

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
fase di concertazione

Nel complesso le manifestazioni presentate 39 di cui 5 fuori termine. In particolare:

- 19 sono coerenti con il Documento programmatico della Variante n. 3 e/o con le disposizioni vigenti in materia di governo del territorio;
- 18 non sono state accolte in quanto non coerenti con gli obiettivi della Variante e/o in contrasto con le disposizioni vigenti in materia di governo del territorio.
- 2 prese d'atto (pareri di Acque Veronesi e Genio Civile)

Nella valutazione delle manifestazioni sono stati rispettati i criteri trasparenza e imparzialità così come richiesto dalle disposizioni di legge vigenti. I criteri generali di valutazione adottati per l'accoglimento delle richieste sono stati i seguenti:

- corrispondenza con gli obiettivi del Documento programmatico della Variante;
- compatibilità con i vincoli del PAT e degli strumenti urbanistici sovraordinati;
- compatibilità con le disposizioni legislative vigenti in materia di governo del territorio.

Verona 29/11/2022

Giulio Saturni
URBANISTA



Elaborato firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20, 21, 22 e 24 del D.Lgs 82/2005

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	TIPO	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO	PARERE AMMINISTRAZIONE
1	20/12/ 2021	27.361	CORRADO MIGLIORANZI	istanza rinnovo accordo	Si richiede di poter rinnovare l'accordo di pianificazione sottoscritto in data 16/06/2017 con approvazione della DGC n. 73 del 11/12/2017 divenuta efficace in data 16/02/2018.	--	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto l'eventuale proroga viene autorizzata secondo le disposizioni previste dall'art. 18, comma 7 bis della LR 11/2004: <i>"Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7"</i> .	
2	27/12/2021	27.835	ACQUE VERONESI	contributo al documento programmatico	Si fa presente che Acque veronesi scarl abbia inserito nel Piano degli interventi 2020-2023 un ulteriore investimento da 125.000 euro per un progetto di estensione della rete fognaria via Rezzola lato ovest, oltre a interventi già conclusi nell'anno 2020 come l'Adeguamento funzionale del depuratore di Sommacampagna e Pere di risanamento e salvaguardia del campo pozzi in via Cesarina.	--	PRESA D'ATTO	
3	20/01/2022	545	GENIO CIVILE	contributo al documento programmatico	Vengono richiamate le modalità per come redigere lo studio inerente la compatibilità idraulica.	--	PRESA D'ATTO	

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	TIPO	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO	PARERE AMMINISTRAZIONE
4	13/02/2022	743	CETTI BRUNO	manifestazione di interesse	Si richiede: 1. di correggere l'errore cartografico come già evidenziato dall'Ufficio tecnico indicando il nucleo rurale NEA 49 come ambito di urbanizzazione consolidata; 2. di poter riorganizzare gli annessi rustici esistenti attraverso una più razionale distribuzione degli spazi ed un miglioramento dell'inserimento paesaggistico degli stessi; 3. la possibilità di creare un alloggio per il custode dell'azienda con modesta modifica del perimetro del nucleo rurale identificato dal PI.	5	1. Si propone di ACCOGLIERE la proposta in quanto trattasi di errore materiale. 2. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere il recupero dell'edificato esistente. 3. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il consolidamento e lo sviluppo delle attività economiche esistenti.	
5	24/01/2022	1433	GIACOPUZZI MARIO	manifestazione di interesse	Si richiede la riduzione dell'attuale zona "Nucleo edificato in zona agricola (NEA 16) per ripristinare la "zona agricola di pianuraEp2" come sui terreni limitrofi.	6	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di valorizzare il territorio agricolo. Si precisa che l'ambito in oggetto è interessato da un Piano di recupero concluso ed è pertanto ammessa la riduzione dell'edificazione diffusa ai sensi dell'art. 8 lett. b) delle NTA del PAT.	
6	28/01/2022 e 07/02/2022	1771 e 2500	GRAZIANO VITTORINO	manifestazione di interesse	Si richiede il cambio d'uso verso la residenza per i figli di un annesso non più funzionale al fondo pari a 786 mc.	5	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Documento programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Si precisa che la domanda per il riconoscimento della non più funzionalità deve essere integrata mediante specifica relazione agronomica secondo quanto prescritto all'art. 31 del PI.	
7	01/02/2022	2021 e 2028	CETTI BRUNO	manifestazione di interesse	Essendo gli attuali annessi rustici di servizio all'attività inadeguati alle esigenze del fondo e costituendo un grave detrattore paesaggistico, si richiede la possibilità di demolire i fabbricati in oggetto pari ad una volumetria esistente di 2.286 mc e di poter ricomporre il volume mediante la costruzione di 1.415 mc a destinazione residenziale, con una riduzione del volume pari a 871 mc.	5	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. In coerenza con le disposizioni normative del PI si prescrive che il volume ammissibile è pari al 50% del volume esistente. Pertanto il volume riconosciuto è pari a 1.143 mc anziché 1.415mc richiesto. Si precisa che la domanda per il riconoscimento della non più funzionalità deve essere integrata mediante specifica relazione agronomica secondo quanto prescritto all'art. 31 del PI.	

