

Al Sindaco del Comune di Castelluccio dei Sauri
Ing. Antonio Del Priore
71025 Castelluccio dei Sauri (Fg)

Comune di Castelluccio dei Sauri
Provincia di Foggia
Prot. 2010 /0005364 I
del 15/11/2010
Corrispondente **CARPINONE PASQUALE**

All' Ufficio Tecnico
Comune di Castelluccio dei Sauri (FG)

OGGETTO: Osservazioni al D.P.P. proposto.

Il sottoscritto Carpinone Pasquale, nato a Castelluccio dei Sauri il 13-09-1950 ed ivi residente alla via Parco delle More, II traversa, n. 29 proprietario dei terreni ubicati al foglio 6, p.lla 530

Fa presente

Che la propria azienda, ubicata in località Ministalla presso i terreni di cui sopra e occupata per il 40% da impianti serricoli, è ubicata in un'area priva di qualsiasi vincolo ambientale ma che non è stata inglobata nelle "aree rurali a specifica trasformabilità" (come è stabilito dal D.P.P.) adiacenti ad essa.

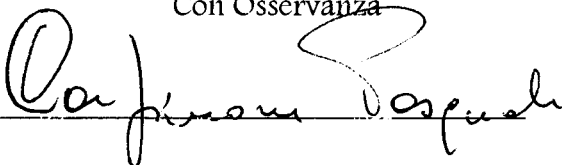
Pertanto, si chiede che la realtà serricola esistente venga inserita nelle "aree rurali a specifica trasformabilità" previste dal D.P.P. in considerazione di una futura espansione della propria attività.

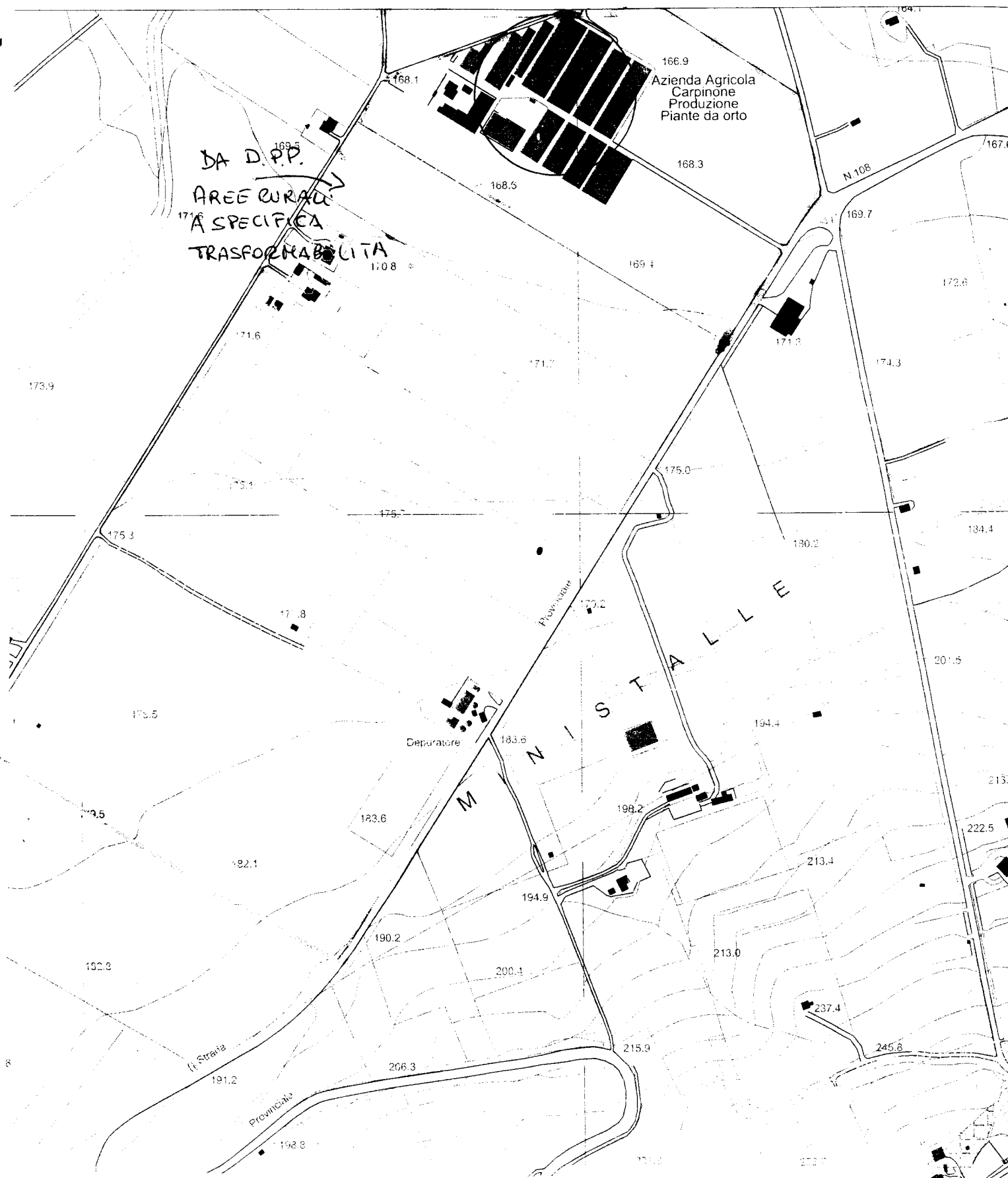
Certi di un Vs favorevole riscontro porgiamo distinti saluti.

Si allega copia stralcio planimetrico da D.P.P..

Castelluccio dei Sauri li 15-11-2010

Con Osservanza





DA D.P.P.
AREE CURATE
A SPECIFICA
TRASFORMABILITÀ

Azienda Agricola
Carpinone
Produzione
Piante da orto

Depuratore

Provinciale

M N I S T A L L E

Strada

Provinciale

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI
CASTELLUCCIO DEI SAURI

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA DI RIASSETTO URBANO DEL
COMUNE DI CASTELLUCCIO DEI SAURI.**

Il sottoscritto Volpe Alessandro nato a Foggia il 13/7/68 e residente in Castelluccio dei Sauri alla Via Meucci n° 2, avendo partecipato alla riunione del 11/11/10, nella quale veniva illustrata la proposta del documento programmatico preliminare del PUG, approvato con Deliberazione di C.C. n° 31 del 11/10/10, chiede ai membri preposti, di voler prendere in considerazione le seguenti osservazioni, al fine di venire incontro a quelle che sono le reali esigenze del tessuto urbano, creando un documento ancor più valido rispetto a quello presentato.

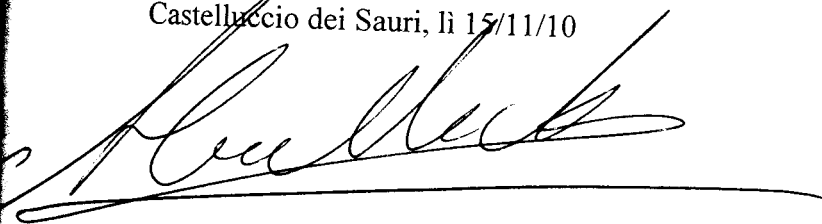
Le motivazioni che portano il sottoscritto a chiedere che venga apportata una piccola modifica al documento programmatico preliminare sono meglio indicate di seguito:

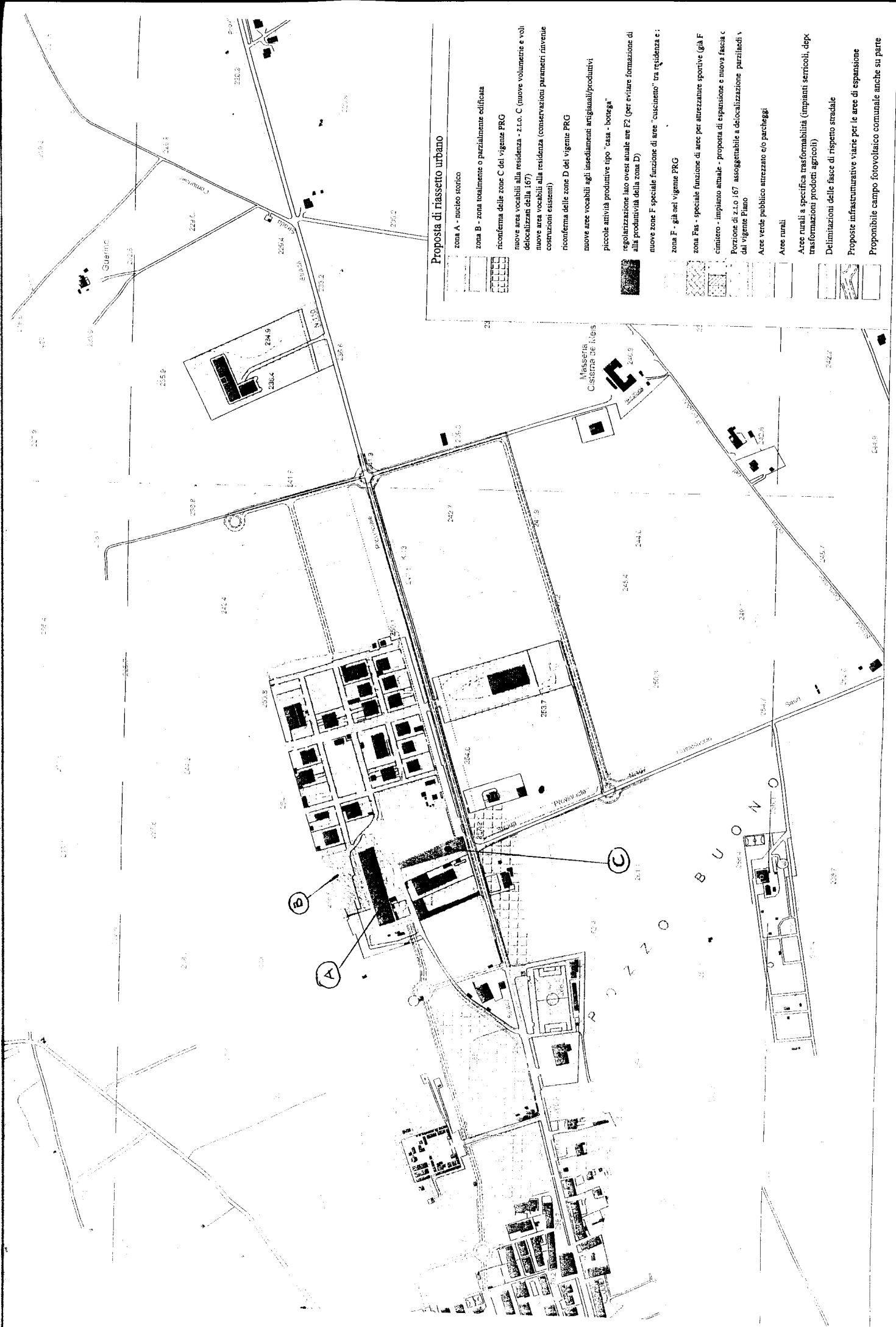
- In data 20/10/03, con prot. 4089, fu presentata dal sottoscritto Volpe Alessandro in qualità di socio della "VOLPEDILE s.r.l." con sede a Castelluccio dei Sauri alla Via Roma n° 128, la richiesta per la realizzazione di un capannone da destinare ad attività commerciale;
- Ai sensi dell'art. 5- 2° comma del D.P.R. 447/98 mod. con D.P.R. 440/2000, in seguito alla determinazione della conferenza dei servizi del 02/02/04, il Consiglio Comunale con atto n. 23 del 04/06/04 approvò la variante al P.R.G. per la realizzazione del predetto intervento;
- Con la realizzazione del capannone si è arrivati alla completa saturazione della Zona D del Comune di Castelluccio dei Sauri indicata in planimetria con la lettera "A";
- Attualmente il sottoscritto è proprietario di un terreno ricadente nella zona "F2" (in seguito alla variante del P.R.G.) che è meglio indicata nella planimetria con la lettera "B".
- Vista la forte espansione dell'attività della "Volpedile s.r.l." avvenuta negli ultimi dieci anni, l'azienda ha aperto due nuove sedi in Foggia e Manfredonia consistenti in sale esposizione dei materiali edili e per tale motivo è cresciuta la necessità di avere magazzini sempre più capienti per lo scarico delle merci;
- Considerato che non c'è più alcuna possibilità di costruire nuovi manufatti in zona D e che la parte di terreno indicata come zona "F2" di cui il sottoscritto è proprietario, si trova in prossimità della parte retrostante del capannone, sarebbe opportuno che quest'ultima venisse trasformata in Zona D.

- Sarebbe più opportuno lasciare come zona "F2" l'area indicata nel documento come "regolarizzazione lato ovest attuale area "F2" (indicata con la lettera C), visto che si trova in adiacenza alla Zona "F2" sulla quale è in essere un permesso a costruire per la realizzazione di un'autostazione a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti della "VOLPE CARBURANTI" al fine di rendere più omogenea l'intera zona.

Alla luce di tutte le motivazioni sopra indicate, il sottoscritto chiede agli organi preposti di prendere in considerazione le proprie osservazioni che hanno un fondamento valido per una distribuzione più omogenea e funzionale del territorio e dunque la revisione del documento al fine di apportare le modifiche menzionate.

Castelluccio dei Sauri, lì 15/11/10

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Sauri', written over a horizontal line.



Proposta di riassetto urbano

- zona A - nucleo storico
- zona B - zona totalmente o parzialmente edificata
- riconferma delle zone C del vigente PRG
- nuove aree vocabili alla residenza - z.Lo. C (nuove volumetrie e voli delocalizzati della 167)
- nuove aree vocabili alla residenza (conservazioni parametri ruvide costruzioni esistenti)
- riconferma delle zone D del vigente PRG
- nuove aree vocabili agli insediamenti artigianali/produitivi
- piccole attività produttive tipo "casa - bottega"
- regolarizzazione lato ovest attuale aree F2 (per evitare formazione di alla produttività della zona D)
- nuove zone F speciale funzione di aree "cuscinetto" tra residenza e :
- zona F - già nel vigente PRG
- zona Fas - speciale funzione di aree per attrezzature sportive (g/a F cimitero - impianto attuale - proposta di espansione e nuovi fascii c
- Porzione di z.Lo 167 assoggettabile a delocalizzazione parziali v dal vigente Piano
- Aree verde pubblico attrezzato e/o parcheggi
- Aree rurali
- Aree rurali a specifica trasformabilità (impianti serricoli, depx trasformazioni prodotti agricoli)
- Delimitazioni delle fasce di rispetto stradale
- Proposte infrastrutturali viarie per le aree di espansione
- Proporzionale campo fotovoltaico comunale anche su parte

Messeria
Cascina de Meis

A B C

Z Z O B U

Comune di Castelluccio dei Sauri
Provincia di Foggia

Prot. 2010 /0005380 I
del 15/11/2010
Corrispondente ATI

**Al Sig. Sindaco del
Comune di Castelluccio dei Sauri**

**All'Ufficio Tecnico del
Comune di Castelluccio dei Sauri**

Oggetto: **Osservazioni al D.P.P. proposto sulla delocalizzazione delle aree 167.**

L' A.T.I. Castelluccio dei Sauri sottopone alla Vostra attenzione le seguenti osservazioni, in considerazione delle previsioni del D.P.P.

• **Delocalizzazione della volumetria riguardante la Zona 167 (volumetria a de localizzare mc 48.966):**

1. Area oggetto di delocalizzazione, è l'unica che negli ultimi anni è stata edificata a differenza delle zone ' C' che a tutt'oggi risultano in edificate pur essendo lottizzate da anni;
2. la volumetria residua, comporterà un aggravio dei costi per le urbanizzazioni, che per convenzione, verrà ripartito fra gli assegnatari delle abitazioni in Zona 167;
3. Le opere di urbanizzazione realizzate ed in corso di realizzazione, coprono l'80% di quelle totali, pertanto la residua volumetria a de localizzarsi renderebbe i costi delle urbanizzazioni elevati in quanto non ripartibili sull'intera volumetria progettata;
4. Le esigenze abitative realizzabili rispecchiano a pieno quanto richiesto dal mercato;
5. Il tipo di edificazione nella Zona P.E.E.P. rispecchia già oggi quella di previsione del D.P.P. (abitazioni a schiera);
6. Si ritiene opportuno, nell'area adiacente l'edificato, far ripristinare l'area a verde così come previsto dal P.R.G. vigente; in particolar modo l'area occupata dal boschetto

alienato dall'amministrazione ed interessato da area a parcheggio, al fine di riqualificare ulteriormente l'area 167;

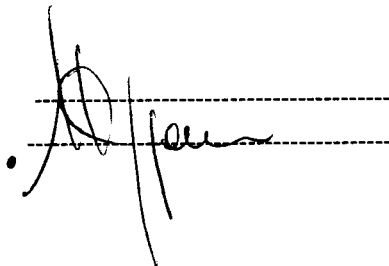
7. La zona 167, nel suo insieme, rappresenta un indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq pari a 1,90 inferiore a quello delle zone C;
8. Per il completamento dell'area P.E.E.P. prevista dal D.P.P. (lotto C4/1 del piano vigente), dovrà essere realizzato un piccolo impianto di sollevamento che non potrà in futuro essere ripartito sui volumi residui con ulteriore aggravio economico sugli assegnatari degli alloggi

Certi di un solerte e positivo riscontro,
porgiamo,

Distinti saluti

Castelluccio dei Sauri lì 15-11-10

Con osservanza

A handwritten signature in black ink, written over two horizontal dashed lines. The signature is stylized and appears to be 'A. Pan'.

Di Virgilio S.A.S.

di Luigi Di Virgilio & C.
Via Roma n° 26
71025 Castelluccio dei Sauri (FG)
P.i.: 02360260711
tel.: 0881 96 21 92
fax: 0881 96 28 70
E-mail: mdivir@tin.it

Comune di Castelluccio dei Sauri
Provincia di Foggia

Prot. 2010 /0005354 I
del 15/11/2010
Corrispondente DI VIRGILIO SAS

Spett.le

Comune di Castelluccio dei Sauri
in persona del Sindaco e legale rapp.te p.t.
-Ing. A. Del Priore-
Piazza Municipio
71025 Castelluccio dei Sauri (FG)

Oggetto: osservazioni sul DPP - Documento Programmatico Preliminare del PUG del comune di Castelluccio dei Sauri.

