



Città di Trani

Medaglia d'Argento al Merito Civile
Provincia Barletta Andria Trani

Ottemperanza sentenze TAR Bari 4277/2010 e 1243/2017. Reintegrazione della disciplina urbanistica del suolo sito tra il Viale Falcone e la ferrovia, in catasto al fg. 25/C p.IIa 2168, con modifica dell'art. 6.04.2.1-bis delle NTA. - Variante strutturale al PUG ex artt. 11 e 12 (co.1) della LR 20/2001.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (DPP)

(contenente gli obiettivi e i criteri di impostazione del provvedimento da assumersi)
art. 11/co.1 della LR 20/2001

1.00 PREMESSE

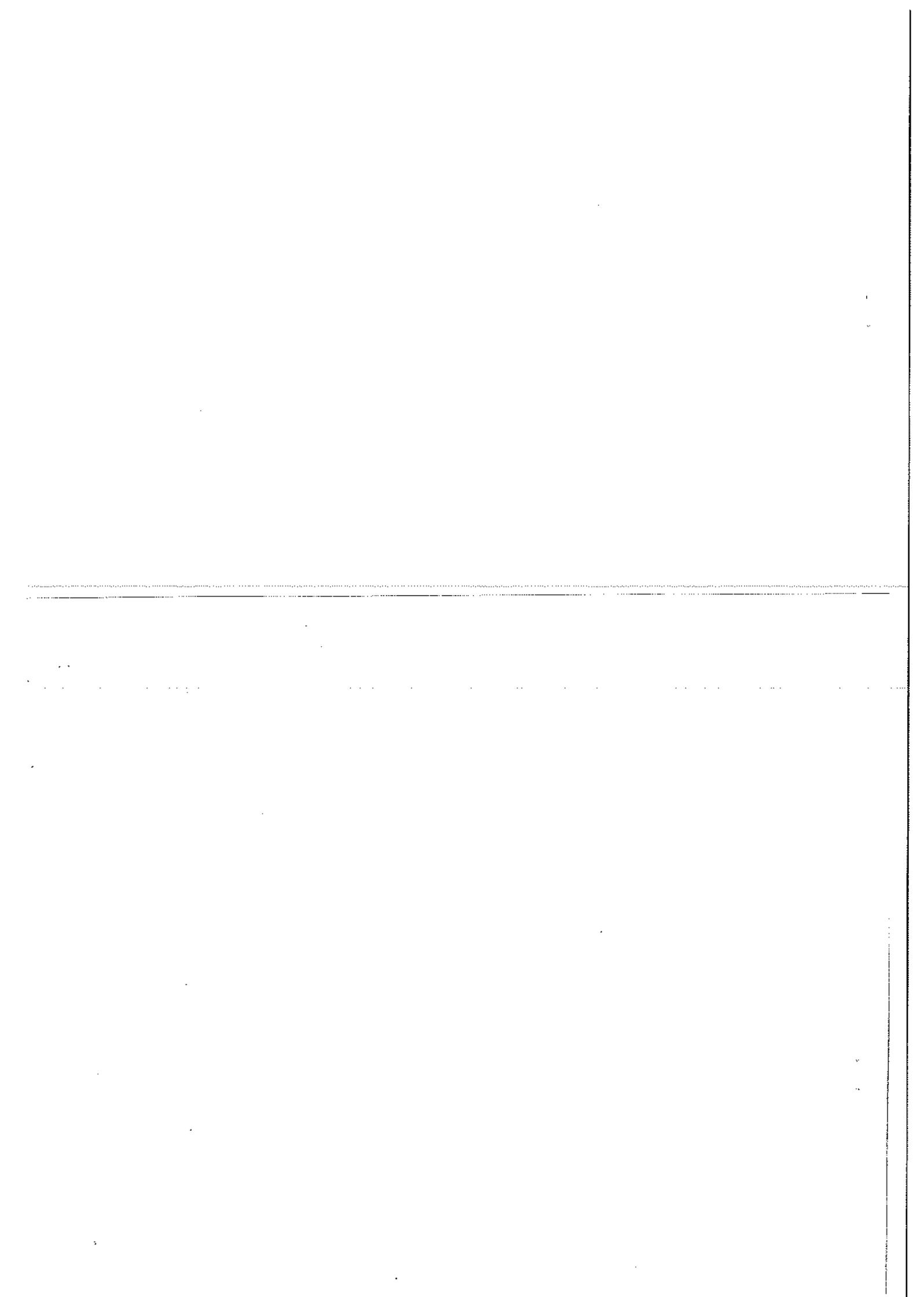
1.01 Con sentenza n.1243/2017 (decisa in data 29/11/17, pubblicata in data 06/12/17 ed in pari data trasmessa al Comune di Trani ed alla Sezione Urbanistica Regionale), il TAR Bari - Sezione Terza, accogliendo il ricorso n.256/2017 Reg. Ric. proposto da "De.Le.Va. S.r.l." contro il Comune di Trani, ha disposto quanto segue:

"... dichiara l'obbligo del Comune di Trani di provvedere sull'istanza-diffida di parte ricorrente, con provvedimento espresso, entro il termine di 90 giorni dalla notificazione o comunicazione in via amministrativa, se anteriore, della presente sentenza.

Per il caso di ulteriore inottemperanza nomina sin d'ora il commissario ad acta nella persona del Dirigente della Sezione Urbanistica del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio della Regione Puglia, con facoltà di delega, affinché provveda il luogo dell'Amministrazione inadempiente nei sensi e nei termini di cui in motivazione" (entro l'ulteriore termine di novanta giorni dalla comunicazione dell'inottemperanza, a cura di parte ricorrente).

1.02 Detta sentenza n.1243/2017 si riferisce alla precedente dello stesso TAR Bari (Sezione Seconda) n.4277/2010, con cui per il medesimo suolo è stato accolto il ricorso n.1269 Reg. Ric., proposto da "De.Le.Va. S.r.l." contro il Comune di Trani, e per l'effetto annullata la DCC n.8 del 31/03/2009 (di approvazione del PUG) e tutti gli atti ad esso presupposti, limitatamente alle previsioni riguardanti il suolo di proprietà della ricorrente; segnatamente, nella sentenza n.1243/2017 è specificato che risultano annullate le previsioni del PUG per la parte relativa all'indice di fabbricabilità attribuito al suolo in questione.





- 1.03 Con nota della Sezione Urbanistica Regionale prot. 9240 del 21/12/17 è stato richiesto al Comune di fornire tempestive comunicazioni in merito al procedimento in oggetto ed all'adozione dei provvedimenti di propria incombenza ordinati dal TAR, e contestualmente, per il caso di ulteriore inottemperanza comunale nei termini fissati, è stato delegato allo svolgimento delle funzioni di commissario ad acta un funzionario tecnico della Sezione medesima (detta nota rimaneva senza riscontro comunale).
- 1.04 Con nota del 09/05/18 l'avvocato di Parte, segnalando il perdurare dell'inerzia del Comune, ha chiesto al commissario ad acta di voler procedere all'espletamento dell'incarico, e con nota del 15/05/18 ha trasmesso documentazione (ricorso al TAR R.G. n.256/2017, incluso atto stragiudiziale di significazione e invito al Comune del 15/03/16; sentenza TAR Bari n.4277/2010; sentenza Consiglio di Stato n.845/2016).
- 1.05 Nell'incontro tecnico in data 05/06/18 (previa convocazione con nota regionale prot. 5004 del 31/05/18 e giusto verbale n.1) si è rilevato che, per effetto dell'annullamento disposto con la sentenza TAR Bari n.4277/2010, gli adempimenti commissariali da svolgersi nella fattispecie puntuale comportano la reintegrazione delle previsioni strutturali del Piano Urbanistico Generale, limitatamente al suolo dei ricorrenti in epigrafe individuato.
Il relativo procedimento amministrativo, disciplinato dagli artt. 11 e 12 (co.1) della LR 20/2001, richiede *in primis* l'adozione di un "documento programmatico preliminare" (DPP) contenente gli obiettivi e i criteri di impostazione del provvedimento da assumersi, la cui elaborazione, in uno allo schema di deliberazione ai sensi dell'art. 11/co.1 della LR 20/2001, è stata demandata al Dirigente dell'Area Urbanistica, di concerto con il commissario medesimo.

2.00 CONSIDERAZIONI

- 2.01 Il suolo in argomento è sito nell'abitato di Trani, è ricompreso tra il Viale Falcone e la linea ferroviaria ed in catasto è riportato nel fg. 25/C, part.IIIa 2168 dell'estensione di mq 1725; è ineditato.

Geometricamente si configura come una fascia stretta e allungata, parallela ai binari.

Nel PRG approvato con DM LLPP 3990/71 il suolo era destinato a parcheggio pubblico, non realizzato.

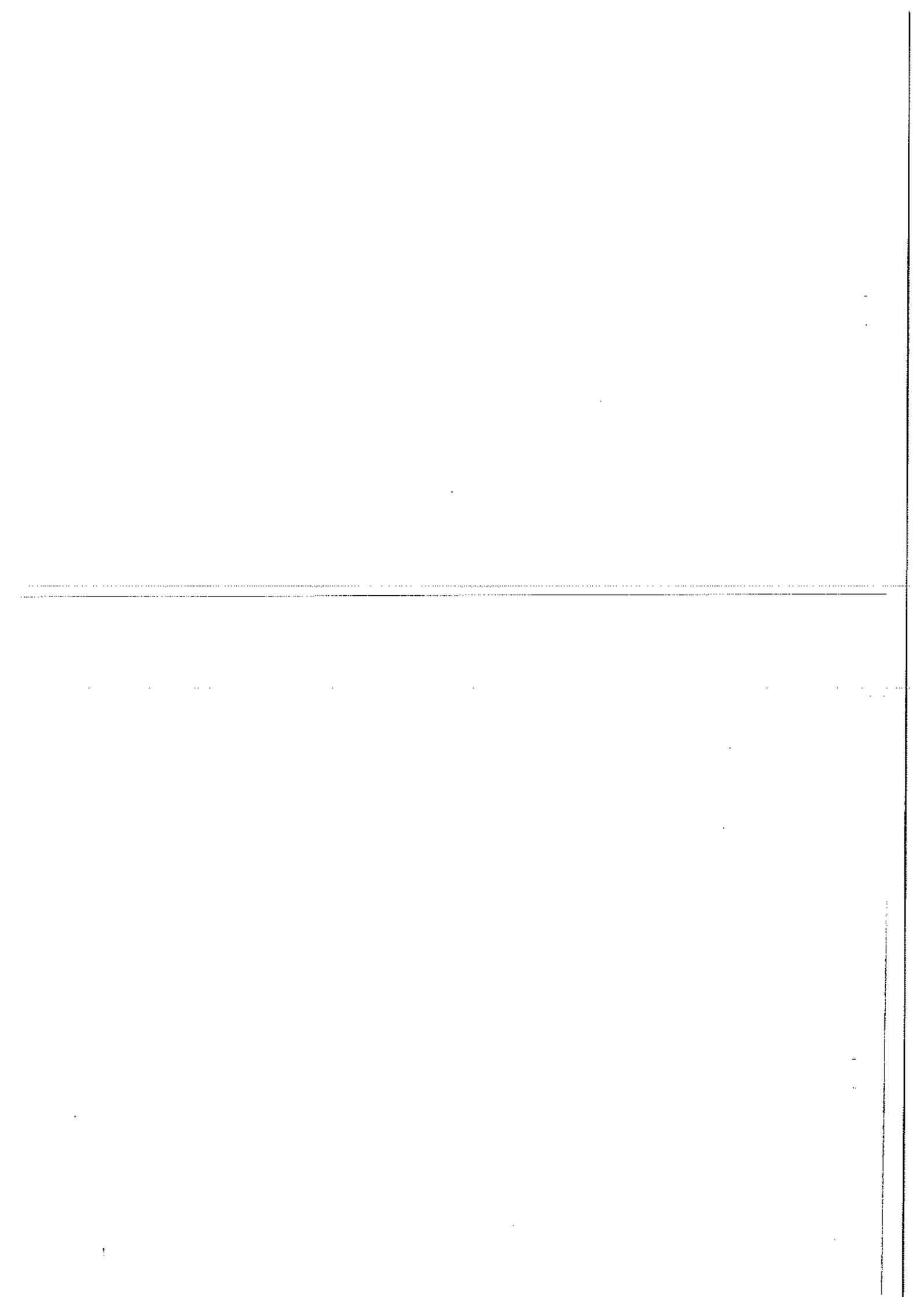
Nel nuovo Piano Urbanistico Generale comunale (PUG) come adottato con DCC n.29 del 26/07/2006, il suolo riportava la destinazione di "Zona per attività agricole E", pur ricadendo in un'area urbanizzata e in parte edificata.

A seguito di parziale accoglimento di osservazione al PUG ritualmente presentata (la n.174), con DCC n.109 del 21/12/2007 è stata assunta la seguente determinazione (come da proposta UTC):

"L'osservazione tende all'aumento dell'indice di fabbricabilità territoriale delle aree residuali lungo la ferrovia, non espropriate, né cedute in occasione dello sviluppo edilizio del quartiere, oltre al trasferimento della volumetria in altro comparto.

L'osservazione non può non valutarsi in relazione all'effettivo stato dei luoghi, trattandosi di relitti conseguenti allo sviluppo edilizio del quartiere e costituendo parte delle fasce di rispetto dalla sede ferroviaria.





D'altra parte le aree omologhe poste dall'altro lato della sede ferroviaria potranno sviluppare un indice di fabbricabilità territoriale pari a 3 mc/mq essendo inserite in comparti di aree di espansione.

Da tale duplice considerazione si ritiene possa prevedersi indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mc/mq (in analogia alle AS), in considerazione del vincolo conformativo già concretizzatosi, con inserimento dell'area nel comparto Cp/9.

Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione".

In sede di approvazione definitiva del PUG il citato indice di fabbricabilità territoriale del comparto Cp/9 veniva ridotto, in maniera generalizzata per tutti i comparti interessati, a 2 mc/mq.

Il suolo, in conclusione, nel PUG vigente risulta compreso nel comparto Cp/9 e munito di una suscettività edificatoria di 0,2 mc/mq, inferiore a quella attribuita dal PUG alle altre aree già ricomprese nel medesimo comparto (pari a 2,0 mc/mq).

2.02 Il comparto Cp/9 è così disciplinato all'art. 6.11.2.3 delle NTA del PUG (si riporta in stralcio per quanto qui d'interesse):

"" 6.11.2.3 – Contesto territoriale "Alberolongo" (comparti Cp/8 - Cp/9 - Cp/10 - Cp/11 - Cp/12 - Cp/39)

(...)

2- Comparto Cp/9

Situato a est di via Verdi, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le aree a est, ed a sud est, in fregio a via Verdi, formanti sistema con quella a ovest del Cp/8 ed a sud con quella del Cp/10, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente.

Le aree centrali ("di transizione") sono destinate ad edilizia rada, mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di PUG sono destinate ad edilizia di tipo intensivo.

Parametri urbanistici:

I_{ftc} = max 2,0 mc/mq.

(...)

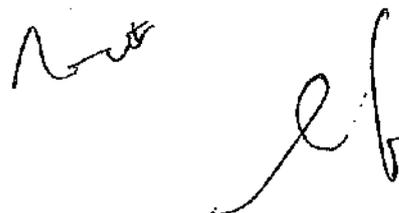
Il comparto Cp/9 riceve i volumi residenziali della maglia Coss/3 compresa tra il prolungamento di via Borsellino e la ferrovia. (Oss. 46, 65, 174)""

2.03 Inoltre, l'art. 6.04.2.1-bis delle NTA del PUG dispone quanto segue:

"" 6.04.2.1-bis – Zona residenziale di completamento sul confine ferroviario (Coss/1,2,3)

Le maglie di zona residenziale Coss/1, 2, 3 tra la sede ferroviaria ed il prolungamento di via Borsellino, con indice di fabbricabilità territoriale I_{ft} ≤ 0,20 mc/mq, sono rispettivamente comprese nei comparti Cp/15, Cp/14, Cp/9. (Oss.46)""

2.04 Con la richiamata sentenza n.4277/2010, in sostanza, sono state annullate le previsioni del PUG limitatamente all'indice di fabbricabilità territoriale attribuito al suolo in questione in misura differente (inferiore) rispetto a quello attribuito dal PUG alle altre aree già ricomprese nel medesimo comparto di riferimento "Cp/9".



- 2.05 L'ottemperanza delle sentenze del TAR Bari n.4277/2010 e n.1243/2017 (i cui effetti incidono - è necessario puntualizzare - unicamente sul suolo oggetto del ricorso, puntualmente individuato ed in epigrafe identificato) richiede pertanto la reintegrazione della disciplina urbanistica del PUG per il suolo in questione e segnatamente comporta la modifica dell'art. 6.04.2.1-bis delle NTA, ai fini della attribuzione al suolo stesso, compreso nel comparto Cp/9 del PUG, di un indice di fabbricabilità territoriale omogeneo e perequato; il tutto, fermo restando la perimetrazione e la disciplina normativa propria del comparto Cp/9 medesimo.
- 2.06 Una prima ipotesi di mera attribuzione, al suolo in questione, dell'indice di fabbricabilità territoriale di 2,0 mc/mq previsto dal PUG nel comparto Cp/9 comporterebbe un incremento di carico insediativo di circa 31 abitanti, derivante da una volumetria di mc 3.105 [= mq 1725 x mc/mq (2,0 - 0,2)], di per sé ininfluenza nell'ambito del dimensionamento complessivo del PUG per il settore residenziale.
- Va tuttavia debitamente considerato che l'applicazione del predetto criterio a tutte le aree nelle medesime condizioni di fatto e di diritto del suolo in questione accrescerebbe in misura non trascurabile il dimensionamento del settore residenziale, incidendo sui criteri posti a base del proporzionamento complessivo del PUG vigente.
- 2.07 Una seconda ipotesi di ottemperanza può determinarsi lasciando invariato il dimensionamento del PUG e segnatamente, nel caso specifico, confermando il carico insediativo previsto per il comparto Cp/9, nei termini puntuali seguenti:
- superficie territoriale complessiva del comparto:
mq 80.114 + mq 9.029 = mq 89.143;
 - volumetria complessiva realizzabile in base al PUG vigente:
(mq 80.114 x mc/mq 2,0) + (mq 9.029 x mc/mq 0,2) = mc 162.033,8;
 - indice di fabbricabilità territoriale omogeneo e perequato del comparto Cp/9:
mc 162.033,8 / mq 89.143 = mc/mq 1,817 max.
- 2.08 Detta seconda ipotesi, con attribuzione al suolo in questione dell'indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq 1,817 max, contempera adeguatamente l'interesse privato del richiedente, come riconosciuto dal TAR Bari con le sentenze n.4277/2010 e n.1243/2017, con l'interesse pubblico generale derivante dalla corretta e razionale pianificazione urbanistica generale comunale.
- 2.09 Il testo conseguentemente modificato dell'art. 6.04.2.1-bis delle NTA è il seguente (rispetto al testo vigente, sono riportate in grassetto le disposizioni aggiunte):
- "" 6.04.2.1-bis - Zona residenziale di completamento sul confine ferroviario (Coss/1,2,3)
Le maglie di zona residenziale Coss/1, 2, 3 tra la sede ferroviaria ed il prolungamento di via Borsellino, con indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 0,20$ mc/mq, sono rispettivamente comprese nei comparti Cp/15, Cp/14, Cp/9. (Oss.46)
Per il suolo in catasto riportato nel fg. 25/C, part.IIIa 2168 dell'estensione di mq 1725, inserito nel comparto Cp/9, l'indice di fabbricabilità territoriale I_{ft} è di max 1,817 mc/mq.""



Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or title.

Faint, illegible text in the middle section of the page.

Faint, illegible text in the lower middle section of the page.

Faint, illegible text at the bottom of the page.

2.10 Quanto innanzi costituisce variante strutturale al PUG, ai sensi degli artt. 11 e 12 (co.1) della LR 20/2001, atteso peraltro che l'intero testo delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG del Comune di Trani è ricompreso negli elaborati del PUG strutturale (art. 1.03 delle NTA).

2.11 La variante strutturale al PUG come sopra delineata comporta l'espletamento, oltre che del procedimento amministrativo disciplinato dagli artt. 11 e 12 (co.1) della LR 20/2001, dei seguenti contestuali adempimenti:

- 1) la registrazione al Portale Ambiente della Regione Puglia, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, delle LLRR 44/2012 e 4/2014 e del RR 18/2013, attesa la sussistenza delle condizioni di esclusione dalla procedura di VAS o di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 7.2, lett. "d) V" del citato Regolamento Regionale 18/2013;
- 2) l'invio degli atti alla Regione Puglia - Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, per l'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96, comma 1, lett. "c)" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (previa produzione di apposita relazione, a cura del proprietario del suolo in argomento);
- 3) l'invio degli atti alla Regione Puglia - Sezione Lavori Pubblici, per l'acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i. (previa produzione di apposita relazione, a cura del proprietario del suolo in argomento).