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	TIPO	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO	PARERE AMMINISTRAZIONE
8	07/02/2022	2525	TURRI RENATA	manifestazione di interesse	Si richiede il cambio d'uso verso la residenza di un ex allevamento pari a circa 4.000 mc. In alternativa si propone la completa demolizione e il contestuale riconoscimento di un credito edilizio.	8	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di rimuovere gli allevamenti in conflitto con le previsioni di sviluppo insediativo. Si propone pertanto di riconoscere un credito edilizio di rinaturalizzazione (CER) secondo i criteri regionali approvati dal Consiglio Comunale.	
9	07/02/2022	2526	TEZZA ROBERTO E ALTRI	manifestazione di interesse	Si richiede 1. il cambio d'uso verso la residenza di un annesso non più funzionale al fondo pari a circa 4.200 mc. 2. In alternativa si propone la completa demolizione e il contestuale riconoscimento di un credito edilizio.	5	1. Si ritiene la proposta NON COERENTE con il PI in quanto il fabbricato in oggetto è all'interno di una fascia di rispetto generato da un allevamento intensivo che ne preclude il cambio d'uso verso la residenza. 2. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere la rinaturalizzazione del territorio agricolo. Si propone pertanto di riconoscere un credito edilizio di rinaturalizzazione (CER) secondo i criteri regionali approvati dal Consiglio Comunale.	
10	07/02/2022	2530	ROSSETTO FERRUCCIO (COOP. SAN ROCCO)	manifestazione di interesse	Si richiede, all'interno del centro storico del capoluogo, la riclassificazione dell'area da zona F a zona B con previsione di un nuovo volume pari a 5.500 mc.	1	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto non di competenza del PI bensì del Piano particolareggiato del centro storico del capoluogo a cui si rinvia per una eventuale revisione futura.	
11	09/02/2022	2622	RIGHETTI VILMA	manifestazione di interesse	Si richiede di riclassificare l'area da zona commerciale a zona residenziale per una superficie fondiaria di mq 2.328 pari a 3.251 mc.	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere gli interventi edilizi all'interno del tessuto consolidato. Tuttavia si prescrive la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e di messa in sicurezza della sosta degli scuolabus lungo via Chiesolina.	
12	09/02/2022	2745	SOZZI GIAN ANGELO e CRISTINA RAFFO	osservazione	Si richiede: 1. di inserire i terreni in proprietà della scheda 27 in "zona di ammortizzazione e transizione" al fine di escludere lo sfruttamento dell'area a fini diversi da quelli agricoli; 2. in subordine, di definire le fasce di rispetto e gli indici edilizi dell'area sottoponendo a verifica di assoggettabilità a VAS e screening di VINCA la prevista riqualificazione.	5	1. Si ritiene la proposta NON COERENTE con la strumentazione urbanistica comunale in quanto la modifica delle zone di ammortizzazione e transizione è di competenza del PAT e non del PI; 2. Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto la scheda 27 del PI vigente già fissa i parametri edificatori demandandone l'attuazione domanda l'attuazione ad uno specifico PUA il quale verrà sottoposto a VAS e Vinca.	

