



SETTORE TECNICO

CITTÀ' DI BOJANO
(Provincia di Campobasso)

Piazza Roma, 153

86021 BOJANO(CB)

Tel.0874/772837-48/33

Pec:protocollo@pec.comune.bojano.cb.it

OGGETTO	Riclassificazione Urbanistica Area urbana Foglio 50 Particelle nn.1788-1869 e 1873
RICHIEDENTE	ROMANO Michele Istanze prott.nn.6503 del 24/04/2025 e prot.n.13397 del 03/09/2025.
LOCALITA'	Via Calderari angolo di Via Gino Gasbarro
COMUNE	BOJANO (CB)

ALLEGATO UNICO

Relazione tecnica;
Stralcio tabella n.2/BA1 ed Art.8 delle NTA relativa alla sottozona BA1 da riclassificare;
Verifiche D.M.1444/68 con Tabelle riassuntive;
Estratto di mappa ante frazionamento ed aggiornato dell'area;
Carta Tecnica Regionale 1:5000;
Estratto del PRG approvato con D.C.R. n.348 del 17/09/2002 con evidenziata l'area;
Estratto del PRG con evidenziata l'area oggetto della presente riclassificazione in zona BA1.

Istruttore Tecnico
Geom. Aldo Doganiero

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Arch. Carla MASCIÒ

RELAZIONE URBANISTICA

PREMESSE

L'area oggetto di studio è situata nel Comune di Bojano ed è distinta in catasto al Foglio 50 con mappali nn.1788-1869 e 1873 di superficie complessiva, come da visure catastali, di m² 491 ed è classificata nel PRG



SETTORE TECNICO

vigente di questo Comune, approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 348 del 17 settembre 2002, in diverse zone di seguito descritte:

Circa m² 134 in zona P (viabilità principale e parcheggi) e circa m² 36 in zona V2 (per arredo di servizio alla viabilità) dove, per entrambe, vige il vincolo preordinato all'esproprio decaduti per decorrenza del termine quinquennale di efficacia di tale vincolo strumentale così come prescritto dall'art.9 del DPR 327/01 ed ex art.2, comma 1° della L.1187/1968;

Circa m² 321 in zona BA1 (di completamento di massima densità) soggetta ad edificazione diretta;

Allo stato odierno l'area suindicata e ricadenti nel PRG vigenti in zone P e V2, essendo decaduto il vincolo di esproprio, non hanno alcuna destinazione urbanistica per cui in assenza di specifica normativa vengono assimilate alla c.d. "zone bianche" tant'è che in conseguenza di ciò il Sig. ROMANO Michele, attraverso proprio legale di fiducia Avv. CALABRESE Marco, in qualità di proprietario degli indicati terreni così come sopra individuati e per solo le aree preordinate ad esproprio divenuto inefficace, con note di prott.nn. 6503 del 24/04/2025 e 13397 del 03/09/2025 ha richiesto di ripianificare ossia riclassificare ai fini urbanistici le citate aree.

Successivamente alle indicate istanze di riclassificazione, il Settore Tecnico richiedeva al sig. ROMANO Michele integrazione relativamente a specifiche indagini geomorfologiche dell'area vincolate comunicando, con nota di prot.n.16319 del 09/10/2025, anche all'Amministrazione Comunale di vagliare, in linea generale, specifiche direttive per riclassificare e le stesse aree preordinate ad esproprio vista l'avvenuta caducazione di tali vincoli. Si specifica in materia che vi sono numerose sentenze e principi consolidati giurisprudenziali che impongono tale nuova pianificazione urbanistica affinché non si determini un'inerzia dell'Amministrazione con un aggravio di costi. Ovviamente in tale circostanza si rappresenta che la riclassificazione dell'area non deve necessariamente ricevere una destinazione urbanistica edificatoria ma è rimessa sempre ad un potere discrezionale dell'Amministrazione in relazione ed in maniera armonica con il territorio circostante verificandone un interesse pubblico anche attraverso la reiterazione dei vincoli scaduti.

In data 31/10/2025, con nota di prot.n.18043, il Sig. ROMANO Michele quale proprietario, facendo seguito a richiesta del Settore Tecnico del 09/10/2025, ha trasmesso la relazione geomorfologica dell'area da riclassificare, studio geomorfologico esteso anche ad aree confinanti ed edificabili a firma del Dott.Giulio.CORTESE Vincenzo non riscontrando fenomeni o forme morfologiche da compromettere l'idoneità delle aree.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE IN RELAZIONE ALLA RICLASSIFICAZIONE

Lo studio di riclassificazione viene effettuata su un'ipotesi di conferire alle aree inquadrabili in un ambito di standard tale non alterare in maniera sostanziale l'equilibrio generale dello strumento urbanistico vigente.

