

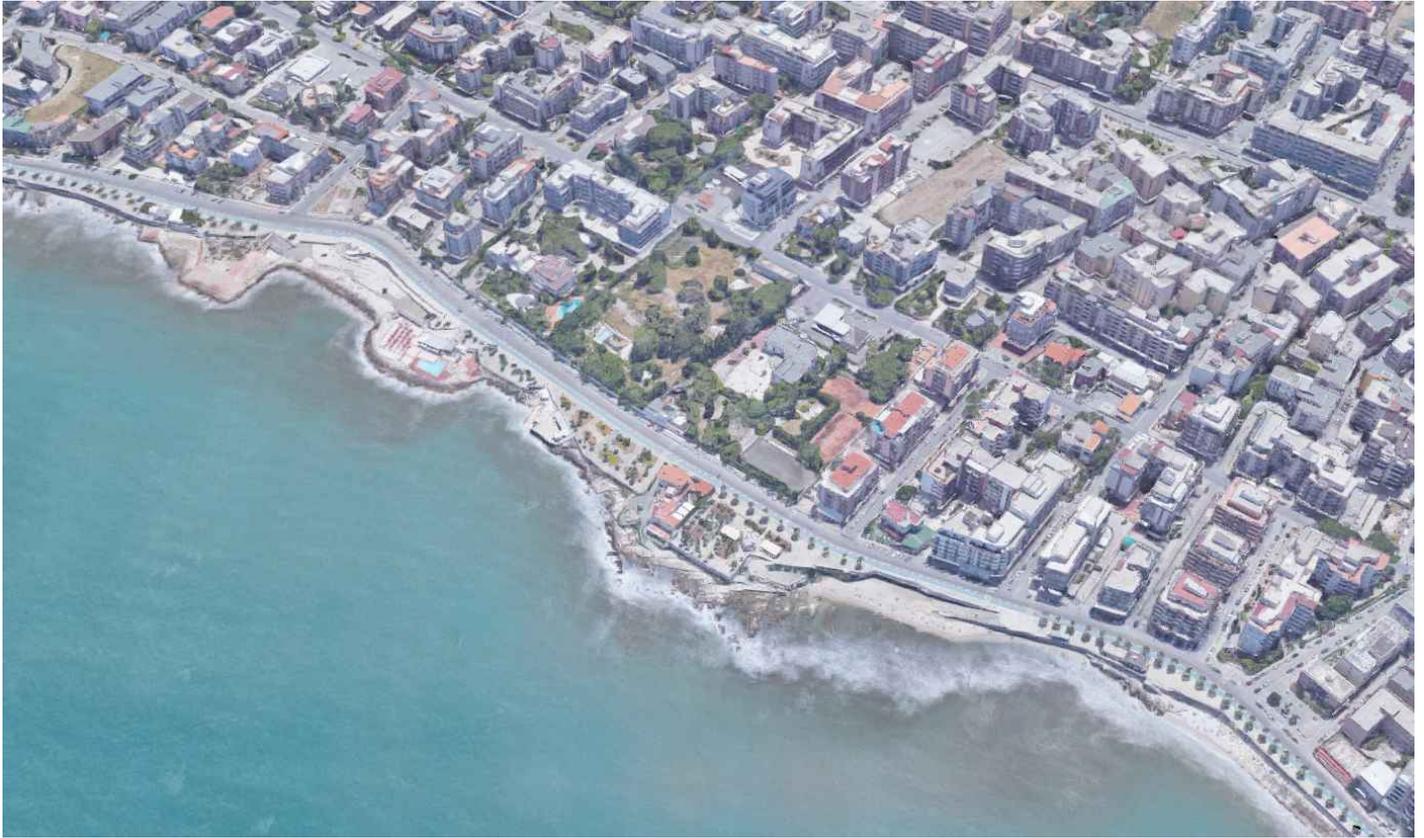


# COMUNE DI TRANI

## PROGETTO DI ADEGUAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE EDIFICI PER CIVILE ABITAZIONE

maglia Bs.ad/40

sul suolo sito tra la via Malcangi e il Lungomare Cristoforo Colombo  
identificato in Catasto al Foglio 125, part.lla 61, 484, 485, 1173, 1174, 1175, 2312.



