

CITTA' DI TRANI

PIANO URBANISTICO GENERALE

legge regionale n.20/2001

RELAZIONE INTEGRATIVA

Adeguato a:

Delibera Consiglio Comunale 26.07.2006 n.29
Delibera Consiglio Comunale 21.12.2007 n.109
Delibera Giunta Regionale 01.08.2008 n.1480
"Conferenza di Servizi" del 17.09.2008 e succ.
"Conferenza di Servizi" del 16.10.2008

Studio Associato Fuzio

Premessa

La Regione Puglia, con la Del.G.R. n.1480 del 01.08.2008, non ha attestato la compatibilità del Pug del Comune di Trani rispetto al Putt/p della Regione Puglia, al Pai dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia ed alle disposizioni dell'art.9 della lr 20/2001.

In data 12.08.2008, il Sindaco del Comune di Trani, ha "promosso" la "conferenza di servizi", finalizzata ad "indicare le modifiche necessarie ai fini del controllo positivo", nel rispetto del principio della copianificazione, sancito dall'art. 11 della lr 20/2001.

Nel merito, la "conferenza di servizi", si è svolta in 6 distinte sedute:

- 17 Settembre 2008;
- 29 Settembre 2008;
- 2 Ottobre 2008;
- 13 Ottobre 2008;
- 15 Ottobre 2008;
- 16 Ottobre 2008.

Nella presente relazione, vengono articolate le singole "prescrizioni" contenute nella Del.G.R. n.1480/08, le relative "disposizioni" concordate in sede di "Conferenza di Servizi" e le contestuali integrazioni e/o modifiche apportate agli elaborati scritto-grafici del Pug.

Punto 2- Del.G.R. 1480/08: Rapporti con la Pianificazione Territoriale

1. Prescrizione regionale: PAI

E' da evidenziare che gli elaborati cartografici non appaiono pienamente adeguati, allo stato, alle modifiche introdotte nelle N.T.A. per il rilascio del parere della AdB/Puglia; infatti risultano essere presenti nelle previsioni di nuovo insediamento i comparti individuati dalle sigle Cp/3, Cp/4, Cp/S, Cp/6, Cp/7 a Cp/ERP/2, salvo diversa dimostrazione da parte della Amm.ne Com.le.

Per quanto riguarda il Piano-Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con delibera n.39 del 30/11/2005, (...) nel merito è da rilevare che, così come richiamato nel parere della AdB/Puglia, gli elaborati di Piano sono stati emendati esclusivamente in relazione alle N.T.A. ed in particolare agli artt. 2.08; 2.09; 2,09.3; 4.07.2; 4.09.2.2.

A fronte di quanto sopra gli elaborati cartografici necessitano di ulteriori esplicitazioni in merito alla indicazione della "aree di pericolosità di inondazione" e delle "area di rischio", anche al fine di una trasparente e corretta gestione del territorio nella fase di attuazione del PUG.

2. Sintesi degli esiti della Conferenza di Servizi

Si conviene che venga predisposto apposito elaborato grafico in cui vengano riportate esclusivamente le aree sottoposte a tutela dal Piano Stralcio del PAI dell'AdB.

Si conviene di operare verifiche in ordine a quanto richiamato nel punto 1) del parere PAI (specifici riferimenti alle N.T.A. del PAI).

Per il sistema geologico, idrogeologico e geomorfologico si conviene di armonizzare il sistema idrogeologico ATD con le aree soggette a tutela PAI.

Con riferimento alle indicazioni del parere PAI (punto 4) si conviene di verificare la necessità di ampliare gli ATD alle luce delle indagini geologiche ed in particolare dell'Allegato 3 –Tavola Idrogeologica– di cui alla Relazione Geologica depositata unitamente al P.U.G..

- Ad esito di tale armonizzazione ed ampliamento gli elaborati dovranno definire le aree di pertinenza e le relative aree annesse.

3. Sintesi integrazioni apportate nel Pug

Elaborati grafici integrati a seguito degli esiti della "Conferenza di servizi":

- Serie 7.2 "tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico" in scala 1:10.000
- Norme Tecniche di Attuazione integrate a seguito degli esiti della "Conferenza di servizi":
- Art. 4.09.2. - Reticolo morfo-idrologico
 - 4.09.2.1- Norme generali
 - 4.09.2.1a. – Individuazione
 - 4.09.2.1b. – Aree di pertinenza ed aree annesse: interventi ammessi
 - 4.09.2.2- Norme ex Piano di Assetto Idrogeologico PAI
 - Art. 4.09.3. - Versanti e crinali
 - 4.09.3a. – Individuazione
 - 4.09.3b. – Aree di pertinenza ed aree annesse: interventi ammessi

Punto 2.2- Del.G.R. 1480/08: Prescrizione regionale: PUTT/P

Con riferimento specifico al bene “costa”, riguardante la parte sud dell’abitato in direzione Bisceglie, le previsioni del Pug, ancorchè ancorate alla disciplina del vigente P.R.G., non sono orientate affatto alla tutela del paesaggio esistente, qualificabile come “vera ricchezza territoriale”, e in relazione alla previsione di indici e parametrici urbanistico-edilizi che prospettano una densità volumetrica non compatibile con valori paesaggistici ancora presenti.

2.1.1. ATE

Il Piano provvede alla individuazione degli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), con la rappresentazione solo in scala 1: 10.000, alla quale va invece associato, per una maggiore intelligibilità richiesta dal PUTT/P in fase attuativa, il riporto su scala 1: 5.000.

Lo stesso Piano, senza alcuna specifica motivazione, opera la declassificazione :

- di un ambito territoriale da “Ambito D” ad “Ambito E” ubicato a SUD-EST ad individuabile con la toponomastica “Secondo Capirro”, “Moschetto”;
- una maggiore tutela è proposta per alcune porzioni di territorio: da “Ambito E” ad “Ambito D”, di parte dei territori ubicati a NORD-OVEST a confine con i comuni di Barletta ad Andria;
- da “Ambito D” ad “Ambito A” per territori ubicati a SUD ed interessati dai cd. “Decreti Galasso”, meritevoli comunque di ulteriori approfondimenti;
- da “Ambito D” ad “Ambito A” per i territori ubicati a NORD ed interessati dai cd. “Decreti Galasso” a dalla zona umida “La Vasca”; in merito a detti ultimi territori in “Ambito A” è da rilevare che per gli stessi è stato ipotizzato una utilizzazione a “Parco Urbano” ed in pane a zone edificatoria “zona ES/2”.

2.2.2. ATD

Gli Ambiti Territoriali Distinti (ATD) rilevati nel Piano riguardano solo:

- Idrologia Superficiale (IS) e aree di versante, del sottosistema idrogeologico;
- Boschi a macchie, non presenti nel territorio di Trani; sono invece considerati come boschi artificiali gli “uliveti storici” presenti nel territorio comunale;
- Beni archeologici e architettonici, masserie e viene storiche del sottosistema insediativo; - Area protette sottoposte a tutela.

La perimetrazione riportata dal PUG è comprensiva dell’ “Area di pertinenza” (AP) e dell’ “Area Annessa (A.A.)”; lo stesso PUG, all’art. 4.09.1b “Regimi di Tutela”, non operando una distinzione tra AP e AA, come richiesto dalle NTA del PUTT/P, si pone pertanto in contrasto con le disposizioni dello stesso PUTT/P. Precisamente tale articolazione è invece rimessa, anche per quanto attiene alla definizione catastale, al progetto dell’intervento.

Nello stesso tempo, con riferimento al territorio extraurbano, si rileva che ai singoli beni indicati con le sigle: “SA”; “VA” e quindi individuati quali “ATD” non corrisponde alcuna individuazione e/o indicazione del grado di tutela negli “ATE”.

Inoltre si evidenzia che alcuni “beni”, quali ad esempio l’area di pertinenza della “ex Villa Monet”, pur rivestendo notevole interesse storico-artistico non sono ricompresi tra quelli individuati dal Piano.

2.2.3. Territori costruiti

Per quanto riguarda la individuazione del cd. “territori costruiti, nel merito di detta individuazione si evidenzia preliminarmente che non vi è univoca corrispondenza tra legenda e rappresentazione cartografica delle tipologie del “territori costruiti” come individuati dal piano, con particolare riferimento alla fascia costiera a SUD dell’abitato.

Nei limiti di leggibilità dell’elaborato in questione (Tav. 6), si evidenzia comunque che:

- la perimetrazione operata ai sensi del punto 5.2 dell’art. 1.03 NTA PUTT/P non è condivisibile poichè la stessa è riferita ad una strumentazione programmatica (PPA) che non risulta essere vigente alla data del 06.06.90;
- la perimetrazione operata ai sensi del punto 5.3 dell’art. 1.03 NTA PUTT/P non è condivisibile poichè la stessa è riferita ad ambiti per i quali non è dimostrata la sussistenza dei requisiti di cui al DM. n. 1444/68, mancando peraltro il riporto su base catastale;
- la perimetrazione operata ai sensi del punto 5.3 dell’art. 1.03 NTA PUTT/P della cd “aree intercluse” non è rilevabile cartograficamente, ancorchè indicata in legenda.

Punto 2.2. Sintesi degli esiti della Conferenza di Servizi

2.2.2. ATD

Per quanto riguarda il sistema di stratificazione storica degli interventi si conviene di operare un approfondimento ai fini della individuazione delle aree di pertinenza, aree annesse, e della normativa di tutela, in considerazione delle seguenti significative tipologie:

- bene diffuso nel territorio agricolo.
- beni inseriti in contesto già interessato di edificazione.
- beni inseriti in aree edificabili.

Si ravvisa altresì la necessità di accertare la presenza sul territorio, anche nella cinta urbana, di immobili soggetti a tutela ex lege n. 1089/39 e n. 1497/39.

Per il sistema botanico-vegetazionale la Conferenza acquisisce l'elaborato "Usi prevalenti del territorio agricolo" da utilizzarsi ai fini della integrazione di norme di tutela e della individuazione degli ATE.

Per quanto riguarda il sistema costa (...) la Conferenza conviene su una organizzazione insediativa che gradua lo sviluppo edilizio in relazione alla prossimità della linea di costa, privilegiando le funzioni pubbliche concentrando i servizi nella prima fascia a ridosso della S.S. 16, edilizia a bassa densità e servizi nella seconda fascia, edilizia intensiva e servizi nella terza fascia a ridosso della Ferrovia. L'articolazione dovrà essere osservata nell'ambito dei piani esecutivi relativi ai comparti ad individuarsi in senso ortogonale alla linea di costa, in modo da garantire un organico sviluppo del sistema degli standard, una maggiore fruizione anche visiva delle aree più vicine alla fascia costiera, l'acquisizione gratuita al patrimonio pubblico di aree destinate all'uso collettivo. La normativa dovrà prevedere, in sede di PUE, l'obbligatorietà di opportuni con visuali verso il mare e indici di piantumazione e permeabilità, così come definiti nelle N.T.A. del P.U.G. ai punti dal 2.2.31.3 sino al 2.2.31.7.

Per quanto riguarda le previsioni a valle della S.S.16 (lato mare) la Conferenza, rilevata preliminarmente la necessità della tutela del bene costa, conviene quanto segue:

- per gli insediamenti di tipo residenziale, riduzione dei pesi insediativi e delle altezze portando i valori ipotizzati da 0,9 mc/mq a 0,5 mc/mq come Iff., altezza massima da mt. 7,00 a mt. 4,50 ;
- per gli insediamenti alberghieri, riduzione dell' Iff. da 1,8 mc/mq a 1,00 mc/mq e altezza massima da mt. 11,00 a mt. 7,50.
- per quanto attiene le maglie ES/8 e ES/9 in considerazione dei pochi lotti ineditati residui si conferma la destinazione di P.U.G. con il ridimensionamento degli indici e parametri sopra indicato.
- per quanto riguarda la SE/37 si conferma la destinazione a servizi, come art. 7.04-Parchi ed attrezzature per giochi- delle N.T.A., con applicazione di un Iff. 0,05 mc/mq ed altezza massima mt. 4,50 ed annessi parcheggi a raso, data la prossimità della linea di costa;
- per quanto riguarda le maglie Es/10 ed ES/11, in considerazione della scarsa edificazione, della ampiezza delle maglie e della necessità di una organizzazione ottimale insediativa e servizi correlati, si prescrive la fusione in un unico comparto da sottoporre a PUE, conservando la inedificabilità nella fascia di rispetto ES/10 prevista dal P.U.G., il tutto nel rispetto del ridimensionamento degli indici di cui in precedenza;
- per quanto riguarda le maglie ES/7 e Bs.ad/52, già costituenti comparto CP/22, la conferenza conviene sulla necessità di conservare inedita la ES/7 e di concentrare le volumetrie nella maglia Bs.ad/S2, collocata a monte della S.S. 16, allo scopo di tutelare l'unica maglia libera lungo la costa di consistente dimensione. A detta area comunque dovrà essere attribuita, in base a un criterio di equità tra i proprietari di suoli, lo stesso indice di fabbricabilità territoriale previsto per il comparto riveniente dalle maglie ES/10 e ES/11.

A completamento della disciplina del comparto Cp22 si conviene che per la maglia Es/7 si prevedano le stesse destinazioni d'uso previste per la maglia Es/10 ex art.6.08.1 delle N.T.A. del P.U.G..

A riguardo dei comparti ad individuarsi sulla direttrice Est, paralleli alla costa, si conviene:

- che essi debbano svilupparsi ortogonalmente alla S.S. n.16;
- che essi debbano prevedere obbligatoriamente il disegno della viabilità non modificabile in fase attuativa;
- che le aree a cedere per servizi nell'ambito delle zone residenziali a bassa ed alta densità debbano essere preferibilmente accorpate e localizzate lungo la viabilità principale per una migliore fruizione, restando libera la relativa distribuzione tra le due fasce in sede di P.U.E..
- di dettagliare nelle N.T.A. per ciascun tipo di intervento residenziale e a servizi, sia l'indice di piantumazione minimo che l'indice di permeabilità minima del suolo.

2.2.3. Territori costruiti

La Conferenza, a conclusione della valutazione in ordine alla tutela del bene costa, prende visione della tavola relativa alla perimetrazione dei territori costruiti, rilevando la mancanza delle aree ricomprese nel P.P.A. approvato alla data del 6.06.1990. Queste ultime dovranno essere incluse nei territori costruiti giusta Sentenza T.A.R. Puglia – Bari n.187/2006 depositata agli atti.

La Conferenza conferma la esclusione dai territori costruiti delle aree a monte della S.S.16, considerate come intercluse negli elaborati del PUG adottato, non avendone, allo stato, le caratteristiche.

Rilevata la compatibilità delle previsioni ipotizzate lungo la fascia costiera ad Est di Trani, così come modificata in sede di Conferenza di Servizi, essendo interessati i pochi ambiti di territori “non costruiti” dalla fascia compresa fra i 200,00 mt. ed i 300,00 mt. dalla linea di costa (area annessa di PUTT/P) e quindi edificabili, la Conferenza decide che dette ipotizzate previsioni consentano di ritenere il P.U.G. adeguato al P.U.T.T./P. Di conseguenza il Comune si impegna a produrre apposito elaborato che riporti i territori costruiti, l’ATD costa (area litoranea ed area annessa vigente) e gli ATE conseguenti.

Tale soluzione consente di prevedere una organizzazione razionale dell’insediamento costiero, tutelando efficacemente il bene costa e garantendo uguali condizioni e opportunità in rapporto alla posizione rispetto al bene stesso.

Resta inteso che ai fini dell’approvazione dei P.U.E. si applica l’art.16 comma 5 della Legge Regionale n.20 del 27.07.2001 per le aree interessate da ATD/ATE.

Punto 2.2. Sintesi integrazioni apportate nel Pug

2.2.1. ATE

Per la articolazione e le integrazioni riguardanti gli ATE, si veda il successivo punto della relazione relativo alla c.d. “Zona agricola”.

2.2.2. ATD

Elaborati grafici integrati a seguito degli esiti della “Conferenza di servizi”:

- serie 7.1 “tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica e dell’insediamento – Sistema botanico-vegetazionale” in scala 1: 10.000;
- serie 7.1/c “tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Atlante dei beni architettonici ed archeologici”;
- serie 7.2 “tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico” in scala 1: 10.000;
- Serie 9.1 “viabilità principale in scala 1:10.000;
- Serie 9.2/a “viabilità PUG” in scala 1:5.000;
- Elab. 10 “definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela” in scala 1:5.000;
- Elab. 10.1 “atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue” in scale varie;

Norme Tecniche di Attuazione integrate a seguito degli esiti della “Conferenza di servizi”:

- Art. 4.09.2- Reticolo morfo-idrologico
 - 4.09.2.1a – Individuazione
 - 4.09.2.1b – Area di pertinenza e area annessa: interventi ammessi
- Art. 4.09.3- Versanti e crinali
 - 4.09.3.1a – Individuazione
 - 4.09.3.1b – Area di pertinenza e area annessa: interventi ammessi
- Art.4.09.6- Zona umida
 - 4.09.6.a – Area di pertinenza
 - 4.09.6.b –Area annessa
- Art.4.09.7- Beni archeologici
 - 4.09.7.a – Area di pertinenza
 - 4.09.7.b –Area annessa
 - 4.09.7.c –Tracciato tratturale
- Art.4.09.8- Beni architettonici
 - 4.09.8.a – Area di pertinenza
 - 4.09.8.b –Area annessa
- Art.4.09.9.1- Beni strutturanti il paesaggio agrario: uliveto e vigneto
- Art.4.09.9.2- Beni diffusi del paesaggio agrario
- Art. 6.08.1- Zona “ES” – Zona residenziale estensiva
- Art. 6.11 – Aree di nuovo insediamento: Comparti (Cp)
 - 6.11.1 – Direttive strutturali
 - 6.11.2 – Direttive strutturali di tutela
 - 6.11.2.1- Contesto territoriale “costa ovest”
 - 6.11.2.2- Contesto territoriale “torrente antico”
 - 6.11.2.3- Contesto territoriale “Alberolongo”
 - 6.11.2.4- Contesto territoriale “costa est”
 - 6.11.3/14- Comparti

2.2.3. Territori costruiti

Elaborati grafici integrati a seguito degli esiti della “Conferenza di servizi”:

- Tav 6 “territori costruiti” in scala 1:5.000;
- Norme Tecniche di Attuazione integrate a seguito degli esiti della “Conferenza di servizi”:
- Art. 4.08.6. “Territori costruiti”.

Punto 2.3- Del.G.R. 1480/08: Aspetti di valenza urbanistica

Per le aree di nuovo insediamento (comparti CP) manca del tutto la definizione del quadro di assetto della viabilità e del sistema dei servizi, con particolare riguardo all’ampia fascia compresa fra la ex SS16 e la ferrovia, dove peraltro veniva disegnata nel PRG vigente con particolare attenzione alla forma urbana ed alle centralità funzionali. Non si prefigura pertanto un disegno urbanistico nè sono individuabili le aree che proprio grazie allo strumento del comparto potranno essere acquisite al patrimonio pubblico per la realizzazione del sistema viario e dei servizi.

Nello specifico, all’interno del comparti di nuovo insediamento, sulla base del raffronto tra i dati riportati in relazione e di quanto previsto nelle NTA (indici di fabbricabilità territoriali), la cubatura ad uso residenziale risulta essere pari, ad una prima analisi, a mc 6.389.638 che rapportata all’indice medio di 100 mc/ab (...) comporta l’insediamento di n. 63.896 abitanti.

Detto dato confrontato con quanto riportato nella relazione (pag. 42) evidenzia un marcato sovradimensionamento della cubatura residenziale di Piano, quantificabile nel possibile maggior insediamento di (63.389 - 11.595) n. 51.794 abitanti.

Peraltro, le N.T.A., all’art. 6.11 prevedono la formazione di un Piano Comunale dei Servizi (di cui non vi è traccia di disciplina nel PUG) preventivamente alla redazione dai singoli PUE del Comparti, introducendo uno strumento di carattere generale da relazionare sia al disegno urbanistico sia all’obiettivo intrinseco alla perequazione.

Punto 2.3. Sintesi degli esiti della Conferenza di Servizi

Il Sindaco evidenzia che sussiste difficoltà oggettiva ad impostare il dimensionamento del P.U.G. esclusivamente su metodi di calcolo del fabbisogno residenziale basato su trend demografico e sui parametri di affollamento, inidoneità degli alloggi e recupero del patrimonio edilizio esistente, a causa della situazione giuridica del vigente P.R.G., che vede quest’ultimo già sovradimensionato, con diritti edificatori consolidati e un numero cospicuo di piani esecutivi già presentati all’Amministrazione Comunale.

Pertanto si è proceduto ad una ricognizione più approfondita della capacità insediativa prevista dal P.R.G. vigente.

Il Sindaco invita l’Arch. Fuzio ad illustrare tale ricognizione sulla base di una scheda all’uopo elaborata dal progettista che si riserva di formalizzare nella prossima seduta, affinché venga allegata agli atti della Conferenza.

Il Sindaco evidenzia anche che la Zona ricompresa fra la Ferrovia e la S.S. n.16 bis qualificata dal Vigente P.R.G. come “Zona da definirsi con i Piani Particolareggiati (P.P.), benché apparentemente non direttamente utilizzabile secondo le N.T.A. del Vigente P.R.G., risulta in parte già in corso di utilizzazione in conseguenza di contenzioso presso il T.A.R. Puglia – Bari – risoltosi favorevolmente per i ricorrenti.

La Regione prende atto di tale complessa situazione giuridico-amministrativa e ritiene che comunque tale situazione non esima dal prestare la dovuta attenzione alla qualità degli insediamenti urbani prefigurati dal piano e ai criteri di equità fra proprietà interessate dalle trasformazioni previste.

Nel merito, la Regione ritiene che, ancorché derivante dalle previsioni del P.R.G. vigente, che stabiliva iFF parti a 4,5 mc/mq e 7 mc/mq rispettivamente per le maglie a ridosso della SSn.16 (zona semintensiva) e per le maglie a ridosso della ferrovia (zona intensiva), l’Ift di comparto pari a 3 mc/mq previsto dal PUG per la zona compresa fra la S.S.n.16 e la Ferrovia configuri densità insediative di fatto insostenibili. Ciò in conseguenza della necessità di riservare a servizi non solo le aree di cui al DIM 1444/68 ma anche parte del fabbisogno pregresso (10% della Superficie Territoriale del comparto come previsto dal PUG) e del precipuo fine, già condiviso dalla Conferenza, di salvaguardare aree immediatamente limitrofe alla fascia costiera.

La Regione, pertanto, chiede al Comune di ridurre l’Ift del comparto in tali zone per migliorare la qualità insediativa nella fascia destinata a residenza ad “alta densità”, nella zona a ridosso della ferrovia (evitando l’effetto barriera, garantendo sufficienti coni visuali e indici di permeabilità e piantumazione dei lotti edificabili).

