



COMUNE DI CASALNUOVO MONTEROTARO

3° SETTORE - UFFICIO TECNICO

SINDACO:
per. agr. P. De Vita

Studio Tecnico
arch. Pietro Fatigato

Collaboratore:
arch. Francesco Pirulli

CONSULENZE DI SETTORE:

Geologico:
dott. geol. Giovanni Scirocco

Usi Civici:
arch. Antonio De Maio

VAS - Valutazione Ambientale Strategica:
arch. Antonio De Maio

RUP:
arch. P. Iacobbe

**RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI
E
PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI**

RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI AL PUG ADOTTATO E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI

A – OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il PUG, a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale con Deliberazione n. 12 del 2/03/2017, veniva debitamente depositato, ai sensi dell'art. 11 della LR n. 20/2001, presso la Segreteria del Comune (atti amministrativi ed elaborati di Piano su supporto informatico) e presso l'Ufficio Tecnico Comunale (elaborati cartacei), come riportato nell'Avviso del Responsabile del Settore Tecnico comunale debitamente pubblicato sul BURP n. 45 del 13/04/2017. Tale deposito è stato effettuato in data 13/04/2017 e gli atti sono rimasti a disposizione per i successivi sessanta giorni consecutivi, cioè fino al 12/06/2017 perché, ai sensi del comma 5 dello stesso art. 11 della LR n. 20/2001, chiunque potesse presentare proprie osservazioni al Piano adottato. Entro i prescritti sessanta giorni sono pervenute le seguenti osservazioni:

A - Osservazioni pervenute entro il termine				
N.	Protocollo	Data	Mittente/i	Oggetto
01	2521	03/04/2017	MINCHILLO EGIDIO	Osservazioni al PUG adottato con delibera di C.C. n 12 del 22/03/2017
02	3052	27/04/2017	MINCHILLO EGIDIO	Osservazioni al PUG
03	3818	25/05/2017	PORZIO GIOVANNI	Osservazioni al PUG
04	3819	25/05/2017	PORZIO ANTONIO	Osservazioni al PUG
05	3820	25/05/2017	PORZIO CLAUDIO	Osservazioni al PUG
06	3878	29/05/2017	VECCHIO ANTONIO	Osservazioni al PUG
07	4017	05/05/2017	GALANTE ANTONIO	Osservazioni al PUG
08	4025	05/05/2017	VENDITTI GIOVANNI	Osservazioni al PUG
09	4060	05/05/2017	CAPPABIANCA MAURO	Osservazioni al PUG
10	4061	05/05/2017	CAPPABIANCA MICHELE	Osservazioni al PUG
11	4102	07/06/2017	DI MARIA PIETRO MARIO	Osservazioni al PUG
12	4121	07/06/2017	PERRETTI ATTILIO	Osservazioni al PUG
13	4167	09/06/2017	ANGELO ROSELLA	Osservazioni al PUG
14	4208	09/06/2017	TASCA DONATO ANTONIO	Osservazioni al PUG

Oltre scadenza sono pervenute le seguenti osservazioni

B - Osservazioni pervenute oltre il termine				
N.	Protocollo	Data	Mittente/i	Oggetto
15	4406	20/06/2017	DE VITA VINCENZO	Osservazioni al PUG adottato con Delibera di Consiglio comunale n. 12 del 22/03/2017 e successivo aggiornamento in data 26/04/2017.
16	7785	20/11/2017	CELOZZI LAURA	Piano di Governo del Territorio - BURP n. 45 del 13/04/2017 - Adozione del Piano Urbanistico Generale - Osservazione

Con la nota PEC prot. n. 4769 del 04/07/2017 il RUP, con richiesta di esame e formulazione di proposte di controdeduzione, trasmetteva al progettista copia delle prime quindici osservazioni; la osservazione n. 16 veniva trasmessa con nota PEC prot. n. 2051 del 15/05/2018.

