



COMUNE DI CERASO

(Provincia di Salerno)

Piano Urbanistico Comunale

Istruttoria Tecnica delle controdeduzioni alle Osservazioni RELAZIONE

Progettista incaricato:

Ing. Luigi Rispoli

con la collaborazione dello Studio Fedora Archh. Associati:

Arch. Martino D'Onofrio

Town pl. Zoe Boviatsi

Il Sindaco:
Avv. Gennaro Maione

Responsabile U.T.C.
Arch. Domenico Conti

*Adozione della Proposta di Piano Urbanistico Comunale con delibera della G.C. n. 33 del 21/04/2016 e RUEC adottato con delibera della G.C. n. 38 del 03/05/2016
B.U.R.C. n. 34 del 30/05/2016*

CRITERI DI VALUTAZIONE TECNICA

- 1) *Non possono essere accolte osservazioni che richiedono modifiche delle classificazioni su **proprietà altrui**, ovvero su proprietà di cittadini che non hanno documentatamente presentato osservazione e, di conseguenza, si considerano favorevoli alla classificazione attuale del PUC relativamente alla loro proprietà; l'accoglimento di dette osservazioni avrebbe come conseguenza la ripubblicazione del PUC, affinché i proprietari possano esprimere il consenso, e la ripresa di tutto l'iter e della procedura, oggi in fase di conclusione;*
- 2) *Non possono essere accolte osservazioni **prive di documentazione** adeguata di quanto sostenuto;*
- 3) *Non possono essere accolte osservazioni con richiesta di trasformabilità su proprietà **sottoposte a vincoli**;*
- 4) *Non possono essere accolte osservazioni per **intenzioni di progettualità** non ancora realizzate e/o oggetto di istanza di condono o concessione edilizia in itinere, con richiesta di modifica delle classificazioni in rapporto a situazioni ancora non realizzate;*
- 5) *Non possono essere accolte osservazioni basate esclusivamente sulla **proprietà** delle zone adiacenti all'area oggetto di osservazione;*
- 6) *Sono state ritenute accoglibili tutte le osservazioni **corredate di adeguata documentazione** che richiedevano il riconoscimento della destinazione d'uso esatta della proprietà in questione purché **legittima e di dimensioni significative e riconoscibili**;*
- 7) *Sono state ritenute accoglibili tutte le osservazioni **corredate di adeguata documentazione** che richiedevano il riconoscimento della destinazione d'uso esatta della proprietà in questione, purché **legittima, se la normativa prevista ne penalizzava la permanenza**;*
- 8) *Sono state considerate **parzialmente accoglibili** delle osservazioni che modificano le classificazioni previste dal PUC con soluzioni diverse da quelle richieste ma ritenute più consoni alle strategie territoriali, oppure con integrazioni e/o modifiche migliorative delle Norme tecniche relativamente a quanto richiesto;*
- 9) *Sono considerate accoglibili proposte **di modifiche alle NTA** che migliorino l'uso delle risorse del territorio.*

Osservazione n. 1 – Sig. D'Alessandro Aniello

(Protocollo generale: n. 2624 del 03/06/2016)

Il richiedente è proprietario di un terreno con fabbricato annesso, in catasto al Foglio di mappa n. 29 particella 580.

L'area oggetto di osservazione risulta classificata nel PUC adottato come “*Ambiti agricoli prevalentemente di elevato pregio*”.

L'istante dichiara che il fabbricato in oggetto è adibito a residenza con Piano Terra destinato ad attività artigianale autorizzata con permesso di costruire n.15/2009. Pertanto richiede la modifica della classificazione dell'area in *Aree Produttive Esistenti*.

La richiesta di modifica della classificazione come “*Aree produttive esistenti*” si ritiene **non accoglibile** poiché le classificazioni delle aree del PUC non sono lesive dei diritti già acquisiti in data precedente l'adozione dello stesso. Infatti, all'art.5 delle NTA, ultimo comma, si riporta quanto segue: “...*Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.*”

Inoltre, il richiedente dichiara che solo parzialmente il fabbricato è adibito ad attività artigianale mentre risulta confermato il carattere prevalentemente agricolo dell'area circostante.

Osservazione n. 2: Sig. Chirico Vincenzo

(Protocollo generale: n. 2662 del 06/06/2016)

L'istante è proprietario di un terreno con fabbricato annesso, riportato in catasto al Foglio n. 7 particella 587, adibito ad attività agrituristica. Il fondo è stato classificato nella proposta di PUC come: “*Ambiti agricoli prevalentemente di elevato pregio*” e risulta ricadente nel perimetro dell' “*Ambito di trasformabilità per attività produttive*”. Si richiede l'esclusione della particella in oggetto dall'area di trasformabilità prevista.

L'osservazione si ritiene **non accoglibile** poiché le classificazioni delle aree del PUC non sono lesive dei diritti già acquisiti in data precedente l'adozione dello stesso. Infatti, all'art.5 delle NTA, ultimo comma, si riporta quanto segue: “...*Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.*”

Inoltre, nelle NTA all'art. 18 – **AMBITI DI TRASFORMABILITÀ**, al comma 5, si riporta quanto segue : “5. *Gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformabilità possono essere stralciati dai PUA e sottoposti a specifiche condizioni normative.*”.

Osservazione n. 3: Sig. Poto Franco

(Protocollo generale: n. 2806 del 16/06/2016)

Il sig. Poto, nella sua qualità di conduttore in economia in atto di stipula del rogito notarile, presenta osservazione alla Tav. 1 del POC riguardante le particelle catastali n. 26, 27, 283, 282 al Foglio n. 20.

