

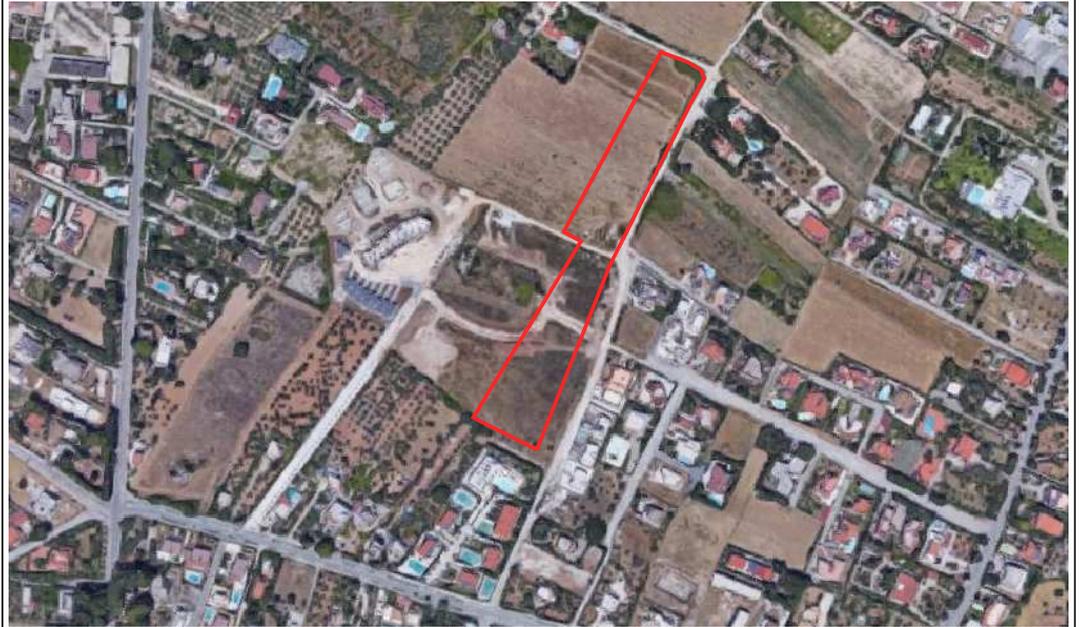
Studio Tecnico
Edilizia Topografia Catasto Sicurezza Energetico Protezione Civile
GEOMETRA FERRANTE DOMENICO
Sede: Via Superga civ. 101, 76125 Trani (BT)
Pec: domenico.ferrante@geopec.it
Tel./Fax: +39 0883485125 Cell.: +39 3478634198
E-mail: geomtradenicoferrante@gmail.com

Studio d'Ingegneria
INGEGNERE ALBANESE MARIO
Sede: Via S. Giorgio civ. 60, 76125 Trani (BT)
Pec: mario.albanese@ingpec.eu
Tel./fax: +39 0883485125 Cell.: +39 3496115362
E-mail: studio.albanese@tiscali.it

Comune di Trani

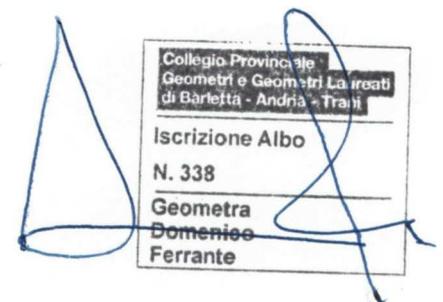
PROPOSTA DI MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DELLA MAGLIA Bs.bd/20

CONTRADA CAPIRRO I



Proprietà:
CAPIRRO S.r.l.

I Tecnici:
Ing. ALBANESE Mario
Geom. FERRANTE Domenico



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Gennaio 2019

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: Richiesta di modifica di perimetrazione della Maglia Bs.bd/20, in Trani (BT) alla Contrada Capiro I.

Proponente: CAPIRRO S.r.l.

GENERALITÀ

Il Piano Urbanistico Generale - P.U.G. della Città di Trani è stato approvato con la Delibera di Consiglio Comunale N. 08 del 31/03/2009, pubblicata sul B.U.R.P. della Regione Puglia N. 68 del 07/05/2009. Lo stesso individua le maglie che possono essere utilizzate da nuovi insediamenti sia di tipo residenziale e sia produttivo e commerciale, e per la loro edificazione è previsto che siano sottoposte alla procedura di P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo), che può essere presentato anche dal solo proprietario (Art. 5.04 delle Norme Tecniche di Attuazione - N.T.A. del P.U.G.) che rappresenti, in base alla superficie catastale, almeno il 51% dei suoli compresi entro il perimetro dell'area interessata.

La maglia oggetto della presente istanza è la Bs.bd/20, ubicata nella ZONA SUD della periferia della Città di Trani, nel quartiere CAPIRRO, ed è compresa all'interno di una vasta area dove negli ultimi anni sono state costruite molteplici ville. Ha una forma rettangolare con il lato più lungo a sud prospiciente la Via Alberolongo, strada trasversale alla Via Capiro I da cui vi si accede, mentre quello a Nord confina con la Maglia Bs.bd/19.