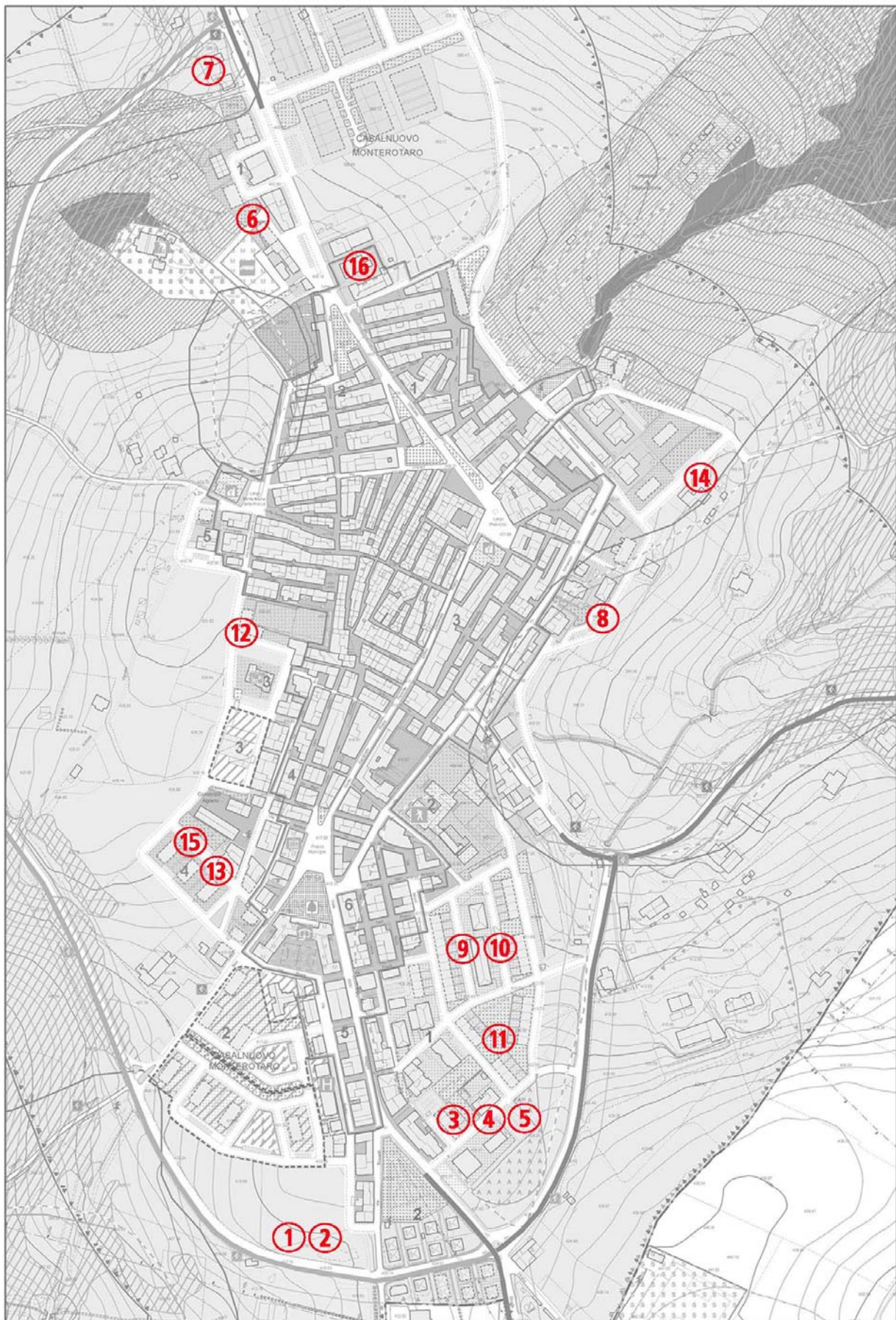
Ad un primo esame alcune osservazioni risultavano poco circostanziate sia relativamente alla qualifica dei firmatari sia alla esatta individuazione dei riferimenti catastali e sia rispetto alle motivazioni alla base richieste formulate; per tal motivo, il RUP richiedeva, con note del 12/12/2017, a tutti i firmatari delle Osservazioni di

voler fornire i necessari chiarimenti ad integrazione delle osservazioni da loro già presentate. In riscontro a tali richieste del RUP, sono pervenute al Comune le sottoelencate note di chiarimenti, successivamente trasmesse al progettista con nota PEC prot.2004 del 14/03/18.

C – Chiarimenti e/o integrazioni alle Osservazioni						
Richieste di chiarimenti		Mittente/	Note di riscontro			Riferimento a Osservazione n.
Prot. n.	data		n.	Prot. n.	data	
8318	12/12/2017	PERRETTI ATTILIO	1a	180	09/01/2018	12
			1b	1148	09/02/2018	
8317	12/12/2017	DI MARIA PIETRO MARIO	2	1407	19/02/2018	11
8315-8316	12/12/2017	CAPPABIANCA MAURO E MICHELE	3	1646	28/02/2018	9 – 10
8309-8310-8311	12/12/2017	PORZIO ANTONIO, CLAUDIO, GIOVANNI	4	1700	01/03/2018	3 – 4 - 5

Come è possibile notare, in alcuni casi i chiarimenti e/o integrazioni alle Osservazioni sono stati forniti in forma congiunta da soggetti originariamente firmatari in forma disgiunta di singole Osservazioni e, in un caso, essi, a firma dello stesso soggetto, sono stati presentati in due date diverse. In sede di esame e di controdeduzione si farà riferimento esclusivamente alle argomentazioni esposte nelle note di chiarimento perché assorbenti tutti gli elementi e le argomentazioni esposti nelle relative Osservazioni originarie.

Tutte le Osservazioni pervenute sono state planimetricamente individuate nel seguente stralcio planimetrico.



Individuazione planimetrica delle Osservazioni pervenute

B - ESAME DELLE OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

Osser. n. 01	prot. n. 2521	03/04/2017	MINCHILLO EGIDIO	ACCOGLIBILE
--------------	---------------	------------	------------------	-------------

Sintesi Osservazione

L'area interessata dall'osservazione è ubicata a sud del Centro urbano. Il firmatario dell'Osservazione propone che:

1. si possa prevedere il completamento del fronte edificato sul lato destro di via Rossetti sino all'incrocio con la circonvallazione ovest, anche in considerazione del fatto che sono in corso di attuazione. sul fronte opposto della strada. gli edifici previsti nella lottizzazione Canelli;
2. che la contigua area agricola CR1 – *Contesto rurale a prevalente funzione agricola* venga classificata come CR4 - *Contesto rurale periurbano* analogamente a quanto fatto per altre aree a ridosso del centro urbano.

Alla osservazione è allegata una planimetria con la schematizzazione della proposta.

