

REGIONE PUGLIA



COMUNE DI LUCERA

# PUG

PIANO URBANISTICO GENERALE

l.r. n.20/2001 – DRAG Puglia

## RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI

Parte Terza

PUG/STRUTTURALE – PUG/PROGRAMMATICO

21-3-2015

**Elaborazione PUG e VAS**  
prof. ing. Domenico DE SALVIA

**Collaborazione**  
arch. Nicola Ferdinando FUZIO  
*Studio Associato Fuzio*  
arch. Rosa Angela MOREA  
arch. Ilaria MAGISTRO  
arch. Cinzia PERRONE  
arch. Viviana LOPEZ

**Ufficio di Piano**  
*responsabile Ufficio Urbanistica*  
arch. Antonio LUCERA

*esperto informatico*  
sig. Gianluca MONTANARO

*geologia, geomorfologia, idrologia*  
prof. Giovanni CALCAGNÌ

## **PREMESSA**

*La presente parte terza contiene tutte le osservazioni presentate dopo la scadenza di cui alla L.r., con il relativo sunto, suddivise per ambiti e/o comparti e tematiche, e il parere sia sulle tematiche comuni che sui casi singoli al fine di poter mettere a confronto le diverse osservazioni riferite alle problematiche del medesimo contesto, alle volte anche in contrasto fra loro nelle richieste di modifica o nelle soluzioni ipotizzate.*

*Anche in questo caso si è proceduto, nell'ambito dei ciascun contesto, alla distinzione, ove presente, tra osservazioni a carattere generale di interesse pubblico e quelle che, evidenziando una situazione puntuale, rappresentano casi particolari spesso di interesse privato.*

*In particolare si è proceduto alla seguente suddivisione:*

- *Contesti Urbani*  
*CUC - Contesto urbano compatto da tutelare e qualificare*  
*CPP- Contesto urbano recente da mantenere e qualificare*  
*CPM – Contesto periurbano multifunzionale*
  
- *AVA Ambiti di valorizzazione*  
*AVA.af - Ambito di valorizzazione dell'Anfiteatro*
  
- *ARO Ambiti di riordino*  
*ARO.vf - Ambito di riordino viale ferrovia*  
*ARO.ss - Ambito di riordino via San Severo*
  
- *ARU Ambito di rifunionalizzazione*  
*ARU.ps – Ambito di rifunionalizzazione per lo sport e la residenza*
  
- *CRV - Contesto rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico*  
*CRV.re- Contesto rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico - Rete Ecologica (ATE “B”)*
  
- *CRM- Contesto rurale multifunzionale*  
*CRM.sb Contesto Rurale Multifunzionale dei borghi di Palmori e S. Giusto*  
*CRM.ae Contesto Rurale Multifunzionale attività estrattive*  
*CRM.br Contesto Rurale Multifunzionale della bonifica e della riforma agraria*
  
- *CRA- Contesto rurale con prevalente funzione agricola*  
*CRA.mf – Contesto rurale con prevalente funzione agricola multifunzionale, (ATE “E”)*

*Inoltre si esprime il parere richiesto su alcuni documenti trasmessi dalla Commissione Consigliare.*

**MARZO 2015**

**OSSERVAZIONI PERVENUTE OLTRE I TERMINI**

**Osservazione n. 87**

Prot. 49305– del 13.11.2014 - Recchia Angela  
Proprietaria di unità immobiliare in via Ferrante

Lamenta la inclusione del suolo di pertinenza, adibito a parcheggio dell'immobile sito in via Ferrante, nella zona a confine nord del contesto CPP e chiede che invece si appartenga al contesto CUM, come per il fabbricato.

**Parere dei Progettisti**

**La situazione prospettata è esatta, deriva dal riporto della perimetrazione del PEEP ed è destinata a servizi. Si rende necessario individuare la situazione catastale e pertanto si rinvia alla decisione dell'amministrazione.**

**Osservazione n.88**

Prot. 49301– del 13.11.2014 - Vocale Incoronata  
Proprietaria di unità immobiliare in via Montesanto

Lamenta la inclusione del suolo di pertinenza, adibito a parcheggio dell'immobile sito in via Montesanto, nella zona a confine ovest del contesto CPP e chiede che invece si appartenga al contesto CUM, come per il fabbricato.

**Parere dei Progettisti**

**La situazione prospettata è esatta, deriva dal riporto della perimetrazione del PEEP ed è destinata a servizi. Si rende necessario individuare la situazione catastale e pertanto si rinvia alla decisione dell'amministrazione.**

**Osservazione n.89**

Prot. 53922 – del 12.12.2014 - Piemontese Matteo.

Osserva che nella tav. F.7.1b Carta dei contesti – Previsioni strutturali , viene indicata con la sigla ARO.vf una zona che invece non ha nulla a che vedere con il contesto così denominato.

**Parere dei Progettisti**

**L'osservazione è pertinente. Trattasi di un evidente errore cartografico, per cui va semplicemente eliminata la sigla.**

**Osservazione n.90**

Prot. 55137– del 19.12.2014 - Fanelli Vincenzo Ferdinando, Russo Michele, Russo Francesco Antonio, Pericolo Michele, Gramegna Giuseppina, Mugeo Maria, Lombardi Angela, Lembo Dionisio e Forte Giuseppina, Danese Ciro, Germani Fam. Pastore Curato.  
Proprietari di suoli siti in Palmori in CRM.sb Contesto Rurale Multifunzionale dei borghi di Palmori e S. Giusto

I suddetti proprietari, evocando la inutile previsione già contenuta nel vigente PRG, tant'è che in tutti questi anni non vi è stata alcuna iniziativa atta a rendere attuativo lo strumento vigente, riconfermano il loro dissenso al riproporsi delle previsioni nell'adottato PUG.