Una parte consistente della Bs.bd/20 è di proprietà della CAPIRRO S.r.l. che è anche proprietaria quasi dell'intera Bs.bd/19, su cui è stata presentata una proposta di P.U.E., e sia delle maglie ES/32 e ES/33, già edificate in virtù dei P.d.C. N. 12/2013 del 24/07/2013, N. 25/2013 del 16/10/2013, N. 01/2015 del 14/01/2015 e N. 25/2017 del 14/07/2017 e successive volture e varianti.

La CAPIRRO S.r.l., volendo completare l'edificazione dell'intera proprietà che, come prima scritto, ricade anche sulla ES/32, ES/33, Bs.bd/19 e Bs.bd/20, si è

rivolta agli Eredi NIGRETTI, per la porzione ricadente nella Maglia Bs.bd/20, i quali sono stati invitati a far conoscere la propria intenzione sia in funzione della presentazione di un P.U.E., costituendo un Consorzio, e sia sulla divisione in n. 2 sub-comparti.

Si allega alla presente copia della A.R. inviata dalla CAPIRRO S.r.l. agli Eredi Nigretti.

Finora comunque non è pervenuta dai precitati Eredi nessuna manifestazione di alcun interesse per quanto sopra detto e pertanto la CAPIRRO S.r.l. ha ritenuto di procedere autonomamente ad una richiesta di suddivisione e quindi avere una nuova perimetrazione della Maglia Bs.bd/20 per poi presentare un P.U.E. sulla nuova maglia che quasi interamente interessa il suolo di proprietà.

VALUTAZIONI TECNICHE

La superficie della Maglia Bs.bd/20 individuata nel P.U.G. è di mq 21.294,00, di cui mq 9.820,00, identificati nella Part.Illa 1788 del Fg. 34 cui vanno sottratti mq 66,00 dalla superficie catastale, di proprietà della CAPIRRO S.r.l. e mq 11.474,00 di proprietà degli Eredi Nigretti.

Il P.U.G. prevede, come si evince dai grafici allegati, l'allargamento della Via Alberolongo, di larghezza mt 15,80 ÷ 21,80, la cui superficie fra la maglia e la mezzeria della stessa va sommata (Art. 2.2.2 delle N.T.A.) ai 21.294,00 mq di cui sopra e quindi si ha complessivamente una Superficie Territoriale - St della Maglia pari a mq 22.950,00.

Per quanto riguarda la parte residua della viabilità prevista dal P.U.G., cioè la superficie tra la mezzeria e la Via Alberolongo esistente, pari a mq 1.246,00, c'è da osservare che lo stesso P.U.G. è carente nella previsione progettuale, motivo per cui gli scriventi hanno ritenuto di far cedere volontariamente alla CAPIRRO S.r.l. detta area.

La proposta di modifica del perimetro della Maglia Bs.bd/20, che nel rispetto del punto 1. dell'Art. 10.10 N.T.A. del P.U.G. costituisce comparto di minimo intervento, che viene presentata consiste nella divisione della

stessa in due sub-comparti, Bs.bd/20a e Bs.bd/20b, di cui il primo sub-comparto di esclusiva proprietà della CAPIRRO S.r.l..

La superficie territoriale - St da considerare per la Bs.bd/20a è costituita:

- 🚧 dalla Part.IIa 1788 del Fg. 34 cui vanno sottratti mq 66,00 dalla superficie catastale, pari a mq 9.820,00;
- 🚧 da parte della Part.IIa 1787 del Fg. 34, che rappresenta la semisede stradale, pari a mq 1.656,00;

per **complessivi mq 11.476,00, che sviluppano** (Art. 6.04.3.1 delle N.T.A. del P.U.G.) **un volume di mc 4.590,40.**

Comunque la CAPIRRO S.r.l., anche al fine di definire in modo completo la viabilità a cedersi e ritenendolo più opportuno, ha manifestato la volontà di cedere alla Pubblica Amministrazione l'ulteriore suolo di cui sopra, tra la mezzeria stradale e Via Alberolongo, utilizzando per questo solo l'indice di fabbricabilità di 0,2 mc/mq (Comma 6., Art. 3.02 delle N.T.A. del P.U.G.). Diversamente si avrebbe una metà ceduta al Comune di Trani, una parte rimarrebbe proprietà privata ed infine la vicinale esistente.

In definitiva quindi la superficie interessata dal sub-comparto Bs.bd/20a sarà di mq 11.476,00, derivanti dalla somma di parte della Part.IIa 1788 per mq 9.820,00 con la Part.IIa 1787a di mq 1.656,00, con indice di fabbricabilità pari al 0,4 mc/mq e mq 1.246,00, Part.IIa 1787b - cessione volontaria, con indice di fabbricabilità pari a 0,2 mc/mq.