Il sottoscritto Di Virgilio Luigi, in qualità di legale rapp.te p.t. della Di Virgilio sas di Luigi Di Virgilio & C., con sede in Castelluccio dei Sauri alla Via Roma n. 26, C.F. e P.I.: 02360260711,

premessso

- che la Di Virgilio sas di Luigi Di Virgilio & C. è proprietaria del fondo sito in Castelluccio dei Sauri, distinto in Catasto al foglio 11, p.lle 521 – 151 - 247, giusta atto di compravendita del 30/12/2003 per notaio R. Sannoner, rep. 29530;
- che il detto fondo, secondo il P.R.G. vigente, è edificabile, per una superficie di mq.790 e, segnatamente, per la superficie rappresentata in colore rosso nella planimetria allegata alla presente (doc. 1);
- che in data 07/01/2010, con delibera n. 02, la Giunta Comunale di Castelluccio dei Sauri ha delimitato il centro abitato del territorio del Comune di Castelluccio dei Sauri, per cui, sulla scorta di detto deliberato, il confine dell'area edificata – relativamente al fondo di proprietà della Di Virgilio sas di Luigi Di Virgilio & C.- si estenderebbe fino alla S.P. n. 110, come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla presente (doc. 2);

considerato

- che in data 01/10/2010, con deliberazione consiliare n. 31, il Comune in indirizzo ha presentato il DPP relativo al PUG, ai fini della sua adozione;
- che sulla scorta di quanto rappresentato nella planimetria dell'adottando DPP, il fondo di proprietà della Di Virgilio sas di Luigi Di Virgilio & C. verrebbe a subire una riduzione dell'area edificabile –vedasi planimetria (doc. 3)- rispetto a quella che, invece, secondo il vigente P.R.G., è edificabile;
- che, del pari, l'adottando DPP andrebbe a ridurre la superficie edificabile anche rispetto alla delibera di Giunta Comunale n. 02 del 07/01/2010;
- che la riduzione della superficie edificabile del fondo, come prevista nell'adottando PUG, sarebbe di pregiudizio per la società proprietaria;

considerato altresì

- che tutti gli altri fondi già edificabili secondo il vigente PRG, non hanno subito una riduzione della superficie edificabile;



tutto quanto innanzi premesso e considerato, il sottoscritto Di Virgilio Luigi, nella spiegata qualità,

chiede

che il Comune in indirizzo, nel redigere il nuovo PUG, voglia –se ritenuto possibile e di non pregiudizio per gli interessi collettivi- lasciare immutata la superficie edificabile del fondo, secondo il vigente P.R.G., ovvero accordare la edificabilità sulla superficie coincidente con quella indicata, come edificabile, nella delibera di Giunta Comunale n. 02 del 07/01/2010.

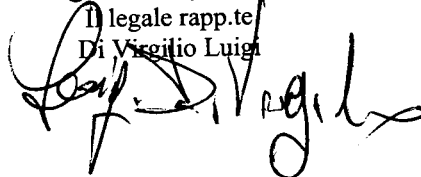
Evidenza che al momento dell'acquisto del fondo, la Di Virgilio sas di Luigi Di Virgilio & C., ha sostenuto un non trascurabile esborso per l'acquisto dell'area edificabile, sacrificio che verrebbe pregiudicato dall'adottando DPP del PUG, ove non venisse tenuta in considerazione, dal Comune in indirizzo, la presente istanza.

Castelluccio dei Sauri, 13 novembre 2010

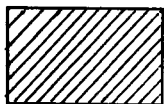
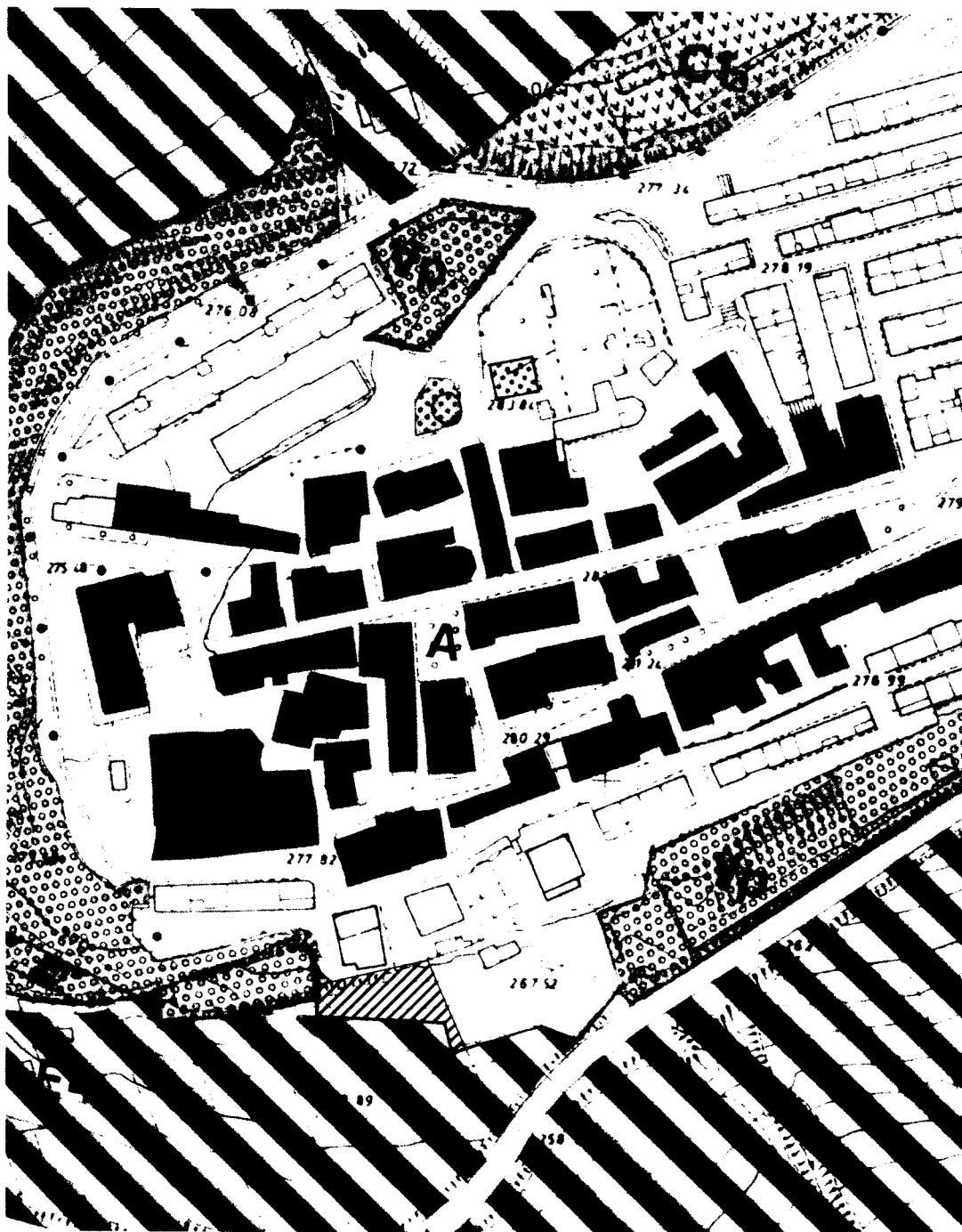
Con osservanza

Di Virgilio sas di
Luigi Di Virgilio & C.

Il legale rapp.te
Di Virgilio Luigi



COMUNE DI CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)
STRALCIO DEL P.R.G. VIGENTE – ZONIZZAZIONE UBANA



SUPERFICIE EDIFICABILE – ZONA B1 DEL P.R.G.





COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL GIUNTA COMUNALE
N. 2 DEL 07/01/2010**

Prot. N. ____ del ____

**OGGETTO: DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI
CASTELLUCCIO DEI SAURI. -**

L'anno **duemiladieci** , il giorno **sette** , del mese di **gennaio** , alle ore **18,00** , nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

| COGNOME E NOME | QUALIFICA | PRESENTI |
|-------------------------|-----------|----------|
| ING. DEL PRIORE ANTONIO | SINDACO | SI |
| LOMBARDI LUDOVICO | ASSESSORE | NO |
| AZZONE MATTLA LUCIANO | ASSESSORE | SI |
| CIOTTI CARMELA | ASSESSORE | SI |
| GRIECO GIAMPAOLO | ASSESSORE | NO |

Presenti N. 3
Assenti N. 2

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, il Segretario Comunale **Dott. SCALZULLI Giacomo** .