Ritengono sufficiente la conferma dell'attuale uso agricolo dei loro suoli, manifestando il disagio economico che la previsione residenziale oggi provoca sul piano della fiscalità e della commerciabilità dei beni.

Concludono pertanto con la richiesta di mantenere come area a servizi la sola zona occupata dalla chiesa, dall'edificio scolastico e dagli alloggi per gli extracomunitari, riportando a zona agricola (da loro definito verde agricolo) tutto il resto-

**Parere dei Progettisti**

**L'osservazione può essere accolta. La riproposizione in sede di PUG nasceva dalla possibile rivendicazione di diritti acquisiti, cui non si voleva rinunciare.**

**Osservazione n. 91**

Prot. 000911– del 09.01.2015 - Confagricoltura – Coldiretti – Laac - Copagri

Ripropongono formalmente le osservazioni già espresse durante la riunione c/o il Comune e contenute nel verbale redatto in data 21.12.2014

Vengono formulate le seguenti richieste:

1. Prevedere la possibilità di edificazione anche nei terreni agricoli destinati ad uliveti e vigneti, previa acquisizione di tutti i pareri degli enti preposti, con eventuale obbligo di reimpianto di nuove piante in sostituzione di quelle estirpate;
2. Uniformare i parametri edilizi ( altezze, distacchi, ecc) nelle varie zone agricole
3. Prevedere una maggior indice edificatorio per le attività produttive, che altrimenti richiederebbero ampie zone da asservire, nel caso di tipologie costruttive quali capannoni;
4. Evitare la collocazione di attività insalubri nelle aree agricole, condizionando magari la realizzazione a procedure tipo Conferenza di servizi, con la partecipazione obbligatoria di enti ed uffici preposti a esprimersi in materia ambientale e sanitaria;
5. Riportare la dimensione minima de lotto edificatorio in tutte le zone E a 5.000 mq, così come è attualmente, al fine di tutelare i soggetti che hanno di recente effettuato investimenti solo con l'acquisto del terreno per poi costruire;
6. Rendere il ricorso alla acquisizione di diritti edificatori su suoli appartenenti a proprietari diversi dal proprietario del lotto oggetto di edificazione, esclusivamente riservato a soggetti abilitati a intervenire in zona agricola (imprenditori agricoli, coltivatori diretti, ecc. )
7. Rendere possibile la deroga alla norma sul rapporto di una abitazione per lotto di 5.000 mq, nel caso di idonea documentazione finalizzata a dimostrare le effettive esigenze aziendali e del proprio nucleo familiare;
8. Limitare i casi di assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica in ambito agricolo alle sole aree ai sensi del PUTT/P e PPTR
9. Semplificare le procedure (DIA, SCIA) per la realizzazione di tettoie e/o pergolati almeno aperti su tre lati, tali cioè da non costituire volumi incidenti sugli indici di edificabilità.

**Parere dei Progettisti**

*Su tali punti si esprime il seguente parere*

1. *La proposta può essere presa in considerazione, previo rispetto della legislazione regionale in materia di salvaguardia (ulivi secolari, possibilità di espianto, ecc.)*
2. *Si ritiene che vi sia la possibilità di uniformare i parametri edilizi (altezze, distacchi, ecc) nelle varie zone agricole, salvo particolari vincoli derivanti da programmazioni sovraordinate*
3. *La proposta può essere accolta mantenendola in limiti opportuni e solo per le attività produttive, al fine di evitare problemi di concentrazioni volumetriche con riflessi sul piano paesaggistico.*
4. *La proposta è accoglibile e si può prevedere l'inserimento di un apposito articolo.*
5. *La proposta va vista nel contesto delle altre osservazioni sull'argomento;*
6. *La proposta è accoglibile*
7. *La proposta può essere presa in considerazione, salvo l'introduzione di limiti da definire in una precisa normazione, per evitare fenomeni speculativi; resta ad esempio il problema della definizione delle modalità d'uso del diritto alla commerciabilità del bene (vedi il caso delle successioni ereditarie o quello di una eventuale vendita successiva).*
8. *La proposta può essere presa in considerazione*
9. *La proposta può essere presa in considerazione*

**Osservazione n. 92**

Prot. 001137– del 12.01.2015 - Pomo Antonio – Soc. a r.l. Laterizi Ci,Erre

Proprietaria 1) fgl 30 p.lle 402, 707, 527, 732, in zona CAVA

2) fgl. 30 p.lle 3, 298, 299, 390, 391, 965 in zona CAVA

La osservazione chiede la rettifica della zonizzazione a CAVA per adeguare entrambe le aree allo stato di fatto.

In particolare si chiede la modifica per

- il suolo di cui al punto 1, che attualmente risulta occupato da un impianto industriale per la produzione di laterizi
- il suolo di cui al punto 2 , che attualmente comprende zone vincolate ad uliveto, laddove lo stesso,

previa autorizzazione, è stato abbattuto e incluso nella zona estrattiva

***Parere dei Progettisti***

***Si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento.***

***Osservazione n.93***

Prot. 04531– del 02.02.2015 - Vincenti Francesco Paolo, Vincenti Antonio, Checchia Mario  
Proprietari fgl 82 p.lla 920 in CUC Contesto urbano compatto da mantenere e qualificare

Trattasi di un suolo libero, all'interno di un isolato completamente edificato, appartenente all'area a servizi di quartiere del PRG vigente, per il quali i proprietari chiedono di variare la norma di PUG, consentendo l'edificazione con le stesse altezze e volumetrie dei fabbricati contermini e non secondo gli indici previsti di 4,20 mc/mq. .

