

COMUNE DI TRANI
**“Modifica Perimetrazione del comparto CP/11 del PUG vigente
con comparti CP/11.a e CP/11.b”**
art 12, Legge Regione Puglia n.20 del 27 luglio 2001
art 16 - comma 1, lett. b), Legge Regione Puglia n.5 del 25 febbraio 2010

Relazione tecnica

La presente proposta di modificazione di perimetrazione del comparto CP/11 viene effettuata ai sensi dell'art. 12 della legge Regione Puglia n° 20 del 27 luglio 2001, come successivamente integrata dall'art. 16 – comma 1, lettera b) – della legge Regione Puglia n° 5 del 25 febbraio 2010.

Nel vigente P.U.G. del Comune di Trani il comparto CP/11 è parte del Contesto territoriale “Alberolongo”, cui sono associate le seguenti direttive strutturali di tutela: *“Nel contesto territoriale Alberolongo situato a nord della zona denominata Capirro, il PUG persegue la tutela del paesaggio storico, caratterizzato dalla presenza di edilizia rada – c.d. villini- con caratteristiche tipologiche e contestuali uniche – censite in un elaborato allegato al presente elaborato,- specificando alcune direttive strutturali di tutela per i comparti esplicitate dall'art.6.11 delle NTA”.*

E' previsto $I_{ftc} = \max 2,0 \text{ mc/mq.}$

Il Comparto è costituito da:

- Aree destinate 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 plurifamiliari; 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 di altezza, da definirsi in sede di PUE; Lunghezza max dei fronti=45 ml; Sup. permeabile= min 30% Sf*)
- Edifici rurali –villini-, con caratteristiche edilizie e di contesto di pregio, il cui sistema di tutela e valorizzazione va specificato nei PUE di comparto. La individuazione cartografica dei singoli beni è definita nell'elaborato “atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei PUE”, allegato al presente elaborato.

Il comparto CP/11 è esteso 243304 mq e ricomprende le maglie Bs.ad/43 e Bs.bd/34.

Il disegno di PUG ha già individuato all'interno del Comparto il sistema viario principale anche ai fini della connessione con la viabilità dei comparti adiacenti. Inoltre si evidenzia che il Comparto è limitato a sud dalla S.S. 16 bis, a destra da viabilità esistente (via Pozzo Piano), a nord dalla linea ferroviaria.

L'esigenza che si pone è quella di suddivisione del Comparto (esteso ben 24 ettari) in comparti di intervento di dimensioni minori, in modo da rendere realisticamente possibile l'attuazione delle previsioni di PUG all'interno del medesimo, man mano che

COMUNE DI TRANI
**“Modifica Perimetrazione del comparto CP/11 del PUG vigente
con comparti CP/11.a e CP/11.b”**
art 12, Legge Regione Puglia n.20 del 27 luglio 2001
art 16 - comma 1, lett. b), Legge Regione Puglia n.5 del 25 febbraio 2010

gruppi di proprietari delle aree incluse maturino la decisione di intraprendere la relativa trasformazione del territorio.

A seguito di specifica richiesta del Comune di Trani circa l'ammissibilità di richieste di suddivisione dei comparti di intervento previsti dal PUG in applicazione dell'art. 12 – comma 3 – della L.R. n. 20/2001, così come modificato dall'art. 16 – comma 1 – lettera b) della L.R. n. 5/2010, il parere della Sezione Urbanistica regionale, reso con propria nota prot. 0003453 del 09/05/2016, ritiene che la suddivisione di un comparto previsto dal PUG in comparti di dimensioni più ridotte può rientrare nel novero delle “modifiche di perimetrazioni” di cui alla lett. e-bis) della norma regionale richiamata, fermo restando le condizioni ivi richiamate (non incremento degli indici di fabbricabilità e non riduzione della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico). In ogni caso, recita la nota regionale, si rammenta che le modifiche di perimetrazioni, o le suddivisioni, dei comparti vanno operate nell'ottica di una ordinata e razionale pianificazione del territorio e non in una logica ancorata esclusivamente alla proprietà dei suoli.

