



# Regione Molise

GIUNTA REGIONALE

ASS. URBANISTICA / del  
-1008

Seduta del 25 LUG. 2005

Deliberazione n.

OGGETTO:

COMUNE DI CAMPOBASSO. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
RESTITUZIONE ATTI PER ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI REGIONALI.

LA GIUNTA REGIONALE

riunitasi il giorno 25 LUG. 2005 nella sede dell'Ente con la presenza dei Sigg.:

1) IORIO	Angelo Michele	PRESIDENTE
2) CHIEFFO	Antonio	ASSESSORE
3) DE MATTEIS	Rosario	"
4) DI SANDRO	Filoteo	"
5) MARNELLI	Franco Giorgio	"
6) PICCIANO	Michele	"
7) TERZANO	Luigi Pardo	"
8) VELARDI	Luigi	"
9) VITAGLIANO	Gianfranco	"

Pres.	Ass.
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	

Segretario: Giuseppe CAMPOLIETI

HA DECISO

quanto di seguito riportato sull'argomento di cui all'oggetto (facciate interne):

esidenza/Assessorato DIREZIONE GENERALE IV Servizio GESTIONE URBANISTICO-TERRITORIALE  
presente proposta di deliberazione è stata istruita e redatta dalla Struttura diretta dal sottoscritto Responsabile di Servizio, che esprime parere  
favorevole in ordine alla legittimità della stessa, anche ai fini dell'art. 50, primo comma della L.R. 7 maggio 2002, n. 4.

mpobasso, 13 LUG. 2005

Il Responsabile dell'istruttoria

Il Responsabile del Servizio

Servizio Politiche Finanziarie e Tributarie

testata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. del 7.5.2002, n. 4, che l'impegno di spesa di cui al presente atto è stato regolarmente  
registrato sul presente capitolo di spesa del bilancio regionale relativo al corrente esercizio finanziario.

titolo \_\_\_\_\_ Eserc: \_\_\_\_\_ Es/Impegno \_\_\_\_\_ Importo € \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

Il Responsabile dell'istruttoria

Il Responsabile del Servizio

**PREMESSO** che:

- il Comune di Campobasso, con deliberazione consiliare n. 82 del 11.12.2000, ha adottato la variante generale al Piano Regolatore Generale, tenuto conto delle mutate esigenze del territorio comunale, intervenute dall'approvazione del vecchio strumento urbanistico ormai risalente agli anni '70, sia da un punto di vista ambientale ed urbanistico che economico e produttivo;
- con deliberazione n. 39 del 09.08.2003 il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate;
- il citato strumento urbanistico è stato trasmesso a questa Regione il 27.10.2003 per ottenerne l'approvazione;
- a seguito di specifica richiesta di integrazioni da parte del competente Servizio Gestione Urbanistico - Territoriale, il Comune ha inviato gli atti in data 21.02.2005;

**DATO ATTO** che presso gli Uffici della Direzione Generale IV è stata espletata la relativa istruttoria dal punto di vista strettamente urbanistico, le cui risultanze sono state relazionate nel parere n. 11 del 10.06.2005;

- che il parere suindicato ha proposto l'inserimento di una serie di modifiche ed adeguamenti di carattere sostanziale che diversificano l'originaria proposta comunale, anche se, comunque, alcune di esse si inquadrano nel ripristino dell'osservanza di disposizioni specifiche inderogabili della legislazione urbanistica ed ha demandato ogni determinazione relativa all'osservazione n. 48, avente ad oggetto l'area dell'ex Stadio Romagnoli;

**VISTO** il parere ambientale prot. n. 429 del 20.06.2005, espresso dalla Commissione Beni Ambientali, favorevole con considerazioni ed indicazioni che qui si intendono trascritte integralmente;

**CONSIDERATO** che, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 1150/42, la Regione può procedere all'approvazione dello strumento urbanistico con le modifiche che ritiene apportarvi, sentito il Comune che, essendo titolare prioritario della pianificazione del proprio territorio, deve pronunciarsi sulla condivisione o meno delle modifiche proposte in sede istruttoria;

Tanto premesso e considerato;

**VISTA** la legge urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni;

Pareri e deliberati che qui si danno per integralmente riportati e trascritti;

