



**CITTÀ DI MONTESARCHIO**  
(PROVINCIA DI BENEVENTO)

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE**

**RITIPIZZAZIONE p.lle 1594-769 e p.lle 875-877, fg. 31**  
**CIG: Z871604E7D**

**Relazione illustrativa**

**Il Commissario ad acta**  
*arch. ing. Michele Punzo*

**Il RUP**  
*ing. Domenico Duilio*

**Supporto al RUP**  
*arch. Pio Castiello*

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### RAGIONI DELLA VARIANTE

La presente Variante è stata redatta in esecuzione delle Delibere del Commissario ad Acta n.1 del 23.06.2016 e n.2 del 23.06.2016, aventi ad oggetto “Indirizzo di ritipizzazione in ottemperanza a quanto disposto dal TAR Campania” in relazione rispettivamente alle Sentenze del TAR - Sez. ottava – n.5631/2014 e n.5632/2014.

Le aree interessate sono distinte in Catasto Terreni come di seguito riportato:

- **foglio 31 p.lle 875 e 877** di proprietà del sig. **Izzo Sergio**, di estensione pari a 19.510,00 mq, destinata dal PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Benevento prot. Gen. n° 30396 del 08/10/2003 – n°63 del Registro dei Decreti – pubblicato sul B.U.R.C. n° 52 del 10/11/2003, in parte a *Zona PI - Parco urbano* e in parte a *Zona Cc - Produttiva a prevalenza commerciale*;
- **foglio 31 p.lle 1594 e 769** di proprietà della società **Seiffe s.r.l.**, di estensione pari a 20.808,00 mq, destinata dal PRG vigente, in parte a *Zona PI - Parco urbano*, in parte a *Zona Cc - Produttiva a prevalenza commerciale* ed in parte a *viabilità di progetto*.

Per le predette aree le succitate Delibere del Commissario ad Acta n.1 e n.2 del 23.06.2016 hanno indicato i seguenti indirizzi progettuali:

#### **Delibera del Commissario ad Acta n.1 del 23.06.2016 (aree di cui al fg.31, p.lle 875 e 877:**

*“1) ... ritipizzare le aree con destinazione urbanistica “C” espansione residenziale di iniziativa privata con intervento diretto attraverso i rapporti di seguito elencati:*

#### **Zona “C” con intervento diretto lotto unico**

#### **Parametri P.R.G. vigente per le zone “C”**

<b>F</b>	<b>p.lla</b>	<b>sup.</b>
31	875	13940
31	877	.5570

<b>Tot. Mq 19.510,00</b>
--------------------------

<b>Volume Zona C</b>	<b>1,2</b>	<b>19.510,00</b>	<b>23.412,00 mc</b>
<b>Indice capitario</b>		<b>135 mc/ab</b>	
<b>Numero abitanti</b>		<b>173,42</b>	<b>circa 174,00 abitanti</b>

**Dimensionamento Urb. Primarie**

12 mq/ab

174 n. abitanti

**2.088,0 Sup. Urb. Primarie**

**Dimensionamento Urb. Secondarie**

6 mq/ab

174 n. abitanti

**1044,0 Sup. Urb. Secondarie**

<b>Totale sup. Standards zona F primarie e secondarie</b>	<b>mq 3.132,0</b>
---	-------------------

**Parametri zona C nuova  
tipizzazione**

<b>Intervento</b>	Rc	0,4	mq/mq	<b>diretto</b>
	If	1,43	mc/mq	
	Hmax	7,00	m.	
	Df	10,0	m.	
	Dc	5,0	m.	