La proposta di variazione di perimetrazione del comparto CP/11 consiste nella suddivisione del medesimo nei comparti CP/11.a (esteso 72.268 mq, costituito dalle particelle riportato nel prospetto allegato) e CP/11.b esteso per i rimanenti 171.036 mq, e non comporta incremento degli indici di fabbricabilità né riduzione della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, e quindi non modifica i carichi insediativi complessivi dell'intero comparto edificatorio.

Con riferimento alle **Urbanizzazioni primarie** i due nuovi comparti sono totalmente autonomi ed indipendenti. In particolare il comparto CP/11.a, oltre alla viabilità esistente rappresentata a sud dalla S.S. 16 bis ed a destra da via Pozzo Piano si avvarrà anche di una viabilità interna che in parte conferma il tracciato della strada vicinale San Martino, e per l'altra parte ne costituirà il prolungamento sino ad intersecare via Pozzo Piano. Il comparto CP/11.b farà riferimento a tutta la viabilità interna al Comparto CP/11 già individuata dal disegno di P.U.G.

Per quanto concerne le **Urbanizzazioni secondarie** non meno del 70% delle aree di sedime, con riferimento alla dotazione di standard di ciascun nuovo comparto, sarà collocato a ridosso della viabilità, prevista dal PUG, parallela alla S.S. 16 bis, in modo da essere *prioritariamente accorpati e localizzati su strade pubbliche*, così come previsto dall'art. 6.11.1 comma 4 ultimo capoverso delle NTA del PUG. Si evidenzia, a tal fine, che la presenza della sede viaria all'interno di tale accorpamento, ancorchè fisicamente divida il medesimo, non ne inficia il concetto di unitarietà, in quanto trattasi di aree ciascuna con superficie idonea ad assolvere qualsiasi funzione.

La **Perequazione** tra i nuovi comparti è garantita ai fini volumetrici dall'indice $I_{ftc} = \max 2,0 \text{ mc/mq}$ che sarà applicato proporzionalmente alle superfici territoriali dei singoli comparti, e quindi anche ai fini della conseguente dotazione di aree a standard urbanistici. Essa dovrà essere garantita ai fini dei costi per la realizzazione delle urbanizzazioni

COMUNE DI TRANI

“Modifica Perimetrazione del comparto CP/11 del PUG vigente con comparti CP/11.a e CP/11.b”

art 12, Legge Regione Puglia n.20 del 27 luglio 2001

art 16 - comma 1, lett. b), Legge Regione Puglia n.5 del 25 febbraio 2010

primarie (differenti per i due comparti) nelle forme che il Comune riterrà più opportune.

Per quanto riguarda l'**Ordinata e razionale trasformazione del territorio** si evince chiaramente come la suddivisione del Comparto in due comparti di intervento di dimensioni minori è caratterizzata da:

- due comparti entrambi di dimensioni notevoli;
- ciascun comparto, sul perimetro esterno, ricalca il margine del comparto originario, coincidente, tra l'altro, con viabilità/ferrovia esistenti;
- sul perimetro interno il confine tra i due comparti ricalca in parte il tracciato viario previsto dal PUG, ed in parte la delimitazione delle “*Aree destinate alla tutela e valorizzazione del contesto storico/architettonico*” rispetto alla “*Area destinata ad edilizia rada*”.

L'**Interesse pubblico** alla presente proposta di modificazione di perimetrazione del comparto CP/11 è quello di rendere realisticamente possibile l'attuazione delle previsioni di PUG all'interno del medesimo, man mano che gruppi di proprietari delle aree incluse maturino la decisione di intraprendere la relativa trasformazione del territorio. Il suddetto interesse pubblico, inoltre, è garantito dal fatto che la viabilità interna al Comparto CP/11 è stata già individuata nel disegno di PUG.

Si ritiene che la presente proposta di modificazione di perimetrazione del comparto CP/11 non sia assoggettabile a **VAS**, a termini della Legge regione Puglia n. 44/2012 e del relativo Regolamento di attuazione n. 18 del 9 ottobre 2013. Sarà invece sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS la formazione degli strumenti urbanistici di secondo livello (PUE) in quanto derivanti da uno strumento generale che non ha scontato la procedura di VAS.

