

Prot. n. 13698 del 20/07/2020

DOCUMENTO TECNICO DI VALUTAZIONE E CONTRODEDUZIONE

Sommario

PREMESSA	2
VALUTAZIONE E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI	2
Allegati	4



COMUNE DI BELLIZZI
PROVINCIA DI SALERNO

PREMESSA

Con deliberazione di giunta comunale n.34 del 27.4.2020 veniva adottato nuovamente il Piano urbanistico comunale e il relativo Rapporto Ambientale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n.5 del 4 agosto 2011, il cui avviso di consultazione è stato pubblicato sul BURC n.104 del 11.5.2020. Entro il termine ultimo per la presentazione delle osservazioni, stabilita al 10.7.2020 e prorogata al 14/07/2020 in ossequio all'art.37 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23, sono state presentate 2 istanze volte a formulare osservazioni contenenti modifiche ed integrazioni alla proposta di Piano Urbanistico Comunale e al relativo Rapporto Ambientale, ai sensi della Legge n.241/1990 e s.m.i, dell'articolo 5 della Legge Regionale n.16/2004 e s.m.i. e dell'articolo 7 del Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5, come da attestazione dell'Ufficio protocollo registrata al n.13439 del 15/07/2020.

Il presente documento controdeduce le osservazioni proposte allo strumento urbanistico adottato.

VALUTAZIONE E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Di seguito si riportano le valutazioni e le controdeduzioni delle istanze, volte a formulare osservazioni contenenti modifiche ed integrazioni alla proposta di Piano Urbanistico Comunale e al relativo Rapporto Ambientale, precisando che le stesse riferiscono esclusivamente allo strumento urbanistico, in quanto non sono pervenute osservazioni al Rapporto Ambientale.

1. Osservazione protocollo 13015 del 09.7.2020 OMISSIS

OGGETTO: modifica zonizzazione – richiesta di stralcio di una particella su cui insiste un fabbricato, ricadente nell'ambito ATP 11 prevista dalla proposta di piano, ad ambito urbano consolidato;
 modifica normativa – modifica dell'art. 106 delle norme tecniche di attuazione con l'inserimento al punto 3 degli "interventi di adeguamento, ristrutturazione dei manufatti rurali".

ELABORATO: Tav.7.1 – Usi del territorio e Tav. 7.2 – Usi del territorio e modalità d'intervento – Norme Tecniche di attuazione

VALUTAZIONE

- a) La proiezione strutturale si traduce in assetto del territorio attraverso l'individuazione di caratteri morfologici e funzionali dominanti del tessuto insediativo;
- b) Le norme tecniche all'art. 106 comma 3 e 4 disciplinano le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio nell'Ambito urbano diffuso;

CONCLUSIONE

- a) NON ACCOGLIBILE in quanto la variazione proposta renderebbe disomogeneo il tessuto insediativo;
- b) NON ACCOGLIBILE in quanto le norme tecniche all'art. 106 già prevedono le trasformazioni indicate nell'osservazione.

2. Osservazione protocollo 13218 del 13.7.2020 di OMISSIS

OGGETTO: modifica di zonizzazione e viabilistica e osservazione di carattere generale chiedendo

- a) il ripristino della disciplina per le zone B2 del vigente PRG
- b) il ripristino della disciplina per le zone E del vigente PRG
- c) l'eliminazione della viabilità di progetto di collegamento tra via Kennedy e via Galileo Galilei

ravvisando presunta carenza di specifica motivazione e dell'interesse pubblico e assenza di considerazione dello stato di fatto e diritto dei suoli.

ELABORATO: Tav.7.1 – Usi del territorio e Tav. 7.2 – Usi del territorio e modalità d'intervento

VALUTAZIONE

Premesse le difficoltà oggettive nel riscontrare corrispondenza tra le aree dichiarate di proprietà e le proposte di modifica alle previsioni di PUC, è possibile intendere tre proposte:

- a) conservazione delle destinazioni urbanistiche del vigente PRG, prevedendo la zona omogenea B2, presumibilmente ricadente in un proponendo comparto di riassetto urbano Aru del PUC adottato, per i suoli compresi tra il limite meridionale della Aru 10 del PUC adottato, via Galileo Galilei e l'ambito di trasformazione integrata Ati 4a e gli ambiti consolidati della città compatta, sempre secondo PUC. Le aree indicate graficamente nel menzionato perimetro sono poste a margine degli ambiti urbani consolidati della città compatta e sono classificate dal PUC come *aree agricole periurbane di compensazione ecologica e di salvaguardia*, con riferimento alla condizione di fatto relativa alle urbanizzazioni esistenti e alle scelte strategiche conformate agli obiettivi di trasformazione e sviluppo del territorio. Le *aree agricole periurbane* interessano le zone di frangia urbana ad elevata frammentazione ecosistemica per la costituzione di fasce tampone volte al contenimento dell'urbanizzazione diffusa e del consumo del suolo, svolgendo un ruolo significativo di "cerniera" nella costruzione delle connessioni e interrelazioni del sistema agricolo-ambientale e paesistico-agrario. Le aree agricole periurbane e di salvaguardia sono classificate zona omogenea E, ai sensi del D.M. 1444/1968, tra cui sono comprese le aree agricole periurbane di compensazione ecologica, qualificate come dotazione territoriale, in quanto assolvono a funzioni di interesse collettivo di compensazione ecologica e di implementazione delle attrezzature attraverso l'insediamento di orti urbani e di attività ludiche e ricreative, sportive e culturali all'aperto, entro i parametri stabiliti dalle norme tecniche di attuazione. Le aree agricole periurbane di compensazione ecologica concorrono, inoltre, al perseguimento degli obiettivi di valorizzazione e tutela dell'ambiente e del paesaggio attraverso strategie volte alla istituzione di fasce di tutela e di riqualificazione in accordo con le reti ecologiche previste dal PTR e dal PTCP, alla realizzazione del paesaggio verde costituito dalle superfici a verde nel contesto urbano e rurale e alla individuazione del verde periurbano con funzione di tampone eco sistemico.

- b) Conservazione della disciplina della zona omogenea E del PRG per le *aree agricole periurbane e di salvaguardia* del PUC, ritenendo la normativa adottata restrittiva e non inclusiva della destinazione d'uso per attività ricettive e per la ristorazione di tipo agrituristico. Le norme tecniche di attuazione del PUC prevedono parametri, indici edilizi e destinazioni d'uso, consentendo in ogni caso la DAG/5, ossia la presenza di Immobili destinati all'agriturismo e con funzioni ricettive, in relazione ai diversi livelli di tutela e di salvaguardia, richiamati sinteticamente del precedente paragrafo.
- c) Eliminazione della strada di progetto proposta dal PUC, di collegamento tra via Kennedy e via Galileo Galilei, ritenendola superflua ripetizione della parallela via Tenente Paraggio. Il collegamento tra via Kennedy e via Galileo Galilei rappresenta una delle azioni strutturali della strategia di *miglioramento della circolazione interna* proposta dal PUC, che prevede il completamento e la razionalizzazione della rete stradale urbana in relazione alla mobilità comprensoriale.

CONCLUSIONE

- a) NON ACCOGLIBILE, la richiesta di conservazione delle destinazioni urbanistiche del vigente PRG, prevedendo la zona omogenea B2, presumibilmente ricadente in un proponendo comparto di riassetto urbano Aru del PUC adottato, per i suoli compresi tra il limite meridionale della Aru 10 del PUC adottato, via Galileo Galilei e l'ambito di trasformazione integrata Ati 4a e gli ambiti consolidati della città compatta, sempre secondo PUC, in quanto
 - le caratteristiche fisiche delle aree in oggetto, zone di frangia urbana ad elevata frammentazione ecosistemica, dettano la necessità della destinazione proposta dal piano motivata dall'interesse pubblico alla realizzazione di fasce tampone volte al contenimento dell'urbanizzazione diffusa e del consumo del suolo, oltre alla qualificazione dell'ambiente e del paesaggio verde e al potenziamento delle interrelazioni del sistema agricolo-ambientale e paesistico-agrario, in accordo alle strategie territoriali di scala regionale e provinciale.
- b) NON ACCOGLIBILE, la richiesta di conservazione della disciplina della zona omogenea E del PRG per le *aree agricole periurbane e di salvaguardia* del PUC, in quanto le *aree agricole periurbane e di salvaguardia*, in quanto tali, perseguono obiettivi di valorizzazione e tutela dell'ambiente e del paesaggio attraverso strategie volte alla istituzione di fasce di tutela e di riqualificazione in accordo con le reti ecologiche previste dal PTR e dal PTCP.
- c) NON ACCOGLIBILE, la richiesta di eliminazione della strada di progetto proposta dal PUC, di collegamento tra via Kennedy e via Galileo Galilei, in quanto azione strutturale della strategia di *miglioramento della circolazione interna* proposta dal PUC, che prevede il completamento e la razionalizzazione della rete stradale urbana in relazione anche alla mobilità comprensoriale così come rappresentato al capitolo "9.5 – La Rete della mobilità- della relazione del PUC.