Come già esplicitato all'Amministrazione Comunale viene scartata la soluzione di una riproposizione della stessa destinazione urbanistica in quanto l'area, che deriva da un frazionamento dalla originaria mappale n.285 del Fg.50, è stata già oggetto di occupazione temporanea negli anni '80 volta all'edificazione della confinante ed esistente Strada Comunale, con annessi parcheggi, attuale Via Gino Gasbarro per cui ad oggi, una eventuale reiterazione del



SETTORE TECNICO

vincolo, venendo meno un diritto all'edificazione da parte del proprietario, obbligherebbe, questo Comune, a prevedere già un equo indennizzo al fine di ristorare il privato del danno conseguente alla riconferma di tale vincolo di esproprio così come previsto da numerose sentenze e norme giurisprudenziali.

Di conseguenza, alla luce di quanto suindicato e tenuto conto della relazione geologica e geomorfologica nonché della posizione delle aree, situate in territorio periurbano lato nord est del centro cittadino, nonché in relazione alla programmazione dello sviluppo urbano, della morfologia, forma del suolo data la piccola entità del terreno oggetto di riclassificazione e delle attuali destinazioni urbanistiche preponderante su aree confinanti, anche in parte di proprietà del Sig. ROMANO, si ritiene di riclassificarla in sottozona BA1 (completamento edilizio di massima densità) tale da assicurare uno sviluppo organico al anche al PRG vigente.

Tale riclassificazione scaturisce anche dal fatto che viene rispettato quanto stabilito dall'art.2 Lett.B) del Decreto Interministeriale n.1444 del 02/04/1968 in quanto la superficie confinante è già parzialmente edificata con fabbricati a destinazioni d'uso plurime (residenziale, commerciali, direzionali e/o di servizi) per una superficie coperta di gran lunga superiore ad un ottavo dell'area fondiaria del comparto edificatorio oggetto di studio, inoltre, l'area è servita da tutte le opere di urbanizzazioni primarie (quali impianti idrici, fognari, gas metano, telefonico, elettrico, strade, parcheggi ecc. e rientra in un comparto edilizio urbano ampiamente consolidato

Superficie di proprietà

In catasto l'area di proprietà è individuata al foglio n. 50:

mappali: n.1788 di m² 60; n.1869 di m² 424; n. 1873 di m² 7.

La superficie complessiva di proprietà è pari a m² 491.

Superficie da ripianificare e Riclassificare

La superficie da riclassificare è determinata con riferimento agli elaborati del P.R.G. comunale allegati 6A e 10.

Attualmente, come riportato nell'allegato 6A del PRG vigente, l'area di proprietà ricadente in zona preordinata all'esproprio ed oggetto di riclassificazione urbanistica risulta essere così suddivisa:

1. Superficie ricadente in zona "P viabilità e parcheggi" 134 m²
2. Superficie ricadente in zona "V2 per arredo di servizio alla viabilità" 36 m²;

La superficie totale del suolo oggetto di riclassificazione (zona P ed V2) è pari a m² (134 + 36)= 170.

Criteri a base della riqualificazione.

La scelta della riclassificazione/riplanificazione qui adottata è basata sul principio di rispettare il diritto ad edificare del cittadino senza tuttavia sconvolgere l'ordinamento urbanistico impresso dal PRG approvato pertanto, seguendo i principi indicati in premessa, si è tenuto conto che in particolare della superficie da riclassificare è ubicata in parte in una zona territoriale del Comune che, al momento della approvazione della variante al PRG era considerato (ai sensi del DM 1444/68, art 2, lettera B) zona territoriale omogenea di espansione, ovvero "parti del territorio



SETTORE TECNICO

totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona A). si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,50%(un ottavo) della superficie fondiaria omisiss...”.

