



Comune di Trani

RELAZIONE GENERALE

Variante al Piano Urbanistico Generale Strutturale (PUG/S) e Programmatico (PUG/P) per modifica della destinazione urbanistica al suolo in catasto al Fg. 25/A part. I.e 1108 e 1865

ADEGUAMENTO DOCUMENTAZIONE IN CONFORMITA' ALLE CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE TRASMESSA CON NOTA PROT. N.22595 DEL 22/05/2019

Il Tecnico
Arch. Francesco INNINO



1. INTRODUZIONE

Il presente documento è identificato come "Relazione Generale" della variante puntuale al Piano Urbanistico Generale Strutturale (PUG/S) e Programmatico (PUG/P) del Comune di Trani.

Più precisamente la variante puntuale al P.U.G. del Comune di Trani, oggetto della presente relazione consiste nell'assegnazione della destinazione urbanistica corrispondente alla "Zona residenziale di completamento B" (disciplinata dall'art. 6.03 delle N.T.A. del P.U.G. di Trani) per le aree individuate catastalmente al foglio 25/A del Comune di Trani, particelle 1108 e 1865, in precedenza destinate a "Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità B.s.a.d".

.....

1.1 Il PUG del Comune di Trani e l'area oggetto di variante

Si procede di seguito a sintetizzare ciò che, minuziosamente ed esaurientemente spiegato per esteso nella DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA n.1 del 22/01/2018), ha portato alla necessità di apportare la variante in oggetto al P.U.G. del Comune di Trani.

Le questioni hanno origine fin dall'approvazione del P.R.G. della città di Trani, avvenuta con Decreto ministeriale n. 3990 del 10 agosto 1971. In tale sede infatti l'osservazione prodotta sul P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale, tendente a tipizzare la zona come *residenziale intensiva alta*, accolta dal **Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni, veniva** inclusa fra **“quelle respinte per i motivi indicati nelle controdeduzioni comunali”**.

L'evidente errore materiale così prodotto, ha visto negli anni più volte l'Amministrazione Comunale cercare di porvi rimedio senza riuscirci.

A ciò si aggiunga che l'attuale consistenza delle particelle n. 1108 (mq 1.407) e n. 1865 (mq. 72), deriva dal frazionamento dell'originaria particella n. 1108 (mq 2.076) al netto della particella n. 1864 (mq 597), ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, onde consentire la realizzazione della palestra annessa alla Scuola Media, in cambio dell'impegno alla ritipizzazione del lotto residuo, che ponesse finalmente rimedio all'errore materiale commesso dal Ministero in sede di approvazione definitiva del P.R.G.

Anche in sede di approvazione del Piano Urbanistico Generale, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009, l'annosa vicenda non ha trovato soluzione, dando così origine ad un contenzioso amministrativo che si è trascinato fino all'attualità e che ha provocato la nomina e l'insediamento di un Commissario ad acta.

Difatti ove in sede di PUG si fosse tenuto conto della situazione particolare che aveva interessato le aree in questione, ivi compresa l'osservazione presentata in fase di adozione, l'attuale tav. 03.a “Zone omogenee stato giuridico” (vedi Fig. 1) avrebbe dovuto riportare la corretta destinazione urbanistica (vedi Fig. 2).

VARIANTE PUNTUALE AL PUG DEL COMUNE DI TRANI



Fig. 1 Stralcio tav. 03.a Zone omogenee stato giuridico



Fig. 2 Stralcio tav. 03.a Zone omogenee stato giuridico (con osservazione accolta)

VARIANTE PUNTUALE AL PUG DEL COMUNE DI TRANI

.....
Alla stessa stregua la tav. 05.a bis Verifica dimensionamento zone residenziali nuovo impianto (vedi Fig. 3) avrebbe dovuto essere modificata (vedi Fig. 4).



Fig. 3 Stralcio tav. 05.a bis Verifica dimensionamento zone residenziali nuovo impianto

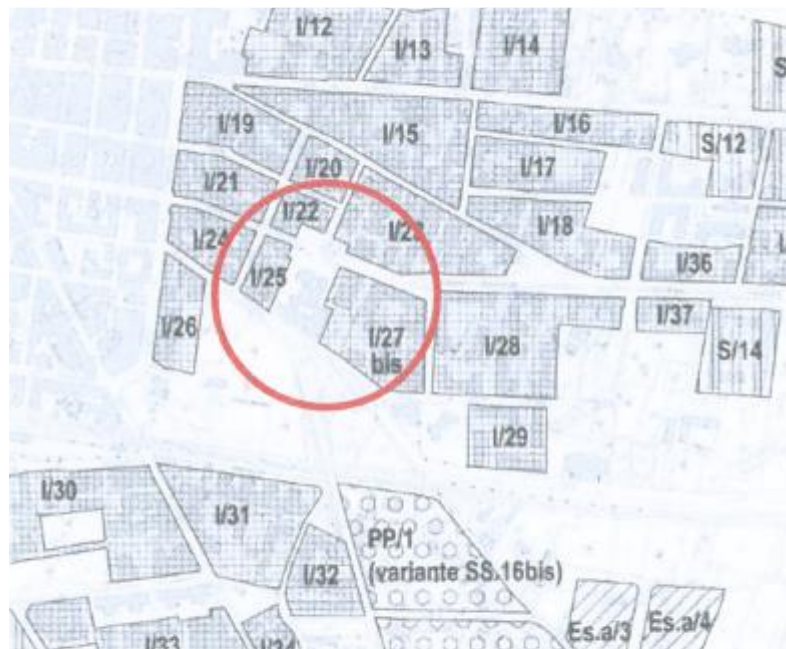


Fig. 4 Stralcio tav. 05.a bis Verifica dimensionamento zone residenziali nuovo impianto
(con osservazione accolta)

VARIANTE PUNTUALE AL PUG DEL COMUNE DI TRANI

.....
Quanto sopra anche in considerazione della cessione a titolo gratuito dell'area utilizzata per la realizzazione della palestra della Scuola Media "E. Baldassare" (vedi Fig. 5).