Allegati

1. Osservazione protocollo 13015 del 09.7.2020 di OMISSIS;
2. Osservazione protocollo 13218 del 13.7.2020 di OMISSIS.

A

COMUNE DI BELLIZZI	
PROV. DI SALERNO	
09 LUG. 2020	
PROT. N. <u>13045</u>	
CAT. _____	CL. _____ FASC. _____

RISERVATO ALL'UFFICIO	
OSSERVAZIONE	
N. <u>A</u>	DEL <u>09/07/2020</u>

AREA TECNICA E SVILUPPO DEL TERRITORIO
 UFFICIO DI PIANO
 COMUNE DI BELLIZZI

PIANO URBANISTICO COMUNALE
adottato con Deliberazione di G.M. n. 21 del 25.2.2019

Modello per le Osservazioni
ai sensi dell'art.7 comma 3 del Regolamento regionale 4 agosto 2011, n. 5

DATI ANAGRAFICI DEL PROPONENTE	
Il sottoscritto	
nome	_____
codice fiscale	_____
rilasciato da	_____
residente in	_____
telefono	_____
indicare la propria qualità di	_____
compilare solo il soggetto giuridico con sede in	_____
telefono	_____
autorizzato sp	a presente
mediante	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

OMISSIS

con riferimento al procedimento di formazione del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Ambientale e alla relativa fase di osservazione, in attuazione delle disposizioni della legge n.241/1990 e smi, della legge regionale n.16/2004 e smi, del Regolamento regionale n.4/2011 e del D.lgs. n.152/2006 e smi, formula le seguenti osservazioni.



COMUNE DI BELLIZZI
 PROVINCIA DI SALERNO

OSSERVAZIONE n. di	
ELEMENTO DI PUC <i>(Relazione – NTA – Studi specialistici – Cartografia – Rapp. Ambientale)</i>	Cartografia -NTA
SIGLA ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	Tav.7.1
TITOLO ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	Usi del Territorio
CAPITOLO/PARAGRAFO <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	Art.106 NTA
PAGINE <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	51
OGGETTO <i>(vd. Elenco tipologie osservazione in calce al modello)</i>	E-D
TESTO OSSERVAZIONE	
<p>In attuazione delle disposizioni della legge n°241/9° e s.m.i , legge regionale n°16/2004 s.m.i e del Dlgs n°152/2006 si presentano le seguenti osservazioni: Il proponente chiede di stralciare la particella 1314 foglio n°2 , in cui ricade il Fabbricato residenziale,dall’ambito ATP11 (Ambito produttivo di nuova formazione destinazione terziaria e commerciale) in quanto l’immobile di proprietà dell’istante risulta ad uso esclusivo residenziale e conserva le caratteristiche tipologiche di masserizia, quindi di manufatto rurale. In analogia quanto previsto per altre aree del territorio , si chiede, pertanto, che l’area definita dalla particella 1314 Foglio 2 venga inserita in Ambito Urbano Diffuso , disciplinato dall’art.106. Al contempo si chiede anche la modifica dell’Art.106 punto 3 : ART. 106 Ambito urbano diffuso.</p>	
MODIFICA RICHIESTA	
<p><i>(esempio: il capitolo/ paragrafo *****va modificato come segue)</i></p> <p>Particella 1314 foglio n°2 da ATP11 a Ambito urbano diffuso modifica dell’Art.106 punto 3 , modificato come segue:</p> <p>Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo; - Ristrutturazione edilizia - Interventi di adeguamento, ristrutturazione, dei manufatti rurali. 	



OSSERVAZIONE n. 1 di 1	
ELEMENTO DI PUC <i>(Relazione – NTA – Studi specialistici – Cartografia – Rapp. Ambientale)</i>	
SIGLA ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
TITOLO ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
CAPITOLO/PARAGRAFO <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
PAGINE <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
OGGETTO <i>(vd. Elenco tipologie osservazione in calce al modello)</i>	
TESTO OSSERVAZIONE	
MODIFICA RICHIESTA	
<i>(esempio: il capitolo/ paragrafo *****va modificato come segue)</i>	



OSSERVAZIONE n. 1 di 1	
ELEMENTO DI PUC <i>(Relazione – NTA – Studi specialistici – Cartografia – Rapp. Ambientale)</i>	
SIGLA ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
TITOLO ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
CAPITOLO/PARAGRAFO <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
PAGINE <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
OGGETTO <i>(vd. Elenco tipologie osservazione in calce al modello)</i>	
TESTO OSSERVAZIONE	
MODIFICA RICHIESTA	
<i>(esempio: il capitolo/ paragrafo *****va modificato come segue)</i>	

Autorizza il trattamento dei propri dati personali ai sensi del Dlgs 196 del 30 giugno 2003.

Bellizzi li 06/07/2020

OMISSIS



COMUNE DI BELLIZZI
PROVINCIA DI SALERNO

ALLEGATI	
X	copia documento identità del proponente
x	stralcio cartografico dell'elaborato di PUC predisposto con perimetrazione della zona oggetto di osservazione
x	stralcio dell'articolo normativo oggetto di osservazione
x	stralcio cartografico dell'elaborato di PUC con eventuale proposta di modifica
X	estratto mappa catastale con indicazione e perimetrazione delle particelle interessate
	altro TITOLO DI PROPRIETA'

ELENCO TIPOLOGIE OSSERVAZIONE	
A	aggiornamento cartografico
B	modifica viabilistica
C	modifica o specificazione confini zone PUC
D	modifica normativa
E	modifica zonizzazione
F	eliminazione vincolo
G	modifica perimetro aree soggette a PUA
H	osservazione di carattere generale
I	altro TITOLO DI PROPRIETA'