La tabella dei tipi edilizi è quindi la n.2 – Zona BA1(Centrale Moderna) – mista di completamento e trasformazione massima densità prevedendo un insediamento massimo da 390 a 190 abitanti per ettaro a secondo delle volumetrie utilizzate per destinazione d'uso non residenziali quale quelle commerciali, direzionali e per servizi generali della popolazione che, nel caso in specie, rapportato all'area da riclassificare pari a 170 m² corrispondono una superficie coperta edificabile di un massimo di 102 m² (60% dell'area) ed uno sviluppo volumetrico di circa 850 m³ (5,00 m³ per m² di terreno) di cui solo circa i 2/3, e relativamente ai piani superiori al Piano Terra come stabilito dalle N.T.A., può essere adibito a residenza calcolando un insediamento massimo su m³ 566 ad uso residenziale di n.7 abitanti(pari ad 80 m³ per abitante):

Art. 8. Zona BA - Zona Centrale Moderna

La zona BA è suddivisa nelle sottozone BA1,omissis...; i relativi indici urbanistico-edilizi sono precisati nelle tabelle 2/BA1, ...omissis.... Nelle zone BA si possono ubicare servizi privati nei modi indicati nel successivo art. 15/2.

1. La zona BA1, zona mista di completamento e trasformazione, comprende la parte di più

antica espansione attestata sull'asse di corso Amatusio e contenuta tra via Barcellona e la ferrovia. In essa come nella zona A1, sono localizzate le principali attività direzionali della città.

Gli immobili attualmente sede di industrie potranno conservare la loro destinazione, se conformi alle norme vigenti, ed eventualmente essere trasformati ed ampliati utilizzando il volume e le altezze consentite nel lotto dall'estensione attuale. In caso di trasferimento dell'industria la trasformazione dell'area ad uso misto-residenziale è vincolata alla formazione di un comparto nell'area stessa e alla presentazione di un piano di lottizzazione con indicazioni planivolumetriche.

La massima densità di comparto prevedibile nelle aree libere di completamento può variare tra i 390 e i 190 abitanti per ettaro, a seconda della volumetria utilizzata per destinazioni d'uso non residenziali.

....Omissis....

TABELLA 2		ZONA BA1
1	Area di Comparto	Normalmente la zona BA1 non prevede comparti, non necessita di viabilità secondaria e di P.P. o di lottizzazioni. Per iniziativa privata o per prescrizione



SETTORE TECNICO

		Comunale possono comunque costituirsi comparti (come descritti all'art. 6/1) oggetto di lottizzazione e di progettazione planivolumetrica unitaria
2	Area Fondiaria	L'area fondiaria coincide con l'area del lotto o dei lotti oggetto di edificazione. Nei piani di lottizzazione invece, l'area fondiaria è pari ad $A_f = 80\% A_c$ e corrisponde alla sommatoria delle superfici dei singoli lotti.
3	Area di Viabilità Secondaria	La zona BA1 normalmente non necessita di A_{vs} . Nei lotti ove sono richieste destinazioni di carattere commerciale o terziario-direzionale occorre prevedere aree pubbliche, o vincolate all'uso pubblico, nella misura indicata dall'art. 6/5; di queste quelle destinate al parcheggio possono ricavarsi anche in spazi sotterranei e quelle degli spazi pedonali possono ricavarsi in gallerie, portici e spiazzi sopraelevati. In caso di S.U.A. $A_{vs}=20\%A_c$
4	Area Edificabile	$A_{e\max} = 60\% A_f = 60\% A_c$ (area del lotto). Gli edifici che accolgono attività ricettive o per lo spettacolo possono coprire al piano terreno, e per un'altezza massima di 8,0 ml, l'80% di A_f , ferma restando la distanza minima di 10,00 ml tra pareti finestrate, e purchè non sia superata la cubatura massima consentita e siano reperite tutte le aree a parcheggio e gli spazi pedonali dell'art. 6/5.
5	Area Libera	$A_{l\min} = 40\% A_f$ (area del lotto). Parcheggi privati pari a 1,0 mq ogni 10 mc. di volume residenziale. In A_l si possono anche reperire gli spazi richiesti per parcheggi e aree pedonali relative a destinazioni commerciali e direzionali (art. 6/5). Non sono consentite costruzioni accessorie
6	Indice di Fabbricabilità Fondiaria	$F_f = V_{\max}/A_f = 5,0$ mc/mq. Nel caso di trasformazione di edifici mediante demolizione e ricostruzione $F_{f\max} = 5,0$ mc/mq, oppure $F_{f\max} = 70\%$ del preesistente volume/ A_f
7	Volume	$V_{\max} = A_f \times F_f$. Nel caso di trasformazione mediante demolizione e ricostruzione: $V_{\max} = A_f \times 5,0$ mc/mq oppure $V_{\max} = 70\%$ del preesistente volume.
8	Altezza	L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti



SETTORE TECNICO

		e circostanti, rilevabili nell'isolato ove è contenuta l'area in costruzione o negli isolati immediatamente circostanti. In ogni caso l' H_{max} non può superare gli 11,00 ml. H_{min} interna (pavimento-soffitto) degli esercizi commerciali = 3,0 ml, salvo deroghe da parte della Amministrazione comunale
9	Numero Massimo dei Piani	N_{max} = Piano terreno più 2 piani
10	Superficie Minima del Lotto	Nella normalità dei casi, cioè in assenza di piani di lottizzazione, la S_{min} non è definita; in caso di lottizzazione senza indicazioni planovolumetriche il lotto minimo deve essere pari a 450 mq
11	Distacco tra gli Edifici	Come stabilito nell'art. 6/12
12	Distacco dai Confini	Come stabilito nell'art. 6/13. D_{min} verso aree a servizi pubblici = $1/2 H_{max}$ assoluta se il servizio non è ancora realizzato, ovvero il distacco richiesto dalle norme particolari dell'edificio specifico già edificato. D_{min} verso aree a verde pubblico = 3,0 ml
13	Distacco dal Filo Stradale	Gli edifici normalmente sono realizzati a filo stradale; il piano terreno può essere arretrato per aumentare gli spazi pedonali. Nelle demolizioni e ricostruzioni il Comune può imporre un nuovo allineamento o il rispetto di quello preesistente. Nei piani planivolumetrici possono proporsi soluzioni che prevedono arretramento dal filo stradale
14	Indice di Piantumazione	Non è imposto un indice di piantumazione, ma si raccomanda egualmente la messa a dimora del maggior numero di alberi di alto fusto compatibili con la sistemazione dell'area libera a parcheggio e ad aree pedonali
15	Destinazioni d'Uso	Al piano terreno: parcheggio, commerciali, ricreative, dello spettacolo, assistenziali, ricettive, di ristoro, uffici, studi professionali e simili; ai piani superiori: le stesse, residenziali, convivenze e simili.



SETTORE TECNICO

16	Nota	Le strutture esistenti in BA1 di tipo S2, funzionanti come strutture pubbliche o di pubblica utilità (case di cura convenzionate con la Regione), per rispettare eventuali adeguamenti obbligatori, prescritti da norme regionali o nazionali, possono aumentare la loro cubatura attuale con strutture seminterrate e/o con la sopraelevazione di un livello degli edifici esistenti; parallelamente devono essere adeguati i parcheggi degli utenti esterni nella misura del 40% delle superfici destinate a cura e diagnosi, in aggiunta a quelli di norma calcolati in 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
----	------	--

Nella zona BA1(di completamento), le costruzioni possono essere realizzate sulla linea di confine nel rispetto dei dettami del Codice Civile, o arretrate di una distanza pari a metà dell'altezza massima ammissibile e comunque non inferiore a 5,50 m.