Per l'area oggetto di osservazione si richiede la modifica della classificazione presentando due opzioni di richiesta che separatamente si esaminano:

- Nella prima, e per tutte le particelle in oggetto, si richiede la modifica della classificazione da *Ambiti agricoli ordinari*, prevista dal PUC, in **AMBITI DI TRASFORMABILITÀ INTEGRATA**

per servizi e residenza con prevalenza di standard (ATI), ritenendo tale richiesta ottimale per la ricucitura urbana con gli insediamenti esistenti.

- Nella seconda, e relativamente alle particelle 27 e 283, si propone la modifica della classificazione in *Ambiti urbani consolidati suscettibili di completamento*.

L'area oggetto di osservazione è fondatamente classificata come agricola tenendo conto sia delle caratteristiche sia dell'ubicazione dei lotti, che sono parte integrante di un'ampia area con carattere agricolo e senza il carattere e la potenzialità di ricucitura degli insediamenti sostenuta dal ricorrente. Pertanto, l'osservazione, per entrambe le richieste, è da ritenersi **non accoglibile**.

Osservazione n. 4: Sig.ra Passaro Laura

(Protocollo generale: n. 2807 del 16/06/2016)

La ricorrente presenta due osservazioni per due aree adiacenti e ricadenti in Località Metoio che di seguito separatamente si esaminano:

1) La prima riguarda la particella catastale n.2 al Foglio n. 14, classificata dal PUC e nella Tav.5 del POC come *Ambito agricolo urbano*. Per detta area si richiede la modifica della classificazione in *Ambiti urbani consolidati suscettibili di completamento*.

L'osservazione si ritiene **non accoglibile** in considerazione sia delle caratteristiche dell'area in oggetto sia delle aree adiacenti.

2) La seconda richiesta riguarda le particelle n. 401 e 108 al Foglio n. 14. Per l'area in oggetto si richiede la modifica della classificazione da *Ambito agricolo urbano* ad *Ambito per attività turistiche e ricettive esistenti*. L'osservazione si ritiene **non accoglibile** poiché la classificazione richiesta, in base all'art. 22 delle NTA, riguarda "...*ambiti composti da edifici esistenti con le relative aree di pertinenza, utilizzati per attività turistiche ricettive e/o di ristoro...*", mentre, attualmente, nell'area in oggetto non risultano attività turistiche insediate.

Osservazione n. 5: Sig.ra Ferolla Romilda

(Protocollo generale: n. 2943 del 24/06/2016)

La ricorrente è proprietaria dell'area riportata in catasto al Foglio 36, particella 39.

Per detta area, classificata dalla proposta del PUC in parte come *Ambito Urbano Consolidato* ed in parte come *Ambito Agricolo Urbano*, si lamenta la mancata riconferma della sua trasformabilità edificatoria prevista dal precedente strumento urbanistico e si richiede la modifica della classificazione in **AMBITI URBANI CONSOLIDATI SUSCETTIBILI DI COMPLETAMENTO**.

È opportuno evidenziare che le valutazioni e classificazioni delle aree del PUC sono coerenti sia alle mutate condizioni e previsioni legislative sia alle necessità edificatorie, attualmente riconosciute, nonché all'esigenza generale di contenimento del consumo del suolo. Di conseguenza esse non sono sempre concordi con quanto stabilito dalla legislazione urbanistica previgente e le previsioni di Piani urbanistici precedenti.

L'area in oggetto rispetta in pieno quanto previsto dalle NTA per le classificazioni prevalenti attribuite e che di seguito si riportano:

“art.15 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI

1. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo cinquantennio, sono caratterizzati in prevalenza da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane. Ricadono in questi ambiti anche aree urbane che presentano caratteri di densità e/o morfologie non del tutto soddisfacenti, sì da richiedere interventi specifici di riqualificazione urbana....”

“art.11 – AMBITI AGRICOLI URBANI

1. Comprendono le aree coltivate, distinte dalle pertinenze di edifici residenziali o produttivi, totalmente o parzialmente intercluse negli aggregati insediativi edificati, ma confermate nella loro destinazione agricola. Si considerano aree non trasformabili...”

Pertanto l’osservazione si ritiene **non accoglibile**.

Osservazione n. 6: Sig.ri Oricchio Luigi, Oricchio Giovanna, Oricchio Ugo

(Protocollo generale: n. 3066 del 29/06/2016)

I ricorrenti, in qualità di proprietari di un appezzamento di terreno sito in località "Serre" del Comune di Ceraso ed individuato in catasto al Foglio 20, particella 67, dichiarano che per tale fondo è stato rilasciato il permesso di costruire nr.23115 il 02/07/15. Presentano la seguente osservazione alla proposta del Piano Urbanistico Comunale (PUC): l’area in oggetto risulta classificata dalla proposta di PUC come *Ambiti agricoli ordinari* e per la stessa si richiede il riconoscimento del permesso di costruire e la modifica della classificazione in *AMBITI URBANI CONSOLIDATI in corso di realizzazione*. Inoltre, ed in virtù del permesso di costruire rilasciato, si richiede la modifica della perimetrazione del Centro abitato in modo che includa l’area oggetto di osservazione.

La richiesta di modifica della classificazione in “*AMBITI URBANI CONSOLIDATI in corso di realizzazione*” non ha motivo di esistere poiché le classificazioni delle aree del PUC non sono lesive dei diritti già acquisiti in data precedente l’adozione dello stesso. Infatti, all’art.5 delle NTA, ultimo comma, si riporta quanto segue: “...*Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.*”.