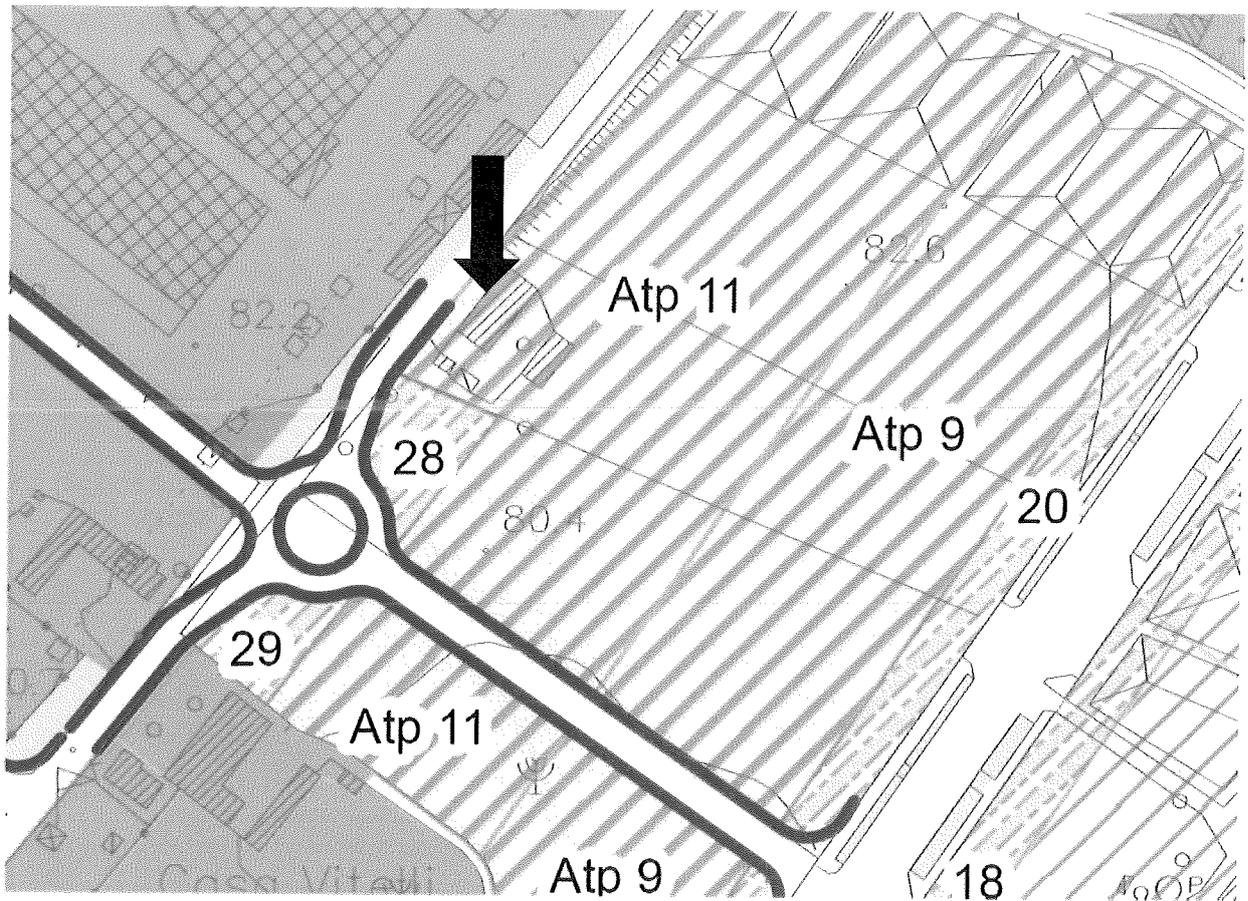
ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE E L'INOLTRO	
<p>Il <i>Modello osservazioni</i> deve essere corredato dei relativi allegati occorrenti per la facile e completa lettura della proposta, consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stralci degli elaborati di piano per i quali si propone la modifica ▪ rappresentazione cartografica delle modifiche proposte ▪ estratto di mappa catastale con indicazione e perimetrazione delle particelle interessate ▪ documenti aggiuntivi ritenuti utili allo scopo. <p>Nel caso di inoltro in formato digitale, il modello deve essere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. compilato digitalmente in ogni campo 2. stampato in formato .pdf 3. firmato digitalmente unitamente agli allegati richiesti 4. inoltrato all'indirizzo pec: areatecnica@pec.comune.bellizzi.it <p>Nel caso di inoltro in formato cartaceo, il modello deve essere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. compilato digitalmente in ogni campo 2. stampato in formato .pdf 3. firmato unitamente agli allegati richiesti 4. inoltrato all'indirizzo Comune di Bellizzi – Ufficio di Piano – via Manin, 23 – 84092 Bellizzi indicando nell'oggetto "Osservazioni al PUC e al Rapporto ambientale" <p><u>La firma digitale esclude l'obbligo di allegare copia del documento di identità del proponente.</u></p> <p>Per l'inoltro in formato digitale è ammessa la firma autografa del proponente sul modello compilato digitalmente, purché sia corredato della copia del documento di identità del proponente.</p> <p>Per l'inoltro in formato cartaceo è ammessa la compilazione manuale del modello, purché sia utilizzato carattere stampatello leggibile.</p> <p><u>Per formulare un numero di osservazioni superiore a tre, occorre compilare e inoltrare modelli aggiuntivi.</u></p>	



ALLEGATO 10/6

Stralcio cartografico dell'elaborato di PUC predisposto con perimetrazione
della zona oggetto di osservazione

OMISSIS



Città della produzione e dei servizi

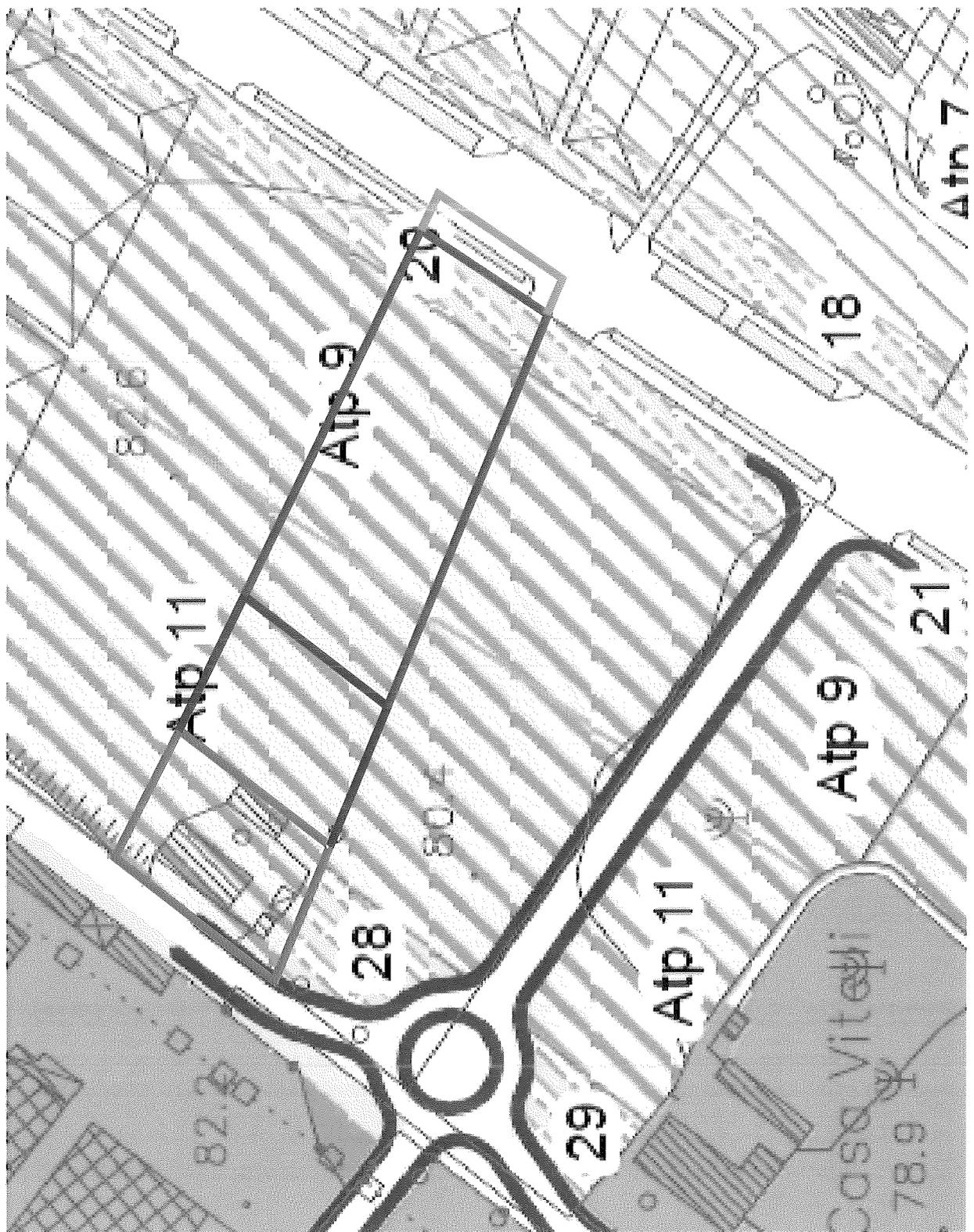
-  Ambito produttivo consolidato con prevalenza di attività terziarie e commerciali
-  Ambito produttivo di nuova trasformazione - destinazioni terziarie e commerciali
-  Ambito produttivo di nuova trasformazione - destinazione artigianale e industriale
-  Ambito produttivo consolidato con prevalenza di attività ricettive e ricreative
-  Ambito produttivo di nuova trasformazione - destinazioni ricettive e ricreative
-  Ambito produttivo di nuova trasformazione - destinazioni di supporto allo scalo aeroportuale
-  Intervento in corso di realizzazione

OMISSIS

ALLEGATO 2 di 6

Stralcio cartografico dell'elaborato di PUC con eventuale proposta di modifica

OMISSIS



OMISSIS

Particella di proprietà per la quale si chiede la variazione

P.lla 1314 superficie mq 1.599,00
da ATP a Ambito Urbano Diffuso

Particelle di proprietà per le quali si conferma
la destinazione assegnata dal PUC

P.lla 1310 superficie mq 40,00
.lla 1312 superficie mq 1.658,00
.lla 1460 superficie mq 4.904,00
.lla 1461 superficie mq 259,00)
rgombrata dalla strada esistente

OMISSIS

Stralcio dell'articolo normativo oggetto di osservazione

OMISSIS

CAPO IV LA CITTÀ GIARDINO**ART. 106 Ambito urbano diffuso**

1. Gli *ambiti urbani diffusi* rappresentano una tipologia insediativa prevalentemente residenziale, sorta in contesto rurale e sviluppatasi come forma alternativa di usare lo spazio urbano, qualificata come città giardino, classificabili zona omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968 e individuati dal PUC come zona omogenea **B5**.
2. Sono consentite le destinazioni d'uso:
 - Abitative: DA
 - Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/9, DT/10
 - Produttive: DP/1
 - Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.

Tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/1934, e in ogni caso non devono contrastare con il carattere prevalentemente residenziale della zona

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia
4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione nei lotti liberi, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - $IFf \leq 0,50$ mc/mq
 - $Hf \leq 9,50$ m
 - Distanza tra fabbricati $\geq 10,00$ m
 - Distanza dalla strada $\geq 10,00$ m
 - Distanza dai confini $\geq 5,00$ m
 - Numero di piani: n.3 fuori terra

per la realizzazione di complessi edilizi prevalentemente residenziali, in cui le destinazioni non residenziali integrate dovranno essere contenute nell'aliquota massima del 20% della superficie lorda di pavimento realizzata.

5. Per tutte le destinazioni d'uso è prevista la dotazione minima di standard pari a 80mq ogni 100mq di superficie lorda di pavimento.
6. Nel caso di destinazioni d'uso di tipo turistico ricettive la dotazione di standard, di cui al precedente comma, è ripartita garantendo le seguenti quantità minime in funzione dei posti letto (pl):
 - per attrezzature di interesse comune 1mq/pl

OMISSIS

Estratto mappa catastale con indicazione e perimetrazione delle particelle interessate –Visura Storica

OMISSIS

OMISSIS

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Salerno

Sezione: Foglio: 2 Particella: 1314

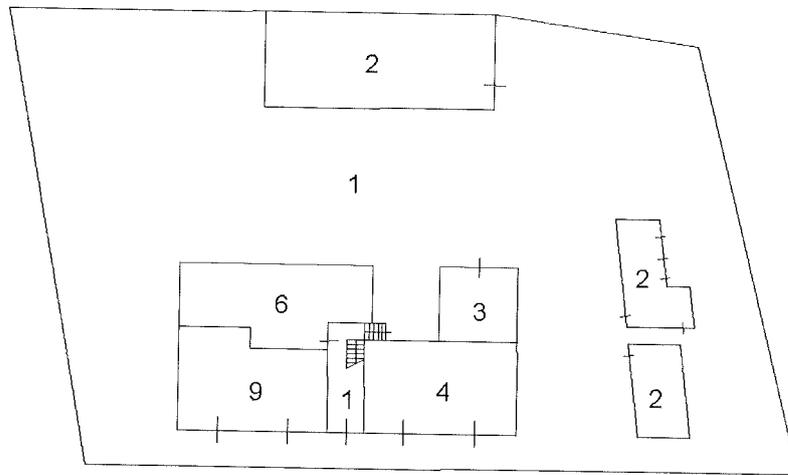
Protocollo n. SA0419272 del 28/12/2015

Tipo Mappale n. del

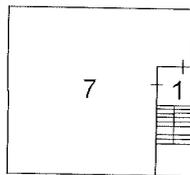
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

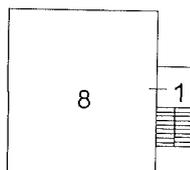
Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo



OMISSIS

Ultima planimetria in atti

Data: 07/07/2020 - n. T316744 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2020 - Comune di BELLIZZI (M294) - < Foglio: 2 - Particella: 1314 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Salerno
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: BELLIZZI

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

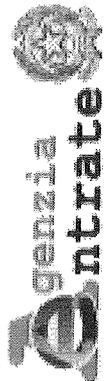
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BELLIZZI			2	1314			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE	
2	VIA DELLE INDUSTRIE	SN	T			LOCALE DI DEPOSITO	
3	VIA DELLE INDUSTRIE	SN	T			LOCALE DI DEPOSITO	
4	VIA DELLE INDUSTRIE	SN	T			MAGAZZINO	
5						SOPPRESSO	
6	VIA DELLE INDUSTRIE	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
7	VIA DELLE INDUSTRIE	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
8	VIA DELLE INDUSTRIE	SN	2			LOCALE DI DEPOSITO	
9	VIA DELL'INDUSTRIA	78	T			AUTORIMESSA	

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

OMISSIS



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/07/2020

Data: 07/07/2020 - Ora: 18.19.15 Fine

Visura n.: T333597 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BELLIZZI (Codice: M294)
Catasto Terreni	Provincia di SALERNO Foglio: 2 Particella: 1314

Area di enti urbani e promiscui dal 28/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	2	1314	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 15 99		Dominicale	Agrario
Notifica				Partita		1		Tipo mappale del 28/02/2007 protocollo n. SA0040409 in atti dal 28/02/2007 (n. 40409.2/2007)	
Annotazioni		comprende il fg. 2 n. 1311,1313							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 2 particella 1311 - foglio 2 particella 1313

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune M294 - Sezione - SezUrb - Foglio 2 - Particella 1314

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 2 particella 1311

- foglio 2 particella 1313

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

OMISSIS

AUEGATO 5046

Titolo di proprietà

OMISSIS

ALLEGATO 6 di 6

Documentazione fotografica

OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

OSSERVAZIONE n. _____ di _____	
ELEMENTO DI PUC <i>(Relazione – NTA – Studi specialistici – Cartografia – Rapp. Ambientale)</i>	N.T.A. - CARTOGRAFIA
SIGLA ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
TITOLO ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
CAPITOLO/PARAGRAFO <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
PAGINE <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
OGGETTO <i>(vd. Elenco tipologie osservazione in calce al modello)</i>	B; D; E
TESTO OSSERVAZIONE	
<p>SI CFR. ALLEGATO SUB 1), COME DA SEPARATO FOLIARIO</p>	
MODIFICA RICHIESTA	
<p>Con le presenti osservazioni si chiede, con riferimento alle aree di proprietà del Sig.</p> <p>OMISSIS :</p> <p>a - mantenere invariata l'attuale disciplina di zona, con riferimento sia alle destinazioni che ai parametri;</p> <p>b – con riferimento all'assetto viario, stralciare quanto meno la prevista viabilità di collegamento tra via Kennedy e via Galileo Galilei.</p>	



OSSERVAZIONE n. _____ di _____	
ELEMENTO DI PUC <i>(Relazione – NTA – Studi specialistici – Cartografia – Rapp. Ambientale)</i>	
SIGLA ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
TITOLO ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
CAPITOLO/PARAGRAFO <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
PAGINE <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
OGGETTO <i>(vd. Elenco tipologie osservazione in calce al modello)</i>	
TESTO OSSERVAZIONE	
MODIFICA RICHIESTA	
<i>(esempio: il capitolo/ paragrafo ****va modificato come segue)</i>	



OSSERVAZIONE n. _____ di _____	
ELEMENTO DI PUC <i>(Relazione – NTA – Studi specialistici – Cartografia – Rapp. Ambientale)</i>	
SIGLA ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
TITOLO ELABORATO <i>(vd. Elenco elaborati)</i>	
CAPITOLO/PARAGRAFO <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
PAGINE <i>(nel caso di osservazione su Relazioni, NTA, Rapp. Ambientale)</i>	
OGGETTO <i>(vd. Elenco tipologie osservazione in calce al modello)</i>	
TESTO OSSERVAZIONE	
MODIFICA RICHIESTA	
<i>(esempio: il capitolo/ paragrafo *****va modificato come segue)</i>	

Autorizza il trattamento dei propri dati personali ai sensi del Dlgs 196 del 30 giugno 2003.

Bellizzi li __10.07.2020_____

OMISSIS



COMUNE DI BELLIZZI
PROVINCIA DI SALERNO

FOLIARIO

per il Sig.

OMISSIS

1 – Testo delle osservazioni, ai sensi dell'art.7 del Regolamento regionale n. 5 del 04.08.2011;

2 – Stralcio dell'art. 110 delle N.T.A. dell'adottato P.U.C. di cui si chiede la modifica;

3 – Stralcio dell'elaborato di piano raffigurante la zonizzazione prevista dall'adottato P.U.C. con riferimento alle aree di proprietà del deducente;

4 – Stralcio di progetto contenente le modifiche proposte all'Ente con riferimento al previsto tracciato viario.