Per quanto riguarda la Bs.ad ricompresa tra la Ferrovia e la S.S. n.16 bis, Via Martiri di Palermo e sovrappasso ferroviario, si conviene una sistemazione urbanistica che tenga conto della necessità di tutelare le preesistenze architettoniche di valore testimoniale o storico.

Alla luce della sistemazione viaria proposta per tali aree si conviene di individuare una fascia ad alta densità edilizia lungo la ferrovia e, a monte della previsione di viabilità, una fascia destinata a edilizia a bassa densità e servizi. Ai fini della tutela delle citate preesistenze architettoniche, si conviene che queste, ferma restando la proprietà anche privata e la partecipazione alla suscettività edificatoria dei comparti, debbano essere tutelate e valorizzate prevedendo una Zona destinata a standards urbanistici, da sistemare prevalentemente a verde in corrispondenza delle aree ove si registra la maggiore presenza di dette preesistenze.

In ogni caso la Regione chiede al Comune di produrre documentazione fotografica e localizzativa in merito alle preesistenze architettoniche insistenti nell'area in questione al fine della tutela nell'ambito del P.U.G., rinviando alla fase di attuazione dei P.U.E. la definizione delle aree di pertinenza e delle aree annesse ai fini di una più efficace salvaguardia e un più armonico inserimento nelle aree a servizi da localizzarsi nei pressi.

Ad inizio seduta vengono presentate:

- Tav.5/bis/a " Zone Omogenee DIM n.1444/68 e stato giuridico delle aree P.R.G. 1971. Verifica dimensionamento zone residenziali di nuovo impianto " .

- Tav.10 " Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela " .

da parte dell'Arch. Fuzio che riguarda quattro comparti territoriali così denominati: Costa Est, Torrente Antico; Alberolongo; Costa Ovest; così come individuati negli approfondimenti di cui alle sedute precedenti.

Nello specifico, pur apprezzando lo sforzo operato dall'Amministrazione Comunale ai fini della proposizione di un disegno urbanistico finalizzato alla tutela di beni paesaggistici e/o culturali, e conseguente razionalizzazione dell'insediamento, in esito alla utilizzazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di comparto (proposto dall'Amministrazione Comunale pari a 2,5 mc/mq). Con esclusione del contesto denominato costa ovest, la Regione Puglia rileva quanto segue: con riferimento ai carichi insediativi previsti nei singoli comparti, applicando l'Indice di fabbricabilità di comparto pari a 2,5 mc/mq come proposto dal Comune, si osserva che essi sono eccessivamente elevati. Questo in relazione: a) alla necessità di tutelare i diversi beni paesaggistici compresi all'interno dei comparti stessi (dalla lama alla costa a singoli manufatti di interesse architettonico e testimoniale) e di garantire la riqualificazione del territorio, secondo i principi finalizzati allo sviluppo sostenibile della comunità regionale, sanciti dall'art. 1 della Legge Regionale n. 20 del 27 Luglio 2001; b) alla necessità di identificare le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale in coerenza con l'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, come previsto per le previsioni strutturali del P.U.G. dall'art.9 della stessa Legge Regionale n. 20 del 27 Luglio 2001.

La tutela, infatti, non si garantisce solo salvaguardando il bene in quanto tale, ma anche programmando all'intorno insediamenti che si sviluppino armoniosamente, in un rapporto adeguato fra spazi aperti (viabilità, verde privato e parcheggi pertinenziali) e spazi edificati e fra altezze dei nuovi fabbricati ad edificarsi e altezze caratterizzanti l'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento della città storica.

Peraltro, gli esiti dell'applicazione degli elevati indici di fabbricabilità fondiaria che conseguirebbero all'applicazione di un indice di fabbricabilità di comparto pari a 2,5 mc/mq nelle aree destinate ad edilizia intensiva sono già osservabili nelle parti di città costruite mediante l'applicazione di un indice di fabbricabilità Fondiaria pari a 7mc/mq previsto dal P.R.G. vigente: tali parti di città, infatti, mostrano scarsa qualità ambientale nel rapporto fra spazi aperti e spazi edificati e nella ostruzione della fruizione fisica e percettiva dei beni paesaggistici (dalla costa ai beni culturali) oltre che scarsa coerenza con i caratteri identitari dei luoghi.

Inoltre, l'applicazione del suddetto indice di comparto comporta ancora un evidente sovradimensionamento delle previsioni residenziali rispetto ai relativi fabbisogni così come calcolati nell'ambito del processo di elaborazione del P.U.G., per quanto ancorati alle previsioni del PRG così come attuate nel corso degli anni.

Alla luce dell'insieme delle valutazioni su esposte, la Regione ritiene che l'Indice di Fabbricabilità di Comparto non debba superare 2 mc/mq.

La Regione ritiene che detto indice di comparto sia il massimo ammissibile anche nelle aree ad alta densità edilizia, denominate Bs.ad e BSD, previste nel centro edificato. I su accennati problemi

risultano, infatti, per queste aree ancor più evidenti in considerazione sia della loro ridotta dimensione sia della contiguità a contesti edificati con caratteri identitari e ambientali consolidati, con i quali tali densità risulterebbero palesemente disarmoniche.

In definitiva tale indice, ancora assai elevato rispetto alla prassi consolidata di definizione degli indici di comparti perequativi nel contesto nazionale e regionale, è da ritenersi nel caso di Trani ammissibile, tenuto conto dello stato giuridico come riveniente dal P.R.G. vigente e dalle vicende che hanno caratterizzato la sua attuazione, specie in relazione alla caducazione dei vincoli preordinati all'esproprio..

Il Sindaco, ribadendo che l'indice proposto nel PUG deriva non certo da differenti vedute sul piano paesaggistico ed ambientale ma piuttosto dal contesto giuridico e di diritto determinatosi negli ultimi decenni di storia urbanistica della città, e cioè dall'approvazione dell'ultimo PRG, rappresenta il convincimento che il ridimensionamento proposto dalla Regione prospetti comunque una ipotesi di sviluppo armonico ed equilibrato e che lo stesso, con la migliore compatibilità dell'i.f.c. pari a 2 mc/mq, persegua i medesimi obiettivi di qualità urbana posti a capo dell'azione dell'Amministrazione Comunale.

In conclusione le Amministrazioni convengono sulla riduzione dell'indice di fabbricabilità di comparto a 2 mc/mq nelle zone sopra indicate.

La Conferenza quindi passa ad esaminare la porzione di territorio ricompresa fra la S.S. 16, e la linea di costa, interessata dalla presenza di un sistema diffuso di attività produttive.

Rilevata la presenza, a ridosso della linea di costa di alcune aree libere e di singoli manufatti industriali rientranti nelle Zone D del PRG vigente, si addivene alla necessità di conseguire l'obiettivo di tutelare le residue aree libere, di incentivare maggiormente la riconversione degli impianti industriali costieri e di dotare il complesso delle maglie industriali, peraltro di grande estensione, di adeguate aree per servizi.

Pertanto si conviene quanto segue:

- 1.) Ridurre la densità volumetrica fondiaria da 2,5 a 1,5 mc/mq e conseguentemente introdurre nelle aree soggette a PUE l'ifc pari a 1 mc/mq.
- 2.) Riqualficazione degli insediamenti produttivi esistenti ricompresi nelle maglie di P.U.G. contraddistinte dalle lettere D1/2 – D1/3 – D1/4 – D1/6 – D1/7 – D1/16 – D1/17 con la incentivazione prevista dall'art. 4.10.1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, con ricorso ad intervento diretto e con definizione della superficie permeabile nella misura minima del 30% della superficie fondiaria.
- 3.) Accorpamento in un unico comparto delle tre maglie D_{sd}/1 – D1/1 (escluso il capannone esistente e area di pertinenza) – D1E/1 con concentrazione delle volumetrie nelle Maglie D1/1 e D1E/1 come tipizzate nel PRG vigente e prevedendo lo spostamento della viabilità di accesso al mare in prosecuzione della strada di collegamento previsto fra la strada Adriatica e la strada Fragatone perpendicolarmente alla linea di costa.
- 4.) Accorpamento delle Maglie DT/D1/1 con la D1E/2 con concentrazione delle volumetrie nella maglia D1E/2, da assoggettare a PUE e con area DT/D1/1 con modalità di utilizzazione con gli stessi parametri e destinazioni della SE/37, in analogia e per le stesse motivazioni di quanto determinato nella costa est per aree similari.
- 5.) Accorpamento delle Maglie D_{s ad}/2 – D1E/4 – D_{s ad}/3 – D1E/3 in due comparti da sottoporre a PUE.
- 6.) Accorpamento delle Maglie DT/D1/2 e D_{sd}/5 in unico comparto con concentrazione delle volumetrie nella maglia D_{sd}/5 e utilizzazione della DT/D1/2 con parametri e destinazioni della SE/37 in analogia e per le stesse motivazioni di quanto determinato nella costa est per aree similari.
- 7.) Perimetrazione delle aree libere contenute nella Maglia D1/12 da sottoporre a PUE, con concentrazione delle volumetrie nella fascia distante dalla costa e con definizione sulla costa di area con stessi parametri e destinazioni della SE/37, in analogia e per le stesse motivazioni di quanto determinato nella costa est per aree similari.

La Conferenza prosegue l'esame della Zone residenziali alla luce anche dell'elaborato integrativo prodotto denominato “Tutele Sovracomunali ATD – sistema della stratificazione storica dell'insediamento. Atlante dei Beni Architettonici e Archeologici – Elaborato 7.1/C”, la Regione rileva la necessità di integrare la scheda VA n.08 “Villa Bini”, secondo le indicazioni catastali contenute nel Decreto Ministeriale del 09.02.1999.

Esaminata anche la relativa norma di riferimento (art. 6.04.4) la Regione rileva la necessità di modificare ed integrare come di seguito si riporta (...)

L'Assessore Barbanente precisa che le modifiche introdotte al punto 5 delle norme mirano a ricondurre al rispetto della legge le norme in questione, che prefiguravano una previsione insediativa residenziale non computata ai fini del dimensionamento del piano e peraltro priva dei necessari standard urbanistici di legge. Per conservare l'incentivo previsto dall'Amministrazione Comunale per il recupero e riuso del manufatto vincolato evitando nel contempo che subisca ulteriori processi di degrado, la norma è stata integrata prevedendo la possibilità di altre destinazioni d'uso e relativa dotazione di urbanizzazioni secondarie da cedere all'amministrazione comunale. La distribuzione dei parcheggi su più livelli, prevista dalla norma, è consentita dal DIM 1444/68 solo in casi speciali qual è quello in esame.

Inoltre, l'Assessore Barbanente sostiene che la possibilità di prevedere che le sistemazioni a parcheggio siano localizzate e sviluppate anche a più livelli entro e/o fuori terra deve essere stralciata da tutto il corpo delle Norme Tecniche d'Attuazione, ove sia riferita al complesso della disciplina dei parcheggi o a zone territoriali omogenee di nuovo impianto, in aderenza con il DIM 1444/68 che consente solo in casi speciali, la distribuzione dei parcheggi su più livelli.

Il Sindaco prende atto dei rilievi e della proposta regionale di modifica dell'art. 6.04.4 (Zona Residenziale speciale definita Bsd) nonché delle norme sui parcheggi, e conviene con le modifiche proposte poiché esse meglio definiscono ed esplicitano i principi sui quali l'Amm/ne Com/le ha impostato le previsioni urbanistiche per l'area in questione.

La Conferenza conviene quindi con le modifiche proposte dalla Regione.

La Conferenza conviene, altresì, per le motivazioni sopra espresse in merito alla volumetria esistente non computata ai fini del carico insediativo, di eliminare dalla norma dell'art. 0.04.2 (Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità Bs.ad) il punto g. relativo sia all'edilizia residenziale (6.04.2.1) sia all'edilizia non residenziale (6.04.2.2).

La Conferenza si determina anche in ordine alla possibilità dei trasferimenti volumetrici per aree di nuovo impianto e, in considerazione dell'orientamento assunto dalla Conferenza stessa a favore della qualità insediativa urbana e della impossibilità secondo le norme Regionali vigenti in materia di Governo del Territorio di prevedere trasferimenti di diritti edificatori senza predefinire maglie cedenti e riceventi, ai fini della applicazione del metodo dei comparti perequativi e della tutela dei contesti individuati, conviene di consentire il trasferimento di diritti edificatori secondo il seguente criterio: i comparti a valle della ferrovia sino al mare dovranno essere sempre considerati come comparti cedenti da riservare, quindi, a verde e/o a servizi pubblici gratuitamente acquisiti al patrimonio comunale e da computarsi come aree a standard in relazione al carico insediativo complessivo di riferimento; di conseguenza i comparti a monte della ferrovia saranno sempre considerati come riceventi, ossia destinati alla localizzazione delle volumetrie a trasferirsi.

Il Sindaco evidenzia con riferimento agli standard urbanistici, che la Relazione di Piano opera nell'apposito capitolo (servizi alla popolazione) la verifica degli stessi, rispetto agli art. 3 e 4 del DIM 1444/68. Tale verifica riviene da quanto già presente in atti comunali (in particolare si rinvia all'allegato alla Deliberazione Consiliare n.75 del 13.09.2001 e prospetto riepilogativo correlato).

Detti atti dimostrano che gli standard urbanistici esistenti ammontano complessivamente a 73,13 ettari per US (ex art.3) e a 16,8 ettari per zone "F" (ex art.4).

Inoltre viene illustrato, da parte del progettista, il prospetto riepilogativo aggiornato, relativo alla verifica del dimensionamento del PUG che, a fronte della previsione insediativa globale di 98.592 abitanti, determina una dotazione di standard urbanistici per la popolazione residente pari a 19,80 mq/ab e per la popolazione complessiva insediata e da insediare, pari a 18,59 mq/ab.

Punto 2.3. Sintesi integrazioni apportate nel Pug

Elaborati grafici integrati a seguito degli esiti della "Conferenza di servizi":

- Elab. 5bis/a "zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975- Verifica del dimensionamento Zone residenziali di nuovo impianto" in scala 1:5.000;
- Elab. 5bis/b "zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975- Verifica del dimensionamento Zone residenziali di nuovo impianto" in scala 1:5.000;
- Elab. 5tris "zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975- Verifica del dimensionamento delle aree per servizi" in scala 1:5.000;
- serie 7.1/c "tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Atlante dei beni architettonici ed archeologici";
- Elab. 10 "definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela" in scala 1:5.000;
- Elab. 10.1 "atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue" in scale varie;
- Serie 11 "aree sottoposte ad interventi edilizi diretti" in scala 1:5.000;

Norme Tecniche di Attuazione integrate a seguito degli esiti della "Conferenza di servizi":

- Art. 4.10.1 – Zona produttiva “D1”
 - 4.10.1.1-Zona D1-Produttiva esistente ad alta densità
 - 4.10.1.3 – Zona “Ds.ad”- Produttiva speciale ad alta densità
 - 4.10.1.3 – Zona “D1e”- Produttiva di completamento ad alta densità
- Art. 4.10.4 – Zona “DT/D1” produttivo turistica
- Art. 5.02 - Aree per i servizi alla residenza (US)
- Art. 5.05 - Trasferimento dei diritti edificatori
- Art. 6.04.1. Zona omogenea Bs: norme generali comparti perequativi
- Art. 6.04.2 – Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità (Bs.ad)
 - 6.04.2.1- Edilizia residenziale
 - 6.04.2.2- Edilizia non residenziale
- Art. 6.04.4 – Zona residenziale speciale definita (BSD)
- Art. 6.11 – Aree di nuovo insediamento: Comparti (Cp)
 - 6.11.1 – Direttive strutturali
 - 6.11.2 – Direttive strutturali di tutela
 - 6.11.2.1- Contesto territoriale “costa ovest”
 - 6.11.2.2- Contesto territoriale “torrente antico”
 - 6.11.2.3- Contesto territoriale “Alberolongo”
 - 6.11.2.4- Contesto territoriale “costa est”
 - 6.11.3/14- Comparti

Punto 3.1- Del.G.R. 1480/08: Zone agricole

All'interno delle arse agricole, diversamente tipizzate, é contemplata una vasta tipologia di interventi d'opera, spesso in palese contraddizione con le indicazioni e obiettivi enunciati nel D.P.P. (Del. di C.C. n. 42/2004); in particolare sono resi ammissibili interventi relativi ad: impianti industriali agro-alimentari, impianti sportivi, impianti turistico-residenziali, impianti produttivi energetici, impianti commerciali connessi alle attività, di cava, impianti di frantumazione inerti, residenze speciali, residenze stagionali, studi professionali, recupero-riuso di edifici esistenti con qualsiasi destinazione, ecc.

In particolare è prevista una Zona AS destinata a residenza, con un ulteriore sovradimensionamento del PUG, rilevando una utilizzazione di tipo intensive con ricorso a lotti aventi superficie minima d'intervento pari a mq 1.000, in contrasto con la vocazione agricola del territorio interessato.

Punto 3.1. Sintesi degli esiti della Conferenza di Servizi

Il progettista illustra gli approfondimenti operati in ordine agli elaborati relativi alla zonizzazione e alle N.T.A. della Zona Agricola secondo le indicazioni emerse dalla D.G.R. n.1480 dell'1.08.2008.

Sul tema delle Zone Agricole, a seguito della presentazione della Tavola riportante gli ATE del P.U.T.T./p e delle analisi e delle integrazioni normative prodotte, di dettaglio dello stato di fatto delle diverse parti del territorio rurale, si conviene quanto segue: la zona periurbana, che si caratterizza già oggi per un carattere fortemente multifunzionale, ossia per la spinta parcelizzazione della proprietà, per la consolidata abitudine ad utilizzare, per scopi ricreativi e per il tempo libero tali aree, che hanno perso da tempo l'esclusiva connotazione agricola produttiva a causa dei processi di secondarizzazione prima e terzialisazione dopo dell'economia cittadina, per la presenza già alla data di adozione del piano di costruzioni rurali dedicate al tempo libero, dovrà essere distinta da tutte le altre zone agricole aventi caratteristiche profondamente diverse; ciò anche allo scopo di evitare in zona agricola che destinazioni fra loro non compatibili confliggano reciprocamente.

Pertanto la Zona Agricola E1 è limitata agli Ambiti periurbani, privi di caratteri paesaggistici estesi di rilievo (ATE E), posti a ridosso delle zone di espansione residenziali e commerciali previsti dal P.U.G. Per tale zona, tenuto conto che l'unità colturale storica è il vignale (1.200 mq) e al fine di conservare i caratteri di ruralità della zona, si conviene sulla definizione del lotto minimo pari a 4 vignali (4.800 mq) con Iff. pari a 0,03 mc/mq e la possibilità di realizzare, ovviamente previo Permesso di Costruire oneroso, costruzioni anche da parte di soggetti privi della qualifica di imprenditore, bracciante o coltivatore diretto.

In tale Zona E1 sono da vietarsi cave ed attività produttive annesse alla trasformazione dei prodotto agricoli, ivi compresa la zootecnia.

E' classificata E2, la restante parte della Zona Agricola, priva di valori paesaggistici estesi di rilievo (ATE E), essendo caratterizzata dalla cospicua presenza di attività estrattive, anche in esercizio, peraltro ricomprese nelle aree di cui al Bacino Estrattivo BPP previsto dal PRAE, potrà essere destinata alla attività agricola ivi comprese attività produttive connesse all'attività agricola ed estrattive. Per tale

restante parte è da escludersi l'utilizzo per il tempo libero in quanto incompatibile con ambiente fortemente caratterizzato da utilizzo impattante in atto. V'è altresì incentivato il recupero delle aree utilizzate per attività produttive dismesse favorendo anche la loro riconversione per impianti di energie rinnovabili.

Per quanto attiene alle aree di maggior pregio paesaggistico, l'intera zona interessata dall'ATE A sarà tipizzata Zona Agricola E3 con lotto minimo 20.000 mq. e Iff.0,01 mc/mq e caratterizzata dalle norme di tutela previste, in coerenza con il P.U.T.T./p, dall'art.4.08.2 delle N.T.A. come integrate e modificate in sede di Conferenza e di seguito riportate (...).

Si dà atto della eliminazione dall'ambito A (art.4.08.2 delle N.T.A. di PUG) di tutta la parte riguardante la disciplina del comparto a destinazione turistico residenziale Cp1, poiché già disciplinata dalle direttive di tutela della costa ovest di cui alle sedute precedenti.

L'intera area interessata dall'ATE C è classificata E4 e destinata alla attività agricola con lotto minimo pari a 10.000 mq. e Iff. 0,05 mc/mq di cui max 0,03 mc/mq destinati alla residenza;

Nella zona E5, corrispondente all'ATE di tipo D, il lotto minimo sarà pari a 8.000 e Iff. 0,05 di cui max 0,03 mc/mq per residenza.

Nelle zone territoriali E2/E4/E5 non è consentita la residenza se non in funzione della conduzione del fondo e sulla scorta di preventivo piano aziendale presentato da soggetti in possesso di qualifica di imprenditore agricolo, bracciante agricolo o coltivatore diretto.

Dette limitazioni non riguardano i manufatti esistenti alla data del 16.08.1971 e relative aree di pertinenza, per i quali sono incentivati interventi di recupero e riuso per destinazioni legate ad attività agrituristiche, turismo rurale, tempo libero - sportive, ricettive.

Le aree denominate dal P.U.G. come Zone Agricole Speciali (AS) sono state definite "Zona di recupero territoriale" (ZRT) in considerazione delle specifiche valenze paesaggistiche per la tipologia delle costruzioni esistenti ("villini", residenze prevalentemente stagionali) e per la qualità della vegetazione di alto fusto di impianto generalmente contestuale alla edificazione. La Conferenza, rilevata la mancanza di alcuna funzione agricola nei territori in questione per l'abbandono dell'attività agricola, sostituita da una diffusa attività edilizia legata al tempo libero, che ha compromesso la vocazione agricola del territorio e rilevata la necessità di dotare tali insediamenti di adeguata viabilità di accesso e di infrastrutture e servizi, conviene sulla necessità di sottoporre queste zone a recupero territoriale, prevedendo PUE estesi all'intera maglia e proponibile dal 51% della proprietà catastale in conformità dell'art.16 – comma 1 lettera b della Legge Regionale n.20 del 27.07.2001.

La Conferenza dà atto che le norme generali delle Zone Agricole e di Recupero Territoriale sono quelle di seguito riportate Art. 4.05 – "ZRT" Zona di recupero territoriale (...)