Inoltre, le classificazioni delle aree rispettano il carattere prevalente delle stesse e, nel caso in esame, il carattere prevalentemente agricolo è confermato. Pertanto la richiesta si ritiene **non accoglibile**.

Relativamente alla richiesta di modifica della perimetrazione del Centro abitato, in modo che includa l’area oggetto di osservazione, si evidenzia che la perimetrazione suddetta, con Delibera G.C. n. 50 del 12/07/2012 e n. 100 del 12/12/2012, è precedente alla Proposta del PUC e compete all’Ente Amministrativo Comunale.

Osservazione n. 7: Sig. Di Lorenzo Aniello

(Protocollo generale: n. 3183 del 05/07/2016)

Il Sig. Di Lorenzo, nella qualità di Progettista dell’opera denominata: Piano di Lottizzazione convenzionata in località S. Pietro, Zona Turistica Residenziale, ed al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del PUC, presenta osservazione relativamente alle particelle n. 107, 109,110, 155, 376 al Foglio 18. L’area in oggetto, nel PRG Comunale ricadeva in Zona turistica residenziale mentre nella proposta del PUC le particelle citate ricadono in zona Agricola.

Si richiede che il progetto di Lottizzazione Convenzionata elaborato dal ricorrente e presentato al protocollo del Comune di Ceraso, sia riconosciuto dal PUC e realizzato.

Si evidenzia che il ricorrente presenta l’osservazione nella sua qualità di progettista di un’opera e senza l’ufficiale e documentato consenso dei proprietari.

Pertanto l’osservazione si ritiene **non accoglibile** e si ribadisce il primo dei criteri di valutazione delle osservazioni presentate: “*Non possono essere accolte osservazioni che richiedono modifiche*

delle classificazioni su **proprietà altrui**, ovvero su proprietà di cittadini che non hanno presentato osservazione e, di conseguenza, si considerano favorevoli alla classificazione attuale del PUC relativamente alla loro proprietà; l'accoglimento di dette osservazioni avrebbe come conseguenza la ripubblicazione del PUC, affinché i proprietari possano esprimere il consenso, e la ripresa di tutto l'iter e della procedura, oggi in fase di conclusione;”

Inoltre, la richiesta di inserire un'area in “*Ambiti di trasformabilità di tipo turistico a rotazione d'uso*” atteso che la stessa nel previgente P.R.G. ricadeva in zona turistica residenziale **non ha ragione di esistere** in quanto il piano di lottizzazione presentato al comune non risulta approvato in quanto non conforme al P.R.G.

Osservazione n. 8: Sig. Gatto Aniello

(Protocollo generale: n. 3430 del 19/07/2016)

L'istante si dichiara proprietario di un fondo individuato in catasto al Foglio 5, particella 92.

Per l'area in oggetto chiede la modifica della classificazione prevista dalla proposta del PUC da *Ambiti urbani consolidati* ad *Ambiti urbani consolidati suscettibili di completamento* in virtù delle sue intenzioni di realizzare un fabbricato.

Come evidenziato nei criteri di valutazione delle osservazioni pervenute: “*Non possono essere accolte osservazioni per intenzioni di progettualità non ancora realizzate e/o oggetto di istanza di condono o concessione edilizia in itinere, con richiesta di modifica delle classificazioni in rapporto a situazioni ancora non realizzate;*”

Inoltre, è opportuno evidenziare che le valutazioni e classificazioni delle aree del PUC sono coerenti sia alle mutate condizioni e previsioni legislative sia alle necessità edificatorie, attualmente riconosciute, nonché all'esigenza generale di contenimento del consumo del suolo.

Pertanto l'osservazione si considera **non accoglibile**.

Osservazione n. 9: Sig. Bortone Raffaele

(Protocollo generale: n. 3437 del 20/07/2016)

Il ricorrente nella sua qualità di proprietario di un fondo individuato in catasto al Foglio 21, particella 1105, presenta osservazione alla proposta di PUC relativamente alla stessa.

L'area oggetto di osservazione è classificata dal PUC come *Ambito Agricolo Ordinario*.

Il ricorrente chiede la modifica della classificazione in ATI 2. In particolare si richiede la suddivisione dell'Area di Trasformabilità ATI 2, localizzata nelle vicinanze, in modo che parte di quanto risulta realizzabile in essa si trasferisca e realizzi nella sua proprietà.

L'osservazione **non è accoglibile** tenendo conto delle caratteristiche, delle dimensioni e dell'ubicazione del lotto, della necessità di prevedere gli ambiti per la riqualificazione urbana nelle aree centrali ed adiacenti ad attrezzature o attività già esistenti ed inadeguatamente servite nonché delle esigenze generali di contenimento del consumo di suolo e dell'incremento indiscriminato delle urbanizzazioni, che hanno prevalso sulle particolari aspirazioni dei singoli proprietari.

La progettazione del PUC è finalizzata alla realizzazione di un assetto urbanistico ordinato e funzionale; a tali fini la conformazione – in sostanza casuale – dei lotti di proprietà privata non costituisce un elemento rilevante ai fini della progettazione stessa.

Osservazione n. 10: Sig.ra Ebner Maria Teresa

(Protocollo generale: n. 3464 del 21/07/2016)

La ricorrente è proprietaria di un terreno individuato in catasto al Foglio 19, particella n.7.