3.00 ALLEGATI

Documentazione amministrativa:

1. sentenza n.4277/2010 del TAR Bari
2. sentenza n.1243/2017 del TAR Bari
3. atto stragiudiziale di significazione e invito al Comune del 15/03/16
4. nota della Sezione Urbanistica Regionale prot. 9240 del 21/12/17
5. nota del 09/05/18 dell'avvocato di Parte
6. nota del 15/05/18 dell'avvocato di Parte
7. nota della Sezione Urbanistica Regionale prot. 5004 del 31/05/18
8. verbale n.1 del 05/06/18

Documentazione tecnica:

1. stralcio delle NTA del PUG vigente, art. 6.04.2.1-bis e art. 6.11.2.3
2. stralci del PUG vigente, tav. 10 e tav. 11/a
3. stralci planimetrici (mappa catastale, CTR, ortofoto)

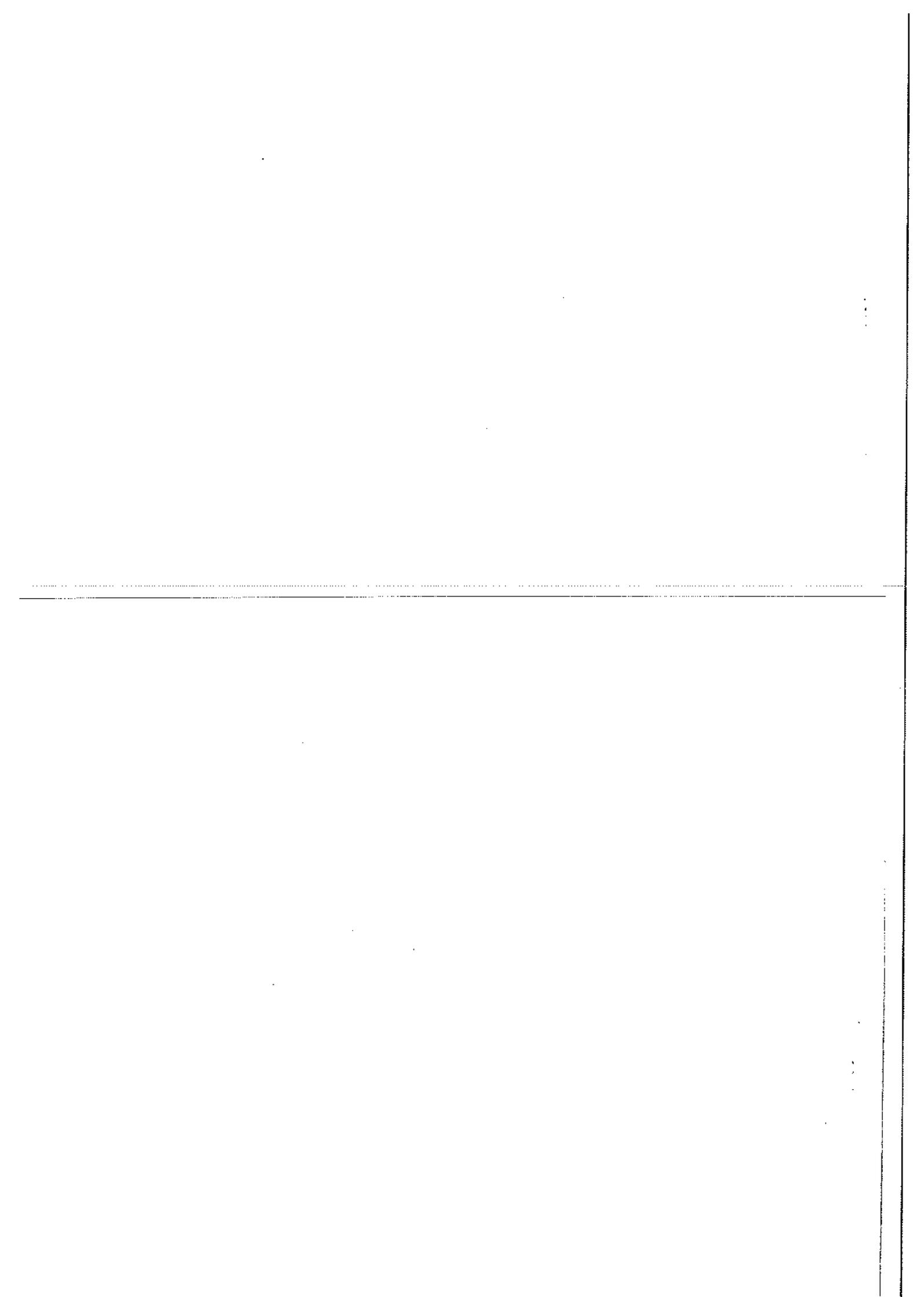
Trani, il 21/08/2018

Il Dirigente dell'Area Urbanistica
(Arch. Giacomo LOSAPIO)

IL COMMISSARIO AD ACTA
(Geom. Emanuele MORETTI)

Emanuele Moretti





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia
(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1269 del 2009, proposto da:
De.Le.Va. Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Maurizio Di Cagno, con domicilio eletto presso Maurizio Di Cagno in Bari,
via Nicolai, 43;

contro

Comune di Trani, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Franco Gagliardi La Gala, con domicilio
eletto presso Franco Gagliardi La Gala in Bari, via Abate Gimma, 94;
Regione Puglia, in persona del Presidente p.t.;
Provincia di Bari, in persona del Presidente p.t.;

per l'annullamento

in parte qua e nei limiti degli. interesse delle ricorrenti come specificati in ricorso, della delibera di C.C n 8 del 31 3
2009 (pubblicata in B U R P n 68 del 7.5.2009) recante approvazione in via definitiva del P.U.G. - Piano Urbanistico
Generale della Città di Trani, nonché degli atti presupposti e connessi - se ed in quanto lesivi degli interessi; delle
ricorrenti e sempre negli stessi limiti ed in parte qua -, quali la delib. di CC. n. 29 del 26.7.2006 di adozione dello stesso
Piano, la delib. di C.C. n. 109 del 21.12.2007 di esame delle osservazioni; la delib. di G.R. n. 1480 il 1°.8.2008 attestante
la non compatibilità del P.U.G. alla pianificazione territoriale, i verbali della Conferenza di Servizi n.ri da 1 a 6 relativi
alle riunioni svoltesi a partire dal 17.9.2008 e fino al 16.10.2008 aventi ad oggetto "determinazioni di adeguamento",
la delib. di G.R. n. 184 del 17.2.2009 di recepimento delle suddette "determinazioni di adeguamento" - ed ogni altro
atto o elaborato ancorché non conosciuto, se ed in quanto lesivo degli interessi delle ricorrenti, ivi compresa, ove
occorra, la delib. di C.C. n. 42/04 di adozione del Documento Programmatico Preliminare;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Trani, in persona del Sindaco p.t.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 ottobre 2010 il dott. Roberta Ravasio e uditi per le parti i difensori l'avv.
M.Di Cagno e l'avv. F.Gagliardi La Gala;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso passato alla notifica il 6 e depositato il 28 luglio 2009, la ricorrente De.Le.Va s.r.l., premettendo di essere
proprietaria in Comune di Trani di un suolo già vincolato, dal previgente piano regolatore, a parcheggio pubblico; che
detto vincolo, preordinato all'esproprio, era decaduto per decorso del quinquennio; che nel PUG adottato con
delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 26 luglio 2006, il suolo veniva ritipizzato quale zona agricola, ancorché
inserito in contesto completamente urbanizzato; che pertanto la ricorrente presentava osservazioni che venivano
parzialmente accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 109 del 21 dicembre 2007, il quale così si esprimeva nel
senso di includere l'area di proprietà della ricorrente nel comparto Cp/9, attribuendo alla stessa un indice di
fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mc/mq; tanto premesso impugna la delibera di Consiglio Comunale con la quale il
PUG, approvato in via definitiva, ha recepito le indicazioni della delibera consiliare n. 109/07 ed ha quindi
definitivamente tipizzato il suolo di proprietà della ricorrente, attribuendo ad esso un indice di edificabilità di 0,2
mc/m², inserendolo nel comparto Cp/9, disciplinato dall'art. 6.11.23 delle NTA.

Con unico, articolato motivo la ricorrente ha dedotto, a sostegno del ricorso, la violazione e malgoverno dell'art. 15
L.R. 6/79, dell'art. 27 L.R. 56/80, dei principi in materia di formazione dei piani urbanistici generali, anche come
specificati nel DRAG, di cui alla delibera di G.R. n. 1328/07, ed anche con riferimento agli artt. 1.01, 2.2.30, 2.03, 3.02,
5.01, 5.04, 5.05, 6.11.1 delle NTA del PUG, ed alla relazione al PUG, punto 3.2.3: la tipizzazione impressa al fondo di
proprietà della ricorrente non è coerente con quella impressa dal PUG ad altre aree situate nelle vicinanze, che sono
state incluse in comparti edilizi ad alta densità con lo stesso indice di fabbricabilità; in ogni caso l'attribuzione di un
indice differente rispetto a quello del comparto contraddice alla ragione stessa della inclusione dell'area in un
comparto.

Si è costituita in giudizio, per resistere al ricorso, il Comune di Trani.

Il ricorso è stato introitato a decisione alla pubblica udienza del 21 ottobre 2010.

DIRITTO

1. Il ricorso è fondato

Il gravame coglie nel segno nella misura in cui la situazione denunciata dalla ricorrente sconta l'abuso del ricorso all'istituto del comparto, abuso reso manifesto dal fatto che si è preteso demandare allo strumento urbanistico generale indicazioni proprie degli strumenti urbanistici attuativi.

1.1. Già con sentenza 1962/2010, alla quale si rinvia, il Collegio ha avuto modo di chiarire che lo strumento del comparto edificatorio costituisce uno strumento attuativo, addirittura di terzo livello, che non può essere legittimamente delimitato in sede di pianificazione generale: ciò anche dopo l'entrata in vigore della L.R. 20/01, stante che tale legge non ha abrogato le norme della L. 6/79, che anzi ha implicitamente richiamato laddove non chiaramente incompatibili con il contenuto della L. 20/01.

L'istituto del comparto edificatorio è disciplinato dalla L.R. Puglia n. 6/79 all'art. 15, che lo disegna come un istituto di natura simile, per struttura e finalità, al comparto edificatorio disciplinato dal codice civile, dall'art. 23 della L. 1150/42 ed ora dall'art. 7 del D.P.R. 327/01, e cioè come strumento attuativo di terzo livello: si veda su tal punto il menzionato precedente del Collegio, n. 1962/2010. Nulla autorizza a credere che tale istituto sia stato abrogato dalla L.R. 20/01, che neppure lo menziona.

In compenso è evidente che la L.R. 20/01 laddove, all'art. 15, afferma che "Al PUG viene data attuazione mediante PUE di iniziativa pubblica o di iniziativa privata o di iniziativa mista.", sottende che lo strumento attuativo per eccellenza del PUG sia non il comparto ma il PUE. È inoltre evidente che per la L.R. 20/01 il PUE costituisce uno strumento di pianificazione che presuppone la già avvenuta approvazione del PUG: ciò si evince in maniera chiara dall'art. 18 comma 1 della L.R. 20/01, a mente del quale il PUE non può apportare variazioni alle previsioni strutturali del PUG; nonché dal comma 2 lett. a) della medesima norma, che, ai fini della formazione del PUE, precisa che non costituisce in ogni caso variazione del PUG "la modificazione delle perimetrazioni contenute nel PUG conseguente alla trasposizione del PUE sul terreno".

Segue da quanto sopra esposto che in Puglia, anche dopo l'entrata in vigore della L.R. 20/01, non è possibile procedere alla delimitazione di strumenti attuativi, ancorché atipici (quali potrebbero essere dei PUE di natura mista), in occasione della approvazione del PUG: di conseguenza, anche la individuazione di comparti edificatori in occasione del procedimento approvazione del PUG deve ritenersi illegittimo.

Va ancora considerato che i tratti caratterizzanti del "comparto perequato" concepito dagli estensori del PUG di Trani, così come emergenti dall'art. 5.04 delle N.T.A., ricalcano in tutto e per tutto i connotati del comparto edificatorio disegnati dall'art. 15 della L.R. 6/79, ivi compreso il fatto che "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", e che pertanto, la delimitazione ed attuazione di un comparto necessita della preventiva approvazione di un PUE. Oltre a ciò l'art. 5.04 delle N.T.A. del PUG in esame prevede - in perfetta assonanza con quanto prevede l'art. 16 comma 1 della L.R. 20/01 per l'approvazione dei PUE - che il piano di comparto deve essere presentato da tanti proprietari che rappresentino almeno il 51% degli immobili compresi nel perimetro dell'area interessata. Infine, l'art. 10.01, ultimo comma, delle NTA statuisce che i comparti sono disciplinati dall'art. 15 della L.R. 6/79.

Il Collegio rileva, per concludere sul punto, che il "comparto perequato" disciplinato dall'art. 5.04 delle N.T.A. al PUG oggetto di causa costituisce uno strumento urbanistico esecutivo, in particolare un comparto edificatorio ex art. 15 L.R. 6/79; in quanto tale, come già statuito nella sentenza n. 1962/2010 sulla scorta della pronuncia del Consiglio di Stato sez. IV n. 7650/2009, esso non tollera di essere individuato in sede di pianificazione generale.

2. Ed è proprio il mancato rispetto di tale principio ad aver determinato le discrasie rilevate con la doglianza in esame, discrasie che si sono tradotte nel riunire più maglie, che di per sé dovrebbero già costituire unità di intervento, in un unico comparto, e nel fatto che il comparto di che trattasi crea un vincolo di aggregazione tra aree destinate alla edilizia residenziale ed aree destinate ad opere di urbanizzazione, con previsione di indici differenziati nonostante la inclusione delle aree in un medesimo comparto.

2.1. Tale circostanza, in particolare, si traduce in una palese violazione dell'art. 14 della L.R. 20/01, a mente del quale "Al fine di distribuire equamente, tra i proprietari interessati dagli interventi, i diritti edificatori attribuiti dalla pianificazione urbanistica e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio, il PUG può riconoscere la stessa suscettività edificatoria alle aree comprese in un PUE.", e quindi consente di attribuire una suscettività edificatoria a fondi che non potrebbero averla in base alla destinazione loro propria: tuttavia tale deroga può essere applicata solo nell'ambito di un Piano Urbanistico Esecutivo, e comunque solo allo scopo di ottenere, tra tutti i proprietari interessati ad un intervento, una eguale ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dagli interventi di urbanizzazione.

Tenuto conto di ciò nonché del fatto che i PUE possono essere delimitati solo in sede attuativa, il Collegio è dell'opinione che nella Regione Puglia il PUG, al fine di dare attuazione ai principi della perequazione, possa solo, dopo aver comunque proceduto ad una tipizzazione di massima delle varie zone del territorio comunale nel rispetto dei principi dello zoning tradizionale, individuare zone soggette a pianificazione attuativa all'interno delle quali ogni fondo riceva, proprio in forza della norma speciale di cui all'art. 14 L.R. 20/01, un uniforme indice di fabbricabilità

convenzionale, che il PUG può predeterminare, magari tra un minimo ed un massimo onde che l'indice di fabbricabilità definitivo sia determinato nella maniera più confacente al caso di specie. Il PUG può inoltre indicare i criteri di massima da osservare nella futura delimitazione dei PUE, magari individuando anche dei meccanismi premiali per i proprietari che si rendano disponibili a restare in PUE comprensivo delle aree interessate da opere di urbanizzazione individuate dal PUG. La individuazione della viabilità costituisce comunque uno dei contenuti essenziali dello strumento urbanistico generale. Spetta invece alla pianificazione attuativa perimetrare, all'interno di tali zone, i singoli PUE, ed all'occorrenza i singoli comparti, nei quali possono essere comprese sia zone non edificabili che zone edificabili e che comunque possono individuare le zone sulle quali deve essere concentrata la volumetria.

3. Ad avviso del Collegio questo è quanto la L.R. Puglia n. 20/01 consente oggi di fare per attuare i principi della perequazione, i quali, si ribadisce, oggi come oggi si confrontano con una legislazione nazionale che non consente, sic et simpliciter, di sganciare la pianificazione territoriale dalla tecnica di zoning tradizionale; e con una legislazione regionale che non consente la dislocazione delle volumetrie se non nell'ambito di uno stesso PUE, da delimitarsi, però, in sede attuativa.

In particolare va rilevato che ad oggi non che la normativa statale, neppure quella vigente nella Regione Puglia sembrano compatibili con tecniche perequative consistenti nella attribuzione convenzionale, a livello di strumentazione generale, di diritti di edificatori indipendenti dalla singola destinazione impressa ai suoli e da eventuali piani attuativi, diritti che possano all'occorrenza essere monetizzati o dislocati in qualsiasi altra zona. Una simile tecnica perequativa, che indubbiamente consentirebbe di distribuire equamente su tutti i proprietari il peso delle opere di urbanizzazione, collide infatti con il principio della zonizzazione - il quale sottende la possibilità di attribuire suscettività edificatoria solo nei limiti in cui questa è compatibile con la destinazione dei suoli -, principio che nella Regione Puglia trova una deroga, come detto, solo nel caso indicato dall'art. 14 della L.R. 20/01, e cioè nell'ambito di uno stesso PUE.

In questo contesto il PUG di Trani non avrebbe potuto, al fine di ripartire l'onere derivante dalla necessità di destinare il suolo di proprietà della ricorrente a fascia di rispetto ferroviario, ~~perimetrare un piano attuativo in sede di approvazione dello strumento di pianificazione generale, né, del resto, attribuire diritti edificatori all'area interessata da tale vincolo in misura differente rispetto alle altre aree comprese nel comparto. Il comparto disciplinato dall'art. 15 L.R. 6/9 è, insomma, uno strumento inadeguato a tale scopo, che comunque, per quanto sopra detto, non può oggi essere perseguito e garantito direttamente dal PUG.~~

Il ricorso merita dunque di essere accolto.