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Sig. **Ing. DEL PRIORE Antonio** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO:

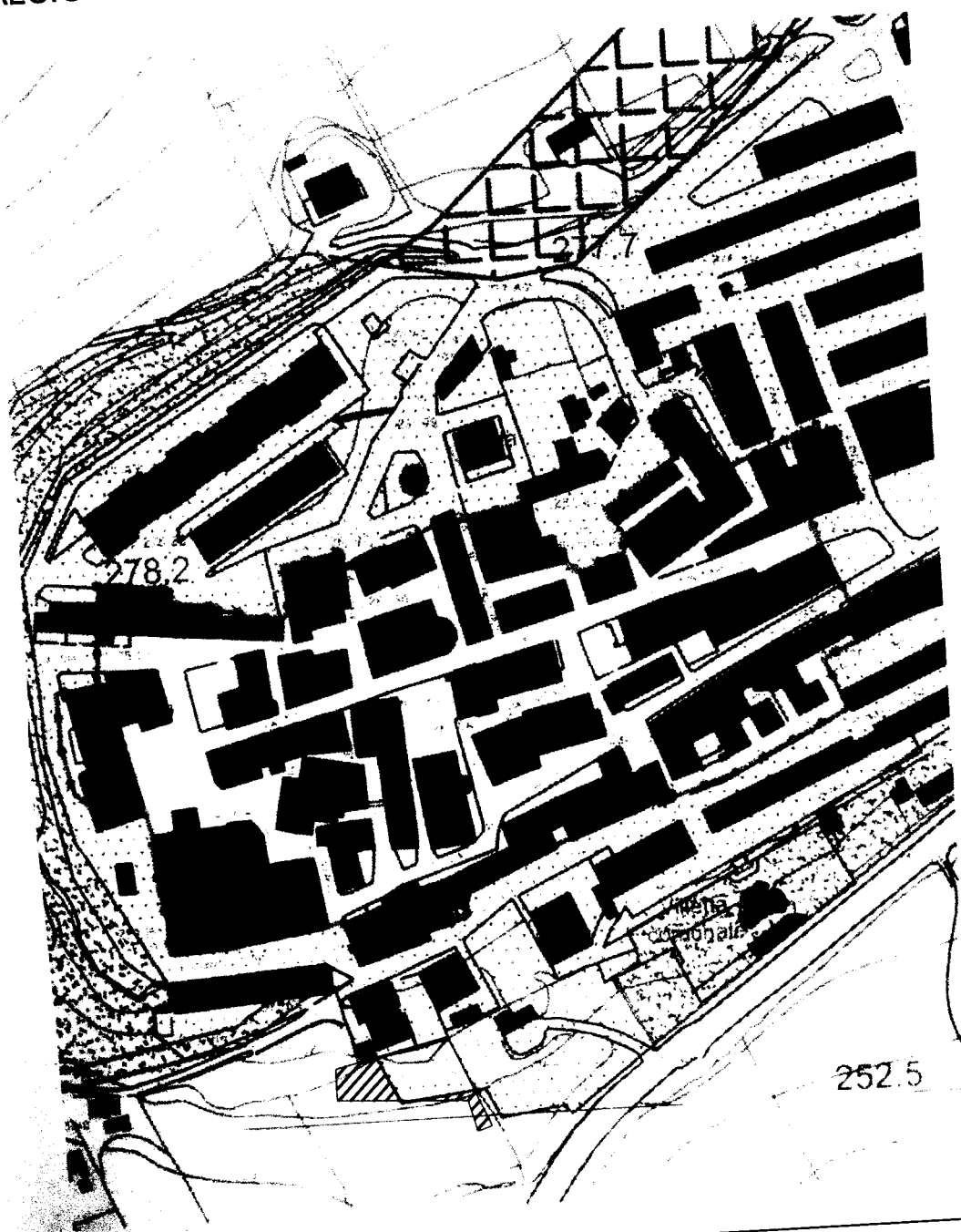
- **CHE** con delibera della Giunta Comunale n. 99 del 07.09.1996 è stata approvata delimitazione dei centri abitati di questo Comune ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 285 del 30.04.1992;
 - **CHE** la planimetria allegata alla citata deliberazione n. 99/1993 dove è riportata perimetrazione del centro abitato, non è più attuale in quanto perimetra al suo interno so fabbricati, piazze, giardini, strade, accessi veicolari e pedonali, esistenti a settembre 1993;
 - **CHE** il III settore di questo Comune, su incarico dell'Amministrazione Comunale ha redatto l'aggiornamento della delimitazione del centro abitato del territorio del Comune di Castelluccio dei Sauri, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3 e 4 del D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 dell'art.5 del D.P.R. n. 495/1992 così come modificato e integrato dall'art.4 del D.P.R. n. 610/1996;
 - Visto** che l'Amministrazione Provinciale di Foggia, con propria nota datata 09.06.2009, n. 32271 di protocollo e successivo sollecito in data 26.10.2009 n. 56125 di protocollo, ha richiesto di aggiornare i tratti di strade provinciali interessati all'attraversamento dei centri abitati;
 - VISTA** la Circolare Ministeriale dei LL.PP. 29 Dicembre 1997, n. 6709;
 - VISTA** la planimetria redatta dal responsabile del settore tecnico con la quale ha riportato la nuova perimetrazione del centro abitato (settembre 2006);
 - RITENUTO** di approvare l'aggiornamento della delimitazione del centro abitato così come riportato nell'elaborato anzidetto sia in ordine alla manutenzione che alla regolamentazione della circolazione stradale;
 - VISTI** il D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 "Nuovo codice della strada" e il D.P.R. 16.12.1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"
 - VISTO** l'art. 48 "Competenze delle Giunte" del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000;
 - VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 c. 1 del D. Lgs. 267/00, espresso dal Responsabile del Settore Tecnico;
- Con voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA -

1. La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;
2. Di approvare la delimitazione del centro abitato nel territorio del Comune di Castelluccio dei Sauri, come risulta dall'unita planimetria, redatta dal responsabile del settore tecnico di questo Comune, che si allega all'originale del presente atto e ne costituisce parte integrante e sostanziale;
3. Di disporre ai sensi del 2° comma dell'art.4 del D.Lgs. 30.04.1992 n.285, la pubblicazione della presente delibera all'albo Pretorio per trenta giorni consecutivi;
4. Di inviare la presente deliberazione per l'esame di competenza, alla Provincia di Foggia in quanto le modifiche alle perimetrazioni del centro abitato, interessano le strade Provinciali n. 107 e n. 110 e,rispettivamente,
 - S. P. n. 107 - chilometrica 7,050;
 - S. P. n. 110 - dalla chilometrica 11,000 alla chilometrica 13,000;
5. Di demandare gli uffici Comunali competenti, una volta diventata esecutiva la presente delibera, l'adeguamento dei segnali di inizio e fine del centro abitato.-



COMUNE DI CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)
STRALCIO DELLA TAV. "e_2 - Previsioni strutturate il PUG" adottato



eliminabile dal DPP del PUG adottato



arch. Michele Massimo Di Virgilio

71025 Castelluccio dei Sauri (FG)

tel. 0881/962192 studio via Roma, 26

E-mail: arch.massimo@tin.it

PARTITA IVA: 01089810715

Comune di Castelluccio dei Sauri
Provincia di Foggia

Prot. 2010 /0005353 I

del 15/11/2010

Corrispondente ARCH. DI VIRGILIO
MICHELE

Spett.le

Comune di Castelluccio dei Sauri

in persona del Sindaco e legale rapp.te p.t.

-Ing. A. Del Priore-

Piazza Municipio

71025 Castelluccio dei Sauri (FG)

Oggetto: osservazioni sul DPP - Documento Programmatico Preliminare del PUG del comune di Castelluccio dei Sauri.

Il sottoscritto arch. Michele Massimo Di Virgilio, in qualità di tecnico operante nel comune di Castelluccio dei Sauri con studio in Via Roma n. 26,

premessò

- che nel territorio di Castelluccio dei Sauri svolgono la propria attività lavorativa, in prevalenza, operatori economici impegnati nell' agricoltura (imprenditori agricoli e coltivatori diretti);
- che i detti lavoratori economici hanno necessità di avere scorte di gasolio agricolo, necessario per lo svolgimento della loro attività;
- che in conseguenza dei numerosi episodi di furto che frequentemente si sono verificati presso le aziende agricole, perchè disabitate e isolate, gli operatori economici hanno serie difficoltà a lasciare il gasolio presso le aziende medesime;
- che il vigente P.R.G. non prevede la possibilità di installare serbatoi di gasolio nella zona abitata, nonostante i vigili del fuoco, ricorrendone i presupposti di legge, rilascino il parere favorevole all'installazione;
- che la prescrizione di divieto vigente si è rilevata di pregiudizio per gli operatori economici in quanto particolarmente restrittiva,

Tutto ciò premesso il sottoscritto quale tecnico più volte investito dell'incarico da parte degli operatori economici, finalizzato alla installazione dei serbatoi di gasolio nel rispetto della normativa vigente,

propone

che il Comune in indirizzo, nel redigere il nuovo PUG, voglia prevedere la possibilità, per gli operatori economici interessati, di installare serbatoi di gasolio, nel rispetto della normativa vigente.

Castelluccio dei Sauri, 13 novembre 2010

Con osservanza

Arch. Michele Massimo Di Virgilio



Comune di Castelluccio dei Sauri
Provincia di Foggia

Prot. 2010 /0005357 I
del 15/11/2010
Corrispondente CARROZZOLI SANTE

Al Sindaco del

Comune di Castelluccio Dei Sauri

OGGETTO: Osservazione al Documento Programmatico Preliminare al PUG

Il sottoscritto Carrozzoli Sante nato a Castelluccio Dei Sauri il 17.04.1961 ed ivi residente in Via Roma snc, in relazione al Documento preliminare programmatico approvato con delibera di consiglio comunale n. 31 del 26.10.2010

Osserva quanto segue

Nella tavola E2 del documento sopra detto, si riporta la possibilità di inserimento della particella su cui insiste il centro revisioni di mia proprietà lungo la provinciale 110, nelle arre per attività produttive/artigianali (zone D);

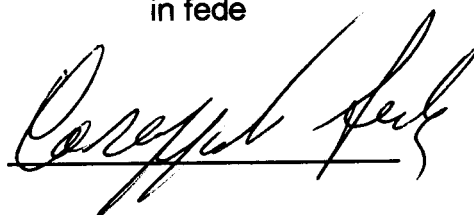
si evidenzia che questa possibilità è quantomeno opportuna e necessaria avendo il sottoscritto necessità di ampliare l'attività che visti i parametri attuali (i.f.f. = 0.7 mc/mq) non è possibile fare.

