

VERBALE DELLA SEDUTA DELLA COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

SVOLTASI IN DATA 20.01.2023

L'anno 2023, il giorno **venti** del mese di **gennaio**, alle **ore 11:26**, 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 VERBALI SEDUTE PRECEDENTI;**
2. **APPROFONDIMENTO ESAME PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PIANO DI ZONA EX LEGE 167/62 AREE INDIVIDUATE NEL CONTRATTO DI QUARTIERE SANT'ANGELO – SUDDIVISIONE UNITÀ DI MIMINO INTERVENTO UMI-8 - MODIFICHE;**
3. **APPROFONDIMENTO ESAME PUE 19/2018 COMPARTO 10.**
4. **ESAME ELENCO PRATICHE URBANISTICHE IN CORSO AL 30.12.2022 E COMPLETATE RIMESSO DAL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE ARCH. GIANFERRINI, CALENDARIZZAZIONE SEDUTE;**

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

		MEMBRI EFFETTIVI	PRESENTE	ASSENTE
1	AVV. DI TULLO DENISE	PRESIDENTE	X	
2	AVV. AMEDEO BOTTARO	SINDACO	X	
3	BIANCOLILLO CLAUDIO	CONSIGLIERE COMUNALE DI MAGGIORANZA	X	
4	SCIALANDRONE MARIANGELA	CONSIGLIERE COMUNALE DI MINORANZA	X DALLE ORE 11:37	
5	ARCH. GIANFERRINI FRANCESCO	DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO		X
6	ING. CORTELLINO CARLANTONIO	INGEGNERE	X	
7	ARCH. ROSELLI ANDREA	ARCHITETTO	X	
8	GEOLOGO BALZANO MICHELE	GEOLOGO	X	
9	ARCH. BISCEGLIE NICOLA	ARCHITETTO ESPERTO URBANISTICA	X	
10	GEOM. FERRANTE DOMENICO	GEOMETRA		X
11	AVV. ANTONIO FACONDA	AVVOCATO		X

		MEMBRI CONSULTIVI		
		ESPERTI IN MATERIA DI		
1	ARCH. FRANCESCA ONESTI	QUALITÀ EDILIZIO-URBANISTICA		X
2	ING. GIORGIO GRAMEGNA	SICUREZZA ED IGIENE AMBIENTALE		X
3	DOTT. BARLETTA RICCARDO	GEOTECNICA		X
4	DOTT. GIOVANNI GUERRA	AGRARIA		X

5	ARCH. CLARA CAPOZZO	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.

La Segretaria Dott.ssa Valentina Bianca Caputi dà lettura del processo verbale relativo alla precedente sessione, il quale viene approvato all'unanimità dai presenti.

Il Presidente enuncia il **punto 2 all'o.d.g.** avente ad oggetto **“Approfondimento esame proposta di variante al piano particolareggiato piano di zona ex lege 167/62 aree individuate nel contratto di quartiere Sant'Angelo – suddivisione unità di minimo intervento umi-8 – modifiche.**

Alle ore 11:37 entra in Sala la Consigliera Scialandrone Mariangela.

Il Presidente pone in votazione il punto enunciato e la Commissione esprime parere FAVOREVOLE, come di seguito:

Di Tullo: favorevole

Bottaro: favorevole

Biancolillo: favorevole

Scialandrone: astenuta;

Cortellino: favorevole;

Roselli: favorevole;

Balzano: favorevole;

Bisceglie: favorevole;

per le seguenti motivazioni:

- 1) La proposta garantisce e tutela l'interesse pubblico della collettività, in quanto la volumetria prevista per il Comune pari a mc 5.760 da destinare ad edilizia residenziale pubblica è maggiore di mc 3.832 circa rispetto alla propria volumetria di spettanza pari a mc. 1.937, 17 derivante dalla percentuale di proprietà (7,75%) sulla superficie totale della UMI.
- 2) la proposta risulta coerente con i parametri urbanistici previsti nel contratto di quartiere ed in particolare non modifica le volumetrie edificabili (pari a mc 25.006) e le aree a standard prestabilite che dovranno (come riportato nel punto 4 della relazione del Dirigente) essere cedute al Comune di Trani;
- 3) La proposta prevede la realizzazione di una piazza di circa mq. 6500 circa che dalla relazione del dirigente risulta già appaltata;
- 4) La proposta così come integrata dal verbale di Commissione della seduta precedente prevede, la realizzazione di una fermata autobus in prossimità del Liceo, il prolungamento e la realizzazione di Via Grecia che migliora la viabilità e in aggiunta alle rotatorie previste ottimizza il flusso veicolare;
- 5) Inoltre, le condizioni aggiuntive previste nella relazione del Dirigente migliorano la qualità urbana, oltre che percettiva dell'intera area e del contesto circostante.