Le spese possono essere compensate attesa la novità delle questioni trattate.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie, e per l'effetto annulla la delibera del Consiglio Comunale del Comune di Trani n. 8 del 31 marzo 2009 e tutti gli atti ad esso presupposti limitatamente alle previsioni riguardanti il suolo di proprietà della ricorrente, censito all'N.C.T. del Comune di Trani al Foglio 25/C, mapp. 2168.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 21 ottobre 2010 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Vito Mangialardi, Consigliere

Roberta Ravasio, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

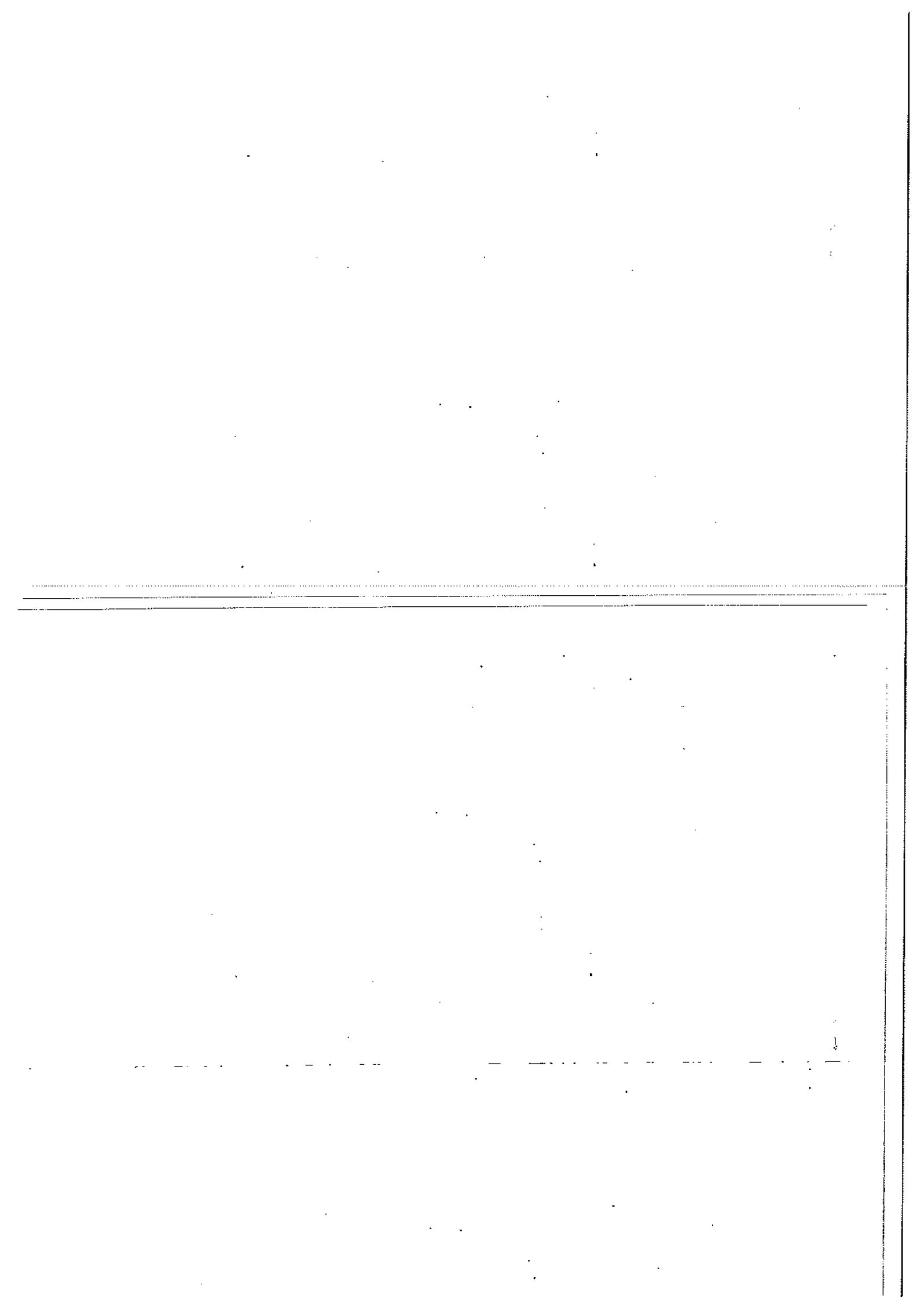
IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il 22/12/2010

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)



Publicato il 08/12/2017



N.01243 /2017 REG.PROV.COLL.
N. 00256/2017 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 256 del 2017, proposto da:

De.Le.Va. S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Maurizio Di Cagno, con domicilio eletto presso il suo studio in Bari, via Nicolai, n. 43,;

contro

Comune di Trani non costituito in giudizio;

per l'annullamento

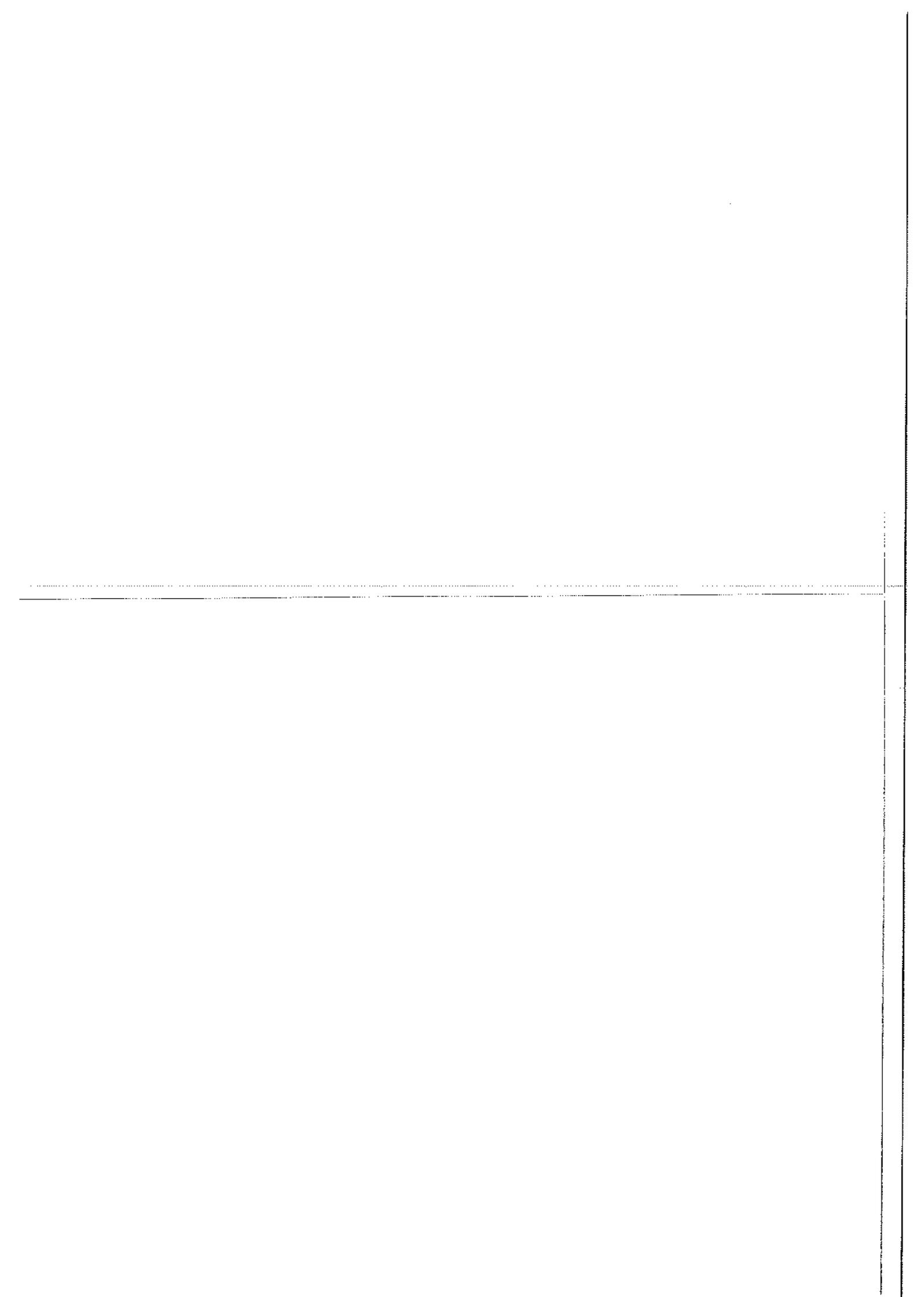
del silenzio rifiuto serbato dal Comune di Trani sull'istanza del 25.3.2016, avente ad oggetto la ritipizzazione urbanistica;

per il conseguente accertamento

dell'obbligo del Comune di Trani di provvedere sugli "incombenti", secondo le modalità indicate nell'istanza;

nonché per la nomina

di un commissario *ad acta* per l'ipotesi di persistente inerzia del Comune intimato.



Visti il ricorso e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 29 novembre 2017 la dott.ssa Cesira Casalanguida e uditi per le parti i difensori come da verbale di udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. - La società "DE.LE.VA." s.r.l. è proprietaria di un suolo sito nel Comune di Trani, tra viale Falcone e la linea ferroviaria Bologna - Otranto, identificato al catasto al fg. 25/C, p.lla 2168.

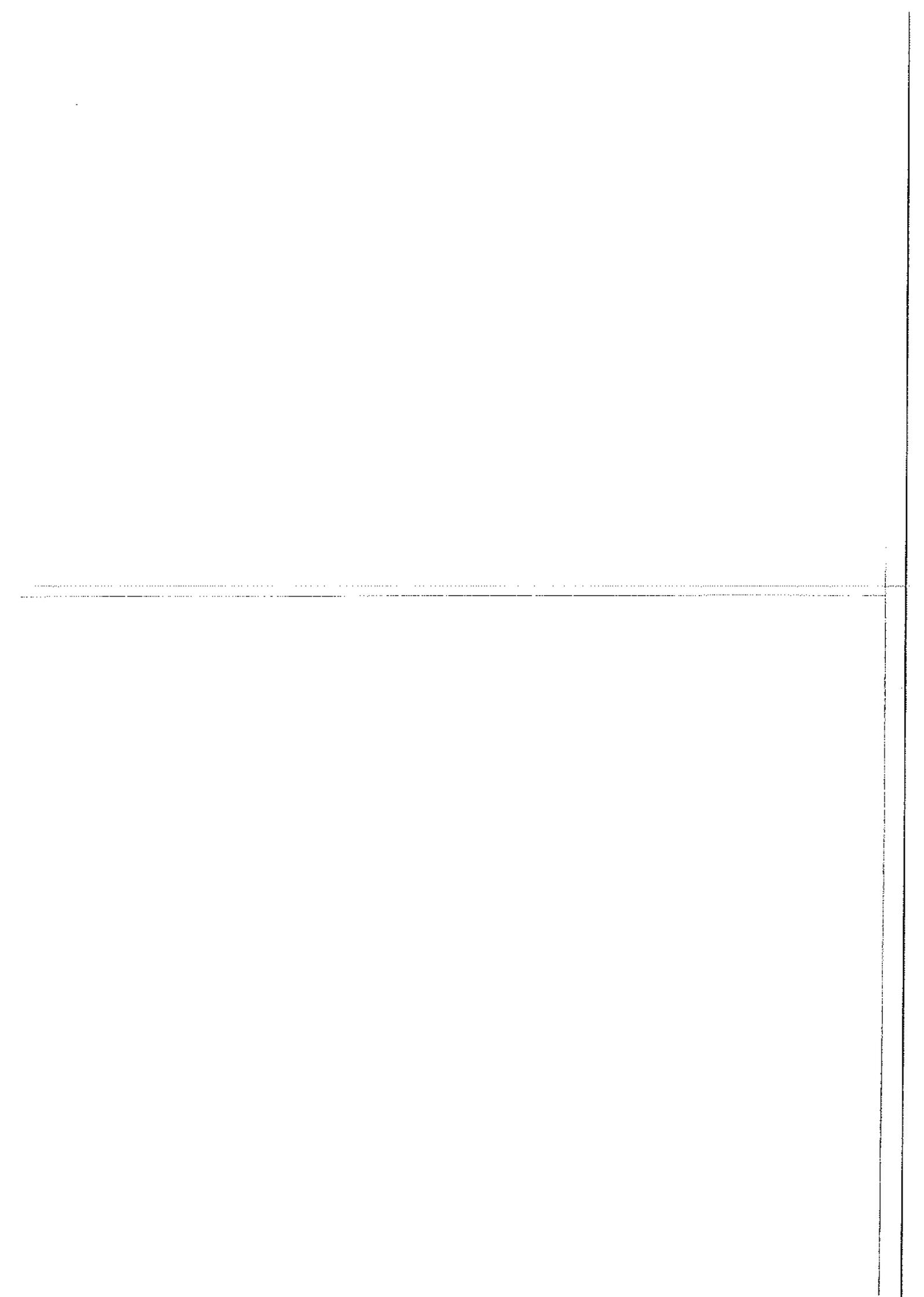
Con sentenza di questo T.A.R. n. 4277 del 22.12.2010, sono stati annullati le previsioni del PUG per la parte relativa all'indice di fabbricabilità del suolo di proprietà della ricorrente.

La società istante afferma che, per effetto della suddetta pronuncia, non appellata, sussiste in capo al Comune di Trani l'obbligo di integrare la disciplina urbanistica generale relativamente al suolo *de quo*, rimastone privo.

Riferisce che in data 25.3.2016 ha invitato il Comune a provvedere e che l'istanza è rimasta priva di riscontro.

2. - Con ricorso notificato il 2.3.2017 e depositato il 15.3.2017 ha agito per la declaratoria dell'illegittimità del silenzio e dell'ordine di provvedere, con nomina di un commissario *ad acta* per l'ipotesi di persistente inerzia da parte dell'ente locale intimato.

Con riferimento all'obbligo del Comune di Trani ritiene che con il P.U.G. sia possibile individuare e perimetrare i singoli comparti. Ciò per effetto di precedenti sentenze, più specificamente, quella del Consiglio di Stato n. 6040/2012 che ha riformato la sentenza di questo T.A.R. n. 1962/2010 e quella del Consiglio di Stato n. 845/2016, tutte relative al PUG di Trani, in cui si è affermato che nel P.U.G. "possa essere contenuta in via diretta la "perimetrazione del P.U.E." (Cons. Stato



sent. n. 6040/2012).

Lamenta la mancanza di disciplina urbanistica del proprio suolo, cagionata dall'inerzia dell'ente locale intimato, che ritiene obbligato a colmare il "vuoto" determinato dalla pronuncia di annullamento di cui alla sentenza di questo T.A.R. 4277/2010.

3. – Il Comune di Trani, regolarmente intimato, non si è costituito in giudizio.

4. – All'udienza camerale del 29.11.2017, sentita la difesa della ricorrente, la causa è stata trattenuta in decisione.

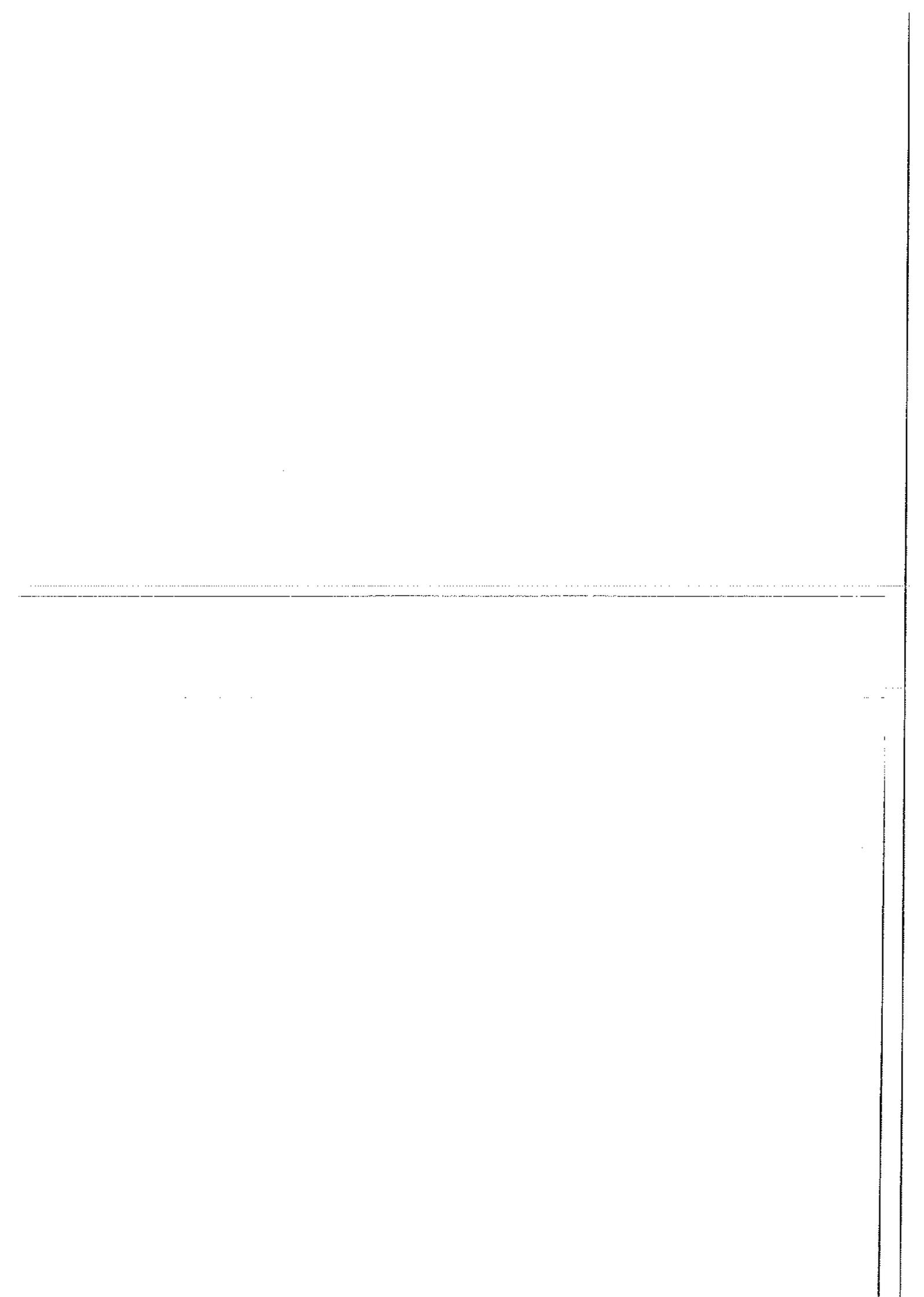
5. – Il ricorso, per la parte in cui è volto ad ottenere un provvedimento espresso dall'amministrazione, è fondato.

Il giudizio avverso il silenzio rifiuto, ex art. 117 c.p.a., è diretto ad accertare la violazione dell'obbligo della Pubblica amministrazione di provvedere su un'istanza del privato volta a sollecitare l'esercizio di un pubblico potere.

La ricorrente lamenta, in particolare, l'inerzia del Comune a fronte della diffida volta ad una determinazione espressa circa la richiesta di integrazione della disciplina urbanistica generale – per quanto attiene al suolo di sua proprietà, sito tra viale Falcone e la linea ferroviaria Bologna – Otranto, nel rispetto dell'effetto conformativo del giudicato della sentenza pronunciata da questo T.A.R. n. 4277 del 22.12.2010.

Non risulta che il Comune abbia adottato un provvedimento espresso utile a riscontrare la diffida presentata dall'odierna ricorrente, tenuto conto dell'obbligo di concludere i relativi procedimenti, ai sensi dell'art. 2, comma 1, l. 7 agosto 1990, n. 241.

5.1. - L'inerzia dell'amministrazione a fronte del procedimento di silenzio rifiuto attivato dal privato rende senz'altro sussistente l'interesse alla pronuncia, visto che nessun provvedimento espresso è stato adottato. Tale obbligo permane anche riconoscendo che in materia urbanistica all'ente locale è riservata discrezionalità tecnico-amministrativa nelle scelte urbanistiche. Obbligo che, nel caso in esame, trova ulteriore fondamento negli effetti determinati dalla richiamata sentenza di



questo T.A.R. n. 4277/2010 relativa proprio alla disciplina urbanistica dell'area in questione.

Nei termini appena precisati il ricorso è fondato, in quanto a fronte della diffida della ricorrente, il Comune ha l'obbligo di assumere una determinazione espressa, non essendosi, peraltro, l'amministrazione intimata costituita in giudizio e non avendo in alcun modo fornito elementi circa la manifesta infondatezza dell'istanza.

6. - In conclusione, il ricorso va accolto con declaratoria dell'illegittimità del silenzio rifiuto, nei termini e nei limiti sopra indicati, con ordine al Comune di Trani di provvedere sulla istanza-diffida di parte ricorrente, con provvedimento espresso, entro il termine di 90 giorni dalla notificazione o comunicazione in via amministrativa, se anteriore, della presente sentenza.

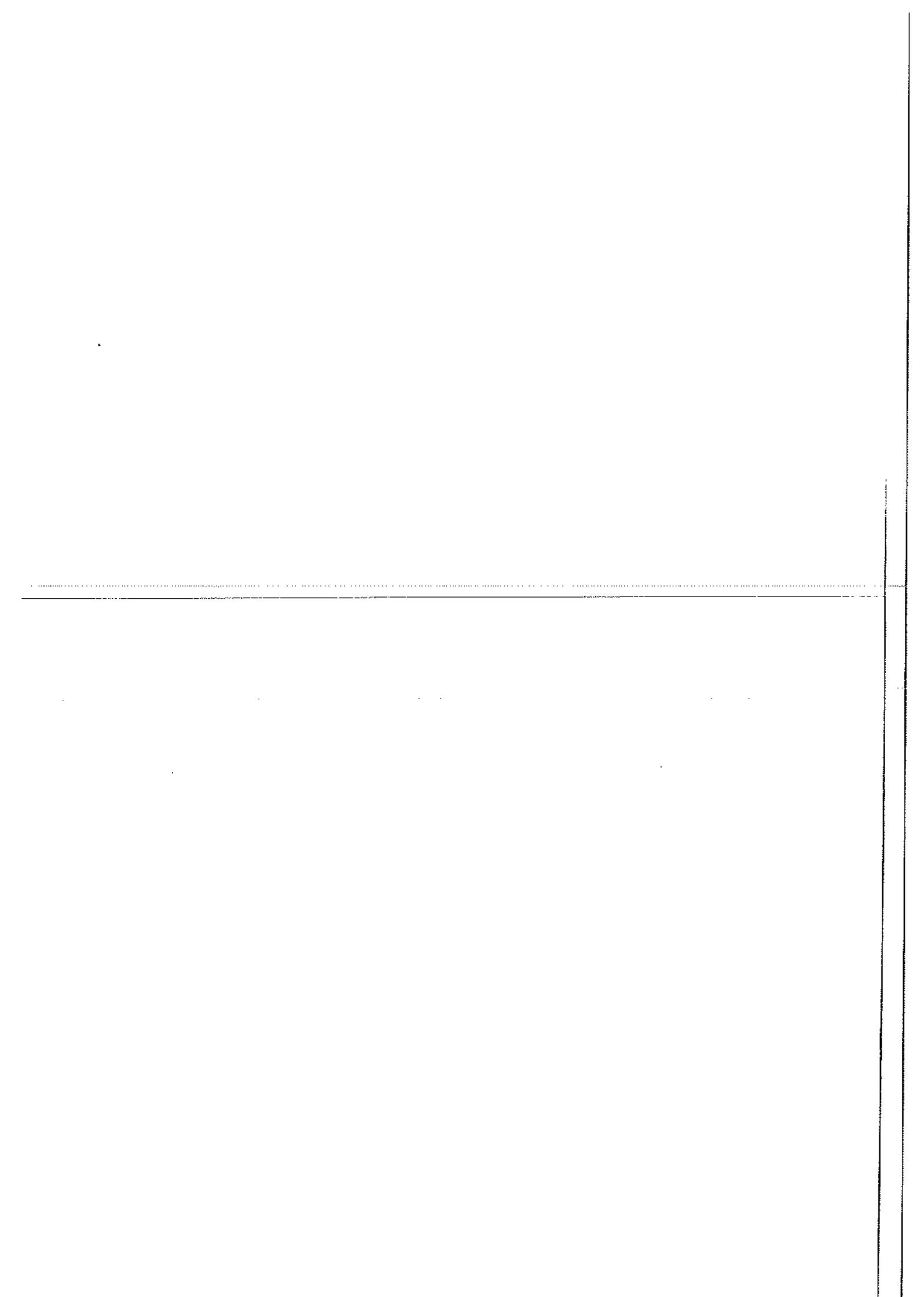
7. - In caso di inutile decorso del termine di cui sopra, si nomina sin d'ora il Dirigente della Sezione Urbanistica del "Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio" della Regione Puglia, con facoltà di delega, quale Commissario *ad acta*, che entro l'ulteriore termine di novanta giorni dalla comunicazione dell'inottemperanza (a cura di parte ricorrente) provvederà all'esecuzione del giudicato, avvalendosi degli uffici e dei funzionari della Amministrazione intimata.