L'area oggetto di osservazione risulta classificata dal PUC come attrezzatura esistente destinata a "Verde pubblico gioco e sport". La ricorrente afferma che detta area costituisce pertinenza di accesso al suo fabbricato adiacente (F.19, part. n.6) classificato come *Ambito urbano consolidato*, e chiede che l'area pertinenziale oggetto di osservazione sia esclusa da "Verde pubblico gioco e sport" ed inclusa in "*Ambito urbano consolidato*" oppure "*Ambito agricolo urbano*".

L'osservazione **si ritiene accoglibile** e si propone la classificazione dell'area pertinenziale come *Ambito urbano consolidato*.

Osservazione n. 11: Sig. Aloia Lorenzo

(Protocollo generale: n. 3468 del 21/07/2016)

L'istante si dichiara proprietario del fondo individuato in catasto al Foglio 21, particella n.202.

Lamenta la classificazione della sua proprietà come *Ambito agricolo delle fasce periurbane* e, a seguito di estese valutazioni ed esposizioni di necessità, chiede che sia modificata la classificazione dell'area oggetto di osservazione in *Ambiti urbani consolidati suscettibili di completamento* al fine poter realizzare un'abitazione e di ripristinare quanto previsto per tale area dal PRG previgente.

La stessa richiesta è presentata anche per il fondo di "proprietà del padre" adiacente ed individuato al Foglio 21, particella 216.

Relativamente alla richiesta di modifica della classificazione per l'area di proprietà del ricorrente (Foglio 21, particella n.202) e come evidenziato nei criteri di valutazione delle osservazioni pervenute, si ribadisce: "*Non possono essere accolte osservazioni per **intenzioni di progettualità** non ancora realizzate e/o oggetto di istanza di condono o concessione edilizia in itinere, con richiesta di modifica delle classificazioni in rapporto a situazioni ancora non realizzate;*"

Inoltre, è opportuno evidenziare che le valutazioni e classificazioni delle aree del PUC sono coerenti sia alle mutate condizioni e previsioni legislative sia alle necessità edificatorie, attualmente riconosciute, nonché all'esigenza generale di contenimento del consumo del suolo. Di conseguenza esse non sono sempre concordi con quanto stabilito dalla legislazione urbanistica previgente e le previsioni di Piani urbanistici previgenti.

Pertanto l'osservazione si considera **non accoglibile**.

Riguardo alla richiesta di modifica per la proprietà del padre (Foglio 21, particella 216) si evidenzia che tale osservazione non risulta documentatamente proposta dal proprietario della suddetta particella. Pertanto si richiama il primo dei criteri di valutazione delle osservazioni presentate: "*Non possono essere accolte osservazioni che richiedono modifiche delle classificazioni su **proprietà altrui**, ovvero su proprietà di cittadini che non hanno presentato osservazione e, di conseguenza, si considerano favorevoli alla classificazione attuale del PUC relativamente alla loro proprietà; l'accoglimento di dette osservazioni avrebbe come conseguenza la ripubblicazione del PUC, affinché i proprietari possano esprimere il consenso, e la ripresa di tutto l'iter e della procedura, oggi in fase di conclusione;*". La richiesta **non è accoglibile**.

Osservazione n. 12: Sig. Guglielmelli Giuseppe

(Protocollo generale: n. 3480 del 22/07/2016)

Il ricorrente si dichiara proprietario di un fondo con fabbricato annesso individuato in catasto al Foglio 29, particelle n.609-sub n.1.

Per l'area oggetto di osservazione, classificata dal PUC come *Ambito Agricolo ordinario*, si chiede la modifica di detta classificazione in *Aree produttive esistenti* per la presenza di un'officina meccanica.

La richiesta di modifica della classificazione in “*Aree produttive esistenti*” **non ha motivo di esistere** poiché le classificazioni delle aree del PUC non sono lesive dei diritti già acquisiti in data precedente l’adozione dello stesso. Infatti, all’art.5 delle NTA, ultimo comma, si riporta quanto segue: “...*Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono - anche se non rappresentate negli elaborati del PUC - confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi.*”. Inoltre, le classificazioni delle aree rispettano il carattere prevalente delle stesse e, nel caso in esame, il carattere prevalentemente agricolo è confermato.

Pertanto la richiesta si ritiene **non accoglibile**.

Osservazione n. 13: Sig. Buonomo Mario

(Protocollo generale: n. 3494 del 25/07/2016)

Il ricorrente, qualificandosi come proprietario, presenta osservazione per un fondo sul quale insiste un fabbricato agricolo in costruzione e classificato dal PUC come *Area produttiva esistente*.

Si chiede di stralciare tale area dal perimetro delle “*Aree produttive esistenti*” e modificare la sua classificazione in area agricola ritenendola più confacente all’effettiva destinazione della stessa.

Un accurato esame della documentazione prodotta dal ricorrente, evidenzia la totale assenza di documentazione necessaria ed a supporto della richiesta. Infatti, non risultano indicati né gli estremi della particella catastale di cui si richiede la modifica della classificazione né i titoli di proprietà della stessa. La sola indicazione cartografica sommaria non costituisce documentazione valida a supporto della richiesta.

Si ribadisce quanto riportato nei criteri di valutazione tecnica: “*Non possono essere accolte osservazioni **prive di documentazione adeguata di quanto sostenuto;***”.

Pertanto l’osservazione **si ritiene non accoglibile**.