### COMMITTENTI:

Società **EDILNOVA di Di Noia Michele & C.**

sig. **PISTONE Franco**

sig. **ROBERTO Giovanni**

sig. **STALLONE Giuseppe**

EDILNOVA  
di Di Noia Michele & C. s.a.s.  
Via S. Spirito 40 - Trani (BT) - Tel. 0883/550361  
P. ANDRI.  
E-mail: info@edilnova.com

*Stallone Giuseppe*

*Roberto Giovanni*

*Pistone Franco*

### PROGETTO ARCHITETTONICO e D.L.:

arch. Giuseppe D'Angelo



GIUSEPPE D'ANGELO\_architetto via Ognissanti, 123 - TRANI (BT) - 76125 - Tel. 0883/486988  
infogiuseppedangelo@libero.it giuseppe.dangelo@archiworldpec.it

Data:

aprile 2019

Scala:

R 1

**RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA**

Ill.mo Sig. **Sindaco** del **Comune di Trani**

Spett.le **Dirigente dell'Area Urbanistica**  
**arch. Francesco Gianferrini**

c/o Palazzo di Città  
via Ten. Morrico, 2  
76125- Trani

**Oggetto: Progetto di Adeguamento di Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) per la realizzazione di edifici per civile abitazione sul suolo sito a Trani alla via Malcangi Fg. 25 part.Ile 61, 484, 485, 1173, 1174, 1175, 2312.**

**Proprietà:** Società Edilnova di Di Noia Michele & C., sig. Pistone Franco sig. Roberto Giovanni, sig. Stallone Giuseppe.

**Progettista e Direttore dei Lavori:** arch. Giuseppe D'Angelo

*Il sottoscritto dott. arch. **Giuseppe D'Angelo** con studio a Trani (Ba) in via Ognissanti n.° 123, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Barletta Andria Trani al n.° 91, relaziona quanto segue:*

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Lo studio progettuale ha avuto per oggetto un piano di lottizzazione su un suolo situato in un quartiere della città denominato "Marechiaro" tra le vie Malcangi e il Lungomare Cristoforo Colombo. L'area è stata destinata dal P.U.G. vigente a "Bs.ad/40" Zona Residenziale di Completamento Speciale ad Alta Densità ed è individuata al catasto al Fg. 25, part.Ile 61, 484, 485, 1173, 1174, 1175, 2312.

Il suolo in oggetto, di forma trapezoidale, confina a nord con il Lungomare Cristoforo Colombo e a sud con la via Malcangi. Ad est e ad ovest invece confina con altre proprietà.

Allo stato attuale sul lotto sorge un piccolo fabbricato ad un solo livello, prospiciente la via Malcangi, che in tempi passati aveva la funzione di dépendance a servizio di quello che era l'edificio principale. Detto edificio, demolito con SCIA del 03.08.2011, era costituito da una prestigiosa villa unifamiliare.

Al tempo della stesura del PUG, la villa in questione, era stata erroneamente inserita tra i "beni architettonici sottoposti a tutela". In seguito, i proprietari facevano formalmente ricorso al TAR poiché di fatto la villa menzionata non possedeva le caratteristiche comuni ai beni sottoposti a tutela, vista la struttura portante in c.a. e quindi la recente epoca di costruzione. Pertanto, a seguito di sentenza, gli stessi proprietari, in data 08.08.2011 effettuavano a mezzo di SCIA del 03.08.2011 la demolizione completa della villa. In data 16.08.2011 tale opera veniva ultimata.

Pertanto al momento sul lotto oggetto di edificazione insistono: la dépendance, una piscina, le scuderie ed alcuni gazebo.

La vegetazione esistente è molto rigogliosa e collocata con particolare cura in funzione delle esigenze della precedente proprietà. Troviamo molte alberature di alto fusto comprendenti specie come il pino marittimo, il pino, il cipresso, il salice, l'abete, le querce, la robinia, l'ippocastano, la palma e la paulownia e altre specie come la palma nana e i cypas.