L'eventuale tipizzazione come area D consentirebbe una migliore organizzazione dell'attività vista la possibilità di ampliamenti volumetrici e di superficie coperta (i.f.f. minimo 1.5 mc/mq e superficie coperta minima del 50%).

Certi di un vostro favorevole riscontro alla presente, cordialmente Vi saluto.

Castelluccio Dei Sauri, 15.11.2010

in fede



Comune di Castelluccio dei Sauri
Provincia di Foggia

Prot. 2010 /0005363 I
del 15/11/2010
Corrispondente ROCCIA GENNARO

Al Sindaco del Comune di Castelluccio dei Sauri
Ing. Antonio Del Priore
71025 Castelluccio dei Sauri (Fg)

All' Ufficio Tecnico
Comune di Castelluccio dei Sauri (FG)

OGGETTO: Osservazioni al D.P.P. proposto.

Il sottoscritto Roccia Gennaro, nato a Trevico (AV) il 20-03-1934 e residente in Castelluccio dei Sauri alla via Papa Giovanni XXIII civico 13

Fa presente

Che nell'individuazione delle nuove zona " D " risulta incongruente la delimitazione tra zona C di espansione e nuova zona D l'iserimento di un'area cuscinetto che potrebbe tranquillamente essere evitata , prendendo in considerazione come linea di demarcazione la strada provinciale n. 107 ed uniformando l'intera area a Sud -Est come zona D di espansione.

Castelluccio dei Sauri li 15-11-2010

Con Osservanza

Roccia Gennaro

All'Ufficio Tecnico
S E D E

Oggetto: Adozione DPP del PUG – OSSERVAZIONI.

Il sottoscritto Salvatore Turchiarelli, nato a Castelluccio dei Sauri il 06.03.1954 e residente ivi in viale degli ulivi n. 5, titolare dell'immobile sito in questo Comune in via Marconi distinto al F.11 p.lle 14 e 15, attualmente rientranti nella zona storica, in relazione alla formazione del DPP, rilava che il suddetto immobile non ha le caratteristiche rientranti nella zona storica, ma in quella B di completamento.

Alla luce di quanto esposto Vi chiede un accertamento per la verifica.

Certo di un benevolo accoglimento, porge distinti saluti.

CASTELLUCCIO DEI SAURI 11.11.2010



Comune di Castelluccio dei Sauri
Provincia di Foggia

Prot. 2010 /0005342 I
del 15/11/2010
Corrispondente TOTO CARMINE
SALVATORE

Toto Carmine Salvatore

Largo Indipendenza, 14
71025 Castelluccio dei Sauri
Tel.0881 962012

Spett.le Amministrazione del Comune di

CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)

4° Settore –Ufficio Pianificazione, Piani strategici, Ambiente

Alla c.a. dell'arch. Giambattista del Rosso

Castelluccio dei Sauri, 10/11/2010

OGGETTO: Osservazioni al Piano Urbanistico Generale del Comune di Castelluccio dei Sauri – Zona D2 e Zona F.

Il sottoscritto Toto Carmine Salvatore, nato a Castelluccio dei Sauri il 30-01-1938 e ivi residente in Largo Indipendenza 14, in qualità di proprietario del suolo individuato dal Foglio 10 particella 100 del Catasto Terreni, dell'estensione di mq 3590,

Premesso che

- l'area di cui sopra è inserita nella proposta di riassetto del P.U.G. per circa 2/3 nella zona D2 e per circa 1/3 nella zona F (cfr. Allegato 1);
- le N.T.A. prevedono per la **Zona D2**: *aree per attività produttive, commerciali e turistiche di nuovo impianto; con i seguenti parametri tecnici da osservare: Rapporto di copertura 0,25 ; Indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq; distanza minima dei volumi edificati dalla viabilità di piano mt 5,00 ; distanza minima tra fabbricati mt 12; distanza dei volumi edificati dai confini mt 6,00; prevedono per la **Zona F**: attrezzature a standards a servizio delle attività produttive; spazi pubblici attrezzati per mercati e fiere; attrezzature per il commercio, ecc.; con i seguenti parametri tecnici da osservare: Rapporto di copertura 0,25 ; Indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq; distanza minima dei volumi edificati dalla viabilità di piano mt 5,00 ; distanza minima tra fabbricati mt 12; distanza dei volumi edificati dai confini mt 6,00;*
- la dimensione e la forma della particella 100, lunga e stretta è tale che la sua suddivisione in due sottozone non consentirebbe alcuna efficiente edificazione applicando i parametri tecnici previsti per queste zone; Pertanto

chiede

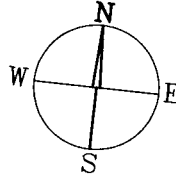
che la particella 100 venga inserita per intero nella Zona D2, in quanto nella proposta di riassetto del P.U.G. la maggior parte della superficie già fa parte della Zona D2.

Nel ringraziare si porgono Distinti Saluti

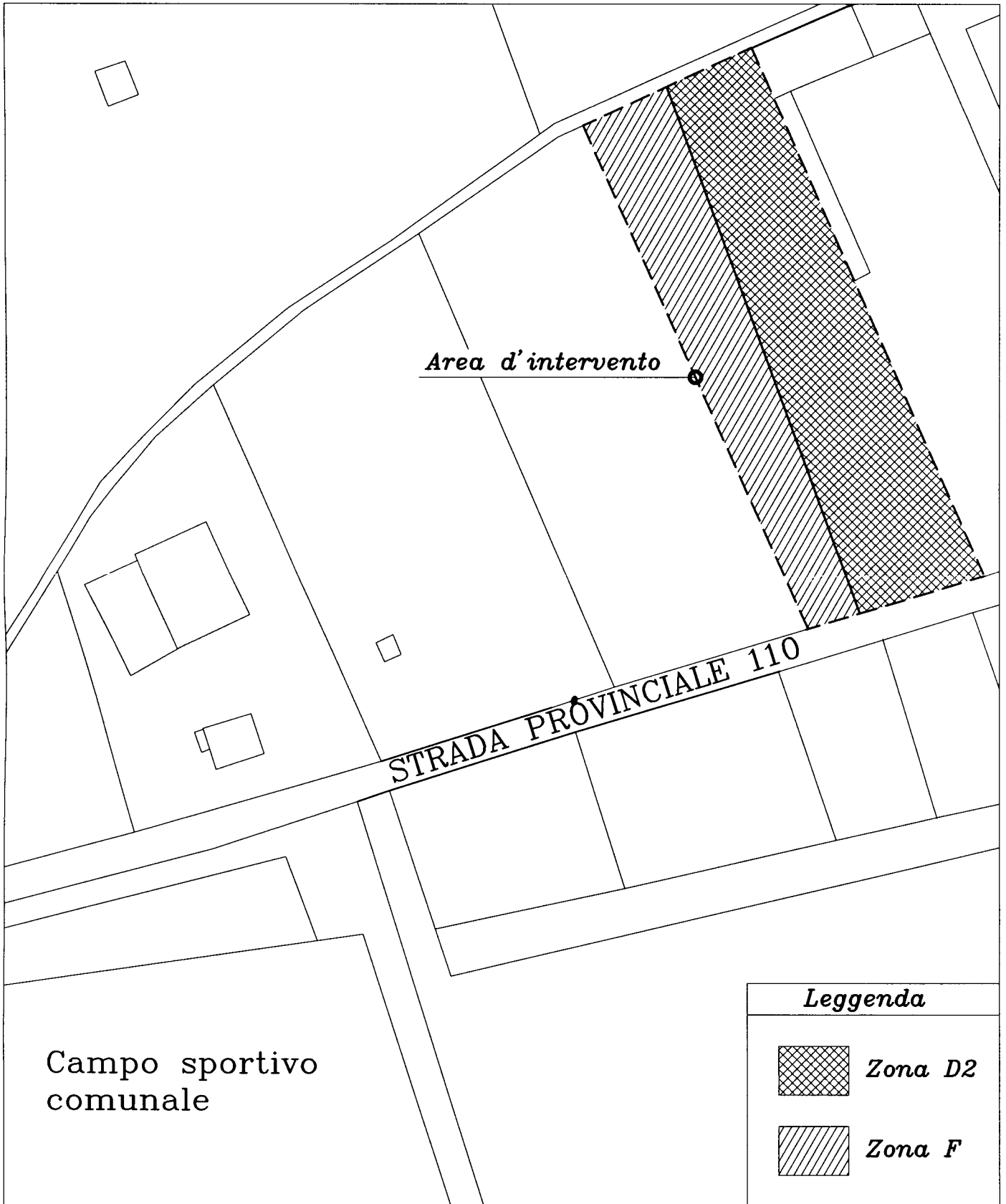
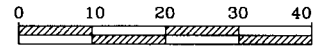
Carmine Salvatore Toto

ALLEGATO 1

Stralcio Aerofotogrammetrico Proposta del PUG



RAPP. 1/1000



PROGETTISTA: Ing. Gerarda Incoronata Toto

Mitt. Falcone Incoronata
Largo Indipendenza, 14
71025 Castelluccio dei Sauri
Tel.0881 962012

Spett.le Amministrazione del Comune di
CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)

4° Settore –Ufficio Pianificazione, Piani strategici, Ambiente
Alla c.a. dell'arch. Giambattista del Rosso

Castelluccio dei Sauri, 10/11/2010

OGGETTO: Osservazioni al Piano Urbanistico Generale del Comune di Castelluccio dei Sauri – Zona B , zona totalmente o parzialmente edificata .