**Superficie lotto 16.378,00 mq**

**Volume max. lotto 23.412,00 mc**

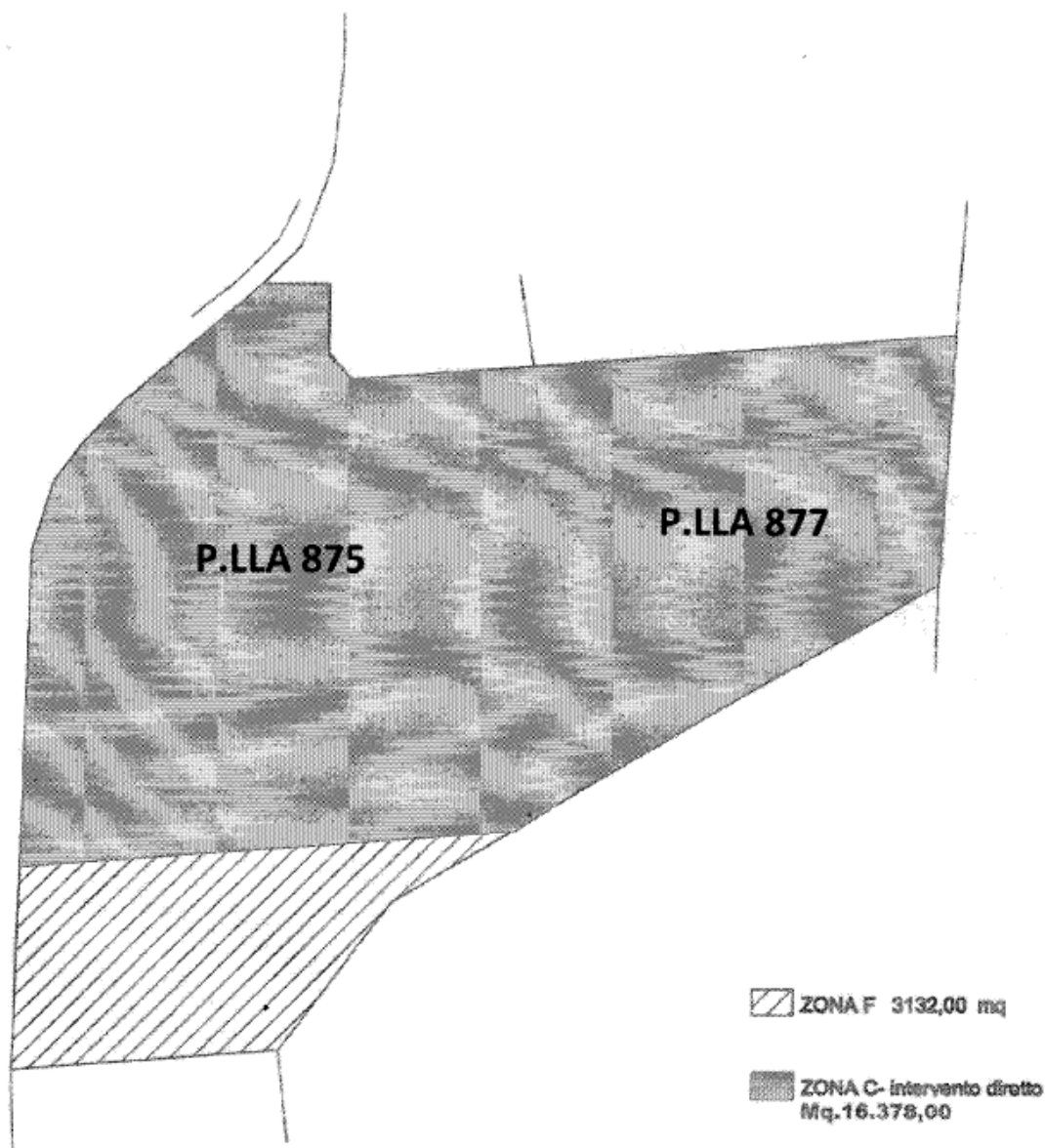
<b>If</b>	<b>1,43</b>	<b>Mc/mq</b>
-----------	-------------	--------------

*Per le p.lle 875 e 877 del foglio 31 di proprietà del Sig. Izzo Sergio, ritipizzi le stesse con individuazione della zona "F" (la quantità e la posizione della zona F, standard da cedere,*