***Parere dei Progettisti***

***La richiesta di variazione dell'indice non è accoglibile in quanto in contrasto con gli obiettivi del PUG. Si rinvia alle decisioni dell'Amministrazione, consentendo eventualmente il trasferimento di volumetrie esterne, in aggiunta alle volumetrie consentite.***

***Osservazione n.94***

Prot. 08053– del 24.02.2015  
Campitelli Vincenzo Paolo, Campitelli Maria Filomena  
Proprietari fgl 82 p.lle 948, 949, 746  
Campitelli Mario, Cutone Anna Teresa e Campitelli Maria Filomena  
Proprietari fgl 82 p.la 327  
in ARU.ps

Trattasi di un suolo destinato nel vigente PRG a verde attrezzato e di un edificio in zona residenziale “i” di cui chiedono il passaggio nell'ambito circostante urbano e perturbano CUC .

***Parere dei Progettisti***

***La richiesta di variazione del suolo di sedime dell'edificio è accoglibile in quanto trattasi di errore grafico. Il suolo destinato a verde attrezzato nel PRG vigente è diventato edificabile all'interno dell'ambito ARU.vs, in riconoscimento del blocco e a ristoro per il vincolo pregresso.***

***Osservazione n.95***

Prot. 09375 – del 03.03.2015 – Ditta De Cristofaro s.r.l.  
Proprietaria fgl 112 p.lle 294, 360, 188, 6, 170, 159 parte CRV.re e in parte in CRM.br

Trattasi di opificio industriale su suoli in contrada “MONTARATRO” destinati nel vigente PRG prima in Zona industriale di tipo B e successivamente con D.g.r. N. 305/2002 esclusi da tale perimetrazione e tipizzate come Zona agricola E.

Attualmente nel PUG la p.la 294 è tipizzata in parte CRV.re Contesto Rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico, Rete ecologica ATE “B” (disciplinato dagli artt. 23.1 e 40.1) assoggettato alle invarianti strutturali “IS.IG.ca dell'assetto idrogeologico: corso d'acqua” ed “IS.ID.sc dell'assetto idro-geomorfologico:sistema complesso” (disciplinate rispettivamente dagli artt. 16.1 e 15.1) e in parte in CRM.br contesto rurale multifunzionale della bonifica e della riforma agraria,

***Parere dei Progettisti***

***La osservazione non viene accolta per il cambio di destinazione urbanistica.***

***Osservazione n.96***

Prot. 09378 – del 03.03.2015 – De Cristofaro Giovanni  
Proprietario fgl 84 p.lle 2, 236, 430, 447 in contrada “Valle Cruste” e fgl 86 p.la 63 in CRV.re Contesto Rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico, Rete ecologica ATE “B” (disciplinato dagli artt.

23.1 e 40.1) e assoggettati all'invariante strutturale "IS.IG.PGI dell'assetto idro-geo-morfologico"

Trattasi di suoli che nel vigente PRG sono tipizzati in Zona a verde agricolo.

Chiede che

- vengano trasformati da *CRV.re Contesto Rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico, Rete ecologica ATE "B"* (disciplinato dagli artt. 23.1 e 40.1) in *CRV.sc Contesto Rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico del sistema idrogeomorfologico centrale (ATE "C")*
- si modifichi la dimensione minima del lotto portandola da 10.000 mq a 5.000, inserendo nell'art. 40.3, la possibilità di ammettere al solo fine dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità che si assume essere quello dell'area su cui si edifica:

*"l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, purché di proprietà del richiedente, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché, ricadenti nel territorio comunale. Sulle aree di proprietà costituendo l'accorpamento in parola v a posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, con atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche. E' possibile procedere sull'area di pertinenza all'ampliamento di manufatti previo accorpamento e trasferimento di altre volumetrie, con analogo procedimento. L'accorpamento è consentito anche per il trasferimento di cubature edificabili derivanti da aree sottoposte a tutela. E' consentito l'accorpamento tra fondi non contigui, per la realizzazione di insediamenti residenziali a titolo oneroso.*

*Possono accedere all'accorpamento anche gli imprenditori con contratto di fitto solo se in possesso del seguente requisito oggettivo: imprenditore agricolo, coltivatore diretto, bracciante agricolo.*

*L'Amministrazione comunale rimane esentata dalla realizzazione e dalla successiva manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno a totale carico dei soggetti richiedenti il PdC a titolo oneroso"*

#### **Parere dei Progettisti**

**La osservazione non viene accolta per il cambio di destinazione urbanistica.**

**Le modifiche sulla dimensione del lotto minimo sono demandate alle decisioni dell'amministrazione come per i casi analoghi.**

**Per quanto attiene la proposta di ammettere il trasferimento di volumetrie con relativa regolamentazione si fa presente che tale possibilità è già inserita nelle NTA all'art. 42.3 commi 5, 6, 7 limitatamente al Contesto rurale con prevalente funzione agricola multifunzionale (ATE "E")**

#### **Osservazione n.97**

Prot. 10697 – del 10.03.2015 –

Minelli Michele e Giuseppina,

Di Pasqua Maria, Giuseppe, Tommaso e Giovanni,

Izzi Antonella

De Martinis Giovanni

Melillo Antonietta e Giovanna

Proprietari fgl 30 allegato A e fgl 29/E p.lle 191, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 2364, 2366, 2368, 2377, 3338, 339, 3341, 4283, 4285, 4286, 4287, 4289, 4290, 4291, 4292, 4293, 4294, 4297, 4877, 5298, 5344 in AVA.af

Proprietari dei suoli per complessivi 30.000 mq lamentano la esigua previsione edificatoria a differenza di quanto previsto per la zona AVA.ca. per cui chiedono l'adeguamento degli indici alla stessa con l'aumento delle altezze massime e con la possibilità di trasferimento delle cubature in altra zona.