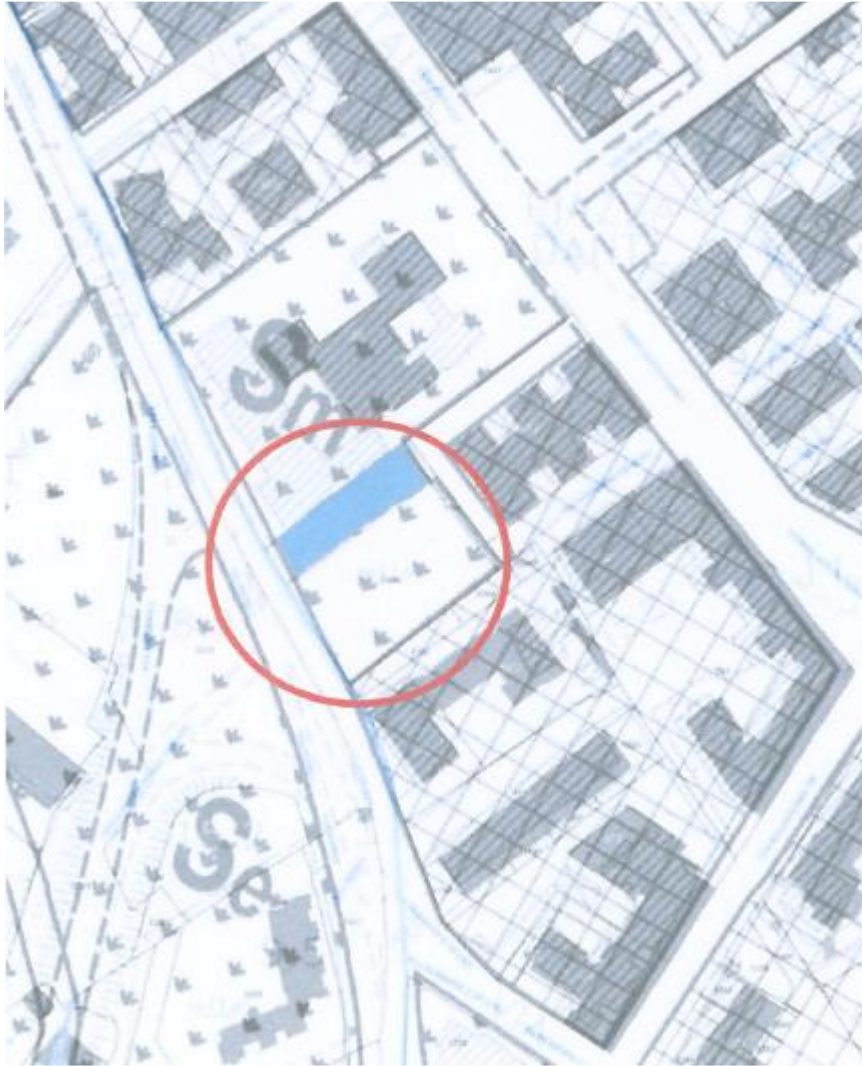


Fig. 5 Area ceduta a titolo gratuito per la realizzazione della palestra della Scuola Media "E. Baldassare" (colorata in azzurro)

.....

1.2 Le sentenze dei tribunali amministrativi

Nel corso degli anni, in merito a quanto descritto, relativamente all'area oggetto di studio, si sono susseguite diverse sentenze emesse dalla competente Autorità Giudiziaria.

Difatti con la sentenza n. 02640/2009 del 6.11.2010 il TAR Puglia, Bari - Sezione II, annullava *"gli atti di pianificazione urbanistica impugnati limitatamente alle previsioni inerenti la tipizzazione dell'area dell'odierno ricorrente"* per cui **"per effetto dell'obbligo conformativo derivante dall'annullamento, l'amministrazione intimata dovrà provvedere a nuova pianificazione in variante dell'area di attuale proprietà dell'odierno ricorrente, dando particolare rilievo all'affidamento del privato e con riconoscimento, ove possibile, all'area in questione quale zona di B completamente in base all'approvato P.U.G."**

Ancora, in ordine alla conferma per l'area della destinazione a zona omogenea speciale Bs/ad operata dal Comune di Trani con delibera n. 37/10, con la sentenza n. 00716/2013 del 10.05.2013 il TAR Puglia, Bari - Sezione III ordinava nuovamente al Comune di Trani di **"provvedere alla riqualificazione dell'area di proprietà del ricorrente tenendo conto del ragionevole affidamento da quest'ultimo maturato in ordine alla sua qualificazione quale zona B di completamento"**.

Infine in ordine all'istanza di permesso di costruire, previa adozione di variante al PUG presentata dall'odierno ricorrente, con la sentenza n. 00833/2016 del 1.07.2016, il TAR Puglia, Bari - Sezione III, sulla base dell'attività endo-procedimentale condotta dall'Amministrazione Comunale (proposta di delibera da sottoporre al Consiglio comunale, relativa alla nuova destinazione urbanistica dei suoli del ricorrente, propedeutica all'approvazione dell'intervento edificatorio) tali da radicare un affidamento dell'interessato ad una determinazione espressa, ha ordinato al Comune di Trani di provvedere, prevedendo in caso di perdurante inerzia, la nomina di un Commissario ad acta.

.....

1.3 Le deliberazioni del Commissario ad acta

Con sentenza n. 00838/2017 del 20/07/2017, il TAR Puglia, Bari - Sezione III, nel caso di perdurante inerzia del Comune di Trani a provvedere entro 90 giorni dalla notificazione della stessa, ha disposto la nomina del Commissario ad acta nella persona del Dirigente del 7° Settore Urbanistica, Assetto del Territorio, PTCP, Paesaggio, Genio Civile, Difesa del Suolo della Provincia BAT.

Con deliberazione n.1 del 22/01/2018, il Commissario ad acta, ha avviato la procedura di cui all'art. 12 (Variazione del P.U.G.), comma 1, della L.R. 27 luglio 2001, n. 20 assumendo procedibile, per le aree identificate catastalmente al foglio n. 25/A del Comune di Trani, particelle catastali n. 1108 e n. 1865, la destinazione urbanistica corrispondente alla Zona B/26 "Zona residenziale di completamento B".

A seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito sui quotidiani a diffusione provinciale in data 28/12/2018 e della ripubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune di Trani dal 28.12.2018 al 17.01.2019, il Commissario ad acta, sulla base delle osservazioni pervenute, ha adottato la deliberazione n.2 del 22/01/2019, con la quale viene riconfermata la procedibilità per la modifica al P.U.G., ed in parziale accoglimento delle osservazioni presentate vengono modificate ed integrate alcune delle prescrizioni speciali modificative ed integrative rispetto agli indici e parametri fissati dall'art. 6.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.G. di Trani che disciplina la "Zona residenziale di completamento B".

1.4 I pareri da acquisire

Con la deliberazione n.2 del 22/01/2019, il Commissario ad acta, in parziale accoglimento delle osservazioni presentate, ha stabilito che per la procedura di cui all'art. 12 (Variazione del P.U.G.), comma 1, della L.R. 27 luglio 2001, n. 20

VARIANTE PUNTUALE AL PUG DEL COMUNE DI TRANI

.....
risulti necessaria la sola acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica, prescritto dall'art. 96.1, lett. c, delle NTA del PPTR.

Con la medesima deliberazione si è stabilito inoltre, per quanto relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, di procedere "all'effettuazione della procedura di registrazione disciplinata al comma 7.4 dell'art. 7 del R.R. n. 18/2013".

Infine la ridetta deliberazione, pur nel prendere atto che la variante di cui si discute non comporta modificazioni su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica di cui all'art. 84 del D.P.R. n. 380/01 tali da richiedere l'applicazione dell'art. 89 (Parere sugli strumenti urbanistici) del medesimo D.P.R. 380/2001 (D.G.R. n. 1309/2010), stabilisce che la documentazione a corredo della stessa variante contenga apposita relazione geologica caratterizzante il sito oggetto di variante, anche rispetto all'assenza di ambiti di cui agli articoli da 6 a 10 delle N.T.A. del Piano di Bacino della Puglia, Assetto Idrogeologico.

**2. DESCRIZIONE
DELLA VARIANTE AL
P.U.G.**

2.1 Illustrazione della Variante

La variante oggetto della presente relazione consiste nell'attribuire alle aree individuate catastalmente al foglio 25/A del Comune di Trani, particelle catastali 1108 e 1865 (vedi Tav. 4), la destinazione urbanistica corrispondente alla "Zona residenziale di completamento B", in precedenza destinate a "Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità B.s.a.d".

2.1.1. L'antecedente destinazione urbanistica

A seguito della sua approvazione (con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009), lo strumento urbanistico generale del Comune di Trani (PUG) andava a tipizzare l'area di interesse come "Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità Bs.ad" (vedi Tav. 7)

Per effetto delle sentenze anzidette, per un verso tale destinazione urbanistica è stata annullata e per altro verso è stato posto in capo al Comune di Trani l'obbligo di ***provvedere a nuova pianificazione in variante*** ovvero, nel caso della sentenza n. 833/2016, l'obbligo di concludere il procedimento con provvedimento espresso, sulla base dell'attività endo-procedimentale condotta dalla stessa Amministrazione Comunale (proposta di delibera da sottoporre al Consiglio comunale, relativa alla nuova destinazione urbanistica dei suoli del ricorrente, propedeutica all'approvazione dell'intervento edificatorio).