La sottoscritta Falcone Incoronata, nata a Castelluccio dei Sauri il 30/04/1941 e ivi residente in Largo Indipendenza 14, in qualità di proprietaria del lotto ricadente nel Comune di Castelluccio dei Sauri al Foglio 12 particella 239 del C. E. U.,

Premesso che:

- l'area di cui sopra fa parte nel P. R. G. approvato con Delibera di G. R. n°1601 del 05/11/2001, della Zona B2: *destinata prevalentemente alla residenza ed attività direzionale....* (cfr. Allegato 1);
- le N. T. A. prevedono per la Zona B2, per le nuove costruzioni, tra l'altro "...*distacco dai fabbricati non in aderenza mt 10,00; distacco dai confini mt 5,00 o sul confine*";
- il lotto ha dimensioni in pianta mt 8,00 x mt 15,75 (cfr. All. 2);
- nel 1981, a seguito del rilascio della C.E. numero 30/81, è stato costruito su una parte di lotto un edificio residenziale con due piani fuori terra e seminterrato, avente dimensioni in pianta di mt 8,00 x mt 9,90; rimasero liberi mt 8,00 x mt 5,85 circa quale corte di pertinenza (cfr. Allegato 3).

Tanto premesso, si intende ampliare l'edificio esistente sulla piccola area di pertinenza, per renderlo maggiormente funzionale e fruibile.

L'edificio che si vuole ampliare fronteggia, lungo il lato a confine con la strada privata, un altro fabbricato posto alla distanza di mt 8,23, minore quindi di mt 1,77 di quella prescritta dalle Norme e stabilita in mt 10,00 per il caso in esame (cfr. Allegato 4);

Si esprimono in merito le seguenti considerazioni ed osservazioni al P.R.G., discendenti dall'applicazione diretta delle N.T.A. :

- 1) l'ampliamento previsto si fronteggerà con il fronte del fabbricato esistente per la sola lunghezza di mt 2,47 , (cfr. All. 4);
- 2) Applicando le N.T.A. la costruzione che si deve realizzare dovrà arretrarsi di mt 1,77 (mt 10,00 – mt 8,23) per la sola lunghezza di mt 2,47, (cfr. All. 4);
- 3) così facendo si verrebbe a determinare – per questo caso - una situazione anomala dal punto di vista igienico-sanitario, strutturale ed urbanistico, in quanto si realizza un'intercapedine isolata, soggetta a diventare alla base un ricettacolo di rifiuti difficilmente gestibile, si costruisce una tipologia edilizia assurda dal punto di vista urbanistico, non trovando alcuna motivazione funzionale, strutturalmente anomala per le esigue dimensioni delle singole membrature della parte "ridotta".
- 4) il Codice Civile (Artt. 873 e seguenti) con orientamento costante persegue il fine di evitare il formarsi di intercapedini antigieniche, dannose e pericolose per gli interessati. In questo caso proprio l'applicazione della Norma determinerebbe la formazione di intercapedini;
- 5) la strada privata tra i due edifici, se fosse pubblica consentirebbe la deroga alla norma sulla distanza, consentendo l'allineamento tra la facciata dell'edificio esistente ed il suo ampliamento, evitando l'intercapedine; Pertanto l'applicazione della Norma non persegue una finalità di salvaguardia di un superiore interesse collettivo, in quanto basta il cambio dello status giuridico della strada (pubblica o privata) per non essere più applicata.
- 6) il fine delle Norme e quindi anche del P.U.G. è quello dell'innalzamento della qualità della vita e dell'ambiente urbanizzato con il quale la collettività è in stretta relazione, favorendo il superamento di situazioni anomale.

Per le osservazioni espresse,

si chiede

che venga preso in considerazione nel redigendo P.U.G. questo caso specifico adottando soluzioni atte a "sanare" gli effetti della rigida applicazione della Norma sulla distanza, valutando il suo effettivo impatto sull'ambiente costruito, sulla sicurezza e sull'igiene pubblica, qualora venisse applicata. L'Allegato 5 dimostra la regolarità urbanistica ed edilizia del comprensorio qualora questa situazione venisse corretta con lo strumento urbanistico, in fase di redazione.

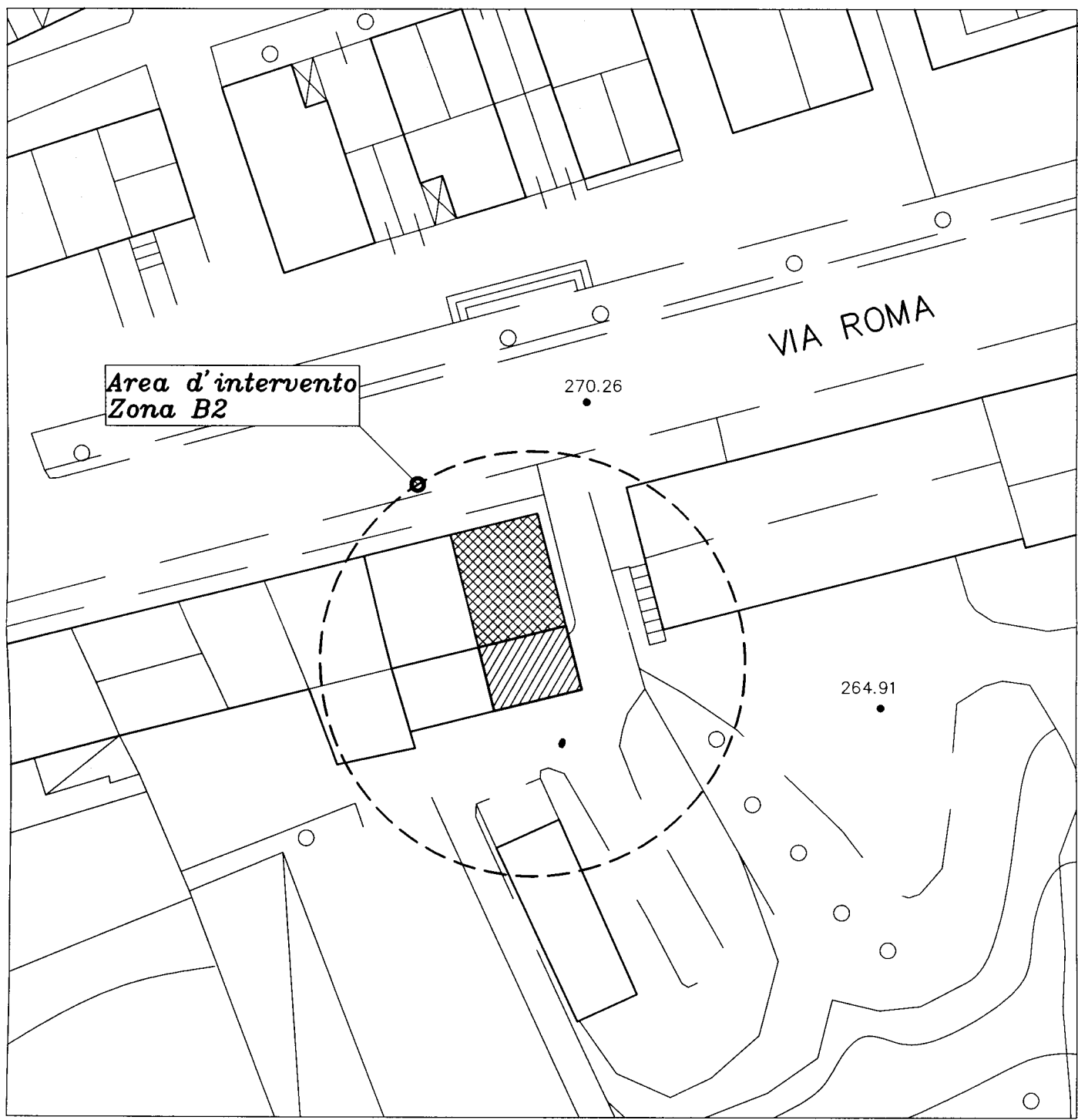
Nel ringraziare per l'attenzione che sarà prestata, si porgono Distinti Saluti.