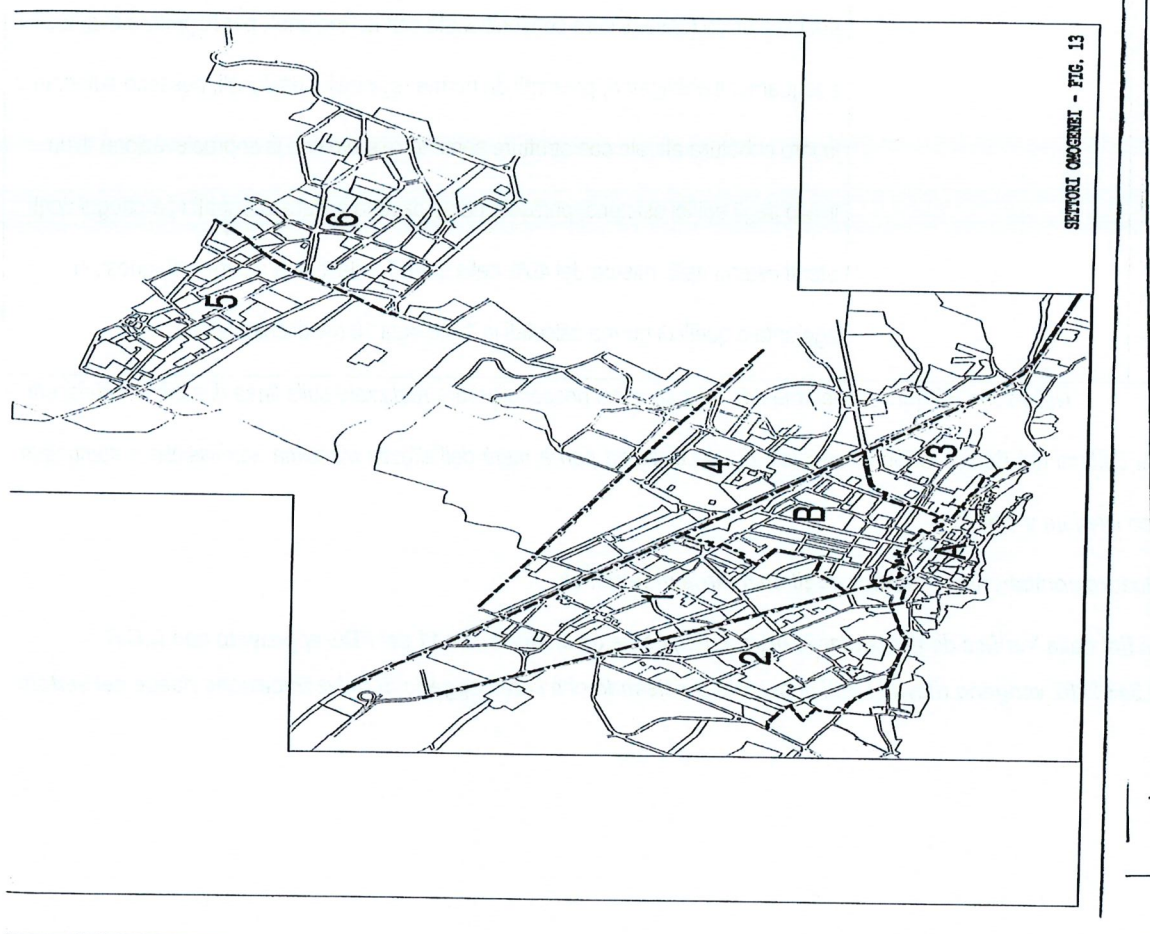
Quadro comparativo e Verifica degli standards urbanistici:

Ai fini della Verifica degli standards urbanistici, come da allegato Tav.11 del PRG approvato con D.C.R. n.348/2002 vengono rilevati i dati di calcolo precisando che l'area oggetto di riclassificazione ricade nel settore



SETTORE TECNICO

omogeneo n.2 - (vedi fig.13 che si allega):



Nel citato settore 2 erano in previsione l'insediamento totale di n.3764 abitanti di cui 78 nelle aree libere di zona BA1 vedi allegato:

La prevista riclassificazione in zona BA1 dell'area in esame prevede un incremento insediativo di 7 abitanti con un totale generale del settore 2 a n.3771 ab. di cui 85 in zona BA1.

Per cui vengono riverificati gli standard minimi richiesti:

Calcolati da PRG:

Popolazione	scuole	Servizi	verde	parcheggi	licei	sport	sanità	Parco territoriale
n.3764	Mq.16938	Mq.7528	Mq.33876	Mq.9410	Mq.5646	Mq.56466	Mq.3764	Mq.56460

Calcolati da Riclassificazione/riqualificazione:

Popolazione	scuole	Servizi	verde	parcheggi	licei	sport	sanità	Parco territoriale
n.3771	Mq.16970	Mq.7542	Mq.33939	Mq.9428	Mq.5657	Mq.5657	Mq.3771	Mq.56565

Dotazione degli standard:



SETTORE TECNICO

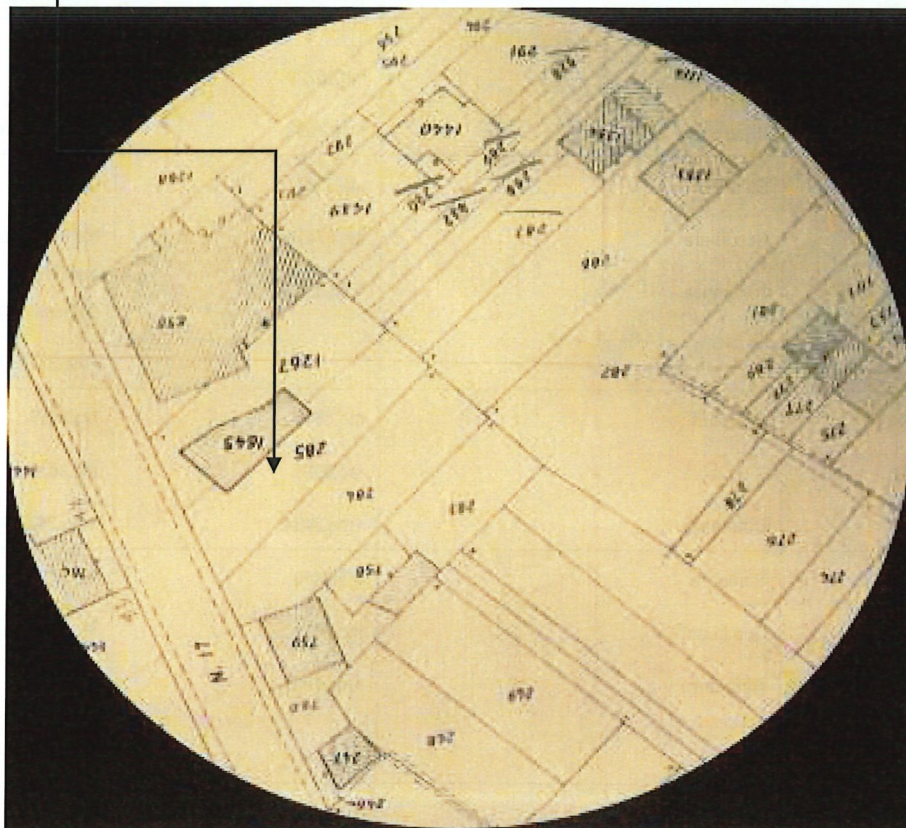
SETTORE 2		PRG Approvato TAB.8	Post-Riclassificazione
Popolazione		n.3764	n.3771
Scuole dell'obbligo 4,5 mq./Ab.	Standard	mq.16938	Mq.16970
	Sup.libere	mq.23590	Mq.23590
	Differenza	+mq.6652	+mq.6620 Verificato
Attrez.inter.comune 2,0 mq./Ab.	Standard	mq.7528	Mq.7542
	Sup.libere	mq.15220	Mq.15220
	Differenza	+mq.7692	+mq.7678 Verificato
Verde 9,0 mq./Ab.	Standard	mq.33876	Mq.33939
	Sup.libere	mq.67410	Mq.67410-mq.36(V2 verde a servizio viabilità da riclassificare)= mq.67374
	Differenza	+mq.33534	+mq.33405 Verificato
Scuola superiore Mq.1,5 mq./Ab	Standard	mq.5646	Mq.5657
	Sup.libere	mq.9080	Mq.9080
	Differenza	+mq.3434	+mq.3423 Verificato
Parcheggio 2,5 mq./Ab	Standard	mq.9410	Mq.9428
	Sup.libere	mq.17395	Mq.17395-mq.134 (strada e parcheggio riclassificare)= Mq.17261
	Differenza	+mq.7985	+mq.7833 Verificato



SETTORE TECNICO

Estratto di Mappa Catastale ante frazionamento ed esproprio di Via Gino Gasbarro P.lle n.285 del Foglio 50

Ubicazione del terreno da riclassificare Fg.50 p.lle 1788-1869 e 1873 ex p.lle 285 in parte già espropriata negli anni 1980 per la realizzazione della Strada comunale Via Gino Gasbarro angolo di Via Calderar e di collegamento con Via San Bartolomeo