Proposta di controdeduzione

La proposta di cui al punto 1. è accoglibile con l'integrazione della previsione del prolungamento di via Bellini, necessario alla configurazione del nuovo isolato urbano di previsione, giusto quanto riportato negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod. L'accesso ai volumi di nuova previsione dovrà avvenire da via Rossetti o da via Bellini, restando preclusa la possibilità di accesso dalla circonvallazione: tale prescrizione è contenuta nella formulazione dell'art. 23/S/mod e delle NTA.

La proposta di cui al punto 2. è anch'essa accoglibile integrata con la rappresentazione della fascia di rispetto stradale e pertanto le relative modifiche sono state riportate negli elaborati C.2.2/mod, D.1/mod e B.2/mod.

Osser. n. 02	prot. n. 3052	27/04/2017	MINCHILLO EGIDIO	Idem Osser. n. 01
--------------	---------------	------------	------------------	-------------------

Sintesi Osservazione

L'Osservazione è del tutto identica alla n. 01 prot. 2521 del 03/04/2017; essa è stata, probabilmente, riproposta perché la prima era stata presentata già il 03/04/2017 cioè anteriormente alla data del deposito degli atti avvenuto soltanto in data 13/04/2017

Proposta di controdeduzione

La controdeduzione è del tutto identica a quella formulata per l'osservazione n. 01 prot. 2521 del 03/04/2017 e pertanto è da ritenersi analogamente accoglibile.

Osser. n. 03	prot. n. 3818	25/05/2017	PORZIO GIOVANNI	ACCOGLIBILE
Osser. n. 04	prot. n. 3819	25/05/2017	PORZIO ANTONIO	
Osser. n. 05	prot. n. 3820	25/05/2017	PORZIO CLAUDIO	
Chiarimento 04	prot. n. 1700	01/03/2018	PORZIO ANTONIO, CLAUDIO, GIOVANNI	

Sintesi Osservazione

I tre soggetti proponenti le osservazioni hanno formulato in forma congiunta i chiarimenti richiesti dal RUP con note prot. 8309, 8310, 08311 del 12/12/2017. In sostanza essi, desumendola dalla Relazione illustrativa della vigente Piano di Lottizzazione d'Ufficio, ricostruiscono la lunga storia dell'attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla zona C3 del vigente PRG, iniziata nel lontano anno 1980 nel quale il Consiglio Comunale approvava, con deliberazione n. 82, il primo piano particolareggiato dell'area unitamente ad una convenzione tipo da stipulare con i proprietari delle aree. Sia in quel primo Piano che nella successiva Variante Dal Sasso non era stato previsto l'obbligo della formazione del Comparto ex art. 15 della LR 6-66/79

con la stipula di un'unica convenzione tra Comune e Consorzio dei proprietari, così che l'attuazione si avviava con la stipula di tre separate Convenzioni, una delle quali riguardante i suoli dei proponenti dell'Osservazione. Tali convenzioni sono da tempo scadute e le previsioni edificatorie in esse previste hanno avuto soltanto una parziale attuazione. Nell'anno 2010 il Consiglio Comunale approvava una Variante che prevedeva l'attuazione del Piano con la formazione obbligatoria del Comparto ex art. 15 della LR 6-66/79 e l'adozione di tipologie edilizie di *case a schiera* in luogo della unica tipologia di *edifici a blocco* prevista nel previgente Piano Dal Sasso con l'obiettivo di poter più facilmente suddividere proporzionalmente i volumi con unità edilizie più ridotte nella dimensione.

I proponenti le Osservazioni dichiarano d'essersi inutilmente attivati per la costituzione del previsto Consorzio dei proprietari, registrando un diffuso disinteresse che, alla fine, ha determinato un conseguente impedimento a quei proprietari che, come loro, hanno interesse a dare attuazione alle previsioni di Piano.

In conclusione essi chiedono che il Contesto CE5-1 *Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* (coincidente con la zona C3 del PRG previgente) sia classificato come il contiguo Contesto CE2 *Contesto consolidato di espansione storica* in tal modo consentendo il completamento attraverso l'intervento diretto, *impegnandosi a cedere, immediatamente dopo l'approvazione del PUG, le aree interessate dalla viabilità e dal verde pubblico previste sui suoli delle particelle comprendenti la S.F. (superficie fondiaria – ndr) n° 13 del vigente S.U.E.*

Proposta di controdeduzione

La richiesta di riclassificazione dell'area da *Contesto CE5-1 Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* in *Contesto CE2 Contesto consolidato di espansione storica* non è accoglibile in quanto esso, ancora in fase di completamento, non ha assolutamente le caratteristiche che connotano i Contesti consolidati. La richiesta, più propriamente, avrebbe dovuto far riferimento ad una riclassificazione come *CE3 – Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare* che, ai sensi del comma 05 dell'art. 6/S delle NTA del PUG/S è equiparato alla Zona B.