### **UNANIME DELIBERA**

- di rinviare al Comune di Campobasso la variante generale al Piano Regolatore Generale, affinché gli organi comunali competenti adempiano in merito alle modifiche che questa Regione ha apportato al citato strumento urbanistico alla luce di quanto rappresentato nel parere istruttorio n. 11 del 10.06.2005;
- di stabilire, inoltre, che l'Amministrazione Comunale dovrà tenere conto, e conseguentemente aggiornare gli elaborati progettuali della variante, di tutti quegli elementi che, di fatto, comportano la non rispondenza del progetto di variante al P.R.G. alla reale situazione dei luoghi ed alle normative sopravvenute. In particolare gli elaborati progettuali dovranno tenere conto

oltre che di tutte le prescrizioni di cui ai pareri istruttori sopra richiamati, anche dei seguenti elementi:

- 1) Deliberazioni del 12.01.1999 e del 22.02.1999 assunte dal Commissario Regionale ad acta ai sensi della Legge n. 47/85 e L.R. n. 17/85;
- 2) Individuazione, localizzazione e normativa delle aree da assoggettare a recupero ai sensi della Legge Regionale n. 25 dell'11.11.2004 del condono edilizio;
- 3) Individuazione e localizzazione di tutti gli interventi già approvati o comunque programmati dopo la data di adozione della variante generale che, di fatto, hanno comportato variante urbanistica parziale a seguito della localizzazione di attività in applicazione di sopravvenute normative e che nella variante generale non sono contemplate (Accordi di Programma, Contratti di Quartiere, P.R.U.S.S.T., localizzazione degli interventi ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/71 e similari, ecc.);
- 4) Verifica della rispondenza delle previsioni contenute nel progetto di piano alla reale situazione accertata nel rispetto dei punti precedenti e conseguente aggiornamento degli elaborati progettuali in caso di discordanza tra gli indici, i parametri e gli standards di calcolo del fabbisogno contenuti nel progetto di piano e quelli che emergeranno dalle verifiche.

L'Amministrazione Comunale dovrà, inoltre, tenere conto, nella riproposizione progettuale, di tutti gli atti per i quali pende contenzioso presso l'Organo Giurisdizionale Amministrativo di primo grado o di secondo grado.

Particolare attenzione dovrà essere riservata dal Comune di Campobasso all'utilizzo dell'area dell'ex Stadio Romagnoli, di proprietà della Regione Molise ed oggetto di specifica destinazione a seguito di regolare e vigente contratto di natura privatistica tra lo stesso Comune di Campobasso e la Regione Molise, per garantire il rispetto dei contenuti del contratto mai rescisso e regolarmente vigente.

- le determinazioni modificative da assumere da parte del Consiglio Comunale, oltre ad essere formalizzate nella conseguente deliberazione, dovranno essere inserite negli elaborati progettuali di P.R.G.



ALLEGATO FASCICOLO  
Il Segretario

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
di 1008 del 25.7.2007



## Regione Molise

Direzione Generale IV delle Politiche del Territorio, dei Trasporti, della  
Casa.

- Servizio Gestione Urbanistico - Territoriale -

### PARERE N. 11

Comune di CAMPOBASSO - Variante generale al P.R.G.-

#### L'UFFICIO PIANI

- VISTA la nota n.23160 del 27.10.2003 del comune di Campobasso con cui è stata trasmessa la documentazione relativa alla variante generale al P.R.G. ;
- VISTE le note comunali n.3357 e 4467 rispettivamente dell' 11.02.04 e 21.02.05 con cui è stata trasmessa la documentazione integrativa;
- VISTI gli atti quali:

#### A) - AMMINISTRATIVI -

- 1) - delibera di c.c. n.82/2000 con la quale è stata adottata la variante generale;
- 2) - manifesto con avviso a firma congiunta del Sindaco, del Segretario Generale, del Dirigente d'Area, di avvenuto deposito del progetto di variante, datato 11.01.01;
- 3) - foglio degli annunci legali della Provincia in cui è stato inserito il predetto avviso n. 3 del 16.01.01;
- 4) - giornali su cui è stato pubblicato il predetto avviso ( il Quotidiano, il Tempo, Nuovo Molise)
- 5) - raccolta delle osservazioni presentate durante la pubblicazione e di quelle prodotte fuori termine del 20.03.01;
- 6) - deliberazione di C.C. di controdeduzioni alle osservazioni n.39/03 del 09.08.03;
- 7) - elaborati grafici con l'individuazione delle località interessate dalle osservazioni;
- 8) - parere della U.S.L. competente, espresso ai sensi della Lg.833/78, art. 2 lettera F, prot.n.3796 del 09.04.98;
- 9) - parere del competente settore dell'Assessorato Regionale ai LL.PP. , espresso ai sensi dell'art. 2 della Lg. 64/74, prot.n. 9250 del 11.08.99;
- 10) - parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, espresso ai sensi del R.D. 3267/23 , prot. 12674 del 29.01.04;
- 11) - parere della competente Sezione Comuni Sismici dell'Assessorato Regionale , espresso ai sensi dell'art.13 della Lg. 64/74, n. 319 del 20.04.00;
- 12) - attestato, datato 20.03.01, delle osservazioni pervenute ;

