (stalle, depositi e ricoveri in genere).

- Ifr (Indice fondiario per la residenza) 0.03 mc./mq.
- Ifa (Indice fondiario per gli annessi) 0.07 mc./mq.
- Hr (Altezza massima relativa all'alloggio) 7.50 mt.
- (N.2 piani + seminterrato ove il declivio lo impone)
- Dc (Distanza dai confini) mai inferiore a 5.00 mt.
- Df (distanza tra i corpi di fabbrica) = 1.5 H con un minimo di 10.00 mt.
- Ic (Indice di copertura) 0.10

E' ammessa la costruzione di stalle a confine previa esibizione di autorizzazione scritta dei confinanti.

Data la estrema polverizzazione della proprietà fondiaria, ai

fini degli indici volumetrici, si potrà fare ricorso all'accorpamento ~~per una superficie complessiva non superiore a 10.000 metri cubi. Compreso il lotto su cui deve essere il fabbricato e~~ purchè vengano osservati i seguenti criteri:

- E' consentito l'accorpamento dei lotti di proprietà, ricadenti nell'agro Comunale.
- I terreni occupati ai fini della edificazione devono essere vincolati con dichiarazione dei proprietari e rimanere inedificabili e vincolati con atto notarile da esibire all'atto del ritiro della Concessione Edilizia.

Nel caso di semplice ristrutturazione e restauro è sempre possibile nei limiti della volumetria e anche della sagoma preesistente (parere della Commissione Edilizia) il riattamento interno ed esterno di vecchi fabbricati rurali per abitazione, che allo stato attuale risultino di dubbia interpretazione d'uso (casolari abbandonati anche se parzialmente diroccati etc.).

-Nelle zone agricole immediatamente a contatto con zone di completamento e espansione, il distacco tra gli edifici adibiti a stalle e simili dovrà essere non meno di mt. 200

Nella zona E potranno essere consentiti impianti produttivi zootecnici, non strettamente dipendenti dal fondo agricolo, nel rispetto delle seguenti norme:

- Lotto minimo mq. 2500
- Ic(Indice di copertura) non superiore a 0.30
- Dc(distanza dai confini) non minore di mt. 15.00
- L'intero volume sarà comprensivo di eventuale ricovero del guardiano (nei limiti di mq. 80)
- Per quanto riguarda il colore da scegliere per le facciate esterne lo stesso, indicato dal progettista in relazione, sarà vagliato dalla C.E.

Altri stabilimenti produttivi, strettamente connessi alla attività agricola e destinati alla trasformazione e conservazione dei prodotti dell'azienda potranno essere autorizzati in zona E su parere conforme della C.E. nella osservanza degli indici di cui al precedente comma.

Per la distanza dalla strada di tutti i volumi costruiti in zona E si rimanda al D.M. 1.4.1968 n. 1444

./...

Le nuove costruzioni dovranno osservare una distanza di mt. 5.00
dal ciglio delle strade vicinali, interpoderali. (mt 10.00 alt. ±
come L. P. 167/83 salvo che non siano in genere usate)
Tutti i locali previsti al piano 1° di fabbricati rurali saranno
considerati per uso abitazione; saranno considerati annessi agri-
coli i locali ai piani terra e i seminterrati se non diversamen-
te destinati.

ZONA F: VERDE DI RISPETTO (PARCO)

E' esclusa tassativamente ogni tipo di edificazione.

ZONA F1: VERDE PUBBLICO, ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE

E' esclusa ogni edificazione non pertinente con la destinazione d'uso.

Si possono realizzare attrezzature anche coperte ed i servizi specifici necessari (spogliatoio, gradinate e tribune, servizi igienici, servizi sociali etc.).

ZONA G : SVILUPPO TURISTICO - ALBERGHIERO

Sono previste, così come si può evincere dagli allegati grafici, tre zone destinate a sviluppo turistico-alberghiero ed attività integrative commerciali e di interesse collettivo.

La prima è ubicata in località Ingotte in prossimità dello svincolo con la fondovalle Biferno; la seconda, scendendo lungo la succitata fondovalle in località "Piano del Cerro" ed in località "Terrate" da una parte e dall'altra del Biferno; la terza sempre lungo la Bifernina in località "Spinillo".

Dette zone sono state scelte per la loro naturale vocazione turistica commerciale e per l'interesse che rivestono per la costruzione di piccole villette del tipo "fine-settimana" o per soggiorni periodici .

Per quanto riguarda la edificazione nelle suddette zone è possibile realizzare sia fabbricati residenziali, sia alberghi motels, in genere organismi di carattere turistico ricreativo, sia ancora manufatti a destinazione commerciale .

Dette strutture possono essere corredate di impianti di interesse collettivo (distributori carburanti bar ristoranti ecc.).

L'edificazione è regolata dalle norme di seguito riportate :

- Per insediamenti turistico-residenziali

a) è d'obbligo la lottizzazione preventiva convenzionata con il comune per lotti minimi di mq 8000 con rispetto degli indici fissati dalla tabella dei tipi edilizi -

- Per insediamenti turistico ricettive e ricreativo

a) è prescritto il lotto minimo di mq 1500 ;

b) è prescritto l'obbligo di aree di parcheggio pari ad 1/10 del volume del fabbricato da realizzare ;

- c) altezza max 13.50 salvo diversa maggior altezza determinata da volumi tecnici ;
- d) n° dei piani 4 + seminterrato ;
- e) altri indici come da tabella dei tipi edilizi;
- f) il distacco da strade statali e provinciali in mt. 15.00; *
- g) il distacco da strade comunali o a carattere locali mt. 10.00;...

- Per insediamenti Commerciali ed impianti di interesse collettivo :

- a) è previsto il lotto minimo di mq. 1500 ;
- b) è prescritto l'obbligo di aree di parcheggio pari ad 1/10 del volume da realizzarsi, oppure pari al 30% dell'intera area da attrezzare ;
- c) l'indice fondiario è fissato in mc/mq 0.90 ;
- d) l'indice di copertura in mq/mq 0.30 ;
- e) l'altezza massima in mt. 7.50 ;
- f) il numero di piani in n° 2 + seminterrato ;
- g) il distacco da strade Statali e Provinciali in mt. 15.00 ; *
- h) il distacco da strade Comunali ed a carattere locale in mt. 10.00 ;
- i) altri indici come da tabella dei tipi edilizi .

* A tale distanza minima va rispettata la distanza dovuta alla presenza di abitazioni, negozi o farm e di aree di espansione vincolate da progetto officio.

ZONA H : RISPETTO CIMITERIALE

Vincolo di assoluta inedificabilità .

Sono consentite le recinzioni dei terreni .

ZONA I: AREE PER 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;
- b) Attrezzature sociali, culturali e ricreative, centri sociali, cinema etc.
- c) Attrezzature sanitarie;
- d) Uffici pubblici: Comune, Ufficio personale etc. ;
- e) Chiese e servizio di carattere religioso;
- f) Attrezzature per i trasporti Stazioni di autolinee, distributori di benzina, officine etc.

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

- una altezza massima di mt. 10.50 derogabile per particolari edifici o corpi di fabbrica;
- un distacco tra edifici di H. non minore di mt. 10.00 e dai confini $1/2 H$ non minore di mt. 5.00;
- un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 2 mc/mq.;
- il 10% dell'area adibita a parcheggio.