Perché l'area *de qua* possa essere considerata come Zona B di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 e quindi riclassificata come *CE3 – Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare*, devono essere verificate le seguenti due condizioni di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444:

1. che la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona;
2. che la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Le verifiche effettuate sul vigente Piano Particolareggiato ci restituiscono questa situazione:

SUPERFICIE COPERTE DEGLI EDIFICI ESISTENTI	
nella Superficie fondiaria n°	Sc mq
Sf 2	714,26
Sf 5	146,98
Sf 6	232,11
Sf 7	479,27
Sf 10	307,87
Sf 11	354,61
Sf 12	230,40
Sf 15	681,51
Totale	3.220,19

SUPERFICIE FONDIARIE	
n°	mq
SF 1	1.741,74
Sf 2	2.699,26
SF 3a	791,70
Sf 3b	791,70
Sf 4	633,36
SF 5	482,44
Sf 6	685,00
Sf 7	946,23
Sf 8	950,04
Sf 9	633,36
Sf 10	1.228,96
Sf 11	1.154,43
Sf 12	1.090,91
Sf 13	633,36
Sf 14	633,36

Sf 15	2.197,73
Totale	17.293,58

La condizione 1. è soddisfatta perché la Sc è maggiore di 1/8 della Sf, cioè:

$$Sc > 1/8 Sf$$

$$mq\ 3.220,19 > 1/8\ mq\ 17.293,58$$

$$mq\ 3220,19 > mq\ 2.161,69$$

Anche la condizione 2. è soddisfatta perché la densità territoriale del particolareggiato vigente, come prescritto dalla NTA del PRG, è di **1,6 mc/mq** cioè **maggiore** del minimo di **1,5 mc/mq** prescritto

Alla luce della verifica effettuata, il Consiglio Comunale può accogliere l'osservazione riclassificando il Contesto *CE5-1 Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* in Contesto *CE3 – Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare*. La modifica è stata riportata negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod. Conseguentemente anche i relativi articoli delle NTA subiscono modifica ed in particolare:

- l'art.24/S mod delle NTA relativo ai Contesti CE3 integra le specifiche norme per il completamento e quelle relative alla cessione di aree al Comune per la viabilità e le urbanizzazioni con l'adozione dello strumento attuativo del *Permesso di costruire convenzionato* ex art. 28-bis del DPR n. 380/2001, recentemente introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q della Legge n. 164/2014;
- l'art. 26/S mod relativo ai Contesti CE5 subisce conseguentemente una modifica consistente nella eliminazione nel comma 01 del riferimento allo strumento urbanistico esecutivo della zona C3 del previgente PRG.

Osser. n. 06	prot. n. 3878	29/05/2017	VECCHIO ANTONIO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
---------------------	----------------------	-------------------	------------------------	---------------------------------

Sintesi Osservazione

Il proponente richiede:

1. la riclassificazione come verde privato di una piccola area destinata a verde pubblico posta lateralmente ad un edificio di previsione all'interno del Contesto CE3-1 e raccordata con una scalinata all'area destinata a parcheggio dei pullman;
2. di riposizionare il "cassone" di previsione in posizione centrata all'interno dall'area di proprietà.

Proposta di controdeduzione

La proposta di cui al punto 1., considerata la ridotta dimensione dell'area, è da ritenersi accoglibile e pertanto negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod. si è provveduto alle relative modifiche.

La proposta di cui al punto 2. non è ritenuta accoglibile perché non migliorativa della previsione di Piano.

Osser. n. 07	prot. n. 4017	05/05/2017	GALANTE ANTONIO	NON ACCOGLIBILE
---------------------	----------------------	-------------------	------------------------	------------------------

Sintesi Osservazione

Il firmatario dell'Osservazione, geom. A. Galante, in qualità di tecnico incaricato dai proprietari degli immobili ubicati a nord del Centro Urbano a sinistra dalla strada per Colletorto all'interno del Contesto rurale periurbano CR4, chiedono il ripristino dello stato previsionale del PRG che inseriva i loro immobili all'interno della propaggine della zona B3.

Proposta di controdeduzione

Gli immobili ricadono all'interno di aree classificate dal PAI – *Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei fiumi Trigno, Biferno e Minori, Saccione e Fortore*:

- come Pf2 – *Area a pericolosità di frana elevata* (per la maggior parte delle superfici)
- come Pf1 – *Area a pericolosità di frana moderata* (per la esigua superficie di bordo lungo il sentiero rurale)

e conseguentemente come aree RF2 – *Aree a Rischio medio*, come rispettivamente risultanti negli elaborati A.2.5.7.2A e A.2.5.7.2B del PUG – Studio Geologico.

Non essendo quindi, a seguito dell'intervenuto PAI, attuabili, sulle suddette aree, tutti gli interventi consentiti per la Zona B3 del PRG, ma esclusivamente quelli di cui, per le aree PF2, agli articoli n. 25 e 26 delle Norme Tecniche del PAI e cioè:

- interventi di demolizione senza ricostruzione delle infrastrutture e costruzioni esistenti;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) comma 1 dell'art. 3 del DPR n. 380 del 06/06/2001, purché non siano previsti cambiamenti di destinazione d'uso che possano comportare un aumento del carico antropico;
- interventi indispensabili a ridurre la vulnerabilità degli elementi a rischio e a migliorare la salvaguardia della pubblica incolumità, senza aumenti di superfici o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che possano comportare un aumento del carico antropico;
- interventi di allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;
- interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere c) comma 1 dell'art. 3 del DPR n. 380 del 06/06/2001, purché non siano previsti cambiamenti di destinazione d'uso che possano comportare un aumento del carico antropico;

mentre la connessa fascia di area PF1, per la sua esigua larghezza, non consente alcuna previsione edificatoria, il PUG ha classificato tali aree come Contesto rurale.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione del fatto che il PAI è sovraordinato al PUG e che quindi quest'ultimo deve al primo essere conforme, l'osservazione non è accoglibile.