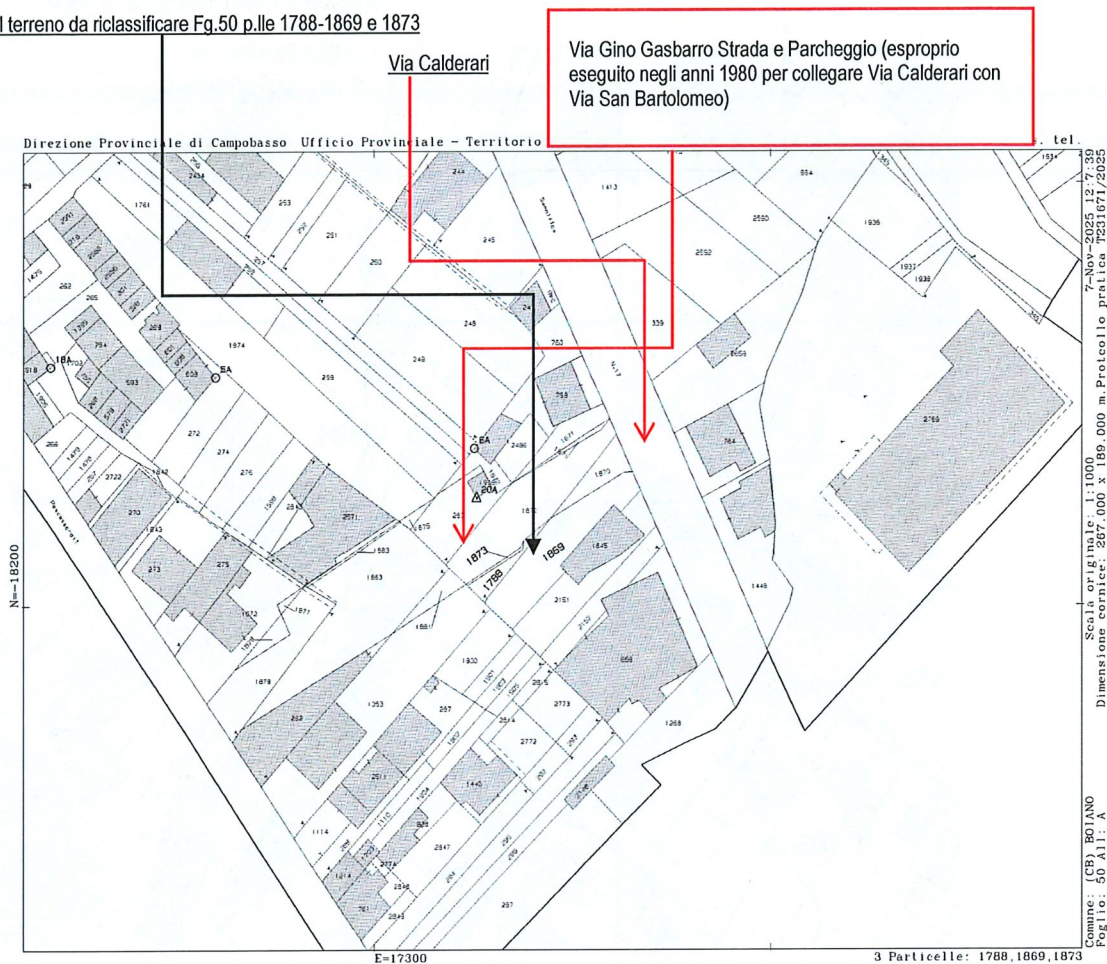




SETTORE TECNICO

Estratto di Mappa Catastale aggiornato P.lle nn.1788-1869 e 1873 del Foglio 50

Ubicazione del terreno da riclassificare Fg.50 p.lle 1788-1869 e 1873

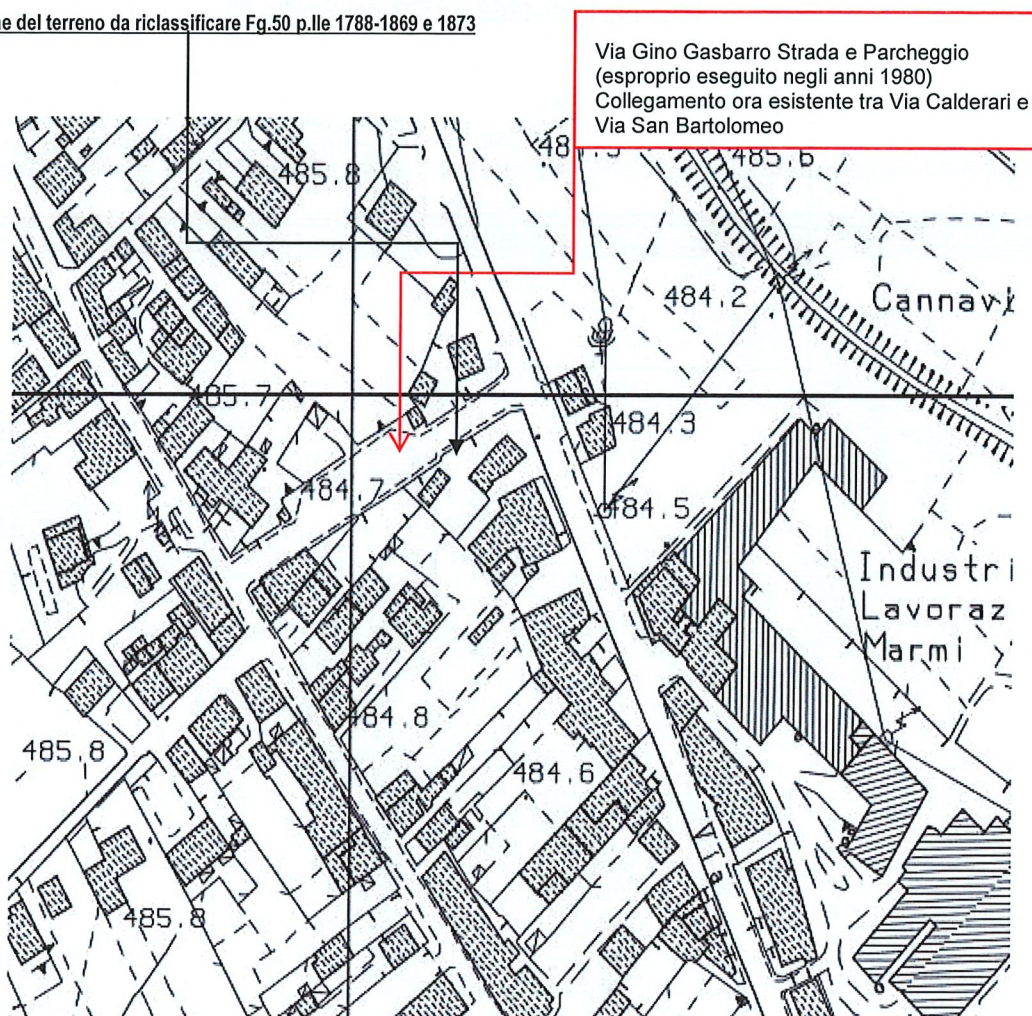




SETTORE TECNICO

Carta Tecnica Regionale

Ubicazione del terreno da riclassificare Fg.50 p.lle 1788-1869 e 1873





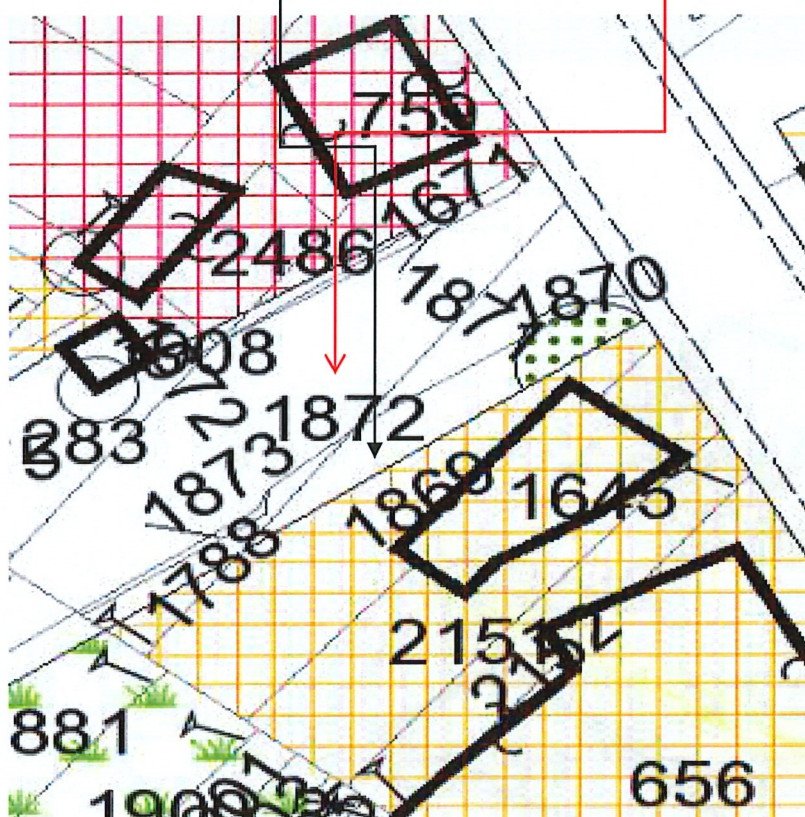
SETTORE TECNICO

Stralcio PRG vigente approvato con D.C.R. n.348/2002

Ubicazione del terreno da riclassificare Fg.50 p.lle 1788-1869 e 1873

zona P(strada e Parcheggio) e zona V2(a servizio viabilità)

Via Gino Gasbarro Strada e Parcheggio (esproprio
eseguito negli anni 1980)





SETTORE TECNICO

Stralcio PRG con evidenziata dell'area riclassificata in zona BA1

terreno Fg.50 p.lle 1788-1869 e 1873 da riclassificare in zona BA1

Area di PRG vigente confinante già con destinazione di sottozona BA1

