

Allegato F:
Certificati di destinazione urbanistica



COMUNE DI CASTELPETROSO

PROVINCIA DI

ISERNIA

Cod. Fisc. 80002270942

tel. (0865) 937138

Fax (0865) 937676

Risposta alle note del 31/1/2024
assunte al prot. comunale al n. 646 e 644

SPETT. LE STUDIO TECNICO
ING. FRANCESCO CIUMMO
VIALE DEI PENTRI, 123
86170 ISERNIA (IS)

Sportello Unico Per L'edilizia

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO

- **VISTA** la richiesta dell'Ing. Francesco Ciummo con studio in Isernia in Viale dei Pentri, 123, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal G.E. del Tribunale di Isernia, nel procedimento R.G. 39/2023, tendente ad ottenere la documentazione interessante gli immobili ricadente in questo Comune, identificati in catasto al foglio 31 – part. 359 (fabbricato) - part. 319 - 250 - 251 (terreni);
- **VISTI** gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

- *che nell'archivio corrente e storico di questo ufficio, sono presenti pratiche edilizie interessanti l'immobile Foglio 31 part. 359 innanzi specificato;*
 - 1) Concessione edilizia n. 17/1984 del 04/04/1984 per i lavori di ristrutturazione e risanamento igienico del fabbricato;
 - 2) Disegni architettonici allegati alla C.E. n. 17/84;
 - 3) Disegni Architettonici a sanatoria di variante alla C.E. 17/1984 (nel fascicolo non è presente il titolo abilitativo edilizio);
- che non è presente nessuna dichiarazione di agibilità e;
- che tutti gli immobili sopra specificati non sono interessati da diritti reali demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- la destinazione urbanistica dei terreni/fabbricato è a segmenti;

UFFICIO TECNICO - GESTIONE TERRITORIO
ESTRATTO DALLE NORME D'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.
Approvato con Delibera della G.R. N. 45 DEL 20/01/2003

- FOGLIO N. 31 - PART. 359ZONA " B "
- FOGLIO N. 31 - PART. 319.....ZONA " F "
- FOGLIO N. 31 - PART. 250 per mq. 110..... ZONA "C2 "
- FOGLIO N. 31 - PART. 250 per mq. 180.....ZONA " E "
- FOGLIO N. 31 - PART. 251 per mq. 145..... ZONA "C2 "
- FOGLIO N. 31 - PART. 251 per mq. 285.....ZONA " E "

ART. 11 - ZONA " C2 "

(Zone residenziali di espansione estensiva soggette ad interventi edilizi diretti)

- ✓ a) L'area territoriale omogenea classificata " C2 " comprende le zone del territorio comunale di espansione intensiva adiacenti ai centri abitati consolidati del tutto o in parte libere da costruzioni.
- ✓ b) Nelle zone " C2 " è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:
 - lotto minimo d'intervento = 400 mq.
 - indice di fabbricabilità territoriale = 0,70 mc/mq
 - indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq
 - indice di copertura = 0,50 mq/mq
 - altezza max = 7,50 mt.
 - distacco dai confini = 5,00 mt.
 - indice dagli edifici = 10,00 mt.
 - indice di piantumazione = 40 alberi/Ha
 - Area per parcheggio 1 mq/10mc. di costruzione residenziale.
- ✓ c) Il distacco minimo dal ciglio di strade pubbliche è così determinato:
 - mt. 5.00 da strade Comunali (e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968)
 - mt. 10.00 da strade Provinciali
- ✓ d) In genere non sono consentite costruzioni a confine, salvo accordi preventivi con il vicino che, a sua volta si impegna a costruire a confine in aderenza.
- ✓ e) Copia della documentazione di tale impegno, con atto scritto, farà parte integrante della documentazione relativa alla concessione.
- ✓ f) Nella zona " C2 " sono ammesse attività commerciali minori di 150 mq., piccole attività artigianali storiche e moderne (calzolaio, barbiere, sarto, fotografo, restauratore e simili), studi professionali ed altre modeste attività compatibili con la residenza.
- ✓ g) Nella zona " C2 " a contatto con la S.S. n. 17 sono ammessi impianti di distribuzione carburanti.
- ✓ h) Per l'area posta tra la S.S. n. 17 la complanare in località Santuario, vige l'obbligo della predisposizione di uno schema di utilizzazione dei lotti con il disegno della rete viaria di urbanizzazione, al fine di consentire una corretta edificazione.