Osser. n. 08	prot. n. 4025	05/05/2017	VENDITTI GIOVANNI	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
--------------	---------------	------------	-------------------	--------------------------

Sintesi Osservazione

Il proponente l'osservazione, proprietario di un immobile ubicato nel Contesto CE3.2, chiede:

1. la traslazione della prevista nuova strada con l'annesso parcheggio in posizione più a valle del proprio fabbricato;
2. la eliminazione della previsione della striscia di verde pubblico prevista in corrispondenza con l'attuale viabilità d'accesso al proprio fondo da via Armando Diaz

Proposta di controdeduzione

L'immobile di proprietà del proponente l'osservazione è stato realizzato quasi integralmente all'interno di un'area che il PAI – *Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino dei fiumi Trigno, Biferno e Minori, Saccione e Fortore* classifica come Pf2 – *Area a pericolosità di frana elevata*; soltanto una parte dello spigolo superiore sinistro rientra della contigua area che il PAI classifica come Pf1 – *Area a pericolosità di frana moderata*. Il tracciato della nuova viabilità e del connesso parcheggio previsto nel PUG, ha valore indicativo e potrà, in sede di progettazione esecutiva subire piccoli spostamenti.

Nell'area sono auspicati interventi di riduzione del rischio frane del tipo già realizzato lungo il tratto di strada nella parte più a sud; la progettazione del nuovo tratto - da sottoporre alla competente Autorità di Bacino per l'acquisizione del parere prescritto dall'art. 28 delle NTA del PAI- potrà essere coniugata con quella delle opere di consolidamento e contenimento del terreno atte a ridurre il rischio di frana.

Alla luce di quanto sopra la richiesta di traslazione della previsione del nuovo tratto di strada e del connesso parcheggio non è accoglibile.

La richiesta di cui al punto 2., per la ridotta incidenza che ha sulla prevista dotazione di verde pubblico, è ritenuta invece accoglibile.

Osser. n. 09	prot. n. 4060	05/05/2017	CAPPABIANCA MAURO	ACCOGLIBILE
Osser. n. 10	prot. n. 4061	05/05/2017	CAPPABIANCA MICHELE	
Chiarimento 03	prot. n. 1646	28/02/2018	CAPPABIANCA MAURO E MICHELE	

Sintesi Osservazione

I due soggetti proponenti le osservazioni hanno formulato in forma congiunta i chiarimenti richiesti dal RUP con note prot. 8325, 8326 del 12/12/2017. In sostanza essi, desumendola dalla Relazione illustrativa della vigente Piano di Lottizzazione d'Ufficio, ricostruiscono la lunga storia dell'attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla zona C3 del vigente PRG, iniziata nel lontano anno 1980 nel quale il Consiglio Comunale approvava, con deliberazione n. 82, il primo piano particolareggiato dell'area unitamente ad una convenzione tipo da stipulare con i proprietari delle aree. Sia in quel primo Piano che nella successiva Variante Dal Sasso non era stato previsto l'obbligo della formazione del Comparto ex art. 15 della LR 6-66/79 con la stipula di un'unica convenzione tra Comune e Consorzio dei proprietari, così che l'attuazione si avviava con la stipula di tre separate Convenzioni, una delle quali riguardante i suoli dei proponenti dell'Osservazione. Tali convenzioni sono da tempo scadute e le previsioni edificatorie in esse previste hanno avuto soltanto una parziale attuazione. Nell'anno 2010 il Consiglio Comunale approvava una Variante che prevedeva l'attuazione del Piano con la formazione obbligatoria del Comparto ex art. 15 della LR 6-66/79 e l'adozione di tipologie edilizie di *case a schiera* in luogo della unica tipologia di *edifici a blocco* prevista nel previgente Piano Dal Sasso con l'obiettivo di poter più facilmente suddividere proporzionalmente i volumi con unità edilizie più ridotte nella dimensione.

I proponenti le Osservazioni dichiarano d'essersi inutilmente attivati per la costituzione del previsto Consorzio dei proprietari, registrando un diffuso disinteresse che, alla fine, ha determinato un conseguente impedimento a quei proprietari che, come loro, hanno interesse a dare attuazione alle previsioni di Piano.

In conclusione essi chiedono che il Contesto CE5-1 *Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* (coincidente con la zona C3 del PRG previgente) sia classificato come il contiguo Contesto CE2 *Contesto consolidato di espansione storica* in tal modo consentendo il completamento attraverso l'intervento diretto, *impegnandosi a cedere, immediatamente dopo l'approvazione del PUG, le aree interessate dalla viabilità e dal verde pubblico previste sui suoli delle particelle comprendenti la S.F. (superficie fondiaria – ndr) n° 1-3a-3b del vigente S.U.E.*

Proposta di controdeduzione

La richiesta di riclassificazione dell'area da *Contesto CE5-1 Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* in *Contesto CE2 Contesto consolidato di espansione storica* non è accoglibile in quanto esso, ancora in fase di completamento, non ha assolutamente le caratteristiche che connotano i Contesti consolidati. La richiesta, più propriamente, avrebbe dovuto far riferimento ad una riclassificazione come *CE3 – Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare* che, ai sensi del comma 05 dell'art. 6/S delle NTA del PUG/S è equiparato alla Zona B.

