



# COMUNE DI TRANI

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE

## COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

### VERBALE DELLA SEDUTA DELLA COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

SVOLTASI IN DATA **11.06.2024**

L'anno **2024**, il giorno **undici** del mese di **giugno**, alle **ore 10:50** presso il Palazzo Civico – Sala Giunta- si è riunita, a seguito di formale convocazione, la **COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE**, presieduta dalla Consigliera Di TULLO DENISE, per l'esame dei seguenti punti all'ordine del giorno:

1. **Approvazione verbale sedute precedenti;**
2. **esame L.R. 36/2023 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera d) D.P.R. N. 380/2001e disposizioni diverse";**
3. **istanza di ripermetrazione CP 12 Maglie Bs. Ad 32 e Bs. Ad/33;**
4. **esame dello studio di fattibilità del Cp/ 22 - tecnico: arch. Domenico Colabella;**
5. **esame dello studio di fattibilità del Cp/ 11A - tecnico: ing. Di BARI;**
6. **PUE – Bs.ad/48 Via G. Matteotti tecnico: arch. Salvatore Zingarelli;**
7. **PUE esteso alla sub Maglia Bs.bd/16.A: tecnico: ing. Michele Berardi;**
8. **Modifica di perimetrazione del comparto Cp.erp/2.**

Il Presidente, verificato il raggiungimento del numero legale, attesta la presenza all'odierna seduta dei seguenti componenti la Commissione, *id est*:

		<b>MEMBRI EFFETTIVI</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
1	<b>AVV. DI TULLO DENISE</b>	PRESIDENTE	X	
2	<b>AVV. AMEDEO BOTTARO</b>	SINDACO	X	
3	<b>SCIALANDRONE MARIANGELA</b>	CONSIGLIERE COMUNALE DI MAGGIORANZA	X	
4		CONSIGLIERE COMUNALE DI MINORANZA	<b>DA NOMINARSI</b>	
5	<b>ING. RICCHIUTI ANDREA</b>	DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO	X	
<b>6</b>	<b>ING. CORTELLINO CARLANTONIO</b>	INGEGNERE	X	
7	<b>ARCH. ROSELLI ANDREA</b>	ARCHITETTO	X	
8	<b>GEOLOGO</b>	GEOLOGO	<b>DA NOMINARSI</b>	
9	<b>ARCH. BISCEGLIE NICOLA</b>	ARCHITETTO ESPERTO URBANISTICA	X	
10	<b>GEOM. FERRANTE DOMENICO</b>	GEOMETRA	X	
11	<b>AVV. ANTONIO FACONDA</b>	AVVOCATO	X	

		<b>MEMBRI CONSULTIVI ESPERTI IN MATERIA DI</b>		
1	<b>ARCH. FRANCESCA ONESTI</b>	QUALITÀ EDILIZIO-URBANISTICA	X	
2	<b>ING. GIORGIO GRAMEGNA</b>	SICUREZZA ED IGIENE AMBIENTALE	X	
3	<b>DOTT. BARLETTA RICCARDO</b>	GEOTECNICA		X
	<b>DOTT. GIOVANNI GUERRA</b>	AGRARIA	X	
5	<b>ARCH. CLARA CAPOZZO</b>	IMPATTO AMBIENTALE	X	

Assiste alla seduta, assumendo funzioni di segretaria verbalizzante, la dott.ssa Valentina Bianca Caputi, incardinata presso il Servizio Organi istituzionali e gestione documentale dell'Ente.

È presente l'arch. Serena Vitagliano, incardinata presso il Servizio SUE dell'Ente.

Il Presidente, alle ore 10:50, constatato il raggiungimento del numero legale, dichiara aperta la seduta. Preliminarmente informa i membri della CUC della comunicazione pervenuta dal Presidente dell'ordine dei geologi con la quale si informa l'ente che l'ordine stesso non avrebbe proceduto all'individuazione di un proprio rappresentante in seno alla Commissione fintanto che nel Regolamento Comunale non si fosse previsto uno specifico compenso, trattandosi di attività professionale che non intendono esercitare in forma gratuita.