ART. 16 - ZONA " E "

(Zone agricole destinate ad insediamenti abitativi legati alla conduzione dei terreni, interventi legati alle attività agrituristiche e di turismo rurale, interventi per attività produttive agricole e per allevamenti)

- ✓ a) E' consentita la costruzione dei fabbricati ed abitazioni a carattere agricolo o comunque legati alla attività agricola e per allevamenti. Sono possibili, inoltre, interventi legati alla attività dell'agriturismo e del turismo rurale.
- ✓ b) La zona è regolata dai seguenti indici:
 - 1) per abitazioni rurali ed annessi:
 - lotto minimo d'intervento = -----
 - indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc/mq per abitazione
 - indice di fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq per annessi
 - indice di copertura = 0,20 mq/mq
 - altezza max = 7,50 mt.
 - distacco dai confini = 5,00 mt.
 - indice dagli edifici = 10,00 mt.
 - 2) per edifici per attività produttive e agricole e per allevamento zootecnico:
 - lotto minimo d'intervento = -----
 - indice di fabbricabilità fondiaria = 0,20 mc/mq
 - indice di copertura = 0,25 mq/mq
 - altezza max = 7,50 mt.
 - distacco dai confini = 5,00 mt.
 - indice dagli edifici = 10,00 mt.
- nel distacco per allevamenti zootecnici e stalle dalle zone residenziali ml. 300,00 e dalla casa di abitazione del titolare o da altre abitazioni rurali ml. 25,00.
- nei casi in cui soluzioni tecniche impongono altezze diverse, si può derogare dalla altezza max sentito il parere della Commissione Edilizia.
- ✓ c) E' possibile l'accorpamento di più lotti di terreno, ricadenti nell'agro comunale fino a un massimo di mq. 15000 oltre il lotto di sedime.
- ✓ L'accorpamento comporta l'applicazione del vincolo di inedificabilità sulle superfici impegnate a termine di legge.
- ✓ d) E' consentito l'ampliamento di vecchie costruzioni, relativamente alle sole strutture residenziali, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile; per tali esistenti costruzioni è ammessa la sopraelevazione sino ad una altezza massima di mt. 7,50 e l'ampliamento della superficie d'ingombro del fabbricato purché contenuto nella misura del 20% dell'intera superficie costruita. Tali interventi debbono rispettare l'indice fondiario prescritto per le residenze (mc/mq. 0,03).
- ✓ e) Per tutti gli interventi in zona agricola le distanze da rispettare da strade Statali, Provinciali, comunali e vicinali sono le seguenti:
 - Strade Statali 40,00 mt. dal ciglio stradale (tipo "B" D.L. 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 26/04/1993 N. 147);
 - Strade Statali e Prov. 30,00 mt. dal ciglio stradale (tipo "C" D.L. 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 26/04/1993 N. 147);
 - Strade Comunali, 20,00 mt. dal ciglio stradale (tipo "F" D.L. 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 26/04/1993 N. 147);
 - Strade locali Interpoderali e vicinali
 - (escluse le comunali) 10,00 mt. dal ciglio stradale (tipo "F" D.L. 30/04/1992 n. 285 e D.P.R. 26/04/1993 N. 147);
- ✓ I distacchi previsti dal D.M. 1404 del 01/04/1968 si applicano fino all'emanazione di una legge organica di raccordo con il Codice della Strada.
- ✓ Ai lotti previsti al piano primo di fabbricati rurali, ai fini della verifica dell'indice fondiario, saranno considerati per uso abitazione; saranno

- ✓ g) Nel caso di semplice ristrutturazione e restauro è sempre possibile nei limiti della volumetria e anche della sagoma preesistente il riattamento interno ed esterno dei vecchi fabbricati rurali per abitazione, che allo stato attuale risultino di dubbia interpretazione d'uso (casolari abbandonati anche se parzialmente diroccati ecc), la ristrutturazione è proposta senza la verifica degli indici planovolumetrici.