8. - Le spese del presente giudizio, secondo la regola della soccombenza, devono porsi a carico del Comune di Trani, nell'importo liquidato nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, dichiara l'obbligo del Comune di Trani di provvedere sull'istanza-diffida di parte ricorrente, con provvedimento espresso, entro il termine di 90 giorni dalla notificazione o comunicazione in via amministrativa, se anteriore, della presente sentenza.

Per il caso di ulteriore inottemperanza nomina sin d'ora il commissario *ad acta* nella persona del Dirigente della Sezione Urbanistica del "Dipartimento Mobilità,



Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio" della Regione Puglia, con facoltà di delega, affinché provveda in luogo dell'Amministrazione inadempiente nei sensi e nei termini di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Trani al pagamento delle spese della presente fase del giudizio in favore della ricorrente, liquidate in complessivi €. 1.000,00 (euro mille/00), oltre accessori come per legge e rifusione del contributo unificato.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 29 novembre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Gaudieri, Presidente

Francesco Cocomile, Consigliere

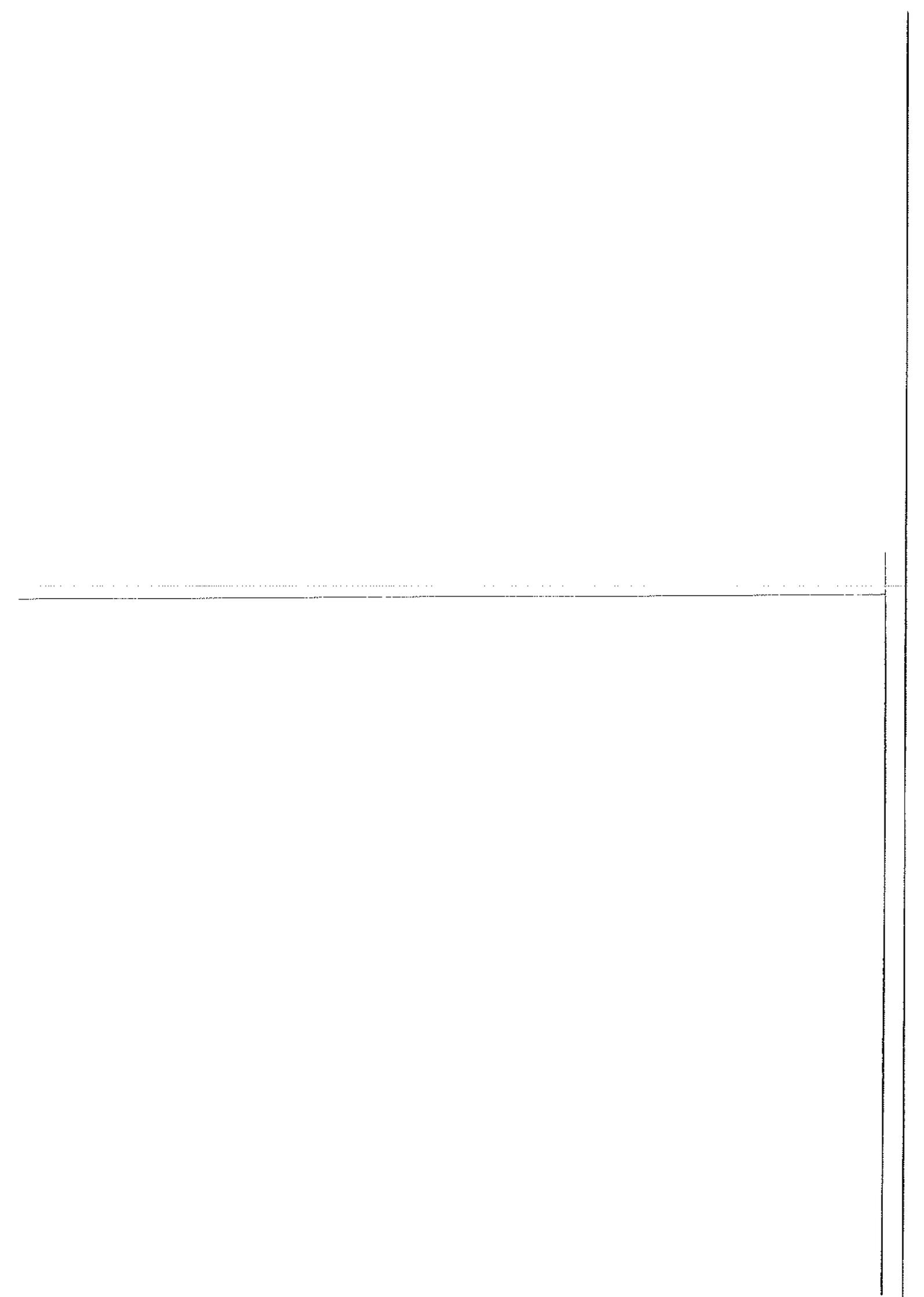
Cesira Casalanguida, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Cesira Casalanguida

IL PRESIDENTE
Francesco Gaudieri

IL SEGRETARIO

DI TARDO ALESSIO
06.12.2017 09:28:52 UTC



ORIGINALE

ATTO STRAGIUDIZIALE DI SIGNIFICAZIONE E INVITO

Il sottoscritto Domenico Valente, nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della DELEVA s.r.l., con sede in Molfetta, via Papa Montini, 13 – iscritta nel Registro delle Imprese di Bari al n. di iscrizione e codice fiscale 06331820727 –

espone

La società istante è proprietaria di un suolo sito nell'abitato di Trani, ricompreso fra il Viale Falcone e la linea ferroviaria Bologna-Otranto (in catasto al fol. 25/C, part.lla 2168), dell'estensione di mq. 1725.

~~Detto suolo era stato destinato, nel P.R.G. approvato con D.M. LL. PP. n. 3990/71, a parcheggio pubblico, unitamente ad altre aree contermini; tale previsione vincolistica, tuttavia, non ha mai ricevuto attuazione, e pertanto, da lungo tempo, essa è decaduta per l'inutile decorso del termine di legge.~~

In sede di adozione del nuovo strumento urbanistico generale comunale (P.U.G.) – disposta con delibera di C.C. n. 29 del 26.7.2006 – il suolo anzidetto venne tipizzato a "Zona per attività agricole E", pur ricadendo in un'area completamente urbanizzata ed in gran parte edificata (!!).

L'impresa istante, nei termini prescritti, presentò rituali osservazioni in ordine alla suddetta tipizzazione (rubricate al n. 174), evidenziando:

- la manifesta irrazionalità di una tale tipizzazione, siccome intrinsecamente incompatibile con il contesto urbano in cui è sito il suolo

de quo;

- la circostanza che altri suoli siti nelle immediate adiacenze, anch'essi



interessati dalla pregressa previsione vincolistica a "parceggio pubblico", erano stati ricompresi in comparti edificatori classificati Bs. ad, ovvero quali Zone residenziali omogenee B speciali ad alta densità, cui era assegnato l'indice di fabbricabilità territoriale di 3 mc/mq. (successivamente ridotto in via generalizzata a 2 mc/mq).

Con delibera di C.C. n. 109 del 21.12.2007 codesto Comune assunse le proprie determinazioni in ordine alle osservazioni al P.U.G., sulla base delle valutazioni formulate dal Dirigente l'U.T.C.. Nel caso che ci occupa si decise per il parziale accoglimento, alla stregua delle seguenti

considerazioni – contenute nella scheda redatta dall'U.T.C. - :

"L'osservazione tende all'aumento dell'indice di fabbricabilità territoriale delle aree residuali lungo la ferrovia, non espropriate, né cedute in occasione dello sviluppo edilizio del quartiere, oltre al trasferimento della volumetria in altro comparto. L'osservazione non può non valutarsi in relazione all'effettivo stato dei luoghi, trattandosi di relitti conseguenti allo sviluppo edilizio del quartiere e costituendo parte delle fasce di rispetto dalla sede ferroviaria. D'altra parte le aree omologhe poste dall'altro lato della sede ferroviaria potranno sviluppare un indice di fabbricabilità territoriale pari a 3mc/mq essendo inserite in comparti di aree di espansione. Da tale duplice considerazione si ritiene possa prevedersi indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,2 mc/mq (in analogia alle AS), in considerazione del vincolo conformativo già concretizzatosi, con inserimento dell'area nel comparto Cp/9. Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione".

Il Piano venne poi definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 8 del

31.3.2009 - all'esito di un'articolata sequenza procedimentale di cui tuttavia non è qui necessario riferire - che confermò le anzidette determinazioni assunte relativamente al suolo *de quo* con la citata delibera n. 109/2007.

Il suolo, quindi, risultava compreso nel comparto CP/9, pur con una potenzialità edificatoria sensibilmente più bassa rispetto a quella prevista per la generalità delle aree ricomprese nel comparto stesso; infatti, ai sensi dell'art. 6.04.2.1 *bis* delle N.T.A. - relativo alla "Zona residenziale di completamento sul confine ferroviario (Coss/1,2,3) - *"Le maglie di zona residenziale Coss/1,2,3, tra la sede ferroviaria ed il prolungamento di via Borsellino, con indice di fabbricabilità territoriale $if_t \leq 0,20$ mc/mq, sono rispettivamente comprese nei comparti CP/15, CP/14, CP/9"* (il suolo in questione è qualificato Coss/3).

Nel successivo art. 6.11.2.3 si specificava, con riferimento al comparto CP/9, che quest'ultimo *"riceve i volumi residenziali della maglia Coss/3 compresa tra il prolungamento di via Borsellino e la ferrovia"*. Il suolo di proprietà della società ricorrente, dunque, pur "compreso" - ai sensi del surriportato art. 6.04.2.1. *bis* - nel comparto CP/9, non ne assumeva il relativo indice di f.t. di 2 mc/mq, come si è evidenziato.

Avverso i menzionati atti approvativi del P.U.G. la Società istante propose ricorso davanti al Tar di Bari (iscritto al n. R.G. 1269/2009), ovviamente con specifico riferimento alle previsioni relative al suolo in questione).

Con il predetto ricorso veniva dedotta la chiara illegittimità delle anzidette previsioni, le quali - attribuendo al suolo *de quo* un indice differenziato, e notevolmente inferiore, rispetto agli altri suoli compresi nello stesso

comparto - violavano macroscopicamente la normativa e la stessa logica che connotano l'istituto del comparto, la cui finalità precipua è proprio quella di conseguire, tra i vari proprietari dei suoli in esso compresi, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione del P.U.G..

Con il predetto ricorso, dunque, si censuravano le previsioni del P.U.G., nella parte in cui assegnavano al suolo *de quo* l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,2 mc/mq anziché quello previsto per tutte le altre aree del comparto, pari a 2mc/mq. (indice, quest'ultimo, ridotto a tale misura da quella originaria di 3 mc/mq., come si è innanzi evidenziato, in sede di approvazione definitiva del P.U.G.).

Il Tar, con sentenza n. 4277 del 2010, ha accolto il predetto ricorso, affermando che il P.U.G. non avrebbe potuto, al fine di ripartire l'onere derivante dalla necessità di destinare il suolo di proprietà della ricorrente a fascia di rispetto ferroviario, attribuire diritti edificatori all'area interessata da tale vincolo in misura differente rispetto alle altre aree comprese nel comparto.

Conseguentemente il Tar ha annullato gli atti approvativi del P.U.G., con specifico riferimento alle previsioni riguardanti il suolo di proprietà dell'impresa ricorrente - come innanzi catastalmente identificato.

La sentenza non ha formato oggetto d'impugnazione e su di essa, pertanto, da lungo tempo si è formato il giudicato; alla stessa deve dunque darsi concreta esecuzione, provvedendosi ad integrare la disciplina urbanistica generale - per quanto attiene al suolo in questione - nel rispetto dell'effetto conformativo del giudicato, relativamente alla

necessaria uniformità dei diritti edificatori.

Per completezza espositiva deve qui precisarsi che la citata sentenza del Tar contiene, in aggiunta a quello innanzi evidenziato, un ulteriore profilo motivazionale, estraneo alla prospettazione svolta nel ricorso introduttivo del giudizio. Il Tar ha infatti ritenuto che, nel sistema delineato dalla legge regionale n. 20/2001, non può perimetrarsi un piano attuativo in sede di approvazione dello strumento di pianificazione generale, spettando invece alla pianificazione attuativa perimetrare i singoli P.U.E., e all'occorrenza i singoli comparti, nei quali possono essere comprese sia zone non edificabili che zone edificabili e che comunque possono individuare le zone sulle quali deve essere concentrata la volumetria.

Quest'ultimo argomento svolto dal Tar nella citata sentenza n. 4277/2010 trovasi sviluppato in tutte le sentenze rese dallo stesso Tribunale sul P.U.G. di Trani, nelle quali veniva in rilievo la problematica sui comparti; ciò in quanto lo stesso Tar si era pronunciato, poco prima, sullo stesso argomento, con riferimento ad altro comune della Puglia (Palo del Colle). Difatti nella citata sentenza n. 4277/2010 il Tar premette:

"1.1. Già con sentenza 1962/2010, alla quale si rinvia, il Collegio ha avuto modo di chiarire che lo strumento del comparto edificatorio costituisce uno strumento attuativo, addirittura di terzo livello, che non può essere legittimamente delimitato in sede di pianificazione generale: ciò anche dopo l'entrata in vigore della L.R. 20/01, stante che tale legge non ha abrogato le norme della L. 6/79, che anzi ha implicitamente richiamato laddove non chiaramente incompatibili con il contenuto della L. 20/01.

L'istituto del comparto edificatorio è disciplinato dalla L.R. Puglia n. 6/79 all'art. 15, che lo disegna come un istituto di natura simile, per struttura e finalità, al comparto edificatorio disciplinato dal codice civile, dall'art. 23 della L. 1150/42 ed ora dall'art. 7 del D.P.R. 327/01, e cioè come strumento attuativo di terzo livello: si veda su tal punto il menzionato precedente del Collegio, n. 1962/2010.

Nulla autorizza a credere che tale istituto sia stato abrogato dalla L.R. 20/01, che neppure lo menziona”.

Ebbene, il precedente citato dal Tar, ovvero la sentenza n. 1962/2010

relativa al P.U.G. di Palo del Colle, ha formato oggetto d'impugnazione

davanti al Consiglio di Stato, che con sentenza n. 6040/2012 ha riformato il *decisum* del Tar. Il Supremo Consesso, infatti, all'esito di un'approfondita disamina della normativa di cui alla legge regionale n. 20/2001, giunge alla conclusione che “tale armonico quadro normativo comporta una decisa smentita all'affermazione contenuta nelle impugnate decisioni, e consente di affermare che nel P.U.G. possa essere contenuta in via diretta la “perimetrazione” del P.U.E.”.

Il suesposto principio è stato poi rimarcato con nettezza dal Consiglio di Stato con la recentissima sentenza n. 845/2016, resa con specifico riferimento al P.U.G. di Trani.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, sussistendo l'obbligo di integrare la disciplina urbanistica generale relativamente al suolo in oggetto

si invita

il Comune di Trani, in persona del legale rappresentante p.t., a porre in essere – entro il termine di 90 giorni dalla notificazione del presente atto –

gli adempimenti e gli atti amministrativi previsti dalla vigente normativa di settore affinché sia attribuita la disciplina urbanistica al suolo innanzi specificato, nel rispetto del suindicato principio della necessaria uniformità dei diritti edificatori,

In proposito si ritiene di evidenziare a codesta Amministrazione che, in ossequio a criteri di razionalità urbanistica – ed analogamente a quanto disposto con riferimento a suoli siti nelle immediate adiacenze, anch'essi interessati dalla pregressa previsione vincolistica a "parcheggio pubblico" – il suolo in questione potrebbe opportunamente essere ricompreso in uno dei comparti Bs. Ad localizzati su aree site dall'altro lato del Viale

Falcone, quali il CP 36, o il CP 37 o il CP 38.

Trani, 15 marzo 2016

la DELEVA s.r.l.
DELEVA s.r.l.
Via Papa Montini, 13
70056 MOLPETTA (BA)
Partita IVA 06381820727
CAP. SOC. 33.000€ I.V.

Relata di notifica:

ad istanza come in atti io sottoscritto A. Uff. Giud. ho notificato copia del sujesteso atto stragiudiziale al Comune di Trani, in persona del legale rappresentante p.t., sedente per la carica presso la casa comunale, quivi recandomi e consegnandola a mani

*dello Sig. Proconsole edilito
dell'ufficio Regole 25-8-16*



10

11



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

SEZIONE URBANISTICA

Regione Puglia
Servizio Urbanistica

ADD_079/PROT
21/12/2017 - 0009240

SI TRASMETTE VIA PEC

- Al *Sindaco del Comune di TRANI (BT)*
protocollo@cert.comune.trani.bt.it
sindaco.trani@cert.comune.trani.bt.it
- Al *Dirigente Area Urbanistica del Comune di TRANI (BT)*
urbanistica@cert.comune.trani.bt.it
- All' *Ecc.mo Tribunale Amministrativo della Puglia*
Sede di Bari - Sezione Terza
Piazza Massari nn.6-14 - BARI
tarba-segrprotocolloamm@ga-cert.it
- Alla *De.Le.Va. S.r.l.,*
c/o Avv. Maurizio Di Cagno, Via D. Nicolai n.43
70122 BARI

Al *Geom. Emanuele Moretti - SEDE*

oggetto: Sentenza TAR Bari - Sezione.Terza n.1243/2017.
Ricorso n.256/2017 proposto da De.Le.Va. S.r.l. c/ COMUNE DI TRANI (BT), per annullamento silenzio-rifiuto su istanza del 25/03/16 di ritipizzazione urbanistica (suolo sito tra il Viale Falcone e la ferrovia, in catasto al foglio 25/C p.Ila 2168).

Con sentenza n.1243/2017 (decisa in data 29/11/17, pubblicata in data 06/12/17 ed in pari data trasmessa al Comune di Trani ed alla Sezione scrivente), il TAR Bari - Sezione Terza, pronunciandosi sul ricorso in oggetto, ha disposto quanto segue:

" ... dichiara l'obbligo del Comune di Trani di provvedere sull'istanza-diffida di parte ricorrente, con provvedimento espresso, entro il termine di 90 giorni dalla notificazione o comunicazione in via amministrativa, se anteriore, della presente sentenza.

Per il caso di ulteriore inottemperanza nomina sin d'ora il commissario ad acta nella persona del Dirigente della Sezione Urbanistica del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio della Regione Puglia, con facoltà di delega, affinché provveda il luogo dell'Amministrazione inadempiente nei sensi e nei termini di cui in motivazione" (entro l'ulteriore termine di novanta giorni dalla comunicazione dell'inottemperanza, a cura di parte ricorrente).

Ciò premesso, si fa richiesta al Comune di Trani di fornire tempestive comunicazioni in merito al procedimento in oggetto ed all'adozione dei provvedimenti di propria incombenza ordinati dal TAR.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

SEZIONE URBANISTICA

Per il caso di ulteriore inottemperanza comunale nei termini fissati, con la presente sin da ora si delega allo svolgimento delle funzioni di commissario ad acta il GEOM. EMANUELE MORETTI, funzionario tecnico della Sezione medesima (recapiti personali: e.moretti@regione.puglia.it; 0805407897; 3389664714).