Il Presidente, comunica, inoltre, che il Consigliere De Toma ha rimesso nelle mani del Sindaco la sua nomina e si è in attesa di conoscere il nuovo membro designato.

Si rinvia il primo punto all'ordine del giorno ad una successiva seduta.

Si passa all'esame del **secondo punto** all'o.d.g. Avente ad oggetto: **esame L.R. 36/2023 “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art. 3 comma 1 lettera d) D.P.R. N. 380/2001e disposizioni diverse”**.

Il Sindaco Amedeo Bottaro manifesta la necessità di un contributo tecnico da parte della CUC sulla Legge in esame, al fine di consentire all'organo consiliare una decisione politica consapevole.

L'ing. Ricchiuti precisa che la legge in esame demanda al comune l'individuazione degli ambiti all'interno dei quali è possibile applicare la norma . Nello specifico gli interventi ammissibili riguardano:

- 1) la ristrutturazione edilizia;
- 2) la riqualificazione urbanistica.

Il dirigente, con riferimento al trasferimento dei diritti volumetrici, ritiene opportuno limitare l'applicazione della Legge in esame alla sola ristrutturazione edilizia, tra l'altro già regolamentata nel PUG. Non ritiene opportuno, invece, individuare ambiti di intervento entro i quali applicare la riqualificazione urbanistica e, pertanto, applicare il trasferimento dei diritti volumetrici tra aree disomogenee.

La CUC condivide l'orientamento dell'Ufficio.

Interviene l'arch. Nicola Bisceglie che ritiene superata la questione relativa al trasferimento dei diritti volumetrici tra aree disomogenee in quanto già risolta dal Consiglio di Stato.

Ritiene, invece, necessario un atto indirizzo con riferimento agli edifici ante 1950 e all'individuazione dell'ambito di intervento della ristrutturazione edilizia.

Il Dirigente Andrea Ricchiuti conviene con quanto asserito dall'architetto Bisceglie in ordine alla necessità di una preventiva individuazione delle aree di intervento e quindi, se applicare la legge alle sole aree residenziali o estenderle anche alle aree agricole e produttive.

Ritiene, altresì, necessario definire in maniera specifica la possibilità di deroga consentita dalla legge e, nello specifico, valutare la possibilità di esercitarla per le distanze o anche per le altezze.

A questo punto, il dirigente chiede ai singoli membri di avanzare delle proposte in merito. A tale fine, il Presidente fissa per mercoledì 19 p.v., ore 11, una riunione per approfondire i temi emersi, prima del tavolo tecnico già fissato per il 25, p.v.

Si passa all'esame del punto 3 all'od.g. avente ad oggetto: **istanza di ripermetroazione CP 12 Maglie Bs. Ad 32 e Bs. Ad/33.**

Alle ore 11:30 entra in Sala il Dott. Giovanni Guerra.

La Cuc, esaminata la tavola integrativa richiesta in una precedente seduta esprime all'unanimità **PARERE FAVOREVOLE.**

Si passa all'esame del punto 4 avente ad oggetto: **esame dello studio di fattibilità del Cp/ 22.**

Alle ore 11:40 si allontanano il Sindaco Amedeo Bottaro e l'architetto Francesca Onesti ed entra in sala l'ing. Giorgio Gramegna.

Il Presidente dà atto che sono state trasmesse le 8 tavoli mancanti, richieste in una precedente seduta.

Previo esame della documentazione, la CUC suggerisce all'U.T. di verificare i valori indicati in progetto ed esprime all'unanimità **PARERE FAVOREVOLE.**

Alle ore 11:56 si allontana l'architetto Serena Vitagliano.