Infine, la Commissione demanda al SUAP la verifica della coerenza delle tre strutture commerciali previste rispetto alle norme e i requisiti sul commercio.

Considerata l'assenza e la necessità di chiarimenti da parte del Dirigente all'odierna seduta, il Presidente rinvia l'esame del punto 3 iscritto all'o.d.g.,

Con riferimento al punto 4 all'o.d.g. invita i componenti ad esaminare dettagliatamente in maniera autonoma il ridetto elenco e a formulare eventuale richieste ed osservazione da sottoporre all'esame dell'ufficio tecnico.

Letto, confermato e sottoscritto.

Firmato dai componenti presenti

Dopo la sottoscrizione da parte dei componenti, il Presidente procede immediatamente all'approvazione del verbale della seduta odierna, come di seguito:

Di Tullo: Favorevole

Bottaro: Favorevole

Biancolillo: Favorevole

Scialandrone: Favorevole

Cortellino: Favorevole

Roselli: Favorevole

Balzano: Favorevole

Bisceglie: Favorevole

Il Presidente dà atto dell'approvazione del verbale e scioglie la seduta alle ore 12:15.

Sono parti integranti del presente verbale la Relazione istruttoria e la planimetria.

Il Presidente
Avv. Denise Di Tullo
Firmato

La segretaria
Dott.ssa Valentina Bianca Caputi
Firmato



Città di Trani

Medaglia d'Argento al Merito Civile
PROVINCIA BT

AREA URBANISTICA

Proposta di variante al piano particolareggiato “piano di zona *ex lege* 167/62” - aree individuate nel Contratto di Quartiere II Sant'Angelo - Unità minima di intervento n. 8.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Le aree di odierno interesse sono ricomprese nella UMI (unità di minimo intervento) n. 8, come individuata nell'ambito del “Contratto di Quartiere II - Quartiere Sant'Angelo”, avente un'estensione complessiva pari a 25.469 mq catastali, e interessano una superficie territoriale complessiva di 27.641 mq, incluse le strede esistenti di 2.172 mq circa.

In particolare, nella predetta UMI n. 8 sono ricompresi i terreni distinti nel N.C.T. al foglio 23 particelle nn. 894, 1137, 1125, 1133, 1127, 1008, 1132, 1129, 254, 39, di proprietà della proponente, aventi un'estensione complessiva di 23.496 mq (pari al 92,25% del totale), e i terreni distinti dalle particelle nn. 491 e 492, di proprietà Comunale, aventi un'estensione complessiva di 1.973 mq (pari al 7,75% del totale).

Tali aree, per le quali il venir meno della potestà espropriativa da parte della pubblica Amministrazione (che poteva essere esercitata solo ed esclusivamente nell'ambito dei termini relativi alla validità dei vincoli preordinati all'esproprio, allo stato ampiamente decorsi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 6, del D. Lgs. n.267/2000, in quanto decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, ex art. 16 co. 5 della L. 1150/1942) ha reso di fatto non più attuabile le previsioni del “Contratti di Quartiere II” - Quartiere Sant'Angelo, si presentano allo stato incolte e degradate.

Nell'originaria disposizione, il Contratto di Quartiere II prevedeva l'insediamento di complessivi 25.006,00 mc, di cui 19.246,00 mc con destinazione commerciale/direzionale e 5.760,00 mc con destinazione residenziale e la realizzazione di una grande piazza di Quartiere, grazie alla formazione in un'unica grande maglia, ottenuta con la soppressione dell'esistente via Grecia, nel tratto compreso tra via Austria e Viale Germania, e la realizzazione della nuova viabilità interna di accesso al quartiere, disallineata rispetto all'attuale via Grecia e spostata in prossimità della rotatoria di Viale Germania (al margine nord dell'UMI n. 8 e al confine sud degli edifici esistenti del PdZ che prospettano su via Superga).

Quest'ambito territoriale, però, risente dell'errore cartografico presente nell'aerofotogrammetria del 2004 (anno di formazione del CdQ II), ben riscontrabile dalla mappa catastale pur presente nella

cartografia del CdQ II, che determina la previsione della nuova viabilità in una posizione normativamente incompatibile con l'esistente rotatoria di Viale Germania.

La proposta progettuale articolata parte, per i motivi precedentemente esposti ed addebitabili ad un errore cartografico, dal mantenimento dell'attuale tracciato stradale di via Grecia e prevede, mediante l'individuazione per la stessa unità, di due unità di intervento UMI 8/1 e UMI 8/2, una ri-articolazione delle volumetrie e delle superfici pubbliche e/o ad uso pubblico originariamente previste nel CdQ II, nel rispetto dell'art. 4, comma 9, del Regolamento Regionale n.7/2009.