2.1.2. La definitiva destinazione urbanistica (PUG)

In esecuzione della sentenza n. 833/2016, la definitiva destinazione urbanistica da assegnare all'area in oggetto è quella corrispondente alla "Zona residenziale di completamento B" (vedi Tav. 8), disciplinata dall'art. 6.03 delle N.T.A. modificato ed integrato con specifiche ulteriori prescrizioni speciali integrative definite in sede di iter della variante così come di seguito specificato:

- *Unità operativa minima Um (al fine di rendere la struttura urbana con caratteristiche funzionali accettabili, e consentire conseguentemente*

l'intervento di completamento) = area del proponente avente titolo al lordo delle aree per la formazione di un raccordo fra Via Istria e Corso Manzoni in prosecuzione della Via Vittorio Veneto e di un collegamento fra la strada ad ampliarsi e lo stesso Corso Manzoni, costeggiando la recinzione della Scuola Media E. Baldassarre, con conseguente cessione gratuita delle semisedi stradali necessarie e realizzazione a scomputo delle relative urbanizzazioni = Sf;

- *Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:
Iff < = 6,00 mc/mq*
- *Altezza degli edifici: da definire in sede di permesso di costruire convenzionato e comunque non superiore all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti nell'ambito della zona omogenea B/26;*
- *Aree per urbanizzazione secondaria, Aus = > 9 mq ogni 100 mc del volume previsto (Vr); nel caso in cui le aree cedute non soddisfino tale parametro, potrà farsi ricorso all'istituto della "monetizzazione" senza applicazione del disposto dell'art.4, comma 2, del DM 1444/1968;*
- *Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti;*
- *Distanza dai confini degli edifici: secondo allineamenti esistenti oppure $Dc > H \times 0,5$ con un minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;*
- *Distanza tra i fabbricati: secondo allineamenti esistenti con un minimo di ml 10,00, oppure $Df >$ semi somma delle altezze dei fabbricati prospicienti, con un minimo di ml 10,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;*
- *Parcheggi privati: $P > 1$ mq ogni 10 mc;*
- *Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra.*
- *È' esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.*
- *Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività*

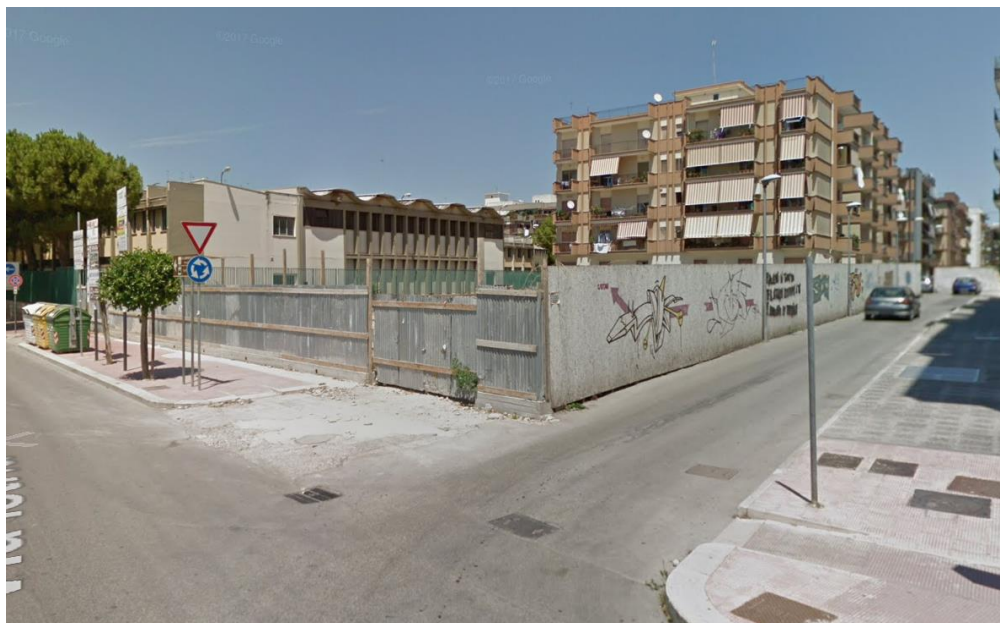
commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza;

- *Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis del D.P.R. n. 380/01, che fissi in capo del richiedente gli obblighi innanzi puntualizzati.*

2.2 Localizzazione territoriale e descrizione dell'area di interesse

La variante puntuale al P.U.G. del Comune di Trani (vedi Tavv. 7 e 8), come già detto nei precedenti paragrafi, interessa l'area individuata catastalmente al foglio 25/A del Comune di Trani, particelle nn. 1108 e 1865 (vedi Tav. 4), che vengono destinate a "Zona residenziale di completamento B" rispetto all'attuale destinazione a "Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità Bs.ad".

Il suolo è ubicato nel comune di Trani, al quartiere Marechiaro, lungo la via Istria, contraddistinto in catasto al foglio 25/A particelle nn. 1108 e 1865, della superficie complessiva di 1.479 mq, riveniente da una proprietà di maggiore superficie in parte ceduta gratuitamente al comune di Trani per la realizzazione di una palestra coperta a servizio della Scuola Media "E. Baldassarre".



VARIANTE PUNTUALE AL PUG DEL COMUNE DI TRANI



Il suolo, confinante a sud con la via Istria, ad ovest con l'edificio scolastico (Scuola Media "E. Baldassarre"), a nord con strada pubblica e a est con altra proprietà, è ricompreso in una maglia di piano completamente edificata secondo le previsioni del P.R.G. del 1971, delimitata da via Istria, via Attilio Perrone Capano, via Ragazzi del 1999, Corso Italia, Piazza Dante e via Postumia, come si può rilevare dall'inquadramento dell'area di intervento.



VARIANTE PUNTUALE AL PUG DEL COMUNE DI TRANI

Il quartiere Marechiaro si estende fra la ferrovia Lecce Bologna, che corre parallelamente alla costa, e la stessa costa, rappresentando l'espansione recente ad est della città storica, comprendente il centro antico e la parte ottocentesca sviluppatasi intorno alla centralissima piazza della Repubblica.



Esso delimita una zona della città di Trani ormai consolidata per effetto della edificazione sviluppatasi negli anni, completamente urbanizzata e dotata delle infrastrutture primarie e secondarie necessarie, sì da essere considerata da sempre nei vari studi e negli strumenti urbanistici redatti nel tempo, a tutti gli effetti, come zona B di completamento, secondo i criteri di cui al D.M. 1444/68.

Questa sua caratteristica è stata ultimamente, in modo definitivo, riconfermata negli elaborati scritto grafici del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 31.09.2009, che ha tipizzato le maglie come "Zona di completamento" B/26, disciplinata dall'art. 6.03 delle N.T.A. con indice di fabbricabilità fondiaria Iff pari a 6 mc/mq.

Il PUG di cui innanzi, attraverso l'analisi del territorio comunale costruito, ha individuato la rete principale delle infrastrutture stradali disegnando e rafforzando i principali assi viari, che formano la rete di supporto destinata ai

collegamenti interni alla città e alle relazioni fra la stessa e il territorio circostante esterno e per ciascun asse stradale, determinando, a seconda del periodo di edificazione e con diverse modalità, uno scenario unitario e continuo.

Tale insieme di assi stradali, recuperando i segni del passato e ripercorrendo gli itinerari storici stratificatisi e consolidatisi nel tempo, configura una trama di **contesti urbani storici¹** cui corrispondono la **Zona Residenziale "A1" Centro antico**, che comprende il nucleo originario intorno al porto, al castello e alla Cattedrale, e la **Zona Residenziale "A.2" Centro storico** che comprende lo sviluppo ottocentesco a maglia ortogonale a ridosso del centro antico, e di **contesti urbani consolidati**, quali la **Zona residenziale B** di completamento, contesti definiti dal documento Regionale di Assesto Regionale (DRAG) – Indirizzi per i PUG della Regione Puglia, come:

"le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere interventi di riqualificazione; si tratta di contesti, realizzati nell'arco del 900, che pur non presentando valori storico-architettonici di rilievo, sono caratterizzati da impianti morfologici riconoscibili associati in alcuni casi ad una componente edilizia ben conservata e sottoposta a manutenzione e ad una adeguata dotazione di spazi e di attrezzature di interesse pubblico".

