



Città di Trani

Medaglia d'Argento al Merito Civile
PROVINCIA B T

Copia Deliberazione di Giunta Comunale

<p>N. <u>221</u> del Reg.</p> <p>Data: <u>16 / 10 / 2014</u></p>	<p>Oggetto: ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE, APPLICAZIONE DEL COMMA 3 DELL'ART.12 DELLA L.R. N.20/2001 " VARIAZIONE DEL PUG" AVVIO FORMALE DELLA PROCEDURA DI MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO DI INTERVENTO CP/45.</p>
--	--

L'anno duemilaquattordici, il giorno 16 del mese di ottobre, alle ore 12,30, nella sala delle adunanze del Comune di Trani, appositamente convocata, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone dei signori:

			Presente	Assente
RISERBATO	Avv. LUIGI NICOLA	SINDACO - PRESIDENTE	x	
DE SIMONE	Prof. GIUSEPPE	ASSESSORE - VICE SINDACO	x	
SOTERO	Dott. FABRIZIO	ASSESSORE	x	
UVA	Dott. ssa ROSA	ASSESSORE	x	
MAURO	Prof.ssa MARIA PAOLA	ASSESSORE	x	
ANNA CONDIA	Dott. PASQUALE	ASSESSORE	x	
SUZZI	Geol. GIULIO	ASSESSORE	x	
CAPURSO	Geom. MARCO	ASSESSORE	x	
TODISCO	Rag. VINCENZO	ASSESSORE	x	
PAPPALETTERA	Dott.ssa EMILIA	ASSESSORE	x	

Con l'assistenza del Segretario Generale

avv. Donato Susca

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, essendo presenti n. 10

Assessori, ed assenti n. _____ Assessori, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati

a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

VISTA la proposta di deliberazione a firma dell'Assessore all'Urbanistica Dott. Geol. Giulio Suzzi, munita dei prescritti pareri tecnico-amministrativo e contabile.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Piano Urbanistico del Comune di Trani è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009, pubblicata sul B.U.R.P. n.68 del 07.05.2009;
- l'art. 2.02 delle NTA del PUG "Indici edilizi, parametri, definizioni" al punto 30, definisce il "comparto edilizio" come *"un'area delimitata, con o senza presenza di edifici, nella quale gli interventi di edificazione o di riqualificazione, comportano progettazione planovolumetrica unitaria o di PUE estesa all'intera area, con l'utilizzo del principio della perequazione, regolata da patti convenzionali pubblico-privati"*;
- l'art. 5.04 delle NTA del PUG "Comparto perequato", dispone che:
 1. *Il comparto perequato costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.*
 2. *Il comparto può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni del PUG e/o del PUE.*
 3. *Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione del PUG.*
 4. *La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione del piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata esteso all'intero comparto.*
 5. *Ha (hanno) titolo a presentare il piano di comparto il (i) proprietario (proprietari) che rappresenti (rappresentino), in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata.*
- l'art.10.10 delle NTA del PUG "Comparti di intervento e fasi di attuazione del PUG", dispone che:
 1. *Ove non diversamente esplicitato, ogni maglia sottoposta a PUE individuata nelle tavole del PUG costituisce comparto di minimo intervento.*
 2. *Il PUE, con relativa proposta attuativa del comparto, può essere presentato dal 51% della proprietà, sempre che il piano di lottizzazione stesso non comporti modificazioni delle aree con edificato esistente di proprietà degli altri, e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri; esso, approvato, diventa operativo per tutte le aree impegnate dallo stesso.*

Il convenzionamento di uno o di tutti i proprietari non proponenti può non essere contestuale a quello del/i proprietario/i proponente/i.

Il proprietario che si convenziona successivamente può, per la sola area di sua proprietà, proporre variante al piano di lottizzazione, che è sottoposta alla procedura del permesso di costruire se non modifica i parametri urbanistici.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza, o impegno a costruire prima della utilizzazione degli edifici, delle urbanizzazioni primarie relative agli edifici stessi.
 3. *Il proprietario di un edificio esistente in una maglia sottoposta a PUE può, con l'intera area di pertinenza dell'edificio, non aderire al PUE e, quindi, non fare parte del comparto; non esprimendo la sua volontà entro 60 giorni dalla notifica della richiesta fattagli dal proponente il PUE, il silenzio del proprietario significa automatica richiesta di esclusione.*
- la tavola n.10 del PUG "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" in scala 1:5.000, individua i comparti minimi di intervento che, in alcuni casi, includono diverse maglie urbanistiche;

- l'art. 12 "Variazione del PUG" della L.R. n.20/2001 "Norme generali di governo e uso del territorio" recita:

1. Il Comune procede alla variazione delle previsioni strutturali del PUG mediante lo stesso procedimento previsto dall'articolo 11.

2. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni alle previsioni programmatiche del PUG non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale.

3. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni alle previsioni strutturali del PUG non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale quando la variazione deriva da:

a) verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

b) precisazione dei tracciati viari derivanti dalla loro esecuzione;

c) modifiche di perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli;

d) adeguamento e/o rettifica di limitata entità delle perimetrazioni dei PUE di cui all'articolo 15, derivanti dalle verifiche, precisazioni e modifiche di cui alle lettere a), b) e c);

e) modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

- l'art. 16 "Modifiche alla legge regionale 27 luglio 2001, n. 20", della L.R. 25 febbraio 2010, n. 5 "Norme in materia di lavori pubblici e disposizioni diverse", recita:

1. Alla legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), sono apportate le seguenti modifiche:

a) l'alinea del comma 3 dell'articolo 12 è sostituita dal seguente: "3. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:";

b) al comma 3 dell'articolo 12 è aggiunta, in fine, la seguente lettera: "e bis) modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), e successive modifiche e integrazioni, di cui all'articolo 51 della l.r. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della l.r. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico";

c) ... "omissis"....;

- il comma 3 dell'art.12 della L.R. n.20/2001, modificato ed integrato dall'art. 16 della L.R. n.5/2010, dispone che:

3. La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:

a) ... "omissis"....;

b) ... "omissis"....;

c) ... "omissis"....;

d) ... "omissis"....;

e) ... "omissis"....;

e bis) modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28

ottobre 1977, n. 10), e successive modifiche e integrazioni, di cui all'articolo 51 della l.r. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della l.r. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico”.

Visto che:

- nella tavola n.10 del PUG “Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela” in scala 1:5.000, è individuato il comparto denominato CP/45, formato dalla maglia D2.e/2 e dalla maglia D2.e/2bis, ubicato tra la S.p. Trani – Andria, la S.c. Monacelle e una strada di previsione di PUG;
- l’art. 6.11.2 delle NTA del PUG “Direttive strutturali di tutela”, al punto 12 per il Comparto Cp/45 riporta che: *“E’ formato dalle maglie D2.e2 e D2.e2bis, destinate ad attività produttive, commerciali, terziarie e/o di servizio, e ad attività miste. La maglia D2.e2bis, è stata inserita per rendere attuabile la bretella stradale di collegamento tra la strada prov. Andria-Trani e la strada di previsione di PUG a servizio dei comparti destinati ad ERP”;*

Considerato che:

- con Sentenza n.04287/21.10.2010 il T.A.R. Puglia, accogliendo il ricorso della Costructa S.r.l. richiedente *“l’annullamento del Piano Urbanistico Generale del Comune di Trani nella parte in cui, con le norme e gli elaborati grafici, ha imposto, per l’esercizio dello jus aedificandi l’esperienza della preventiva adozione ed approvazione di un piano secondario di “comparto” (denominato Cp/45) sulle aree ricomprese nello stesso; e, quindi, per la caducazione in parte qua sia della norma 6.11.12 (unitamente alla relativa tavola di riferimento) sia degli atti amministrativi comunali e regionali che hanno inserito ed approvato siffatte previsioni procedurali”*, ha accolto il ricorso ed annullato la D.C.C. n.8/2009 e tutti gli atti ad essa presupposti, limitatamente alle previsioni riguardanti i fondi di proprietà della ricorrente inseriti nel comparto Cp/45;
- con istanza registrata al prot. comunale n.21784 del 04/06/2014, la Società “Promocentro Italia” con sede a Cornaredo (Milano), ha avanzato formale richiesta per la *“ridefinizione della perimetrazione del comparto CP/45 per uno sviluppo Retail Park composto da medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 114/98 e regolamentazione regionale vigente”*.
Nell’istanza la predetta Società, appositamente incaricata dalla Società “Valeriana due s.p.a.”, promuove un’iniziativa immobiliare sui suoli siti lungo la strada provinciale SP 130 nei pressi dello svincolo Trani nord (SS 16 bis), per la realizzazione di medie strutture di vendita e di un futuro sviluppo di Retail Park.
Nella stessa istanza viene evidenziato che una discreta porzione del suolo oggetto della proposta di intervento con medesima destinazione rispetto al resto dell’area (D2e/2), rientra nel comparto CP/45 che, pur avendo medesima destinazione urbanistica, ha modalità attuative differenti.
Di conseguenza la società richiede, in nome e per conto della “Valeriana due s.p.a.” *“la ridefinizione della perimetrazione del comparto CP/45 in ottemperanza a quanto stabilito dalla sentenza del Tribunale di Bari del 21 ottobre 2010 e ad oggi non ancora recepita dallo strumento di piano, escludendo dallo stesso Cp/45 anche la porzione del terreno dei sopra citati preliminari, ...”;*
- Nella stessa istanza la società dichiara che *“... al prosieguo dell’investimento iniziale della Valeriana Due S.p.a., che darà occupazione, nella sola prima fase, a circa 90 addetti del territorio tranese, oltre ad avere una ricaduta considerevole per le imprese costruttrici del territorio, ...”;*