#### **Parere dei Progettisti**

**La osservazione non è accoglibile perché in contrasto con gli obiettivi di piano.**

#### **Osservazione n.98**

Prot. 10681 – del 10.03.2015 – Ente Autonomo Acquedotto Pugliese (AQP) s.p.a.

Proprietario fgl 44 p.la 224 - Contrada Acquasalsa Paglione in *CRA.mf – Contesto rurale con prevalente funzione agricola multifunzionale, (ATE "E")*

Trattasi di un suolo su cui oltre alla presenza di un impianto di sollevamento idrico del 1959/60 è stata

autorizzata la realizzazione di un impianto di sollevamento fogna di via Acquasalsa nel 2013.

Nel 2014 sono stati assegnati nuovi lavori di *“Fornitura e posa in opera di un nuovo gruppo elettrogeno da 1000 KVA con realizzazione di opere accessorie come cavidotti interrati e realizzazione di una struttura idonea in agglomerato in c.a. omologato e certificato per ospitare il G.E.”*

Da verifiche effettuate non vi sarebbero incompatibilità con le norme del PPTR.

Stante la situazione si chiede di dare al suolo la destinazione di *“area a servizi”*

***Parere dei Progettisti***

***La osservazione è accoglibile in quanto rappresenta un interesse legato ad un pubblico servizio.***

***Osservazione n.99***

Prot. 12480 – del 23.03.2015 – Amoroso Mario, Bevilacqua Lucia, Lepore Filomena, Morelli Anna Maria, Morelli Giacomo, Morelli Nicola, Morelli Vincenzo, Spagnuolo Lucia, Susanna Concetta, Susanna Marco Vinicio, Susanna Michele Antonio

Proprietario fgl 29d p.lle 3899, 3006, 3579 in ARO.ss - Ambito di riordino via San Severo

Trattasi di un suolo, per complessivi 4526 mq di cui circa 666 mq già occupati da strade pubbliche perimetrali che appartiene al Contesto ARO.ss insieme ad altre aree già destinate a servizi nel vigente PRG e soggetto ad un unico intervento onde attuare il principio della perequazione volumetrica.

Sottolineano come il suddetto suolo, pur non soggetto a vincoli sovraordinati, è incluso nella carta dei contesti urbani con trasformabilità condizionata.

Chiedono :

- o la modifica della destinazione urbanistica variandola in *“CUM Contesto urbano compatto da tutelare o mantenere, avendone tutte le caratteristiche dello stesso;*
- o la modifica degli artt. 31.4 e 50.4 in modo da rendere, nel contesto, autonome le procedure per ciascuna delle cinque parti che compongono in contesto.

***Parere dei Progettisti***

***La osservazione non è accoglibile in quanto rende vano il principio adottato della perequazione, che consente di acquisire aree in modo congruo e privando le altre parti delle capacità edificatorie totali, per effetto di vincoli al contorno (cimitero, ecc.).***

***Osservazione n.100***

Prot. 13020 – del 25.03.2015 – Colatruglio Anna

Proprietario fgl 84 p.lla 398 in CPM – Contesto periurbano multifunzionale

Trattasi di un edificio esistente per cui si chiede l'incremento degli indici ai fini di un ampliamento.

***Parere dei Progettisti***

***La osservazione non è accoglibile perché in contrasto con gli obiettivi del piano.***

**OSSERVAZIONI SUDDIVISE PER AMBITO O CONTESTO**

**CPP – Contesto Urbano Recente da Mantenere e Qualificare**

**Osservazione n. 87**

Prot. 49305– del 13.11.2014 - Recchia Angela  
Proprietaria di unità immobiliare in via Ferrante

Lamenta la inclusione del suolo di pertinenza, adibito a parcheggio dell'immobile sito in via Ferrante, nella zona a confine nord del contesto CPP e chiede che invece si appartenga al contesto CUM, come per il fabbricato.

**Parere dei Progettisti**

**La situazione prospettata è esatta e deriva dal riporto della perimetrazione del PEEP. Si rinvia alla decisione dell'amministrazione.**

**Osservazione n.88**

Prot. 49301– del 13.11.2014 - Vocale Incoronata  
Proprietaria di unità immobiliare in via Montesanto

Lamenta la inclusione del suolo di pertinenza, adibito a parcheggio dell'immobile sito in via Montesanto, nella zona a confine ovest del contesto CPP e chiede che invece si appartenga al contesto CUM, come per il fabbricato.

**Parere dei Progettisti**

**La situazione prospettata è esatta, deriva dal riporto della perimetrazione del PEEP ed è destinata a servizi. Si rende necessario individuare la situazione catastale e pertanto si rinvia alla decisione dell'amministrazione.**

**CUC - Contesto urbano compatto da tutelare e qualificare**

**Osservazione n.93**

Prot. 04531– del 02.02.2015 - Vincenti Francesco Paolo, Vincenti Antonio, Checchia Mario  
Proprietari fgl 82 p.lla 920 in CUC Contesto urbano compatto da mantenere e qualificare

Trattasi di un suolo libero, all'interno di un isolato completamente edificato, appartenente all'area a servizi di quartiere del PRG vigente, per il quali i proprietari chiedono di variare la norma di PUG, consentendo l'edificazione con le stesse altezze e volumetrie dei fabbricati contermini e non secondo gli indici previsti di 4,20 mc/mq. .