Perché l'area *de qua* possa essere considerata come Zona B di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 e quindi riclassificata come *CE3 – Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare* devono essere verificate le due condizioni di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444; a riguardo si rinvia alle verifiche già svolte nelle controdeduzioni alle osservazioni n. 03-04-05.

Alla luce della verifica effettuata, il Consiglio Comunale può accogliere l'osservazione riclassificando il Contesto CE5-1 *Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* in Contesto CE3 – *Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare*. La modifica è stata riportata negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod. Conseguentemente anche i relativi articoli delle NTA subiscono modifica ed in particolare:

- l'art.24/S mod delle NTA relativo ai Contesti CE3 integra le specifiche norme per il completamento e quelle relative alla cessione di aree al Comune per la viabilità e le urbanizzazioni con l'adozione dello strumento attuativo del *Permesso di costruire convenzionato* ex art. 28-bis del DPR n. 380/2001, recentemente introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q della Legge n. 164/2014;

- l'art. 26/S mod relativo ai Contesti CE5 subisce conseguentemente la modifica consistente nella eliminazione nel comma 01 del riferimento allo strumento urbanistico esecutivo della zona C3 del previgente PRG.

Osser. n. 11	prot. n. 4102	07/06/2017	DI MARIA PIETRO MARIO	ACCOGLIBILE
Chiarimento 02	prot. n. 1407	19/02/2018	DI MARIA PIETRO MARIO	

Sintesi Osservazione

Il proponente l'osservazione ha formulato i chiarimenti richiesti dal RUP con note prot. 8317 del 12/12/2017. In sostanza egli, desumendola dalla Relazione illustrativa della vigente Piano di Lottizzazione d'Ufficio, ricostruisce la lunga storia dell'attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla zona C3 del vigente PRG, iniziata nel lontano anno 1980 nel quale il Consiglio Comunale approvava, con deliberazione n. 82, il primo piano particolareggiato dell'area unitamente ad una convenzione tipo da stipulare con i proprietari delle aree. Sia in quel primo Piano che nella successiva Variante Dal Sasso non era stato previsto l'obbligo della formazione del Comparto ex art. 15 della LR 6-66/79 con la stipula di un'unica convenzione tra Comune e Consorzio dei proprietari, così che l'attuazione si avviava con la stipula di tre separate Convenzioni, una delle quali riguardante i suoli dei proponenti dell'Osservazione. Tali convenzioni sono da tempo scadute e le previsioni edificatorie in esse previste hanno avuto soltanto una parziale attuazione. Nell'anno 2010 il Consiglio Comunale approvava una Variante che prevedeva l'attuazione del Piano con la formazione obbligatoria del Comparto ex art. 15 della LR 6-66/79 e l'adozione di tipologie edilizie di *case a schiera* in luogo della unica tipologia di *edifici a blocco* prevista nel previgente Piano Dal Sasso con l'obiettivo di poter più facilmente suddividere proporzionalmente i volumi con unità edilizie più ridotte nella dimensione.

Il proponente l'Osservazione dichiara d'essersi inutilmente attivato per la costituzione del previsto Consorzio dei proprietari, registrando un diffuso disinteresse che, alla fine, ha determinato un conseguente impedimento a quei proprietari che, come lui stesso, hanno interesse a dare attuazione alle previsioni di Piano.

In conclusione essi chiedono che il Contesto CE5-1 *Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* (coincidente con la zona C3 del PRG previgente) sia classificato come il contiguo Contesto CE2 *Contesto consolidato di espansione storica* in tal modo consentendo il completamento attraverso l'intervento diretto, *impegnandosi a cedere, immediatamente dopo l'approvazione del PUG, le aree interessate dalla viabilità e dal verde pubblico previste sui suoli delle particelle limitrofe alle S.F. (superficie fondiaria – ndr) n° 9 e 14 del vigente S.U.E.*

Proposta di controdeduzione

La richiesta di riclassificazione dell'area da *Contesto CE5-1 Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* in *Contesto CE2 Contesto consolidato di espansione storica* non è accoglibile in quanto esso, ancora in fase di completamento, non ha assolutamente le caratteristiche che connotano i Contesti consolidati. La richiesta, più propriamente, avrebbe dovuto far riferimento ad una riclassificazione come *CE3 – Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare* che, ai sensi del comma 05 dell'art. 6/S delle NTA del PUG/S è equiparato alla Zona B.

Perché l'area *de qua* possa essere considerata come Zona B di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444 e quindi riclassificata come *CE3 – Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare* devono essere verificate le due condizioni di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968 n. 1444; a riguardo si rinvia alle verifiche già svolte nelle controdeduzioni alle osservazioni n. 03-04-05.

Alla luce della verifica effettuata, il Consiglio Comunale può accogliere l'osservazione riclassificando il Contesto *CE5-1 Contesto per residenza da consolidare in base al SUE vigente* in *Contesto CE3 – Contesto consolidato e da consolidare mantenere e qualificare*. La modifica è stata riportata negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod. Conseguentemente anche i relativi articoli delle NTA subiscono modifica ed in particolare:

- l'art.24/S mod delle NTA relativo ai Contesti CE3 integra le specifiche norme per il completamento e quelle relative alla cessione di aree al Comune per la viabilità e le urbanizzazione con l'adozione

dello strumento attuativo del *Permesso di costruire convenzionato* ex art. 28-bis del DPR n. 380/2001, recentemente introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q della Legge n. 164/2014;

- l'art. 26/S mod relativo ai Contesti CE5 subisce conseguentemente una modifica consistente nella eliminazione nel comma 01 del riferimento allo strumento urbanistico esecutivo della zona C3 del previgente PRG.