Per quanto attiene al sovradimensionamento di PUG rilevato dalla Delibera di Giunta Regionale n.1480 dell'1.08.2008, si dà atto che gli immobili presenti nelle zone di recupero territoriale sono prevalentemente destinati a residenze stagionali o per il tempo libero e svago, tali da non incidere sul carico insediativo complessivo previsto per le zone residenziali.

Punto 2.3. Sintesi integrazioni apportate nel Pug

Elaborati grafici integrati a seguito degli esiti della "Conferenza di servizi":

- serie 8.1 "tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio" in scala 1:10.000
- serie 8.2 "tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio" in scala 1:5.000.

Norme Tecniche di Attuazione integrate a seguito degli esiti della "Conferenza di servizi":

Art. 4.01 – Zone produttive: suddivisione, norme generali

Art. 4.02 – Zone per attività agricole "E1" – ATE "E"

Art. 4.03 – Attività complementari insediabili nelle zone agricole "E1" – ATE "E"

Art 4.04 – Zona agricola "E2" – ATE "E" per attività di trasformazione prodotti agricoli ed attività zootecniche insediabili nelle zone agricole

Art. 4.05 – "ZRT" Zona di recupero territoriale

Art. 4.06 – Zone agricole per attività primarie sottoposte a tutela ed a recupero: norme generali e procedure

Art. 4.07 – Zone agricole per attività primarie sottoposte a tutela ed a recupero: aree già impegnate da attività estrattive (AR)

4.07.1- Norme generali

Art. 4.08 - Zona agricola sottoposta a tutela: ambiti territoriali estesi (ATE)

4.08.1- Definizioni

4.08.2. Zona agricola "E3" Ambito territoriale esteso "A": interventi ammessi

- 4.08.4. Zona agricola “E4” Ambito territoriale esteso “C”: Interventi ammessi
- 4.08.5. Zona agricola “E5” Ambito territoriale esteso “D”: interventi ammessi

Punto 3.2- Del.G.R. 1480/08: Zone residenziali

La zona A2- Centro Storico manca di analisi che possano consentire di configurare della Tav. 11 come sostitutiva del PUE; peraltro, la previsione per ciascuna delle 4 diverse tipologie insediative, individuate nella ristrutturazione edilizia, contrasta palesemente con l’obiettivo di tutela richiamato nella stessa relazione, laddove si dichiara l’obiettivo di conservare attivamente i paesaggi urbani interni costituiti dalla città antica e della città ottocentesca.

A detto obiettivo si sottrae, quanto a disciplina urbanistico-edilizia, anche la Zona A1, laddove é prevista all’art. 6.01 delle NTA la sopraelevazione di edifici moderni per perseguire il c.d. completamento delle architetture interrotte, da valutare invece più propriamente in sede di preventivo P.U.E..

Per le aree di nuovo insediamento (comparti CP) manca del tutto la definizione del quadro di assetto della viabilità e del sistema dei servizi, con particolare riguardo all’ampia fascia compresa fra la ex SS16 e la ferrovia, dove peraltro veniva disegnata nel PRG vigente con particolare attenzione alla forma urbana ed alle centralità funzionali. Non si prefigura pertanto un disegno urbanistico nè sono individuabili le aree che -proprio grazie allo strumento del comparto- potranno essere acquisite al patrimonio pubblico per la realizzazione del sistema viario a dei servizi.

Punto 3.2. Sintesi degli esiti della Conferenza di Servizi

La conferenza, in relazione a quanto rilevato nella Delibera di Giunta Regionale n.1480/2008 e nei precedenti verbali circa le zone omogenee A1 e A2, conviene di modificare ed integrare la norma così come segue:

- Art.6.01- Zona residenziale “A1” – Centro antico (...);
- Art.6.02 - Zona residenziale “A2” – Centro storico (...);

Punto 2.3. Sintesi integrazioni apportate nel Pug

Elaborati grafici integrati a seguito degli esiti della “Conferenza di servizi”:

- Tav.7.1/d “tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Centro storico: tavola sostitutiva della pianificazione esecutiva della zona omogenea A2” in scala 1: 2.000;
- allegato – “Zona A2: analisi dello stato dei luoghi e rilievo fotografico” in varie scale;
- Elab. 10 “definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela” in scala 1:5.000;

Norme Tecniche di Attuazione integrate a seguito degli esiti della “Conferenza di servizi”:

- Art.6.01- Zona residenziale “A1” – Centro antico;
- Art.6.02 - Zona residenziale “A2” – Centro storico;
- Art. 6.04.1. Zona omogenea Bs: norme generali comparti perequativi
- Art. 6.11 – Aree di nuovo insediamento: Comparti (Cp)
 - 6.11.1 – Direttive strutturali
 - 6.11.2 – Direttive strutturali di tutela
 - 6.11.2.1- Contesto territoriale “costa ovest”
 - 6.11.2.2- Contesto territoriale “torrente antico”
 - 6.11.2.3- Contesto territoriale “Alberolongo”
 - 6.11.2.4- Contesto territoriale “costa est”
 - 6.11.3/14- Comparti

Punto 3.3- Del.G.R. 1480/08: Zone alberghiere

Per quanto riguarda le strutture alberghiere si evidenzia che il Piano prevede variegata tipologia di insediamento: infatti per detta utilizzazione sono indicate n. 3 aree: “Zona AL-zona alberghiera”; “Zona DT/D1-Produttiva-turistica”; “Zona ES-AL: zone residenziale estensiva con destinazione alberghiera”. Nel merito si evidenzia che, a fronte della mancata illustrazione di alcuno specifico obiettivo e/o dimensionamento, le aree individuate hanno un peso complessivo pari a Ha 22.99.47. Inoltre si evidenzia che detti interventi sono ampiamente contemplati sia all’interno del territorio agricolo sia all’interno della Zona Es.

Per le Zone ES, che impegnano una superficie complessiva pari a Ha 23.67.98 e prevista una doppia utilizzazione, ovvero oltre a quella di tipo alberghiero anche quella di tipo residenziale, ed in proposito è necessario che si chiariscano le modalità di ricorso alle due funzioni. In ogni caso, la densità insediativa prevista per le funzioni alberghiere in aree sensibili dal punto di vista ambientale contrasta palesemente con gli obiettivi di tutela dei valori ambientali e paesaggistici di tali aree.

Punto 3.3. Sintesi degli esiti della Conferenza di Servizi

Inoltre le variazioni apportate alle norme per le zone agricole, unitamente ai ridimensionamenti operati nelle zone residenziali, consentono di superare il controllo di compatibilità anche per le zone alberghiere.

Punto 3.3. Sintesi integrazioni apportate nel Pug

Elaborati grafici integrati a seguito degli esiti della “Conferenza di servizi”:

- Elab. 10 “definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela” in scala 1:5.000;
 Norme Tecniche di Attuazione integrate a seguito degli esiti della “Conferenza di servizi”:

- Art. 6.11 – Aree di nuovo insediamento: Comparti (Cp)
 - 6.11.1 – Direttive strutturali
 - 6.11.2 – Direttive strutturali di tutela
 - 6.11.2.1- Contesto territoriale “costa ovest”
 - 6.11.2.2- Contesto territoriale “torrente antico”
 - 6.11.2.3- Contesto territoriale “Alberolongo”
 - 6.11.2.4- Contesto territoriale “costa est”
 - 6.11.3/14- Comparti

In riferimento alla integrazioni e/o modifiche ratificate dalle “conferenze di servizio”, il Pug di Trani, è costituito dai seguenti elaborati scritto-grafici:

A. Relazione generale

C. Regolamento Edilizio

D. Relazione integrativa

Analisi

Tav 1	territorio comunale: inquadramento territoriale e connessione con i centri abitati confinanti	1:25.000
Tav 2/a	territorio comunale, stato di fatto	1:10.000
Tav 2/b	territorio comunale, stato di fatto	1:10.000
Tav 3/a	zone omogenee DIM 1444/68, stato giuridico aree PRG/1971	1:10.000
Tav 3/b	zone omogenee DIM 1444/68, stato giuridico aree PRG/1971	1:10.000
Tav 4/a	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/b	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/c	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/d	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/e	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 5/a	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/b	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/c	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/d	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/e	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
TAv.5bis/a	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento “Zone residenziali di nuovo impianto”	1:5.000
Tav. 5bis/b	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento “Zone residenziali di nuovo impianto”	1:5.000
Tav. 5tris	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento delle aree per servizi	1:5.000

Pug strutturale

B. Norme Tecniche di Attuazione

Tav 6	territori costruiti	1:5.000
Tav.7.1/a	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica dell’insediamento – Sistema botanico-vegetazionale	1: 10.000
Tav.7.1/b	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica dell’insediamento – Sistema botanico-vegetazionale	1: 10.000
Elab. 7.1/c	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Atlante dei beni architettonici ed archeologici	varie
Tav.7.1/d	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Centro storico: tavola sostitutiva della pianificazione esecutiva della zona omogenea A2 allegato - Zona A2: analisi dello stato dei luoghi e rilievo fotografico	1: 2.000 varie
Tav 7.2/a	tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico	1:10.000
Tav 7.2/b	tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico	1:10.000
Tav 8.1/a	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:10.000
Tav 8.1/b	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:10.000
Tav 8.2/a	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000

Tav 8.2/b	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/c	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/d	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/e	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 9.1/a	viabilità principale	1:10.000
Tav 9.1/b	viabilità principale	1:10.000
Tav 9.2/a	viabilità PUG	1:5.000
Tav 9.2/b	viabilità PUG	1:5.000
Tav 10	definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela	1:5.000
Elab. 10.1	atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue	varie
Pug programmatico		
Tav 11/a	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/b	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/c	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/d	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/e	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000

Allegato n.1

Del. G.R. n.1480/2008

415



Provvedimento adottato in aggiunta agli argomenti iscritti all'o.d.g.; ai sensi dell'art.3, ultimo comma, del Regolamento interno.

REGIONE PUGLIA

Deliberazione della Giunta Regionale

N. **1480** del 01/08/2008 del Registro delle Deliberazioni

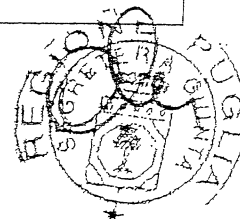
Codice CIFRA: URB/DEL/2008/00079

OGGETTO: TRANI(BA) PIANO URBANISTICO GENERALE (P.U.G.).
L.R.27/07/2001 n.20,art.11 commi 7 e 8. Controllo di compatibilita'.

L'anno 2008 addì 01 del mese di Agosto, in Bari, nella Sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Regionale, previo regolare invito nelle persone dei Signori:

Sono presenti:		Sono assenti:	
Presidente	Nichi Vendola	Assessore	Onofrio Introna
V.Presidente	Sandro Frisullo	Assessore	Mario Loizzo
Assessore	Angela Barbanente		
Assessore	Marco Barbieri		
Assessore	Elena Gentile		
Assessore	Silvia Godelli		
Assessore	Domenico Lomelo		
Assessore	Michele Losappio		
Assessore	Guglielmo Minervini		
Assessore	Massimo Ostillio		
Assessore	Enzo Russo		
Assessore	Francesco Saponaro		
Assessore	Alberto Tedesco		

Assistè alla seduta il Dott. Romano Donno, Segretario redigente.



L'Assessore all'Urbanistica, dott.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'Istruttoria espletata dal Responsabile del procedimento, di seguito esplicitata e confermata dal Dirigente ff. dell'Ufficio 2° e dal Dirigente del Settore Urbanistica, riferisce quanto segue:

Con nota prot. Gen. N. 0011725, pervenuta all'Assessorato all'Urbanistica in data 18.03.08 ed acquisita al protocollo del 10.04.08, il Comune di Trani ha trasmesso gli elaborati scritto-grafici relativi al P.U.G. del proprio territorio per il controllo di compatibilità da effettuarsi da parte della Giunta Regionale ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 11, punto 7 della L.R. n. 20/2001 recante "Norme generali di governo ed uso del territorio", la documentazione tecnico-amministrativa afferente al Piano Urbanistico Generale (PUG) del proprio territorio comunale, come di seguito complessivamente costituita:

ATTI AMMINISTRATIVI

- *Delibera di C.C. n. 42 del 07.10.2004 – "Adozione Documento Programmatico Preliminare;*
- *Delibera di C.C. n. 29 del 26.07.2006 - "Adozione Piano Urbanistico Generale della Città' di Trani ai sensi della legge Regionale n. 20 del 27.07.2002";*
- *Delibera di C.C. n. 109 del 21.12.2007 - "Iter amministrativo del P.U.G. della Città di Trani: Esame delle osservazioni ai sensi della L.R. n. 20 del 27.07.2001";*
- *Delibera di C.C. n. 14 del 15.02.2007 - "Piano Urbanistico Generale. Delibera di C.C. n. 64 del 14.07.2006 di adozione. Esame osservazioni. Determinazioni."*

ELABORATI SCRITTO-GRAFICI DEL P. U. G.

A. Relazione Generale

- TAV. 1 Territorio Comunale: inquadramento territoriale e connessione con i centri abitati confinanti;
- TAV. 2/A Territorio Comunale, stato di fatto;;
- TAV. 2/b territorio Comunale, stato di fatto;
- Tav. 3/a Zone Omogenee DIM 144/68, stato giuridico aree PRG/1975;
- Tav. 3/b Zone omogenee DIM 144/68, stato giuridico aree PRG/1975;
- Tav. 4/a Territorio Comunale: stato di fatto;
- Tav. 4/b Territorio Comunale: stato di fatto;
- Tav. 4/c Territorio Comunale: stato di fatto;
- Tav. 4/d Territorio Comunale: stato di fatto;
- Tav. 4/e Territorio Comunale: stato di fatto;
- Tav. 5/a Zone Omogenee DIM 144/68 e stato giuridico aree PRG/1971, 1975;
- Tav. 5/b Zone Omogenee DIM 144/68 e stato giuridico aree PRG/1971, 1975;
- Tav. 5/c Zone Omogenee DIM 144/68 e stato giuridico aree PRG/1971, 1975;
- Tav. 5/d Zone Omogenee DIM 144/68 e stato giuridico aree PRG/1971, 1975;
- Tav. 5/e Zone Omogenee DIM 144/68 e stato giuridico aree PRG/1971, 1975;
- Tav. 6 Territori costruiti;



[Handwritten signatures and initials]

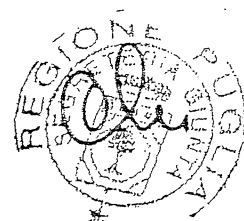
- o Tav. 7/a Tutele sovracomunali ATD/PUTT. Paesaggio;
- o Tav. 7/b Tutele sovracomunali ATD/PUTT. Paesaggio;
- o Tav. 8/a Tutele sovracomunali ATD/PUTT. Paesaggio;
- o Tav. 8/b Tutele sovracomunali ATD/PUTT. Paesaggio;

B. Norme Tecniche di Attuazione

C. Regolamento Edilizio

D. Tavole operative

- o Tav. 9.1/a viabilità principale;;
- o Tav. 9.1/b viabilità principale;
- o Tav. 9.2/a viabilità di PUG;
- o Tav. 9.2/b viabilità di PUG;
- o Tav. 10/a aree sottoposte a interventi edilizi diretti;
- o Tav. 10/b aree sottoposte a interventi edilizi diretti;
- o Tav. 10/c aree sottoposte a interventi edilizi diretti;
- o Tav. 10/d aree sottoposte a interventi edilizi diretti;
- o Tav. 10/e aree sottoposte a interventi edilizi diretti;
- o Elaborati su supporto informatico;
- o Relazione geologica-tecnica;
- o Allegato 1 Carta corografica;
- o Allegato 2 Carta geolitologica;
- o Allegato 3 Carta idrogeologica;
- o Allegato 4 Carta del Clima;
- o Allegato 5 Carta delle Pendenze;
- o Allegato 6 Carta delle esposizioni;
- o Allegato 7 Carta dell'uso dei suoli;
- o Allegato n.8 a Carta geomorfologica – settore nord;
- o Allegato n. 8 b Carta geomorfologica – settore sud;
- o Allegato n. 9 a Carta geologico – tecnica settore nord;
- o Allegato n. 9 b Carta geologico – tecnica settore sud;



PARERI ALTRI ENTI

- Autorità di Bacino della Puglia. Parere finale favorevole espresso con nota prot. n. 4050 del 3.07.2006;
- Struttura Tecnica Provinciale di Bari (Ex Ufficio Genio Civile). Parere favorevole espresso con nota prot. n. 1969 del 13.07.2006

Ciò premesso in termini di ricognizione della documentazione trasmessa dal Comune, in ordine alle disposizioni normative di riferimento per il controllo di compatibilità di competenza regionale, si rammenta che l'art. 11 ("Formazione del PUG") della L.r. n. 20/2001, ai comma 7° e 8°, recita quanto segue:

[Handwritten signature]

“Il PUG così adottato viene inviato alla Giunta Regionale e alla Giunta Provinciale ai fini del controllo di compatibilità rispettivamente con il DRAG e con il PTCP, ove approvati. Qualora il DRAG e/o il PTCP non siano stati ancora approvati, la Regione effettua il controllo di compatibilità rispetto ad altro strumento di pianificazione territoriale ove esistente, ivi inclusi i piani già approvati ai sensi degli articoli da 4 a 8 della Legge Regionale 31 maggio 1980 n. 56, ovvero agli indirizzi regionali della programmazione socio-economica e territoriale di cui all'art.5 del D.lgs. 267/2000.”

La Giunta Regionale e la Giunta provinciale si pronunciano entro il termine perentorio di centocinquanta giorni dalla ricezione del PUG, decorso inutilmente il quale il PUG si intende controllato con esito positivo.”

Con delibera di G.R. n.1328 del 03/08/07 è stato inoltre approvato il “Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) - Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali (PUG)”, di cui all'art.4/co.3b ed all'art.5/co.10bis della L.r. n.20/2001; con la Circolare Regionale n.1/2008 è stato chiarito che i piani comunali adottati prima dell'entrata in vigore dei predetti “Indirizzi”, vanno valutati in base alle norme previgenti, ed in particolare, nella fattispecie concreta del Comune di Trani, il controllo di compatibilità va effettuato con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale esistenti (PUTT/P) nonché con riferimento ai Piani vigenti e/o adottati.

In ordine ai termini di riferimento del controllo regionale, nel merito dei contenuti del PUG si rappresenta quanto segue.

1.0 DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (Delib. C.C. n. 42/2004)

Il DPP, come emendato in sede di adozione, si compone unicamente di una relazione nell'ambito della quale sono indicati, espressi in termini di principi generali, i seguenti (testuali) obiettivi del PUG, rispettivamente per lo sviluppo residenziale e lo sviluppo aree produttive, così come di seguito riportato:

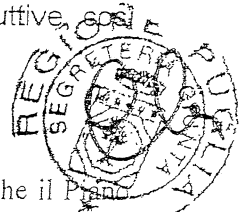
Indirizzi di programmazione urbanistica della Amministrazione Comunale

Il Piano Urbanistico Generale del Comune di Trani non può non tener conto della circostanza che il Piano Regolatore Generale approvato con D.M. LL.PP. n.3990/71 abbia delineato un assetto urbanistico ben definito, consolidatosi negli anni, impostato su direttrici generali di sviluppo.

Compito del P.U.G. dovrà essere quello di impostare ed armonizzare le varie componenti che determineranno, sulla base delle normative ed orientamenti urbanistici vigenti e di una dinamica di sviluppo attuale, il tessuto urbanistico del futuro “immediato”, nell'arco di tempo imposto dalla programmazione regionale.

La problematica è ulteriormente resa complessa in considerazione:

- della necessità di dover contemperare la obbligatorietà di dover prevedere lo sviluppo programmabile nell'arco di tempo previsto dalla L.R. n.56/80, dalla delibera di G.R. n.6320/89, con l'estensione e conservazione delle aree definite urbanisticamente dal P.R.G. a vocazione edificatoria non ancora utilizzate;
- della applicazione della perequazione urbanistica quale soluzione per superare la materia della caducazione



dei vincoli in conseguenza della sentenza della Corte Costituzionale n. 179/99;

- della volontà di ridefinire l'assetto urbanistico della zona industriale verso Barletta, in modo da renderlo più compatibile con la risorsa della costa;
- della necessità di dover predisporre una strumentazione urbanistica compatibile con le norme del Piano Urbanistico Territoriale Tematico/paesaggio (P.U.T.T./p);
- della possibilità di poter prevedere lo sviluppo di edificazione specificatamente a supporto di attività del settore terziario, direzionale e commerciale in prospettiva dell'attuazione della istituita sesta provincia pugliese;
- della necessità di attivare processi di riqualificazione urbanistica di aree dismesse in ambito residenziale, incompatibili con il tessuto edilizio esistente.

SVILUPPO RESIDENZIALE

Lo sviluppo residenziale dovrà tenere conto della proiezione demografica e delle potenzialità di sviluppo della città nell'ambito dei settori del terziario, del commercio e del turismo.

Per rispondere all'esigenza derivante dall'obbligo di programmare lo sviluppo edilizio nell'arco di tempo imposto dalla programmazione regionale e contestualmente della volontà politica di rispettare l'estensione e la suscettività edificatoria, si potrà definire, dunque, uno sviluppo edilizio "a tempo", programmato sulla base della suscettività edificatoria delle aree previste dal P.R.G., rinviando lo sviluppo delle aree non rientranti nello strumento di pianificazione urbanistica ad approvarsi a programmazioni successive.

Tali aree, pur conservando la loro potenzialità e suscettività sarebbero, in definitiva, rinviate alla programmazione futura.

Dovranno essere previste, conseguentemente, volumetrie e destinazioni d'uso differenziate degli immobili e dovranno essere proporzionati gli standard urbanistici.

Nell'ambito degli interventi edilizi dovrà definirsi l'obbligo dell'indice di terziarizzazione minimo, pari al 20% delle cubature, ove dovranno allocarsi i servizi della residenza (attività commerciali, studi professionali, attività artigianali), al fine di evitare la creazione di quartieri non autonomi per tale aspetto.

Sarà possibile prevedere incentivi volumetrici per realizzazioni a destinazione ricettiva.

Su tutto il territorio dovranno essere individuati i beni diffusi riconosciuti di valore storico testimoniale, vincolati, favorendone processi di riqualificazione.

Aree esterne al centro edificato

- Aree ad alta densità edilizia -

Le direttrici dello sviluppo residenziale sono individuate di fatto sull'asse viario per Bisceglie e sull'asse viario per Corato, la cui ricongiunzione avviene sull'asse della S.S. 16 bis.

Tale modello di sviluppo risulta condivisibile, pur dovendo evidenziare il notevole carico insediativo previsto dal P.R.G. sulle aree prospicienti la costa.

Tuttavia il diritto acquisito dai proprietari dei suoli non si ritiene possa essere assoggettato a modifiche senza che ciò possa causare inevitabilmente contenziosi.