**Parere dei Progettisti**

**La richiesta di variazione dell'indice non è accoglibile in quanto in contrasto con gli obiettivi del PUG. Si rinvia alle decisioni dell'Amministrazione, consentendo eventualmente il trasferimento di volumetrie esterne, in aggiunta alle volumetrie consentite.**

**CPM – Contesto periurbano multifunzionale**

**Osservazione n.100**

Prot. 13020 – del 25.03.2015 – Colatruglio Anna  
Proprietario fgl 84 p.lla 398 in CPM – Contesto periurbano multifunzionale

Trattasi di un edificio esistente per cui si chiede l'incremento degli indici ai fini di un ampliamento.

**Parere dei Progettisti**

**La osservazione non è accoglibile perché in contrasto con gli obiettivi del piano.**



***AVA.af - Ambito di valorizzazione dell'Anfiteatro***

***Osservazione n.97***

Prot. 10697 – del 10.03.2015 –  
Minelli Michele e Giuseppina,  
Di Pasqua Maria, Giuseppe, Tommaso e Giovanni,  
Izzi Antonella  
De Martinis Giovanni  
Melillo Antonietta e Giovanna

Proprietari fgl 30 allegato A e fgl 29/E p.lle 191, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 810, 811, 812, 2364, 2366, 2368, 2377, 3338, 339, 3341, 4283, 4285, 4286, 4287, 4289, 4290, 4291, 4292, 4293, 4294, 4297, 4877, 5298, 5344 in AVA.af

Proprietari dei suoli per complessivi 30.000 mq lamentano la esigua previsione edificatoria a differenza di quanto previsto per la zona AVA.ca. per cui chiedono l'adeguamento degli indici alla stessa con l'aumento delle altezze massime e con la possibilità di trasferimento delle cubature in altra zona.

***Parere dei Progettisti***

***La osservazione non è accoglibile perché in contrasto con gli obiettivi di piano.***

***ARO.vf – Ambito di Riordino Viale Ferrovia***

***Osservazione n.89***

Prot. 53922 – del 12.12.2014 - Piemontese Matteo.

Osserva che nella tav. F.7.1b Carta dei contesti – Previsioni strutturali , viene indicata con la sigla ARO.vf una zona che invece non ha nulla a che vedere con il conteso così denominato.

***Parere dei Progettisti***

***L'osservazione è pertinente. Trattasi di un evidente errore cartografico, per cui va semplicemente eliminata la sigla.***

***ARO.ss - Ambito di riordino via San Severo***

***Osservazione n.99***

Prot. 12480 – del 23.03.2015 – Amoroso Mario, Bevilacqua Lucia, Lepore Filomena, Morelli Anna Maria, Morelli Giacomo, Morelli Nicola, Morelli Vincenzo, Spagnuolo Lucia, Susanna Concetta, Susanna Marco Vinicio, Susanna Michele Antonio  
Proprietario fgl 29d p.lle 3899, 3006, 3579 in ARO.ss - Ambito di riordino via San Severo

Trattasi di un suolo, per complessivi 4526 mq di cui circa 666 mq già occupati da strade pubbliche perimetrali che appartiene al Contesto ARO.ss insieme ad altre aree già destinate a servizi nel vigente PRG e soggetto ad un unico intervento onde attuare il principio della perequazione volumetrica.

Sottolineano come il suddetto suolo, pur non soggetto a vincoli sovraordinati, è incluso nella carta dei contesti urbani con trasformabilità condizionata.

Chiedono :

- o la modifica della destinazione urbanistica variandola in “CUM Contesto urbano compatto da tutelare o mantenere, avendone tutte le caratteristiche dello stesso;
- o la modifica degli artt. 31.4 e 50.4 in modo da rendere, nel contesto, autonome le procedure per ciascuna delle cinque parti che compongono in contesto.

***Parere dei Progettisti***

***La osservazione non è accoglibile in quanto rende vano il principio adottato della perequazione, che consente di acquisire aree in modo congruo e privando le altre parti delle capacità edificatorie totali, per effetto di vincoli al contorno (cimitero, ecc.).***

**ARU.ps – Ambito di rifunzionalizzazione per lo sport e la residenza**

**Osservazione n.94**

Prot. 08053– del 24.02.2015  
Campitelli Vincenzo Paolo, Campitelli Maria Filomena  
Proprietari fgl 82 p.lle 948, 949, 746  
Campitelli Mario, Cutone Anna Teresa e Campitelli Maria Filomena  
Proprietari fgl 82 p.lla 327  
in ARU.ps

Trattasi di un suolo destinato nel vigente PRG a verde attrezzato e di un edificio in zona residenziale “i” di cui chiedono il passaggio nell’ambito circostante urbano e perturbano CUC .