Il volume ad edificarsi sarà calcolato tenendo conto di quanto prima detto e cioè:

$$\begin{array}{r}
 - \text{mq } 11.476,00 \times 0,4 \text{ mc/mq} = \text{mc } 4.590,40 \\
 - \text{mq } 1.246,00 \times 0,2 \text{ mc/mq} = \underline{\text{mc } 249,20} \\
 \text{Totale mc } \mathbf{4.839,60}
 \end{array}$$

In funzione di quanto calcolato, da confermare e verificare con il P.U.E. a presentarsi successivamente, si può prevedere la superficie che dovrà essere ceduta per Urbanizzazione Secondaria - U.S., così come previsto dall'Art. 6.04.3.1 delle N.T.A. del P.U.G., e cioè:

$$\text{U.S.} = \text{mq} [1/10 \text{ St} + 1/10 \text{ Sup. Cessione Stradale Volontaria} + (18/100) \times V] =$$

$$= \text{mq} [1/10 \times \text{mq} 11.476,00 + 1/10 \times \text{mq} 1.246,20 + (18/100 \times \text{mq} 4.839,60)] = \approx \text{mq} 2.144,00$$

Come si evince nel calcolo della U.S. è stata considerata anche la quota di standard pregresso derivante dalla cessione stradale volontaria di mq 1.246,00 che, come già detto, sarà ceduta dalla CAPIRRO S.r.l. al fine di realizzare una viabilità effettivamente come previsto dal P.U.G..

L'area per U.S. sarà ubicata, come si evince dalla Tav. 3, in modo tale da poterla accorpate a quella proposta a cedersi per U.S. del P.U.E. della Maglia Bs.bd/19 e sarà prospiciente la Via Alberolongo da cui si potrà accedere.

L'intera area per U.S. a cedersi per le due maglie ha superficie di mq 5.635,00. La soluzione progettuale adottata tutela pienamente l'interesse pubblico in quanto dà la possibilità di utilizzare, secondo modi e tempi decisi dalla Pubblica Amministrazione - P.A., una ampia superficie ma ancora di più un'area di U.S. (Bs.bd/19) che diversamente risulta interclusa.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE

Dal punto di vista urbanistico va considerato che la normativa regionale ha previsto per i comparti di intervento la possibilità della loro suddivisione in **sub-comparti** di dimensioni minori, quindi una loro nuova perimetrazione, prevedendo condizioni e limitazioni al fine di consentire l'approvazione di queste istanze solo da parte del Consiglio Comunale.

Infatti l'art. 12 comma 3 della L.R. n. 20/2001, come modificato dall'art. 16 comma 1 lett. b) della L.R. N. 5/2010, successivamente integrato dall'art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. n. 28/2016 stabilisce che:

“La deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale quando la variazione deriva da:

- a) ...”Omissis”...
- b) ...”Omissis”...
- c) ...”Omissis”...
- d) ...”Omissis”...

- e) ...*"Omissis"*...
- e bis) *Modifiche di perimetrazioni o suddivisioni dei comparti di intervento di cui all'art. 15 della L.R. 10 Febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 Ottobre 1977, n. 10) e successive modificazioni ed integrazioni, di cui all'art. 51 della L.R. 56/1980 o di cui all'articolo 14 L.R. 20/2001, nonché modifiche delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico".*

Va ricordato inoltre che l'Art. 6.11.1 (Direttive Strutturali) delle N.T.A. del P.U.G. nell'ultimo periodo del Comma 4) stabilisce che:

"Gli standard e le aree di cessione, anche fra comparti diversi, devono essere prioritariamente accorpati e localizzati su strade pubbliche".

La proposta di suddivisione in n. 2 sub-comparti, Bs.bd/20a e Bs.bd/20b, che viene presentata, così come si evince dagli allegati grafici a questa relazione, risponde pienamente a tutta la normativa sopracitata e quindi la stessa può essere esaminata ed accolta senza la verifica di compatibilità regionale e provinciale.

Infatti questa richiesta non comporta sia incremento dell'indice di fabbricabilità e sia la riduzione della dotazione di spazio pubblico. Inoltre si verifica che l'area di cessione per U.S., tra le due maglie Bs.bd/19 e Bs.bd/20a, si accorpano e nel complesso l'area ceduta è localizzata su una strada pubblica e quindi facilmente fruibile dalla collettività.

Da non trascurare infine la volontà di cedere il suolo residuo destinato ad allargamento della sede strada (Via Alberolongo) di cui è stato anche considerato lo standard.

Gli scriventi inoltre dichiarano che la presente richiesta di ripermetrazione mediante la suddivisione in n. 2 sub-comparti della Maglia Bs.bd/20 non è assoggettata al controllo e verifica della compatibilità paesaggistica.

Il suolo interessato da detta proposta non ricade in zona sottoposta a tutela dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - P.P.T.R., non è inoltre sottoposto a

vincolo idrogeologico con riferimento al Piano di Assetto Idraulico - P.A.I.
redatto dall'Autorità di Bacino della Puglia.

Trani (BT), lì 14/01/2018.

Ingegnere ALBANESE Mario



Geometra FERRANTE Domenico