D'altra parte lo sviluppo demografico dei prossimi quindici anni ed il conseguente sviluppo volumetrico non consentono la conservazione, nel contempo, di tutte le aree tipizzate e degli indici di fabbricabilità del P.R.G..

Si potrà definire, dunque, uno sviluppo edilizio "a tempo", programmato sulla base della suscettività edificatoria delle aree prevista dal P.R.G., rinviando lo sviluppo delle aree non rientranti nello strumento di pianificazione urbanistica ad approvarsi a programmazioni successive.

Tali aree, pur conservando la loro potenzialità e suscettività edificatoria sarebbero, in definitiva, rinviate alla programmazione futura.

Questa ipotesi trova conforto nella constatazione che lo sviluppo edilizio degli ultimi trenta anni è avvenuto sempre in modo graduale e su aree contigue di volta in volta a quelle già edificate, per ovvi motivi di economicità e sostenibilità economica dell'intervento edilizio da parte degli operatori.

Peraltro non si ritiene condivisibile uno sviluppo del territorio che possa portare alla realizzazione di quartieri "satelliti" del centro abitato, senza che ciò determini disagi alla collettività in termini di qualità della vita e sostenibilità del costo delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

È di tutta evidenza che la impostazione dei "comparti" porterà alla risoluzione della problematica della



R. Ce' P

caducazione dei vincoli, in quanto le aree a standards urbanistici verrebbero definite in occasione dell'attuazione del singolo compatto.

E', inoltre, da normare ed incentivare la possibilità di trasferire attività non compatibili con la residenza ed il turismo e, sempre con tali finalità, la possibilità di trasferire diritti edificatori.

- Aree a medio - bassa densità edilizia -

Per quanto attiene lo sviluppo edilizio nel ventaglio ricompreso fra la S.S. 16 bis e l'asse viario per Corato, a medio - bassa densità e di cui è auspicabile una forte espansione, non si può non prendere atto che la tipologia edilizia a bassa densità, come prevista dal P.R.G., non ha avuto lo sviluppo ipotizzato.

La motivazione principale deriva dalla compresenza di un indice di fabbricabilità fondiario elevato e delle caratteristiche di unifamiliarità e di isolamento del singolo manufatto nel lotto minimo.

In tale situazione si ritiene possibile e condiviso dai proprietari dei suoli in questione operare da un lato un ridimensionamento dell' i.f.f. consentendo, nel contempo, diverse tipologie edilizie (ville a schiera, a patio, isolate), senza imporre lotto minimo, ma definendo aree di minimo intervento.

Anche tale ipotesi è supportata dalla constatazione che nel più recente passato si è avuto un parziale sviluppo della tipologia a bassa densità edilizia, con realizzazioni di gran lunga sottodimensionate rispetto alle possibilità edificatorie.

Particolare attenzione, non disgiunta da valutazioni di ordine ambientale e paesaggistico, dovrà essere posta sull'area a bassa densità edilizia localizzata nelle adiacenze della vasca Boccadoro per la quale è ipotizzabile una riconversione in edilizia turistico ricettiva, nel rispetto delle possibilità concesse dal P.U.T.T./p e delle previsioni del P.C.C..

Per le stesse motivazioni è da prevedersi uno sviluppo "controllato" dell'area a suscettività edificatoria prospiciente la costa est del litorale, definendo limiti d'altezza, fascia di rispetto e tutela, indice di piantumazione.

Aree interne al centro abitato

Il tessuto urbano interno al centro abitato, ricomprensente il Centro Storico ed il Borgo Ottocentesco, risulta essere consolidato anche in conseguenza dello sviluppo edilizio previsto dal P.R.G. del 1971.

Il dato più evidente risulta essere il deficit in ordine al fabbisogno di aree per standard urbanistici, da correlarsi con la presenza dei "vuoti urbani" conseguenti alla caducazione dei vincoli preordinati all'espropriazione.

Come ben noto tale problematica è connessa con il tema della necessaria previsione di indennizzo dovuto al proprietario del suolo in caso di reiterazione del vincolo di in edificabilità assoluta e del conseguente mancato utilizzo del bene, come derivante dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 179/99.

In tale contesto si ritiene che si possa affrontare e risolvere tale problematica contemperando l'interesse pubblico all'ottenimento delle aree a standards necessari per il soddisfacimento del relativo fabbisogno previsto dal D.M. 2.4.1968 n.1444, con l'interesse privato all'ottenimento di una destinazione urbanistica non penalizzante, in generale mediante l'applicazione della perequazione urbanistica, prevista dalla L.R. n.20/200 I, nonché favorendo immediati processi di riqualificazione urbanistica di aree dismesse ed incompatibili con il tessuto urbano esistente.

Particolare interesse dovrà essere riposto nella valutazione del tessuto urbano del Centro Storico e del borgo ottocentesco, per il quale dovrà essere risolto il problema delle sopraelevazione, individuando le possibilità di intervento e definendo la relativa disciplina edilizia, e delle aree limitrofe al Centro Storico, quale in particolare quelle adiacenti al Castello Svevo, nell'ambito delle quali risulta programmata da tempo l'espansione dell'edilizia giudiziaria.

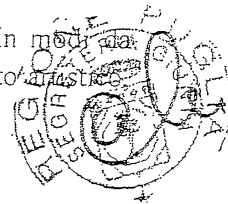
Infine dovrà essere valutata con attenzione la definizione e pianificazione delle aree commerciali (mercati di quartiere, area attrezzata per mercato settimanale e spettacoli viaggianti).

E', inoltre, da incentivare la localizzazione "settoriale" di attività artigianali e commerciali in modo da individuare percorsi tematici di richiamo turistico tipo "le vie dell'olio, del vino dell'artigianato artistico" ecc.

SVILUPPO AREE PRODUTTIVE

- Aree e beni e servizi -

Lo sviluppo delle aree produttive sarà impostato sulla interazione urbanistica delle destinazioni d'uso nel



[Handwritten signature]

campo della produzione di beni e servizi.

In sostanza nell'ambito di tali aree potranno insediarsi attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie, direzionali.

La direttrice di sviluppo è da ritenersi quella corrispondente all'asse viario verso Andria, in considerazione della presenza del nastro autostradale a monte e della S.S. 16 bis a valle.

L'intero comprensorio produttivo sarà suddivisibile in aree poste a ridosso dell'attuale zona industriale, a servizio delle attività artigianali più necessitate della vicinanza con il centro abitato, e in aree a ridosso del limite del territorio comunale, a valenza strategica extraterritoriale, per la quale è attivabile una sinergia con AMET e AMIU, in ordine alla produzione di energia e gestione delle reti tecnologiche.

Nell'ambito delle aree produttive di espansione sarà possibile definire il Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) la cui attuazione dovrà essere assoggettata a valutazioni in ordine alla sostenibilità economica ed alla individuazione preliminare degli operatori aventi titolo interessati.

Il grande problema urbanistico, dibattuto da decenni, da valutare ed esaminare è quello relativo alla presenza della zona industriale sulla direttrice per Barletta, prospiciente la costa.

Occorre preliminarmente sottolineare che i destini di questa porzione di territorio sono legati alle previsioni del Piano Comunale Costiero (P.C.C.), già varato dal Consiglio Comunale.

Nel contempo non si può non constatare che ipotizzare delocalizzazioni degli attuali insediamenti industriali nell'arco del periodo di vigenza del P.U.G. risulta essere di impossibile attuazione in considerazione che gran parte dei manufatti esistenti risultano essere stati realizzati nell'ultimo ventennio e, quindi, il relativo piano di ammortamento non risulta completato.

Pertanto occorre concretamente confrontarsi con tale problematica evitando previsioni virtuali di ristrutturazione urbanistica, la quale potrà avvenire quando vi saranno le condizioni per la delocalizzazione sulla direttrice di sviluppo prescelta, allorquando sarà attuata anche per mezzo del P.I.P..

In attesa che ciò avvenga si ritiene che si possa attenuare l'impatto che attualmente il comprensorio industriale provoca per mezzo di possibilità di destinazioni d'uso diverse dalla destinazione industriale (già oggi si assiste ad una forte tendenza alla localizzazione di attività commerciali), ad una normativa che determini la miglioria dell'aspetto architettonico dei manufatti preesistenti, in modo da renderli compatibili con l'area costiera, consentire il completamento delle aree residuali con interventi a carattere residenziale, servizi della residenza, nonché a supporto della balneazione.

Per quanto attiene l'ipotesi di sviluppo principalmente a carattere terziario-direzionale, nonché residenziale/commerciale e relativi servizi a supporto, nella prospettiva della attuazione della istituita sesta provincia pugliese, si ritiene che l'asse viario per Corato, baricentrico rispetto al bacino extracomunale, servito dalla S.S. 98, nastro autostradale, S.S. 16 bis e asse viario Andria-Bisceglie, sia quello che meglio risponda alle esigenze di sviluppo.

Per le aree destinate al tempo libero, alle attività ludiche ed allo sport sia amatoriale sia agonistico, si prevedono insediamenti sulla direttrice per Corato mantenendo compatibilità con il consolidato paesaggio agricolo.

- Aree agricole -

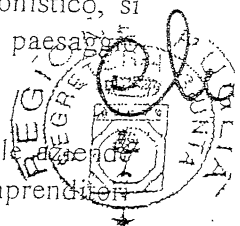
Per tali aree valgono le norme urbanistiche vigenti relative alle possibilità di edificazione per le aziende agricole (rilascio di permessi di costruire non onerosi a soggetti dotati della qualifica di imprenditori agricoli, coltivatori diretti, braccianti agricoli).

Occorre prendere atto, tuttavia, che sussiste una forte tendenza a riappropriarsi del bene "campagna" da parte di numerosi concittadini che non rivestono la qualifica prevista per legge.

Pertanto si ritiene di assecondare una volontà cittadina determinando la possibilità di poter prevedere la possibilità di rilascio di permessi di costruire onerosi, pur imponendo limiti tali da non consentire lo stravolgimento della vocazione agricola.

Nell'ambito delle aree agricole si dovrà porre attenzione al fenomeno dell'abusivismo regolarizzato nel tempo per mezzo dei condoni edilizi.

Ove sia verificabile una modificazione di fatto dell'utilizzazione di porzioni di territorio, sia a fini residenziali e sia a fini produttivi, in sede di pianificazione urbanistica generale si dovrà provvedere alla perimetrazione delle aree ed alla conseguente definizione di adeguata normativa tendente al relativo



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

“completamento”, sia a livello edilizio e sia a livello infrastrutturale, al fine di “collegare” tali insediamenti al centro abitato, dotandole dei servizi necessari.

Nell’ambito di tale tematica non si può non includere l’assetto attuale della zona agricola a confine con il territorio di Bisceglie, carente in assoluto della viabilità di servizio della collettività per l’accesso al mare.

Anche per tale comprensorio sarà possibile prevedere, nell’ambito della definizione normativa, definire principi perequativi.

In generale tutta la zona rurale sarà interessata dall’adeguamento alle direttive e adempimenti del P.U.T.T./p:

-attraverso la valutazione degli ambiti territoriali, verificando quelli derivanti dalle tavole tematiche in relazione alla loro attualità e sussistenza e definendo il sistema delle lame dotate di significatività dal punto di vista morfologico, paesaggistico e naturalistico;

-attraverso il monitoraggio, individuazione e relativa normativa tecnica dei beni diffusi a valore storico testimoniale, rappresentate dalle ville urbane e perturbane con aree di pertinenza, masserie, torri, favorendo utilizzazioni che ne incentivino il restauro;

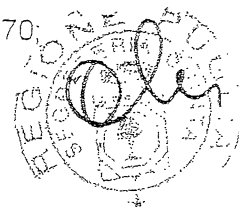
-attraverso il monitoraggio delle cave esauste e la definizione di normativa che tenda verso il loro recupero per mezzo di utilizzazioni incentivanti gli investimenti privati.

2.0 PIANO URBANISTICO GENERALE (Delib. di C.C. n. 29 del 26.07.2006)

Sinteticamente, la relazione generale contiene cenni sull’origine storica e sull’evoluzione degli insediamenti nel centro abitato e nel territorio comunale, sulle loro caratteristiche fisico-morfologiche e sui rapporti con i Comuni limitrofi in funzione della costituenda Sesta Provincia e procede all’analisi delle previsioni e dello stato di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.).

La strumentazione pianificatoria di livello comunale allo stato attuale consiste in :

- P.R.G. approvato con D.M. n. 3990 del 10.08.1971;
- Piano di Zona approvato dalla Regione Puglia con DPCM n. 197 del 01.02.1979;
- Variante al P.R.G. “Strada Statale n. 16 bis” approvata con DPCM n. 730 del 08.04.1970;
- Delib. di C.C. di ricognizione della cosiddetta “questione urbanistica”;
- Contratto di Quartiere II denominato “Sant’Angelo”;
- Piano Comunale delle Coste”;



In ordine ai contenuti programmatico - operativi del PUG, debitamente descritti ed esplicitati nella stessa Relazione Generale (alla quale si rinvia per economia espositiva), si riporta la sintesi dei dati di analisi e di dimensionamento per i diversi settori, significando che la metodologia di analisi e di calcolo utilizzata per il settore residenziale fa sostanziale riferimento ai “Criteri” regionali di cui alla Delibera di G.R. n. 6320/89”:

A) Proiezione demografica

L’analisi dei dati statistici porta in definitiva alla proiezione all’anno 2020 di 56.880 abitanti residenti, partendo da 53.610 abitanti al 31.12.2004 (dati Comunali) ed individuando il tasso medio annuo di crescita dell’0,0035 (quale media delle medie dei periodi 1991/2001, 1990/2004 e 2001/2004) con un incremento di abitanti, rispetto agli attuali, pari a n. 3.270

Fabbisogno di edilizia residenziale

Nel periodo 1991-2001 il rapporto abitanti/stanza è diminuito del 4%; applicando la stessa riduzione nel

[Handwritten signatures and initials]

Zone Agricole

Dalla relazione di progetto si rileva testualmente:

“Nelle zone agricole le nuove costruzioni, sia produttive sia abitative, sono ammesse per soddisfare necessità della produzione agricola.”

Per gli insediamenti relativi ad attività non agricole, già presenti in dette zone agricole alla data di adozione del PUG, è consentito l'adeguamento delle costruzioni esistenti con incremento massimo del 20% che non può essere destinato a residenza.

Nelle zone agricole sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente alla data del 10.08.1971 (data di approvazione del PRG) anche mediante ristrutturazione con la modifica di destinazione d'uso degli edifici che - ferma restando la destinazione agricola delle aree di pertinenza possono assumere destinazioni: residenziale (permanente o stagionale), alberghiera o similare compresa la ristorazione e la degustazione, per servizi della residenza (commercio al minuto, studi professionali, artigianato di servizio, ecc.), per servizi alle attività produttive (laboratori, uffici, frantoi ed aziende vinicole, ecc.), e per il tempo libero.

Nelle zone agricole la edificazione, subordinata al rilascio di permesso di costruire, può concretarsi su lotti di superficie minima pari a 2.000 mq con indice di fabbricabilità di massimo: 0,08 mc/mq di cui massimo 0,03 mc/mq destinabili alla residenza.

In zona agricola per la localizzazione e la disciplina delle attività estrattive viene fatto esplicito riferimento anche ai contenuti della vigente normativa regionale, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

Nelle aree contigue a quelle impegnate da attività estrattive in esercizio sono consentiti, previa autorizzazione comunale, il deposito espositivo e la commercializzazione nei prodotti estratti e/o lavorati.

Nella zona agricola è altresì consentita la sistemazione del terreno per attività sportive che si svolgono in spazi naturali, quali il "golf" e la "corsa d'orientamento", il "tiro con l'arco", gli "sport equestri", e simili, che non modificano l'assetto agricolo del terreno consentendo sia la continuazione di attività di tipo agricolo sullo stesso, sia l'immediata sua rimessa a coltura. La eventuale costruzione di "club house" deve rientrare nella applicazione dell'indice di fabbricabilità residenziale della zona.

Sono altresì autorizzabili attrezzature al suolo quali: campi sportivi, piste ciclabili, motocross, gokart, percorsi pedonali attrezzati, spazi attrezzati per manifestazioni, percorsi "verdi", attività vivaistiche nella misura massima del 20% della Sf.

Nelle zone agricole vanno mantenuti, ove esistenti, le recinzioni costituite da muretti di pietra a secco o da muri di pietra/tufo scialbati; le recinzioni di nuova costruzione, se in connessione con recinzioni esistenti, ne devono mantenere geometria, materiali ed apparecchiature costruttive; se di totale nuovo impianto, possono essere o in muretti di pietra a secco, o di muri di pietra/tufo scialbati, oppure a giorno" su cordolo di base e sovrastante grata, o rete o simili. In ogni caso, la costruzione delle recinzioni deve garantire, con idonei varchi (da riportare nei grafici documentativi), il normale ruscellamento delle acque superficiali ed il mantenimento di "sentieri" ecologici.

Nelle zone agricole inoltre sono insediabili:

- Le attività complementari di tipo turistico - residenziale, di tipo turistico, di tipo sportivo/tempo libero, finalizzate al mantenimento delle caratteristiche paesaggistico/ambientali, alla integrazione delle attività agricole ed al mantenimento/recupero di strutture esistenti.
- Le strutture a carattere residenziale, senza scopo di lucro, finalizzate al recupero socio-terapeutico di persone con problemi derivanti da tossicodipendenza.
- Nella zona agricola sono insediabili centrali fotovoltaiche e centrali eoliche, per la produzione rinnovabile di energia elettrica, previa valutazione dell'impatto e approvazione del progetto dal parte del Consiglio Comunale.
- La edificazione connessa con dette attività è subordinata alla approvazione in Consiglio Comunale del relativo progetto corredato da apposita relazione esplicitante gli aspetti paesaggistici, economici e/o sociali dell'iniziativa.

A handwritten signature in black ink is located at the bottom right of the page. To its left is a circular official stamp, partially obscured by the signature, which appears to contain the name of the municipality or a specific office.

La zona "agricola speciale AS" ha specifiche valenze paesaggiste per la qualità delle costruzioni esistenti ("villini", residenze prevalentemente stagionali) e per la qualità della vegetazione di alto fusto di impianto generalmente contestuale alla edificazione. E' destinata a edifici radi, e ad attività compatibili con la residenza.

La edificazione è subordinata alla formazione del piano urbanistico esecutivo su una superficie minima di comparto di 15.000mq e di lotto di 1.000mq, con indice di fabbricabilità di comparto massimo di 0,4mc/mq.

Entrando nel merito del PUG proposto, i cui elaborati sono articolati in due gruppi di tavole, il secondo dei quali espressamente denominato "Tavole Operative", si rappresenta quanto in appresso.

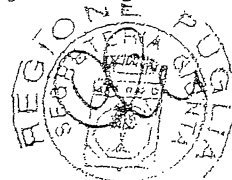
1.0. Aspetti generali

In via preliminare è da evidenziare che in relazione alla rilevanza del Comune di Trani nel territorio regionale, alla complessità degli elementi territoriali ed urbanistici presenti, alla qualità del territorio urbano ed extraurbano, la elaborazione complessiva del Piano Urbanistico Generale non appare congruente e coerente con dette caratteristiche.

Inoltre gli elaborati non indagano in modo specifico gli usi del suolo e lo stato di attuazione del previgente P.R.G. e, con particolare riferimento al territorio agricolo e alla città storica, prospettano nel primo caso una utilizzazione che non appare affatto tesa alla sua tutela e valorizzazione, sia per il ricorso a parametri urbanistico-edilizi non rispettosi del D.I. n° 1444/68 e dell'art. 51 della L.R. n° 56/80, sia per la vasta tipologia di destinazioni d'uso allocate nella zona agricola; nel secondo caso la possibilità di ristrutturazione edilizia nell'intera zona A2 e di sopraelevazione di edifici, ancorché moderni, nella zona A1, in assenza di approfondite analisi e valutazioni di carattere morfologico e paesaggistico. Tali previsioni contrastano evidentemente con gli obiettivi di tutela dei valori ambientali, storici e culturali espressi dal territorio, nonché della sua riqualificazione, finalizzati allo sviluppo sostenibile della comunità regionale, sanciti dall'art. 1, comma 2, della legge regionale n. 20/2001 "Norme generali di governo e uso del territorio".

Ancora, in via preliminare, con riferimento alla pianificazione ed alla programmazione sovracomunale, si evidenzia che gli elaborati di Piano mancano di prendere in considerazione la pianificazione sovracomunale nei diversi settori interferenti con attività in essere nel territorio comunale; in particolare non si rilevano riferimenti con la seguente pianificazione:

- Piano di Bonifica delle Aree Inquinare. Approvato dal Commissario Delegato Emergenza Rifiuti con Decreto n. 41 del 06/03/2001;
- Piano di Gestione dei Rifiuti e Bonifica delle Aree Inquinare. Approvato dal Commissario Delegato Emergenza Rifiuti con Decreto n. 187 del 09/12/2005;
- Piano di Gestione dei Rifiuti. Integrazione Sezione Rifiuti Speciali e Pericolosi. Approvato dal Commissario Delegato Emergenza Rifiuti con Decreto n. 246 del 28/12/2006;
- Piano Attività Estrattive (P.R.A.E.). Approvato dalla Regione Puglia con Delibera di G.R. n. 580 del 15/05/2007;



[Handwritten signatures and initials]

Gli elaborati cartografici si rapportano esclusivamente con il Piano Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P) e con il sistema naturalistico presente costituito da: *Area Protetta: "SIC IT9120009" Sito di Importanza Comunitaria interessante un ambito di territorio marino* ed infine con la *Zona Umida "La Vasca"*.

Il Piano non fornisce alcuna informazione circa la eventuale pianificazione e/o programmazione di livello comunale riguardante il settore commerciale *Piano Commerciale Comunale (ex L.R. n. 11/03)*, il settore energetico (*P.R.I.E.*) e quello della mobilità urbana (*P.U.M.*).

Inoltre si rileva che la distinzione operata tra "tavole operative" e tavole non operative non è assimilabile in alcun modo alla differenziazione tra "parte strutturale" e "parte programmatica" espressamente indicata nella L.R. n. 20/01 quali elementi costitutivi di un Piano Urbanistico Generale, prospettando i contenuti delle tavole, anche in modo contraddittorio tra di loro, sia indicazioni a carattere strutturale che indicazioni a carattere programmatico.