Osservazione n. 14: Sig. Consoli Luciano

(Protocollo generale: n. 3531 del 26/07/2016)

Il ricorrente si dichiara proprietario di un fondo agricolo individuato in catasto al Foglio 7, particelle 395,412, 432, in località Spineto. Per l’area oggetto di osservazione lamenta la mancata riconferma della stessa nel nuovo strumento di pianificazione Comunale quale area a vocazione turistica, e chiede che la classificazione prevista dal PUC- *Ambiti agricoli ordinari*- sia modificata in “*Ambiti di trasformabilità di tipo turistico a rotazione d’uso*”.

Per la richiesta di modifica della classificazione per l’area di proprietà del ricorrente si ribadisce quanto evidenziato nei criteri di valutazione delle osservazioni pervenute: “*Non possono essere accolte osservazioni per **intenzioni di progettualità non ancora realizzate e/o oggetto di istanza di condono o concessione edilizia in itinere, con richiesta di modifica delle classificazioni in rapporto a situazioni ancora non realizzate;***”

È opportuno evidenziare che le valutazioni e classificazioni delle aree del PUC sono coerenti sia alle mutate condizioni e previsioni legislative sia alle necessità edificatorie, attualmente riconosciute, nonché all’esigenza generale di contenimento del consumo del suolo. Di conseguenza esse non sono sempre concordi con quanto stabilito dalla legislazione urbanistica previgente e le previsioni di Piani urbanistici previgenti.

A proposito delle considerazioni riguardanti il Rapporto Ambientale si evidenzia che in esso sono esaminati tutti gli aspetti ambientali riguardanti il territorio Comunale comprese le alternative e gli

scenari di sviluppo con l'evidenziazione dei fattori positivi e negativi che hanno determinato le scelte progettuali.

La richiesta di inserire l'area oggetto dell'osservazione in "*Ambiti di trasformabilità di tipo turistico a rotazione d'uso*", atteso che la stessa nel previgente P.R.G. ricadeva in zona a vocazione turistica, **non si ritiene accoglibile**.

Osservazione n. 15: Sig. Giordano Pietro

(Protocollo generale: n. 3532 del 26/07/2016)

Il ricorrente si dichiara proprietario di un fondo agricolo individuato in catasto al Foglio 7, particella 422, in località Spineto.

L'osservazione del ricorrente nella forma, nella sostanza delle motivazioni e nella richiesta di modifica è identica all'oss. N. 14 alla quale si rinvia.

L'osservazione **non si ritiene accoglibile**.

Osservazione n. 16: Sig.ri Cammarano Filadelfio e Giulio Immacolata

(Protocollo generale: n. 3539 del 26/07/2016)

I ricorrenti si dichiarano proprietari di terreni siti in località Spineto, riportati in catasto al Foglio 7, particelle 410,430.

L'osservazione del ricorrente nella forma, nella sostanza delle motivazioni e nella richiesta di modifica è identica all'oss. N. 14 alla quale si rinvia.

L'osservazione **non si ritiene accoglibile**.

Osservazione n. 17: Sig. Cammarano Filadelfio

(Protocollo generale: n. 3540 del 26/07/2016)

Il ricorrente si dichiara proprietario di un area con fabbricato annesso individuati in catasto al Foglio 7, particelle n. 36, 37, 79. Lamenta l'assenza dalla cartografia del fabbricato sito nella particella n. 36 e chiede la ridefinizione dell'area classificata come "*Verde pubblico gioco e sport*" e la modifica della classificazione per il fabbricato esistente come *Ambiti Urbani consolidati suscettibili di completamento*.

La richiesta di inserire il fabbricato identificato nella part. n. 36 **non ha motivo di esistere** poiché nelle NTA all' art.5, ed a tutela dei proprietari viene riportato quanto segue: "*L'eventuale assenza dalla cartografia di base della rappresentazione di edifici esistenti non inficia l'applicabilità ad essi del regime normativo definito dal presente PUC per la zona corrispondente.*"

La richiesta di inserire il fabbricato e l'area in oggetto negli *Ambiti Urbani consolidati suscettibili di completamento* **si ritiene parzialmente accoglibile** e si propone il suo inserimento negli *Ambiti urbani consolidati*.

La richiesta di ridefinizione dell'area classificata come "*Verde pubblico gioco e sport*" **si ritiene accoglibile**.

Osservazione n. 18: Sig. Cammarano Giuseppe

(Protocollo generale: n. 3541 del 26/07/2016)

Il ricorrente si dichiara proprietario dei terreni siti in località Spineto, riportati in catasto al Foglio 7, particelle n. 532, 415, 537, 539, 439, 536.

L'osservazione del ricorrente nella forma, nella sostanza delle motivazioni e nella richiesta di modifica è identica all'oss. N. 14 alla quale si rinvia.

L'osservazione **non si ritiene accoglibile**.

Osservazione n. 19: Sig. Cammarano Filadelfio

(Protocollo generale: n. 3542 del 26/07/2016)

Il ricorrente è proprietario di un terreno sito in località Isca e riportato in catasto al Foglio 20, particelle 849, 851. L'area oggetto di osservazione ricade in un'ampia zona classificata dal PUC come *Ambiti produttivi esistenti*. A seguito di argomentazioni simili all'osservazione n. 14, alla quale si rinvia, chiede che la classificazione dell'area in oggetto sia modificata in *Ambito di Trasformabilità per attività Produttive - ATP*.

La progettazione del PUC è finalizzata alla realizzazione di un assetto urbanistico ordinato e funzionale; a tali fini la conformazione – in sostanza casuale – dei lotti di proprietà privata non costituisce un elemento rilevante ai fini della progettazione stessa.