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	TIPO	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO	PARERE AMMINISTRAZIONE
13	10/02/2022	2940	FELLINI MARGHERITA	manifestazione di interesse	Si richiede il cambio d'uso verso la residenza di un annesso non più funzionale al fondo pari a 760 mc.	6	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Si precisa che la domanda per il riconoscimento della non più funzionalità deve essere integrata mediante specifica relazione agronomica secondo quanto prescritto all'art. 31 del PI.	
14	11/02/2022	2996	SERVICE CENTER CATULLO	manifestazione di interesse	Si richiede: 1. il mantenimento sull'area dei soli fabbricati con destinazione residenziale aventi una volumetria complessiva di 2.289 mc che formeranno oggetto di intervento edilizio diretto anche in ampliamento sulla base delle disposizioni vigenti; 2. l'abbattimento delle altre unità immobiliari non aventi destinazione residenziale pari a 3.615 mc; 3. trasferimento della volumetria da ATO 5 (collina) a ATO 2 (Caselle) di 5.311 mc con destinazione D6 (turistico-ricettivo) a Caselle. Per i restanti 3.000 mc si richiede il riconoscimento di un credito edilizio; 4. il trasferimento dell'area parcheggio ad uso pubblico per gli autotrasportatori (circa 4.000 mq) insistente nella predetta area D6 di Caselle in area sita nel capoluogo adiacente all'impianto di distribuzione carburanti di proprietà.	2	1. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. 2. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente. 3. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire l'utilizzo dei crediti edilizi. Si precisa che la possibilità di trasferimento della cubatura tra ATO è disciplinato dall'art. 8 de PAT demandando al PI la possibilità di "aumentare o diminuire il carico aggiuntivo insediativo assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo del P.A.T.. 4. Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere gli interventi all'interno del tessuto consolidato. Tuttavia si propone la monetizzazione solo per la quota eccedente di 10 mq ogni 100 mq di SLP (quota minima di standard per le zone produttive).	3-4) In attesa di parere legale
15	11/02/2022	2999	BONFANTI RODELLA	manifestazione di interesse	Si richiede il cambio d'uso da annesso rustico a residenziale/commerciale e parcheggio (zona D6).	8	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto il fabbricato in oggetto è all'interno di una fascia di rispetto stradale che ne preclude il cambio d'uso.	
16	11/02/2022	3010	RIGHI PAOLO	manifestazione di interesse	Si richiede il riconoscimento in cartografia di un fabbricato esistente e regolarmente autorizzato.	3	Si propone di ACCOGLIERE la proposta in quanto coerente con lo stato dei luoghi.	

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	TIPO	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO	PARERE AMMINISTRAZIONE
17	11/02/2022	3018	BELTRAME RENZO	manifestazione di interesse	Si richiede di riclassificare l'area da zona agricola E2 a zona D3 turistico ricettiva per l'inserimento di piccole attive ricettive.	5	Si ritiene la proposta NON COERENTE con le disposizioni vigenti in materia di governo del territorio in quanto in contrasto con le disposizioni di cui alla LR 14/2017 di contenimento del consumo di suolo. Tuttavia si propone di definire gli ambiti naturali al fine di adeguare il PI alle disposizioni regionali in materia (LR 11/2013 art. 27 ter e DGR. n. 128 del 07/02/2018).	
18	11/02/2022	3019	RESIDORI MARIA GABRIELLA E PAOLA	manifestazione di interesse	Si richiede di classificare l'area da zona agricola a zona artigianale /commerciale per una superficie complessiva di 15.000 mq.	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di favorire l'insediamento di nuove attività produttive. Tuttavia si prescrive che tale ambito di sviluppo possa concorrere alla realizzazione della tangenziale così come prospettata nelle strategie del PAT. Tale intervento, ai sensi della LR 14/2017 consuma 1,5 ha di suolo agricolo.	
19	11/02/2022	3020	MAZZI CORRADO	manifestazione di interesse	Si richiede di classificare l'area da zona agricola E a zona turistico-ricettivo D6 per 19.000 mq.	2	Si ritiene la proposta NON COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico riguardanti lo sviluppo del comparto turistico-ricettivo e con la normativa regionale di contenimento del consumo di suolo.	
20	11/02/2022	3021	MAZZI CORRADO	manifestazione di interesse	Si richiede la riclassificazione dell'area da agricola E2 e verde privato F7 a zona residenziale di espansione e il contestuale cambio d'uso da allevamento a residenziale per una volumetria complessiva di 16.800 mc. La superficie complessiva dell'area è pari a 117.000 mq.	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di rimuovere gli allevamenti in conflitto con le previsioni di sviluppo insediativo. Ai sensi dell'art. 5.2.3 del PAT il volume massimo riconoscibile mediante credito edilizio è pari al 50% del volume esistente (8.400 mc) i quali dovranno essere concentrati in un'area con estensione massima di 18.000 mq in continuità con il consolidato per limitare il consumo di suolo. Si prescrive inoltre la realizzazione: 1. del 20% del volume (pari a 1.680 mc aggiuntivi) per interventi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata; 2. di una zona di mitigazione lungo il fronte autostradale con la piantumazione di alberi ad alto fusto al fine di realizzare un vero e proprio bosco urbano.	