#### B - TECNICI -

- norme urbanistico - edilizie di attuazione ;
- norme urbanistico - edilizie di attuazione con modifiche introdotte con delibera di adozione;
- relazione appendice statistica;
- relazione;
- tav.1 - Campobasso nel contesto regionale - 1:200.000 ;
- tav.2 - l'area urbana di Campobasso - 1:25.000;
- tav.3 - sintesi del P.R.G. del 1954 - 1:10.000;
- tav.4 - sintesi del P.R.G. del 1969/72 - 1:10.000;

- tav. 5 - individuazione delle unità di rilevamento - 1:5.000;
- tav. 6 - schema programmatico di assetto del territorio comunale - 1:10.000;
- tav. 7a - zonizzazione e rete viaria - 1:5.000;
- tav. 7b - zonizzazione e rete viaria - 1:5.000;
- tav. 7c - zonizzazione e rete viaria - 1:5.000;
- tav. 7d - zonizzazione e rete viaria - 1:5.000;
- tav. 8a - zonizzazione e rete viaria - stralcio centro abitato - 1:2.000;
- tav. 8b - zonizzazione e rete viaria - " " " " ;
- tav. 8c - zonizzazione e rete viaria - " " " " ;
- tav. 8d - zonizzazione e rete viaria - " " " " ;
- tav. 9 - ambiti di progettazione unitaria - 1:5.000 ;
- tav. 10 - stralcio n. 1 - ipotesi di sistemazione del parco urbano di colle Monforte - vari;
- tav. 11a - stralcio n. 2 - attrezzatura culturale sul colle Monforte - planimetria - 1:200;
- tav. 11b - stralcio n. 2 - " " " " - piante - 1:200;
- tav. 11c - stralcio n. 2 - " " " " - veduta prosp. - 1:200;
- tav. 12a - stralcio n. 3 - ipotesi di pedonalizzazione viale F. Bucci - planimetria - 1:500;
- tav. 12b - stralcio n. 3 - " " " " - profili stradali - 1:500;
- tav. 12c - stralcio n. 3 - " " " " - sistemazione generale veduta prospettica - 1:500;
- tav. 13a - stralcio n. 4 - ipotesi di riconversione d'uso area ex stadio Romagnoli - planimetrie - 1:1.000;
- tav. 13b - stralcio n. 4 - " " " " " " " " - profili stato attuale - 1:1.500;
- tav. 13c - stralcio n. 4 - " " " " " " " " - profili e sezioni ipotesi di intervento - 1:500;
- tav. 13d - stralcio n. 4 - ipotesi di riconversione d'uso area ex stadio Romagnoli - veduta prospettica - 1:500;
- tav. 14 - stralcio n. 5 - ipotesi di integrazione parco urbano villa De Capoa - veduta prospettica - ;
- tav. 15 - stralcio n. 6 - ipotesi di sistemazione lungo la statale Sannitica - veduta prospettica ;
- tav. 16 - stralcio n. 7 - ipotesi di sistemazione parco urbano torrente Scarafone - veduta prospettica ;
- tav. 17 - stralcio n. 8 - ipotesi di sistemazione area via Insorti d'Ungheria - veduta prospettica ;

Risultano altresì allegati i seguenti elaborati per indagini:

- geologici:
  - tav. 1 - ubicazione indagini e prove in situ ;
  - tav. 2 - " " " " ;
  - tav. 3 - " " " " ;
  - prova di taglio diretto ;
  - all. A - stratigrafie dei sondaggi ;
  - all. B/1 - prove di laboratorio I fase ;
  - all. B/2 - prove di laboratorio II fase ;
  - all. C1/A - prospezioni sismiche di superficie ;
  - all. C1/B - " " " " ;
  - all. C2 - prospezioni sismiche in foro ;
  - all. D - documentazione fotografica ;
- 1) - Carta geomorfologica - 1:5.000 :
  - 1.1 - carta geomorfologica con ubicazione delle indagini e prove ;

- 1.2 - " " " " " ;
- 1.3 - " " " " " ;
- 1.4 - " " " " " ;