L'area oggetto di osservazione non presenta le caratteristiche dimensionali e funzionali che si considerano necessarie ed alla base delle aree trasformabili.

L'individuazione delle Aree trasformabili per nuove attività produttive deve rispettare le quantità e la tendenza in atto delle richieste per l'insediamento delle stesse, senza trascurare la necessità di calibrare e contenere il consumo del suolo agricolo. Nel territorio Comunale risultano già previste aree sufficienti per lo sviluppo produttivo futuro, mentre l'area oggetto di osservazione conferma il suo carattere agricolo.

Pertanto, in considerazione delle indicazioni dell'attuale uso e destinazione non produttiva della stessa, l'osservazione si considera **parzialmente accoglibile** e si propone la modifica della classificazione in *Ambito Agricolo ordinario*.

Osservazione n. 20: Sig. D'Angelo Crispino

(Protocollo generale: n. 3550 del 27/07/2016)

Il sig. Crispino è proprietario di un fondo in località Santa Barbara, individuato in catasto al Foglio 35, particelle n. 322, 328, 393, 296.

Presenta due osservazioni che distintamente si esaminano:

1) L'area oggetto di osservazione ricade nell'*AMBITO DI TRASFORMABILITÀ INTEGRATA per servizi e residenza con prevalenza di standard (ATI)* previsto dal PUC in località Santa Barbara.

Il ricorrente lamenta che, invece, solo parte delle particelle suddette risulta inserita nella ATI-4 del POC.

A seguito di estese argomentazioni chiede che tutte l'area oggetto di osservazione, già compresa nella ATI del Piano strutturale, sia inserita anche nella ATI-4 del I° Piano Operativo di cui chiede la modifica del perimetro. Chiede, inoltre, che la sua realizzazione avvenga mediante rilascio di permesso a costruire convenzionato e non subordinata alla redazione ed approvazione di apposito PUA.

Si evidenzia che il "piano operativo comunale" (POC) individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione secondo quanto previsto nelle NTA.

La richiesta di modifica del perimetro della ATI-4 del POC e delle NTA si considera **non accoglibile**.

2) Si chiede la modifica degli artt. 6 e 9 delle NTA con l'inserimento tra gli interventi ammessi la possibilità di realizzare l'abitazione per il conduttore del fondo e dei suoi familiari oltre al custode.

L'osservazione si ritiene **parzialmente accoglibile** e si propone la modifica dell' art. 9, comma 2 come segue:

- *il divieto o la limitazione dell'edificabilità, ad eccezione dell'edilizia rurale (**abitazione per il conduttore/proprietario del fondo, pertinenze agricole**) solo se strettamente funzionale all'attività coltivatrice, previa approvazione di apposito piano di sviluppo aziendale asseverato da agronomo iscritto all'Albo;*

Osservazione n. 21: Sig.ri Giordano Carmine e Giordano Maria Cristina

(Protocollo generale: n. 3552 del 27/07/2016)

I ricorrenti presentano osservazione al PUC relativamente ad un'area individuata in catasto al Foglio 19, particelle n. 301, 309, 307, 209, 210, 214, 477, 478, 479, 480, 481, 482. Si dichiarano titolari di una pratica per il rilascio di permesso di costruire nell'area oggetto di osservazione.

L'area è classificata dal PUC tra gli *Ambiti agricoli delle fasce periurbane* e gli *Ambiti Agricoli urbani*. Si richiede il ripristino dell'edificabilità del fondo e la modifica della classificazione in *Ambiti urbani consolidati suscettibili di completamento* al fine di realizzare un'abitazione e di ripristinare quanto previsto per tale area dal PRG previgente.

Per la richiesta di modifica della classificazione si ribadisce quanto evidenziato nei criteri di valutazione delle osservazioni pervenute: *“Non possono essere accolte osservazioni per **intenzioni di progettualità** non ancora realizzate e/o oggetto di istanza di condono o concessione edilizia in itinere, con richiesta di modifica delle classificazioni in rapporto a situazioni ancora non realizzate;”*

È opportuno evidenziare che le valutazioni e classificazioni delle aree del PUC sono coerenti sia alle mutate condizioni e previsioni legislative sia alle necessità edificatorie, attualmente riconosciute, nonché all'esigenza generale di contenimento del consumo del suolo. Di conseguenza esse non sono sempre concordi con quanto stabilito dalla legislazione urbanistica previgente e le previsioni di Piani urbanistici precedenti.

L'osservazione si considera **non accoglibile**.

Osservazione n. 22: Sig.ri Fierro Rosetta e Cammarano Raffaele

(Protocollo generale: n. 3559 del 27/07/2016)

Si presentano due osservazioni che separatamente si esaminano:

1) I ricorrenti sono proprietari di un terreno sito in località Santa Barbara ed individuato in catasto al Foglio 35, particelle n.128 e 131 (oggi 317, 318, 319).

L'area oggetto di osservazione ricade nell'*AMBITO DI TRASFORMABILITÀ INTEGRATA per servizi e residenza con prevalenza di standard (ATI)* previsto dal PUC in località Santa Barbara.

I ricorrenti lamentano che, invece, solo parte delle particelle suddette risulta inserita nella ATI-4 del POC.