Bellizzi, 10.07.2020.

OMISSIS

AL COMUNE DI BELLIZZI – IN PERSONA DEL LEGALE

RAPPRESENTANTE P.T.

AL COMUNE DI BELLIZZI – AREA TECNICA E SVILUPPO DEL

TERRITORIO – UFFICIO DI PIANO - IN PERSONA DEL

RESPONSABILE P.T.

Osservazioni

del Sig.

nato a S

OMISSIS

alla via

ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Regionale n. 5 del

04.08.2011

al P.U.C. adottato con delibera di G.C. n. 34 del 27.04.2020 e
pubblicato sul B.U.R.C. in data 11.05.2020, n. 104.

***** *****

1 – Il deducente è proprietario di un'area sita nel Comune di Bellizzi, distinta in catasto al foglio 2, part.lle nn. 941, 1175, 1177, 1181, 1182 e 1486 nonché in catasto fabbricati al foglio 2, p.lla n. 1487 – cat. D10.

Trattasi di area ricompresa nell'ambito del vigente strumento urbanistico:

- per la maggior parte, in zona omogenea "E";
- per la parte residua, in zona omogena "B2".

2 – Di recente:

- con la delibera di G.C. n 21 del 25.02.2019, codesto Ente ha adottato un nuovo Piano Urbanistico;

- nel prescritto termine, il deducente depositato apposite osservazioni ex art. 7 del Regolamento n. 5/2011.

3 - Senonchè, il prescritto procedimento di valutazione ed esame delle osservazioni non è stato concluso nel termine prescritto dall'art. 3 – comma 3 del Regolamento n. 5/2011.

Muovendo da tali circostanze, codesto Ente:

- ha attivato *ex novo* l'iter procedurale di approvazione del P.U.C.;

- con la delibera di cui in epigrafe, ha di nuovo adottato il P.U.C..

4 - Orbene, con il Piano da ultimo (ri)adottato sono state confermate le medesime scelte pianificatorie di cui alla delibera di G.C. n 21 del 25.02.2019, recante il P.U.C. *decaduto*.

In particolare, dall'esame dei relativi elaborati, è emerso che:

a - detta consistenza immobiliare risulta ora ricompresa:

- in parte in zona omogena "*E1 – Area agricola periurbana di compensazione ecologica*";

- in parte in zona omogena "*E2 – Area agricola periurbana e di salvaguardia*";

b - la relativa disciplina di zona è fortemente limitativa non solo in relazione alla capacità edificatoria, ma a qualsivoglia effettiva possibilità di utilizzo, sia pur ai soli fini agricoli.

5 - Tale scelta, pertanto, merita un ripensamento in sede di definitiva approvazione del P.U.C..

E ciò, per i seguenti

MOTIVI

A - SULLA CORRETTA DESTINAZIONE DI ZONA

a.1 - E' principio pacifico, in tema di redazione degli strumenti urbanistici generali, che *"la zonizzazione ai sensi dell'art. 7 L. n. 1150/42, così come modificata dalla L. n. 1187/68, **deve tener conto della situazione esistente al momento dell'approvazione del P.R.G.**"* ovvero, nell'attuale assetto normativo del PUC (cfr. per tutte T.A.R. Valle D'Aosta 24.02.94 n. 19; Diritto urbanistico Mengoli - Giuffrè 1997).

Qualsiasi scelta urbanistica, cioè, **deve tener conto dell'effettivo stato dei luoghi ovvero della situazione preesistente.**

a.2 - Del pari, è principio pacifico in giurisprudenza che *"il Comune, pur avendo la più ampia discrezionalità di rivedere le previsioni urbanistiche in sede di disciplina del proprio territorio, tuttavia, ove abbia ingenerato precisi affidamenti sull'edificabilità nel proprietario dell'area, non può adottare una variante che modifichi le previsioni già in vigore senza una congrua comparazione tra i vari interessi in conflitto e senza addurre una circostanziata motivazione sulle particolari ragioni di pubblico interesse che abbiano reso necessario incidere sulle posizioni*

giuridiche del privato costituitesi con l'avallo dell'Amministrazione"
(cfr. Con. Stato – Sez. IV 23.04.98 n. 670; Cons. Stato – Sez. V
13.04.84 n. 243).

Ed ancora, *“nell'adottare nuove previsioni urbanistiche, l'Amministrazione ha l'onere di fornire una specifica motivazione sulla destinazione di singole zone quando tale destinazione incida, in senso peggiorativo, su situazioni meritevoli di particolari considerazioni o per la singolarità del sacrificio imposto al privato o per la preesistenza di legittime aspettative in quest'ultimo ingenerate”* (si cfr., T.A.R. Abruzzo – Pescara – 28.08.2006 n. 445; T.A.R. Puglia Bari – Sez. III – 03.09.2008 n. 2026; Cons. Stato – Sez. IV – 03.11.2008 n. 5478; T.A.R. Sicilia – Palermo – Sez. III – 02.12.2008 n. 1554).

In altri termini, è assolutamente pacifico e risulta ormai *jus receptum* in tema di pianificazione urbanistica che in sede di redazione degli strumenti urbanistici l'Amministrazione Comunale **deve tener conto delle situazioni di fatto esistenti e, quindi, è tenuta a salvaguardare i diritti dei privati, soprattutto laddove esistano posizioni consolidate.**

a.3 - Nella specie, l'area di proprietà del deducente è attualmente ricompresa in parte in zona omogenea “E” e parte in zona “B2” del vigente P.R.G..

Nell'ambito del P.U.C. adottato, la predetta area:

a - viene ricompresa:

- in parte in zona omogena "E1 - Area agricola periurbana di compensazione ecologica";

- in parte in zona omogena "E2 - Area agricola periurbana e di salvaguardia".

b - la relativa disciplina di zona incide **in maniera rilevantissima su qualsiasi effettivo utilizzo** (si cfr. art. 110 delle N.T.A.).

Entrambe dette scelte non sono condivisibili.

***** ***** *****

B1 - PRIMA DI TUTTO, SUL DIRITTO A CONSERVARE L'ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA CON RIFERIMENTO ALLA ZONA OMOGENEA "B2", QUANTO MENO NEI LIMITI DEL VIGENTE P.R.G.

b.1.1 - La precedente scelta urbanistica muoveva da una corretta applicazione e valutazione dei principi e criteri di cui al D.M. 1444/1968 ed, in particolare, dei presupposti in tema di zonizzazione di cui all'art. 2.

Nulla è cambiato.

Non è comprendere, pertanto, perché debba cambiare la destinazione urbanistica di zona.

b.1.2- Sotto altro profilo, l'area precedentemente ricompresa in zona omogena "B2" risulta:

- contermine ad aree con vocazione e destinazione edificatoria;

- ricompresa, unitamente a dette aree, nell'ambito di un unico comparto delimitato da un'unica viabilità pubblica, via Galileo Galilei.

b.1.3 - Anche sotto tale profilo, pertanto, ricorrono i presupposti per attribuire – *recte*, conservare – l'attuale capacità edificatoria, tale da completare il tessuto urbano fino – e nei limiti – quanto meno di detta viabilità pubblica esistente.

***** ***** *****

B2 – SULL'ERRONEITA' COMUNQUE DELLE DESTINAZIONI IMPRESSE

b.2.1- Fermo quanto sopra, le destinazioni impresse all'area di proprietà del deducente sono comunque erranee.

Come sopra rappresentato, l'area in oggetto è, per la maggior parte, ricompresa in Zona omogena "E" del vigente P.R.G..