- 2) - *Carta idrogeologica - 1:5.000 :*

- 2A- *carta idrogeologica ;*
- 2B - " " ;
- 2C - " " ;
- 2D - " " ;

- 3) - *Carta d'uso del territorio o delle penalità - 1:5.000 :*

- 3.1 - *carta d'uso del territorio o delle penalità ;*
- 3.2 - " " " " " ;
- 3.3 - " " " " " ;
- 3.4 - " " " " " ;
- 3A - " " " " " ;
- 3B - " " " " " ;
- 3C - " " " " " ;
- 3D - " " " " " ;

- 4) - *carta della zonazione sismica - 1:5.000 e 1:2.000 :*

- 4.1 - *carta della zonizzazione sismica ;*
- 4.2 - " " " " " ;
- 4.3 - " " " " " ;
- 4.4 - " " " " " ;
- 4.A- " " " " " ;
- 4.B- " " " " " ;
- 4.C- " " " " " ;
- 4.D- " " " " " ;

5 - *sezioni geomorfologiche :*

- 5.1 - *sezioni geomorfologiche ;*
- 5.2 - " " ;

6- *relazione geologica - tecnica ;*

7- *normativa geologica - tecnica di attuazione ;*

8- *agronimici :*

- 8.1 - *relazione generale illustrativa ;*
- 8.2 - *carte altimetriche ( n. 15 tavole ) ;*
- 8.3 - *carte uso suolo attuale ( n. 15 tavole ) ;*
- 8.4 - *carte della capacità d'uso del suolo ( n. 15 tavole ) ;*

- *VISTA la legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive di modifica e di integrazione ;*
- *VISTO il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni ;*
- *VISTI i DD.MM. 01.04.68 n.1404 e 02.04.68 n.1444;*
- *VISTO il P.R.G. vigente, approvato con D.M. n.1831 del 31.03.1872 e successive varianti;*

**PREMESSE**

La relazione che accompagna la variante al P.R.G. evidenzia, nella suddivisione degli argomenti, le valutazioni e gli obiettivi di indirizzo che si intendono perseguire.

Da essa emerge sostanzialmente l'esigenza di caratterizzare il piano come strumento di riqualificazione della città esistente, intesa nella più vasta accezione di ecosistema unitario, costituito sia dalle parti edificate che da quelle rurali del territorio comunale. Il disegno di assetto del P.R.G. è rivolto alla ottimale utilizzazione delle risorse edilizie ed ambientali esistenti mediante:

- la valorizzazione del ruolo guida che la città deve continuare a svolgere all'interno della Regione, agendo in particolare sulla qualificazione delle strutture produttive terziarie (prioritariamente) e secondarie presenti, sull'adeguamento delle attrezzature e delle infrastrutture territoriali, sulla valorizzazione delle risorse latenti nei settori a maggiore potenzialità di sviluppo innovativo;
- la salvaguardia e il ripristino dell'integrità fisica dell'ambiente naturale che ancora caratterizza gran parte del territorio comunale, e la sua qualificazione fruizione all'interno di un sistema di verde urbano, integrato e pervasivo;
- il recupero architettonico e funzionale dell'agglomerato urbano storico e delle preesistenze ambientali di maggior pregio;
- il decentramento di alcune funzioni direzionali ed amministrative verso ambiti urbani suscettibili di valorizzazione attraverso la realizzazione di interventi integrati a destinazione funzionale mista;
- il consolidamento urbanistico di ambiti insediativi periferici già interessati da importanti interventi di decentramento funzionale ma ancora mal relazionati con la città e scarsamente dotati di strutture di supporto;
- la riqualificazione dei densi quartieri di più recente espansione edilizia, agendo in particolare sull'incremento della dotazione di servizi collettivi e sul miglior uso delle risorse territoriali oggi scarsamente valorizzate;
- la creazione dei presupposti urbanistico-normativi necessari a consentire un progressivo reinsediamento delle attività produttive oggi disperse nel territorio, all'interno di agglomerati specificamente infrastrutturati;
- il recupero al contesto insediativo delle aree rurali e periurbane in questi ultimi anni disordinatamente affollatesi di una rada edilizia residenziale, all'interno di un quadro urbanistico caratterizzato da una salda dipendenza insediativa con la città consolidata;
- una incisiva tutela del territorio rurale residuo, prevalentemente collinare, delle aree boscate e delle aree agricole ancora effettivamente produttive;
- la predisposizione di un programma di interventi tesi alla razionalizzazione della rete di infrastrutture per la mobilità, esistenti ed in corso di integrazione, finalizzato alla costituzione di un sistema cinematico articolato su più modalità, adeguatamente gerarchizzato (dalla strada a scorrimento veloce, alla pista ciclabile ed al percorso pedonale) ed integrato da strutture di scambio intermodale di trasporto e parcheggi periferici.