A seguito di estese argomentazioni chiede che tutte l'area oggetto di osservazione, già compresa nella ATI dello strutturale, sia inserita anche nella ATI-4 del I° Piano Operativo di cui chiede la modifica del perimetro in modo che coincida con quello dello strutturale del PUC o che, in ogni caso comprenda tutta l'area in oggetto. Chiede, inoltre, che la sua realizzazione avvenga mediante perequazione.

Si evidenzia che il “piano operativo comunale” (POC) individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione secondo quanto previsto nelle NTA.

La richiesta di modifica del perimetro della ATI-4 del POC e delle NTA si considera **non accoglibile** mentre si sottolinea che la previsione del metodo perequativo richiesto è già presente nelle NTA.

2) La seconda osservazione riguarda l'area di proprietà individuata in catasto al Foglio 34, particelle n. 135, 138, 139, 455. Tale area risulta per la maggior estensione classificata come *Ambito urbano consolidato* mentre parte della particella 135, a servizio della residenza, è classificata come *Ambito agricolo delle fasce periurbane* e di tale porzione chiedono la modifica della classificazione e l'inserimento negli *Ambiti urbani consolidati*.

L'osservazione è **da ritenersi accoglibile**.

Osservazione n. 23: Sig. Crocamo Luigi

(Protocollo generale: n. 3569 del 28/07/2016)

Il ricorrente presenta osservazione al PUC relativamente ad un'area individuata in catasto al Foglio 3, particelle n. 105, 107. Si dichiara titolare di una pratica per il rilascio di permesso a costruire nell'area oggetto di osservazione.

L'area è classificata dal PUC tra gli *Ambiti agricoli delle fasce periurbane*. Si richiedono il ripristino dell'edificabilità del fondo e la modifica della classificazione in *Ambiti urbani consolidati suscettibili di completamento* al fine di realizzare un'abitazione e di ripristinare quanto previsto per tale area dal PRG previgente.

Per la richiesta di modifica della classificazione si ripropone quanto evidenziato nei criteri di valutazione delle osservazioni pervenute: *“Non possono essere accolte osservazioni per **intenzioni di progettualità** non ancora realizzate e/o oggetto di istanza di condono o concessione edilizia in itinere, con richiesta di modifica delle classificazioni in rapporto a situazioni ancora non realizzate;”*

È opportuno evidenziare che le valutazioni e classificazioni delle aree del PUC sono coerenti sia alle mutate condizioni e previsioni legislative sia alle necessità edificatorie, attualmente riconosciute, nonché all'esigenza generale di contenimento del consumo del suolo. Di conseguenza esse non sono sempre concordi con quanto stabilito dalla legislazione urbanistica previgente e le previsioni di Piani urbanistici precedenti.

Inoltre, si conferma il carattere prevalentemente agricolo dell'area.

L'osservazione si considera **non accoglibile**.

Osservazione n. 24: Sig. Poto Fiore

(Protocollo generale: n. 3605 del 29/07/2016)

L'istante, in qualità di proprietario (confinante) presenta n. 4 osservazioni che separatamente si esaminano:

1) L'osservazione riguarda l'area individuata in località Santa Barbara in catasto al Foglio 34, particelle 743, 744, 542. L'area oggetto dell'osservazione è classificata dal PUC in parte come sede stradale ed in parte come *Ambito agricolo urbano*. Si chiede la modifica della classificazione in Zona di trasformabilità per sede viaria.

Il ricorrente non si dichiara proprietario ma confinante all'area oggetto di osservazione e, di conseguenza, si ribadiscono i criteri di valutazione n.1 e 5.

- ✓ *Non possono essere accolte osservazioni che richiedono modifiche delle classificazioni su **proprietà altrui**, ovvero su proprietà di cittadini che non hanno documentatamente presentato osservazione e, di conseguenza, si considerano favorevoli alla classificazione*

attuale del PUC relativamente alla loro proprietà; l'accoglimento di dette osservazioni avrebbe come conseguenza la ripubblicazione del PUC, affinché i proprietari possano esprimere il consenso, e la ripresa di tutto l'iter e della procedura, oggi in fase di conclusione;

- ✓ *Non possono essere accolte osservazioni basate esclusivamente sulla **proprietà** delle zone adiacenti all'area oggetto di osservazione;*

L'osservazione **si ritiene non accoglibile**.

2) Si richiede la modifica delle NTA all' art.15 – AMBITI URBANI CONSOLIDATI, paragrafo 8 affinché venga elevata la superficie max per ampliamenti da 20 a 40 mq.

L'osservazione **si ritiene non accoglibile** poiché non conforme alla normativa vigente.

3) Si chiede la modifica delle NTA all'art. 39 -ALTRE FASCE DI RISPETTO, comma 1, con la diminuzione della fascia di rispetto fluviale a 25ml per tutto il territorio

L'osservazione si ritiene **non accoglibile**.

4) *art.17-AMBITI URBANI CONSOLIDATI SUSCETTIBILI DI COMPLETAMENTO*

Si richiede che, al paragrafo 2, venga aumentata l'altezza max da 7 ml a 11 ml e 2 piani residenziali invece di uno.

L'osservazione si considera **non accoglibile** poiché gli indici di edificabilità corrispondono alle documentate esigenze e previsioni di residenzialità nel territorio Comunale.

Osservazione n. 25: Sig.ra Poto Susanna

(Protocollo generale: n. 3606 del 29/07/2016)

La ricorrente si dichiara proprietaria di un fondo sito in località Ceraso e localizzato in catasto al Foglio 5, particella 93.

L'area oggetto di osservazione è classificata dal PUC come *Ambito urbano consolidato* e si richiede la modifica della classificazione in *Ambiti urbani consolidati suscettibili di completamento*.