La relativa disciplina di zona è contenuta nella previsione di cui all'art. 9 delle N.T.A. del vigente PRG, a norma del quale:

- *"nelle zone E sono ammessi **tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 delle presente Norme**, attuati da privati o Enti pubblici diversi dal Comune, previa denuncia di inizio attività o di permesso di costruire...";*

- *"nelle Zone E, sono ammessi interventi di nuova costruzione solo se funzionali alla produzione agricola o destinati alla abitazione del conduttore dell'azienda agricola. In particolare sono ammesse le*

destinazioni d'uso indicate alle lettere a.2), e.1), e.2), e.3), e.4), e.5) dell'art. 4 delle presenti Norme”;

- “gli interventi edilizi destinati agli usi di cui alle lettere **e.1), e.2), e.3), e.5) dell'art. 4 delle presenti Norme** sono ammessi nei limiti appresso indicati:

a) indice di edificabilità territoriale: **0,10 mc/mq**

b) distacco dai confini: 15 ml

c) distacco minimo tra i fabbricati pari all'altezza maggiore dei fabbricati prospicienti”;

- “nelle zone **E** sono ammessi interventi di nuova costruzione destinati ad usi abitativi, di cui alla lettera a.2) dell'art. 4 delle presenti Norme, nei limiti appresso fissati:

a) indice di fabbricabilità fondiaria: **0,03 mc/mq**

b) altezza massima: 7,50 ml

c) distacco minimo dai confini: 20 ml

d) distacco minimo tra i fabbricati: 7,50 ml

e) superficie massima edificabile destinata alla residenza: 150 mq”.

b.2.2 - Orbene, dalla lettura dell'art. 110 delle N.T.A. di cui all'adottato P.U.C. emerge una radicale modifica – **peggiorativa** – relativa:

- **sia** agli indici edificatori;

- **che** alle destinazioni d'uso consentite nell'ambito dell'area.

b.2.3 - Sotto il primo profilo - **ovvero con riferimento agli indici edificatori** - si rappresenta che nella zona omogenea *de qua* il P.U.C. adottato:

a - prevede “la nuova costruzione **per le esigenze abitative** dell’imprenditore agricolo ... con i seguenti parametri e indici:

- Lotto minimo 25.000mq
- $IUf \leq 0,006mq/mq$
- **$IFf \leq 0,023 mc/mq$**
- $Hf \leq 7,50m$
- $Dc \geq 10m$
- Df non inferiore all’altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10m
- $Ds \geq 20m$ e comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice della strada
- Np massimo 2 fuori terra”;

b – “la nuova costruzione **per le esigenze produttive** del fondo... con i seguenti parametri e indici.

- $IUf \leq 0,015mq/mq$
- **$If \leq 0,05 mc/mq$**
- $Hf \leq 7,5m$ salvo particolari necessità
- $Dc \geq 20m$
- Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc. $\geq 40 m$

- $D_f \geq$ altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10m
- D_f dai fabbricati residenziali \geq 10m per gli annessi agricoli e 20m per stalle, porcilaie, pollai e etc.
- $D_s \geq$ 20m e comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice della strada”.

b.2.4 - Sotto altro profilo - **ovvero con riferimento alle destinazioni d'uso consentite** - il suddetto art. 110, al comma 6, prevede che “nelle aree agricole periurbane di salvaguardia, zona omogenea E2, sono consentite le destinazioni d'uso:

- Agricole: DAG/ 1, DAG/ 2, DAG/ 3, DAG/ 4, DAG/ 5, DAG/ 6
- Infrastrutture e Servizi: URB/ 1 e URB/ 2”.

In altri e più chiari termini, è evidente che la nuova scelta pianificatoria:

- da un lato, non consente nell'ambito dell'area in oggetto la possibilità di poter insediare “**e.4 attività recettive e per la ristorazione di tipo agriturismo**”;
- dall'altro, riduce notevolmente l'indice di fabbricabilità, il quale:
 - per le nuove costruzioni per **esigenze abitative** è ridotto da **0,03 mc/mq** a **0,023 mc/mq**;
 - per le nuove costruzioni per **esigenze produttive** risulta dimezzato: da **0,10 mc/mq** a **0,05 mc/mq**.

Tali limitazioni:

- sono del tutto ingiustificate rispetto all'attuale strumento urbanistico;

- sono chiaramente *punitive*, tanto da assumere carattere vessatorio; e ciò, in considerazione presumibilmente del contenzioso avuto con l'Ente;

- violano i parametri previsti dalla disciplina vigente cui la pianificazione deve necessariamente uniformarsi.

Anche sotto tali ulteriori profili, la scelta operata va certamente rivista.

***** ***** *****

C - SULLA VIABILITA' PREVISTA DALL'ADOTTATO PUC

c.1 - Un'ultima considerazione con riferimento ai previsti tracciati viari.

Il riferimento va, in particolare, al tracciato viario previsto per il collegamento tra Via Kennedy e Via Galileo Galilei.

Detto tracciato si risolve in un'inutile duplicazione della parallela viabilità di cui alla Via Tenente Paraggio.

c.2 - Sul punto, una precisazione è dirimente.

La distanza tra la Via esistente (Via Tenente Paraggio), già di proprietà Pappalardo ed oggetto di procedura ablatoria, ed il previsto tracciato viario è di poche decine di metri.

Tale circostanza assume rilevanza sotto un duplice profilo:

- dà atto dell'inconfigurabilità di una effettiva utilità di detto nuovo collegamento;
- il nuovo tracciato viario fraziona l'area di proprietà del deducente (p.lla n. 1486) in piccole porzioni (con un fronte di poche decine di metri), tali da rendere l'intera consistenza interessata da detta viabilità inutilizzabile, anche solo ai fini agricoli, come ipotizzato con il P.U.C. adottato.

c.3 - Ma non solo.

La strada comunale Via Kennedy risulta da anni già ampiamente collegata con Via G. Galileo.

E ciò, mediante un'ampia strada – larga circa 10 mt. – di collegamento con via Paraggio, la quale risulta ormai già prolungata fino a congiungersi con Via G. Galilei.

Anche la realizzazione di tale strada, come è noto, ha interessato una consistenza immobiliare già di proprietà del deducente ed oggetto di apposita procedura ablatoria.

c.4 - A ciò, aggiungasi un ulteriore elemento.

Il programmato collegamento viario dovrebbe collegare i Comuni di Battipaglia e Bellizzi.

L'opera, quindi, assume portata non limitata al solo territorio del Comune di Bellizzi.

Ne consegue che la relativa previsione dovrebbe essere, quanto meno, condivisa tra i due Enti.

Nulla di tutto ciò nella specie.

Ma ciò che è più grave è che:

- non risulta alcun atto di pianificazione adottato dal Comune di Battipaglia da cui possa evincersi una pianificazione comune;
- anzi, la pianificazione del limitrofo Comune di Battipaglia sembra prevedere una viabilità alternativa alla S.S. 18 in altro sito ovvero non in corrispondenza con quella prevista dall'adottato P.U.C. di Bellizzi.

Plurime le conseguenze:

- il rischio è quello di programmare un intervento superfluo in quanto inutile;
- deciso in via unilaterale ovvero senza un'identica previsione da parte del Comune limitrofo; per l'effetto, con il rischio di realizzare un tratto viario che sbucherebbe nel nulla,
- che avrebbe l'unico fine di danneggiare ulteriormente, inutilmente ed ancora una volta il deducente.

c.5 - Un dato, però, è certo.

La scelta operata espone inutilmente l'Ente ad obblighi di indennizzo non solo per le aree eventualmente interessate dalla viabilità di progetto, ma di tutte le aree contermini in relazione alla riduzione del relativo valore.

E ciò, va certamente evitato.

Sulla base delle considerazioni che precedono e con ogni più ampia riserva, si formulano le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia codesto Ente, in accoglimento delle presenti osservazioni:

- a** - mantenere invariata l'attuale disciplina di zona, con riferimento sia alle destinazioni che ai parametri;
- b** - con riferimento all'assetto viario, stralciare quanto meno la prevista viabilità di collegamento tra via Kennedy e via Galileo Galilei.

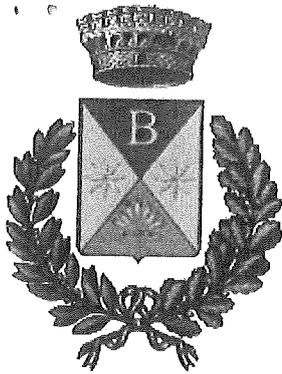
Si allega documentazione come da foliaro.

Con ogni più ampia riserva.

Bellizzi, 10.07.2020.