Allegati:

- Conteggi
- Elaborato grafico n.1: Inquadramento del comparto CP/11 del PUG su ortofoto e stralcio catastale
- Elaborato grafico n.2: Stralcio del PUG vigente e inquadramento delle particelle catastali interessate dalla nuova perimetrazione del comparto CP/11 con comparti CP/11.a e CP/a.b
- Elaborato grafico n.3: Individuazione delle particelle catastali oggetto della perimetrazione del comparto CP/11.a

Tecnici:

Arch. Serena VITAGLIANO

Ing. Giovanni DI BARI

Ing. Valentina SANNICANDRO

COMUNE DI TRANI
“Modifica Perimetrazione del comparto CP/11 del PUG vigente
con comparti CP/11.a e CP/11.b”
art 12, Legge Regione Puglia n.20 del 27 luglio 2001
art 16 - comma 1, lett. b), Legge Regione Puglia n.5 del 25 febbraio 2010

Conteggi

n. ordine	Proprietario	Foglio	Particella	Superficie catastale	Ricadente nel PUE	Aree Libere	Percentuale aree libere	Percentuale proponenti
1	SOLDANO	35	614	656,00	656,00	656,00	1,15%	
2	PARENTE	35	552	190,00	190,00			
		35	297	464,00	464,00			
		35	357	1294,00	1294,00			
3	PARENTE	35	617	796,00	796,00	796,00	1,40%	
4	PARENTE	35	244	108,00	108,00	108,00	0,19%	
5	LOSCIALE	35	372	269,00	269,00	269,00	0,47%	
6	LOSCIALE	35	371	108,00	108,00	108,00	0,19%	
7	LOSCIALE	35	619	98,00	98,00	98,00	0,17%	
8	ARPONE	35	370	216,00	216,00	216,00	0,38%	
9	ARPONE	35	245	793,00	793,00	793,00	1,39%	
10	CAPUTO	35	622	1609,00	1609,00	1609,00	2,83%	2,83%
		35	624	1983,00	1983,00	1983,00	3,49%	3,49%
11	LAGRUTTA	35	626	2149,00	2149,00	2149,00	3,78%	3,78%
		35	628	2088,00	2088,00	2088,00	3,67%	3,67%
		35	803	92,00	92,00	92,00	0,16%	0,16%
12	PRASCINA	26	750	8157,00	4002,00	4002,00	7,04%	7,04%
		26	714	1488,00	1017,00	1017,00	1,79%	1,79%
13	ERIT s.r.l.	26	713	9062,00	4218,00	4218,00	7,42%	
14	GISA	26	644	2328,00	2328,00	2328,00	4,09%	4,09%
		26	645	665,00	283,00	283,00	0,50%	0,50%
		26	101	40,00	40,00	40,00	0,07%	0,07%
		26	715	120,00	120,00	120,00	0,21%	0,21%
15	PANARO-TOMASICCHIO	26	983	66,00	66,00	66,00	0,12%	
16	FIOCCO	34	61	5244,00	5244,00	5244,00	9,22%	9,22%
		34	289	1421,00	1421,00	1421,00	2,50%	2,50%
		34	776	5608,00	5608,00	5608,00	9,86%	9,86%
		34	783	1256,00	1256,00	1256,00	2,21%	2,21%
		34	52	550,00	550,00			
17	FORTUNATO	34	72	2800,00	2800,00	2800,00	4,92%	4,92%
18	PORRO	34	379	3565,00	3565,00	3565,00	6,27%	
		34	380	3637,00	3637,00	3637,00	6,39%	
		34	382	1407,00	1407,00	1407,00	2,47%	
		34	384	773,00	773,00	773,00	1,36%	
		34	291	3105,00	3105,00	3105,00	5,46%	
		34	883	2708,00	2708,00	2708,00	4,76%	
		34	62	30,00	30,00			

