



# COMUNE di CAMPOBASSO

Area 5 - Urbanistica e Territorio



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la legge n. 127 del 15-5-1997

### IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata dal Sig. "Michele Moffa in data 17-10-2008 con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica degli immobili siti in agro del Comune di Campobasso e distinti in Catasto:

PARTITA FG. P.LLA MQ. QUALITÀ CLASSE R.D. R.A.

FOGLIO	PARTICELLA N°			
70	1695			
"	1649			
"	1646			
"	1647			
"	1648			
"	1693			
"	1691			
"	1696			
"	1653			
"	1654			
"	1694			
"	1692			
66	1277			
66	1278			
66	1279			
66	1280			
135	470			
135	471			
135	472			
135	473			
135	474			
127	514			
127	559			
127	481			
127	555			
127	536			
127	373			
127	372			
127	537			
127	378			
127	389			
127	546			
127	550			
127	548			
127	483			
127	517			
127	539			



127	393			
127	366			
127	367			
127	369			
127	370			
127	375			
127	377			
127	379			
127	380			
127	382			
127	386			
127	387			
127	395			
127	396			
127	480			
127	482			
127	518			
127	535			
127	538			
127	540			
127	542			
127	543			
127	544			
127	545			
127	547			
127	549			
127	552			
127	553			
127	554			
127	557			
127	560			
127	561			
127	562			
127	497			
127	498			
127	499			
127	500			
127	513			
127	484			
127	551			
127	541			
127	485			
127	558			
127	556			
127	494			
127	92			
127	491			
127	524			
127	526			
127	490			
127	492			
127	488			
127	515			
127	522			
127	520			
127	486			

127	519		
127	521		
127	487		
127	489		
127	493		
127	490		
127	516		
127	527		
127	495		
127	496		
127	528		
127	529		
127	530		
127	531		
127	532		
127	533		
127	534		
127	511		
127	506		
127	510		
127	504		
127	505		
127	507		
127	508		
127	509		
127	512		
127	503		
127	173		
127	175		
127	501		
127	502		
127	134		
127	146		
127	127		
127	371		
127	376		
127	381		
127	383		
127	385		
127	392		
	95		
127	96		

### CERTIFICA

che gli immobili sopra specificati sono dal vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune compresi nella zona **"F - Aree residenziali esterne"**.

e rientrano nel piano di lottizzazione **"DOMUS JUSTA"** approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 41/2005.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, previste dal P.R.G. e dalle N.T.A. vigenti, nonché dal R.E., sono quelle riportate qui di seguito:

**R.E. Art.123** "Divisione del territorio comunale in zone. Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G. vigente e dalla Normativa allegata al P.R.G.. Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore".

**R.E. Art.124** "Tipologia edilizia e caratteristica della edificazione. La caratteristica delle costruzioni nelle varie zone ed i tipi edilizi relativi debbono corrispondere a quelle contenute nelle norme di attuazione del P.R.G. vigente. L'altezza massima degli edifici, la distanza minima dai confini di proprietà, dall'asse stradale, dal filo stradale, i distacchi minimi tra edifici diversi, gli indici di fabbricabilità, e gli altri

parametri della edificazione non debbono superare i rispettivi limiti previsti dalle citate norme di attuazione".

#### **N.T.A. Art.17 "Zona F - Aree residenziali esterne".**

Per tali zone i grafici del P.R.G. indicano i singoli comprensori ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Particolareggiati ovvero i piani di iniziativa privata di cui al comma 3 del presente articolo. La formazione dei nuovi insediamenti inclusi in un comprensorio deve avere carattere unitario. La realizzazione degli insediamenti, avverrà per iniziativa privata mediante lottizzazioni convenzionate che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione a norma dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765. Nel primo caso il Comune, formato il Piano Particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concesse dall'art.18 della Legge 17 agosto 1942 n.1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del comprensorio a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il Piano Particolareggiato distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi della urbanizzazione. Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione che tiene luogo della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'art.9 della Legge n.765 del 6 agosto 1967. Nel secondo caso avverrà mediante progetti di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate tra i proprietari delle aree, da soli o riuniti in consorzio, ed il Comune di Campobasso. In tale caso le lottizzazioni devono essere estese all'intero comprensorio indicato nella planimetria del P.R.G.. Può essere presa in considerazione dall'Amministrazione Comunale la possibilità di approvare anche lottizzazioni che non raggiungano l'intera estensione del comprensorio, purché soddisfino alle seguenti condizioni:

- a) l'estensione interessata non sia minore del 40% e maggiore del 60% dell'intero comprensorio e comunque non inferiore a 10 ettari di superficie per le zone F;
- b) la soluzione sia inquadrata organicamente nelle previsioni del comprensorio e dell'intero quartiere, senza pregiudicare il loro sviluppo coordinato, in particolare per quanto concerne la viabilità e le attrezzature;
- c) la superficie lottizzata sia senza soluzione di continuità e senza esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie stessa. L'attuazione dei comprensori e delle lottizzazioni deve avvenire secondo le norme tecniche indicate nella tabella B. Le superfici per gli spazi pubblici vanno ripartite, di norma, secondo le indicazioni della tabella C. Nelle aree riservate a parco, gioco e sport, ritenute particolarmente idonee per le specifiche destinazioni è consentita la creazione di impianti sportivi pubblici anche se gestiti da società sportive. Tali costruzioni non devono arrecare pregiudizio al godimento ed all'agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso. Per i detti impianti sportivi valgono le norme relative alla sottozona M2 di cui all'art.23 delle presenti norme. Le soluzioni dei progetti urbanistici devono tener conto delle alberature esistenti, assicurandone la conservazione, integrazione e valorizzazione.

#### **TABELLA B**

Norme tecniche di attuazione dei comprensori e delle lottizzazioni:

Densità territoriale	50 ab/ha
Indice di fabbricazione territoriale	0,50
	mc/mq
Indice di fabbricazione fondiario	0,65
	mc/mq
Estensione max di aree per la residenza	75 %
Estensione minima di aree per strade, piazze, parcheggi e di riserva pubbliche	19 %
Estensione minima di aree per spazi pubblici attrezzati per parco, gioco e sport, istruzione, interesse comune	6 %

#### **TABELLA C**

Ripartizione delle superfici degli spazi pubblici nei comprensori di attuazione e nelle lottizzazioni, in percentuale dell'intera estensione dei comprensori e delle lottizzazioni:

Rete stradale primaria	9 %
Rete stradale secondaria	9 %
Parcheggi	1 %
Parco, gioco e sport	2,9 %
Attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)	2,4 %
Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi)	0,7 %

#### **N.T.A. Art.18 "Norme Tecniche per i tipi edilizi"**

I tipi edilizi attraverso l'adozione dei quali si può ottenere lo sfruttamento edificatorio indicato in tabella B e che quindi si consentono nelle diverse zone sono: il tipo B per le zone F.

1) L'area coperta dell'edificio non deve superare il valore del 10% delle aree del lotto.

2) L'altezza degli edifici non deve superare i mt.7,50.

3) Gli edifici devono distare comunque non meno di mt.4,00 dal filo stradale. Inoltre i distacchi dai confini dei lotti adiacenti non devono essere inferiori a mt.6,00. Tali distacchi devono essere osservati anche lateralmente se non si costruisce in aderenza. La distanza fra le costruzioni prospicienti non deve essere inferiore a mt.12,00.

4) Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione o da strade devono essere sistemati e mantenuti a giardino.

#### **N.T.A. Art.19 "Tipologia edilizia speciale".**

In sede di Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata l'Amministrazione Comunale potrà disporre o consentire l'adozione di tipi edilizi diversi da quelli prescritti all'art.18, purché siano rispettati unitamente le seguenti norme:

- 1) la soluzione urbanistica proposta rivesta un carattere unitario ed organico;
- 2) i nuovi tipi edilizi proposti offrano adeguata garanzia per l'igiene e mantengano distacchi minimi tra fronti prospicienti pari all'altezza;
- 3) non venga superato l'indice di sfruttamento di zona e fondiario e siano rispettate le altre norme del Piano Regolatore Generale.

In data 24 febbraio 2003, con delibera di Consiglio Comunale n. 11, è stata adottata la variante/integrazione all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

In data 6 aprile 2004 con delibera di Consiglio Regionale n. 82 è stata approvata la variante alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, previste dalla variante alle N.T.A sono di seguito riportate:

#### **Integrazione all'art. 17**

L'Amministrazione Comunale potrà infine approvare anche strumenti urbanistici attuativi interessanti lotti interclusi.

Si definisce lotto intercluso la superficie a destinazione residenziale, interna ed esterna, (zona E ed F del vigente PRG) che

- 1) In riferimento al PRG vigente, non raggiunge una estensione minima pari a quella fissata dalle Norme Tecniche di Attuazione perché possa essere oggetto di pianificazione particolareggiata unitaria, di iniziativa pubblica o privata;
- 2) Risulti caratterizzata dalle seguenti condizioni, prese isolatamente o in combinazione fra loro:
  - La superficie deve risultare interamente circoscritta da aree già incluse in piani attuativi operanti (lottizzazioni, interventi ex art. 51 L. 457/78, piani di zona 167);
  - O delimitata da linee che individuano comprensori di attuazione. Le dividenti tracciate in sovrapposizione a superfici di proprietà comunale già destinate a strade di pubblico uso devono essere considerate come poste sulla mezzeria delle strade medesime.