OMISSIS

” ”



COMUNE DI BELLIZZI
Provincia di Salerno

PUC

Piano Urbanistico Comunale

**AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO, INNOVAZIONE, SPORTELLO DELL'IMPRESA
UFFICIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

sindaco
Domenico Volpe

delegato all'urbanistica
Stefano Ciccariello

*responsabile unico
del procedimento*
ing. Pino Schiavo

*supporto al responsabile unico
del procedimento*
arch. Francesca Ciancimino

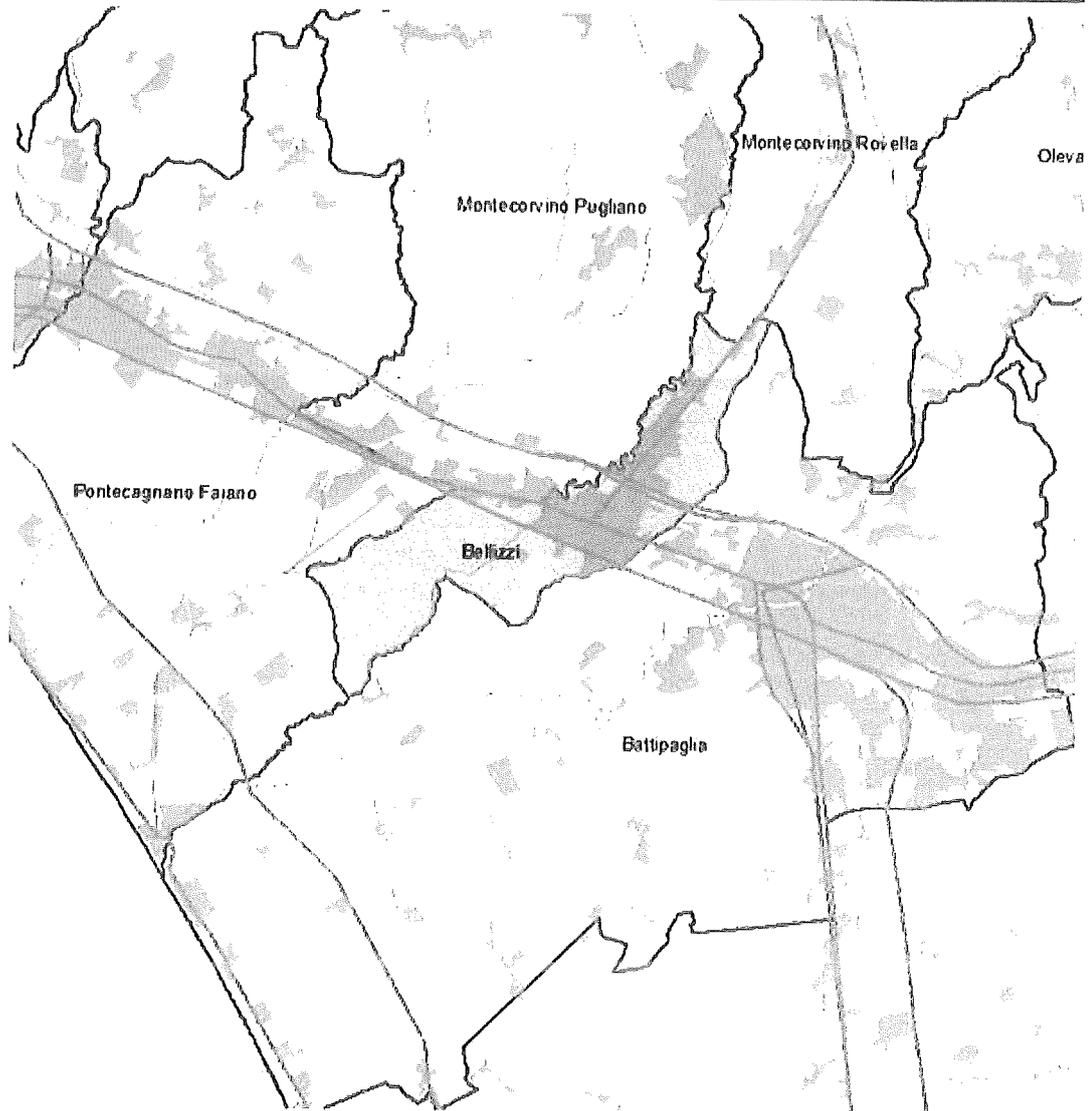
progettista
ing. Pino Schiavo

gruppo di lavoro
ing. Palmerino Belardo
geom. Pietro Diana
geom. Cosimo Mirra
geom. Carmelo Panico

servizi di consulenza agronomica
dr.ssa Sara D'Alessio

servizi di consulenza geologica
dr.ssa Mariateresa Bassi

*servizi per il
sistema informativo territoriale*
geom. Amedeo Mazzeo



ELABORATO

NTA

Norme tecniche di attuazione

febbraio 2019

- Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/4, DTR/5
 - Agricole: DAG/5
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- a. Nel caso di destinazioni d'uso di tipo turistico ricettive la dotazione minima di standard, pari a 80mq ogni 100mq di superficie lorda di pavimento, è ripartita garantendo le seguenti quantità minime funzione dei posti letto (pl):
- per attrezzature di interesse comune 1mq/pl
 - per parcheggi 2mq/pl
 - per verde e sport 5mq/pl.
6. Nelle aree agricole periurbane di salvaguardia, zona omogenea E2, sono consentite le destinazioni d'uso:
- Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6
 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
7. Nella zona omogenea E2 è consentita la nuova costruzione per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, nel rispetto delle norme generali del presente capo e compatibilmente con la vincolistica vigente e con i seguenti parametri e indici.
- Lotto minimo 25.000mq
 - $IUf \leq 0,006mq/mq$
 - $IFf \leq 0,023 mc/mq$
 - $Hf \leq 7,50m$
 - $Dc \geq 10m$
 - Df non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10m
 - $Ds \geq 20m$ e comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice della strada
 - Np massimo 2 fuori terra
8. Nella zona omogenea E2 è consentita la nuova costruzione per le esigenze produttive del fondo, nel rispetto delle norme generali del presente capo e compatibilmente con la vincolistica vigente e con i seguenti parametri e indici.
- $IUf \leq 0,015mq/mq$
 - $If \leq 0,05 mc/mq$
 - $Hf \leq 7,5m$ salvo particolari necessità
 - $Dc \geq 20m$
 - Dc per stalle/porcilaie/pollai/etc. $\geq 40 m$
 - $Df \geq$ altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10m
 - Df dai fabbricati residenziali $\geq 10m$ per gli annessi agricoli e 20m per stalle, porcilaie, pollai e etc.
 - $Ds \geq 20m$ e comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice della strada
- In particolare, per gli allevamenti zootecnici:
- $Rc \leq 0,05$ della superficie fondiaria
 - $Dc \geq a 40m$.
9. Nella zona omogenea E2 sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti, per una sola volta entro il limite massimo del 25% della superficie lorda di pavimento esistente, nel rispetto delle distanze prescritte per la presente zona.

Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

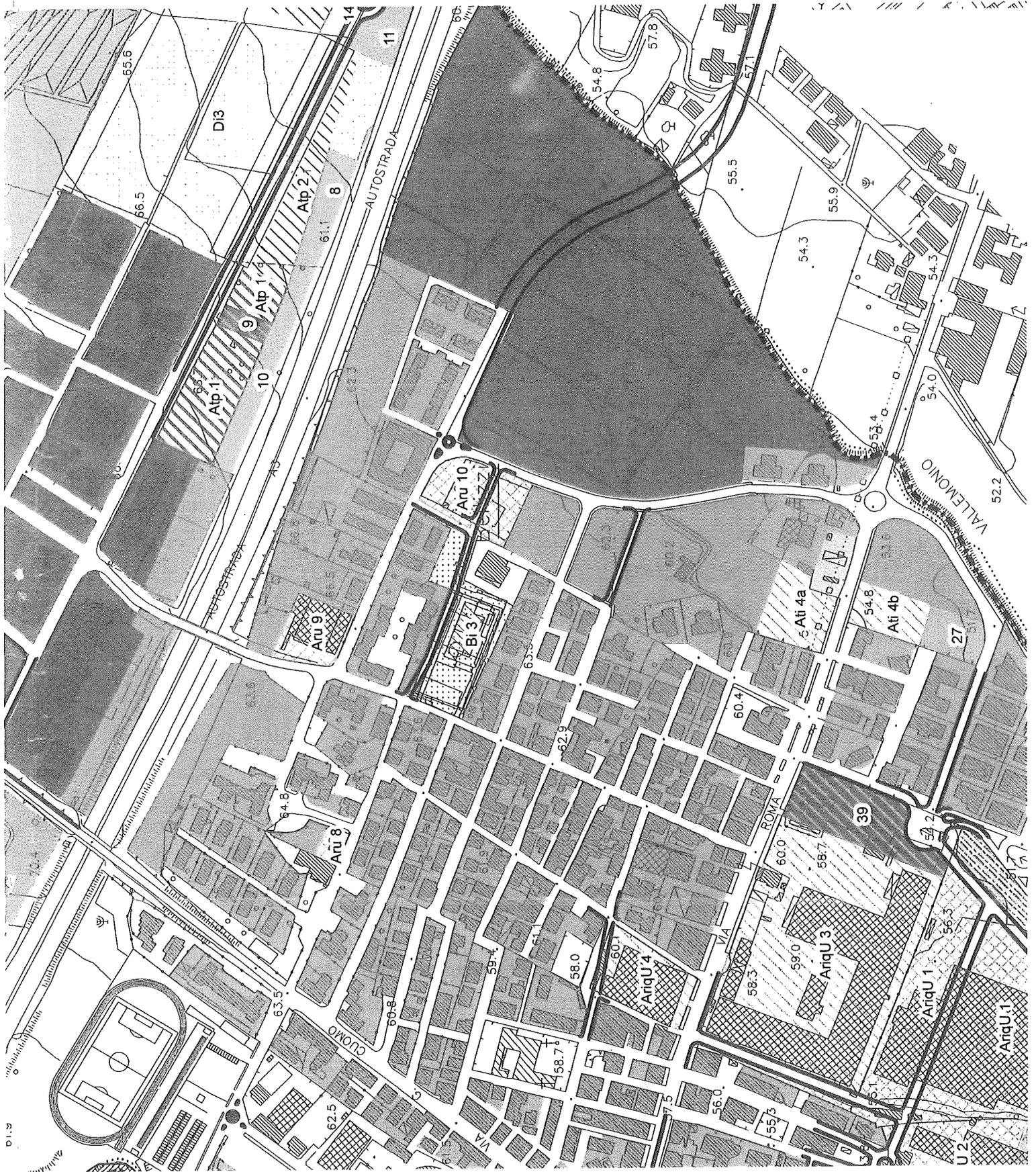
5. Tale asservimento è sempre consentito per gli annessi agricoli, mentre per i volumi residenziali è consentito per un valore complessivo di superficie lorda di pavimento non superiore a 150 mq.
6. La realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e semi naturali. Tali superfici concorrono, però, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale edificabilità rurale è riferita.
7. La scelta del sito di intervento deve tener conto dell'orografia del suolo e della sua collocazione rispetto alla viabilità esistente, al fine di limitare al massimo i movimenti di terra e le opere necessarie ad accedere ai fabbricati.
8. Ove l'azienda disponga di fabbricati vetusti e/o diroccati, la cui tipologia sia riconducibile a quella tipica dei luoghi, il loro restauro deve essere privilegiato rispetto alla richiesta di nuova costruzione

ART. 109 Monetizzazione degli standard

1. Ai fini del soddisfacimento degli standard previsti dal D.I. 1444/68, art. 4, punto 4, pari a 6 mq/ab, il rilascio del permesso di costruire di fabbricati rurali con destinazione residenziale è subordinato al versamento di una somma pari al valore di mercato di aree proporzionate agli abitanti da insediare.
2. Il calcolo degli abitanti da insediare è effettuato sul parametro di 80 mc/ab, calcolato sul volume urbanistico del fabbricato rurale a destinazione residenziale.
3. Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al punto precedente.

ART. 110 Aree agricole periurbane e di salvaguardia

1. Le *aree agricole periurbane e di salvaguardia* interessano le zone di frangia urbana ad elevata frammentazione ecosistemica per la costituzione di fasce tampone volte al contenimento dell'urbanizzazione diffusa e del consumo del suolo, classificabili zona omogenea E ai sensi del D.M. 1444/1968.
2. Le zone di frangia urbana sono individuate dal PUC come *aree agricole periurbane di compensazione ecologica*, classificabili come zona omogenea E1.
3. Le zone periurbane sono individuate dal PUC come *aree agricole periurbane di salvaguardia*, classificabile come zona omogenea E2.
4. Le trasformazioni fisiche ammissibili per il patrimonio edilizio esistente nelle zone omogenee E1 e E2, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia.
5. Nelle *aree agricole periurbane di compensazione ecologica*, zona omogenea E1, sono consentiti gli usi assentiti per gli immobili esistenti alla data di adozione del PUC e le seguenti destinazioni funzionali:



Legenda

-  Confini comunali
-  edifici in corso di realizzazione
-  interventi in corso di realizzazione
-  Corpi idrici
-  Standard esistenti e in corso di realizzazione
-  Viabilità di progetto
-  Parco di progetto

Visione strutturale

Città compatta

-  Ambito urbano consolidato
-  Ambito di trasformazione integrata
-  Ambito di riassetto urbano
-  Intervento in corso di realizzazione
-  Ambito urbano consolidato destinato ai servizi
-  Ambito di riqualificazione urbana con prevalenza di destinazione residenziale
-  Ambito di riqualificazione urbana con prevalenza di attività terziarie e commerciali

Città della produzione e dei servizi

-  Ambito produttivo consolidato con prevalenza di attività terziarie e commerciali
-  Ambito produttivo di nuova trasformazione - destinazioni terziarie e commerciali
-  Ambito produttivo di nuova trasformazione - destinazione artigianale e industriale
-  Ambito produttivo consolidato con prevalenza di attività ricettive e ricreative
-  Ambito produttivo di nuova trasformazione - destinazioni ricettive e ricreative
-  Ambito produttivo di nuova trasformazione - destinazioni di supporto allo scalo aeroportuale
-  Intervento in corso di realizzazione

Città giardino

-  Ambito urbano diffuso
-  Ambito di trasformazione integrata

Territorio rurale aperto

-  area agricola periurbana di compensazione ecologica
-  Area agricola periurbana e di salvaguardia *E2*
-  Area agricola produttiva

Attrezzature e spazi pubblici di progetto

-  Area di compensazione ecologica
-  Parcheggio pubblico
-  Verde p.a. - parcheggio
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico - parcheggio
-  Verde pubblico attrezzato

10. Le superfici non interessate da attività agricole produttive e libere da vincoli di pertinenza con fabbricati, ricadenti nelle zone omogenee E1 e E2, possono essere impiegate per lo svolgimento di attività ludiche e ricreative, sportive e culturali all'aperto, nel rispetto della disciplina delle presenti norme relativa alle aree di compensazione ecologica.
11. Nelle aree agricole periurbane di compensazione ecologica è possibile l'insediamento di orti urbani con le modalità stabilite dallo specifico regolamento comunale.

ART. 111 Aree agricole produttive

1. Le aree agricole produttive rappresentano le zone destinate alla produzione agricola per le quali si propone un modello di sviluppo della cultura della ruralità, che possa incentivare forme complesse e eco compatibili di fruizione del territorio, classificabili zona omogenea E ai sensi del D.M. 1444/1968 e individuati dal PUC come zona omogenea E3.
2. Sono consentite le destinazioni d'uso:
Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6
Infrastrutture e Servizi: URB/1, URB/2.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente, tramite intervento edilizio diretto sul patrimonio edilizio esistente, comprendono:
 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
 - Restauro e risanamento conservativo;
 - Ristrutturazione edilizia.
4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti, per una sola volta entro il limite massimo del 25% della superficie lorda di pavimento esistente, nel rispetto delle distanze prescritte per la presente zona.
5. Le dimensioni degli impianti serricoli di nuova realizzazione, rapportate alla natura delle colture ed alla capacità produttiva dell'azienda agricola e nel rispetto della normativa di settore, dovranno avere superficie coperta pari o inferiore al 70% dell'area a disposizione.
6. Nel rispetto delle norme generali del presente capo e compatibilmente con la vincolistica vigente, è consentita la nuova costruzione per le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo con i seguenti parametri e indici.
 - $I_{Uf} \leq 0,010 \text{mq/mq}$
 - $I_f \leq 0,038 \text{mc/mq}$
 - $H_f \leq 7,5 \text{m}$
 - $D_c \geq 10 \text{m}$
 - $D_f \geq$ altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10m
 - $D_s \geq 20 \text{m}$ e comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice della strada
 - N_p massimo 2 fuori terra
7. Nel rispetto delle norme generali del presente capo e compatibilmente con la vincolistica vigente, è consentita la nuova costruzione per le esigenze produttive del fondo con i seguenti parametri e indici.
 - $I_{Uf}: 0,020 \text{mq/mq}$