Osser. n. 12	prot. n. 4121	07/06/2017	PERRETTI ATTILIO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
Chiarimento 01a	prot. n. 180	09/01/2018	PERRETTI ATTILIO	
Chiarimento 01b	prot. n. 1148	09/02/2018	PERRETTI ATTILIO	

Sintesi Osservazione

Con l'osservazione prot. n. 4121 del 07/06/2017 il proponente chiede che la previsione PUG di un lotto di completamento all'interno del Contesto *CE3.3 – consolidati e da consolidare mantenere e qualificare*, ubicato su via Montecassino e sulla strada laterale, venga esteso lungo via Montecassino avvicinandosi all'edificio condominiale esistente oppure che, nel vuoto tra il previsto lotto e l'edificio condominiale venga previsto, nel rispetto delle distanze minime previste, l'inserimento di un ulteriore lotto

A seguito della richiesta di chiarimenti prot. 8318 del 12/12/2017, il proponente inviava due lettere di riscontro.

Con la prima prot. n. 180 del 09/01/2018 egli rettifica la richiesta già formulata nel senso che la previsione del lotto contenuta nel PUG venga estesa lungo via Montecassino sino ad andare in aderenza con l'edificio condominiale esistente.

Con la seconda prot. 1148 del 09/02/2018 egli ribadisce la richiesta di cui alla precedente nota n. 180 del 09/01/2018 ponendo in risalto che, in passato, egli ha subito alcuni espropri di suolo in particolare per la realizzazione di via Montecassino, per i lavori di ripristino della scuola materna e per la realizzazione del parcheggio antistante ad essa.

Proposta di controdeduzione

La richiesta è ritenuta accoglibile nella formulazione originaria, mentre non lo è quella successiva perché la prosecuzione dell'edificato sino all'edificio condominiale esistente comporterebbe la quasi totale chiusura dell'area interna degli orti e giardini privati.

La modifica conseguente all'accoglimento, consistente nell'allungamento di m 10,00 della sagoma dell'edificio previsto, è stata registrata negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod

Osser. n. 13	prot. n. 4167	09/06/2017	ANGELORO ROSELLA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
---------------------	----------------------	-------------------	-------------------------	---------------------------------

Sintesi Osservazione

La proponente avv. Rossella Angeloro, in nome e per conto della Sig.ra Filomena Iannetta proprietaria di un fondo all'interno del Contesto CE3-4 impegnato dalla previsione di verde pubblico e parcheggi, chiede che tali previste destinazioni siano modificate in "verde-orti privati esistenti non computabili come standard". Tale richiesta è accompagnata da una rappresentazione planimetrica nella quale si indica anche una possibile soluzione alla collocazione del verde e dei parcheggi pubblici.

Proposta di controdeduzione

La richiesta di riclassificazione dell'area *de qua* è ritenuta accoglibile, mentre non lo è la proposta di riposizionamento delle previste superfici a verde pubblico e parcheggi. Negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod sono state riportate le conseguenti modifiche.

Osser. n. 14	prot. n. 4208	09/06/2017	TASCA DONATO ANTONIO	ACCOGLIBILE
---------------------	----------------------	-------------------	-----------------------------	--------------------

Sintesi Osservazione

Il proponente, proprietario di un fondo in CR4 *Contesto rurale periurbano* lungo il cui confine settentrionale il PUG prevede la realizzazione di una strada di raccordo con la SP per San Severo, evidenzia che tale previsione, se attuata, comporterebbe la demolizione della recinzione del proprio fondo oltre che interferenze con le esistenti reti idrica e elettrica di alimentazione degli immobili di proprietà. Egli, pertanto, richiede che la previsione venga lievemente traslata.

Proposta di controdeduzione

La richiesta è da ritenersi accoglibile e, pertanto, la modifica della previsione planimetrica è stata riportata negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod.

Osser. n. 15	prot. n. 4406	20/06/2017	DE VITA VINCENZO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
---------------------	----------------------	-------------------	-------------------------	---------------------------------

Sintesi Osservazione

Il proponente, proprietario di una particella di terreno interessata dalla previsione di una strada di piano ai margini del contesto CE3-4, chiede l'eliminazione di tale previsione con la conferma solo del breve tratto di strada in prosecuzione di via San Luigi e propone una viabilità alternativa per l'accesso ai previsti lotti edificatori.

Egli si rende tuttavia disponibile anche a trovare, d'intesa con l'Amministrazione, una soluzione alternativa per la logistica della propria azienda agricola che attualmente si svolge sull'area in argomento.

Nonostante l'osservazione sia pervenuta oltre la scadenza, si ritiene che il Consiglio Comunale possa comunque prenderla in esame e controdedurre.