ART. 17 - ZONA " F "
(Aree destinate a verde di rispetto)

- ✓ a) L'area territoriale omogenea classificata " F " comprende le zone del territorio comunale destinate a verde di rispetto stradale e verde di salvaguardia ambientale.
- ✓ b) Territorio soggetto a vincolo assoluto di inedificabilità che riveste prevalente importanza per la salvaguardia da effetti inquinanti degli insediamenti o corsi d'acqua esistenti
- ✓ c) In queste aree è vietata l'edificazione di nuove costruzioni, anche a carattere provvisorio; è obbligatoria la costruzione di aiuole e l'incremento delle alberature.
- ✓ d) Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per l'ampliamento o la definizione esecutiva delle infrastrutture, senza che ciò costituisca variante al piano di fabbricazione.
- ✓ e) Nella fascia di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti e strade di servizio, impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi, cabine elettriche e telefoniche, reti energetiche.

ART. 9 - ZONA " B "
(Zone residenziali soggette a completamento edilizio e ristrutturazione)

- ✓ a) E' classificato zona " B " il tessuto edilizio esistente al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico che abbia all'interno delle aree perimetrate nelle planimetrie allegate una densità edilizia non minore del 12,5% come per legge e che sia già servito da strade ed altre infrastrutture. Tale zona è quindi destinata al completamento intensivo a funzione prevalentemente residenziale.
- ✓ b) In tale zona l'attività edilizia sarà rivolta alla conservazione e ristrutturazione delle fabbriche esistenti ivi comprese le sopraelevazioni e gli ampliamenti; l'attività sarà anche rivolta al completamento edilizio con insediamenti in aree ancora libere.
- ✓ c) Consentita la demolizione e ricostruzione parziale o totale della volumetria esistente sia per adattare i fabbricati alla cubatura di cui all'indice di fabbricabilità prescritto, sia per l'adeguamento strutturale e distributivo dei fabbricati alle nuove esigenze.
- ✓ d) Nel caso di ristrutturazione di immobili esistenti potranno essere consentite le chiostrine per l'aerazione dei locali non abitabili (cucine, bagni, ripostigli, ecc) e cavedi o canne di ventilazione con aspirazione forzata per i soli bagni e potranno essere mantenute le altezze dei vani esistenti per destinazione abitativa, commerciale, artigianale, etc..
- ✓ e) Per ogni intervento in zona " B " dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
1. Le coperture dovranno avere un sovrastante manto di tegole (coppi, portoghese, toscano) o di lastre di pietra locale;
 2. Gli aggetti dei balconi e di altri elementi del filo del fabbricato sono regolate dall'art. 59 del Regolamento Edilizio;
 3. Il paramento esterno delle facciate dovrà essere in pietra, calcestruzzo a vista, elementi prefabbricati o in malta bastarda (intonaco) come al punto C delle norme relative alla zona " A ";
 4. Negli stipiti di vani (porte, balconi e finestre) è fatto divieto dell'uso dei marmi saccaroidi o vivacemente colorati. Saranno consentiti elementi di calcare duro (Trani, travertino, coreno ecc.) o arenarie;
 5. Tutti gli interventi in zona " B " dovranno essere bene inseriti nel contesto urbano circostante.
- ✓ f) E' consentita la realizzazione di aperture finestrate nel caso di distacco dal confine minore di 5 mt. previa autorizzazione del confinante che si impegna, altresì, nel caso di edificazione a rispettare un distacco di mt. 10 dalla parete finestrata da lui autorizzata. E' consentita comunque la costruzione a confine, senza obbligo di convenzione con il confinante, quando i fabbricati esistenti insistono sui confini senza pareti finestrate.