**Parere dei Progettisti**

**La richiesta di variazione del suolo di sedime dell’edificio è accoglibile in quanto trattasi di errore grafico. Il suolo destinato a verde attrezzato nel PRG vigente è diventato edificabile all’interno dell’ambito ARU.vs, in riconoscimento del blocco e a ristoro per il vincolo pregresso.**

**CRM.sb Contesto Rurale Multifunzionale dei borghi di Palmori e S. Giusto**

**Osservazione n.90**

Prot. 55137– del 19.12.2014 - Fanelli Vincenzo Ferdinando, Russo Michele, Russo Francesco Antonio, Pericolo Michele, Gramegna Giuseppina, Mugeo Maria, Lombardi Angela, Lembo Dionisio e Forte Giuseppina, Danese Ciro, Germani Fam. Pastore Curato.  
Proprietari di suoli siti in Palmori

I suddetti proprietari, evocando la inutile previsione già contenuta nel vigente PRG, tant’è che in tutti questi anni non vi è stata alcuna iniziativa atta a rendere attuativo lo strumento vigente, riconfermano il loro dissenso al riproporsi delle previsioni nell’adottato PUG.

Ritengono sufficiente la conferma dell’attuale uso agricolo dei loro suoli, manifestando il disagio economico che la previsione residenziale oggi provoca sul piano della fiscalità e della commerciabilità dei beni.

Concludono pertanto con la richiesta di mantenere come area a servizi la sola zona occupata dalla chiesa, dall’edificio scolastico e dagli alloggi per gli extracomunitari, riportando a zona agricola (da loro definito verde agricolo) tutto il resto-

**Parere dei Progettisti**

**L’osservazione può essere accolta. La riproposizione in sede di PUG nasceva dalla possibile rivendicazione di diritti acquisiti, cui non si voleva rinunciare.**

**CRM.ae Contesto Rurale Multifunzionale attività estrattive**

**Osservazione n. 92**

Prot. 001137– del 12.01.2015 - Pomo Antonio – Soc. a r.l. Laterizi Ci.Erre  
Proprietaria 1) fgl 30 p.lle 402, 707, 527, 732, in zona CAVA  
2) fgl. 30 p.lle 3, 298, 299, 390, 391, 965 in zona CAVA

La osservazione chiede la rettifica della zonizzazione a CAVA per adeguare entrambe le aree allo stato di fatto. In particolare si chiede la modifica per

- il suolo di cui al punto 1, che attualmente risulta occupato da un impianto industriale per la produzione di laterizi
- il suolo di cui al punto 2 , che attualmente comprende zone vincolate ad uliveto, laddove lo stesso, previa autorizzazione, è stato abbattuto e incluso nella zona estrattiva

**Parere dei Progettisti**

**La osservazione non viene accolta per il cambio di destinazione urbanistica.**

***CRV.re Contesto Rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico, Rete ecologica ATE “B”***

***Osservazione n.96***

Prot. 09378 – del 03.03.2015 – De Cristofaro Giovanni

Proprietario fgl 84 p.lle 2, 236, 430, 447 in contrada “Valle Cruste” e fgl 86 p.la 63 in *CRV.re Contesto Rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico, Rete ecologica ATE “B”* (disciplinato dagli artt. 23.1 e 40.1) e assoggettati all’invariante strutturale “*IS.IG.PG1 dell’assetto idro-geo-morfologico*”

Trattasi di suoli che nel vigente PRG sono tipizzati in Zona a verde agricolo.

Chiede che

- vengano trasformati da *CRV.re Contesto Rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico, Rete ecologica ATE “B”* (disciplinato dagli artt. 23.1 e 40.1) in *CRV.sc Contesto Rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico del sistema idrogeomorfologico centrale (ATE “C”)*
- si modifichi la dimensione minima del lotto portandola da 10.000 mq a 5.000, inserendo nell’art. 40.3, la possibilità di ammettere al solo fine dell’utilizzo dell’indice di fabbricabilità che si assume essere quello dell’area su cui si edifica:

*“l’accorpamento delle aree di terreni non confinanti, purché di proprietà del richiedente, con asservimento delle stesse regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché, ricadenti nel territorio comunale. Sulle aree di proprietà costituendi l’accorpamento in parola v a posto il vincolo di asservimento alla costruzione che si realizza su una di esse, con atto pubblico registrato e trascritto nei registri delle ipoteche. E’ possibile procedere sull’area di pertinenza all’ampliamento di manufatti previo accorpamento e trasferimento di altre volumetrie, con analogo procedimento. L’accorpamento è consentito anche per il trasferimento di cubature edificabili derivanti da aree sottoposte a tutela. E’ consentito l’accorpamento tra fondi non contigui, per la realizzazione di insediamenti residenziali a titolo oneroso.*

*Possono accedere all’accorpamento anche gli imprenditori con contratto di fitto solo se in possesso del seguente requisito oggettivo: imprenditore agricolo, coltivatore diretto, bracciante agricolo.*

*L’Amministrazione comunale rimane esentata dalla realizzazione e dalla successiva manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, che saranno a totale carico dei soggetti richiedenti il PdC a titolo oneroso”*

***Parere dei Progettisti***

***La osservazione non viene accolta per il cambio di destinazione urbanistica.***

***Le modifiche sulla dimensione del lotto minimo sono demandate alle decisioni dell’amministrazione come per i casi analoghi.***

***Per quanto attiene la proposta di ammettere il trasferimento di volumetrie con relativa regolamentazione si fa presente che tale possibilità è già inserita nelle NTA all’art. 42.3 commi 5, 6, 7 limitatamente al Contesto rurale con prevalente funzione agricola multifunzionale (ATE “E”)***

***CRA.mf – Contesto rurale con prevalente funzione agricola multifunzionale, (ATE “E”)***

***Osservazione n.98***

Prot. 10681 – del 10.03.2015 – Ente Autonomo Acquedotto Pugliese (AQP) s.p.a.