2.0. Rapporti con la Pianificazione Territoriale

2.1. Rapporti con il PAI

Per quanto riguarda il Piano-Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI). Approvato dall'Autorità di Bacino della Puglia con delibera di C.I. n.39 del 30/11/2005, nella relazione di Piano (pag. 11) è riportato testualmente quanto in appresso:

""1.1.6.2-Idrografia superficiale

L'aspetto dello scorrimento superficiale delle acque meteoriche è stato trattato in sede PAI-Piano di Assetto Idrogeologico. ""

Nel merito è da rilevare che, così come richiamato nel parere della AdB/Puglia, gli elaborati di Piano sono stati emendati esclusivamente in relazione alle N.T.A. ed in particolare agli artt. 2.08; 2.09; 2.09.3; 4.07.2; 4.09.2.2.

A fronte di quanto sopra gli elaborati cartografici necessitano di ulteriori esplicitazioni in merito alla indicazione delle "aree di pericolosità di inondazione" e delle "aree di rischio", anche al fine di una trasparente e corretta gestione del territorio nella fase di attuazione del PUG.

2.2. Rapporti con il PUTT/P

Il Piano provvede alla individuazione degli Ambiti Territoriali Estesi (ATE), con la rappresentazione solo in scala 1:10000, alla quale va invece associato, per una maggiore intelligibilità richiesta dal PUTT/P in fase attuativa, il riporto su scala 1:5000.

Lo stesso Piano, senza alcuna specifica motivazione, opera la declassificazione di un ambito territoriale da "Ambito D" ad "Ambito E" ubicato a SUD-EST ed individuabile con la toponomastica: "Secondo Capirro"; "Moschetto";

Una maggiore tutela è proposta per alcune porzioni di territorio:

- da "Ambito E" ad "Ambito D" di parte dei territori ubicati a NORD-OVEST a confine con i comuni di Barletta ed Andria;

- da "Ambito D" ad "Ambito A" per i territori ubicati a SUD ed interessati dai cd "Decreti Galasso", meritevoli comunque di ulteriori approfondimenti;
- da "Ambito D" ad "Ambito A" per i territori ubicati a NORD ed interessati dai cd "Decreti Galasso" e dalla zona umida "La Vasca"; in merito a detti ultimi territori in "Ambito A" è da rilevare che per gli stessi è stato ipotizzato una utilizzazione a "Parco Urbano" ed in parte a zone edificatoria "Zona ES/2".

Gli Ambiti Territoriali Distinti (A.T.D.) rilevati nel Piano riguardano solo:

- Idrologia Superficiale (I.S.) e aree di versante, del sottosistema idrogeologico;
- Boschi e macchie, non presenti nel territorio di Trani; sono invece considerati come boschi artificiali gli "uliveti storici" presenti nel territorio comunale;
- Beni archeologici e architettonici, masserie e ville storiche del sottosistema insediativo;
- Aree protette sottoposte a tutela.

La perimetrazione riportata nel PUG è comprensiva dell'Area di pertinenza (AP) e dell'Area Annessa (A.A.); lo stesso PUG, all'art. 4.09.1b "Regimi di Tutela", non operando una distinzione tra AP e AA, come richiesto dalle N.T.A. del PUTT//P, si pone pertanto in contrasto con le disposizioni dello stesso PUTT/P.

Più precisamente tale articolazione è invece rimessa, anche per quanto attiene alla definizione catastale, al progetto dell'intervento.

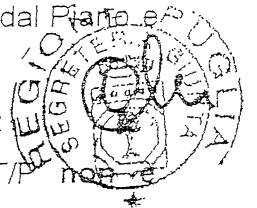
Nello stesso tempo, con riferimento al territorio extraurbano, si rileva che ai singoli beni indicati con le sigle: "SA"; "VA" e quindi individuati quali "A.T.D." (tav. 7/a; 7/b) non corrisponde alcuna individuazione e/o indicazione del grado di tutela negli "A.T.E." (tav. 8/a; 8/b).

Inoltre si evidenzia che alcuni "beni", quali ad esempio l'area di pertinenza della "ex Villa Monetti", pure rivestendo notevole interesse storico-artistico non sono ricompresi tra quelli individuati dal Piano.

Per quanto riguarda la individuazione dei cd. "territori costruiti" (Tav. n. 6), nel merito di detta individuazione si evidenzia preliminarmente che non v'è univoca corrispondenza tra legenda e rappresentazione cartografica delle tipologie dei "territori costruiti" come individuati dal Piano, e ciò con particolare riferimento alla fascia costiera a SUD dell'abitato.

Nei limiti di leggibilità dell'elaborato in questione (Tav. 6), si evidenzia comunque che:

- la perimetrazione operata ai sensi del punto 5.2 dell'art. 1.03 N.T.A. PUUT/P non è **condivisibile** poiché la stessa è riferita ad una strumentazione programmatica (P.P.A.) che non risulta essere vigente alla data del 06.06.90;
- la perimetrazione operata ai sensi del punto 5.3 dell'art. 1.03 N.T.A. PUTT/P non è **condivisibile** poiché la stessa è riferita ad ambiti per i quali non è dimostrata la sussistenza dei requisiti di cui al D.l. n. 1444/68, mancando peraltro il riporto su base catastale;
- la perimetrazione operata ai sensi del punto 5.3 dell'art. 1.03 N.T.A. PUTT/P delle cd "aree intercluse" non è rilevabile cartograficamente, ancorché indicata in legenda.



[Handwritten signature]

Ad ogni buon fine, e con riferimento specifico al bene "costa", riguardante la parte SUD dell'abitato in direzione Bisceglie, le previsioni del PUG, ancorché ancorate alla disciplina del vigente P.R.G., non sono orientate affatto alla tutela del paesaggio coinvolto, qualificabile come "vera ricchezza territoriale", e ciò in relazione alla previsione di indici e parametrici urbanistico-edilizi che prospettano una densità volumetrica non compatibile con i valori paesaggistici ancora presenti.

2.3. Aspetti a valenza urbanistica

In via preliminare si evidenzia che il PUG non indaga e non propone alcuno obiettivo circa taluni elementi fondamentali dell'assetto del territorio tranese, quali la centralità culturale e funzionale del Centro Storico e dell'ambito portuale, il territorio costiero urbano, il territorio costiero extraurbano, e tanto in contrasto sia con le finalità della L.R. n. 20/01, art. 1, sia con gli obiettivi enunciati nel D.P.P.

Altresì, nella relazione viene evidenziato che il vigente P.R.G. prevede:

Territorio urbanizzato a scopo residenziale	Ha 1.051.00.00
Territorio interessato da nuovi insediamenti	Ha 347.77.10
Abitanti al 2018	n. 100.000

Nel merito è da rilevare che nella relazione (pag. 40) è rappresentato che "il recente rilievo aereofotogrammetrico del territorio comunale ha consentito una "lettura" attualizzata del P.R.G./71, ed ha evidenziato la corrispondenza tra la situazione dei luoghi e le residuali possibilità insediative", nonché ha consentito la possibilità di individuare (Tav. n. 9.2/a e Tav. n. 9.2/b) le "maglie" risultanti dalla individuazione della "viabilità primaria".

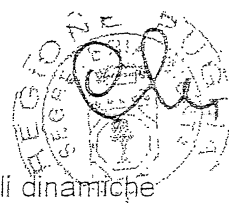
Altresì, è da evidenziare che gli elaborati cartografici non appaiono pienamente adeguati, allo stato, alle modifiche introdotte nelle N.T.A. per il rilascio del parere della AdB/Puglia; infatti risultano essere ancora presenti nelle previsioni di nuovo insediamento i comparti individuati le sigle Cp/3, Cp/4, Cp/5, Cp/6, Cp/7 e Cp/ERP/2, salvo diversa dimostrazione da parte della Amm/nc Com/le.

Per quanto riguarda le indicazioni più propriamente di tipo urbanistico si rileva che:

- il fabbisogno residenziale, sulla base dell'indice di affollamento di progetto indicato in 0,742 ab/st, è pari a n. 15.626 vani così individuati :
 - a) n. 4.407 vani, in relazione all'incremento demografico;
 - b) n. 11.219 vani, in relazione ai vani inidonei e/o riutilizzati a nuovi usi;

In relazione a detto ultimo dato, lo stesso appare essere in contraddizione con le reali dinamiche insediative in atto nel centro storico e nelle sue immediate vicinanze, che alla attualità sono interessate da un marcato fenomeno di recupero delle residenze.

Il Rapporto tra fabbisogno residenziale ipotizzato (15.626 per n. 3.270 nuovi abitanti) e capacità insediativi di fatto del PUG, prevista in 100.000 abitanti al 2020 (a fronte di una crescita della



PA Ci

popolazione al 2020 pari a n. 56.680) evidenzia un consistente sovradimensionamento del Piano ancorché ancorato alle previsioni del vigente P.R.G.

E per tale evidente discrasia, già evidenziata nel D.P.P., in merito al vigente P.R.G. dimensionato per n. 100.000 abitanti, il PUG non prospetta alcuna soluzione nella successiva fase di elaborazione.

standard urbanistici (art. 3 e 4 del D.I. n. 1444/68)

Per quanto riguarda la dotazione di aree per servizi pubblici nella Relazione di Piano (punto 1.2.4) è riportata la attuale dotazione di aree per servizi pubblici così distinti:

- "aree a servizio della residenza" (ex art. 3 del D.I. n. 1444/68) =	Ha	75.02.74
- "aree per attrezzature di interesse generale" (ex art. 4 del D.I. n. 1444/68) =	Ha	16.83.24
- "aree per impianti tecnologici/terminali =	Ha	42.09.08

A fronte di dette indicazioni nella stessa relazione di Piano (punto 3.3.1.a e punto 3.3.1.b) è riportata la seguente situazione:

1. "aree a servizio della residenza" (ex art. 3 del D.I. n. 1444/68)

Fabbisogno complessivo al 2004 : (ab. 53.610 x 18,00)	Ha	96.50.00
Dotazione presente al 2004: =	Ha	76.64.00
Fabbisogno pregresso :	Ha	19.86.00

Nel merito di dette indicazioni si rappresenta che il cd "fabbisogno pregresso" appare riferito all'intero centro abitato e non anche, in modo specifico, alle Zone A e B, ovvero al numero degli abitanti per i quali si ipotizza la permanenza in dette zone.

Altresì si evidenzia che lo stesso viene soddisfatto mediante la generica indicazione di una distribuzione delle "attrezzature in tutta la città costruita".

2. "aree per attrezzature di interesse generale" (ex art. 4 del D.I. n. 1444/68)

Dotazione presente al 2004 :	Ha	16.84.00
Dotazione di Piano al 2020 : (ab. 56.880 x mq 17,5)	Ha	99.54.00
Incremento aree :	Ha	82.70.00

Complessivamente è da rilevare che il nuovo carico insediativo di cui al PUG del Comune di Trani è il seguente:

- totale abitanti insediabili al 2020 (vani n. 15.626 x 0,74)	n.	11.595
- totale aree per servizi della residenza (Ha 76.64.00 + 93.21.63)	Ha	169.85.63
- totale aree per attrezzature generali	Ha	130.32.48

3.0 Zonizzazione del PUG

Fermo restando che sia dagli elaborati grafici che dalla relazione non si evince il grado di conferma o meno della zonizzazione di P.R.G., si rileva una suddivisione del territorio urbano con una variegata individuazione di Z.T.O. e di urbanizzazione primarie; in particolare con le TAV. 9.1/a, 9.1/b, 9.2/a e 9.2/b sono indicate le scelte pianificatorie relative alla viabilità principale,



PT CL P

mentre con le Tavv. 10/a, 10/b, 10/c, 10/d e 10/e si è inteso indicare le aree sottoposte a Piani Urbanistici Esecutivi (PUE).

In proposito è da evidenziare che i contenuti di dette tavole appaiono essere in contraddizione tra di loro: infatti mentre con le prime si ripercorre il disegno urbanistico del vigente P.R.G., con le seconde, mediante la individuazione di un consistente numero di comparti, si determina di fatto un disegno urbanistico affidato esclusivamente alla strumentazione esecutiva, il cui unico riferimento progettuale è, ove indicato, la viabilità proposta nel PUG.

Per gli aspetti di carattere più propriamente urbanistico, dall'esame correlato degli elaborati grafici di cui sopra e la *Normativa Tecnica di Attuazione*, nel merito delle singole zone si evince quanto segue:

3.1. Zone agricole

All'interno delle aree agricole, diversamente tipizzate, è contemplata una vasta tipologia di interventi e/o opere, spesso in palese contraddizione con le indicazioni e obiettivi enunciati nel D.P.P. (Del. di C.C. n. 42/2004); in particolare sono resi ammissibili interventi relativi ad: impianti industriali agro-alimentari, impianti sportivi, impianti turistico-residenziali, impianti produttivi energetici, impianti commerciali connessi alle attività di cava, impianti di frantumazione inerti, residenze speciali, residenze stagionali, studi professionali, recupero-riuso di edifici esistenti con qualsiasi destinazione, ecc.....

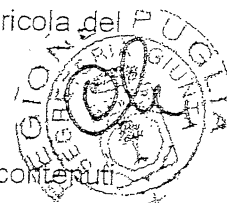
In particolare è prevista una Zona AS destinata a residenza, con un ulteriore sovradimensionamento del PUG, rilevando una utilizzazione di tipo intensivo con ricorso a lotti aventi superficie minima d'intervento pari a mq 1.000, in contrasto con la vocazione agricola del territorio interessato.

3.2 Zone residenziali

La zona A2 -Centro Storico manca di analisi che possano consentire di configurare i contenuti della Tav. 11 come sostitutivi del PUE; peraltro, la previsione per ciascuna delle 4 diverse tipologie insediative, individuate nella ristrutturazione edilizia, contrasta palesemente con l'obiettivo di tutela richiamato nella stessa relazione, laddove si dichiara l'obiettivo di conservare attivamente i paesaggi urbani interni costituiti dalla città antica e dalla città ottocentesca.

A detto obiettivo si sottrae, quanto a disciplina urbanistico-edilizia, anche la Zona A1, laddove è prevista all'art. 6.01 delle N.T.A. la sopraelevazione di edifici moderni per perseguire il c.d. completamento delle architetture interrotte, da valutare invece più propriamente in sede di preventivo P.U.E..

Per le aree di nuovo insediamento (comparti CP) manca del tutto la definizione del quadro di assetto della viabilità e del sistema dei servizi, con particolare riguardo all'ampia fascia compresa fra la ex SS16 e la ferrovia, che peraltro veniva disegnata nel PRG vigente con particolare attenzione alla forma urbana ed alle centralità funzionali. Non si prefigura pertanto un disegno



[Handwritten signatures]

urbanistico né sono individuabili le aree che –proprio grazie allo strumento del comparto- potranno essere acquisite al patrimonio pubblico per la realizzazione del sistema viario e dei servizi:

Nello specifico, all'interno dei comparti di nuovo insediamento, sulla base del raffronto tra i dati riportati in relazione (pag. 43, 44, 45, 46 e 47) e di quanto previsto nelle N.T.A. (indici di fabbricabilità territoriali), la cubatura ad uso residenziale risulta essere pari, ad una prima analisi, a mc 6.389.638 che rapportata all'indice medio di 100 mc/ab (gli elaborati di PUG non propongono alcuna particolare indicazione) comporta l'insediamento di n. 63.896 abitanti.

Detto dato confrontato con quanto riportato nella relazione (pag. 42) evidenzia un marcato sovradimensionamento della cubatura residenziale di Piano, quantificabile nel possibile maggior insediamento di (63.389 – 11.595) n. 51.794 abitanti.

Peraltro, le N.T.A., all'art. 6.11 prevedono la formazione di un Piano Comunale dei Servizi (di cui non vi è traccia di disciplina nel PUG) preventivamente alla redazione dei singoli PUE dei Comparti, introducendo uno strumento di carattere generale da relazionare sia al disegno urbanistico sia all'obiettivo intrinseco alla perequazione.

3.3 Zone alberghiere

Per quanto riguarda le strutture alberghiere si evidenzia che il Piano prevede variegata tipologie di insediamento: infatti per detta utilizzazione sono indicate n. 3 aree: "Zona AL-zona alberghiera"; "Zona DT/D1-Produttiva-turistica"; "Zona ES.AL-zona residenziale estensiva con destinazione alberghiera". Nel merito si evidenzia che, a fronte della mancata illustrazione di alcuno specifico obiettivo e/o dimensionamento, le aree individuate hanno un peso complessivo pari a Ha 22.99.47. Inoltre si evidenzia che detti interventi sono ampiamente contemplati sia all'interno del territorio agricolo sia all'interno delle Zone Es..

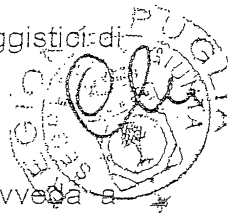
Per le Zone ES, che impegnano una superficie complessiva pari a Ha 23.67.98 è prevista una doppia utilizzazione, ovvero oltre a quella di tipo alberghiero anche quella di tipo residenziale, ed in proposito è necessario che le N.T.A. chiariscano le modalità di ricorso alle due funzioni. In ogni caso, la densità insediativi prevista per le funzioni alberghiere in aree sensibili dal punto di vista ambientale contrasta palesemente con gli obiettivi di tutela dei valori ambientali e paesaggistici di tali aree.

3.4 Norme Tecniche di Attuazione

Alla luce dei rilievi operati in questa sede, è necessario che il Comune di Trani provveda a rivisitare le N.T.A. relativamente alle seguenti zone omogenee del PUG:

- zone agricole: la destinazione d'uso di dette aree va ricondotta agli indirizzi di tutela di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/80 ed all'art. 9 della L.R. n. 6/79 e ss.mm.ii..

Tale operazione dovrà prevedere per la superficie minima di intervento il lotto minimo di mq 10.000; un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq; destinazioni d'uso



Handwritten signature

correlate alla funzione primaria agricola; accorpamento ammissibile solo per le aziende agricole; residenza consentita solo in se riferita alle aziende agricole.

- art. 5.05 – Trasferimento dei diritti edificatori: si cancella detto articolo atteso che la disciplina invocata fa riferimento alle norme abrogate della L.R. n. 24/04, art. 7, giusta L.R. n. 22/06.

Resta inteso che negli ulteriori articoli delle N.T.A., ove si invochi detta disposizione, la stessa per quanto innanzi v'è conseguentemente soppressa.

- art. 6.01 – zona residenziale A1-Centro Antico: in detto articolo, al punto 4. interventi diretti, si depennano gli interventi di sopraelevazione, necessitanti invece di inquadramento nell'ambito di un preventivo Piano Urbanistico Esecutivo;

- art. 6.02 –zona residenziale A2-Centro Storico: in detto articolo, si depennano gli interventi di ristrutturazione edilizia, richiamati nelle diverse categorie, in quanto non rispondenti alle finalità di tutela paesaggistica del centro storico sancite dal D.L.vo n. 42/2004;

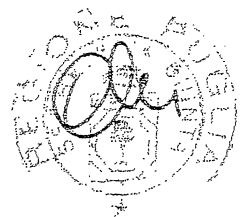
- art. 6.04.3.2 – Edilizia non residenziale (pag 57 N.T.A.): al punto c), dopo "US >", si inseriscono le parole "80 mq";

- articoli diversi: laddove la formazione del PUE è riferita alle procedure della L.R. n. 56/80, si precisa che il PUE è soggetto alle procedure della L.R. n. 20/2001

4.0 Osservazioni

Nelle more della istruttoria del PUG del Comune di Trani al Settore Urbanistico sono pervenute direttamente le seguenti osservazioni e/o ricorsi e/o esposti e/o accessi al procedimenti ex L. 241/90.

1. Ricorso della ditta "Di Renzo Maria" circa il rigetto della "osservazione n. 10"
Oggetto: Modifica destinazione d'uso da "Zona Agricola" a "Zona Es o Zona AS".
2. Ricorso al Tar/Puglia della ditta "De Robertis Donato e Tarantini Maria Gemma"
Oggetto: Modifica destinazione d'uso da "Zona Agricola" a "Zona Es o Zona AS".
3. Proposta della associazione "Legambiente"
Oggetto: Estensione tutela "ex Villa Monetti"
4. Ricorso TAR/Puglia della ditta: "De Robertis Ottilia"
Oggetto: Modifica destinazione d'uso da "Area sede stradale" a "Zona ES/21"
5. Osservazione ditta: "Quagliarella Porzia"
Oggetto: Modifica destinazione d'uso da "Zona As" a "Zona C"



In riferimento a dette osservazioni, v'è da rilevare la esclusiva competenza comunale circa gli aspetti di merito, come delineato dal processo di formazione del PUG a livello comunale che attribuisce al Consiglio Comunale la potestà di pronunciarsi sulle osservazioni presentate, con invio alla Regione del PUG come formatosi per effetto dell'accoglimento di eventuali osservazioni.

[Handwritten signatures]

Tutto ciò premesso, alla luce di quanto evidenziato, stante l'inadeguatezza della complessiva proposta di P.U.G. del Comune di Trani, come prospettato in relazione, non rispondente alle disposizioni di cui alla L.R. n. 20/2001, (carenza della parte strutturale e programmatica; sovradimensionamento del settore residenziale, carenza della tutela dei valori ambientali, storici e culturali del territorio; carenza della tutela della zona agricola), alle previsioni del PUTT/P (carenza relative alla tutela del bene costa; carenza nella individuazione degli A.T.E. e A.T.D.) ed alle prescrizioni del P.A.I., si ritiene di non poter attestare la compatibilità del PUG stesso ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 20/01.

Conseguentemente, atteso l'esito negativo della verifica operata ai sensi dei commi 7 e 8 dell'art. 11 della L.R. 20/01, si propone alla Giunta il rinvio del P. U. G. di che trattasi al Comune di Trani per i necessari adeguamenti che dovranno riguardare le carenze innanzi rilevate.

Resta nella facoltà del Comune di Trani l'attivazione delle procedure di cui all'art. 11, comma 9, della l.r. n.20/2001, ai fini del conseguimento del controllo positivo del P.U.G. alle disposizioni della stessa l.r. n.20/2001.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della giunta regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° della l.r. 7/97, punto d).

Copertura Finanziaria di cui alla l.r. n.28/2001

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore sulla scorta delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

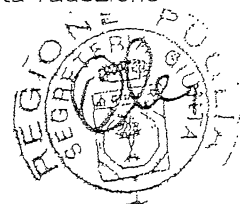
UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del funzionario, del Dirigente ff. dell'Ufficio 2° e del Dirigente di Settore.