Si resta in attesa di sollecito riscontro da parte del Comune di Trani.

ilet

*IL DIRIGENTE ad interim
DELLA SEZIONE URBANISTICA
(Ing. Antonio PULLI)*

Avv. MAURIZIO DI CAGNO
70122 BARI - VIA NICOLAI, 43 - TEL. 080/5216345 - FAX 080/5232559
mauriziodicagno@libero.it
mauriziodicagno@pec.giuffre.it

Bari, 9 maggio 2018

Preg.mo Signor
Geom. Emanuele Moretti
serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

e, p.c. Preg.mo Signor
Sindaco del Comune di Trani
sindaco.trani@cert.comune.trani.bt.it
protocollo@cert.comune.trani.bt.it

Preg.mo Signor
Dirigente Area Urbanistica
del Comune di Trani
urbanistica@cert.comune.trani.bt.it

Oggetto: esecuzione sentenza Tar Puglia-Bari n. 1243/2017 in giudizio
De.Le.Va. S.r.l. c/ Comune Trani.

Con la sentenza in oggetto il Tar ha nominato Commissario *ad acta* – perché provveda in merito all'istanza di ritipizzazione urbanistica in questione – il Dirigente della Sezione Urbanistica del "Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere pubbliche, Ecologia e Paesaggio" della Regione Puglia, con facoltà di delega.

Il menzionato Dirigente ha delegato la S.V. Ill.ma.

A tutt'oggi il Comune di Trani perdura nell'inerzia, pur a seguito della nota 079/prot. in data 21.12.2017 con cui il Dirigente stesso chiedeva al Comune "di fornire tempestive comunicazioni in merito al procedimento in oggetto ed all'adozione dei provvedimenti di propria competenza".

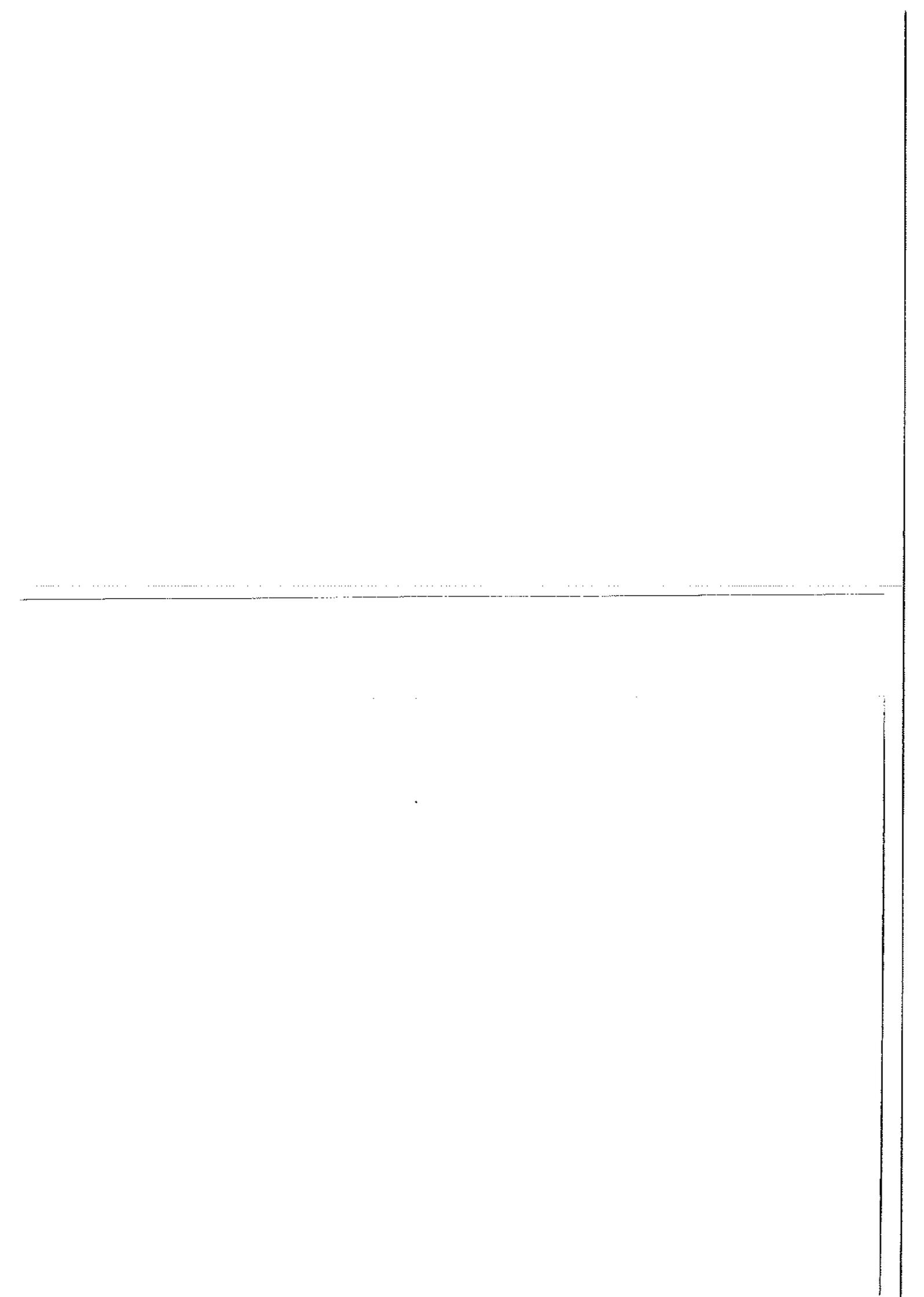
Con la presente, pertanto, quale difensore e procuratore della menzionata Società ricorrente

chiedo

alla S.V. Ill.ma di voler procedere all'espletamento dell'incarico in oggetto, riservandomi di trasmettere a stretto giro tutta la necessaria documentazione.

Con i migliori saluti.


Avv. Maurizio Di Cagno



AVV. MAURIZIO DI CAGNO

70122 BARI - VIA NICCOLAI, 43 - TEL. 080/5216345 - FAX 080/5232559

mauriziodicagno@libero.it

mauriziodicagno@pec.giuffre.it

Bari, 15 maggio 2018

Pregmo Signor

Geom. Emanuele Moretti

nella qualità di Commissario *ad acta* per

l'esecuzione della sentenza Tar Bari n. 1243/2017

(a mani)

Oggetto: esecuzione sentenza Tar Puglia-Bari n. 1243/2017 in giudizio
De.Le.Va. S.r.l. c/ Comune Trani.

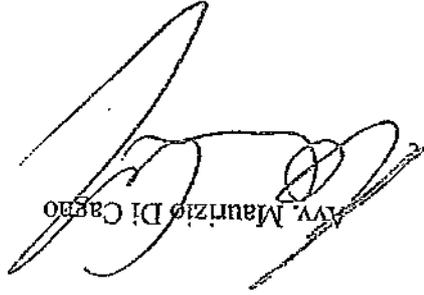
Illustre Signor Commissario,

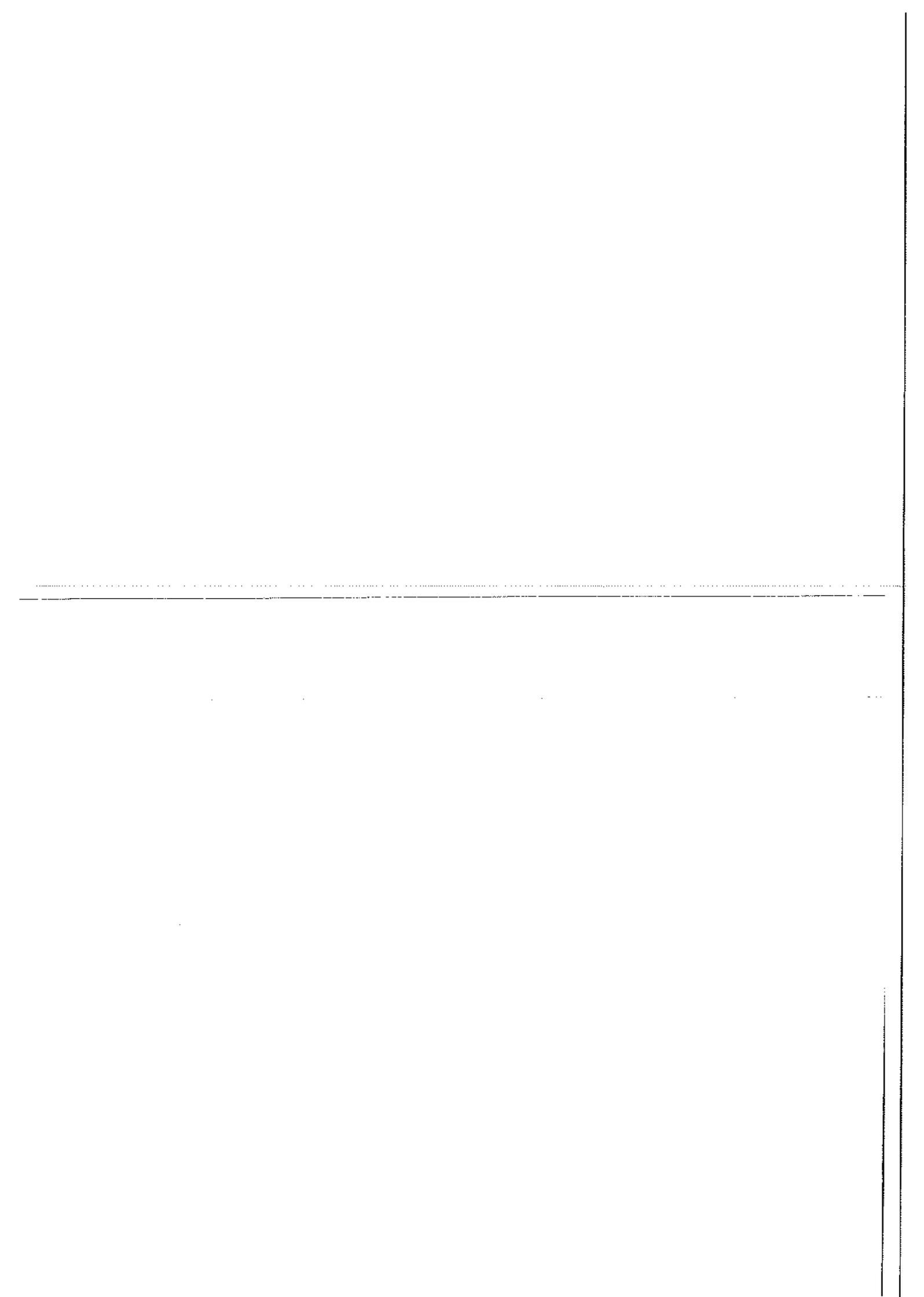
di seguito alla nota a mezzo pec del 9.5. u.s. - relativa all'oggetto - Le
trasmetto la seguente documentazione relativa alla procedura *de qua*:

- 1) copia del ricorso al Tar R.G. n. 256/2017 su cui è intervenuta la sentenza
in oggetto;
- 2) sentenza Tar Bari n. 4277/2010;
- 3) sentenza Cons. Stato n. 845/2016.

Resto a disposizione per quant'altro possa occorrere e invio
distinti saluti.

Avv. Maurizio Di Cagno







REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

SEZIONE URBANISTICA

SI TRASMETTE VIA PEC

Regione Puglia
Servizio Urbanistica

AOO_079/PROT
31/05/2018 - 0005004
Prot. 31/05/2018 - 0005004

Al Dirigente Area Urbanistica del Comune di TRANI (BT)
urbanistica@cert.comune.trani.bt.it

e, p.c. Alla De.Le.Va. S.r.l.,
c/o Avv. Maurizio Di Cagno, Via D. Nicolai n.43
70122 BARI
mauriziodicagno@pàc.giuffre.it

Al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica del Comune
di TRANI (BT)
protocollo@cert.comune.trani.bt.it
sindaco.trani@cert.comune.trani.bt.it

All' Ecc.mo Tribunale Amministrativo della Puglia
Sede di Bari - Sezione Terza
Piazza Massari nn.6-14 - BARI
tarba-segrprotocolloamm@ga-cert.it

oggetto: Sentenza TAR Bari - Sezione Terza n.1243/2017,
Ricorso n.256/2017 proposto da De.Le.Va. S.r.l. c/ COMUNE DI TRANI (BT), per
annullamento silenzio-rifiuto su istanza del 25/03/16 di ritipizzazione urbanistica
(suolo sito tra il Viale Falcone e la ferrovia, in catasto al foglio 25/C p.la 2168).
Adempimenti commissariali. Incontro tecnico.

PREMESSO:

- > Con sentenza n.1243/2017 (decisa in data 29/11/17, pubblicata in data 06/12/17 ed in pari data trasmessa al Comune di Trani ed alla Sezione Urbanistica Regionale), il TAR Bari - Sezione Terza, pronunciandosi sul ricorso in oggetto, ha disposto quanto segue:
- " ... dichiara l'obbligo del Comune di Trani di provvedere sull'istanza-diffida di parte ricorrente, con provvedimento espresso, entro il termine di 90 giorni dalla notificazione o comunicazione in via amministrativa, se anteriore, della presente sentenza.
Per il caso di ulteriore inottemperanza nomina sin d'ora il commissario ad acta nella persona del Dirigente della Sezione Urbanistica del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio della Regione Puglia, con facoltà di delega, affinché provveda il luogo dell'Amministrazione inadempiente nei sensi e nei termini di cui in motivazione" (entro l'ulteriore termine di novanta giorni dalla comunicazione dell'inottemperanza, a cura di parte ricorrente).
- > Con nota SUR prot. 9240 del 21/12/17 è stata avanzata richiesta al Comune di Trani di fornire tempestive comunicazioni in merito al procedimento in oggetto ed all'adozione dei provvedimenti di propria incombenza ordinati dal TAR e, per il caso di ulteriore inottemperanza comunale nei termini fissati, è stato delegato allo svolgimento delle



funzioni di commissario ad acta il sottoscritto GEOM. EMANUELE MORETTI, funzionario tecnico della Sezione medesima (recapiti personali: e.moretti@regione.puglia.it; 0805407897; 3389664714).

- > Con nota del 09/05/18 l'Avv. Di Cagno, quale difensore e procuratore della Società ricorrente, segnalando il perdurare a tutt'oggi dell'inerzia del Comune, ha chiesto al sottoscritto commissario ad acta di voler procedere all'espletamento dell'incarico.
- > Con nota del 15/05/18 lo stesso Avv. Di Cagno ha trasmesso i seguenti documenti:
 1. ricorso al TAR R.G. n.256/2017 (incluso atto stragiudiziale di significazione e invito al Comune del 15/03/16);
 2. sentenza TAR Bari n.4277/2010;
 3. sentenza Consiglio di Stato n.845/2016.

Ciò premesso, ai fini dello svolgimento degli adempimenti commissariali si convoca un incontro tecnico preliminare con la S.V., Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune, da tenersi presso questi uffici della Sezione Urbanistica Regionale, per la data del **5 GIUGNO P.V.**, alle ore **9,00**.

Cordialità.

2let

Il commissario ad acta
(Geom. Emanuele Moretti)

(recapiti personali: e.moretti@regione.puglia.it; 0805407897; 3389664714)

oggetto: Sentenza TAR Bari - Sezione Terza n.1243/2017.

Ricorso n.256/2017 proposto da De.Le.Va. S.r.l. c/ COMUNE DI TRANI (BT), per annullamento silenzio-rifiuto su istanza del 25/03/16 di ritipizzazione urbanistica (suolo sito tra il Viale Falcone e la ferrovia, in catasto al foglio 25/C p.la 2168).

Adempimenti commissariali. Incontro tecnico.

VERBALE N.1 DEL 05/06/2018

Si fa riferimento alle note della Sezione Urbanistica Regionale prot. 9240 del 21/12/17, di delega allo svolgimento delle funzioni di commissario ad acta per il procedimento in oggetto, e prot. 5004 del 31/05/18 di convocazione dell'odierno incontro tecnico.

Ciò premesso, l'anno DUEMILADICIOTTO, il giorno CINQUE del mese di GIUGNO, alle ore 9,00, nella sede della Sezione Urbanistica della Regione Puglia in Bari, alla Via Gentile n.52, sono presenti:

1. Arch. Giacomo Losapio, Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Trani;
2. Geom. Emanuele Moretti, commissario ad acta.

Previo una prima lettura degli atti forniti dalla Parte (segnatamente: atto stragiudiziale di significazione e invito al Comune del 15/03/16, ricorso al TAR R.G. n.256/2017, sentenza TAR Bari n.4277/2010, sentenza TAR Bari n.1243/2017) e consultati gli elaborati e previsioni del PUG afferenti al suolo in argomento, il commissario ad acta rileva che, per effetto dell'annullamento disposto con la sentenza TAR Bari n.4277/2010, gli adempimenti commissariali da svolgersi nella fattispecie puntuale comportano la reintegrazione delle previsioni strutturali del Piano Urbanistico Generale, limitatamente al suolo dei ricorrenti in epigrafe individuato.

Il relativo procedimento amministrativo, disciplinato dagli artt. 11 e 12 (primo comma) della LR 20/2001, richiede *in primis* l'adozione di un "documento programmatico preliminare" (DPP) contenente gli obiettivi e i criteri di impostazione del provvedimento da assumersi.

Pertanto, il commissario ad acta demanda al Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Trani, per quanto di propria competenza e di concerto con il commissario medesimo, l'elaborazione dei suddetti DPP e schema di deliberazione ai sensi dell'art. 11/co.1 della LR 20/2001, riservandosi -ad esito- i successivi adempimenti secondo le disposizioni di legge in materia.

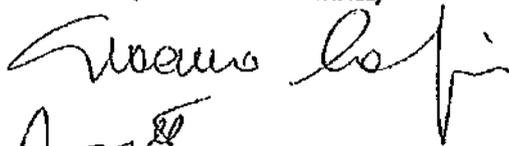
Il Dirigente si impegna al riguardo e fornisce assicurazioni circa il sollecito espletamento di quanto di propria competenza.

Alle ore 11,00 i lavori sono aggiornati a data da stabilirsi.

Del presente verbale si dà comunicazione alla Parte, al Sindaco e all'Assessore all'Urbanistica del Comune di Trani.