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	TIPO	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO	PARERE AMMINISTRAZIONE
							Tale intervento ai sensi della LR 14/2017 consuma 1,8 ha di suolo agricolo.	
28	14/02/2022	3107	BERTOLOTTO GIACOMELLI	osservazione	Si richiede che l'area di pertinenza della propria abitazione venga inserita nel consolidato, mantenendo tuttavia la zona agricola.	6	Si propone di ACCOGLIERE la proposta in quanto coerente con lo stato dei luoghi.	
29	14/02/2022	3198	CIPRIANI ELENA E MONICA	manifestazione di interesse	Si richiede il cambio d'uso verso la residenza di un annesso non più funzionale al fondo per realizzare una residenza uni o plurifamiliare (SCHEDE 43).	6	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere il recupero dei fabbricati esistenti. Si precisa che la domanda per il riconoscimento della non più funzionalità deve essere integrata mediante specifica relazione agronomica secondo quanto prescritto all'art. 31 del PI.	
30	14/02/2022	3205	PIGNATTI MORANO FRANCESCA	manifestazione di interesse	Si richiede la possibilità di poter realizzare una piscina in centro storico	3	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto non di competenza del PI bensì del Piano particolareggiato del centro storico di Custoza a cui si rinvia per una eventuale revisione futura.	
31	14/02/2022	3215	AGRIFORM	manifestazione di interesse	Si richiede la possibilità di realizzare una nuova strada privata (attualmente in zona verde inedificabile) al fine di consentire un miglioramento dell'accessibilità al sito produttivo.	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di consolidare le realtà produttive esistenti. Si prescrive tuttavia la piantumazione di alberi d'alto fusto lungo il lato ovest e sud della nuova strada di progetto come da proposta allegata.	
32	15/02/2022	3225	BRICOLO FILIPPO	osservazione	Si richiede di modificare la norma presente nel PQAMA al Capo IV°, art.14, punto 2. Coperture - Gronde - Pluviali, consentendo la possibilità di realizzare tetti verdi in alternativa a tetti a falde, in modo da garantire la continuità e l'integrità paesaggistica e migliorare la sostenibilità ambientale.	//	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di semplificazione edilizia. Tuttavia si propone di non modificando il PQAMA bensì integrare l'art. 31 delle NTO del PI come segue: <i>"in coerenza con quanto previsto al PQAMA è consentita la realizzazione di coperture verdi in alternativa al tetto a falda previo parere della commissione edilizia."</i>	
33	15/02/2022	3237	BRICOLO FILIPPO	manifestazione di interesse	Si richiede di riclassificare l'area da zona agricola E a zona D produttiva per una superficie pari a 129.387 mq.	1	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto in contrasto con quanto disposto dall'art. 60 comma 3 del PTCP: <i>"ogni ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili di 250 metri"</i> .	