Incoronata Falcone

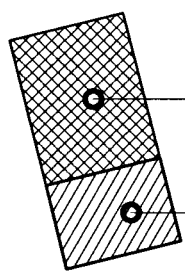
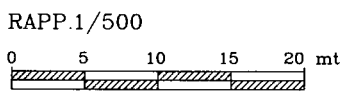
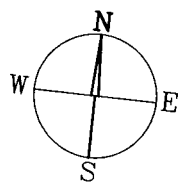
Incoronata Falcone

ALLEGATO 1

Stralcio Aerofotogrammetrico



Tar
renc
L'ed
fabb
stabi



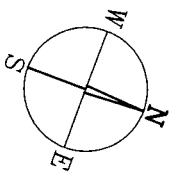
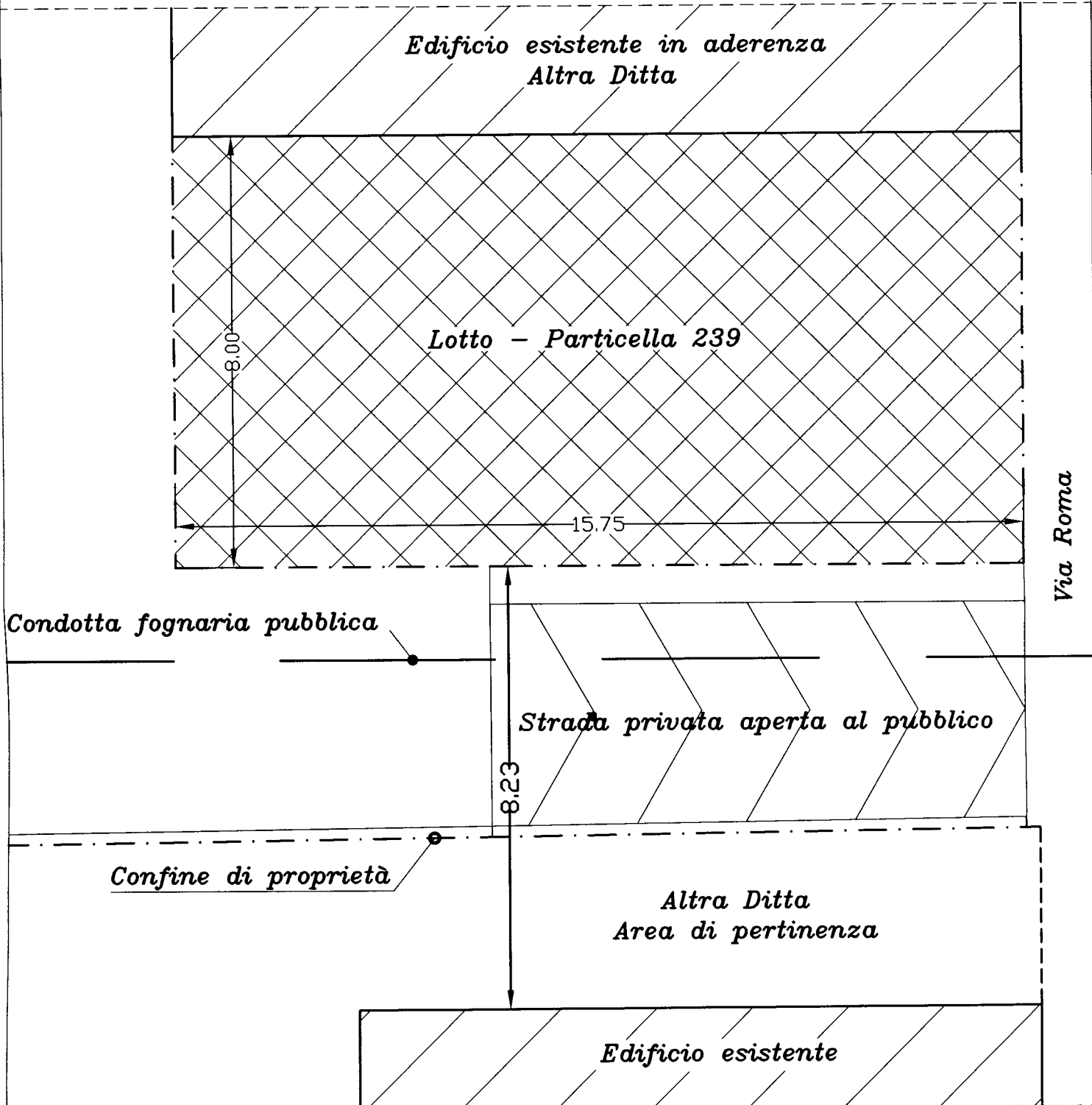
Edificio esistente

Area di pertinenza

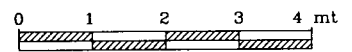
PROGETTISTA: Ing. Gerarda Incoronata Toto

ALLEGATO 2

Individuazione ' del Lotto

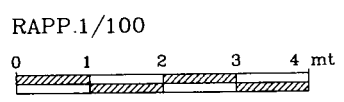
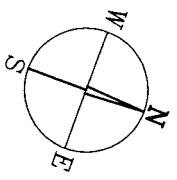
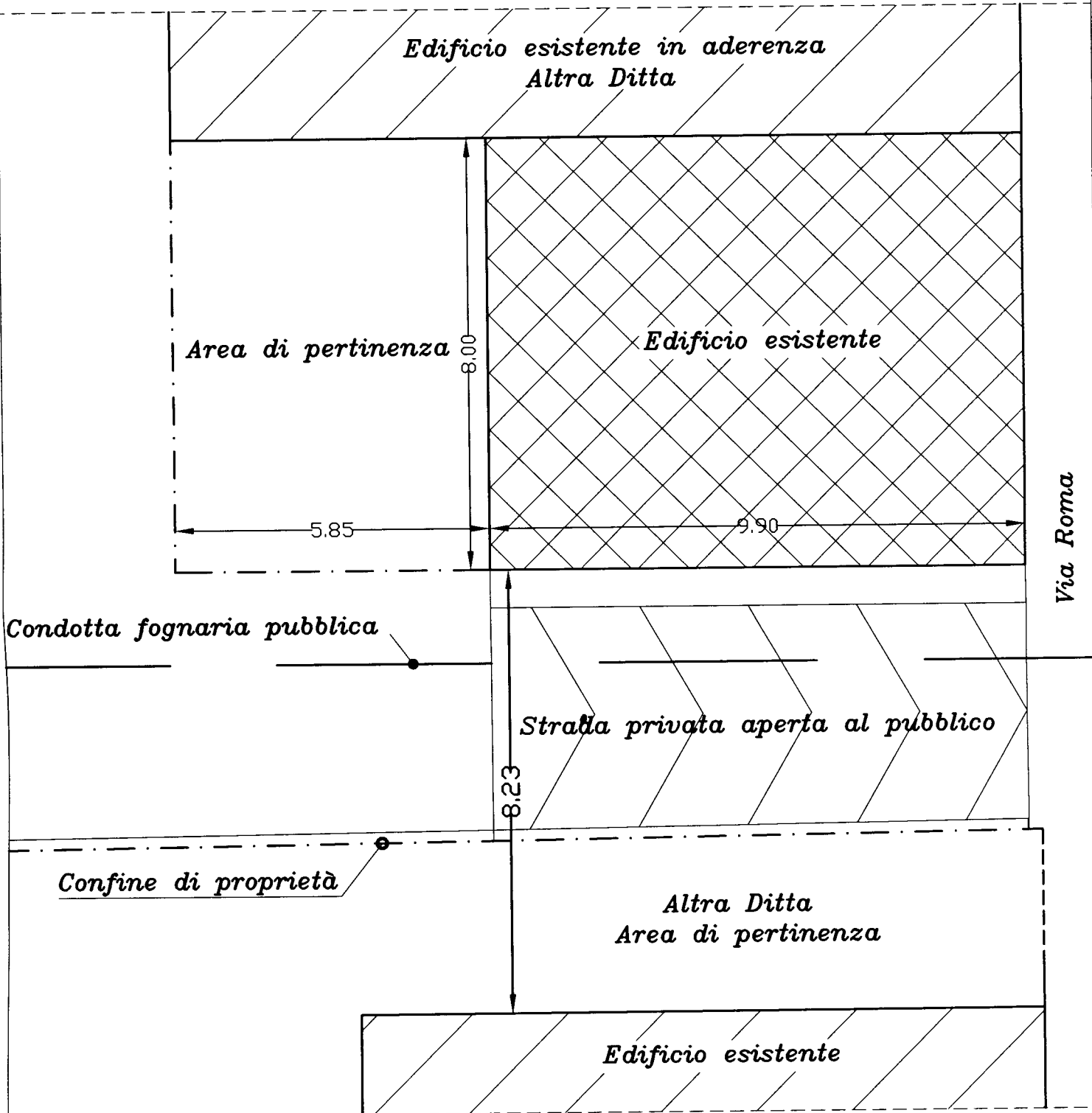