Nel caso che qui interessa si evidenzia come il quartiere Marechiaro si appartenga alla Zona residenziale B di completamento, e che trattasi di un contesto urbano consolidato, già caratterizzato dagli interventi del passato; le maglie formate dagli assi stradali principali, riconfermano il tessuto esistente, prevedendo prospettive di completamento secondo schemi e modelli identici a

¹ Secondo il Documento Regionale di Assesto Generale (DRAG)- Indirizzi Per il PUG, approvato con delibera di Giunta Regionale Puglia n. 1328 del 3 agosto 2007, sono definiti Contesti Urbani storici "gli agglomerati urbani che mantengono i segni della stratificazione insediativa e delle relative funzioni abitative, economiche, sociali e culturali, e che costituiscono patrimonio significativo della cultura locale, parte di una memoria collettiva che non deve essere cancellata; essi, pertanto, non coincidono elusivamente con i nuclei antichi ma comprendono anche il patrimonio di interesse storico-documentale in relazione sia alle qualità morfologiche e tipologiche sia alle destinazioni: sono quindi compresi nei contesti urbani storici sia gli elementi e i nuclei del patrimonio storico anche al di fuori dell'insediamento, sia insediamenti novecenteschi di valore ambientale e storico testimonia/e, quali i tessuti conservati nel loro impianto e nelle/oro architetture originali e gli insediamenti pubblici che hanno segnato la storia e l'identità locale"

quelli che si sono realizzati nel tempo, per conservare un carattere unitario agli stessi.

Nel piano, completano tale disegno urbano le viabilità interne e le infrastrutture dei servizi realizzati per assicurare un livello coerente di qualità ambientale al pari delle altre parti della città.

Pertanto, in perfetta coerenza con il DRAG anche per l'area oggetto di studio può attribuirsi la medesima destinazione urbanistica utilizzata per l'intero quartiere ovvero quella di "Zona residenziale di completamento B".

3.

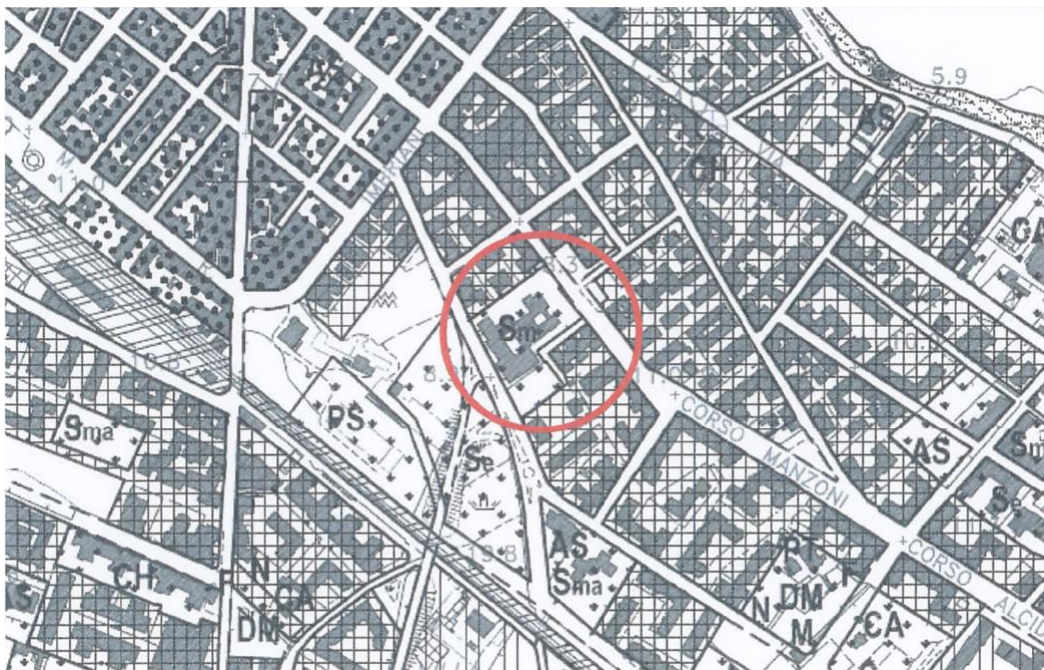
INQUADRAMENTO DELL'AREA NEL P.U.G. VIGENTE

3.1 Inquadramento cartografico e normativo

Si riporta nel seguito l'inquadramento dell'area di cui si discute negli elaborati scritto- grafici del vigente P.U.G.

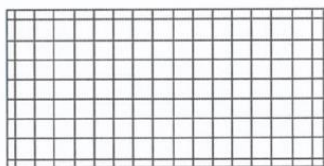
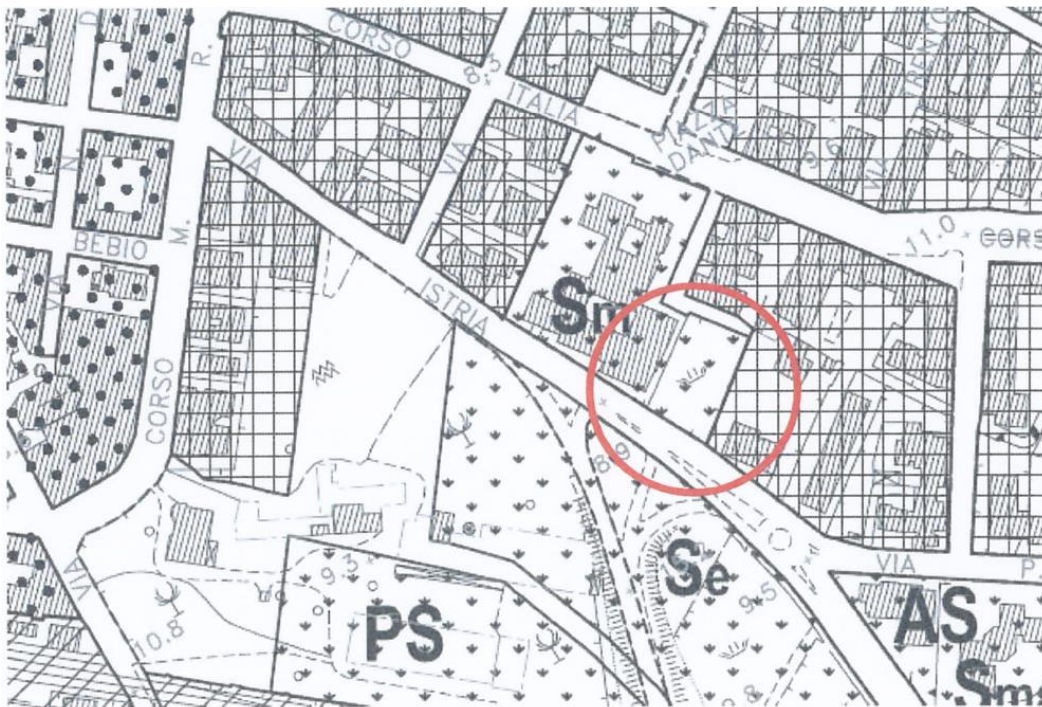
3.1.1. - Tavola 03.a Zone omogenee DM 1444/68 e stato giuridico delle aree (PRG 1971) Scala 1: 10.000

Trattasi della tavola nella scala 1:10.000, nella quale è riportato lo stato giuridico con la previsione del previgente PRG in cui il suolo è compreso nell'area Sm, occupata parzialmente dalla Scuola Media "E. Baldassare"; lo stesso è attorniato da suoli tipizzati tutti come Zona omogenea B (si è già detto dell'errore materiale compiuto in sede di approvazione del P.R.G., che non tenne conto della modifica conseguente accoglimento dell'osservazioni da parte del Consiglio Comunale).