COMUNE DI TRANI**“Modifica Perimetrazione del comparto CP/11 del PUG vigente
con comparti CP/11.a e CP/11.b”***art 12, Legge Regione Puglia n.20 del 27 luglio 2001**art 16 - comma 1, lett. b), Legge Regione Puglia n.5 del 25 febbraio 2010*

		34	63	879,00	879,00			
		34	381	1135,00	1135,00			
		34	753	341,00	341,00			
		34	386	216,00	216,00			
		34	747	220,00	220,00			
		34	1447	762,00	762,00			
		34	383	910,00	910,00			
		34	749	340,00	340,00			
19	MATTIOLI	34	1737	3214,00	3214,00			
20	PORCELLI	34	705	1160,00	1160,00	1160,00	2,04%	
21	CELLAMARE	34	706	1160,00	1160,00	1160,00	2,04%	
22	MUSCI	35	48	4840,00	4840,00			

TOTALE				82120,00	72268,00	56883,00	100,00%	56,33%
---------------	--	--	--	-----------------	-----------------	-----------------	----------------	---------------

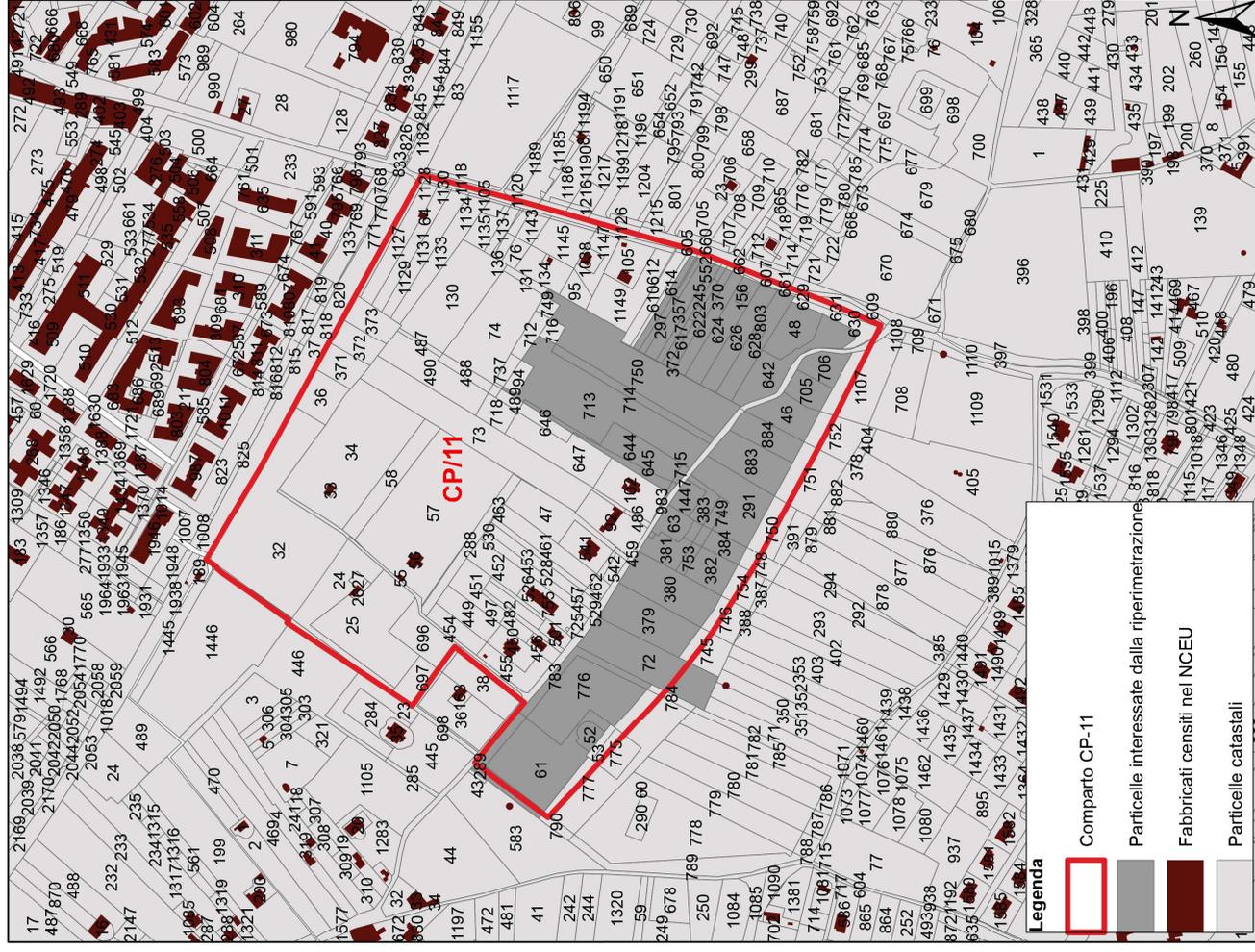
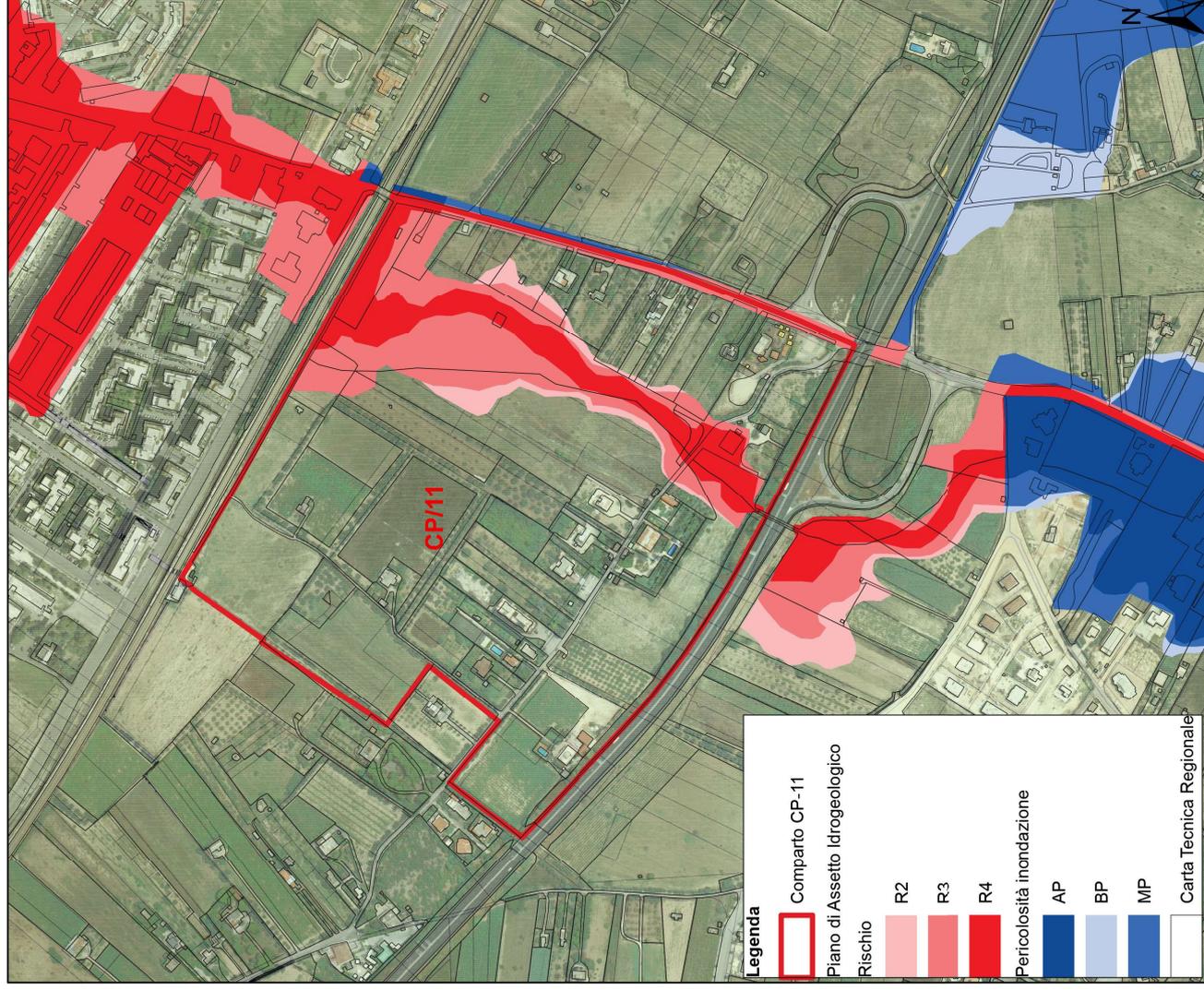
Le particelle evidenziate sono occupate da fabbricati esistenti.