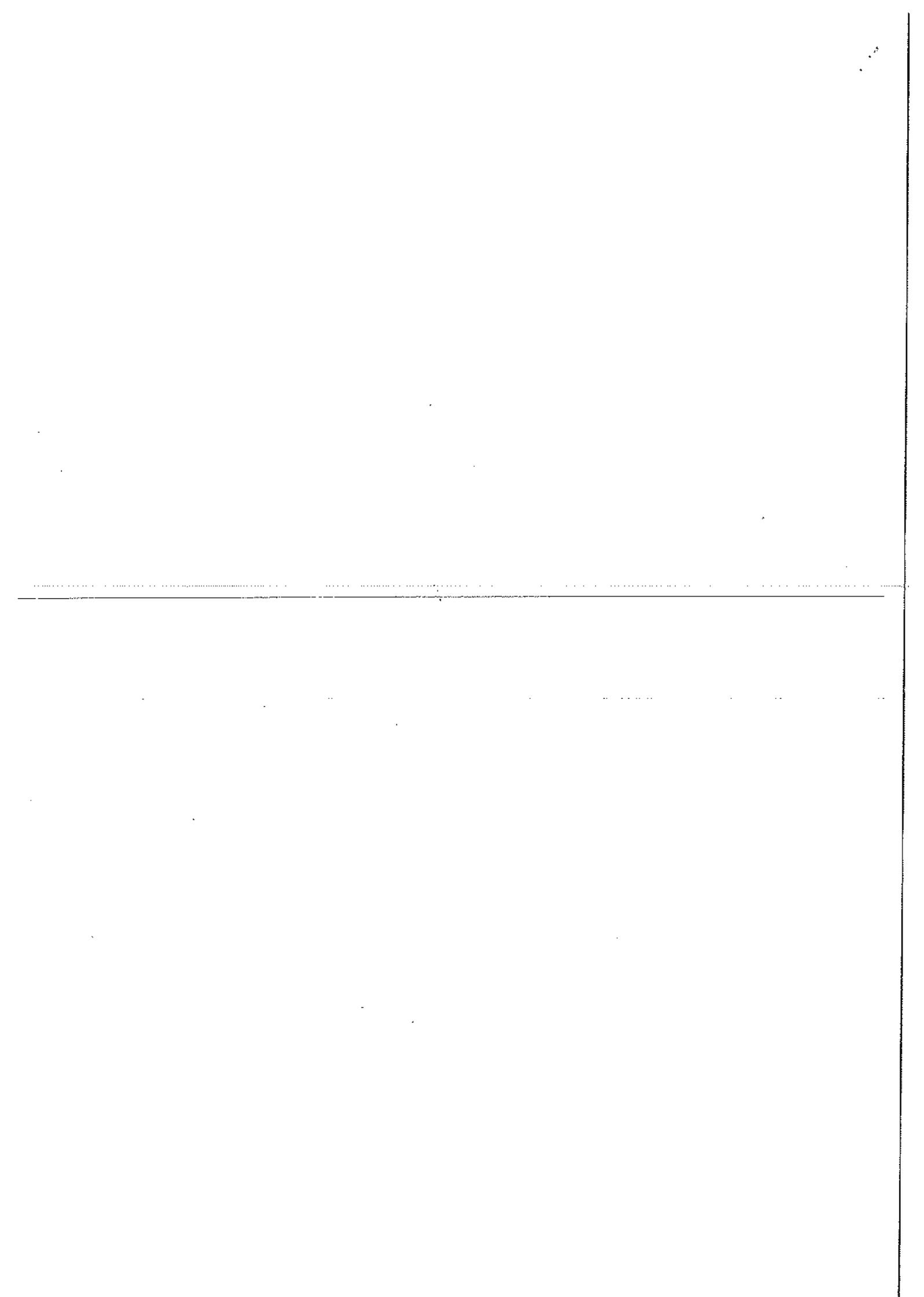
LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO (IN DUPLICE ORIGINALE)

Arch. Giacomo Losapio



Geom. Emanuele Moretti





6.04.2 – Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità (Bs.ad)

Parametri urbanistico-edilizi:

6.04.2.1- Edilizia residenziale

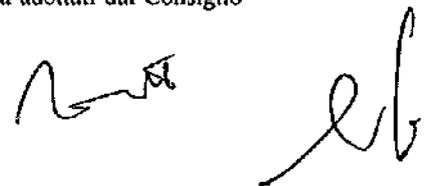
- a- Area minima di intervento da sottoporre a PUE:
St, superficie territoriale = intera maglia, più semisede superfici per le UP pertinenti da cedere al Comune;
- b- Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 2,00$ mc per mq di St più il volume realizzabile come standard (V_{st});
- c- Aree 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)

6.04.2.1 bis – Zona residenziale di completamento sul confine ferroviario (Coss/1,2,3)

Le maglie di zona residenziale Coss/1, 2, 3 tra la sede ferroviaria ed il prolungamento di via Borsellino, con indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} \leq 0,20$ mc/mq, sono rispettivamente comprese nei comparti Cp/15, Cp/14, Cp/9 . (Oss.46)

6.04.2.2- Edilizia non residenziale

- a- Area totale minima di intervento da sottoporre a PUE:
St, superficie territoriale = intera maglia, più semisede superfici 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 urbanizz. secondaria: $A_{us} > = 80$ mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, più 10% St;
- d- Aree per urbanizzazione primaria: $A_{up} =$ da individuare in sede di PUE;
- e. Sup. permeabile = min 30 % Sf se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;
- f. Altezza dei fabbricati = senza limiti di altezza, da definire in sede di Pue;
- g. Lunghezza dei fronti ≤ 45 ml;
- h- Distanza dai confini $= > 1/2$ altezza del fabbricato.
- i- Distanza fra fabbricati nel lotto $= >$ altezza del fabbricato più alto; $> 12,00$ m.
- l- Distanza dalla viabilità pubblica secondo DM n.1444, o secondo allineamenti esistenti.
- m- Con accordo tra i lottizzanti e/o i 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)



I_{fc} = max 1,00 mc/mq
H_{max} = 10 ml
US = D1.e: art.4.10.1.3
D1: art.4.10.1.1
Ds.ad: art. 4.10.1.2
D1/DT: art. 4.10.4
H_{max} = 10 ml salvo strutture speciali
Sup. Permeabile = min 30 % Sf

6.11.2.3- Contesto territoriale "costa ovest" zona produttiva (comparti Cp/46- Cp/51)

1. il PUG persegue la salvaguardia delle visuali, riferita a quei punti di vista ancora accessibili, dai quali è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

La salvaguardia delle visuali deve essere garantita attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi, nonché dei cono visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del "bene" individuato come meritevole di tutela.

Nel PUE, i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione totale dell'ostacolo visivo tra i possibili punti di vista o i percorsi e il "quadro paesaggistico". A tal fine, nel PUE, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie territoriale del complesso edilizio, deve corrispondere ad una intera sezione ortogonale al litorale;
- le parti edificate devono essere disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le aree a verde devono essere sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

2- Parametri urbanistici

Così come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", per il Cp/46 nella maglia DT/D1/1 nell'area prospiciente la costa, devono essere allocate le aree a standard e quelle destinate a servizi (pubblici e di interesse pubblico), quali: sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, percorsi ciclo-pedonali per l'accesso al mare (con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37), mentre l'edificazione deve essere concentrata nella maglia Ds.ad/5.

Per il Cp/51 nell'area prospiciente la costa, devono essere allocate le aree a standard e quelle destinate a servizi (pubblici e di interesse pubblico), quali: sistemazioni del suolo per il tempo libero e lo sport, percorsi ciclo-pedonali per l'accesso al mare (con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37), mentre la edificazione deve essere concentrata nell'area più interna.

Destinazione:

- D1.e: art.4.10.1.3

- D1: art.4.10.1.1

- Ds.ad: art. 4.10.1.2

- D1/DT: art. 4.10.4

I_{fc} = max 1,0 mc/mq

US = D1.e: art.4.10.1.3

D1: art.4.10.1.1

Ds.ad: art. 4.10.1.2

D1/DT: art. 4.10.4

H_{max} = 10 ml salvo strutture speciali

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

6.11.2.2- Contesto territoriale "torrente antico" (comparti Cp/3- Cp/4- Cp/5- Cp/6- Cp/7)

Nel contesto territoriale denominato "torrente antico", il Pug persegue la tutela del paesaggio, il rispetto dei vincoli definiti dall'AdB, la salvaguardia del bene idrologico esistente (individuato quale "corridoio ecologico e rurale"), specificando le seguenti direttive di tutela.

1- Comparto Cp/3

Situato a Sud della ferrovia ed a Est del quartiere Sant'Angelo, è compreso tra l'edificato esistente su via S. Angelo e quello a Sud della ferrovia. Sul versante orientale è interessato da tutele idrogeologiche (impluvio naturale).

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), con l'edificato da concentrare sul lato Ovest del comparto.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a Est, formante sistema con quella a Ovest del contiguo comparto Cp/4 ed a Nord del Cp/5, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali), alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale ed alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

La parte ovest del comparto è destinata a trasformazione edilizia, secondo i seguenti parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

Ific = max 2,0 mc/mq

Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);

2- Comparto Cp/4

Situato a Sud della ferrovia, a Ovest della via vicinale Monte D'Alba, confina a Sud con il Cp/6.

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), con l'edificato da concentrare sul lato Est del comparto.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a Ovest, formante sistema con quella a est del contiguo comparti Cp/3 ed a Nord del Cp/6, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali), alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale ed alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

Ific = max 2,0 mc/mq

Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);

3- Comparto Cp/5

Situato a Sud del Cp/3, a Est sia attesta su via S. Angelo ed a Sud su via Superga. Sul versante orientale è interessato da tutele idrogeologiche (impluvio naturale).

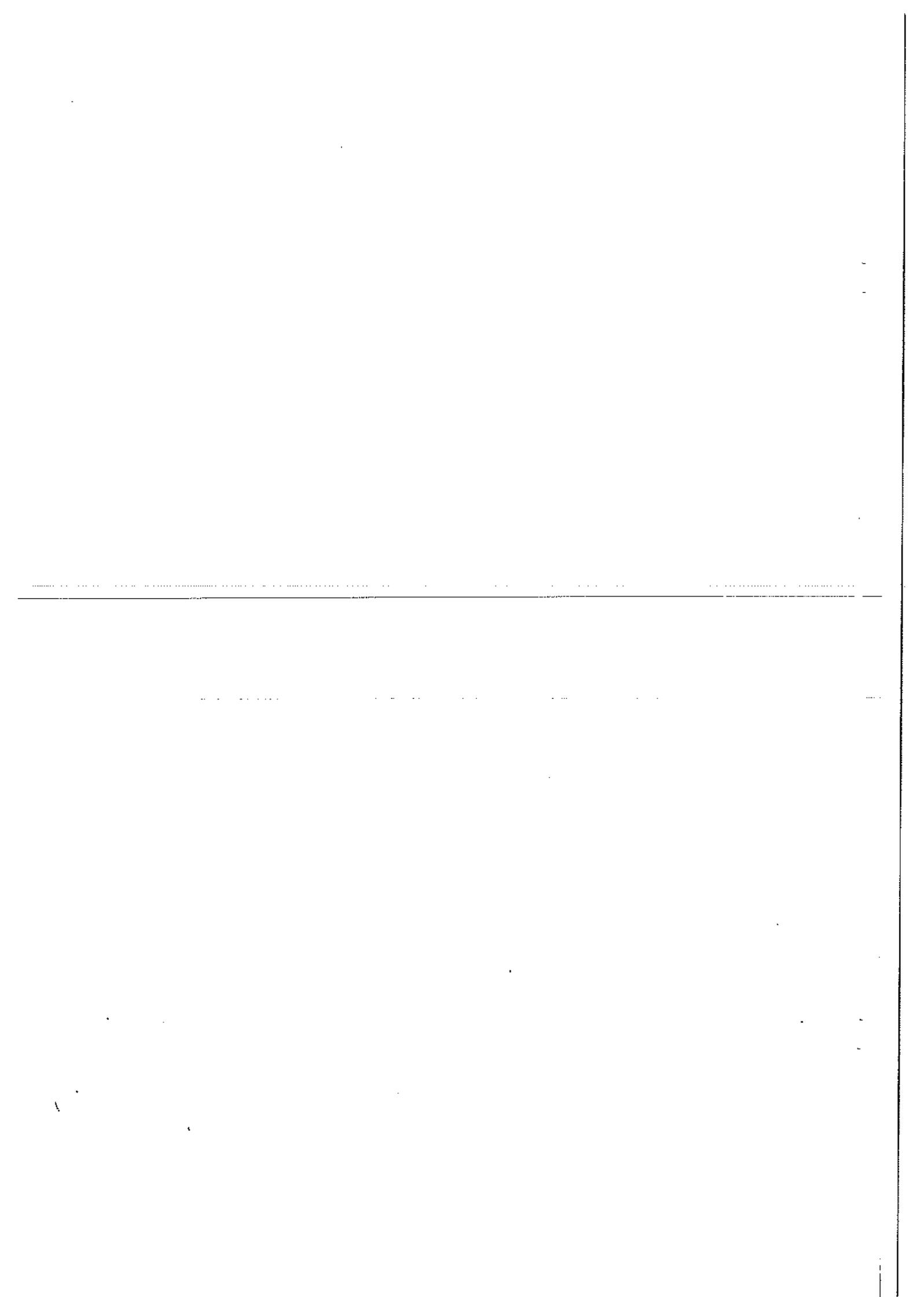
E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad, con l'edificato da concentrare sul lato Ovest del comparto.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a Est, formante sistema con quella a Ovest del contiguo comparti Cp/6 ed a Nord del Cp/5 e asud del Cp/7, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali), alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale ed alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

est



$I_{fc} = \max 2,0 \text{ mc/mq}$

$H_{max} =$ senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max 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);

4- Comparto Cp/6

Situato a Sud del Cp/4 ed a Est del Cp/5, si attesta sulla strada vicinale Monte D'Alba. Sul versante occidentale è interessato da tutele idrogeologiche (impluvio naturale).

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a Ovest, formante sistema con quella a Est del contiguo comparti Cp/5 ed a Nord del Cp/4 e a sud del Cp/7, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali), alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale ed alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), con l'edificato da concentrare sul lato Est del comparto.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

$I_{fc} = \max 2,0 \text{ mc/mq}$

$H_{max} =$ senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

Lunghezza max 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);

5- Comparto Cp/7

Situato a Sud di via Superga, a Nord della statale n.16bis, a Ovest del quartiere Sant'Angelo ed a Est dalla strada vicinale Monte D'Alba, nella parte centrale è interessato da tutele idrogeologiche (impluvio naturale).

E' edificabile per edilizia residenziale, come zona Bs.ad (alta densità), con l'edificato da concentrare sui lati Ovest ed Est del comparto.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a centrale, formante sistema con quella a Sud dei contigui comparti Cp/4 e Cp/6, è attrezzata con spazi urbani (piazze, verde attrezzato, servizi e commercio, ecc.) per la fascia contigua all'area vincolata; mentre l'area sottoposta a vincolo Pai, individuata come "corridoio ecologico e rurale" è destinata al tempo libero (sistemazioni del suolo per percorsi ciclo-pedonali) ed alla creazione/conservazione dell'ambiente rurale alla definizione di aree verdi di testimonianza morfologica (impluvio naturale che prosegue fino al porto nella fogna bianca sottostante via Badoglio), con elementi simbolici (arti figurative) per generare il senso di appartenenza al sito dei residenti.

Parametri urbanistici:

Tipologia edilizia: da definire in sede di Pue

$I_{fc} = \max 2,0 \text{ mc/mq}$

$H_{max} =$ senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. Permeabile = min 30 % Sf

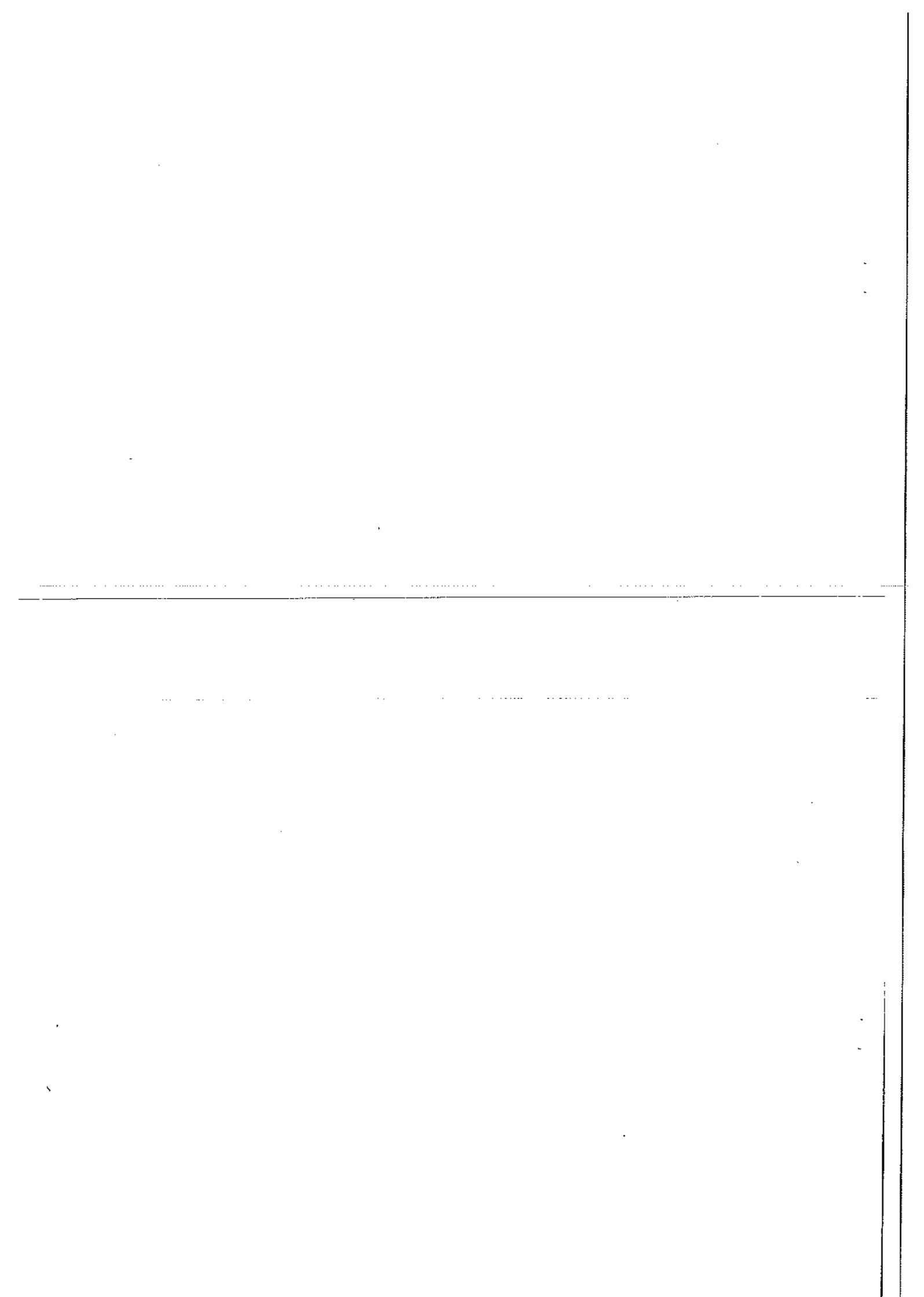
Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di H_{max} pari a 6 ml);

6.11.2.3- Contesto territoriale "Alberolongo" (comparti Cp/8- Cp/9- Cp/10- Cp/11- Cp/12- Cp/39)

Nel contesto territoriale "Alberolongo" situato a nord della zona denominata "Capiro", il Pug persegue la tutela del paesaggio storico, caratterizzato dalla presenza di edilizia rada (c.d. villini), con caratteristiche tipologiche e contestuali uniche (censite nell'elaborato "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue"), specificando le seguenti direttive strutturali di tutela.

1- Comparto Cp/8

Situato a Ovest di via Verdi, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.



Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", l'area a centrale, formante sistema con quella a est del Cp/9 ed a sud con quella del Cp/39, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente, mentre le aree centrali sono destinate ad edilizia di tipo "intensivo".

Parametri urbanistici:

Iftc = max 2,0 mc/mq

Area destinata alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 8,0 ml

Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);

Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

2- Comparto Cp/9

Situato a est di via Verdi, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le aree a est, ed a sud est, in fregio a via Verdi, formanti sistema con quella a ovest del Cp/8 ed a sud con quella del Cp/10, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente.

Le aree centrali ("di transizione") sono destinate ad edilizia rada, mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di Pug sono destinate ad edilizia di tipo intensivo.

Parametri urbanistici:

Iftc = max 2,0 mc/mq

Area destinata alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 8,0 ml

Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "rada"

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 11,0 ml

Sup. permeabile = min 40 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

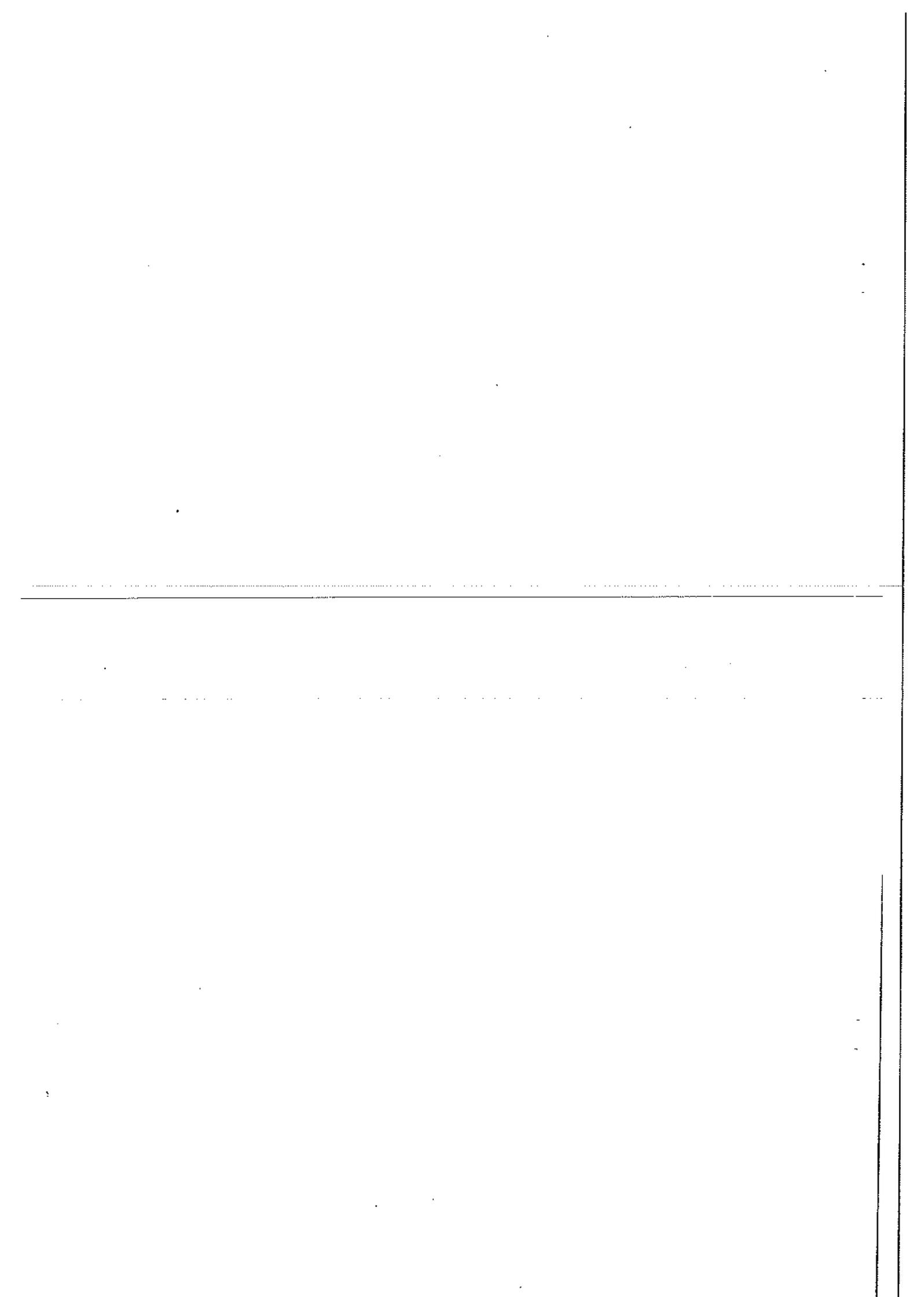
Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);

Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".