3.1.2. - Tavola 05.a Zone omogenee DM 1444/68 e stato giuridico delle aree (PRG 1971) Scala 1: 5.000

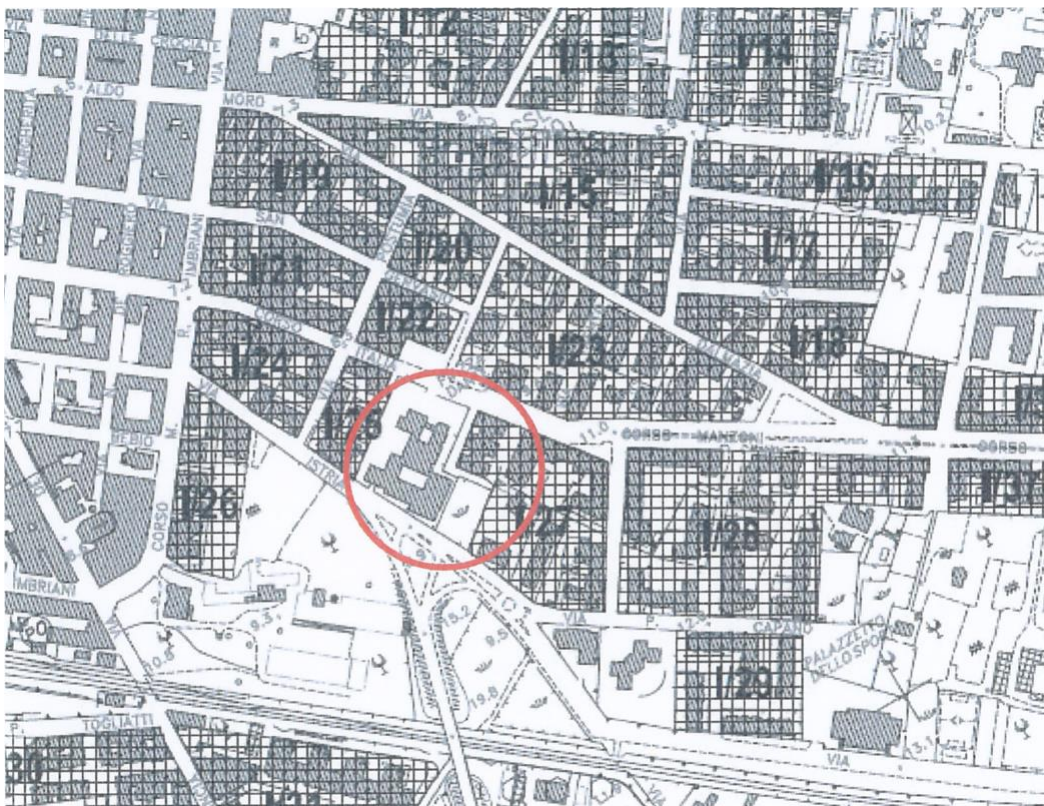
Trattasi della tavola nella scala 1:5.000 nella quale è riportato lo stato giuridico con la previsione del previgente PRG.



ZONA INTENSIVA

3.1.3. - Tavola 05.a bis Verifica dimensionamento zone residenziali nuovo impianto

Trattasi della tavola nella quale è riportata la verifica del dimensionamento della previsione del previgente PRG in cui il suolo è compreso nell'area Sm, occupata parzialmente dalla Scuola Media "E. Baldassarre"; lo stesso è attorniato da suoli tipizzati tutti come Zona omogenea B (si è già detto dell'errore materiale compiuto in sede di approvazione del P.R.G., che non tenne conto della modifica conseguente accoglimento dell'osservazioni da parte del Consiglio Comunale).



3.1.4. - Tav. 07.1a. ATD – Sistema della stratificazione storica dell'insediamento

Trattasi della tavola nella quale è riportata la delimitazione dei "territori costruiti" (retino scuro) e la posizione puntuale dei beni architettonici, archeologici, ecc. (cerchi in rosso con all'interno la sigla relativa).



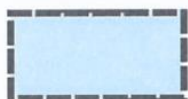
3.1.5. - Tav. 07.2a. ATD – Sistema geomorfologico e idrogeologico

Trattasi della tavola nella quale è riportata, con il retino continuo, la parte di "territorio costruito", che testimonia l'assenza sul suolo in oggetto di vincoli geomorfologici e idrogeologici



LEGENDA

----- Confini comunali



Territori Costruiti - Titolo I, art. 1.03, punto 5 - Puit/Paccaggio

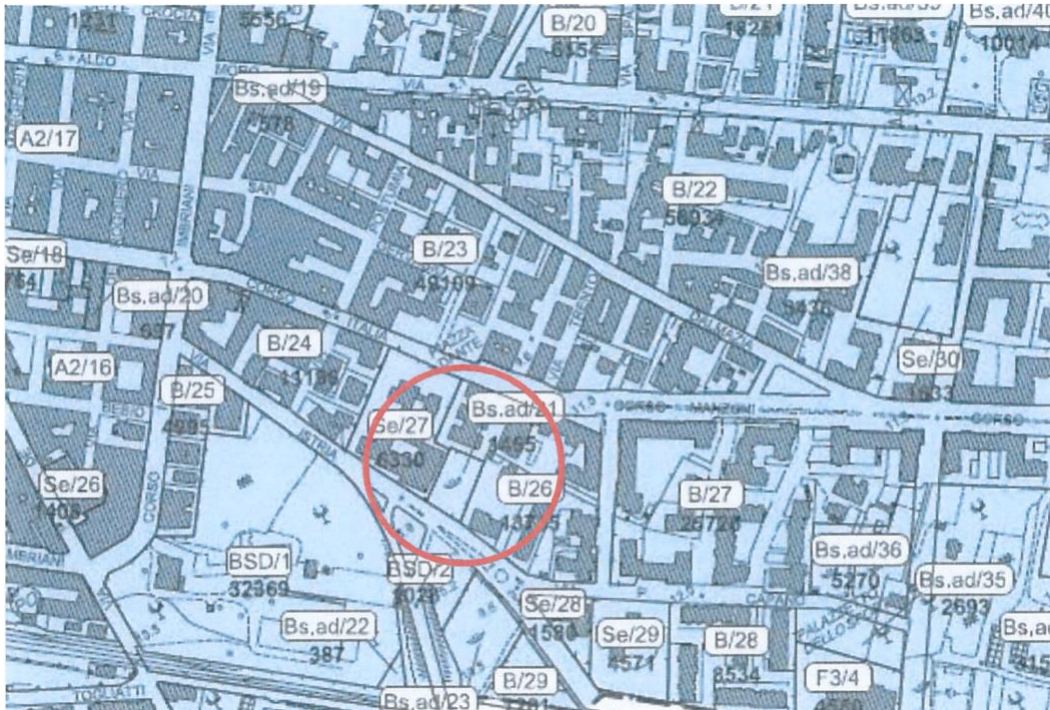
3.1.6. - Tavola 8.a Tutele sovracomunali ATE

Trattasi della tavola nella scala 1:10.000 nella quale è riportata la previsione delle tutele sovracomunali (ATE) rivenienti dal PUTT/P, in cui il suolo è tipizzato come Bs.ad/21, compreso tra l'area Sm, occupata dalla Scuola Media "E. Baldassarre", e i suoli tipizzati tutti come Zona omogenea B (si è già detto dell'errore materiale compiuto in sede di approvazione del P.R.G., che non tenne conto della modifica conseguente accoglimento dell'osservazioni da parte del Consiglio Comunale).