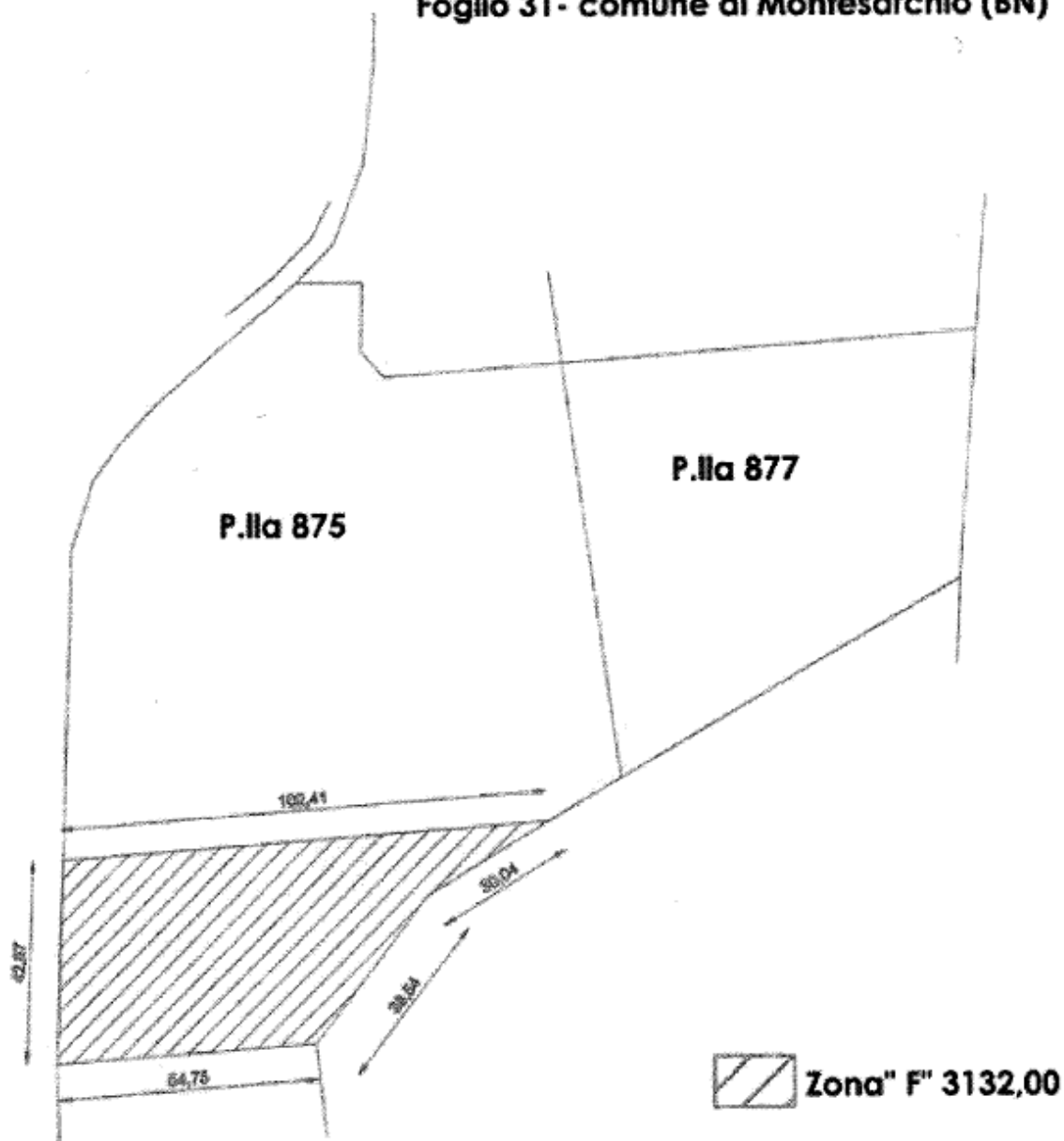
dove ubicare le urbanizzazioni primarie e secondarie viene individuata secondo le planimetrie in allegato parte integrante della presente deliberazione in cui vengono ubicate le urbanizzazioni primarie e secondarie):

- Prevedere tutte le urbanizzazioni primarie anche con realizzazione diretta a scomputo;
- Prevedere la possibilità di monetizzare i costi delle urbanizzazioni secondarie laddove esiste regolamento comunale;
- Di attenersi alle indicazioni del PTCP previste per le suddette aree circa le emergenze storico-archeologiche caratterizzanti con priorità di tutela;
- Di provvedere entro giorni 60 dalla data della presente deliberazione.

### Foglio 31 - Comune di Montesarchio (BN)



**Foglio 31 - comune di Montesarchio (BN)**



**Delibera del Commissario ad Acta n.2 del 23.06.2016 (aree di cui al fg.31, p.lle 1594 e 769 – già oggetto della osservazione n.31 al PRG vigente, accolta a seguito di delib. di C.P. n.124 del 27.12.2002):**

*“1) per le p.lle nn.1594 e 769 del foglio n.31 di proprietà della Seieffe s.r.l., la riproposizione delle destinazioni urbanistiche di P.R.G. con la stessa zonizzazione Zona Cc – Produttiva a prevalenza commerciale delle aree limitrofe avendo medesime caratteristiche e vocazione;*

*2) di attenersi alle indicazioni del PTCP previste per le suddette aree circa le emergenze storico-archeologiche caratterizzanti con priorità di tutela;*

*3) di provvedere entro giorni 60 dalla data della presente deliberazione.”.*

## **INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

Le aree in oggetto, site nel Comune di Montesarchio (BN) tra via Costantino Grillo e la SP 99, anche in relazione alle indicazioni del PTCP previste per le suddette aree circa le emergenze storico – archeologiche, risultano rivestire caratteristiche estrinseche ed intrinseche di idoneità per i motivi che di seguito, sinteticamente, si riportano:

- facilità di accesso con mezzi sia di piccole che di grandi dimensioni;
- estensione congrua alla destinazione da prevedersi;
- caratteristiche morfologiche adatte alle previste destinazioni d'uso (aree di forma regolare e in gran parte pianeggiante);
- presenza in zona delle principali reti di urbanizzazione primaria (viabilità pubblica, rete idrica, fognaria ed elettrica);
- proprietà privata delle aree;
- le aree limitrofe hanno medesime caratteristiche e vocazione;
- aree allo stato non utilizzate.