Si passa all'esame del punto 5 all'o.d.g. avente ad oggetto: **esame dello studio di fattibilità del Cp/ 11A - tecnico: ing. Di BARI.**

Relaziona brevemente il Dirigente Andrea Ricchiuti-

Visionata la documentazione, la CUC all'unanimità esprime **PARERE FAVOREVOLE.**

Si allontana il Presidente Denise Di Tullo e viene enunciato il punto 6 iscritto all'o.d.g.: **PUE – Bs.ad/48 Via G. Matteotti tecnico: arch. Salvatore Zingarelli.**

Dopo una breve relazione del Dirigente, ing. Andrea Ricchiuti, la CUC all'unanimità esprime **PARERE FAVOREVOLE.**

Alle ore 12.05 rientra in sala il Presidente Denise Di Tullo che propone l'esame del punto 7 all'o.d.g. avente ad oggetto: **PUE esteso alla sub Maglia Bs.bd/16.A: tecnico: ing. Michele Berardi.**

Presenta il PUE il Dirigente Andrea Ricchiuti.

Rientra in sala l'architetto Serena Vitagliano. Si allontana la Consigliera Mariangela Scialandrone. Sono le ore 12:32.

Si dà lettura dell'art. 06.04.03 delle NTA del PUG per la verifica del corretto calcolo dei volumi.

**6.04.3 – Zona residenziale di completamento speciale a bassa densità (Bs.bd)**

*Parametri urbanistico-edilizi:*

**6.04.3.1- Edilizia residenziale**

*a- Area totale minima di intervento da sottoporre a PUE = St*

*St = intera maglia, più semisede urbanizzazioni primarie pertinenti da cedere al Comune*

- b- *Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_{ft} \leq 0,40$  mc per mq di  $St$ ,  
più il volume delle opere a standard;*
- c- *Aree per urbanizzazione secondaria:  $US \geq 18$  mq ogni 100 mc più il 10%  $St$ ;*
- d- *Aree per urbanizzazione primarie:  $UP$  = da individuare in sede di PUE;*
- e- *Area fondiaria di intervento  $S_f = St - (US + UP)$ ;*
- f- *Rapporto di copertura ed altezza dei fabbricati = liberi e definiti in sede di PUE;*
- g- *Altezza massima  $\leq 8,00$  m;*
- h- *Distanza dai confini:  $D_c \geq 6,00$  m;*
- i- *Distanza fra fabbricati  $\geq 12,00$  m;*
- l- *Distanza dalla viabilità pubblica: secondo DM n.1444, o secondo allineamenti esistenti.*
- m. *Sup. permeabile = min 60 %  $S_f$  se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;*

#### **6.04.3.2- Edilizia non residenziale**

- a- *Area totale minima di intervento da sottoporre a PUE =  $St$   
 $St$  = intera maglia, più urbanizzazioni primarie pertinenti*
- b- *Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_{ft} \leq 2,5$  mc per mq di  $St$ ,  
più il volume delle opere a standard;*
- c- *Aree per urbanizzazione secondaria:  $US \geq 80$  mq ogni 100 mq di superficie lorda di  
pavimento degli edifici, più 10%  $St$ ;*
- d- *Aree per urbanizzazione primaria:  $UP$  = da individuare in sede di PUE;*
- e- *Rapporto di copertura ed altezza dei fabbricati = liberi e definiti in sede di PUE;*
- f- *Distanza dai confini:  $D_c \geq 1/2$  altezza del fabbricato;  $\geq 6,00$  m;*
- g- *Distanza fra fabbricati nel lotto:  $\geq$  altezza del fabbricato più alto;*
- h- *Distanza da viabilità pubblica: secondo DM n.1444, o secondo allineamenti esistenti.*
- i. *Sup. permeabile = min 60 %  $S_f$  se non definita dall'art.6.11 delle presenti NTA;*

I membri della CUC suggeriscono all'U.T. di approfondire in fase istruttoria:

- la distanza tra i fabbricati;
- le aree di cessione rispetto al volume del progetto secondo quanto disposto dal D.M. E dalle NTA

ed esprimono all'unanimità **PARERE FAVOREVOLE**.

Alle ore 12:40 si allontana l'avv. Antonio Faconda ed essendo venuto meno il numero legale il Presidente scioglie l'odierna seduta.

Il Presidente  
Avv. Denise Di Tullo  
F.to

La segretaria  
Dott.ssa Valentina Bianca Caputi  
F.to