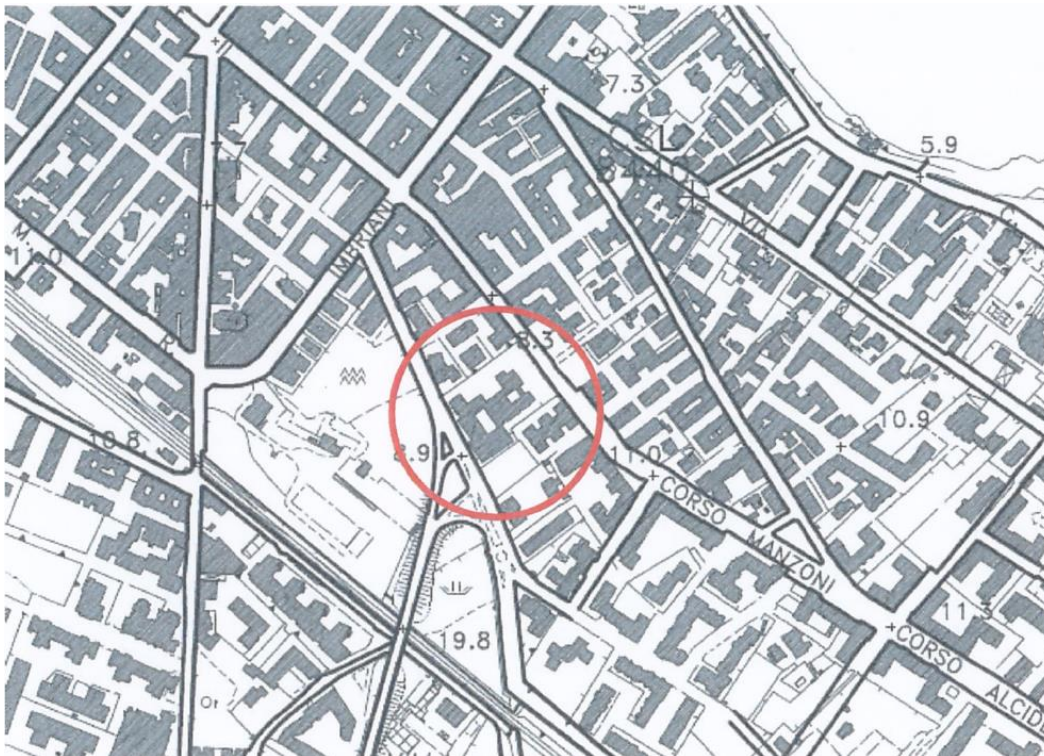
3.1.7. - Tavola 8.2.a Tutele sovracomunali ATE

Trattasi della tavola nella scala 1:5.000 nella quale è riportata la previsione delle tutele sovracomunali (ATE) rivenienti dal PUTT/P, in cui il suolo è tipizzato come Bs.ad/21, compreso tra l'area Sm, occupato dalla Scuola Media "E. Baldassarre", e i suoli tipizzati tutti come Zona omogenea B.



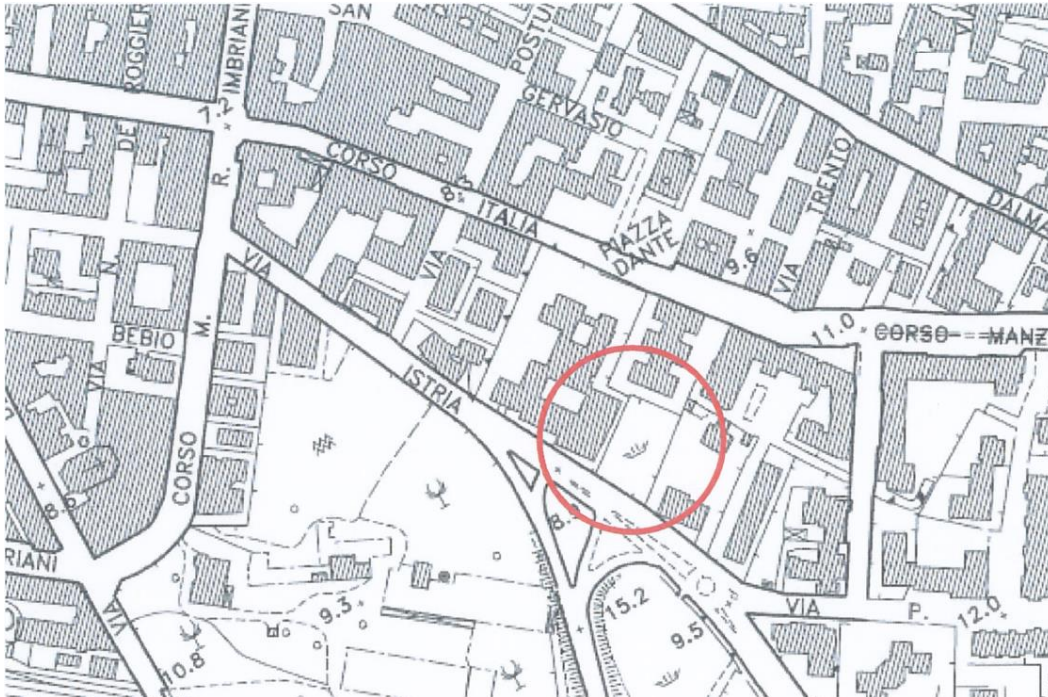
3.1.8. - Tavola 9.1a- Viabilità primaria scala 1: 10.000

Trattasi della tavola in scala 1:10.000 nella quale è riportata la viabilità principale di PUG che si svolge totalmente esternamente alla maglia tra la via Istria, Corso Imbriani, Corso Italia, Piazza Dante, Corso Manzoni e Via dei Ragazzi del '99.



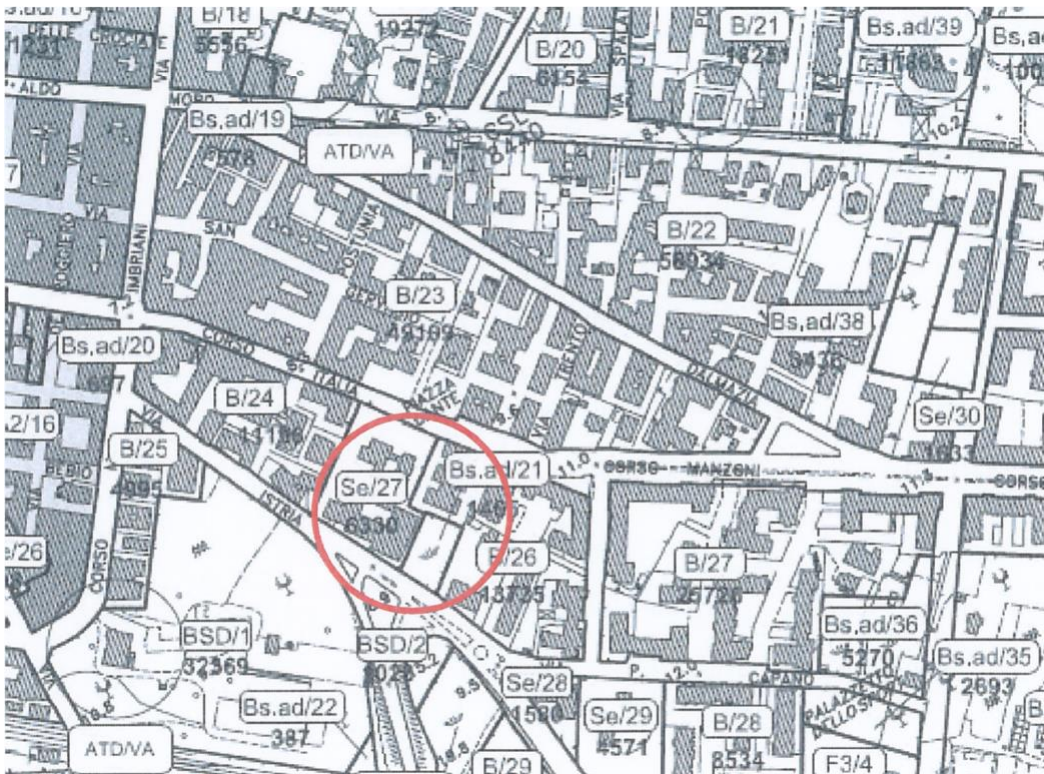
3.1.9. - Tavola 9.2a- Viabilità primaria scala 1: 5.000