Considerato che:

- il suolo che dovrebbe ospitare la struttura è ubicato quasi interamente nella maglia D2.e/1, confinante con la maglia D2.e/2, ed interessa la maglia D2.e/2 per una porzione confinante a nord della maglia stessa e per la previsione di viabilità di servizio;
- la realizzazione della viabilità di collegamento con la strada di previsione del PUG è definita essenziale per la logistica ed il corretto funzionamento dello spazio commerciale;
- nella maglia D2.e/2 insistono la sede della Università “LUM” ed un deposito di mezzi di trasporto pubblico, corpi di fabbrica che non sono censiti nelle tavole del PUG (poiché non esistenti alla data di redazione della cartografia aereo fotogrammetrica su cui è stato redatto il piano), e che occupano circa il 25% dell’intera superficie del comparto;

Visto che:

- l’Amministrazione Comunale deve ottemperare alle disposizioni della Sentenza T.A.R. Puglia n.04287/2010;
- come dichiarato dalla società istante, la realizzazione della struttura di vendita determinerebbe una ricaduta notevole per il Comune di Trani in termini di nuovi posti di lavoro;
- il comparto CP/45 come configurato dal PUG, non può essere attuato per la presenza della sede della Università “LUM” e di un deposito di mezzi di trasporto pubblico;
- l’applicazione del comma 3 dell’art. 12 della L.R. n.20/2001, come modificato ed integrato dall’art. 16 della L.R. n.5/2010, ovvero la modifica della perimetrazione del comparto di intervento CP/45, non elide la finalità precipua prevista dall’art. l’art. 5.04 delle NTA del PUG, ovvero *“quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all’attuazione del PUG”* e, di conseguenza, non comporta alcuna modifica ai “diritti acquisiti” dai proprietari delle aree residuali del comparto;

Dato atto che:

- la Delibera di Consiglio Comunale che determina la modifica della perimetrazione del comparto di intervento CP/45, poiché non comporta incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, e di conseguenza ai sensi del comma 3 dell’art. 12 della L.R. n.20/2001, come modificato ed integrato dall’art. 16 della L.R. n.5/2010, non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale;

Preso atto del parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa, in atti, espresso dal dirigente dell’Area Urbanistica Ing. M. Stasi, in data 22/09/2014:” al momento non vi è impegno e/o prenotazione di spesa da assumere”ai sensi dell’art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