È opportuno evidenziare che le valutazioni e classificazioni delle aree del PUC sono coerenti sia alle mutate condizioni e previsioni legislative sia alle necessità edificatorie attualmente riconosciute, nonché all'esigenza generale di contenimento del consumo del suolo.

Pertanto, l'osservazione si considera **non accoglibile**.

Osservazione n. 26: Sig.ra Iannicelli Marina

(Protocollo generale: n. 3609 del 29/07/2016)

La ricorrente si dichiara proprietaria di un fondo sito in località "Ortala" ed individuato in catasto al Foglio18, particelle 755 e 652. L'area oggetto di osservazione è in parte classificata nelle Disposizioni strutturali del PUC come *Ambiti di Trasformabilità Integrata per servizi e residenza con prevalenza di standard –ATI*. Chiede la ridefinizione del perimetro della ATI di riferimento in considerazione delle infrastrutture esistenti.

L'art. 51- *Ambiti di Intervento* delle NTA al comma 5 stabilisce quanto segue:

"5. I piani attuativi possono:

- precisare il perimetro degli ambiti di intervento, adeguandolo alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;*
- precisare i tracciati viari;*

- *modificare il perimetro degli ambiti in conseguenza di esigenze sopravvenute relative a ritrovamenti archeologici, modifica o imposizione di vincoli, problemi geologici;*
- *articolare l'ambito in più unità minime di intervento, in relazione alla programmazione temporale degli interventi;*
- *modificare la localizzazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e nel rispetto dei contenuti essenziali della morfologia progettuale.”*

Pertanto l'osservazione non ha motivo di esistere e si considera **non accoglibile**.

Osservazione n. 27: Sig. D'Angelo Crispino

(Protocollo generale: n. 3610 del 29/07/2016)

Il ricorrente è proprietario di un fondo sito in località Santa Barbara ed individuato in catasto al Foglio 35, particelle 249, 328.

L'area oggetto di osservazione è classificata dal PUC prevalentemente come *Ambito agricolo delle fasce periurbane* ed è sottostante all'**AMBITO DI TRASFORMABILITÀ INTEGRATA per servizi e residenza con prevalenza di standard (ATI)** previsto dal PUC in località Santa Barbara.

Si lamenta la mancata conferma delle capacità edificatorie dell'area, previste nel PRG previgente, e chiede l'inserimento della sua proprietà nella ATI al fine di costruire una residenza.

Per la richiesta di modifica della classificazione si ripropone quanto evidenziato nei criteri di valutazione delle osservazioni pervenute: *“Non possono essere accolte osservazioni per **intenzioni di progettualità** non ancora realizzate e/o oggetto di istanza di condono o concessione edilizia in itinere, con richiesta di modifica delle classificazioni in rapporto a situazioni ancora non realizzate;”*

È opportuno evidenziare che le valutazioni e classificazioni delle aree del PUC sono coerenti sia alle mutate condizioni e previsioni legislative sia alle necessità edificatorie, attualmente, riconosciute nonché all'esigenza generale di contenimento del consumo del suolo. Di conseguenza esse non sono sempre concordi con quanto stabilito dalla legislazione urbanistica previgente e le previsioni di Piani urbanistici precedenti.

Inoltre, si conferma il carattere prevalentemente agricolo dell'area.

L'osservazione si considera **non accoglibile**.

Osservazione n. 28: Sig.ra Palumbo Mirella

(Protocollo generale: n. 3542 del 3611 del 29/07/2016)

La ricorrente p proprietaria di un fondo sito in località Petrosa e identificato in catasto al Foglio 14, particelle n. 196, 15, 203, 44, 162, 197, 46, 273, 167.

L'area oggetto dell'osservazione è classificata dal PUC *come Ambito agricolo ordinario*.

Si richiede la modifica della classificazione in *Ambiti di trasformabilità per attività produttive-ATP* in ragione della localizzazione favorevole e le presenze commerciali e residenziali in atto.

L'individuazione delle aree per nuove attività produttive deve rispettare le quantità e la tendenza in atto delle richieste per l'insediamento delle stesse, senza trascurare la necessità di calibrare e contenere il consumo del suolo agricolo. Nel territorio Comunale risultano già previste aree sufficienti per lo sviluppo produttivo futuro, mentre l'area oggetto di osservazione conferma il suo carattere agricolo e di tutela ambientale.

Pertanto, l'osservazione si considera **non accoglibile**.

Osservazione n. 29: Sig.ra Ferrara Maria Teresa

(Protocollo generale: n. 3542 del 3621 del 01/08/2016) –osservazione fuori termine.

La ricorrente si dichiara proprietaria di un fondo sito in località Santa Barbara ed individuato in catasto al Foglio 34, particella 817. L'area in oggetto è classificata dal PUC come *Ambito agricolo urbano* ed è adiacente al fondo dove insiste il fabbricato di proprietà. Lamentando la classificazione agricola e chiedendo che tutta l'area sia classificata come *Ambito urbano consolidato*.

L'area in oggetto non presenta i caratteri richiesti per la classificazione come ambito consolidato mentre risulta ben confermata la classificazione attuale.

Tuttavia, avendo constatato il limite particellare dell'abitazione, ricadente nella particella 442, si ritiene di modificare il perimetro dell'ambito consolidato della stessa, rispettando il limite di pertinenza e, di conseguenza escluderlo dall'area agricola.

L'osservazione è da ritenersi **parzialmente accoglibile**.