La proposta progettuale, riconfermando le valenze insediative del vigente P.R.G. ad alcune aree ancora libere da costruzioni, tende a valorizzare qualitativamente tutte quelle componenti territoriali attraverso interventi di trasformazione d'uso sostenibile. Essa si caratterizza come "Piano di trasformazione" in controtendenza all'impostazione "additiva" che ha segnato, a livello nazionale, la maggioranza degli strumenti urbanistici degli ultimi 50 anni tant'è che, a fronte di un rallentamento progressivo delle dinamiche di incremento demografico, le istanze diffuse sono di valorizzazione e qualificazione della città costruita.

La variante di piano è stata dimensionata per l'insediamento teorico, all'anno 2008, di circa 55.000 abitanti. Nel rispetto del D.M. 2.4.1968 n.1444, le aree per standard individuate e riportate nelle tabelle della "relazione appendice statistica", risultano soddisfare i limiti imposti.

RILEVA

#### **-NORME TECNICHE -**

Le norme tecniche di attuazione della variante, riorganizzate con le modifiche introdotte dalla bozza di delibera di adozione, fatte proprie dal Consiglio Comunale con la delibera di adozione, possono ritenersi accettabili a condizione che:

1) - ART. 5 - lettera A - voce "piano" punto c pag. 5 -

1.1 - le parole "su uno o più lati" devono essere modificate con "su tutti i lati" al fine di avere la giusta relazione con quanto stabilito per il piano seminterrato;

1.2 - lettera C - voce "dotazione minima di spazi pubblici per attività produttive" - pag. 8 - inserire dopo le parole "in mq./mq." "secondo i rapporti fissati dall'art. 5 del D.M. 1444/68" ed eliminare la frase da "in" a "stesso";

1.3 - voce "dotazione minima parcheggi pubblici" - inserire dopo le parole "in mq./mq." "secondo i rapporti fissati dall'art. 5 del D.M. 1444/68" ed eliminare la frase da "in relazione" a "pavimento".

Tali variazioni sono necessarie in quanto il D.M. 1444 diversifica il conteggio di tali superfici in relazione alle attività produttive da realizzare;

1.4 - voce "volume di un edificio" pag. 10 -

- primo rigo - venga sostituita la parola "complessive" con "lorde"

- punto a - vengano eliminate le parole "o seminterrati" ed inserita dopo "residenziali" la frase "non destinate ad attività connesse con le residenze (negozi, uffici, studi professionali etc.)";

- punto d - vengano eliminate le parole "ed i vani ascensori";

- punto g - venga eliminato l'intero periodo.

Le modifiche di cui sopra si rendono necessarie in quanto per volume di un edificio deve essere inteso l'opera in ogni suo elemento costitutivo con la esclusione dei soli volumi tecnici così come fissato dalla circolare ministeriale 2474/73 e dall'indirizzo giurisprudenziale corrente;

2) - ART. 9 - pag. 13 -

- secondo comma - dopo la lettera "c" venga inserita la lettera "d" in quanto non è razionale consentire gli interventi di cui alla lettera "d" nelle more di approvazione del piano di recupero e non prevederli nella formazione del piano stesso;

3) - ART. 10 - pag. 14 - inserire tra gli indici e parametri l'altezza max consentita;

4) - ART. 13 - pag. 16 - zona C1 -

il distacco minimo dai confini, stabilito in minore o uguale a mt. 5.00, venga integrato con "1/2 di Hmax e minimo di m. 5.00";

5) - ART. 14 - pag. 17 - zona C2 -

venga integrato al distacco minimo dagli edifici con "minimo m. 10.00";

6) - ART. 16 - pag. 18 - zona D2 -

6.1 - la superficie minima per spazi pubblici venga integrata con i riferimenti di cui al D.M. 1444/68, art. 5;

6.2 - il distacco minimo previsto tra gli edifici in m. 7.50 venga condotto a m. 10.00, come prescritto dal citato D.M. 1444;

7) - ART. 17 - pag. 19 - zona D3 -

venga precisata la percentuale massima a destinazione residenziale correlando la norma (25%) al deliberato di adozione (25%, 30%);

8) - ART. 18 - pag. 20 - zona E1 -

gli ambiti assoggettabili a recupero e quelli per i quali prevedere i piani di recupero vengano individuati nelle tavole grafiche, caratterizzati secondo i criteri fissati dal D.M. 02.04.68 per le zone omogenee, e venga per essi determinata la relativa norma di attuazione.

