



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 142 del 12/09/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 agosto 2008, n. 1480

Trani (Ba) – Piano Urbanistico Generale (P.U.G.). L.R. 27/07/2001, n. 20, art. 11 commi 7 e 8. Controllo di compatibilità.

L'Assessore all'Urbanistica, dott.ssa Angela 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;
- Tav. 7/a Tutele sovracomunali ATD/PUTT. Paesaggio;
- Tav. 7/b Tutele sovracomunali ATD/PUTT. Paesaggio;
- Tav. 8/a Tutele sovracomunali ATD/PUTT. Paesaggio;
- Tav. 8/b Tutele sovracomunali ATD/PUTT. Paesaggio;

B. Norme Tecniche di Attuazione

C. Regolamento Edilizio

D. Tavole operative

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

"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. 42/20041

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) obbiettivi 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.

E' di tutta evidenza che la impostazione dei "comparti" porterà alla risoluzione della problematica della 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, ricomprensivo 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 DM. 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 1, 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 modi 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 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 migioria 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 "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 periodo 2004-2020, il rapporto abitanti/stanza diventa pari a (0,773- 0,031) ab / st. 0,742

Conseguentemente, il fabbisogno di edilizia abitativa al 31 dicembre 2020, risulta stimato pari a :

- 1- Incremento degli abitanti residenti al dicembre 2020 n. 3.270
- 2- Indice di affollamento medio comunale al 2020 Occ./St 0,742
- 3- Dotazione necessaria al 2020 di nuove stanze St n. 4.407
- 4- Dotazione esistente al Cens. 2001 stanze censite al 2001 n. 68.247
- 6- Totale stanze costruite dal 2001 al 12.2004 n. 1.216 numero stanze esistenti al 31.12.04 n. 69.463
- 7- Stanze inidonee (oppure perse negli interventi di recupero previsti nel quindicennio, per esigenze strutturali, tipologiche, tecnologiche) valutate in funzione dell'età delle costruzioni (datazioni Censimento 1991), da detrarre:
 - il 30 % di quelle costruite prima del 1919 : $0.30 \times 7.431 = n. 2.229$ (in massima parte localizzate nel centro storico)
 - il 40 % di quelle costruite tra il 1919 ed il 1945 : $0.40 \times 2.190 = n. 876$ (in massima parte costituiscono la prima espansione fuori del centro storico)
 - il 30 % di quelle costruite tra il 1946 ed il 1961 : $0.30 \times 4.771 = n. 1.431$
 - il 20 % di quelle costruite tra il 1962 ed il 1971 : $0.20 \times 17.796 = n. 3.559$
 - il 10% di quelle costruite tra il 1972 ed il 1981 : $0.10 \times 14.727 = n. 1.473$
- 8- Stanze "fisiologicamente" non occupate nelle fasi di recupero delle stanze inidonee: $0.10 \times 9.568 = n. 957$
- 9- Stanze non idonee al dicembre 2004 n. 10.525
- 10- Fabbisogno di edilizia residenziale al 2020 stanze n. 14.932
- 11- Fabbisogno per terziarizzazione e secondarizzazione di edilizia residenziale. si adotta la % dell' 1% di quelle occupate = stanze $0.01 \times 69.463 = n. 694$
- 12- Fabbisogno complessivo di stanze al 2020. stanze n. 15.626

Per il soddisfacimento di detto fabbisogno residenziale sono stati individuati una serie di comparti ai quali si applica il principio della perequazione, nonché aree (c.f.r. punto 3.2.3 -localizzazione dell'edificato residenziale della Relazione) necessarie per gli insediamenti derivanti da:

- a) operazioni di riqualificazione finalizzate alla riduzione di localizzate aree congestionate, utilizzando anche la possibilità del trasferimento dei diritti di edificazione, di recente introduzione nell'ordinamento;
- b) operazioni di riqualificazione architettonica premiale.

Fabbisogno di edilizia produttiva

Le zone "D" riguardano insediamenti produttivi esistenti e di nuovo impianto, per attività industriali, artigianali, commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, di deposito e di movimentazione: per le attività terziarie in genere: per le attività miste manifatturiere-commerciali-terziarie-direzionali, per le attività integrate, per quelle a loro assimilate. Da tali zone é generalmente esclusa la residenza ad eccezione degli alloggi di servizio e destinati alla custodia (max 125.00 mq netti), salvo specifica disposizione delle presenti NTA e/o del PUE.

Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali, quando consentita, é ammessa soltanto se contemporanea o successiva alla costruzione dei volumi per le attività produttive.

Dalla relazione si evincono i seguenti dati:

- rapporto abitanti residenti/popolazione attiva 43%
- incremento popolazione attiva n. 1.406
- fabbisogno pregresso netto superfici in relazione all'incremento degli addetti Ha 10.51.00

Il fabbisogno lordo, considerando le superfici di urbanizzazioni primarie e quelle per le urbanizzazioni secondarie, è pari a circa Ha 14.00.00

Altresì, nella relazione è indicata la individuazione di un ulteriore comparto (Comparto n.44) da destinare ad un uso "misto" finalizzato alla ubicazione dei servizi per la residenza con l'impegno di una superficie territoriale complessivamente pari a Ha 27.84.66.

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.

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.1 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;

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 Cl. 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 art.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 Capiro"; "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.I. 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.

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 dall'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/ne 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 all'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 insediative di fatto del PUG, prevista in 100.000 abitanti al 2020 (a fronte di una crescita della 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 3.3.1b) 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.l. 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 130.32.01 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, 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 cd. 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 SS 16 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 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 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.

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 vada 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 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 vada 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 ai 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.

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- comma 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

Territoriale Tematico per il Paesaggio approvato con Deliberazione G.R. n. 1748 dell' 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 riportata;

- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.P.

IL SERGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

Nichi Vendola