Il comparto Cp/9 riceve i volumi residenziali della maglia Coss/3 compresa tra il prolungamento di via Borsellino e la ferrovia. (Oss.46, 65, 174).

3- Comparto Cp/10

Situato a est di via Verdi, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le aree a sud, in fregio alla strada vic. San Martino, formanti sistema con quella a ovest del Cp/11 ed a sud con quella del Cp/9, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente.

Le aree centrali ("di transizione") sono destinate ad edilizia rada, mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di Pug sono destinate ad edilizia di tipo intensivo.

Parametri urbanistici:

Ific = max 2,0 mc/mq

Area destinata alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 8,0 ml

Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "rada"

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 11,0 ml

Sup. permeabile = min 40 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);

Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

4- Comparto Cp/11

Situato a est di via Verdi, in fregio a via Martiri di Palermo, tra la ferrovia e la statale n. 16bis, è parzialmente impegnato da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le aree a sud, in fregio alla strada vic. San Martino, formanti sistema con quella a ovest del Cp/10, è destinata alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente.

Le aree centrali e le aree poste a sud ovest, ("di transizione"), sono destinate ad edilizia rada, mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di Pug sono destinate ad edilizia di tipo intensivo.

Parametri urbanistici:

Ific = max 2,0 mc/mq

Area destinata alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

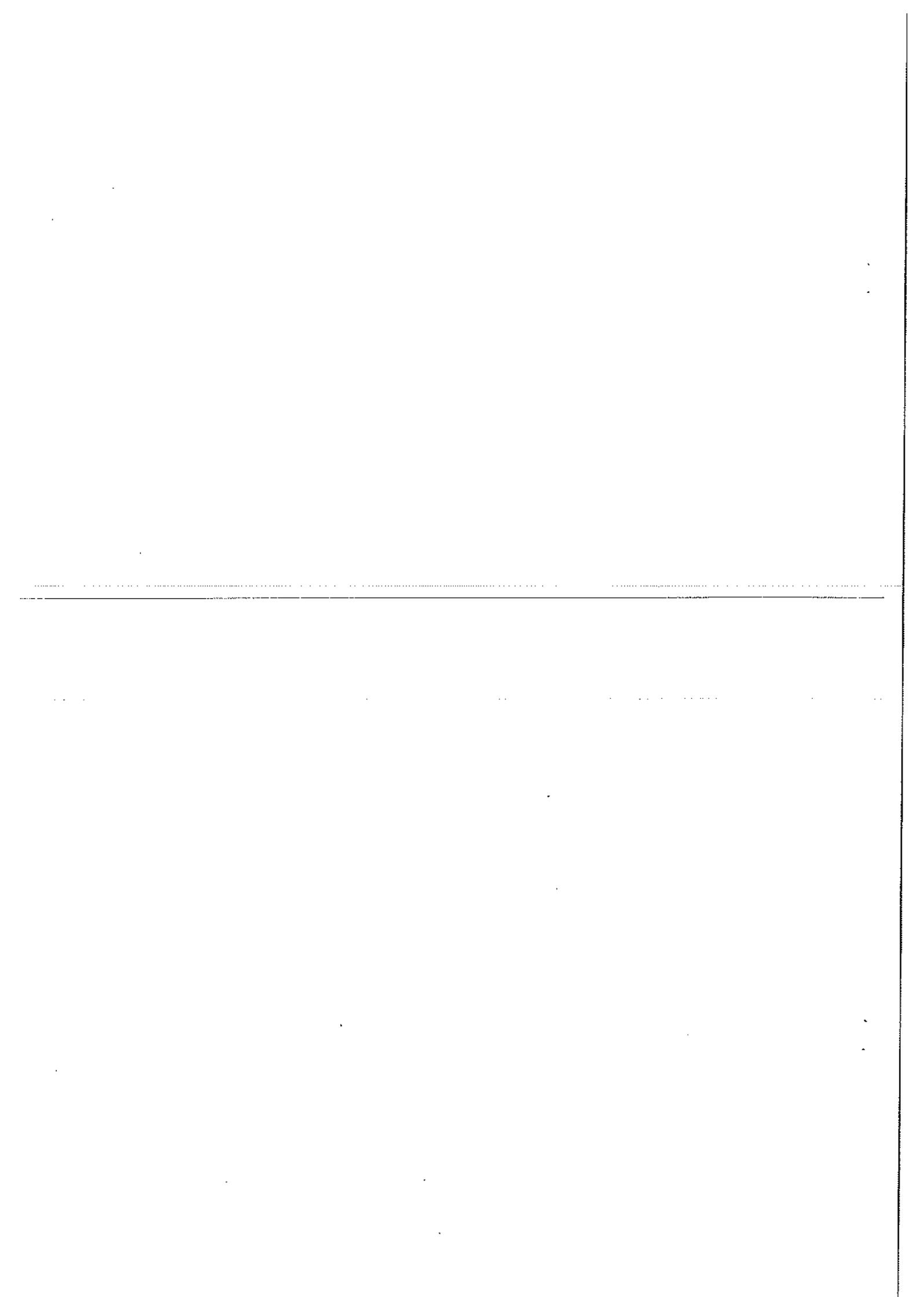
Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")

Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Hmax = 8,0 ml

Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "rada"



Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")
Lotto minimo = da definire in sede di Pue
Hmax = 11,0 ml
Sup. permeabile = min 40 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue
Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;
Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);
Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

5- Comparto Cp/12

Situato a sud di via Verdi, a cavallo della SS16bis, ha la fascia a nord della SS16bis parzialmente impegnata da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le aree a nord della SS16bis, in fregio alla strada vic. San Martino, sono destinate ad edilizia "rada", mentre le aree a sud della SS16bis sono destinate ad edilizia di tipo "intensivo".

L'aree centrali e poste a sud ovest, ("di transizione"), sono destinate ad edilizia rada, mentre le aree a nord del comparto, comprese tra la ferrovia e la strada di Pug sono destinate ad edilizia di tipo-intensivo.

Parametri urbanistici:

Iffc = max 2,0 mc/mq

Area destinata ad edilizia "rada"

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")
Lotto minimo = da definire in sede di Pue
Hmax = 11,0 ml
Sup. permeabile = min 40 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue
Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;
Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);
Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

6- Comparto Cp/39

Situato a sud della SS16bis, ha la fascia compresa tra la stessa SS16bis ed in fregio alla via Annibale di Francia, parzialmente impegnata da edifici residenziali di limitata dimensione.

Come indicato nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela", le stesse aree, sono destinate alla tutela ed alla valorizzazione del contesto storico/architettonico esistente, mentre le aree a sud est del comparto, sono destinate ad edilizia di tipo "intensivo".

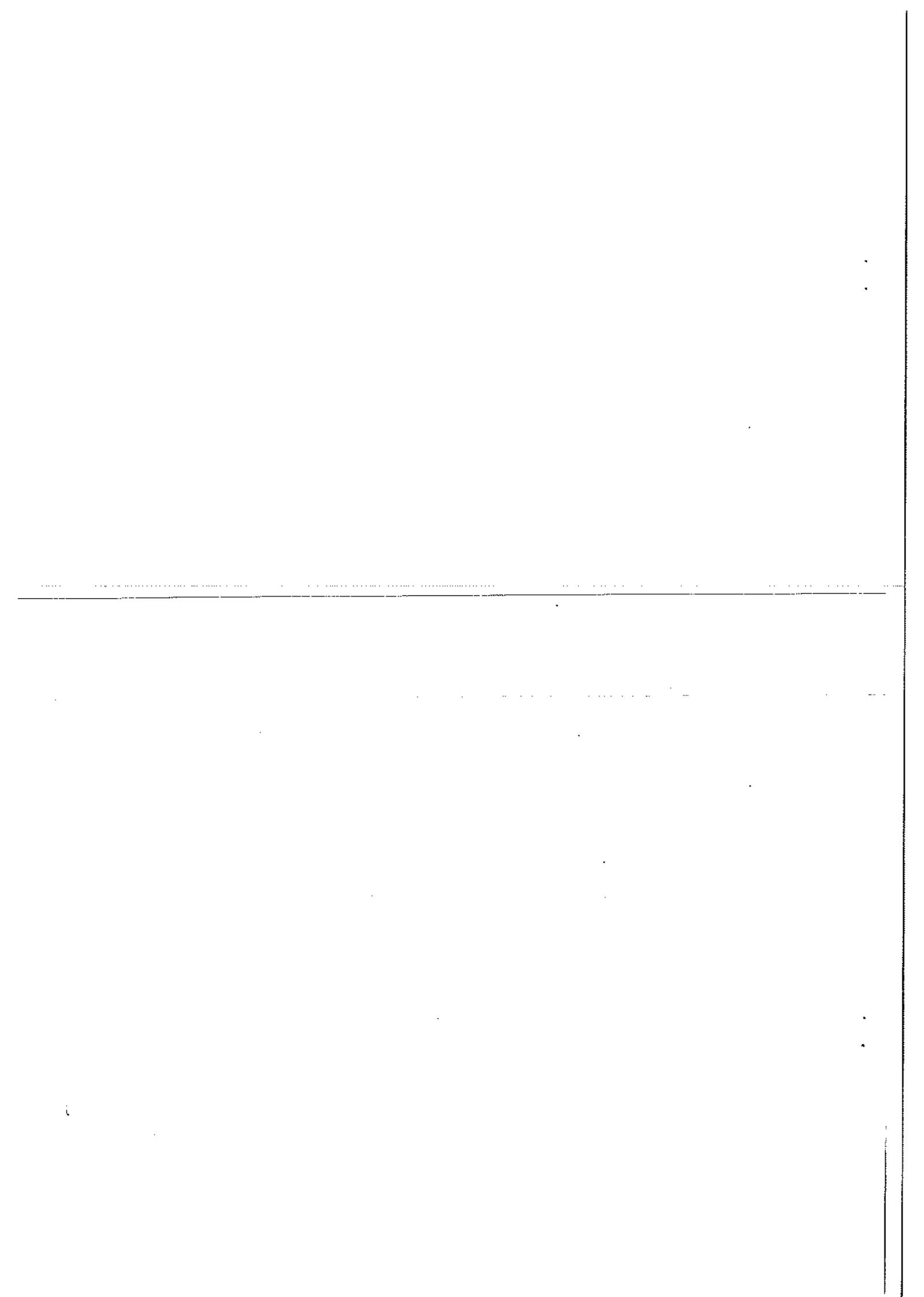
Parametri urbanistici:

Iffc = max 2,0 mc/mq

Aree destinate alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico

Tipologia edilizia: case unifamiliari ("villini")
Lotto minimo = da definire in sede di Pue

Aut
lb



Hmax = 8,0 ml
Sup. permeabile = min 60 % Sf

Area destinata ad edilizia "intensiva"

Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax pari a 6 ml);

Sup. permeabile = min 30 % Sf

Nel Pue, va specificato il sistema di tutela e valorizzazione per gli edifici esistenti ("villini") con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, indicati nell'elaborato n.10 "Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" e censiti nell' "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue".

6.11.2.4- Contesto territoriale "costa est" (comparti Cp/22- Cp/23 - Cp/24- Cp/25- Cp/26- Cp/27- Cp/28- Cp/29)

Nel contesto territoriale "costa est", il Pug persegue la tutela del paesaggio, attraverso la salvaguardia del bene costa, specificando le seguenti direttive di tutela:

1. il PUG persegue la salvaguardia delle visuali, riferita a quei punti di vista ancora accessibili, dai quali è possibile la percezione visiva del bene paesaggistico.

La salvaguardia delle visuali deve essere garantita attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi, nonché dei cono visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del "bene" individuato come meritevole di tutela.

Nel PUE, i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente.

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione totale dell'ostacolo visivo tra i possibili punti di vista o i percorsi e il "quadro paesaggistico". A tal fine, nel PUE, si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie territoriale del complesso edilizio, deve corrispondere ad una intera sezione ortogonale al litorale;
- le parti edificate devono essere disposte in modo da consentire, per almeno 1/3 del fronte a mare, continuità visiva e reciproca accessibilità tra il litorale e le zone retrostanti;
- le aree a verde devono essere sistemate con piantumazione autoctona a medio ed alto fusto e/o arbustive;

2- Comparto Cp/22

E' costituito da una maglia compresa tra la litoranea Francesco Paolo Mongelli e la strada statale n.16 (via Malcangi) e da una maglia compresa tra la strada statale e via Don Luigi Sturzo.

Le volumetrie complessivamente realizzabili nel comparto sono quelle rivenienti dalla applicazione degli indici di fabbricabilità previsti per la zona Bs/ad (alta densità) e per la zona ES/7, precisandosi che:

- la maglia compresa tra la litoranea F.P.Monelli e la ss n.16, è destinata esclusivamente alla realizzazione di servizi e spazi pubblici, quali: attrezzature di interesse comune, aree attrezzate per lo sport ed il gioco, sistemazioni a verde, aree per la sosta ed il tempo libero, percorsi ciclo-pedonali, con gli stessi parametri ed utilizzazioni previsti per la Se/37;
- in analogia con le altre maglie ES ubicate a valle della SS16, l'iff della ES/7 è pari a 0,5 mc/mq;

La fascia del comparto a sud della SS16 è destinata ad edilizia "intensiva", con l'applicazione dei seguenti parametri:

Iffc = max 2,0 mc/mq

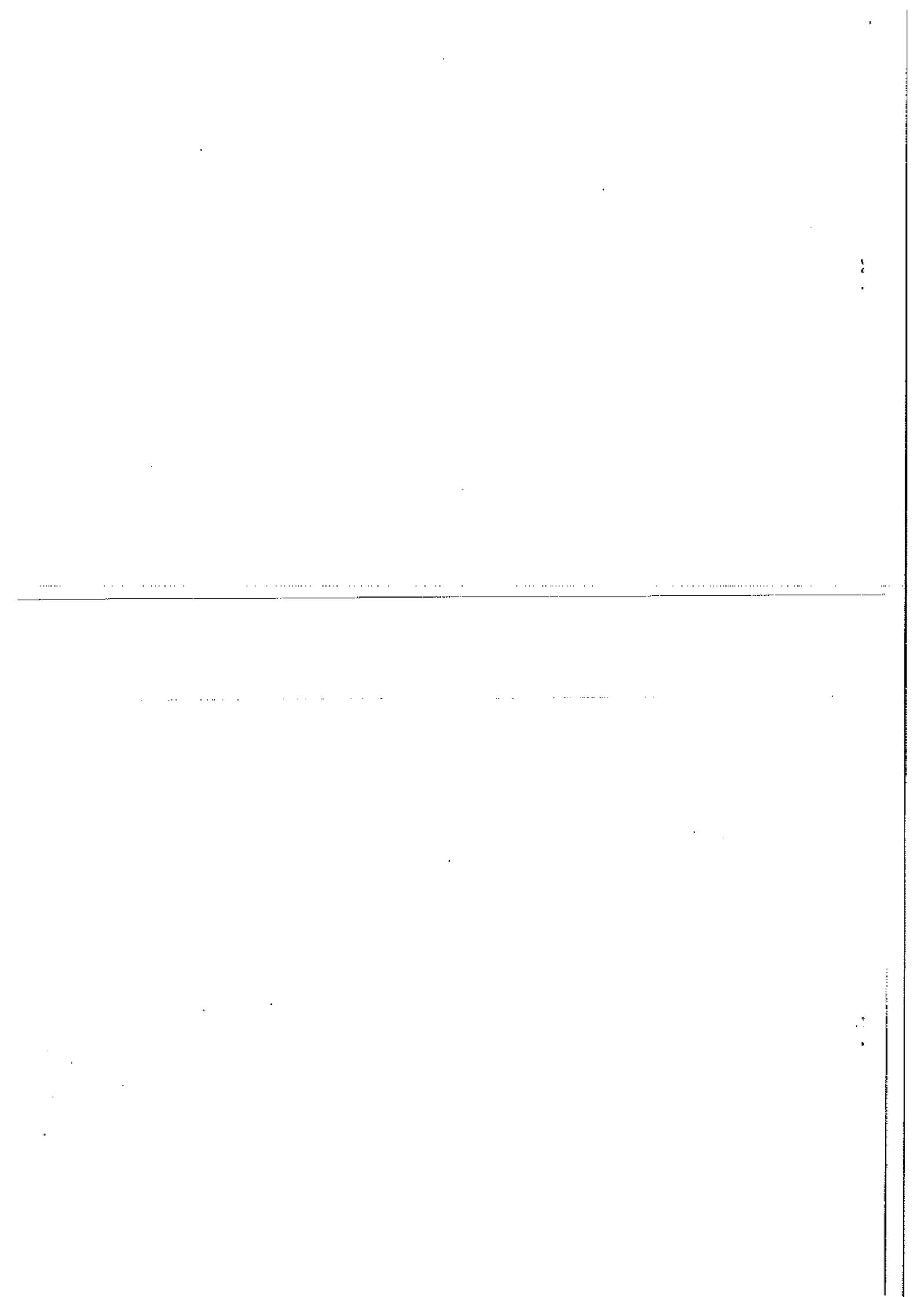
Tipologia edilizia: da definirsi in sede di Pue

Hmax = senza limiti, da definire in sede di Pue;

Sup. permeabile = min 30 % Sf

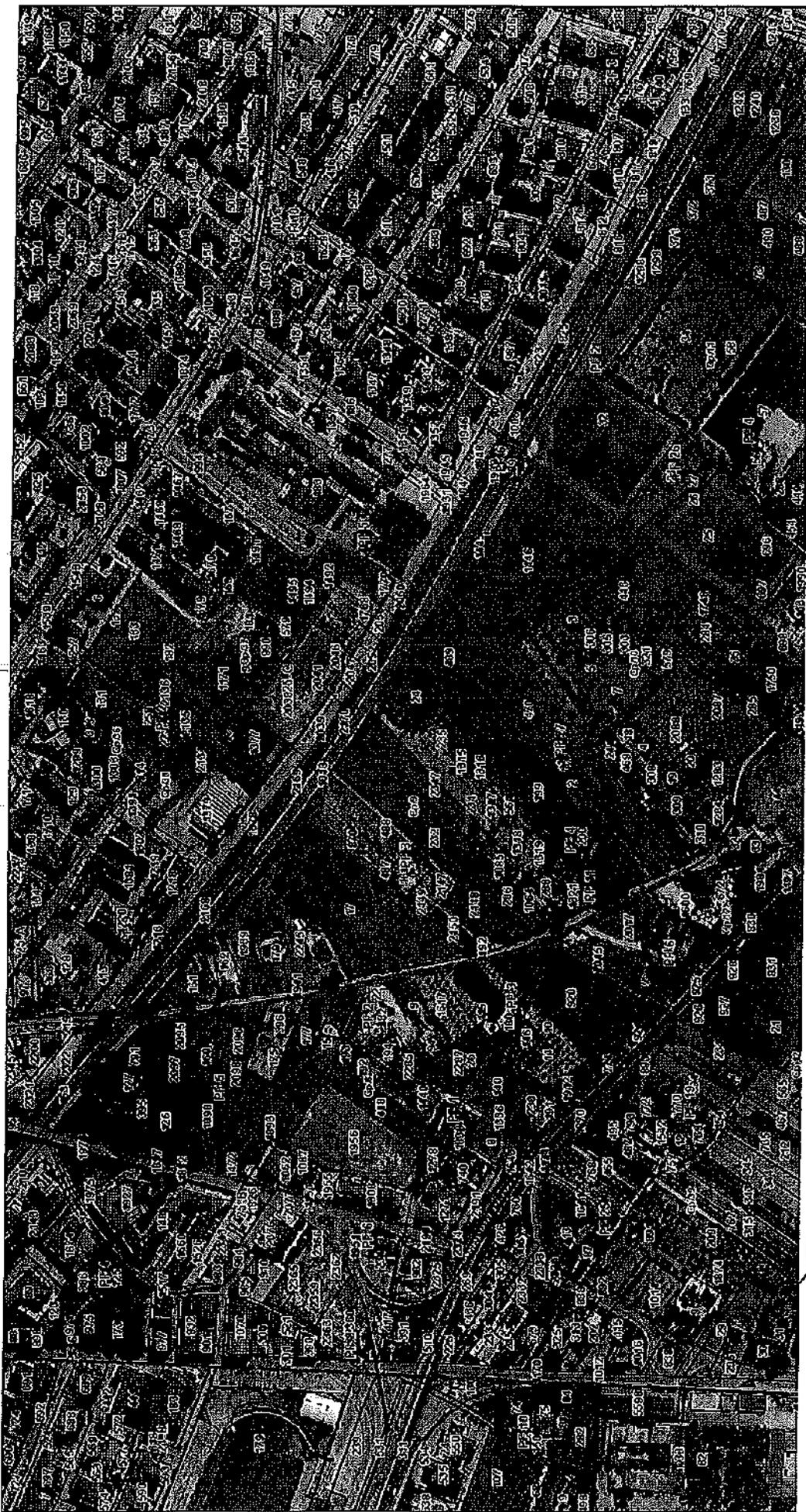
Lunghezza max dei fronti = 45 ml (non sono consentiti arretramenti o avanzamenti dei fronti, mantenendo le stesse altezze se non nel limite di Hmax-6 ml);