La prima fase di analisi dell'area è stata svolta effettuando un rilievo celerimetrico dell'intero lotto e dello stretto contorno, comprendente anche il posizionamento della vegetazione descritta e delle opere e percorsi ancora esistenti.

Le quote altimetriche rilevate mostrano un lieve natural declivio del lotto tra la via Malcangi e il parallelo Lungomare Cristoforo Colombo.

Acquisito il dato metrico relativo all'estensione dell'area, comparato detto dato alle superfici rinvenienti dalle visure catastali, si riscontra conformità tra i dati esaminati; pertanto si è proceduto nello studio del PUE utilizzando i dati catastali citati.

La somma delle superfici catastali delle particelle facenti parte la maglia determina una superficie territoriale pari a mq. 10.412,00.

Definita la superficie territoriale, applicando il relativo indice specificato nell'articolo delle Norme tecniche di Attuazione corrispondente, si è potuto stabilire il Volume Realizzabile per l'area oggetto di progettazione. Tale articolo (6.04.2 Zona Residenziale di Completamento Speciale ad Alta Densità Bs.ad), individua i parametri urbanistico-edilizi da rispettare nella progettazione del PUE.

Stabiliti i dati metrici indispensabili per procedere, è necessario individuare altri aspetti altrettanto fondamentali quali i Criteri per la formazione e la localizzazione dei PUE contemplati nel DRAG "Documento regionale di Assetto Generale".

Tali criteri genericamente coinvolgono lo studio dell'analisi delle risorse ambientali, paesaggistiche, rurali, insediative e infrastrutturali dell'intorno al sito, lo studio dei vincoli relativi agli strumenti di pianificazione sia di PUG che di Area Vasta sovraordinati allo strumento comunale, la valutazione dei vincoli esistenti ambientali paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., il rilievo degli aspetti ambientali basato sui Criteri "fattori ambientali e climatici del sito", il rilievo degli aspetti insediativi basato sui Criteri "contesti e morfologie urbani", l'analisi della viabilità, delle reti tecnologiche, delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti, lo studio della qualità della luce, del clima acustico, della ventilazione disponibile, del confort termico e della qualità dell'aria.

A fronte di quanto esposto si è proceduto con lo studio degli aspetti citati.

L'aria in esame sorge in prossimità della costa, come già detto risulta quasi totalmente libera da costruzioni ed è interclusa su due lati, mentre sui lati attigui si ergono delle ville ed edifici.

Fattore predominante che caratterizza la zona è il panorama. Il lotto è rivolto al mare e risulta essere ottimamente orientato. Di conseguenza non si evidenzino problematiche relative alla poca luce, alla qualità dell'aria o alla ventilazione.

A seguito di nota a firma del Dirigente dell'Area Urbanistica, del 11.12.2018 prot. 41125 nella quale si comunicava l'Improcedibilità e la Richiesta di Integrazioni, oltre a comunicare che la Commissione Urbanistica Comunale a fronte dell'esame di tutta la documentazione presente agli atti di ufficio inerente il Pue, aveva avanzato una proposta per una diversa soluzione progettuale, e diverse interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Trani nella persona del Dirigente dell'Area Urbanistica, con il quale si decideva di addivenire ad una soluzione progettuale che rispettasse le indicazioni contenute nella nota pocanzi menzionata, si è concordato di posizionare gli edifici in area baricentrica del lotto e distribuire le aree per le Urbanizzazioni Secondarie in parte sul fronte prospiciente la via Malcangi ed in parte prospicienti il Lungomare Cristoforo Colombo. Le stesse saranno collegate lateralmente.

Individuata la porzione di terreno da cedere e quella da edificarsi, lo studio dell'asse elio termico, la tutela dei con visivi, la miglior ventilazione e soleggiamento degli alloggi ha fatto sì che si proponesse di posizionare n. 2 edifici di forma assimilabile ad un rettangolo in maniera perpendicolare al Lungomare Cristoforo Colombo. Detti edifici saranno simmetrici e di pari dimensioni.

La scelta progettuale contempla l'ipotesi di accesso carrabile ai fabbricati soltanto dalla via Malcangi, mentre l'accesso pedonale sarà consentito da entrambe le vie.