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI NON ATTESTARE, ai sensi dell'art. 11- commi 7 e 8 – della L.R. 20/01, per le motivazioni esplicitate nella relazione sopra riportata, la compatibilità del PUG del Comune di Trani (Ba) al Piano Urbanistico

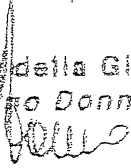


[Handwritten signatures]

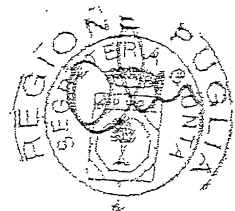
Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con Deliberazione G.R. n. 1748 del 15.12.2000, al P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) nonché alle disposizioni dell'art.9 della l.r. n. 20/01;

- DI RINVIARE il PUG di che trattasi al Comune di Trani (Ba) per i necessari adeguamenti così come in relazione riportati;
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta
(Dr. Romano Donno)

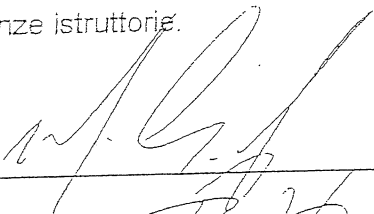


Il Presidente della Giunta
On. Nichi Vendola

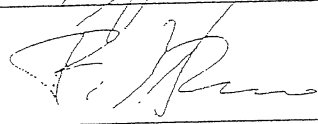


I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato, è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

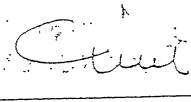
Il Funzionario Istruttore
(arch. Gianfranco Merafina)




IL Dirigente f.f. dell'Ufficio 2°
(arch. Fernando di Trani)



Il Dirigente del Settore
(ing. Nicola GIORDANO)

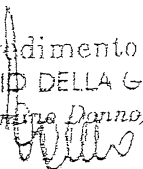


L'ASSESSORE PROPONENTE
(prof.ssa Angela Barbanente)



Il presente provvedimento è esecutivo
IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

(Dr. Romano Danno)

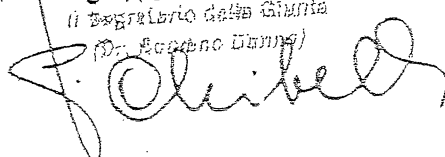


REGIONE PUGLIA
SEGRETARIA GIUNTA

La presente copia, composta da n. _____ fasciate, è
conforme all'originale depositato presso la
Segreteria della Giunta.

5 AGO. 2008

Il Segretario della Giunta
(Dr. Romano Danno)





REGIONE PUGLIA
SECRETARIA GIUNTA

tribunice

Si trasmette _____
per gli adempimenti di competenza
Bari, li _____ 5 AGO. 2008

Il Segretario della Giunta
(Dr. Romano Donno)

F. Chibelli



80000 1007 1007



Allegato n.2

Verbali “Conferenze di Servizio”

COMUNE DI TRANI

CONFERENZA DI SERVIZI

Oggetto: Conferenza di servizi ai sensi della L.R. n.20 del 27.7.2001. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di Trani.

VERBALE n. 1

Il giorno 17 (diciasette) del mese di Settembre dell'anno 2008, alle ore 12,30 in conseguenza della convocazione di Conferenza di Servizi indetta da parte del Sindaco della Città di Trani, ai sensi dell'art. 11 – comma 9 – della L.R. n.20/2001, in conseguenza della deliberazione di G.R. n.1480 del 1.8.2008, presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, sono presenti i signori:

Comune di Trani

- Sindaco del Comune di Trani – dott. Giuseppe Tarantini;
- Assessore all'Urbanistica del Comune di Trani – dott. Savino De Toma;
- U.T.C. - ing. Giuseppe Affatato;
- Progettista – ing. Nicola Fuzio;
- Consulente legale – avv. Franco Gagliardi La Gala;

Regione Puglia

- Assessore all'Assetto del Territorio - prof.ssa Angela Barbanente;
- Settore Urbanistico Reg. – ing. Nicola Giordano;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Fernando di Trani;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Gianfranco Merafina;

Provincia di Bari

- Assessore – dott. Sebastiano De Feudis;
- Assessore – dott. Vincenzo Caldarone;

Il Sindaco introduce la Conferenza di Servizi, richiamando gli Enti partecipanti alle proprie specifiche competenze.

Preliminarmente i convenuti presenti dichiarano che non sussistono condizioni di incompatibilità in ordine all'oggetto della odierna C.S.

Viene richiamata nota prot. N. 1373 del 10.09.2008 pervenuta al Comune di Trani dalla Provincia di Bari, la quale riporta che lo stesso Ente non può provvedere ad alcuna verifica di compatibilità non essendo in possesso di P.T.C.P.

L'Assessore Provinciale Sebastiano De Feudis esibisce la delega del Presidente della Provincia datata 8 Settembre u.s.

Si procede all'analisi del contenuto di delibera di G.R. n. 1480 dell'1.08.2008 valutando quanto in esso riportato e le conseguenti controdeduzioni.

Punto 2.1 - Rapporti con PAI

Si conviene che venga predisposto apposito elaborato grafico in cui vengano riportate esclusivamente le aree sottoposte a tutela dal Piano Stralcio del PAI dell'AdB. Nel contempo si conviene di operare verifiche in ordine a quanto richiamato nel punto 1) del parere PAI (specifici riferimenti alle N.T.A. del PAI).

Punto 2.2 – Rapporti con P.U.T.T./p

Per quanto riguarda il sistema di stratificazione storica degli interventi si conviene di operare un approfondimento ai fini della individuazione delle aree di pertinenza, aree annesse, e della normativa di tutela, in considerazione delle seguenti significative tipologie:

- Bene diffuso nel territorio agricolo.
- beni inseriti in contesto già interessato di edificazione.
- beni inseriti in aree edificabili.

Si ravvisa altresì la necessità di accertare la presenza sul territorio, anche nella cinta urbana, di immobili soggetti a tutela ex lege n. 1089/39 e n. 1497/39.

Per il sistema geologico, idrogeologico e geomorfologico si conviene di armonizzare il sistema idrogeologico ATD con le aree soggette a tutela PAI.

Con riferimento alle indicazioni del parere PAI (punto 4) si conviene di verificare la necessità di ampliare gli ATD alle luce delle indagini geologiche ed in particolare dell'Allegato 3 –Tavola Idrogeologica– di cui alla Relazione Geologica depositata unitamente al P.U.G..

Ad esito di tale armonizzazione ed ampliamento gli elaborati dovranno definire le aree di pertinenza e le relative aree annesse.

Per il sistema botanico-vegetazionale la Conferenza acquisisce l'elaborato "Uso prevalente del territorio agricolo" da utilizzarsi ai fini della integrazione di norme di tutela e della individuazione degli ATE.

Per quanto riguarda il sistema costa_vengono presentati n.2 elaborati grafici riportanti prime ipotesi di assetto viario dei comparti delle zone di espansione ad Est di Trani posti a cavallo della Ferrovia, tra la S.S. 16 bis e la S.S.16 che si ispira a quello previsto nel P.R.G. vigente, aggiornandolo allo stato dei luoghi.

In particolare l'obiettivo della tutela della fascia costiera viene perseguito mediante le seguenti previsioni:

- per i comparti compresi tra Ferrovia e S.S. 16 detti elaborati sviluppano un sistema viario parallelo alla linea di costa;

La Conferenza conviene su una organizzazione insediativa che gradua lo sviluppo edilizio in relazione alla prossimità della linea di costa, privilegiando le funzioni pubbliche concentrando i servizi nella prima fascia a ridosso della S.S. 16, edilizia a bassa densità e servizi nella seconda fascia, edilizia intensiva e servizi nella terza fascia a ridosso della Ferrovia. L'articolazione dovrà essere osservata nell'ambito dei piani esecutivi relativi ai comparti ad individuarsi in senso ortogonale alla linea di costa, in modo da garantire un organico sviluppo del sistema degli standard, una maggiore fruizione anche visiva delle aree più vicine alla fascia costiera, l'acquisizione gratuita al patrimonio pubblico di aree destinate all'uso collettivo. La normativa dovrà prevedere, in sede di PUE, l'obbligatorietà di opportuni con visuali verso il mare e indici di piantumazione e permeabilità, così come definiti nelle N.T.A. del P.U.G. ai punti dal 2.2.31.3 sino al 2.2.31.7.

- per quanto riguarda le previsioni a valle della S.S.16 (lato mare) la Conferenza, rilevata preliminarmente la necessità della tutela del bene costa, conviene quanto segue:
 - a) per gli insediamenti di tipo residenziale, riduzione dei pesi insediativi e delle altezze portando i valori ipotizzati da 0,9 mc/mq a 0,5 mc/mq come Iff., altezza massima da mt. 7,00 a mt. 4,50 ;
 - b) per gli insediamenti alberghieri, riduzione dell' Iff. da 1,8 mc/mq a 1,00 mc/mq e altezza massima da mt. 11,00 a mt. 7,50.
- per quanto attiene le maglie ES/8 e ES/9 in considerazione dei pochi lotti ineditati residui si conferma la destinazione di P.U.G. con il ridimensionamento degli indici e parametri sopra indicato.
- Per quanto riguarda la SE/37 si conferma la destinazione a servizi, come art. 7.04-Parchi ed attrezzature per giochi- delle N.T.A., con applicazione di un Iff. 0,05 mc/mq ed altezza massima mt. 4,50 ed annessi parcheggi a raso, data la prossimità della linea di costa;
- per quanto riguarda le maglie Es/10 ed ES/11, in considerazione della scarsa edificazione, della ampiezza delle maglie e della necessità di una organizzazione ottimale insediativa e servizi correlati, si prescrive la fusione in un unico comparto da sottoporre a PUE, conservando la inedificabilità nella fascia di rispetto ES/10 prevista dal P.U.G., il tutto nel rispetto del ridimensionamento degli indici di cui in precedenza;
- per quanto riguarda le maglie ES/7 e Bs.ad/52, già costituenti comparto CP/22, la conferenza conviene sulla necessità di conservare ineditata la ES/7 e di concentrare le volumetrie nella maglia Bs.ad/S2,collocata a monte della S.S. 16, allo scopo di tutelare l'unica maglia libera lungo la costa di consistente dimensione. A detta area comunque dovrà essere attribuita, in base a un criterio di equità tra i proprietari di suoli, lo stesso indice di fabbricabilità territoriale previsto per il comparto riveniente dalle maglie ES/10 e ES/11.

Le previsioni per tale comparto saranno completate nella successiva conferenza di Servizi in relazione alle decisioni che saranno assunte sulle maglie a monte della S.S. 16.

Attesa l'ora tarda la Conferenza si chiude alle 18,00 e si aggiorna alla data del 29.09.2008 ore 15,00.

Il presente verbale,redatto in originale in triplice esemplare, letto e confermato ,viene sottoscritto

L'Assessore Provinciale
(dott. Sebastiano De Feudis)

Il Sindaco del Comune di Trani
(dott. Giuseppe Tarantini)

L'Assessore all'Assetto del Territorio
(prof.ssa Angela Barbanente)

COMUNE DI TRANI

CONFERENZA DI SERVIZI

Oggetto: Conferenza di servizi ai sensi della L.R. n.20 del 27.7.2001. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di Trani. – Proseguo.

VERBALE n. 2

Il giorno 29 (ventinove) del mese di Settembre dell'anno 2008, alle ore 15,30 presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, sono presenti i signori di cui all'allegata scheda di partecipazione, per la prosecuzione della Conferenza di Servizi indetta da parte del Sindaco della Città di Trani, ai sensi dell'art. 11 – comma 9 – della L.R. n.20/2001, in conseguenza della deliberazione di G.R. n.1480 del 1.8.2008.

Sono presenti i signori:

Comune di Trani

- Sindaco del Comune di Trani – dott. Giuseppe Tarantini;
- Assessore all'Urbanistica del Comune di Trani – dott. Savino De Toma;
- U.T.C. - ing. Giuseppe Affatato;
- Progettista – ing. Nicola Fuzio;
- Consulente legale – avv. Franco Gagliardi La Gala;

Regione Puglia

- Assessore all'Assetto del Territorio - prof.ssa Angela Barbanente;
- Settore Urbanistico Reg. – ing. Nicola Giordano;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Fernando di Trani;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Gianfranco Merafina;

Provincia di Bari

- Assessore – dott. Sebastiano De Feudis;
- Assessore – dott. Vincenzo Caldarone;

A completamento della disciplina del comparto Cp22 si conviene che per la maglia Es/7 si prevedano le stesse destinazioni d'uso previste per la maglia Es/10 ex art.6.08.1 delle N.T.A. del P.U.G..

A riguardo dei comparti ad individuarsi sulla direttrice Est, paralleli alla costa, si conviene:

- o che essi debbano svilupparsi ortogonalmente alla S.S. n.16;
- o che essi debbano prevedere obbligatoriamente il disegno della viabilità non modificabile in fase attuativa;
- o che le aree a cedersi per servizi nell'ambito delle zone residenziali a bassa ed alta densità debbano essere preferibilmente accorpate e localizzate lungo la viabilità principale per una migliore fruizione, restando libera la relativa distribuzione tra le due fasce in sede di P.U.E..
- o di dettagliare nelle N.T.A. per ciascun tipo di intervento residenziale e a servizi, sia l'indice di piantumazione minimo che l'indice di permeabilità minima del suolo.

La Conferenza, a conclusione della valutazione in ordine alla tutela del bene costa, prende visione della tavola relativa alla perimetrazione dei territori costruiti, rilevando la mancanza delle aree ricomprese nel P.P.A. approvato alla data del 6.06.1990. Queste ultime dovranno essere incluse nei territori costruiti giusta Sentenza T.A.R. Puglia – Bari n.187/2006 depositata agli atti.

La Conferenza conferma la esclusione dai territori costruiti delle aree a monte della S.S.16, considerate come intercluse negli elaborati del PUG adottato, non avendone, allo stato, le caratteristiche.

Rilevata la compatibilità delle previsioni ipotizzate lungo la fascia costiera ad Est di Trani, così come modificata in sede di Conferenza di Servizi, essendo interessati i pochi ambiti di territori "non costruiti" dalla fascia compresa fra i 200,00 mt. ed i 300,00 mt. dalla linea di costa (area annessa di P.U.T.T./p) e quindi edificabili, la Conferenza decide che dette ipotizzate previsioni consentano di ritenere il P.U.G. adeguato al P.U.T.T./p. . Di

conseguenza il Comune si impegna a produrre apposito elaborato che riporti i territori costruiti, l'ATD costa (area litoranea ed area annessa vigente) e gli ATE conseguenti.

Tale soluzione consente di prevedere una organizzazione razionale dell'insediamento costiero, tutelando efficacemente il bene costa e garantendo uguali condizioni e opportunità in rapporto alla posizione rispetto al bene stesso.

Resta inteso che ai fini dell'approvazione dei P.U.E. si applica l'art.16 comma 5 della Legge Regionale n.20 del 27.07.2001 per le aree interessate da ATD/ATE.

Il presente verbale,redatto in originale in triplice esemplare, letto e confermato ,viene sottoscritto

La Conferenza si chiude alle ore 20,00 e si aggiorna alla data del 2.10.2008 ore 15,00.

L'Assessore Provinciale
(dott. Sebastiano De Feudis)

Il Sindaco del Comune di Trani
(dott. Giuseppe Tarantini)

L'Assessore all'Assetto del Territorio
(prof.ssa Angela Barbanente)

COMUNE DI TRANI

CONFERENZA DI SERVIZI

Oggetto: Conferenza di servizi ai sensi della L.R. n.20 del 27.7.2001. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di Trani.

VERBALE n. 3

Il giorno 2 (due) del mese di Ottobre dell'anno 2008, alle ore 15,30 in conseguenza della convocazione di Conferenza di Servizi indetta da parte del Sindaco della Città di Trani, ai sensi dell'art. 11 – comma 9 – della L.R. n.20/2001, nonché della deliberazione di G.R. n.1480 del 1.8.2008, presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, per la prosecuzione della Conferenza di Servizi sono presenti i signori:

Comune di Trani

- Sindaco del Comune di Trani – dott. Giuseppe Tarantini;
- Assessore all'Urbanistica del Comune di Trani – dott. Savino De Toma;
- U.T.C. - ing. Giuseppe Affatato;
- Progettista – ing. Nicola Fuzio;
- Consulente legale – avv. Franco Gagliardi La Gala;

Regione Puglia

- Assessore all'Assetto del Territorio - prof.ssa Angela Barbanente;
- Settore Urbanistico Reg. – ing. Nicola Giordano;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Fernando di Trani;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Gianfranco Merafina;

Provincia di Bari

- Assessore – dott. Sebastiano De Feudis;
- Assessore – dott. Vincenzo Caldarone;

Si prosegue nell'analisi del contenuto di delibera di G.R. n. 1480 dell'1.08.2008 valutando quanto in esso riportato e le conseguenti controdeduzioni, a partire dal punto 2.3.

Punto 2.3 - Aspetti a valenza urbanistica

Il Sindaco evidenzia che sussiste difficoltà oggettiva ad impostare il dimensionamento del P.U.G. esclusivamente su metodi di calcolo del fabbisogno residenziale basato su trend demografico e sui parametri di affollamento, inidoneità degli alloggi e recupero del patrimonio edilizio esistente, a causa della situazione giuridica del Vigente P.R.G., che vede quest'ultimo già sovradimensionato, con diritti edificatori consolidati e un numero cospicuo di piani esecutivi già presentati all'Amministrazione Comunale.

Pertanto si è proceduto ad una ricognizione più approfondita della capacità insediativa prevista dal P.R.G. vigente.

Il Sindaco invita l'Arch. Fuzio ad illustrare tale ricognizione sulla base di una scheda all'uopo elaborata dal progettista che si riserva di formalizzare nella prossima seduta, affinché venga allegata agli atti della Conferenza.

Il Sindaco evidenzia anche che la Zona ricompresa fra la Ferrovia e la S.S. n.16 bis qualificata dal Vigente P.R.G. come "Zona da definirsi con i Piani Particolareggiati (P.P.), benché apparentemente non direttamente utilizzabile secondo le N.T.A. del Vigente P.R.G., risulta in parte già in corso di utilizzazione in conseguenza di contenzioso presso il T.A.R. Puglia – Bari – risoltosi favorevolmente per i ricorrenti.

La Regione prende atto di tale complessa situazione giuridico-amministrativa e ritiene che comunque tale situazione non esima dal prestare la dovuta attenzione alla qualità degli insediamenti urbani prefigurati dal piano e ai criteri di equità fra proprietà interessate dalle trasformazioni previste.

Nel merito, la Regione ritiene che, ancorché derivante dalle previsioni del P.R.G. vigente, che stabiliva i valori di 4,5 mc/mq e 7 mc/mq rispettivamente per le maglie a ridosso della SSn.16 (zona semintensiva) e per le maglie a ridosso della ferrovia (zona intensiva), l'Ift di comparto pari a 3 mc/mq previsto dal PUG per la zona compresa fra la S.S.n.16 e la Ferrovia configuri densità insediative di fatto insostenibili. Ciò in conseguenza della necessità di riservare a servizi non solo le aree di cui al DIM 1444/68 ma anche parte del fabbisogno pregresso (10% della Superficie Territoriale del comparto come previsto dal PUG) e del precipuo fine, già condiviso dalla Conferenza, di salvaguardare aree immediatamente limitrofe alla fascia costiera.

La Regione, pertanto, chiede al Comune di ridurre l'Ift del comparto in tali zone per migliorare la qualità insediativa nella fascia destinata a residenza ad "alta densità", nella zona a ridosso della ferrovia (evitando l'effetto barriera, garantendo sufficienti conii visuali e indici di permeabilità e piantumazione dei lotti edificabili).

Per quanto riguarda la Bs.ad ricompresa tra la Ferrovia e la S.S. n.16 bis, Via Martiri di Palermo e sovrappasso ferroviario, si conviene una sistemazione urbanistica che tenga conto della necessità di tutelare le preesistenze architettoniche di valore testimoniale o storico.

Alla luce della sistemazione viaria proposta per tali aree si conviene di individuare una fascia ad alta densità edilizia lungo la ferrovia e, a monte della previsione di viabilità, una fascia destinata a edilizia a bassa densità e servizi. Ai fini della tutela delle citate preesistenze architettoniche, si conviene che queste, ferma restando la proprietà anche privata e la partecipazione alla suscettività edificatoria dei comparti, debbano essere tutelate e valorizzate prevedendo una Zona destinata a standards urbanistici, da sistemare prevalentemente a verde in corrispondenza delle aree ove si registra la maggiore presenza di dette preesistenze.

In ogni caso la Regione chiede al Comune di produrre documentazione fotografica e localizzativa in merito alle preesistenze architettoniche insistenti nell'area in questione al fine della tutela nell'ambito del P.U.G., rinviando alla fase di attuazione dei P.U.E. la definizione delle aree di pertinenza e delle aree annesse ai fini di una più efficace salvaguardia e un più armonico inserimento nelle aree a servizi da localizzarsi nei pressi.

Attesa l'ora tarda la Conferenza si chiude alle 20,00 e si aggiorna, senza ulteriore avviso, alla data del 13.10.2008 ore 9,00.

L'Assessore Provinciale
(dott. Sebastiano De Feudis)

Il Sindaco del Comune di Trani
(dott. Giuseppe Tarantini)

L'Assessore all'Assetto del Territorio
(prof.ssa Angela Barbanente)

COMUNE DI TRANI

CONFERENZA DI SERVIZI

Oggetto: Conferenza di servizi ai sensi della L.R. n.20 del 27.7.2001. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di Trani.

VERBALE n. 4

Il giorno 13 (tredici) del mese di Ottobre dell'anno 2008, alle ore 09.30 presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, sono presenti i signori di cui all'allegata scheda di partecipazione, per la prosecuzione della Conferenza di Servizi indetta da parte del Sindaco della Città di Trani, ai sensi dell'art. 11 – comma 9 – della L.R. n.20/2001, in conseguenza della deliberazione di G.R. n.1480 del 1.8.2008 sono presenti i signori.:

Comune di Trani

- Sindaco del Comune di Trani – dott. Giuseppe Tarantini;
- Assessore all'Urbanistica del Comune di Trani – dott. Savino De Toma;
- U.T.C. - ing. Giuseppe Affatato;
- Progettista – ing. Nicola Fuzio;
- Consulente legale – avv. Franco Gagliardi La Gala;

Regione Puglia

- Assessore all'Assetto del Territorio - prof.ssa Angela Barbanente;
- Settore Urbanistico Reg. – ing. Nicola Giordano;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Fernando di Trani;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Gianfranco Merafina;

Provincia di Bari

- Assessore – dott. Sebastiano De Feudis;

Ad inizio seduta vengono presentate:

- Tav.5/bis/a " Zone Omogenee DIM n.1444/68 e stato giuridico delle aree P.R.G. 1971. Verifica dimensionamento zone residenziali di nuovo impianto " .
- Tav.10 " Definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela ".

da parte dell'Arch. Fuzio che riguarda quattro comparti territoriali così denominati:

- Costa Est
- Torrente Antico
- Alberolongo
- Costa Ovest

così come individuati negli approfondimenti di cui alle sedute precedenti.