RAPP.1/100



PROGETTISTA: Ing. Gerarda Incoronata Toto

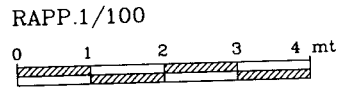
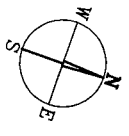
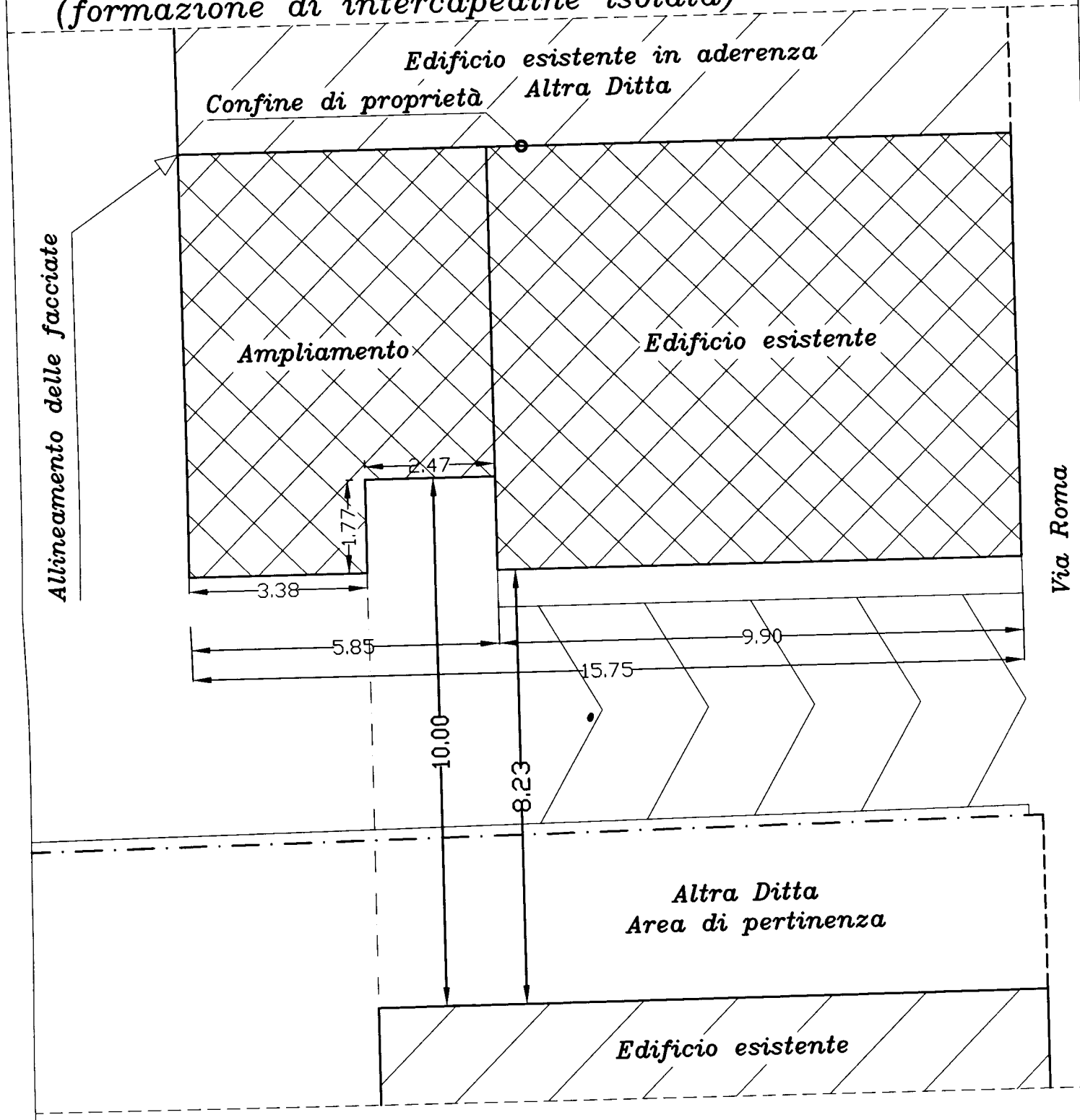
ALLEGATO 3
Stato di fatto



PROGETTISTA: Ing. Gerarda Incoronata Toto

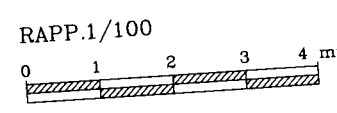
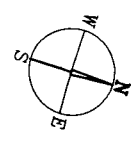
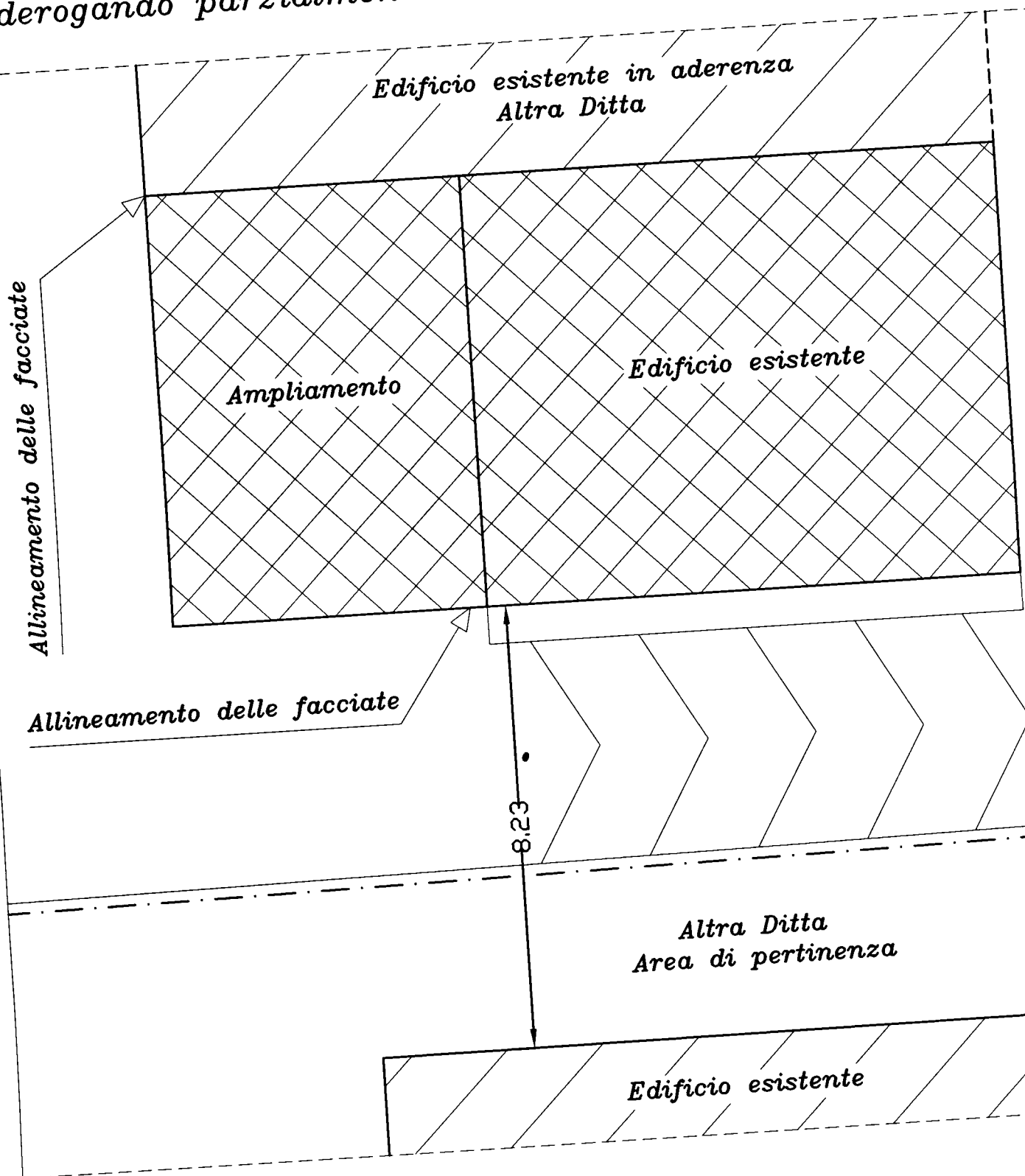
ALLEGATO 4

Situazione futura igienicamente anomala che si determina applicando il vigente PRG e le NTA.
(formazione di intercapedine isolata)



PROGETTISTA: Ing. Gerarda Incoronata Toto

ALLEGATO 5
Soluzione igienicamente corretta che si determina
derogando parzialmente il vigente PRG e le NTA.



PROGETTISTA: Ing. Gerarda Incoronata Toto

All'Ill.mo Sig. Sindaco

del Comune di Castelluccio dei Sauri

sede

Oggetto : OSSERVAZIONI AL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE DEL PUG
DI CASTELLUCCIO DEI SAURI (FG)

Il Sottoscritto Geom. Visconti Antonio nato a Foggia il 27.12.1984, residente a Castelluccio Dei Sauri, con Studio tecnico in Castelluccio Dei Sauri Via Circonvallazione n.21, con riferimento al Documento Programmatico Preliminare del PUG di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale N. N.31 del 26.10.2010,

osserva quanto di seguito

In considerazione anche delle abitudini insediative locali in relazione alla formula "casa/bottega", nella successiva fase del PUG, relativamente alle aree di tipo "D" (artigianali/produttive) dell'attuale "villaggio artigiani" del vigente PRG, nonché quelle proposte col DPP in ampliamento ad est ", venga verificata la possibilità di considerare in modo omogeneo l'insieme delle suddette aree consentendo/prevedendo attività lavorative, salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie, allocabili anche solo in locali interrati e/o seminterrati e con gli alloggi abitativi allocabili sui due piani fuori terra consentiti, in modo da poter individuare distintamente l' alloggio per il custode e alloggio per il titolare dell'attività.

Inoltre, anche per garantire maggiori possibilità di ampliamento, per esempio di attività/strutture già esistenti nel villaggio artigiani, venga prevista la possibilità di "accorpamento" ai fini del rispetto degli indici e parametri urbanistici, delle aree di lotti anche non contermini.

Comune di Castelluccio dei Sauri
Provincia di Foggia
Prot. 2010 /0005338 I
del 12/11/2010
Corrispondente VISCONTI ANTONIO

Con Osservanza