Proprietario fgl 44 p.la 224 - Contrada Acquasalsa Paglione in *CRA.mf – Contesto rurale con prevalente funzione agricola multifunzionale, (ATE “E”)*

Trattasi di un suolo su cui oltre alla presenza di un impianto di sollevamento idrico del 1959/60 è stata autorizzata la realizzazione di un impianto di sollevamento fogna di via Acquasalsa nel 2013.

Nel 2014 sono stati assegnati nuovi lavori di “*Fornitura e posa in opera di un nuovo gruppo elettrogeno da 1000 KVA con realizzazione di opere accessorie come cavidotti interrati e realizzazione di una struttura idonea in agglomerato in c.a. omologato e certificato per ospitare il G.E.*”

Da verifiche effettuate non vi sarebbero incompatibilità con le norme del PPTR.

Stante la situazione si chiede di dare al suolo la destinazione di “area a servizi”

***Parere dei Progettisti***

*La osservazione è accoglibile in quanto rappresenta un interesse legato ad un pubblico servizio.*

### **OSSERVAZIONI GENERALI**

#### **Osservazione n. 91**

Prot. 000911– del 09.01.2015 - Confagricoltura – Coldiretti – Laac - Copagri

Ripropongono formalmente le osservazioni già espresse durante la riunione c/o il Comune e contenute nel verbale redatto in data 21.12.2014

Vengono formulate le seguenti richieste:

1. Prevedere la possibilità di edificazione anche nei terreni agricoli destinati ad uliveti e vigneti, previa acquisizione di tutti i pareri degli enti preposti, con eventuale obbligo di reimpianto di nuove piante in sostituzione di quelle estirpate;
2. Uniformare i parametri edilizi ( altezze, distacchi, ecc) nelle varie zone agricole
3. Prevedere una maggior indice edificatorio per le attività produttive, che altrimenti richiederebbero ampie zone da asservire, nel caso di tipologie costruttive quali capannoni;
4. Evitare la collocazione di attività insalubri nelle aree agricole, condizionando magari la realizzazione a procedure tipo Conferenza di servizi, con la partecipazione obbligatoria di enti ed uffici preposti a esprimersi in materia ambientale e sanitaria;
5. Riportare la dimensione minima de lotto edificatorio in tutte le zone E a 5.000 mq, così come è attualmente, al fine di tutelare i soggetti che hanno di recente effettuato investimenti solo con l'acquisto del terreno per poi costruire;
6. Rendere il ricorso alla acquisizione di diritti edificatori su suoli appartenenti a proprietari diversi dal proprietario del lotto oggetto di edificazione, esclusivamente riservato a soggetti abilitati a intervenire in zona agricola (imprenditori agricoli, coltivatori diretti, ecc. )
7. Rendere possibile la deroga alla norma sul rapporto di una abitazione per lotto di 5.000 mq, nel caso di idonea documentazione finalizzata a dimostrare le effettive esigenze aziendali e del proprio nucleo familiare;
8. Limitare i casi di assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica in ambito agricolo alle sole aree ai sensi del PUTT/P e PPTR
9. Semplificare le procedure (DIA, SCIA) la realizzazione di tettoie e/o pergolati almeno aperti su tre lati, tali cioè da non costituire volumi incidenti sugli indici di edificabilità.

#### **Parere dei Progettisti**

*Su tali punti si esprime il seguente parere*

1. *La proposta può essere presa in considerazione, previo rispetto della legislazione regionale in materia di salvaguardia (ulivi secolari, possibilità di espianto, ecc.)*
2. *Si ritiene che vi sia la possibilità di uniformare i parametri edilizi (altezze, distacchi, ecc) nelle varie zone agricole, salvo particolari vincoli derivanti da programmazioni sovraordinate*
3. *La proposta può essere accolta mantenendola in limiti opportuni e solo per le attività produttive, al fine di evitare problemi di concentrazioni volumetriche con riflessi sul piano paesaggistico.*
4. *La proposta è accoglibile e si può prevedere l'inserimento di un apposito articolo.*
5. *La proposta va vista nel contesto delle altre osservazioni sull'argomento;*
6. *La proposta è accoglibile*
7. *La proposta può essere presa in considerazione, salvo l'introduzione di limiti da definire in una precisa normazione, per evitare fenomeni speculativi; resta ad esempio il problema della definizione delle modalità d'uso del diritto alla commerciabilità del bene (vedi il caso delle successioni ereditarie o quello di una eventuale vendita successiva).*
8. *La proposta può essere presa in considerazione*
9. *La proposta può essere presa in considerazione*

**OSSERVAZIONI DELLA COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE E DEI TAVOLI TECNICI**  
(vedi Verbale n. 14 del 23.2.2015)

*Le risultanze del Tavolo tecnico del 21/11/2014 sono state poi presentate formalmente (vedi osservazione n. 91)*

**1. – Art. 42 – CRA – Contesto rurale con prevalente funzione agricola**

Si chiede di rivedere la distanza ammessa dai confini portandola dai 10 mt previsti ai 5,0 mt, in funzione delle forme dei lotti (irregolari o strette e lunghe)

Si sottolinea come tale dimensione si applica nel vigente PRG.

**2. Ambito omogeneo CRV – Contesto rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico**

Si chiede di verificare la possibile eliminazione del parere paesaggistico obbligatorio in modo generalizzato. Limitandolo alle sole parti del territorio con vincoli derivanti da strumenti sovraordinati.