Trattasi della tavola in scala 1:5.000 nella quale è riportata la viabilità principale di PUG che si svolge totalmente esternamente alla maglia tra la via Istria, Corso Imbriani, Corso Italia, Piazza Dante, Corso Manzoni e Via dei Ragazzi del '99.



3.1.10. - Tavola 11.a Aree sottoposte ad intervento diretto

Trattasi della tavola del PUG/P in cui vengono indicate le aree sottoposte ad intervento diretto; il suolo, stralciato dall'area Se/27 della Scuola Media "E. Baldassarre", viene indicato come Bs.ad/21 "Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità", disciplinato dall'art. 6.04.2.1 delle NTA.



3.1.11. - Norme Tecniche di Attuazione — N.T.A.

Le N.T.A. del PUG disciplinano la "Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità" all'art. 6.04.2, secondo i parametri urbanistico-edilizi prescritti dall'art. 6.04.2.1.

6.04.2.1- Edilizia residenziale

- a- Area minima di intervento da sottoporre a PUE:
St, superficie territoriale = intera maglia, più semisede superfici per le UP pertinenti da cedere al Comune;
- b- Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 2,00$ mc per mq di St più il volume realizzabile come standard (V_{st});
- c- Aree per urbanizzazione secondaria, $A_{us} = > 18$ mq ogni 100 mc del volume previsto (V_r) più il 10% St;
- d- Aree per urbanizzazione primaria A_{up} da individuare in sede di PUE;
- e. Area fondiaria di intervento: $A_{fi} = St - (A_{us} + A_{up})$;
- f. Altezza dei fabbricati = senza limiti altezza, da definire in sede di Pue;
- g. Sup. permeabile = min 30 % Sf se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;
- h. Lunghezza dei fronti ≤ 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);
- i- Distanza dai confini = $> 1/2$ dell'altezza del fabbricato; $> 5,00$ m;
- l- Distanza fra fabbricati nel lotto = $>$ altezza del fabbricato più alto; $> 12,00$ m.
- m- Distanza dalla viabilità pubblica secondo DM n.1444, o secondo allineamenti esistenti.
- n- Con accordo dei lottizzanti e/o dei proprietari delle aree di comparti confinanti, il limite tra gli stessi può essere traslato in sede di formazione dei PUE; nella definizione del limite devono essere rispettati i perimetri di piani urbanistici esecutivi già adottati dal Consiglio Comunale. (Oss.61)

4.

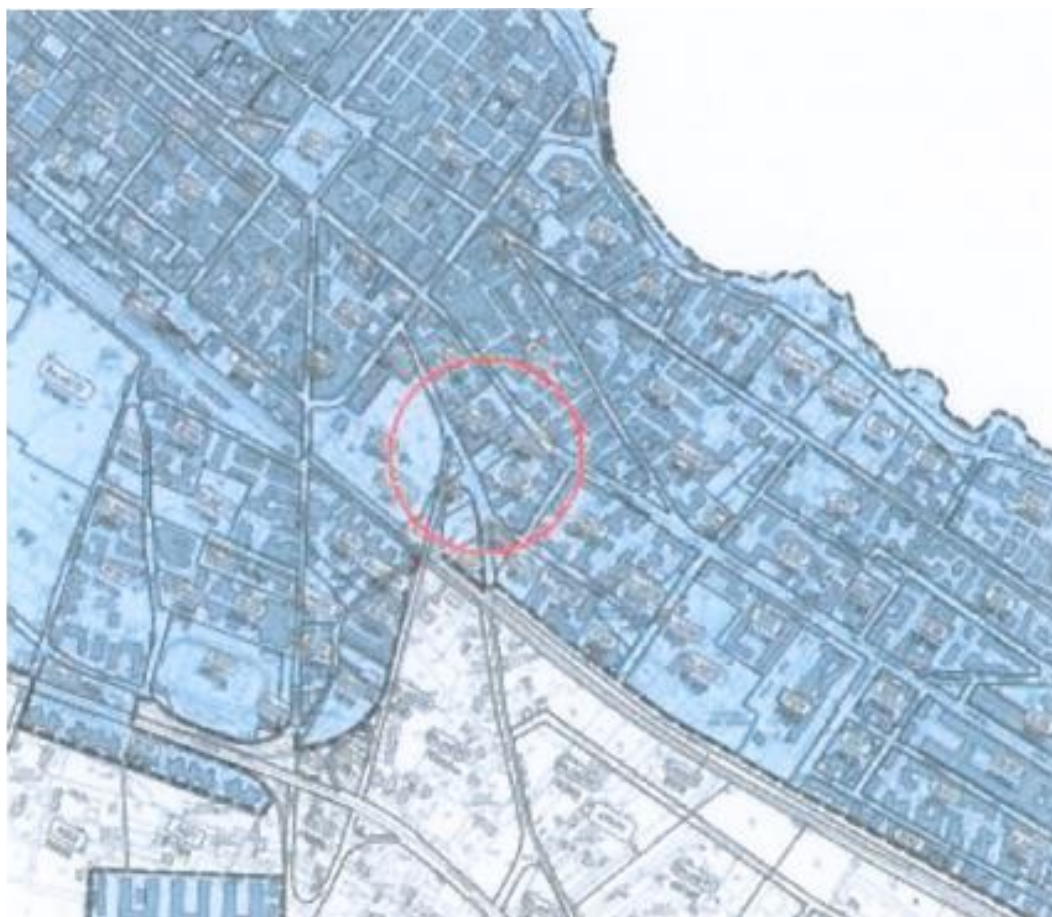
**INQUADRAMENTO
DELL'AREA NELLA
VARIANTE AL P.U.G.**

4.1 Inquadramento cartografico e normativo

Si riporta nel seguito l'inquadramento dell'area di cui si discute negli elaborati scritto- grafici della variante al P.U.G. per effetto delle deliberazioni del Commissario ad acta n. 1 del 22/01/2018 e n. 2 del 22/01/2019.

