

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO “E”

Certificato di Destinazione Urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

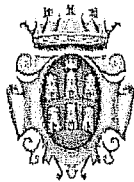
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**COMUNE DI CAMPOBASSO**

Area 5 - Urbanistica ed Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**IL DIRIGENTE**

Vista la domanda presentata dal geometra CARRIERO Marco, in data 27/06/2013, prot. n. 15809, con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito in agro del Comune di Campobasso e dintorno in Catasto al Foglio 130 Particella 41,

CERTIFICA

Che la particella sopra specificata è compresa, nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune, nelle seguenti zone:

- Foglio 130 Particella 41:
- Zona "F - Aree residenziali esterne" per l'86% circa della superficie;
 - Zona "N - Agricola" per il 14% circa della superficie.

L'immobile sopra indicato è stato, in parte, nelle percentuali indicate, oggetto di variante di destinazione urbanistica, adottata con delibera in data 19/01/1999 dal Commissario ad acta arch. G. Lucarino, ai sensi dell'art. 2, comma 54 della legge 662/92; dell'art. 29 della L. 47/85 e L.R. n. 17/85, in quanto rientrante nella perimetrazione degli insediamenti abusivi di cui alle predette norme e, come tali, classificati ai fini delle zone territoriali omogenee di tipo "C" secondo il D.M. 02/04/1968 n. 1444 (art. 13 L.R. 17/85) con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e delle relative Norme Tecniche di attuazione valevoli per le zone definite "F - Aree Residenziali Esterne".

La validità della predetta variante di destinazione urbanistica è stata dichiarata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 237 del 05/11/2009. Da tale data deve intendersi modificata la precedente destinazione da Zona "N - agricola" a Zona "F - Aree Residenziali Esterne".

Con delibera del Consiglio Comunale n.47 del 30.12.2011 è stata adottata una modifica alle N.T.A., a cui sono assoggettate le aree in argomento, in base alla quale il lotto minimo d'intervento è stato ridotto a mq. 10.000. Per tale modifica è stato acquisito il parere n. 6 del 05.04.2013 da parte del competente Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e Paesaggistica della Regione Molise che, a mente dell'art. 12, 3° comma della L.R. n. 17/85, ha formulato la seguente osservazione: *Si ritiene comunque che, al di là del dimensionamento del comparto, vada posta particolare attenzione nell'individuare aree per standards (che è necessario che vadano progettualmente unitamente a quelle derivanti dallo scarico della volumetria esistente per ogni singola zona perimetrata), realmente funzionali allo scopo per il più ampio e razionale inserimento territoriale ed urbano ad integrazione della dotazione infrastrutturale. In sostanza si raccomanda che la suddivisione delle singole zone perimetrata sia fatta attraverso comparti organici in modo da conseguire lo stato dei luoghi e la loro effettiva vocazione con i diritti dei cittadini dal punto di vista della pianificazione territoriale complessiva che, come obiettivo, unisca i diversi ambiti tra loro e questi con il resto della città.*

Le prescrizioni urbanistiche vigenti, previste dal P.R.G., dalle N.T.A. e 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:

- 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;
- 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;
- 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 %

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 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;

Risultati 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 mezzera 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 fondiari, siano accessibili veicularmente 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:

- Industrie di qualsiasi genere;
- Magazzini e depositi all'ingrosso in genere;
- Macelli;
- Sanatori ed ospedali;
- Stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere;
- Depositi all'aperto.

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

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% dell'area 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.

N.T.A. Art. 24 "Zona N Agricola. Nelle zone agricole sono consentiti fabbricati ad uso di abitazione ed edifici necessari per la conduzione agricola. In essa si prescrivono le seguenti norme:

- 1) l'indice di fabbricazione fondiario è di 0,03 mc/mq per gli edifici residenziali, di 0,07 mc/mq per gli edifici di servizio agricolo (quali stalle, ricovero attrezzi, silos da foraggio, ecc.);
- 2) in considerazione del notevole fenomeno di polverizzazione della proprietà contadina per cui l'azienda risulta costituita da una pluralità di piccole particelle di estensione molto limitata, l'insediamento è consentito su ciascuna delle particelle, fermo restando il criterio che la realizzazione complessiva non deve superare il volume rapportato all'estensione della intera proprietà appartenente al nucleo familiare. L'intera proprietà, investita dal volume realizzato con l'applicazione dell'indice pari a 0,03 mc/mq deve essere vincolata con l'obbligo della trascrizione. Comunque le costruzioni sono sottoposte alle seguenti ulteriori limitazioni: l'estensione del lotto minimo sul quale insiste ed è ubicata la costruzione deve avere area continua di superficie non inferiore a mq. 3000, e tale che l'indice di fabbricazione fondiaria fittizio (inteso quale rapporto tra la volumetria totale del fabbricato e l'area stessa, non sia superiore ai valori di 0,25 mc/mq e l'area di impronta della costruzione non deve superare il 10% dell'area stessa, fermo restando che l'indice fondiario globale di cui al punto 1) non superi i valori di 0,10 mc/mq);
- 3) l'altezza degli edifici non deve superare il valore di metri 7,50; può essere consentita una maggiore altezza soltanto per qualche impianto speciale per l'agricoltura;
- 4) le costruzioni devono distare da qualsiasi confine del lotto non meno di metri 5,00. Comunque la distanza tra edifici prospicienti, anche se compresi nello stesso lotto, non deve essere inferiore a metri 10,00;
- 5) le costruzioni devono distare dal ciglio delle strade nella misura stabilita dal D.M. 1 Aprile 1968, previsto dall'art.19 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765. Nelle zone agricole possono essere anche consentiti edifici di servizi agricoli collettivi e di interesse collettivo (quali cantine sociali, frantoi, caseifici, centri di raccolta di prodotti agricoli, ecc.); per tali edifici l'indice di fabbricazione fondiario è di 0,07 mc per mq e valgono tutte le altre prescrizioni del presente articolo. Nel caso di una sola costruzione si possono sfruttare tutti e due gli indici 0,03 e 0,07. Nel caso di due o più costruzioni gli annessi e le abitazioni vanno ubicati in costruzioni separate. Resta inteso che per gli annessi vale il vincolo di destinazione previsto dall'art. 10 comma 3^a della Legge n. 10 del 28.1.1977".

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

Sono comunque fatti salvi eventuali errori di valutazione dovuti alla rappresentazione grafica di riferimento (PRG 1:4000).

Il presente certificato, redatto sulla base della documentazione presentata dal richiedente, si rilascia ai sensi dell'art.30 del DPR 380/2001 ed ha validità di un anno dalla data di rilascio, salvo varianti allo strumento urbanistico vigente.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15, comma 1, punto 02, della Legge 183/2011, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Campobasso, lì 04/07/2013

IL DIRIGENTE

(arch. Paola LOZZI)

per delega

ing. i. Domingo IANNANTONIO

A74/2013R