Per detti motivi, peraltro, le deliberazioni di cui al paragrafo precedente sono state dichiarate immediatamente esecutive (art. 134 comma 4 Decreto Legislativo 18.8.2000 n°267).

## **INQUADRAMENTO DELLE AREE NELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Nel PTCP vigente le aree interessate sono individuate:

- nella tavola dell'Unità di paesaggio, nell'unità UP32 appartenente alla categoria Paesaggio Urbano Consolidato (F);
- nella tavola del Sistema Storico-archeologico – Progetti Strategici prioritari, in parte come “Necropoli dell'Area Archeologica di Caudium”;
- nella Carta degli elementi strutturali, in parte come Area ad elevata naturalità da tutelare e valorizzare e in parte come Aree di trasformabilità urbana;
- nella Carta della ruralità, nella categoria Aree di Pianura.

Nel Piano Territoriale Paesistico (PTP) le aree interessate sono comprese nella Zona R.U.A, disciplinata dall'art.18 delle Norme di Attuazione del PTP; tale individuazione risulta compatibile con la ritipizzazione in oggetto.

Infine, le aree sono esterne alla perimetrazione del Parco Regionale del Taburno-Camposauro.

## **RITIPIZZAZIONE DELLE AREE**

### **Delibera del Commissario ad Acta n.1 del 23.06.2016 (aree di cui al fg.31, p.lle 875 e 877):**

Conformemente agli indirizzi di cui alla Delibera del Commissario ad Acta n.1 del 23.06.2016 le aree di cui alle p.lle 875 e 877 del fg. 31 vengono ritipizzate in Zona C per tutta la loro estensione catastale complessiva di **19.510 mq.**, con la indicazione della quantità e della posizione degli standards da cedere, dove ubicare le urbanizzazioni primarie e secondarie, definiti nella stessa delibera come “zona F” ad indicare la loro destinazione ad attrezzature pubbliche in coerenza con le NTA del PRG vigente per tale Zona C – art.18 – e calcolate nella medesima delibera commissariale nella misura di **3132 mq.**, da cui una superficie fondiaria pari a:  $(19.510 - 3.132) = 16.378 \text{ mq.}$ .

Da quanto innanzi discende che, in osservanza degli indirizzi commissariali, l'intera estensione delle p.lle 875 e 877 (peraltro comprensiva della minima porzione, di complessivi mq. 1.800 circa, classificata in Zona Cc dal PRG vigente) è riclassificata nella “**Zonizzazione Generale**” del PRG come *Zona C - Espansione residenziale privata*, disciplinata dall'art.18 delle NTA, con la individuazione al suo interno della quantità e posizione della corrispondente quota di aree a standard da cedere ai sensi di quanto già previsto peraltro dal PRG vigente, al citato art.18.

La individuazione di detta quota di aree a standard, come operata nei grafici allegati alla Delibera del Commissario ad Acta n.1 del 23.06.2016, viene quindi riportata con tale tipizzazione nella tavola della “**Zonizzazione e destinazione d'uso**” del PRG.

---

### **Delibera del Commissario ad Acta n.2 del 23.06.2016 (aree di cui al fg.31, p.lle 1594 e 769 – già oggetto della osservazione n.31 al PRG vigente, accolta a seguito di delib. di C.P. n.124 del 27.12.2002):**

Conformemente agli indirizzi di cui alla Delibera del Commissario ad Acta n.2 del 23.06.2016 le aree di cui alle p.lle 1594 e 769 del fg. 31 vengono ritipizzate in *Zona Cc – Produttiva a prevalenza commerciale* per tutta la loro estensione catastale, comprensiva della parte che nel PRG era già classificata in Zona Cc e delle parti, oggetto di riclassificazione, che nel PRG erano classificate in *Zona P1 – Parco Urbano e Viabilità di progetto*.

Dal momento che tali particelle erano state oggetto della osservazione n.31 al PRG vigente, accolta a seguito di delib. di C.P. n.124 del 27.12.2002, e che a seguito di tale accoglimento erano state introdotte negli articoli 20 e 33 delle NTA di Piano le conseguenti modifiche normative, si è ritenuto opportuno in questa sede stralciare i commi a tal fine introdotti, in quanto superati dalla presente ritipizzazione.