Tecnici:

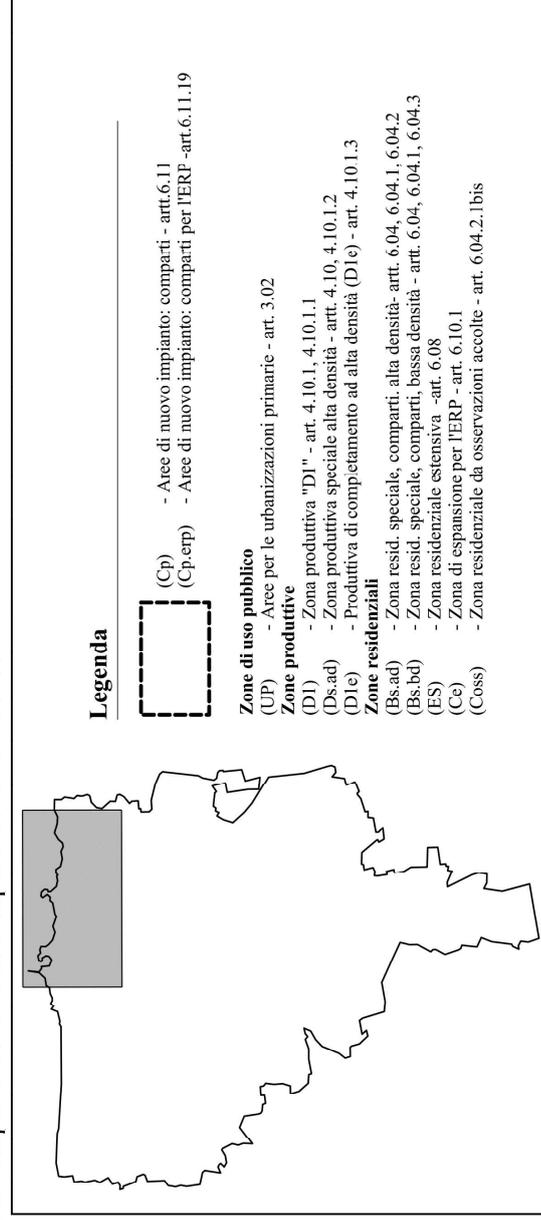
Arch. Serena VITAGLIANO

Ing. Giovanni DI BARI

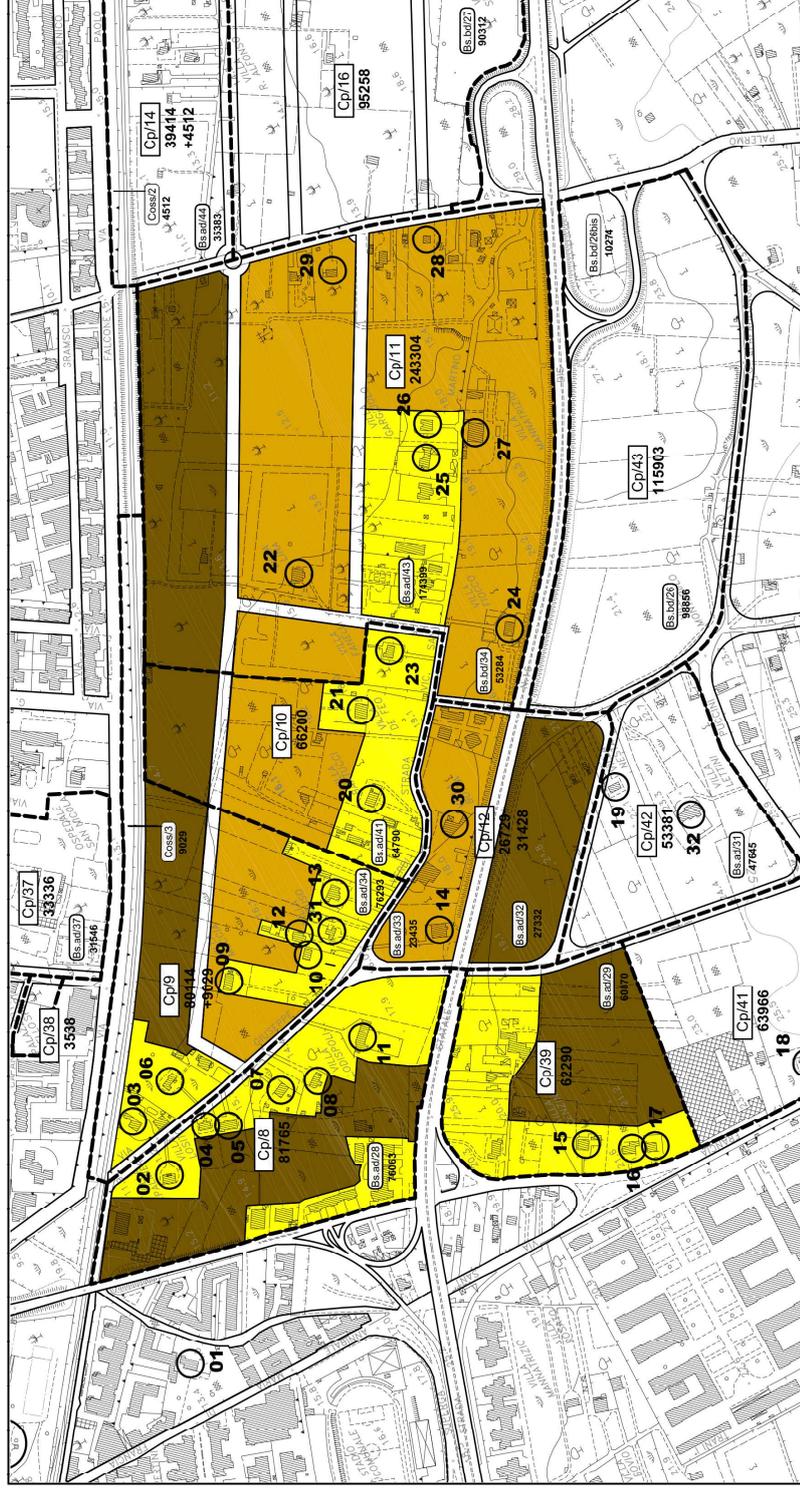
Ing. Valentina SANNICANDRO



Inquadramento delle particelle catastali interessate dalla nuova perimetrazione del comparto CP/11 con comparti CP/11.a e CP/11.b



Stralcio della tav.10 del PUG. Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela (comparto CP/11)





Comparto CP/11

Superficie totale del comparto = 243.304 mq

Particelle interessate dalla proposta di suddivisione del comparto CP/11 in CP/11.a e CP/11.b

Fig. 26 p.lle:

644, 101, 715, 983

750, 714, 713, 645 (in parte)

Fig. 34 p.lle:

61, 289, 776, 783, 52, 72, 379, 380, 382, 384, 291, 883, 62, 63, 381, 753, 386, 747, 1447, 383, 749, 1737, 705, 706

Fig. 35 p.lle:

614, 552, 297, 357, 617, 244, 372, 371, 619, 370, 245, 622, 624, 626, 628, 803, 48

Particelle interessate da fabbricati esistenti:

Fig. 34 p.lle:

46, 52, 884, 63, 383, 386, 747, 749, 753, 381, 62, 1447

Fig. 35 p.lle:

297, 552, 357, 642, 48

Comparto CP/11.a

Superficie totale della maglia = 72.268 mq

Comparto CP/11.b

Superficie totale della maglia = 171.036 mq