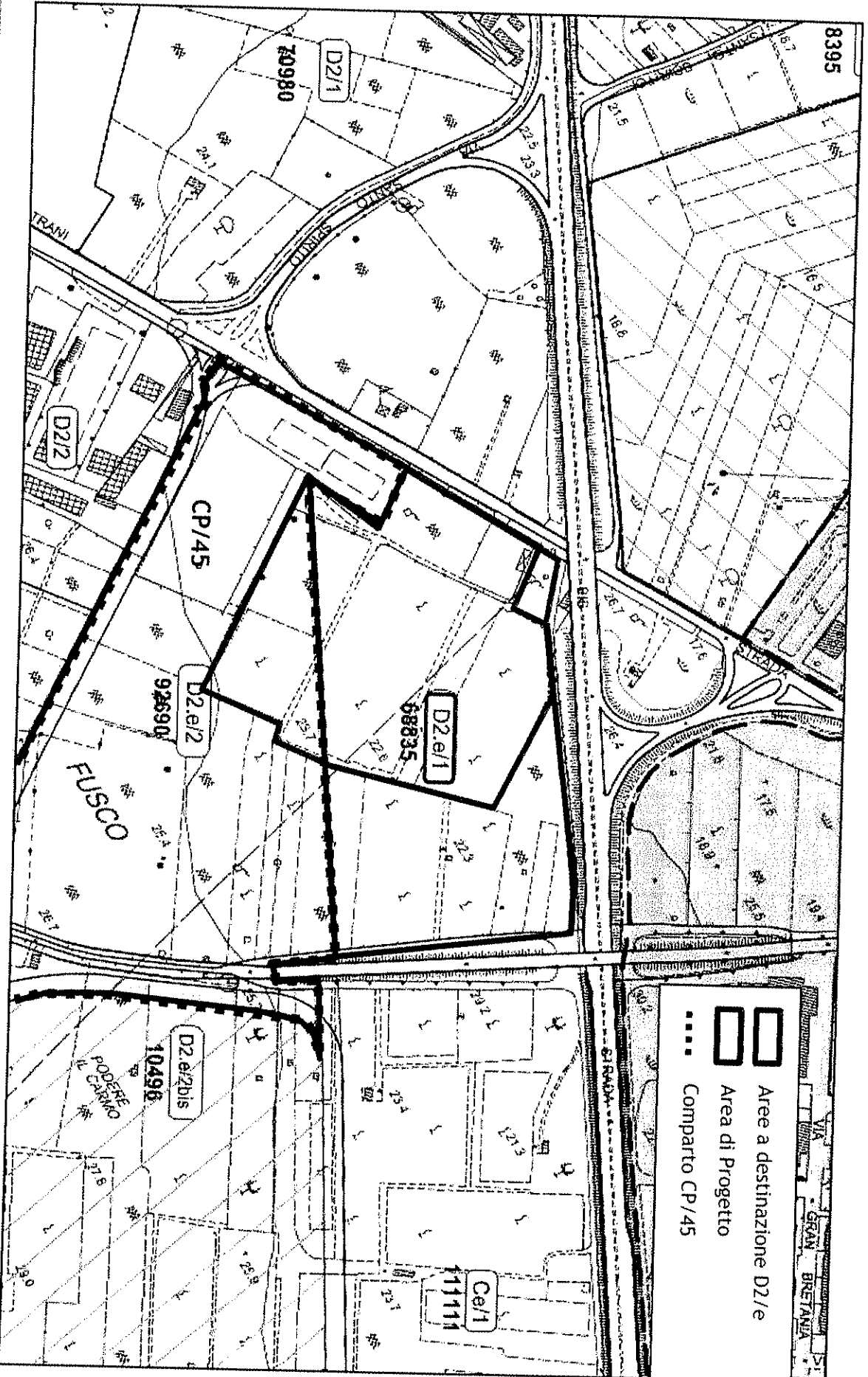
Con voti unanimi, espresso ai sensi di legge;

DELIBERA

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) **DI AVVIARE** formalmente la procedura di modifica della perimetrazione del comparto di intervento CP/45, nel rispetto delle procedure disposte dall’art. 12 della L.R. n.20/2001 come modificato ed integrato dall’art. 16 della L.R. n.5/2010;
- 3) **DI DARE ATTO** che la procedura di modifica della perimetrazione del comparto di intervento CP/45, specificata e chiarita in appositi elaborati scritto grafici, sarà attuata con Delibera di Consiglio Comunale e che, non comportano incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, ai sensi del comma 3 dell’art. 12 della L.R. n.20/2001, come modificato ed integrato dall’art. 16 della L.R. n.5/2010, la stessa procedura non sarà soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale;

- 4) **DI DEMANDARE** al Dirigente dell'Area Urbanistica la predisposizione di tutti gli atti consequenziali, utili alla verifica della fattibilità tecnica della proposta di riperimetrazione, stabilendo che lo stesso Dirigente potrà avvalersi per la predisposizione degli stessi atti tecnici di professionalità esterne alla struttura organizzativa dell'Area urbanistica in quanto sottodimensionata.

Stato di fatto



Il presente verbale è stato approvato e sottoscritto nei modi di legge.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to avv. Donato Susca

IL SINDACO

F.to avv. Luigi Nicola Riserbato

N° 3267 reg. pubblic.

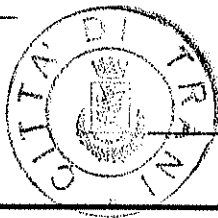
IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTA

che la presente deliberazione:
è affissa all'albo Pretorio dal 22 OTT. 2014 al 6 NOV 2014 per
15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, 1° comma, del T.U.E.L. approvato
col D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, contestualmente comunicata ai Capi Gruppo Consiliari.

Trani,

22 OTT. 2014



IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Donato Susca

Il Segretario, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:



è stata dichiarata immediatamente eseguibile: (art. 134 comma 4 del D.lgs. 267 18.8.2000)



è divenuta esecutiva il _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;
(art. 134 comma 3 del D.lgs. 267 18.8.2000)

Trani,

22 OTT. 2014



IL SEGRETARIO GENERALE

Avv. Donato Susca

Copia conforme ad uso amministrativo.

Trani,

22 OTT. 2014



IL SEGRETARIO GENERALE
Il Funzionario delegato

Avv. Donato Susca