Nello specifico, pur apprezzando lo sforzo operato dall'Amministrazione Comunale ai fini della proposizione di un disegno urbanistico finalizzato alla tutela di beni paesaggistici e/o culturali, e conseguente razionalizzazione dell'insediamento, in esito alla utilizzazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di comparto (proposto dall'Amministrazione Comunale pari a 2,5 mc/mq). Con esclusione del contesto denominato costa ovest, la Regione Puglia rileva quanto segue: con riferimento ai carichi insediativi previsti nei singoli comparti, applicando l'Indice di fabbricabilità di comparto pari a 2,5 mc/mq come proposto dal Comune, si osserva che essi sono eccessivamente elevati. Questo in relazione: a) alla necessità di tutelare i diversi beni paesaggistici compresi all'interno dei comparti stessi (dalla lama alla costa a singoli manufatti di interesse architettonico e testimoniale) e di garantire la riqualificazione del territorio, secondo i principi finalizzati allo sviluppo sostenibile della comunità regionale, sanciti dall'art. 1 della Legge Regionale n. 20 del 27 Luglio 2001; b) alla necessità di identificare le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale in coerenza con l'identità ambientale, storica e culturale

dell'insediamento, come previsto per le previsioni strutturali del P.U.G. dall'art.9 della stessa Legge Regionale n. 20 del 27 Luglio 2001.

La tutela, infatti, non si garantisce solo salvaguardando il bene in quanto tale, ma anche programmando all'intorno insediamenti che si sviluppino armoniosamente, in un rapporto adeguato fra spazi aperti (viabilità, verde privato e parcheggi pertinenziali) e spazi edificati e fra altezze dei nuovi fabbricati ad edificarsi e altezze caratterizzanti l'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento della città storica.

Peraltro, gli esiti dell'applicazione degli elevati indici di fabbricabilità fondiaria che conseguirebbero all'applicazione di un indice di fabbricabilità di comparto pari a 2,5 mc/mq nelle aree destinate ad edilizia intensiva sono già osservabili nelle parti di città costruite mediante l'applicazione di un indice di fabbricabilità Fondiaria pari a 7mc/mq previsto dal P.R.G. vigente: tali parti di città, infatti, mostrano scarsa qualità ambientale nel rapporto fra spazi aperti e spazi edificati e nella ostruzione della fruizione fisica e percettiva dei beni paesaggistici (dalla costa ai beni culturali) oltre che scarsa coerenza con i caratteri identitari dei luoghi.

Inoltre, l'applicazione del suddetto indice di comparto comporta ancora un evidente sovradimensionamento delle previsioni residenziali rispetto ai relativi fabbisogni così come calcolati nell'ambito del processo di elaborazione del P.U.G., per quanto ancorati alle previsioni del PRG così come attuate nel corso degli anni.

Alla luce dell'insieme delle valutazioni su esposte, la Regione ritiene che l'Indice di Fabbricabilità di Comparto non debba superare 2 mc/mq.

La Regione ritiene che detto indice di comparto sia il massimo ammissibile anche nelle aree ad alta densità edilizia, denominate Bs.ad e BSD, previste nel centro edificato. I su accennati problemi risultano, infatti, per queste aree ancor più evidenti in considerazione sia della loro ridotta dimensione sia della contiguità a contesti edificati con caratteri identitari e ambientali consolidati, con i quali tali densità risulterebbero palesemente disarmoniche.

In definitiva tale indice, ancora assai elevato rispetto alla prassi consolidata di definizione degli indici di comparti perequativi nel contesto nazionale e regionale, è da ritenersi nel caso di Trani ammissibile, tenuto conto dello stato giuridico come riveniente dal P.R.G. vigente e dalle vicende che hanno caratterizzato la sua attuazione, specie in relazione alla caducazione dei vincoli preordinati all'esproprio..

A questo punto, l'Assessore della Amm. Prov. Dott. Sebastiano De Feudis, si allontana dalla riunione.

Il Sindaco, ribadendo che l'indice proposto nel PUG deriva non certo da differenti vedute sul piano paesaggistico ed ambientale ma piuttosto dal contesto giuridico e di diritto determinatosi negli ultimi decenni di storia urbanistica della città, e cioè dall'approvazione dell'ultimo PRG, rappresenta il convincimento che il ridimensionamento proposto dalla Regione prospetti comunque una ipotesi di sviluppo armonico ed equilibrato e che lo stesso, con la migliore compatibilità dell' i.f.c. pari a 2 mc/mq, persegua i medesimi obiettivi di qualità urbana posti a capo dell'azione dell'Amministrazione Comunale.

In conclusione le Amministrazioni convengono sulla riduzione dell'indice di fabbricabilità di comparto a 2 mc/mq nelle zone sopra indicate.

La Conferenza quindi passa ad esaminare la porzione di territorio ricompresa fra la S.S. 16, e la linea di costa, interessata dalla presenza di un sistema diffuso di attività produttive.

Rilevata la presenza, a ridosso della linea di costa di alcune aree libere e di singoli manufatti industriali rientranti nelle Zone D del PRG vigente, si addivene alla necessità di conseguire l'obiettivo di tutelare le residue aree libere, di incentivare maggiormente la riconversione degli impianti industriali costieri e di dotare il complesso delle maglie industriali, peraltro di grande estensione, di adeguate aree per servizi.

Pertanto si conviene quanto segue:

- 8.) Ridurre la densità volumetrica fondiaria da 2,5 a 1,5 mc/mq e conseguentemente introdurre nelle aree soggette a PUE l'ifc pari a 1 mc/mq.
- 9.) Riqualficazione degli insediamenti produttivi esistenti ricompresi nelle maglie di P.U.G. contraddistinte dalle lettere D1/2 - D1/3 - D1/4 - D1/6 - D1/7 - D1/16 - D1/17 con la incentivazione prevista dall'art. 4.10.1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, con ricorso ad intervento diretto e con definizione della superficie permeabile nella misura minima del 30% della superficie fondiaria.

- 10.) Accorpamento in un unico comparto delle tre maglie Dsad/1 – D1/1 (escluso il capannone esistente e area di pertinenza) – D1E/1 con concentrazione delle volumetrie nelle Maglie D1/1 e D1E/1 come tipizzate nel PRG vigente e prevedendo lo spostamento della viabilità di accesso al mare in prosecuzione della strada di collegamento previsto fra la strada Adriatica e la strada Fragatone perpendicolarmente alla linea di costa.
- 11.) Accorpamento delle Maglie DT/D1/1 con la D1E/2 con concentrazione delle volumetrie nella maglia D1E/2, da assoggettare a PUE e con area DT/D1/1 con modalità di utilizzazione con gli stessi parametri e destinazioni della SE/37, in analogia e per le stesse motivazioni di quanto determinato nella costa est per aree similari.
- 12.) Accorpamento delle Maglie Ds ad/2 – D1E/4 – Ds ad/3 – D1E/3 in due comparti da sottoporre a PUE.
- 13.) Accorpamento delle Maglie DT/D1/2 e Dsad/5 in unico comparto con concentrazione delle volumetrie nella maglia Dsad/5 e utilizzazione della DT/D1/2 con parametri e destinazioni della SE/37 in analogia e per le stesse motivazioni di quanto determinato nella costa est per aree similari.
- 14.) Perimetrazione delle aree libere contenute nella Maglia D1/12 da sottoporre a PUE, con concentrazione delle volumetrie nella fascia distante dalla costa e con definizione sulla costa di area con stessi parametri e destinazioni della SE/37, in analogia e per le stesse motivazioni di quanto determinato nella costa est per aree similari.

Il presente verbale, redatto in originale in triplice esemplare, letto e confermato, viene sottoscritto.

Attesa l'ora tarda la Conferenza si chiude alle 21,00 e si aggiorna, senza ulteriore avviso, alla data del 15.10.2008 ore 16,30.

L'Assessore all'Assetto del Territorio
(prof.ssa Angela Barbanente)

Il Sindaco del Comune di Trani
(dott. Giuseppe Tarantini)

COMUNE DI TRANI

CONFERENZA DI SERVIZI

Oggetto: Conferenza di servizi ai sensi della L.R. n.20 del 27.7.2001. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di Trani.

VERBALE n. 5

Il giorno 15 (quindici) del mese di Ottobre dell'anno 2008, alle ore 16,30 presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, sono presenti i signori di cui all'allegata scheda di partecipazione, in aggiornamento alla seduta del 13 Ottobre 2008 della Conferenza di Servizi indetta da parte del Sindaco della Città di Trani, ai sensi dell'art. 11 – comma 9 – della L.R. n.20/2001, in conseguenza della deliberazione di G.R. n.1480 del 1.8.2008 sono presenti i signori:.

Comune di Trani

- Sindaco del Comune di Trani – dott. Giuseppe Tarantini;
- Assessore all'Urbanistica del Comune di Trani – dott. Savino De Toma;
- U.T.C. - ing. Giuseppe Affatato;
- Progettista – ing. Nicola Fuzio;

Regione Puglia

- Assessore all'Assetto del Territorio - prof.ssa Angela Barbanente;
- Settore Urbanistico Reg. – ing. Nicola Giordano;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Fernando di Trani;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Gianfranco Merafina;

Provincia di Bari

- Assessore – dott. Sebastiano De Feudis;(interviene alle ore 19,45)

La Conferenza prosegue l'esame della Zone residenziali alla luce anche dell'elaborato integrativo prodotto denominato " Tutele Sovracomunali ATD – sistema della stratificazione storica dell'insediamento. Atlante dei Beni Architettonici e Archeologici – Elaborato 7.1/C " , la Regione rileva la necessità di integrare la scheda VA n.08 – Villa Bini -, secondo le indicazioni catastali contenute nel Decreto Ministeriale del 09.02.1999.

Esaminata anche la relativa norma di riferimento (art. 6.04.4) la Regione rileva la necessità di modificare ed integrare come di seguito si riporta (con evidenziazione in grassetto sottolineato):

- 1.- L'area costituisce comparto ed è assoggettata a strumento urbanistico esecutivo secondo le procedure della Legge Regionale **n. 20/2001.**
- 3.- Le superfici delle urbanizzazioni secondarie **devono** essere sviluppate **solo** a livello stradale. (Si eliminano le parole: sia su più livelli).
- 5.- Nel calcolo del volume non si comprendono gli immobili e le relative superfici di sedime oggetto di tutela già disposta dallo Stato. **Detti immobili devono comunque avere destinazione pubblica, di uso pubblico o terziaria. In questi due ultimi casi dovranno comunque essere previste le relative aree per urbanizzazioni secondarie e le superfici destinate a parcheggi potranno essere sviluppate anche su più livelli.**
- 6.- Lo strumento urbanistico esecutivo sarà finalizzato alla valorizzazione di tali immobili definendo idonei rispetti e **seguendo le indicazioni del Decreto di vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali del 9 febbraio 1999.**
7. – Le aree destinate ad interventi pubblici, **dovranno essere ubicate avendo cura di valorizzare i manufatti vincolati** e, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sono destinate a verde pubblico attrezzato.

9.- Lo strumento urbanistico esecutivo sarà sottoposto al parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia di Bari per la valutazione di compatibilità con il Decreto di Vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali del 9.2.1999 (si eliminano le parole:, non sussistendo ulteriori pareri vincolanti.)

c- Ift = Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc fuori terra per mq di St. è uguale o inferiore a **2 mc/mq** (si eliminano le parole: più il volume fuori terra esistente).

h- Hf = Altezza massima dei fabbricati = **Compatibile con quella dei fabbricati esistenti e in aderenza al Decreto di vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali del 9 febbraio 1999.**

L'Assessore Barbanente precisa che le modifiche introdotte al punto 5 delle norme mirano a ricondurre al rispetto della legge le norme in questione, che prefiguravano una previsione insediativa residenziale non computata ai fini del dimensionamento del piano e peraltro priva dei necessari standard urbanistici di legge. Per conservare l'incentivo previsto dall'Amministrazione Comunale per il recupero e riuso del manufatto vincolato evitando nel contempo che subisca ulteriori processi di degrado, la norma è stata integrata prevedendo la possibilità di altre destinazioni d'uso e relativa dotazione di urbanizzazioni secondarie da cedere all'amministrazione comunale. La distribuzione dei parcheggi su più livelli, prevista dalla norma, è consentita dal DIM 1444/68 solo in casi speciali qual è quello in esame.

Inoltre, l'Assessore Barbanente sostiene che la possibilità di prevedere che le sistemazioni a parcheggio siano localizzate e sviluppate anche a più livelli entro e/o fuori terra deve essere stralciata da tutto il corpo delle Norme Tecniche d'Attuazione, ove sia riferita al complesso della disciplina dei parcheggi o a zone territoriali omogenee di nuovo impianto, in aderenza con il DIM 1444/68 che consente solo in casi speciali, la distribuzione dei parcheggi su più livelli.

Il Sindaco prende atto dei rilievi e della proposta regionale di modifica dell'art. 6.04.4 (Zona Residenziale speciale definita Bsd) nonché delle norme sui parcheggi, e conviene con le modifiche proposte poiché esse meglio definiscono ed esplicitano i principi sui quali l'Amm/ne Com/le ha impostato le previsioni urbanistiche per l'area in questione.

La Conferenza conviene quindi con le modifiche proposte dalla Regione.

La Conferenza conviene, altresì, per le motivazioni sopra espresse in merito alla volumetria esistente non computata ai fini del carico insediativo, di eliminare dalla norma dell'art. 0.04.2 (Zona residenziale di completamento speciale ad alta densità Bs.ad) il punto g. relativo sia all'edilizia residenziale (6.04.2.1) sia all'edilizia non residenziale (6.04.2.2).

La Conferenza si determina anche in ordine alla possibilità dei trasferimenti volumetrici per aree di nuovo impianto e, in considerazione dell'orientamento assunto dalla Conferenza stessa a favore della qualità insediativa urbana e della impossibilità secondo le norme Regionali vigenti in materia di Governo del Territorio di prevedere trasferimenti di diritti edificatori senza predefinire maglie cedenti e riceventi, ai fini della applicazione del metodo dei comparti perequativi e della tutela dei contesti individuati, conviene di consentire il trasferimento di diritti edificatori secondo il seguente criterio: i comparti a valle della ferrovia sino al mare dovranno essere sempre considerati come comparti cedenti da riservare, quindi, a verde e/o a servizi pubblici gratuitamente acquisiti al patrimonio comunale e da computarsi come aree a standard in relazione al carico insediativo complessivo di riferimento; di conseguenza i comparti a monte della ferrovia saranno sempre considerati come riceventi, ossia destinati alla localizzazione delle volumetrie a trasferirsi.

La norma di cui all'art. 5.05 viene pertanto come segue integrata e modificata:

“Art. 5.05 - Trasferimento dei diritti edificatori”

1. Il trasferimento dei diritti edificatori è consentito tra maglie della stessa zona omogenea ed è disciplinato in sede di contestuale formazione del "PUE cedente" e del "PUE ricevente".
2. Il trasferimento non può modificare i carichi insediativi, né gli indici ed i parametri del complesso del comparto derivante dalla somma del PUE cedente e del PUE ricevente e le relative dotazioni di aree per gli standard.
3. Le aree del "PUG cedente" relative ai diritti edificatori trasferiti sono cedute senza oneri al Comune.
4. I diritti edificatori trasferiti nell'area "ricevente" si sommano a quelli propri previsti dal PUG per la stessa area.
5. Il trasferimento dei diritti edificatori deve comunque perseguire obiettivi di qualità sia nell'assetto fisico dei siti (architettura e paesaggio) delle aree cedenti e riceventi, sia nella localizzazione e nella fruizione degli spazi pubblici.
6. I comparti a valle della ferrovia, ossia lato mare, sono considerati obbligatoriamente comparti cedenti, da riservare quindi a verde e/o a servizi pubblici gratuitamente acquisiti al patrimonio comunale e da computarsi come aree a standard in relazione al carico complessivo di riferimento.
7. I comparti a monte della ferrovia, sono considerati obbligatoriamente comparti riceventi, da destinare quindi a suscettività edificatoria.”

Il presente verbale, redatto in originale in triplice esemplare, letto e confermato, viene sottoscritto.

Attesa l'ora tarda la Conferenza si chiude alle 21,00 e si aggiorna, senza ulteriore avviso, alla data del 16.10.2008 ore 13,00.

L'Assessore Provinciale
(dott. Sebastiano De Feudis)

Il Sindaco del Comune di Trani
(dott. Giuseppe Tarantini)

L'Assessore all'Assetto del Territorio

(prof.ssa Angela Barbanente)

COMUNE DI TRANI

CONFERENZA DI SERVIZI

Oggetto: Conferenza di servizi ai sensi della L.R. n.20 del 27.7.2001. Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) della Città di Trani.

VERBALE n. 6

Il giorno 16 (sedici) del mese di Ottobre dell'anno 2008, alle ore 16,30 presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, in aggiornamento alla seduta del 15 Ottobre 2008 della Conferenza di Servizi indetta da parte del Sindaco della Città di Trani, ai sensi dell'art. 11 – comma 9 – della L.R. n.20/2001, in conseguenza della deliberazione di G.R. n.1480 del 1.8.2008 sono presenti i signori:

Comune di Trani

- Sindaco del Comune di Trani – dott. Giuseppe Tarantini;
- Assessore all'Urbanistica del Comune di Trani – dott. Savino De Toma;
- U.T.C. - ing. Giuseppe Affatato;
- Progettista – arch. Nicola Fuzio;
- Consulente legale – avv. Franco Gagliardi La Gala;

Regione Puglia

- Assessore all'Assetto del Territorio - prof.ssa Angela Barbanente;
- Settore Urbanistico Reg. – ing. Nicola Giordano;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Fernando di Trani;
- Settore Urbanistico Reg. – arch. Gianfranco Merafina;

Provincia di Bari

- Assessore – dott. Sebastiano De Feudis;

Standards Urbanistici

Il Sindaco evidenzia con riferimento agli standard urbanistici, che la Relazione di Piano opera nell'apposito capitolo (servizi alla popolazione) la verifica degli stessi, rispetto agli art. 3 e 4 del DIM 1444/68. Tale verifica riviene da quanto già presente in atti comunali (in particolare si rinvia all'allegato alla Deliberazione Consiliare n.75 del 13.09.2001 e prospetto riepilogativo correlato).

Detti atti dimostrano che gli standard urbanistici esistenti ammontano complessivamente a 73,13 ettari per US (ex art.3) e a 16,8 ettari per zone "F" (ex art.4).

Inoltre viene illustrato, da parte del progettista, il prospetto riepilogativo aggiornato, relativo alla verifica del dimensionamento del PUG che, a fronte della previsione insediativa globale di 98.592 abitanti, determina una dotazione di standard urbanistici per la popolazione residente pari a 19,80 mq/ab e per la popolazione complessiva insediata e da insediare, pari a 18,59 mq/ab.

Punto 3.4 – Norme Tecniche di Attuazione

Art.6.01 – La conferenza, in relazione a quanto rilevato nella Delibera di Giunta Regionale n.1480/2008 e nei precedenti verbali circa le zone omogenee A1 e A2, conviene di modificare ed integrare la norma così come segue:

- Zona residenziale "A1" – Centro antico

1. Nella zona omogenea "A1 - Centro antico", il PUG persegue la tutela del patrimonio artistico storico tipologico e paesaggistico attraverso la conservazione e la valorizzazione sia dei monumenti singoli e degli insiemi monumentali (tutelati o tutelabili ai sensi del D.vo 42/2004 (già l.n.1098/1939), sia degli edifici e degli insiemi edilizi d'interesse

paesaggistico (tutelati o tutelabili ai sensi del D.vo 42/2004 (già l.n.1497/1939), sia degli edifici e degli insiemi ritenuti di interesse per la storia del Comune (tutelati attraverso il PUG e/o i PUE da esso prescritti).

Prevalentemente residenziale, vi sono insediabili tutte le destinazioni assimilate a quella residenziale, comprese quelle dell'artigianato di servizio alla persona e all'artigianato artistico, al commercio al minuto, agli esercizi pubblici, alle attività culturali, alle residenze a rotazione, agli uffici pubblici e/o privati.

2. Vi si perseguono, inoltre, nei modi appresso specificati:

- il rispetto della tipologia dei luoghi, della rete viaria e della toponomastica tradizionale;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree e degli edifici occorrenti;

- l'attento controllo, sia preventivo che in corso d'opera, del completamento delle "architetture interrotte", dei nuovi interventi edilizi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

3. Il centro antico delimitato dal PUG è considerato "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art. 27 della l.n. 457/1978, ed è sottoposto al piano urbanistico esecutivo.

In detto piano, per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria residenziale non deve superare il 70% della densità fondiaria della zona, e in nessun caso i 6 mc/mq.

4. Interventi diretti

In assenza di PUE, il PUG consente interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo,
- il completamento delle "architetture interrotte", quali le sopraelevazioni di edifici moderni (meno di cinquant'anni dalla data di adozione del PUG) -necessarie per ristabilire la qualità degli spazi urbani che contribuiscono a definire- a condizione che non superino l'altezza dei fabbricati privati circostanti, con altezza massima pari a 3/2 della distanza dagli stessi, e che i nuovi volumi impegnino una superficie non superiore al 70% della superficie coperta.

Detti interventi devono, comunque, rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle architettonico-ambientali del contesto e, in particolare:

- per tutti gli interventi di trasformazione, sono vietati gli arretramenti rispetto al filo facciata del fronte strada esistente e la disposizione delle nuove aperture dovrà rispettare la scansione orizzontale e verticale di quelle esistenti.
- le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;

- nelle murature esistenti e di nuova costruzione (costruite con la stessa apparecchiatura costruttiva di quelle contigue) si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, a vista o con finiture a scialbo di colore bianco;

- gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato oppure in acciaio preverniciato, escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili, e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato;

- le balaustre dei balconi, nel caso esista la necessità del loro rifacimento, devono essere realizzate con profilati di ferro verniciato;

- le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole dell'UTC eventualmente integrato da un architetto o ingegnere civile edile o ingegnere edile, esperto nel settore del restauro architettonico, che deve relazionare per iscritto;

- le superfici delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

5. Per gli interventi di completamento delle c.d. "architetture interrotte", dovrà essere prodotta, obbligatoriamente, una dettagliata relazione di compatibilità paesaggistica, finalizzata alla valutazione della ammissibilità dell'intervento rispetto al contesto in cui si inserisce, ed al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte dell'ente preposto.

Lo studio deve essere esteso a tutta la cortina edilizia (ambito urbano delimitato da strade esistenti).

La relazione paesaggistica dovrà avere i contenuti e gli elaborati grafici di cui al D.P.C.R. 12.12.2005 e relativo allegato.

6. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma del titolo I del D.vo 42/2004 (già In 1089/1939), il Comune dovrà chiedere, l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni AAAS della Puglia).

Art.6.02 - Zona residenziale "A2" – Centro storico

1. Questa zona è contigua al Centro antico e rivela caratteristiche architettoniche di pregio.

2. In essa il PUG persegue la tutela del patrimonio storico-paesaggistico, attraverso la conservazione e la valorizzazione dell'assetto dei siti, delle cortine degli edifici e degli insiemi ritenuti di interesse per la storia del Comune e, pertanto, tutelati attraverso il PUE contenuto nel PUG.

3. Le maglie della zona A2, così come delimitate dal PUG, sono considerate "zona di recupero edilizio" ai sensi dell'art.27 della l.n. 457/1978.

4. Il PUE, oltre agli interventi manutentivi e restaurativi, disciplina gli interventi di completamento e di sostituzione per i quali si dovranno di conservare le attuali caratteristiche architettoniche e volumetriche degli edifici, applicando le prescrizioni della zona A1.

5- Nel caso di vuoti e/o residui ineditati di isolati, al fine di favorire la ricucitura formale degli stessi, si prevede l'insediamento di nuovi volumi, nei limiti del 70% della superficie del lotto e con un'altezza massima non superiore a 1,5 l'ampiezza della larghezza stradale (oss. 106).

6. Il PUE tipizza l'edificato esistente nelle categorie:

a- edilizia completata; b- edilizia da completare; c- edilizia da sostituire; d- edilizia moderna, graficamente riportate nella tavola sostitutiva della pianificazione esecutiva della Zona A2, per ciascuna delle quali sono consentiti:

6a- edilizia completata: gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della c.d. "demolizione e ricostruzione");

6b- edilizia da completare: gli interventi manutentivi, di ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della c.d. "demolizione e ricostruzione"), la sopraelevazione con altezza inferiore o uguale a 1,5 la larghezza stradale, e che i nuovi volumi impegnino una superficie non superiore al 70% della superficie sottostante.

Detti interventi devono, comunque, rispettare il più possibile le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e quelle architettonico-ambientali del contesto e, in particolare:

- le murature a vista, intonacate o scialbate, non possono essere ricoperte con materiali plastici o con piastrelle di qualsiasi tipo;

- nelle murature esistenti e di nuova costruzione (costruite con la stessa apparecchiatura costruttiva di quelle contigue) si deve preferibilmente fare uso di materiali naturali locali, a vista o con finiture a scialbo di colore bianco;

- gli infissi devono essere di legno naturale o verniciato oppure in acciaio preverniciato, escluso l'alluminio anodizzato; è escluso l'uso di avvolgibili, e l'oscuramento va realizzato con persiane o sportelli in legno naturale o verniciato;

- le balaustre dei balconi, nel caso esista la necessità del loro rifacimento, devono essere realizzate con profilati di ferro verniciato;

- le modifiche della geometria di vani di porte e di finestre nonché la loro chiusura o apertura, vanno consentite (su idonea documentazione progettuale) previo parere favorevole dell'UTC eventualmente integrato da un architetto o ingegnere civile edile o ingegnere edile, esperto nel settore del restauro architettonico, che deve relazionare per iscritto;

- le superfici delle strade, delle piazze, dei vicoli e di ogni altro spazio pubblico devono essere sistemate con materiali lapidei, escluso l'asfalto, con specifica apparecchiatura.

6c- edilizia da sostituire: gli interventi manutentivi, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione a parità di volume;

6d- edilizia moderna: gli interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia.

7- L'edificio esistente, localizzato tra via E. Fusco e via Ten L. Morsico, è sottoposto alla procedura di cui al punto 6b e destinato a servizi pubblici (oss. 145).

8 - Per tutti gli interventi di trasformazione, sono vietati gli arretramenti rispetto al filo facciata del fronte strada esistente e la disposizione delle nuove aperture dovrà rispettare la scansione orizzontale e verticale di quelle esistenti.

9 - Per gli interventi di completamento delle c.d. "architetture interrotte", dovrà essere prodotta, obbligatoriamente, una dettagliata relazione di compatibilità paesaggistica, finalizzata alla valutazione della ammissibilità dell'intervento rispetto al contesto in cui si inserisce, ed al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte dell'ente preposto.

Lo studio deve essere esteso a tutta la cortina edilizia (ambito urbano delimitato da strade esistenti).

10. La relazione paesaggistica dovrà avere i contenuti e gli elaborati grafici di cui al D.P.C.R. 12.12.2005 e relativo allegato.

11. Nel caso di interventi su edifici di interesse monumentale tutelati a norma del titolo I del D.vo 42/2004 (già In 1089/1939), il Comune dovrà chiedere, l'autorizzazione alla competente autorità (Soprintendenza ai Beni AAAS della Puglia).

Art.5.05 – Si rinvia a quanto già deciso dalla conferenza nel verbale n.5

Art.6.04.3.2 alla lettera c la norma è così riscritta:

- Aree per urbanizzazione secondaria US \geq 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici, piu' 10% St.

Zone Agricole

Il progettista illustra gli approfondimenti operati in ordine agli elaborati relativi alla zonizzazione e alle N.T.A. della Zona Agricola secondo le indicazioni emerse dalla D.G.R. n.1480 dell'1.08.2008.

Sul tema delle Zone Agricole, a seguito della presentazione della Tavola riportante gli ATE del P.U.T.T./p e delle analisi e delle integrazioni normative prodotte, di dettaglio dello stato di fatto delle diverse parti del territorio rurale, si conviene quanto segue:

- la zona periurbana, che si caratterizza già oggi per un carattere fortemente multifunzionale, ossia per la spinta parcelizzazione della proprietà, per la consolidata abitudine ad utilizzare, per scopi ricreativi e per il tempo libero tali aree, che hanno perso da tempo l'esclusiva connotazione agricola produttiva a causa dei processi di secondarizzazione prima e terziarizzazione dopo dell'economia cittadina, per la presenza già alla data di adozione del piano di costruzioni rurali dedicate al tempo libero, dovrà essere distinta da tutte le altre zone agricole aventi caratteristiche profondamente diverse; ciò anche allo scopo di evitare in zona agricola che destinazioni fra loro non compatibili confliggano reciprocamente.

Pertanto la Zona Agricola E1 è limitata agli Ambiti periurbani, privi di caratteri paesaggistici estesi di rilievo (ATE E), posti a ridosso delle zone di espansione residenziali e commerciali previsti dal P.U.G. Per tale zona, tenuto conto che l'unità colturale storica è il vignale (1.200 mq) e al fine di conservare i caratteri di ruralità della zona, si conviene sulla definizione del lotto minimo pari a 4 vignali (4.800 mq) con Iff. pari a 0,03 mc/mq e la possibilità di realizzare, ovviamente previo Permesso di Costruire oneroso, costruzioni anche da parte di soggetti privi della qualifica di imprenditore, bracciante o coltivatore diretto.

In tale Zona E1 sono da vietarsi cave ed attività produttive annesse alla trasformazione dei prodotti agricoli, ivi compresa la zootecnia.

E' classificata E2, la restante parte della Zona Agricola, priva di valori paesaggistici estesi di rilievo (ATE E), essendo caratterizzata dalla cospicua presenza di attività estrattive, anche in esercizio, peraltro ricomprese nelle aree di cui al Bacino Estrattivo BPP previsto dal PRAE, potrà essere destinata alla attività agricola ivi comprese attività produttive connesse all'attività agricola ed estrattive. Per tale restante parte è da escludersi l'utilizzo per il tempo libero in quanto incompatibile con ambiente fortemente caratterizzato da utilizzo impattante in atto. V'è altresì incentivato il recupero delle aree utilizzate per attività produttive dismesse favorendo anche la loro riconversione per impianti di energie rinnovabili.

Per quanto attiene alle aree di maggior pregio paesaggistico, l'intera zona interessata dall'ATE A sarà tipizzata Zona Agricola E3 con lotto minimo 20.000 mq. e Iff.0,01 mc/mq e caratterizzata dalle norme di tutela previste, in coerenza con il P.U.T.T./p, dall'art.4.08.2 delle N.T.A. come integrate e modificate in sede di Conferenza e di seguito riportate:

1-Comprende: il territorio costiero occidentale, oltre la zona industriale, sul confine con il territorio di Barletta, compreso tra il mare e la Strada Paludi, coincidente con l'ambito territoriale distinto (ATD/Gal) del Decreto Galasso ed è tipizzato come "Zona F/3- Parco urbano"; il territorio costiero orientale, sul confine con il territorio di Bisceglie, coincidente con l'ambito territoriale distinto (ATD/Gal) del Decreto Galasso e l'ATD sistema geomorfologico (Iama Paterno) ed è tipizzato come "Zona F/3- Parco urbano";

2. Nelle aree comprese nell' "ATE A/zona F3", sono consentiti i soli interventi finalizzati alla conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale, al recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori della qualità paesaggistica.

3. Nelle aree "ATE A/zona F3", pertanto, esterne agli ambiti territoriali distinti (ATD), per i quali vige la specifica normativa, sono possibili (esclusa ogni forma di accorpamento tra fondi non contigui):

- opere per il mantenimento dell'assetto idro-geo-morfologico, per il recupero e il mantenimento e valorizzazione delle peculiarità vegetazionali e faunistiche;

- interventi tesi al recupero-riuso di edifici esistenti, nel rispetto dei parametri di cui all'art.4.01.b;

- la fruizione del mare a fini balneari;

- la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di accesso al mare con progetti sottoposti alla procedura del permesso di costruire, con i seguenti parametri.

- Sf - superficie fondiaria minima : mq 20.000;

- Iff- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 0,01 mc/mq.

4. I progetti ricadenti nelle aree dell'ATE "A" sono sottoposti al rilascio dell'"autorizzazione paesaggistica" da parte dell'Ente preposto.

Si dà atto della eliminazione dall'ambito A (art.4.08.2 delle N.T.A. di PUG) di tutta la parte riguardante la disciplina del comparto a destinazione turistico residenziale Cp1, poiché già disciplinata dalle direttive di tutela della costa ovest di cui alle sedute precedenti.

L'intera area interessata dall'ATE C è classificata E4 e destinata alla attività agricola con lotto minimo pari a 10.000 mq. e Iff. 0,05 mc/mq di cui max 0,03 mc/mq destinati alla residenza;

Nella zona E5, corrispondente all'ATE di tipo D, il lotto minimo sarà pari a 8.000 e Iff. 0,05 di cui max 0,03 mc/mq per residenza.

Nelle zone territoriali E2/E4/E5 non è consentita la residenza se non in funzione della conduzione del fondo e sulla scorta di preventivo piano aziendale presentato da soggetti in possesso di qualifica di imprenditore agricolo, bracciante agricolo o coltivatore diretto.

Dette limitazioni non riguardano i manufatti esistenti alla data del 16.08.1971 e relative aree di pertinenza, per i quali sono incentivati interventi di recupero e riuso per destinazioni legate ad attività agrituristiche, turismo rurale, tempo libero - sportive, ricettive.

Le aree denominate dal P.U.G. come Zone Agricole Speciali (AS) sono state definite "Zona di recupero territoriale" (ZRT) in considerazione delle *specifiche valenze paesaggistiche per la tipologia* delle costruzioni esistenti ("villini", residenze prevalentemente stagionali) e per la qualità della vegetazione di alto fusto di impianto generalmente contestuale alla edificazione. La Conferenza, rilevata la mancanza di alcuna funzione agricola nei territori in questione per l'abbandono dell'attività agricola, sostituita da una diffusa attività edilizia legata al tempo libero, che ha compromesso la vocazione agricola del territorio e rilevata la necessità di dotare tali insediamenti di adeguata viabilità di accesso e di infrastrutture e servizi, conviene sulla necessità di sottoporre queste zone a recupero territoriale, prevedendo PUE estesi all'intera maglia e proponibile dal 51% della proprietà catastale in conformità dell'art.16 – comma 1 lettera b della Legge Regionale n.20 del 27.07.2001.

La Conferenza dà atto che le norme generali delle Zone Agricole e di Recupero Territoriale sono quelle di seguito riportate:

Art. 4.05 – "ZRT" Zona di recupero territoriale

1- La zona "di recupero territoriale" ha *specifiche valenze paesaggistiche per la tipologia delle costruzioni esistenti* ("villini", residenze prevalentemente stagionali) e per la qualità della vegetazione di alto fusto di impianto generalmente contestuale alla edificazione.

2- E' destinata a edifici radi, e ad attività compatibili con la residenza.

3- La edificazione è subordinata alla formazione di specifico piano di "recupero e completamento", nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie minima del piano di comparto = intera maglia
- Superficie minima per l'attivazione del piano di comparto = 51% della proprietà catastale (art. 16 l.r. 20/2001);
- Indice di fabbricabilità territoriale di comparto = max 0,40 mc/mq
- Indice di fabbricabilità fondiario = indice derivante dalla media degli indici fondiari dei lotti già asserviti o da asservire alle volumetrie esistenti;
- Superficie minima del lotto interno al comparto = media ponderale della superficie dei lotti già asserviti o da asservire alle volumetrie esistenti e comunque minimo => 1.000 mq (oss.82)
- Altezza massima degli edifici $H < = 4,50$ m;
- US pari a 12 mq/ab (art.4 DIM 1444/1968), riferite al carico insediativo complessivo (esistente e previsto);
- In prossimità ed a servizio del/degli edificio/edifici è realizzato un giardino di superficie almeno pari alla superficie coperta con indice di piantumazione pari a 0,04. (oss.96)

4- Il PUE è costituito dai seguenti elaborati:

- relazione generale illustrativa contenente i seguenti elementi: valutazione del carico insediativo presente; caratteristiche degli abusi (ove esistenti); dotazione di infrastrutture e servizi; presenza di componenti botanico-vegetazionali e/o beni strutturanti il paesaggio agrario; documentazione fotografica e quanto altro di documentario per dare chiara esplicitazione all'intervento proposto.
- perimetrazione dell'area di intervento su cartografia areofotogrammetrica in scala (almeno) 1:2000, delle aree libere, delle infrastrutture e dei servizi esistenti (pubblici e privati);
- perimetrazione dell'area d'intervento su cartografia catastale aggiornata alla data di elaborazione del Piano in scala (almeno) 1:2000 con individuazione degli interventi eseguiti e delle loro pertinenze (numerati), delle aree libere (numerate) e delle aree destinate ad infrastrutture e servizi (numerate); della consistenza in superficie, in volume e del carico insediativo complessivo, con la esplicitazione della proprietà;
- assetto planovolumetrico generale con individuazione delle destinazioni (urbanistiche ed edilizie ammissibili) dei vari interventi: residenziali, infrastrutturali e di servizio (esistenti e di progetto); nonché degli interventi destinati alla valorizzazione delle risorse naturali presenti ed alla mitigazione dell'impatto paesaggistico connesso al complessivo carico insediativo;
- definizione delle Unità Minime di Intervento (UMI), delle aree da assoggettare ad esproprio (o eventualmente da cedere), delle aree e dei beni da sottoporre a immodificabilità o trasformabilità condizionata ai soli valori paesistici;
- schema generale delle urbanizzazioni primarie UP (viabilità con annesso verde di cortina e parcheggi primari, rete di pubblica illuminazione, rete fognaria bianca e nera, impianti consortili di depurazione delle acque o opere di allaccio alla fogna ove esistente, rete idrica, reti tecnologiche); schema generale delle urbanizzazioni secondarie US (per le attività collettive, per i parcheggi e per il verde); progetto generale del verde privato, pubblico e di cortina; progetto generale delle eventuali altre opere di mitigazione e compensazione; progetto generale di tutela e valorizzazione dei beni strutturanti il paesaggio agrario, ove esistenti; progetto generale dell'arredo urbano;
- studi compositivi e tipologici con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata dell'esistente (eventualmente oggetto di adeguamento o completamento), delle nuove costruzioni e dei nuovi interventi in genere;
- elenchi catastali di tutte le proprietà interessate dal Piano con la definizione della quota millesimale di partecipazione;
- norme tecniche di attuazione (NTA) per tutti gli interventi pubblici e privati previsti, per le destinazioni d'uso prevedibili, per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi, per la esecuzione delle opere di mitigazione e compensazione, per il controllo sulle opere, sulla corresponsione degli oneri, sugli espropri, sulle eventuali delocalizzazioni e sugli atti necessari (convenzioni o atti unilaterali d'obbligo a sottoscrivere ecc.);
- quadro economico e finanziario sulla onerosità del piano, per tutto quanto previsto, con puntuale specificazione della ripartizione degli oneri;

5- Superficie permeabile: $S_{fp} > 60$ % Sf.

6- Nelle aree scoperte destinate a verde, il PUE deve prevedere il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora e a quali interventi devono essere sottoposte le piantumazioni esistenti (oss.96).

7- Nella ZRT sono insediabili servizi alla residenza e attività sanitarie nella misura del 20% della volumetria residenziale ammissibile.

La Conferenza rileva la presenza di Zone di recupero territoriale a ridosso di zone attualmente utilizzate per scopi militari per le quali il Comune prospetta una valutazione piu' dettagliata nell'ipotesi di possibili programmazioni future; la Regione non ritiene che tale ipotesi possa essere conferente alla presente fase di copianificazione.

Per quanto attiene al sovradimensionamento di PUG rilevato dalla Delibera di Giunta Regionale n.1480 dell'1.08.2008, si dà atto che gli immobili presenti nelle zone di recupero territoriale sono prevalentemente destinati a residenze stagionali o per il tempo libero e svago, tali da non incidere sul carico insediativo complessivo previsto per le zone residenziali.

Inoltre le variazioni apportate alle norme per le zone agricole, unitamente ai ridimensionamenti operati nelle zone residenziali, consentono di superare il controllo di compatibilità anche per le zone alberghiere (punto 3.3 della Delibera di Giunta Regionale n.1480 dell'1.08.2008).

La conferenza verifica gli elaborati integrativi ed aggiornati, adeguati alle prescrizioni e conclusioni concordate nelle precedenti sedute così elencate e poste a base delle conclusive determinazioni della Conferenza ai fini del conseguimento della attestazione di compatibilità di cui all'art.11 della L.R. 20/2001.

A. Relazione generale

C. Regolamento Edilizio

Analisi

Tav 1	territorio comunale: inquadramento territoriale e connessione con i centri abitati confinanti	1:25.000
Tav 2/a	territorio comunale, stato di fatto	1:10.000
Tav 2/b	territorio comunale, stato di fatto	1:10.000
Tav 3/a	zone omogenee DIM 1444/68, stato giuridico aree PRG/1971	1:10.000
Tav 3/b	zone omogenee DIM 1444/68, stato giuridico aree PRG/1971	1:10.000
Tav 4/a	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/b	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/c	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/d	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 4/e	territorio comunale: stato di fatto	1:5.000
Tav 5/a	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/b	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/c	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/d	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav 5/e	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975	1:5.000
Tav.5bis/a	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento "Zone residenziali di nuovo impianto"	1:5.000
Tav. 5bis/b	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento "Zone residenziali di nuovo impianto"	1:5.000
Tav. 5tris	zone omogenee DIM 1444/68 e stato giuridico aree PRG/1971,1975 Verifica del dimensionamento delle aree per servizi	1:5.000
Pug strutturale		
B. Norme Tecniche di Attuazione		
Tav 6	territori costruiti	1:5.000
Tav.7.1/a	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica dell'insediamento – Sistema botanico-vegetazionale	1: 10.000
Tav.7.1/b	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica dell'insediamento – Sistema botanico-vegetazionale	1: 10.000
Elab. 7.1/c	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Atlante dei beni architettonici ed archeologici	varie
Tav.7.1/d	tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica: Centro storico: tavola sostitutiva della pianificazione esecutiva della zona omogenea A2 allegato - Zona A2: analisi dello stato dei luoghi e rilievo fotografico	1: 2.000
Tav 7.2/a	tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico	1:10.000
Tav 7.2/b	tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico	1:10.000
Tav 8/a	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:10.000
Tav 8/b	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:10.000
Tav 8.2/a	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/b	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/c	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/d	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000
Tav 8.2/e	tutele sovracomunali ATE/ PUTT.paesaggio	1:5.000

Tav 9.1/a	viabilità principale	1:10.000
Tav 9.1/b	viabilità principale	1:10.000
Tav 9.2/a	viabilità PUG	1:5.000
Tav 9.2/b	viabilità PUG	1:5.000
Tav 10	definizione dei comparti e direttive strutturali di tutela	1:5.000
Elab. 10.1	atlante dei beni architettonici da sottoporre a tutela nei Pue	varie
Pug programmatico		
Tav 11/a	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/b	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/c	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/d	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000
Tav 11/e	aree sottoposte a interventi edilizi diretti	1:5.000

In sede di verifica degli elaborati, la Regione chiede l'integrazione degli elaborati 7.2/a "tutele sovracomunali ATD/ Sistema geomorfologico e idrografico" in scala 1:10.000, con l'estensione di un'area a versante in località "La pescherella" e degli elaborati della serie 7.1/c "tutele sovracomunali ATD/ Sistema della stratificazione storica": Atlante dei beni architettonici ed archeologici, con la ridefinizione (in estensione) delle "aree annesse" agli immobili individuati dalle schede n.20 e n.21 e degli elaborati 8/a e 8.2/b relativi agli ATE.

La Conferenza conviene con quanto richiesto dalla Regione ed il Comune si impegna a trasmettere i suddetti elaborati nella versione così come in questa sede modificata relativamente alle parti sopra evidenziate. Il Comune si riserva, altresì, di trasmettere apposita relazione tecnico-illustrativa, per meglio dettagliare le operazioni eseguite nel corso dei lavori, ad esito delle decisioni della Conferenza di Servizi, nonché le Normative Tecniche di Attuazione, così come esaustivamente modificate in questa sede.

La Conferenza conviene con quanto complessivamente prospettato dal Comune.

Tutto ciò premesso, la Conferenza conviene che le modifiche introdotte concordemente nel Pug e riportate complessivamente negli elaborati in precedenza elencati, ivi comprese le determinazioni adottate per le tavole 7.1/c, 7.2/a, 8/a, 8.2/b e per le NTA sopra richiamate, consentono di pervenire al controllo positivo dello stesso Pug ai sensi e per quanto disciplinato dall'art.11 della L.R. 20/2001.

Il presente verbale, redatto in originale in triplice esemplare, letto e confermato, viene sottoscritto.

La Conferenza si chiude alle 23,00.

L'Assessore Provinciale
(dott. Sebastiano De Feudis)

Il Sindaco del Comune di Trani
(dott. Giuseppe Tarantini)

L'Assessore all'Assetto del Territorio
(prof.ssa Angela Barbanente)