**3. Art. 24 – CRM Contesto rurale multifunzionale**

Si ritiene che la differenza nella dimensione del lotto minimo prevista fra alcune zone (10.000 mq e 5.000 mq) debba scomparire portando la stessa per tutti gli ambiti a 10.000 mq, onde evitare una eccessiva concentrazione edificatoria nelle zone agricole. Resta da salvaguardare quelle situazioni che, in funzione del vigente PRG, si sono attestate su lotti di 5.000 mq, per cui si propone l'inserimento di una norma in deroga che faccia salvi quei lotti acquisiti prima della data di adozione del PUG ( 15.05.2014).

**4. CUM – ex Zona territoriale omogenea di completamento**

Si ritiene necessario riconfermare per tale ambito le vigenti norme tecniche di attuazione, così come intergrate dai relativi piani attuativi, con deroga per le sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni. A tal proposito va specificata la piena applicabilità della nuova definizione di “ricostruzione edilizia” così come introdotta dal DPR n. 380/2001, fatti salvi gli eventuali bonus previsti dalla legislazione vigente.

**5. CRA – Contesto rurale con prevalente funzione agricola**

Si ritiene opportuno aumentare il limite di altezza dei fabbricati con prevalente funzione agricola, riportandola a 7,0 mt per tutti i contesti rurali.

**6. COMPARTI – PUE (Piano Urbanistico Esecutivo)**

Si chiede un ridimensionamento della superficie dei comparti al fine di consentire una più facile gestione da parte dell'intervento privato, condizionato dalla presenza del 51% della proprietà catastale.

**7. CUT – Contesto Urbano storico da tutelare**

Si ritiene opportuno estendere a tutto il C.S. la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (ex dpr 380/2001) con intervento diretto anche in assenza di PUE

Andrebbe solo differenziato, in relazione alla peculiarità storico artistica dei vari isolati, se è possibile effettuare il concetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione salvaguardando solo il volume o volume e sagoma. (??)

**8. Zona Omogenea E – territorio destinato ad uso agricolo**

Si chiede l'incremento dell'indice produttivo e delle altezze per impianti agricoli

**9. Impianti distribuzione carburanti**

Si chiede di precisare in quali contesti sia possibile ospitare impianti di distribuzione dei carburanti e nel caso con quali indici di edificazione.

**10. Perimetrazione Lucera 2**

Si ritiene necessario precisare nelle nta riferite a Lucera 2 le modalità di intervento per le aree solo edificabili, così come previsto dal piano particolareggiato originario

**Parere dei Progettisti**

**1. – Art. 42 – CRA – Contesto rurale con prevalente funzione agricola**

*Si prende atto del parere della commissione e si procederà conseguentemente alla modifica delle nta*

**2. Ambito omogeneo CRV – Contesto rurale con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico**

*La previsione di richiedere il parere paesaggistico in maniera generalizzata derivava dalla particolare natura del territorio agricolo del comune di Lucera, le cui caratteristiche pongono un problema di salvaguardia, così come è anche emerso durante la Conferenza di copianificazione presso gli uffici regionali.*

*Inoltre si intendeva favorire in tal modo un eventuale adattamento al PPTR, stante la imminente, all'epoca, approvazione dello stesso.*

*Oggi, con l'entrata in vigore del PPTR, è previsto che vi sia l'adeguamento, per gli strumenti vigenti e/o in itinere, in un periodo successivo. Sarà opportuno dotarsi di un ufficio che possa essere delegato ad esprimere i suddetti pareri, con notevole economia di tempo per tutti gli operatori sia locali che esterni.*

*Esiste comunque allo stato la possibilità di limitare tale parere alle sole zone vincolate con il PUTT, poiché fino all'adeguamento è l'unico strumento ancora vigente.*

**3. Art. 24 – CRM Contesto rurale multifunzionale**

*Si prende atto del parere della commissione e si procederà conseguentemente alla modifica delle nta*

**4. CUM – ex Zona territoriale omogenea di completamento**

*Si prende atto del parere della commissione e si procederà conseguentemente alla modifica delle nta*

**5. CRA – Contesto rurale con prevalente funzione agricola**

*Si prende atto del parere della commissione e si procederà conseguentemente alla modifica delle nta.*

**6. COMPARTI – PUE (Piano Urbanistico Esecutivo)**

*Si prende atto del parere della commissione e si procederà conseguentemente alla modifica dei grafici e delle nta*

**7. CUT – Contesto Urbano storico da tutelare**

*Si prende atto della richiesta e si provvederà a modificare le nta nel rispetto dei seguenti articoli del DPR. 380/2001 e ss.mm.ii.*

**“” art. 3 Definizione degli interventi edilizi**

.....

*d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi*

*dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente:*

**art. 10 Interventi subordinati a permesso di costruire**

.....

*c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino ((modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti,)) ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.*

**Art. 22 – Interventi subordinati a denuncia di attività**

.....

*3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:*

*a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);*

.....

*6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative .....*

**8. Zona Omogenea E – territorio destinato ad uso agricolo**

*Si prende atto del parere della commissione e si procederà conseguentemente alla modifica delle nta.*

*Si ritiene però necessario fissare una altezza massima, salvo inserire nella norma la possibilità di concedere deroghe per attrezzature particolari, previo comunque parere obbligatorio paesaggistico vincolante.*

**9. Impianti distribuzione carburanti**

*Si ritiene possibile indicare quanto richiesto nel parere della commissione per cui si procederà conseguentemente alla modifica delle nta, sulla base degli orientamenti dell'Amministrazione.*

**10. Perimetrazione Lucera 2**

*Si prende atto del parere della commissione e si procederà conseguentemente alla modifica delle nta*