La norma dell'articolo 18 rimanda gli interventi edilizi e di modificazione dello stato dei luoghi alla approvazione, da parte del consiglio comunale, di piani di recupero elaborati ai sensi del titolo IV della L. 457/78.

Questa previsione non è in linea con le disposizioni dettate dalla citata legge in relazione al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente in quanto, nella variante di cui trattasi, non



sono stati individuati gli ambiti di recupero nei quali eventualmente prevedere il ricorso ai citati piani. La perimetrazione delle zone di recupero è necessaria oltre che per le disposizioni della L.457/78, anche per quelle contenute nel quarto comma delle norme del sopra indicato articolo che consentirebbero la realizzazione di nuove costruzioni nei limiti stabiliti per la zona E2-territorio rurale agricolo. Tale previsione normativa renderebbe oltremodo problematico la individuazione degli ambiti da recuperare e ciò nella considerazione, fermo restando la peculiarità della legge, che la nuova volumetria non è mirata a contemperare opportune risoluzioni per una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

La perimetrazione è richiesta anche dalle disposizioni della L.R.n°17/86, al fine di permettere il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi che ne consente la classificazione.

La incongruenza normativa si rileva nel sopra indicato articolo pure per la previsione stabilita al terzo comma. Essa vieta sulle aree inedificate la realizzazione di nuove costruzioni di carattere residenziale e la installazione di manufatti di qualsiasi tipo. Per tali ambiti perimetrati e classificati devono essere fissate, dal piano generale, le matrici normative di riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi;

9) - ART. 23 -pag.24 -F3- spazi pubblici e di uso pubblico-

9.1 - relativamente alla abitazione per il personale di custodia, alla fine del secondo comma va aggiunta la seguente frase " nel limite massimo del 20% del volume complessivo realizzabile e mai superiore a 450 mc.3";

9.2 -la prescrizione dettata per il distacco minimo dai confini, previsto in ml.5.00, deve essere modificata in  $\frac{1}{2}$  di H e minima di ml 5.00 e il distacco da fabbricati previsto in ml 10.00 deve essere modificato in pari ad H MAX E MINIMA IN ML 10.00;

10) - ART. 24 -pag.25 -F4-

10.1 -al quarto comma deve essere eliminato, tra le strutture realizzabili, la parola "commerciali" in quanto contrasta con le altre destinazioni consentite. Tale attività trovano previsione in altre zone del P.R.G.;

10.2 - tra gli indici e parametri previsti, deve essere inserito quello relativo al distacco minimo tra fabbricati, e, deve essere riportata la dotazione minima per parcheggio;

11) - ART. 26 -pag. 27 -Zona G2 -Servizi.

punto 2-strutture sanitarie - la norma deve essere integrata con la previsione dell'altezza massima, del distacco dai fabbricati e dai confini;

12) - ART. 27 -pag. 29-

La norma riportata deve essere integrata con la previsione del parametro relativo all'incremento volumetrico, rispetto al volume esistente, anche per l'eventuale miglioramento funzionale e tecnologico;

13) - ART. 31 -pag.29-

I riferimenti alle previsioni di cui all'articolo devono essere individuate planimetricamente nei rispettivi elaborati in quanto il P.R.G. deve indicare con chiarezza le zone entro cui poter realizzare interventi costruttivi;

14) - Le norme di attuazione della variante al P.R.G., devono essere integrate con la previsione dei distacchi minimi dalle strade sia interne che esterne in conformità ai decreti del 1968;

#### - OSSERVAZIONI -

Le osservazioni presentate al piano nei termini prescritti dalla legislazione vigente nonché, quelle pervenute fuori termine, anche ad integrazione delle prime, sono state esaminate dal Consiglio Comunale con atto n°39 del 09 agosto 2003, fatta eccezione per quelle rubricate dal n°49 al numero 64 compreso perché, come si legge in delibera, hanno carattere di ricorso giurisdizionale amministrativo. L'ufficio, fatta eccezione per le rubricate dal n°49 al 64, le ha valutate esprimendo il proprio giudizio su quelle che seguono, ritenendo tutte le altre accettabili nei limiti della proposta successiva all'esame delle stesse da parte della amministrazione comunale anche se, presentate da privati quasi sempre a sostegno di interessi specifici trattandosi di riferimenti a

situazioni regolarmente precostituite, non incidenti sul criterio informatore posto a base del progetto di piano.