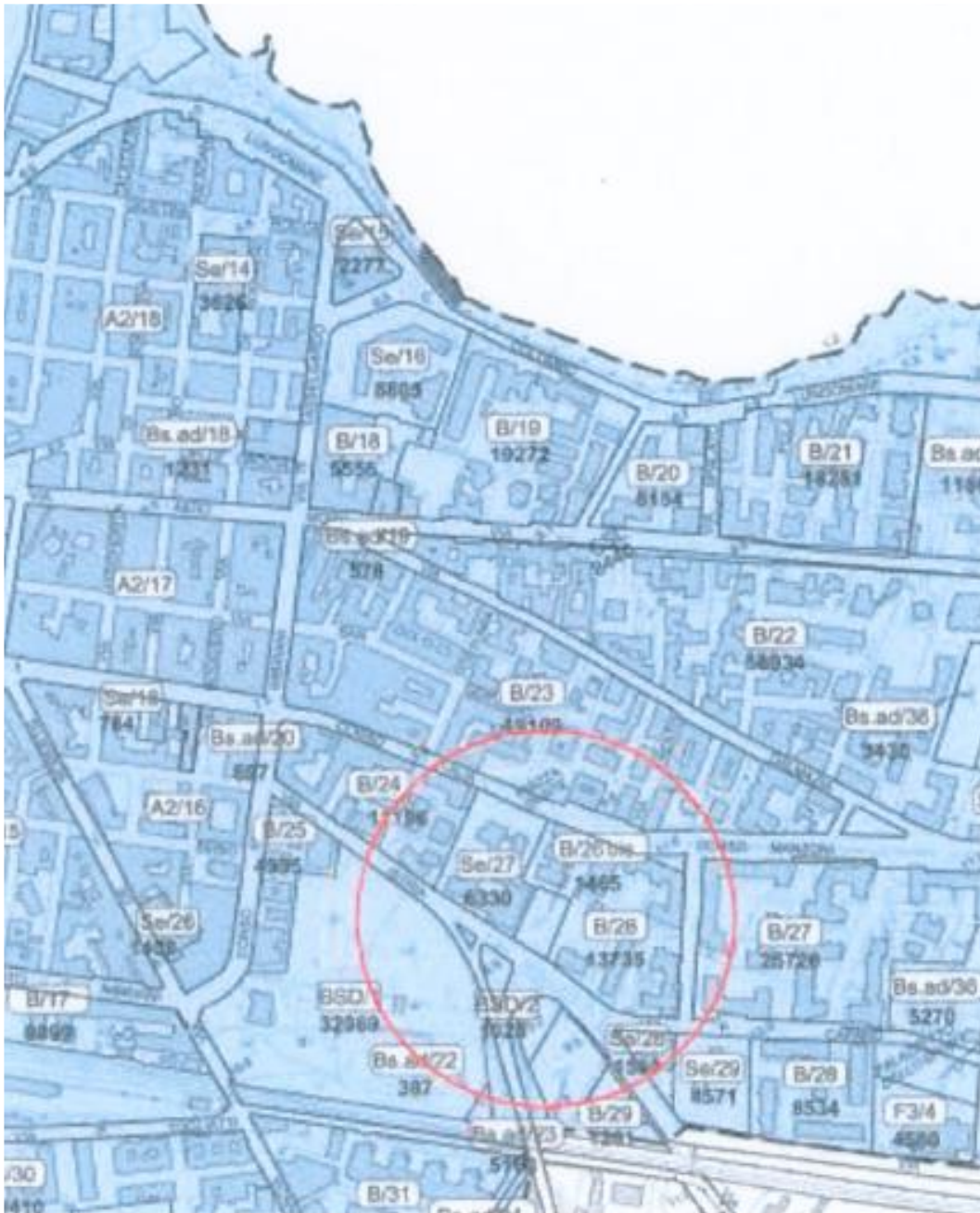
4.1.1. - Tavola 8.a.bis Tutele sovracomunali ATE

Nella tavola nella scala 1:10.000 nella quale è riportata la previsione delle tutele sovracomunali (ATE) rivenienti dal PUTT/P, l'indicazione relativa alle aree in questione viene modificata da Bs.ad/21 a B/26bis.



4.1.2. - Tavola 8.2.a.bis Tutele sovracomunali ATE

Nella tavola nella scala 1:5.000 nella quale è riportata la previsione delle tutele sovracomunali (ATE) rivenienti dal PUTT/P, l'indicazione relativa alle aree in questione viene modificata da Bs.ad/21 a B/26bis.



4.1.3. - Tavola 11.a.bis Aree sottoposte ad intervento diretto

Nella tavola del PUG/P in cui vengono indicate le aree sottoposte ad intervento diretto, le aree in questione vengono indicate come B/26bis "Zona residenziale di completamento", disciplinato dall'art. 6.03.1 delle NTA modificato ed integrato dalle deliberazioni del Commissario ad acta n. 1 del 22/01/2018 e n. 2 del 22/01/2019.



4.1.4. - Norme Tecniche di Attuazione — N.T.A.

Per le aree in oggetto, individuate catastalmente al foglio 25/A del Comune di Trani, particelle nn. 1108 e 1865 trovano applicazione i parametri urbanistico-edilizi (art. 6.03.2 delle N.T.A. modificato ed integrato) di seguito riportati:

- *Unità operativa minima Um (al fine di rendere la struttura urbana con caratteristiche formali e caratteristiche funzionali accettabili, e consentire conseguentemente l'intervento di completamento) = area del proponente avente titolo al lordo delle aree per la formazione di un raccordo fra Via Istria e Corso Manzoni in prosecuzione della Via Vittorio Veneto e di un collegamento fra la strada ad ampliarsi e lo stesso Corso Manzoni, costeggiando la recinzione della Scuola Media E. Baldassarre, con conseguente cessione gratuita delle semisedi stradali necessarie e realizzazione a scomputo delle relative urbanizzazioni = Sf;*
- *Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:*
- *Iff < = 6,00 mc/mq*
- *Altezza degli edifici: da definire in sede di permesso di costruire convenzionato e comunque non superiore all'altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti nell'ambito della zona omogenea B/26;*
- *Aree per urbanizzazione secondaria, Aus = > 9 mq ogni 100 mc del volume previsto (Vr); nel caso in cui le aree cedute non soddisfino tale parametro, potrà farsi ricorso all'istituto della "monetizzazione" senza applicazione del disposto dell'art.4, comma 2, del DM 1444/1968;*
- *Distanza dalle strade: secondo allineamenti esistenti;*
- *Distanza dai confini degli edifici: secondo allineamenti esistenti oppure $Dc > H \times 0,5$ con un minimo di 5,00 m; oppure nulla nel caso di costruzioni in aderenza;*
- *Distanza tra i fabbricati: secondo allineamenti esistenti con un minimo di ml 10,00, oppure $Df > \text{semi somma delle altezze dei fabbricati prospicienti}$, con un minimo di ml 10,00, oppure nulla in caso di costruzione in aderenza;*
- *Parcheggi privati: $P > 1$ mq ogni 10 mc;*

- *Nel volume delle costruzioni non è computato quello destinato a porticato (o a spazi liberi) di uso pubblico al piano terra.*
- *È esclusa la costruzione di cortili, chiostrine e pozzi luce.*
- *Servizi della residenza a carattere privato: pari ad almeno il 20% della volumetria ammissibile, da destinarsi a negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, uffici e studi professionali, piccole attività commerciali ed artigianali in genere, in ogni caso compatibili con la residenza;*
- *Strumento attuativo: permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis del D.P.R. n. 380/01, che fissi in capo del richiedente gli obblighi innanzi puntualizzati.*

4.1.5. - Conclusioni

Alla luce di quanto innanzi la Variante di cui all'oggetto è costituita dai seguenti elaborati scritto grafici:

- RELAZIONE GENERALE
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- RELAZIONE GEOLOGICA
- RELAZIONE GEOFISICA
- RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
- ATLANTE CARTOGRAFICO

ALLEGATO I

Atlante cartografico

Indice

| | |
|--|----------------------|
| INQUADRAMENTO TERRITORIALE..... | Tav.1 |
| INQUADRAMENTO SU CARTA TECNICA REGIONALE..... | Tav.2 |
| INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO 2016..... | Tav.3 |
| INQUADRAMENTO CATASTALE..... | Tav.4 |
| INQUADRAMENTO P.P.T.R..... | Tavv.5a-5b-5c |
| INQUADRAMENTO P.T.C.P..... | Tavv.6a-6b-6c |
| INQUADRAMENTO SU P.U.G (VIGENTE)..... | Tav.7 |
| INQUADRAMENTO SU P.U.G (VARIANTE)..... | Tav.8 |