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	TIPO	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO	PARERE AMMINISTRAZIONE
							Si precisa che eventuale trasformazione dell'area potrà essere ammesso ai sensi dell'art. 7 della LR 11/2004, mediante Accordo di programma per l'attuazione della nuova tangenziale, così come previsto dal PAT. L'eventuale iter per formalizzare l'Accordo dovrà prendere in considerazione anche la precedente domanda 18.	
34	15/02/2022	3238	AZ. AGRICOLA BELVEDERE	manifestazione di interesse	Riclassificazione dell'area da zona agricola a zona residenziale di espansione da attuarsi mediante PUA denominato "PUA BELVEDERE" come ricompreso nel perimetro della "SCHEDA 16" della Variante n° 2 al Pl.	2	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto l'ambito è assoggettato a Programma complesso ai sensi dell'art. 8.d del PAT a cui è demandato uno specifico obiettivo: <i>"Realizzazione del programma complesso di sistemazione urbanistica dell'area centrale"</i> (ATO 2).	
1ft	16/02/2022	3341	RUFFO ALFA	manifestazione di interesse	Si richiede: 1. di modificare il Regolamento Edilizio (REC) al fine di dare la possibilità di aumentare la superficie accessoria o pertinenziale in deroga a quanto previsto dal PUA fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici quali il volume, la superficie coperta, la superficie interrata a la superficie permeabile; 2. che il calcolo del CSA per l'aumento della superficie accessoria o pertinenziale come sopra richiesta sia calcolato secondo i parametri approvati al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica a cui si riferisce il progetto.	2	1. Si ritiene la proposta COERENTE in quanto coerente con le disposizioni regionali di flessibilità in materia edilizia. Si propone pertanto di integrare l'art. 4 - Accordi tra soggetti pubblici e privati: <i>In fase di progettazione è ammessa la possibilità di aumentare la quota di superficie accessoria, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti in sede di Accordo e/o PUA (volume urbanistico, superficie coperta, superficie interrata e superficie permeabile).</i> 2. Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto in contrasto con le disposizioni nazionali e regionali vigenti. Si ricorda infatti che l'eventuale aumento della superficie accessoria o pertinenziale di cui al punto precedente è soggetto ad aggiornamento del CSA.	
2ft	17/02/2022	3447	TECRES	osservazione	Si richiede di ridurre la fascia di rispetto stradale lungo la Circonvallazione Europa, da 20m a 10m, per i fabbricati interni alla lottizzazione (PDL P/3).	1	Si ritiene la proposta COERENTE con gli obiettivi del Doc. Programmatico di promuovere gli interventi all'interno del tessuto consolidato. L'art. 42 delle NTO viene pertanto integrato indicando che per il PDL P/3 <i>"la fascia di rispetto stradale è pari a 10 metri."</i> Si precisa che per le parti in ampliamento sarà dovuto il CSA.	

N.	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	TIPO	OGGETTO	ATO	PARERE TECNICO	PARERE AMMINISTRAZIONE
3ft	17/02/2022	3449	TABARINI	manifestazione di interesse	Si richiede di poter demolire i fabbricati schedati diruti con recupero del volume edilizio da iscriversi nel registro dei crediti edilizi (RECREd). Si chiede altresì la riclassificazione dell'area da "Nucleo storico" a zona agricola. Il volume complessivo dei fabbricati esistenti ammonta a 1.999,15 mc	5	Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto l'eventuale stralcio del "nucleo storico" è di competenza del PAT.	
4ft	07/03/2022	4932	FERCAM	manifestazione di interesse	Si richiede di riclassificare l'area da agricola E a zona produttiva D2/cs senza aumento volumetrico al fine di migliorare gli spazi di parcheggio dei mezzi. Con tale intervento verrebbe modificato anche l'accesso al lotto così come nell'allegato n.4 alla domanda presentata, il tutto in sub-ordine alla realizzazione della rotatoria prevista all'incrocio con le vie Pantina, Molinaria Vecchia e dell'Artigianato.	6	Si ritiene la proposta COERENTE del Doc. Programmatico di consolidare le realtà produttive esistenti. Tuttavia si prescrive: <ul style="list-style-type: none"> • che l'ampliamento sia limitato all'ambito consolidato indicato nella tav. 4 del PAT; • la piantumazione di una fascia di alberatura d'alto fusto lungo il lato ovest in ampliamento • la messa in sicurezza dell'ingresso all'azienda. 	
5ft	8/08/2022	17708	BELTRAME ENZO	manifestazione di interesse	Si richiede che, in attuazione dell'art. 29 della LR 47/1985 e degli indirizzi regionali in materia di aree e ambiti di urbanizzazione consolidata, sia prevista la riqualificazione dell'intero ambito in cui insiste l'area di proprietà o quanto meno avvenga attribuito la previsione di riqualificazione ad uso produttivo del fabbricato di proprietà già sanato e indispensabile per il mantenimento dell'attività economica in essere		Si ritiene la proposta NON COERENTE in quanto in contrasto con il PAT il quale identifica l'area in oggetto all'interno di un ambito di edificazione consentendo esclusivamente gli usi agricoli, residenziali e turistici (bed & breakfast)	