a) - OSSERVAZIONE n°6- la richiesta è relativa ad attività commerciale esistente non considerata dal piano. L'osservazione rigettata dalla A.C. perché ritenuta non pertinente al livello di approfondimento progettuale di un P.R.G. e perché riferita ad area assoggettata a strumenti attuativi previsti per la zona E1-Territorio rurale frazioni e contrade. L'ufficio nella considerazione di quanto riportato nella presente istruttoria, punto 8, ritiene di condividere il rigetto per la disposizione normativa di cui all'art.27 delle N.T.A.. Tuttavia al fine di una migliore pianificazione dell'area e tenuto conto che in adiacenza sono presenti analoghe situazioni, anch'esse oggetto di osservazioni, l'ufficio ritiene di dover invitare l'Amministrazione a valutare la possibilità di aggregazione delle diverse osservazioni e relazionare le aree alle zone omogenee contermini compatibili;

b) -OSSERVAZIONE n°7- respinta dalla A.C. viene dall'ufficio ritenuta inaccettabile in relazione alla richiesta e cioè, di destinare la zona a "interesse comune". La categoria in questione non rientra tra quelle definite dal D.M. 01.04.68, n°1444. L'attività esistente è salvaguardata dall'art. 27 delle N.T.A.;

c) -OSSERVAZIONE n° 8-rigettata dalla A.C. la richiesta viene parzialmente accolta dall'ufficio limitatamente alla zona di verde pubblico attrezzato F2 nella considerazione che, l'ambito di appartenenza è assoggettato a piano per insediamento produttivo e non a piano di recupero così come enunciato dall'amministrazione comunale. Si conferma quindi la zonizzazione D2;

d) -OSSERVAZIONE n°13- vale tutto quanto detto alla lettera a) per la osservazione n°6;

e) -OSSERVAZIONE n°20 -la richiesta è relativa al cambio di destinazione da zona F3-spazi pubblici e/o di uso pubblico di interesse locale-impianti sportivi, a zona D3-insediamenti produttivi-centro direzionale, per la presenza di struttura destinata ad albergo, regolarmente autorizzata. L'osservazione è stata accolta dalla A.C. con modifica della zona da F3, a G2- spazi pubblici o di uso pubblico di interesse comprensoriale-servizi, con specifica destinazione ad attività terziaria di cui al punto 1 dell'art.26 delle N.T.A. . L'ufficio ritiene di accogliere l'osservazione anche se per essa può essere applicata la disposizione dell'art.27 delle N.T.A. che consente il mantenimento degli insediamenti produttivi in zone a diversa destinazione. Tuttavia la destinazione assegnata dalla A.C. a zona "G2", deve ritenersi non consona a quella di fatto della struttura esistente. Per questo motivo ritiene debba esser invitata l'amministrazione comunale a voler rideterminare la destinazione di zona ed eventualmente, considerare la possibilità di aggregare le diverse osservazioni presentate al fine di rendere omogenee le destinazioni (oss. n° 115,142, etc.);

f) -OSSERVAZIONE n°22- respinta perché l'area è assoggettata a piano particolareggiato, la richiesta può ritenersi accoglibile per la parte di proprietà ricadente nell'ambito del perimetro di progettazione unitario e nella considerazione che il piano attuativo cui il comune fa riferimento non può modificare le previsioni di piano regolatore ma solo integrarlo con nuovi elementi più puntuali. La stessa norma vigente per la zona D2 stabilisce le prescrizioni cui attenersi nella formazione del piano attuativo e tra queste la superficie minima per spazi pubblici;

g) -OSSERVAZIONE n° 23- respinta dalla A.C. con la motivazione della non pertinenza di approfondimento progettuale proprio di un P.R.G. ed è riferita ad area assoggettata a Piano Attuativo. L'ufficio ritiene di confermare il non accoglimento perché dalle planimetrie allegate non si rilevano elementi sufficienti a giustificare il carattere della richiesta e perché la demarcazione della barriera costituita dalla ferrovia né limita l'ampliamento. Le zone residenziali peraltro sono state valutate e proporzionate dalla A.C. in relazione alle necessità calcolate;

h) -OSSERVAZIONE n°25- la richiesta è stata rigettata con la motivazione che la stessa non è pertinente al livello progettuale di P.R.G. ed è riferita ad area assoggettata a piano di recupero. L'ufficio ritiene di dover respingere l'osservazione per assenza dei presupposti. Tuttavia invita l'amministrazione comunale a considerare quanto riportato alla lettera a) per l'osservazione n° 6;

i) -OSSERVAZIONE n°29- la richiesta accolta dalla A.C. con classificazione come area direzionale. L'ufficio non né condivide la classificazione perché la destinazione a scuola è

contenuta tra quelle classificate "G2" dal P.R.G. (vedi tavola) oltre che la attribuita classificazione "direzionale" nel vecchio piano, non comprende gli istituti scolastici. Per i motivi esposti si accoglie l'osservazione nel senso di confermare la classificazione G2, anche per la parte di verde pubblico.