- ✓ g) E' consentita la sopraelevazione fino ad un massimo di due piani di edifici già esistenti fino a raggiungere l'allineamento definito dal profilo urbanistico della schiera di cui fanno parte. Il profilo è definito dal piano stradale e dalla linea parallela al piano stradale passante per il piano di gronda del fabbricato più elevato di altezza, comunque non può essere superata l'altezza di ml. 10,50. Tali interventi sono consentiti nei limiti di densità fondiaria di 5 mc/mq.
- ✓ h) In caso di sopraelevazioni si rispettano i distacchi esistenti e se in presenza di pareti finestrate si rispettano i distacchi fissati dall'art. 9 del D.M. 1444 (ml. 10,00).
- ✓ i) Le aree libere tra lotti edificati o terminali di schiere circondate da strade pubbliche (lotti interclusi), possono essere edificate con gli stessi indici planovolumetrici di quelle edificate, con l'obbligo però di rispettare gli allineamenti sui fronti stradali e rispettare nelle altezze i piani di gronda come definiti al punto 7.
- ✓ l) L'intera zona " B " oltre che essere destinata a residenze, può consentire servizi commerciali (bar e negozi di limitata entità) e piccole aziende a carattere artigianale con un numero limitato di addetti, purché siano assicurate le norme di igiene (assenza di rumore, fumi ed odori molesti), uffici pubblici e privati.
- ✓ m) E' possibile la realizzazione di interventi edilizi atti al superamento delle barriere architettoniche ed alla realizzazione, ove possibile, di autorimesse ai sensi della legge n. 122 del 24/03/1989.
- ✓ n) I distacchi da strade pubbliche sono quelli determinati dagli allineamenti precostituiti dagli insediamenti esistenti; ove non esistano possibilità di seguire tali allineamenti si dovrà rispettare il distacco minimo prescritto di mt. 2,50 dal ciglio stradale.
- ✓ o) E' prioritario nell'edificazione e nella sopraelevazione il rispetto della legge 02/02/1974 n. 64 e successive modifiche ed aggiornamenti.
- ✓ p) Per interventi di nuove costruzioni sono stabiliti i seguenti parametri edilizi:
- | | | |
|--|---|-------------------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria max | = | 3,00 mc/mq |
| - indice di copertura | = | 0,70 mq/mq |
| - altezza max | = | 10,50 mt. |
| - numero dei piani | = | 3 |
| - distacco dai confini | = | assoluto 5,00 mt. |
| - indice dagli edifici | = | assoluto 10,00 mt. |
| - distacco da strade | = | allineamento o 2,50 ml. |

Si allega:

- 1) Concessione edilizia n. 17/1984 del 04/04/1984 per i lavori di ristrutturazione e risanamento igienico del fabbricato;
- 2) Disegni architettonici allegati alla C.E. n. 17/84;
- 3) Disegni Architettonici a sanatoria di variante alla C.E. 17/1984 (nel fascicolo non è presente il titolo abilitativo edilizio);



COMUNE DI CASTELPETROSO

PROVINCIA DI

ISERNIA

Cod. Fisc. 80002270942

tel. (0865) 937138

Fax (0865) 937676

Risposta alle note del 12/2/2024
assunte al prot. comunale al n. 909

SPETT. LE STUDIO TECNICO
ING. FRANCESCO CIUMMO
VIALE DEI PENTRI, 123
86170 ISERNIA (IS)

Oggetto: Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal G.E. del Tribunale di Isernia, nel procedimento R.G. 39/2023, documentazione interessante gli immobili ricadente in questo Comune, identificati in catasto al foglio 31 – part. 359 (fabbricato) - Foglio 23 - part. 250 - 251 (terreni);