Concorrono alla formazione di un lotto intercluso anche le eventuali superfici di proprietà comunale che, a destinazione residenziale, hanno già funzione di strade di uso pubblico: esse quindi, al pari delle superfici di proprietà privata, parteciperanno alla definizione della superficie territoriale complessiva e delle relative volumetrie.

Alla quantificazione delle volumetrie complessive assentibili concorrono quelle già esistenti di vecchio impianto, antecedenti cioè la data di approvazione del vigente PRG o condonate ai sensi della L. 47/85 e L. 724.

Restano immutate le limitazioni riferite a superfici con vincolo di inedificabilità, art. 29 delle N.T.A.. Per i lotti interclusi che solo parzialmente sono interessati da vincoli di inedificabilità vale la possibilità di concentrare le volumetrie assentibili sulle aree libere da tale vincolo, fermo restando il rispetto dell'indice fondiario.

I lotti interclusi interamente sottoposti a vincolo di inedificabilità potranno essere utilizzati nella definizione della superficie territoriale complessiva e delle volumetrie relative alle seguenti condizioni:

- che siano aggregati ad altro lotto intercluso non soggetto o soggetto in parte a vincolo di inedificabilità, o ad altro piano attuativo vigente (nel qual caso la proposta di pianificazione particolareggiata dovrà essere unitaria coinvolgendo cioè anche le aree già regolamentate ed oggetto di lottizzazione convenzionata), sul quale concentrare le volumetrie assentibili;
- che siano verificati gli indici fondiari;
- che le dotazioni di spazi pubblici, se reperite obbligatoriamente in aree soggette a vincolo di inedificabilità, e su aree non contigue alle superfici fondiarie, siano accessibili veicolarmente e

pedonalmente mediante strade di tipologia previste dalle Norme Tecniche vigenti e tali da essere trasferite al patrimonio comunale.

Qualora le superfici destinate ad accogliere attrezzature per l'istruzione (8% delle dotazioni per le zone E e 2,4% per le zone F) e di interesse comune (3,5% per le zone E e 0,7% per le zone F) dovessero necessariamente reperirsi in aree soggette a vincolo di inedificabilità, per la penalizzazione derivante dalla impossibilità di utilizzare a scopo edificatorio dette aree dovrà quantificarsi un risarcimento che il lottizzante corrisponderà all'Amministrazione alla stipula della convenzione.

Analogo risarcimento sarà corrisposto quando i lotti interclusi, a causa della loro esigua superficie territoriale non diano luogo a dotazioni di spazi pubblici costituenti unica superficie, al netto di strade, parcheggi e verde pubblico, uguali o superiori a mq. 2000.

*In ogni caso l'Amministrazione si riserva la possibilità di acquisire eventuali locali o parti di immobili in contropartita alla mancata acquisizione di aree pubbliche.*

Valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq. 0,40
Indice di fabbricabilità fondiario	mc/mq. 0,50
Sup. Fondiaria massima	80% della sup. Territoriale
Superficie minima spazi pubblici	20% della sup. Territoriale
Rapporto di copertura Massimo	mq/mq. 0,20
Altezza massima degli edifici	ml. 7,50
Distacco minimo dai confini	>= a ml. 5,00
Distacco minimo tra edifici	pari all'altezza massima
Superficie minima parcheggi privati	1 mq/10mc.
Indice di piantumazione minimo	alberi/ha 100

La superficie minima degli spazi pubblici può anche essere comprensiva della quota relativa alle strade pubbliche, a condizione che sia comunque salvaguardata la dotazione minima di 18 mq/ab. di aree pubbliche.

La verifica della densità fondiaria deve essere effettuata su ciascun lotto, qualora l'intervento ne preveda più di uno.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze, esercizi commerciali di vicinato (di cui al D. Lgs CM del 13 marzo 1998), esercizi di ristorazione, attività di artigianato di servizio che non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico.

Dalle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.

Art.3

Edificazione nelle zone residenziali:

Nelle zone residenziali è esclusa la edificazione di:

- 1 Industrie di qualsiasi genere;
- 2 Magazzini e depositi all'ingrosso in genere;
- 3 Macelli;
- 4 Sanatori ed ospedali;
- 5 Stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere;
- 6 Depositati all'aperto.

E' consentita, invece, l'edificazione di edifici pubblici o di interesse pubblico

Si omettono le norme che regolano la materia, contenute nelle leggi dello Stato e della Regione.

Il presente certificato si rilascia ai sensi del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380

Campobasso, li' 17-10-2008

**IL DIRIGENTE**

(Arch. Domenico MARTINO)

per delega

**IL CAPO SETTORE**

(Arch. Giulio DE CAMILLIS)