La proposta pervenuta, che comprende il 100% delle aree private che oggi interessano, insieme alla proprietà comunale, l'intera UMI n. 8 del CdQ II, mira ad una diversa e più razionale utilizzazione di tali aree, più rispondente alla specifica e vigente normativa della rete della viabilità e prevede ad opera del privato l'insediamento delle sole volumetrie commerciali/direzionali approvate per l'UMI n. 8, lasciando all'Amministrazione la possibilità di attuare le intere cubature residenziali, o di porre a bando i relativi diritti volumetrici.

Diversamente dall'originaria previsione di CdQ II, infatti, che prevedeva per tale unità minima di intervento n. 8 un insediamento di complessivi 25.006,00 mc, di cui 19.246,00 mc con destinazione commerciale/direzionale e 5.760,00 mc con destinazione residenziale, la proposta presentata prevede l'insediamento da parte del proponente delle sole cubature con destinazione commerciale/direzionale, per complessivi 19.226 mc, lasciando comunque inalterata la quantità di aree pubbliche e/o ad uso pubblico e private originariamente previste.

L'Amministrazione, pertanto, a fronte di una percentuale di possesso pari al 7,75% dell'UMI n. 8 (pari ad una cubatura complessiva di 1.937,13 mc) può attuare, anche mediante il trasferimento delle stesse volumetrie nel medesimo contesto territoriale di riferimento, interventi di edilizia residenziale pubblica per complessivi 5.760,00 mc, e può procedere alla realizzazione, su un'area a standard da cedere di 6.475 mq, della Piazza di Quartiere (già appaltata con Determinazione Dirigenziale - IV Ripartizione - n.162 del 12.06.2013). Dando, inoltre, seguito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste per le p.lle nn. 491 e 492 (che mantengono questa destinazione d'uso).

Va considerato, infine, che per effetto dell'impostazione del PUG, le dotazioni di aree a standard previste dal CdQ II non si pongono più in funzione strettamente strumentale a garantire le superfici minime dovute dal D.M. n.1444/1968 per i residenti del quartiere Sant'Angelo, ma la loro previsione ben si presta a garantire localmente i carichi urbanistici locali prodotti dalla concentrazione di insediamenti terziari, notoriamente compatibili con la residenza nella misura del 20% della volumetria residenziale del quartiere Sant'Angelo, di cui è privo il quartiere stesso e di cui se ne auspica la realizzazione, secondo le logiche insediative delle medie strutture di vendita previste nel piano strategico del commercio.

Permane, quindi, l'azione rigeneratrice prevista dal CdQ II di dotare il "quartiere dormitorio" Sant'Angelo di idonee strutture terziarie, con particolare riguardo a quelle commerciali, grazie all'insediamento delle medie strutture di vendita previste, così soddisfacendo la cronica carenza di questi insediamenti nella zona nord della città, al di là della ferrovia, che era proprio uno dei temi fondanti della riqualificazione urbana di questa zona ex lege 167/1962.

La cartografia di base del vigente PUG, infine, risulta corretta rispetto a quella del 2004 del CdQ II, e la relativa viabilità conferma l'attuale tracciato di via Grecia; motivo per il quale è necessario riallineare le previsioni viarie del PdZ, modificate dal CdQ II, a quelle sue originarie coerenti con quelle del PUG, confermando l'attuale sede stradale di via Grecia.

La proposta presentata, infine, è coerente con la disposizione normativa dell'art.17, co.3, della L. n.1150/1942, (comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011) che nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, ovvero in particolare la Piazza di Quartiere già appaltata con Determinazione Dirigenziale - IV Ripartizione - n.162 del 12.06.2013, sono accoglibili per iniziativa dei privati, che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente

dalla parte restante del comparto (p.lle nn. nn. 491 e 492) purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti.

La proposta, rispettando per quantità e qualità le destinazioni d'uso delle aree pubbliche e fondiarie nonché i parametri urbanistici di zona, è accoglibile, alle seguenti e ulteriori condizioni:

1. Tutte le zone pavimentate dovranno essere relazzate con masselli autobloccanti carrabili e drenanti al 100% (permeabili all'acqua), che favoriscano il totale inerdimento delle aree oggetto di intervento;
2. Dovrà essere piantunato un albero per ogni postoauto;
3. La copertura degli edifici da realizzarsi dovrà necessariamente essere di tipo a verde (Tetto-giardino), per una superficie non inferiore al 70% del totale;
4. Tutte le aree destinate a standard (verde, parcheggi, piazza etc), in sede di convenzione dovranno essere cedute al Comune di Trani;

Inoltre, comunque, ci si riserva ulteriore attività istruttoria sui progetto esecutivi che saranno in futuro redatti e presentati dai soggetti attuatori.

Trani, 19/01/2023

Il Dirigente della IV area Urbanistica Demanio Ambiente
Arch. Francesco Gianferrini