Proposta di controdeduzione

La viabilità del PUG è funzionale all'accesso ai previsti tre lotti edificabili del contesto CE3-4 e pertanto la relativa previsione non è eliminabile né sostituibile con quella proposta nella planimetria allegata all'osservazione nella quale l'accesso ai suddetti tre lotti dovrebbe avvenire tramite due stradine a fondo cieco la cui previsione comporterebbe anche la eliminazione dei due parcheggi pubblici previsti.

Appare tuttavia utile applicare un criterio perequativo che consenta al ricorrente di partecipare al riparto dei volumi realizzabili (utili) e alla cessione delle aree ad uso pubblico, quali la viabilità e le aree per parcheggi e verde pubblico (oneri) tra tutti i soggetti interessati dalle previsioni di PUG in quell'ambito e pertanto negli elaborati C.2.2/mod e D.1/mod è stata perimetrata l'area da attuare con lo strumento del Comparto ex art. 15 della LR 6/66-1979. Quest'ultima include una fascia di verde pubblico e parcheggi funzionale sia a creare una quinta arborea che a potenziare la dotazione delle aree a standards.

Inoltre, l'Amministrazione potrebbe valutare la possibilità di dare una soluzione alle esigenze logistiche dell'azienda agricola dell'interessato all'interno del vigente PIP.

Osser. n. 16	prot. n. 7785	20/11/2017	CELOZZI LAURA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
---------------------	----------------------	-------------------	----------------------	---------------------------------

Sintesi Osservazione

La proponente, proprietaria di immobili ricadenti all'interno della zona B del previgente PRG, chiede che nell'art. 24/S delle NTA del PUG/S relativo ai *Contesti urbani consolidati e da consolidare – CE3* all'interno dei quali insistono gli stessi immobili, sia previsto che il numero massimo di piani realizzabili sia di tre, così come precedentemente stabilito nelle NTA del PRG.

Nonostante l'osservazione sia pervenuta oltre la scadenza, si ritiene che il Consiglio Comunale possa comunque prenderla in esame e controdedurre.

Proposta di controdeduzione

La richiesta appare fondata in quanto nel previgente PRG gli immobili del proponente l'osservazione erano classificati come *Zona B di Completamento edilizio* all'interno della quale, secondo le prescrizioni contenute nel relativo articolo delle NTA (v. pag. 9), il numero massimo dei piani fuori terra era pari a 3.

Il PUG adottato invece include le suddette aree all'interno del contiguo *Contesto urbano consolidato e da consolidare, mantenere e qualificare – CE3* normato dall'art.24/S delle NTA, nel quale si fissa il numero di piani, pari a 2, analogamente a quanto già prescritto dalle norme del previgente PRG per le *Zone B1, B2, B3 di Completamento urbanistico*.

Sostanzialmente il piccolo brano di tessuto edilizio esistente, all'interno del quale, insistono gli immobili della proponente l'osservazione, in sede di redazione del PUG è stato escluso dal Contesto CE2 (nel quale è stata riclassificata la Zona B del PRG) e inserito nel Contesto CE3 (che include tutte le zone B1, B2, B3 di PRG). Poiché non vi sono motivi ostativi a riclassificare il suddetto brano di tessuto come Contesto CE2, la richiesta formulata nell'Osservazione è da ritenersi accoglibile seppur parzialmente, nel senso cioè che non viene, come richiesto, aumentato a n° 3 i piani consentiti nell'intero Contesto CE3, ma nel senso che l'area di qua viene inglobata nel contesto CE2 all'interno del quale viene consentito, come nel previgente PRG, P=3.

C – MODIFICHE AGLI ELABORATI ADOTTATI

Le Osservazioni ritenute accoglibili comportano la modifica di alcuni elaborati adottati; agli elaborati modificati, al fine della loro distinzione dagli elaborati adottati, è stata aggiunto il codice *mod* al codice alfanumerico originario.

In particolare gli elaborati del PUG modificati sono:

B.2/mod	Contesti rurali	
C.2.2/mod	PUG/S – Centro Urbano	1: 2.000
D/mod	PUG/P– Centro Urbano	1: 2.000
E/mod	N.T.A. PUG/S e PUG/P	nel quale sono riportati gli articoli modificati:

PUG/S

- Art. 21/S mod – Contesti territoriali
- Art. 23/S mod - Contesto consolidato di espansione storica – CE2
- Art. 24/S mod - Contesti urbani consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare – CE3
- Art. 26/S mod - Contesto per residenza da consolidare in base allo Strumento Urbanistico Esecutivo vigente – CE5
- Art. 30/S mod - Contesto residenziale di nuovo impianto – CT1

PUG/P

- Art. 5/P mod - Contesto consolidato di espansione storica – CE2
- Art. 6/P mod - Contesti urbani consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare – CE3
- Art. 8/P mod - Contesto per residenza da consolidare in base allo Strumento Urbanistico Esecutivo vigente – CE5
- Art.12/P mod -Contesto urbano residenziale di nuovo impianto – CT1

D – LA VERIFICA DEGLI STANDARDS RESIDENZIALI

- 1- L'accoglimento delle Osservazioni 01 e 12 comporta un lieve incremento di 22 unità del numero di stanze previsto nel PUG/S come adottato:
- 2- L'accoglimento di alcune altre osservazioni ha determinato una variazione delle aree per il Verde Pubblico Attrezzato e per i Parcheggi.

La suddette variazioni hanno determinato la necessità di effettuare una nuova verifica degli Standard, che è stata riportata nella *Relazione illustrativa/mod*.