La progettazione è perfettamente coerente con le direttive del PUG.

Inoltre l'area non è sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 142 comma a) del D. Lgs. 42/04 e s.m.i., poiché al 6 settembre 1985, era ricompresa negli strumenti urbanistici come Zona B, così come da vecchio PRG del '71.

Le pianificazioni sovraordinate lo strumento comunale sono inerenti il PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), il PUTT/P (Piano Urbanistico Territoriale Tematico (Paesaggio)), il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia approvato) e il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato).

Per quanto attiene l'area edificabile pertanto si procederà con il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e del regolamento Edilizio del PUG vigente.

Particolare attenzione sarà posta nei riguardi della vegetazione esistente. Detta vegetazione ove possibile sarà mantenuta nella posizione originaria oppure ricollocata in altra posizione nel lotto.

Per quanto attiene le aree da cedere per urbanizzazioni secondarie si prevede la realizzazione di due aree a verde quasi completamente dedicate alla vegetazione, costituite da percorsi alternati a spazi di sosta nei quali si propone la realizzazione di aree d'ombra realizzate con pergole, la realizzazione di parcheggi sui fronti prospicienti le strade e la collocazione di rastrelliere, e di due fontane per l'acqua potabile; inoltre le aree su menzionate saranno comunicanti tra loro tramite una pista ciclabile e tracciati pedonali che consentiranno il collegamento tra le due vie. Si perseguirà il mantenimento delle essenze arboree esistenti e ove possibile la ripiantumazione in altro luogo delle stesse; inoltre si incrementerà lo stesso verde con specie vegetative autoctone e dalle spiccate capacità di assorbimento di anidride carbonica.

Infine si perseguirà il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli prevedendo la posa in opera di pavimentazioni drenanti o a giunto aperto e la riduzione dell'inquinamento luminoso attraverso l'uso di lampade a led.

La proprietà, ha proposto in sede di Conferenza di Servizio tenutasi il 28 maggio 2014, la realizzazione delle Aree per Urbanizzazione Secondaria a cedere, scomputando l'importo di tali opere dall'importo dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione.

In relazione alle opere di Urbanizzazione Primaria si precisa che la progettazione così come indicato nello strumento urbanistico (PUG) non prevede l'inserimento di nuove strade pertanto, le dette opere di urbanizzazione primaria riguarderanno solo ed esclusivamente gli allacci alle reti pubbliche e le opere relative.

La progettazione sceglierà di orientare le proprie scelte verso un sistema di soluzioni finalizzate al risparmio di risorse naturali, migliorando la qualità abitativa.

Pertanto si procederà nella progettazione e nella realizzazione di edifici con caratteristiche di bioedilizia seguendo le regole, i metodi e gli strumenti di verifica contemplati nello strumento di riferimento che è il "Protocollo Itaca" e raggiungerà il livello 3 di prestazione della sostenibilità ambientale degli edifici. Si prevede a tal proposito, un incremento di volumetria pari al 6,48% circa della volumetria netta massima realizzabile.

Saranno realizzati tutti gli impianti secondo le normative vigenti, saranno collocati sulle coperture pannelli solari e fotovoltaici per produrre energia e acqua calda sanitaria, opportunamente orientati e totalmente integrati nell'architettura di progetto.

Gli edifici saranno dotati di impianti di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e delle parti pavimentate, le quali non necessitando di trattamento di disoleazione saranno convogliate in canali interrati e dopo il passaggio in pozzetti di decantazione defluite in vasche di raccolta interrate e riutilizzate per gli scarichi dei wc e/o per l'irrigazione della vegetazione (ai sensi del Regolamento Regionale n°26 del 9 dicembre 2013).

Inoltre è stato individuato apposito spazio, nell'Area Fondiaria di Intervento, in cui collocare i contenitori per la raccolta dei rifiuti distinguendo la parte organica, la carta, la plastica, il vetro e la parte indifferenziata.

Tutto quanto innanzi descritto permetterà di ottenere una riduzione dell'impatto ecologico del costruire, assieme ad un miglioramento della qualità dell'abitare.

Trani, lì 19 aprile 2019

In fede

*arch. Giuseppe D'Angelo*