Con la presente si trasmette l'ulteriore documentazione relativa alla pratica edilizia interessanti l'immobile Foglio 23 part. 250 e 251 -

- 1) Comunicazione inizio lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 6/2000 del 08/03/2001 per i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione ;
- 2) Attestazione di deposito sismico n. IS/R/3879 -
- 3) Frontespizi allegati deposito sismico -
- 4) La relazione a struttura ultimata non è presente nella pratica edilizia n. 8/2000
- 5) La destinazione urbanistica dei terreni foglio 23 part. 250 e 251 è la seguente:

ESTRATTO DALLE NORME D'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE.
Approvato con Delibera della G.R. N. 45 DEL 20/01/2003

- FOGLIO N. 23 - PART. 251 ZONA "C2 "
- FOGLIO N. 23 - PART. 250 per 195..... ZONA "C2 "
- FOGLIO N. 23 - PART. 250 per mq. 375..... ZONA " F "

ART. 11 - ZONA " C2 "

(Zone residenziali di espansione estensiva soggette ad interventi edilizi diretti)

- ✓ a) L'area territoriale omogenea classificata " C2 " comprende le zone del territorio comunale di espansione intensiva adiacenti ai centri abitati consolidati del tutto o in parte libere da costruzioni.
- ✓ b) Nelle zone " C2 " è ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:
 - lotto minimo d'intervento = 400 mq.
 - indice di fabbricabilità territoriale = 0,70 mc/mq
 - indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq
 - indice di copertura = 0,50 mq/mq
 - altezza max = 7,50 mt.
 - distacco dai confini = 5 00 mt

- Area per parcheggio 1 mq/10mc. di costruzione residenziale.
- ✓ c) Il distacco minimo dal ciglio di strade pubbliche è così determinato:
 - mt. 5.00 da strade Comunali (e comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968)
 - mt. 10.00 da strade Provinciali
- ✓ d) In genere non sono consentite costruzioni a confine, salvo accordi preventivi con il vicino che, a sua volta si impegna a costruire a confine in aderenza.
- ✓ e) Copia della documentazione di tale impegno, con atto scritto, farà parte integrante della documentazione relativa alla concessione.
- ✓ f) Nella zona " C2" sono ammesse attività commerciali minori di 150 mq., piccole attività artigianali storiche e moderne (calzolaio, barbiere, sarto, fotografo, restauratore e simili), studi professionali ed altre modeste attività compatibili con la residenza.
- ✓ g) Nella zona " C2" a contatto con la S.S. n. 17 sono ammessi impianti di distribuzione carburanti.
- ✓ h) Per l'area posta tra la S.S. n. 17 la complanare in località Santuario, vige l'obbligo della predisposizione di uno schema di utilizzazione dei lotti con il disegno della rete viaria di urbanizzazione, al fine di consentire una corretta edificazione.

ART. 17 - ZONA " F "

(Aree destinate a verde di rispetto)

- ✓ a) L'area territoriale omogenea classificata " F " comprende le zone del territorio comunale destinate a verde di rispetto stradale e verde di salvaguardia ambientale.
- ✓ b) Territorio soggetto a vincolo assoluto di inedificabilità che riveste prevalente importanza per la salvaguardia da effetti inquinanti degli insediamenti o corsi d'acqua esistenti
- ✓ c) In queste aree è vietata l'edificazione di nuove costruzioni, anche a carattere provvisorio; è obbligatoria la costruzione di aiuole e l'incremento delle alberature.
- ✓ d) Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per l'ampliamento o la definizione esecutiva delle infrastrutture, senza che ciò costituisca variante al piano di fabbricazione.
- ✓ e) Nella fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti e strade di servizio, impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi, cabine elettriche e telefoniche, reti energetiche.



IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO

(Geom. Antonio ARCARO)