3- Comparti Cp/23, Cp/24, Cp/25, Cp/26, Cp/27, Cp/29





Mapa Comune di Trani (fonte: sistema webgis)



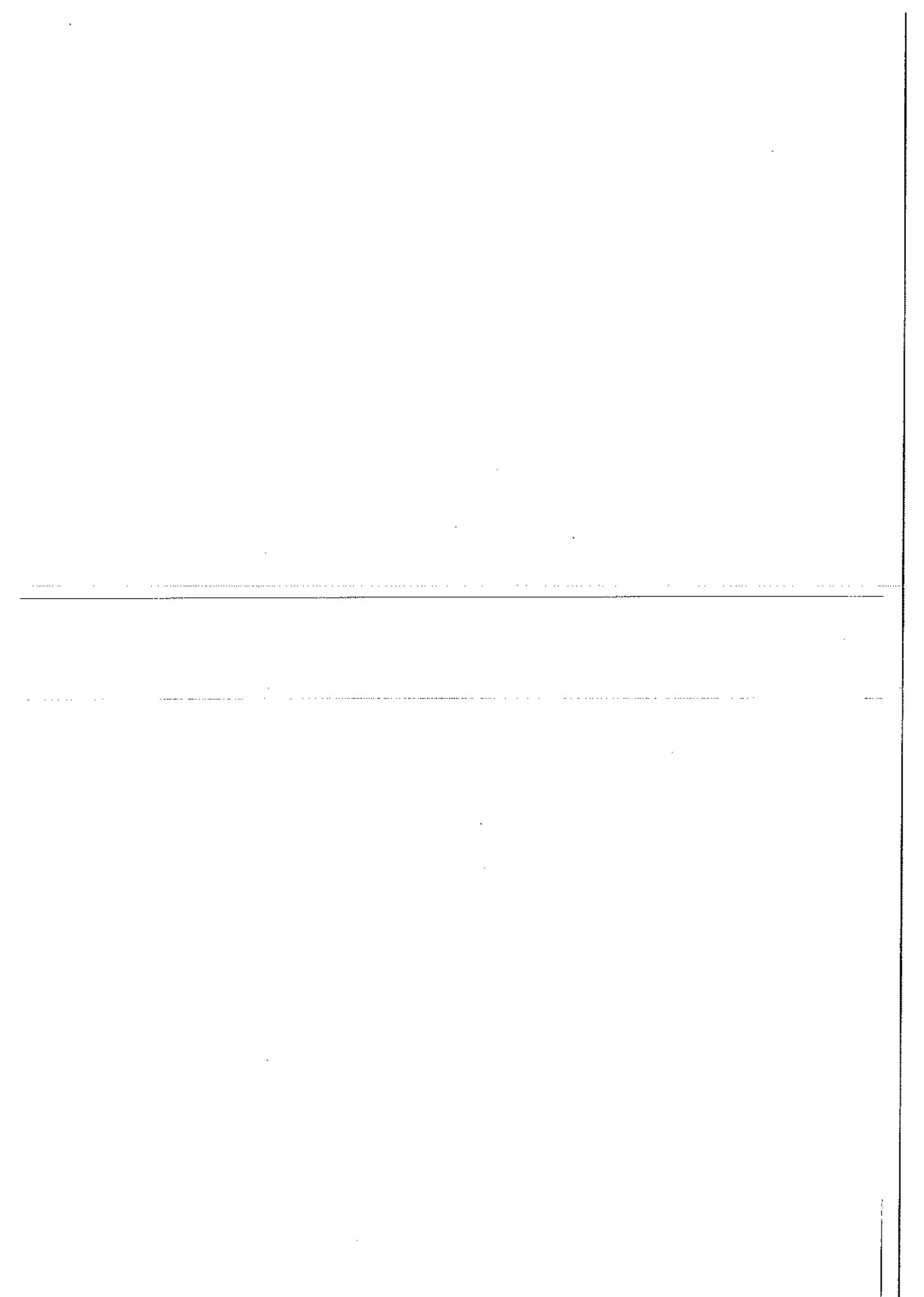
Handwritten signature

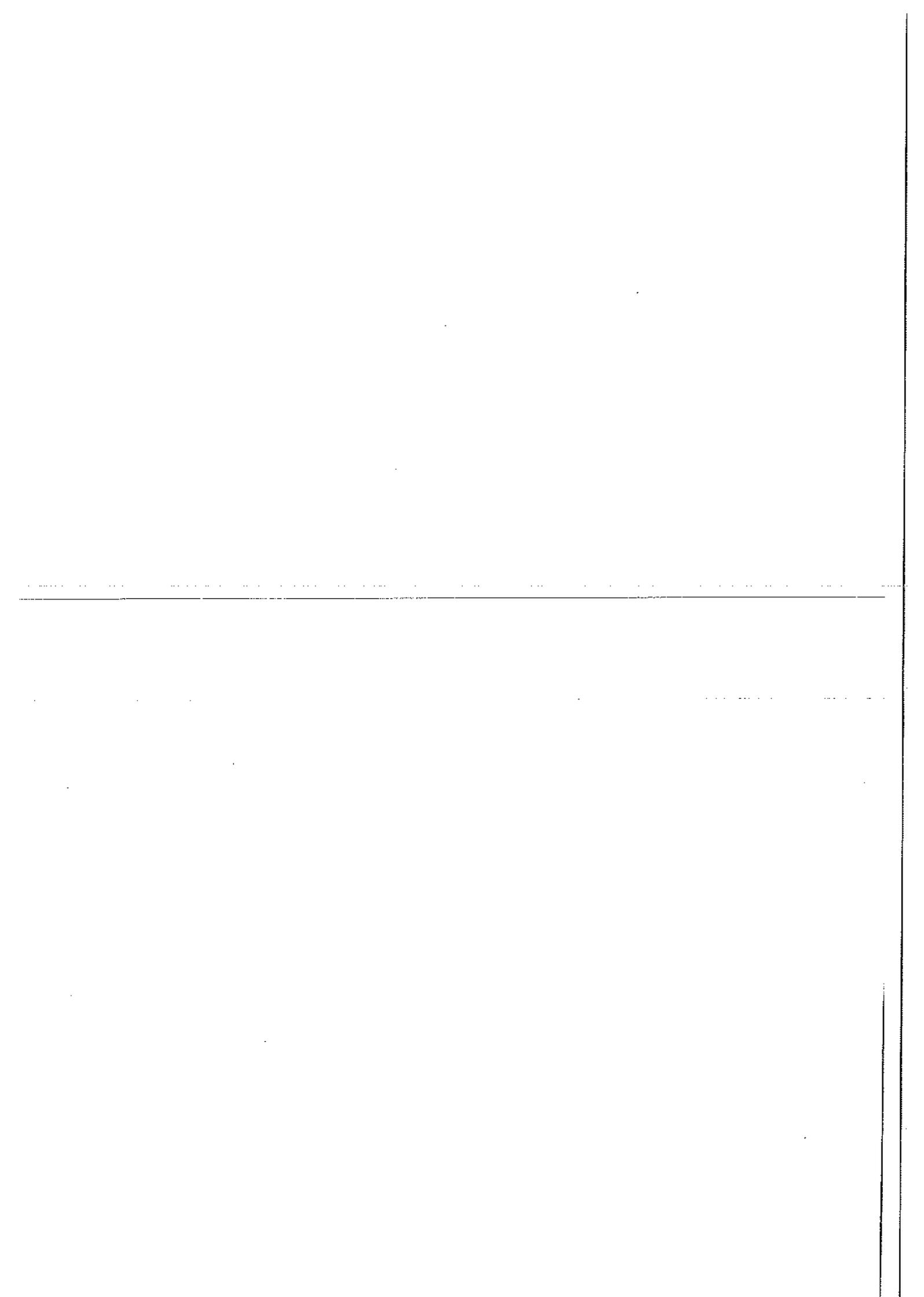
LA PRESENTE MAPPA NON SOSTITUISCE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICHE-URBANISTICHE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI

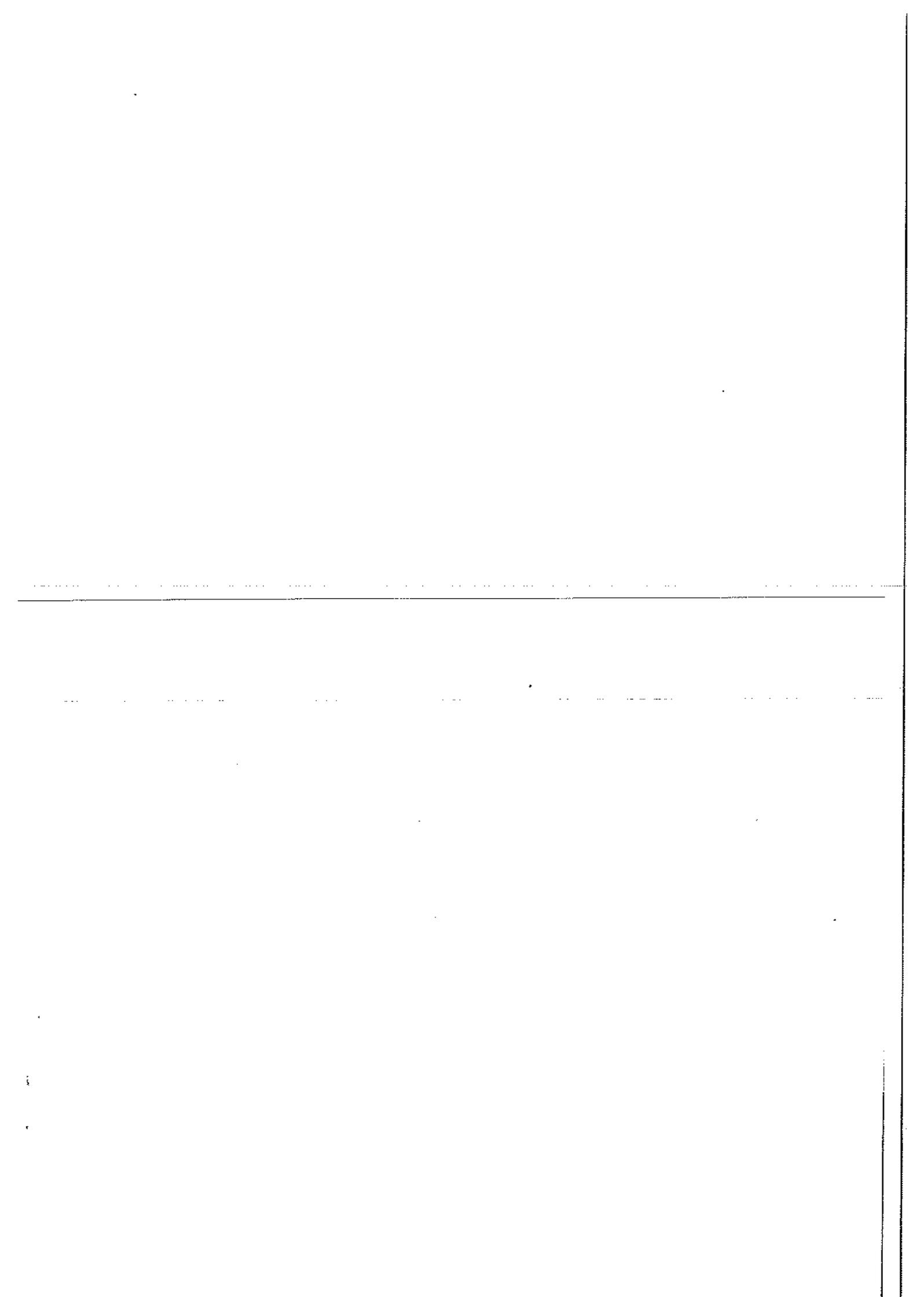
Comune di Trani - www.trani.territoarioambiente.it - stampa del 21/08/2018 ore 09:05

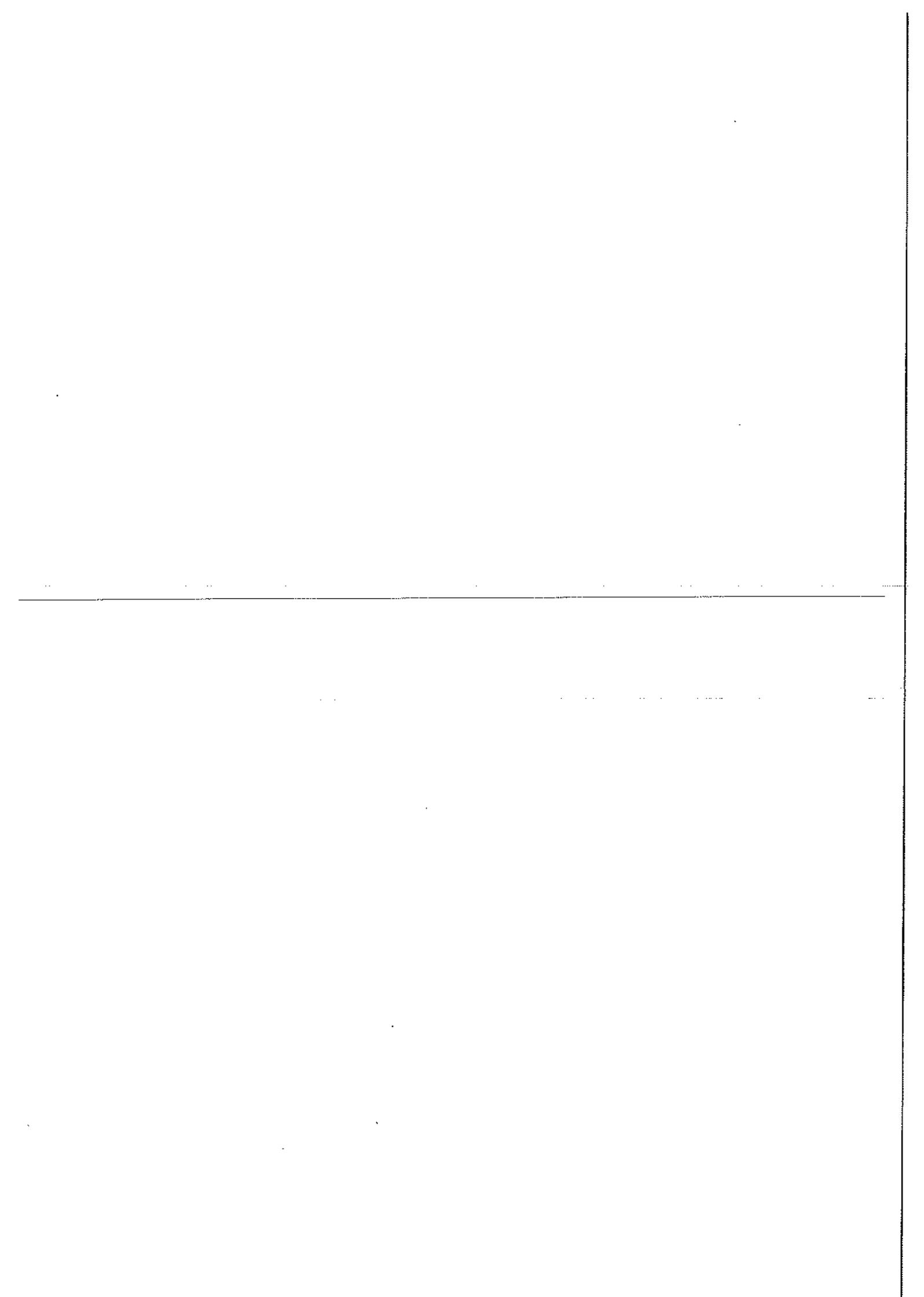
Pag. 1/1





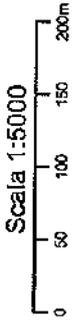
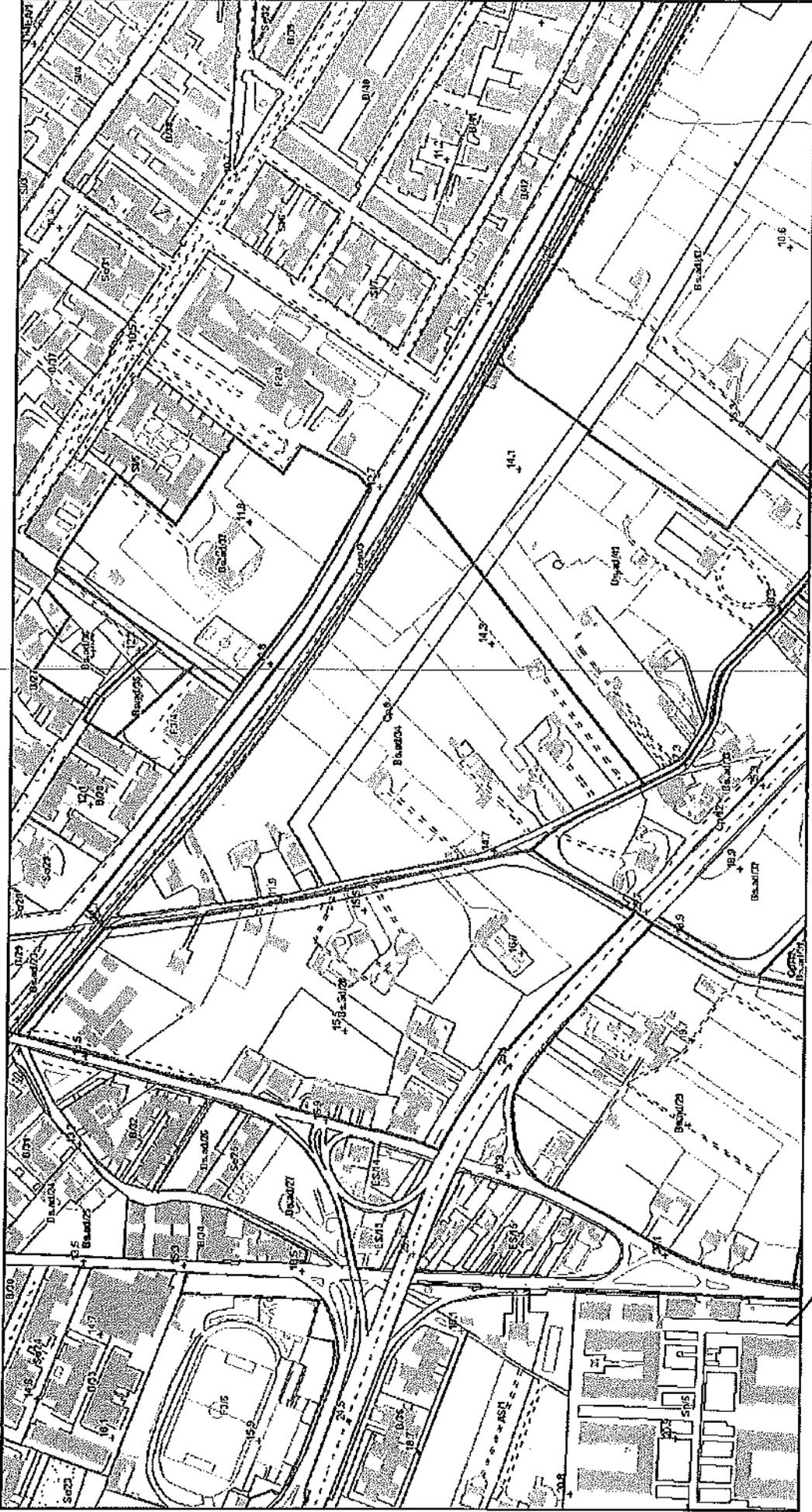








Mapa Comune di Trani (fonte: sistema webgis)



LA PRESENTE MAPPA NON SOSTITUISCE PER FINI LEGALI E AMMINISTRATIVI LE CERTIFICAZIONI TECNICO-URBANISTICHE DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI

Comune di Trani - www.trani.territoioambiente.it - stampa del 21/08/2018 ore 09:03

Pag. 1/1