j) -OSSERVAZIONE n°43- respinta dalla amministrazione perché in contrasto con una corretta pianificazione urbanistica del territorio e in particolare per quanto attiene al dimensionamento delle attrezzature scolastiche di base nonché non pertinente al momento progettuale proprio di un P.R.G. in quanto riferita ad aree assoggettate a strumenti di attuazione particolareggiati. L'ufficio ritiene di poter accogliere l'osservazione limitatamente alla aggregazione dell'area di circa 5000 mq al comparto di progettazione unitaria n°17, in considerazione del criterio adottato dalla A.C. nella individuazione dei detti comparti unitari i cui limiti di perimetro sono determinati da strade esistenti;

k) -OSSERVAZIONE n°48 - rigettata dalla A.C. per le motivazioni addotte in merito e riportate in deliberazione, l'ufficio ritiene di rimandare tale osservazione all'organo regionale competente perché non è in grado di valutare quanto è stato descritto nella richiesta, rivestendo la stessa carattere giuridico-amministrativo e non squisitamente urbanistico,

l) -OSSERVAZIONE n°73- Vale per essa quanto espresso al punto a)-per la osservazione n°6;

m) -OSSERVAZIONE n°88 - rigettata dalla A.C. con la motivazione che la richiesta è in contrasto con una corretta pianificazione degli interventi edificatori in area di espansione, l'ufficio ritiene opportuno invitare l'amministrazione a voler riconsiderare nella fattispecie la propria determinazione alla luce dello stato di fatto e ciò in relazione a piani attuativi già approvati in zona e in corso di esecuzione;

n) -OSSERVAZIONE n°93-rigettata perché ritenuta incongruente con una razionale pianificazione del territorio, l'ufficio non ne condivide la motivazione in quanto l'area oggetto del ricorso è occupata da fabbricati regolarmente autorizzati per civile abitazione. Per questo motivo la cartografia deve essere aggiornata allo stato di fatto;

o) -OSSERVAZIONE n°94 - rigettata con la motivazione che la stessa non è pertinente al livello di approfondimento proprio di un P.R.G. e riferito ad area assoggettata a strumento di attuazione particolareggiato. L'ufficio ritiene che di essa debba essere adeguata la cartografia allo stato di fatto;

p) -OSSERVAZIONE n° 181- non è riportata nella determinazione comunale, si chiede l'espressione di controdeduzione;

q) -OSSERVAZIONE n°185 - rigettata dalla A.C. perché in contrasto con gli indirizzi programmatici assunti a base del P.R.G., l'ufficio ritiene di non condividere il rigetto in quanto l'area costituisce naturale completamento alla zona B2 e non sembra poter assolvere alla funzione cui è stata destinata. Per questo motivo ritiene che possa essere classificata B2 con obbligo a rispettare in prossimità dell'incrocio il distacco dai confini pari all'altezza prescritta,

#### - ZONIZZAZIONE -

Le aree individuate ai fini del soddisfacimento degli standard negli ambiti delimitati come zone omogenee E1 ed E2, devono essere limitate alle sole lettere a e b di cui all'art.3 del D.M. 02.04.68 n°1444. Si precisa altresì che in detti ambiti vanno escluse dal computo degli standard quelle aree previste a verde pubblico e verde pubblico sportivo mantenute a ridosso dei tracciati stradali. In relazione a quanto detto e nella considerazione delle variazioni conseguenti l'accoglimento delle osservazioni, le aree destinate a standard devono essere riverificate.

#### RITIENE

- di proporre all'organo competente la restituzione degli atti della variante al P.R.G. in esame per l'adeguamento ai rilievi evidenziati nel presente parere e di demandare ogni determinazione

relativa all'osservazione n.48, avente ad oggetto l'area dell'ex Romagnoli, richiamata al punto k)  
dei precedenti "RILEVA"

Campobasso li 10.06.2005

IL RESPONSABILI DELL'UFFICIO  
(Geom. Giovanni CARLOZZI),



L'ISTRUTTORE  
(Giovanni CASALI)

