



Comune di Molfetta
Settore Territorio

**Progetto di ristrutturazione urbanistica
ex art. 3 comma 1 lett. "f" del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. di aree
ricadenti in ZTO D/1 comprese nei piani degli insediamenti
produttivi approvati con DPGR n° 2118 del 18/05/1977,
DCC n° 11 del 25/07/2001 e DCC n° 107 del 18/04/2002**

Progettazione: Settore Territorio
ing. Alessandro Binetti
geom. Luciano Mezzina

Supporti al RUP
ing. Mario Emilio De Gennaro
geom. Alessandro de Robertis

Relazione tecnica

A

gennaio 2020

l'Assessore all'Urbanistica
Pietro Mastropasqua

il Sindaco
Tommaso Minervini

1 PREMESSA

Lo sviluppo del settore produttivo degli ultimi decenni all'interno del territorio comunale di Molfetta ha comportato la necessità di soddisfare i relativi fabbisogni predisponendo e approvando appositi **Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)**, che si sono susseguiti in relazione alle richieste di assegnazione di lotti da parte degli operatori.

L'area artigianale già insediata, ad oggi quasi completamente attuata, sorse originariamente con Delibera di Consiglio Comunale del 1976, e fu successivamente ampliata con successivi analoghi atti deliberativi del 1998, 2001 e 2002.

In considerazione della carenza di suoli disponibili, nell'ambito della Variante al P.R.G.C. del 2005, fu tipizzata una nuova area quale zona D1 del P.R.G.C., in adiacenza ed ampliamento di quella esistente. Il relativo P.I.P. (cd. "P.I.P. 3") fu approvato con Delibera Commissariale del 2008 ma non è stato attuato a causa delle interferenze con le perimetrazioni delle aree a diversa pericolosità idraulica individuate nel Piano Stralcio assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato nel 2009 dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia; pertanto essendo decorso il decennio di validità del piano, esso è ormai decaduto.

Le stesse perimetrazioni interessano anche il P.I.P. esistente, compromettendo, in parte, la trasformazione dei pochi lotti ancora disponibili.

Per consentire lo sviluppo e l'attuazione della zona D1 individuata nella variante al P.R.G.C. del 2005, e della contigua zona A.S.I., sono attualmente in fase di definizione le necessarie opere di mitigazione del rischio idraulico già oggetto di un importante finanziamento (di circa 26 milioni di Euro), all'interno dei fondi per il patto della Puglia, il cui relativo progetto definitivo è attualmente in fase di valutazione di impatto ambientale. Con Delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015, è stato poi approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.) che ha definito un nuovo sistema delle tutele che ha interessato anche queste aree. Attualmente è in corso la redazione dell'adeguamento del P.R.G.C. al P.P.T.R.

Alla luce del quadro vincolistico sopravvenuto e delle numerose richieste di ampliamento e/o di nuovo insediamento intervenute, si è resa necessaria ed urgente una **attività di ricognizione del P.I.P.** in vigore consistente nella **verifica dello stato di attuazione, delle potenzialità residue e dei lotti immediatamente assegnabili**; il relativo studio è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 26.03.2019.

2 CRONISTORIA DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI RIGUARDANTI L'ATTUALE ZONA D1 DEL P.R.G.C.

Il Comune di Molfetta è dotato di P.R.G.C. approvato con **Decreto del Presidente della G.R. n. 488 del 28.02.77**, che prevedeva la realizzazione di una Zona Artigianale e di una Zona Boaria.

L'area destinata a Zona Artigianale è stata oggetto del P.I.P. approvato con **D.C.C. n. 284 del 27.03.76** e definitivamente con **Decreto del Presidente della G.R. n. 2118 del 15.09.77**.

Anche la Zona Boaria è stata oggetto di Piano Particolareggiato di Attuazione adottato con **D.C.C. n. 480 del 23.11.78** e **n. 439 del 19.07.79** ed approvato con **D.G.R. n. 4649 del 30.05.80**, nella quale i privati non hanno realizzato alcun intervento nei dieci anni di validità del P.P.

Con **D.C.C. n. 313 del 22.03.89** e **n. 28 del 09/15/16.03.90** è stata adottata una variante al P.R.G.C. Per trasformare la Zona Boaria in Zona Artigianale. La Regione ha approvato la Variante con **D.G.R. n. 1747 del**

14.06.93 con l'obbligo per il Comune di predisporre un nuovo P.I.P. esteso alle aree di cui alla Variante. Con **D.C.C. n. 127 del 25/26.09.96** è stata adottata la Variante Generale al P.R.G.C. in adeguamento alla L.R. 56/80 dove sono confermate le previsioni per gli insediamenti produttivi. Con **D.C.C. n. 48 del 12.03.98** è stato approvato in via definitiva il **Piano Insediamenti Produttivi in ampliamento e Zona Artigianale**. Con **D.C.C. n. 61 del 01.06.2000** viene adottata una Variante al P.I.P. in ampliamento, per consentire l'ampliamento di alcune aziende già operanti nella Zona Artigianale, che successivamente sarà revocata. Con **D.C.S. n. 92 del 22.03.2001** sono state recepite le prescrizioni, condizioni e modifiche imposte dalla **D.G.R. n. 314 del 21.03.2000** in Variante al P.R.G.C. Si prende quindi atto di dover modificare la Variante al P.I.P. di cui alla D.C.C. n. 61/00 aumentando la fascia di rispetto della Lama Marcinase fino a 50 m. Vengono, inoltre, apportate modifiche alle N.T.A. e agli schemi di Convenzione. Con **D.C.S. n. 133 del 05.04.2001** viene adottata la nuova Variante al P.I.P. e di fatto revocata quella di cui alla **D.C.C. n. 61/2000**. Con **D.C.C. n. 11 del 25.07.2001** viene approvata definitivamente la Variante al P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale. Con **D.G.R. n. 527 del 10.05.2001** è stata approvata definitivamente la Variante Generale al P.R.G.C. in cui l'area avente una superficie di circa 80.000 mq, residua Zona Boaria del Piano Pane, diveniva anch'essa D1 (Zona per insediamenti produttivi). Con **D.C.C. n. 107 del 18.04.2002** veniva approvato definitivamente il P.I.P. relativo all'area residua ex Zona Boaria del Piano Regolatore "Pane" del 1977. Con **D.C.C. n. 41 del 26.06.2003** veniva adottata la Variante al P.R.G.C. per l'ampliamento delle Aree da destinare ad insediamenti produttivi, approvata definitivamente prima con **D.C.C. n. 77 del 30.10.2003** e successivamente con **D.G.R. n. 489 del 31.03.2005**. Con **D.C.C. n. 14 del 11.02.2008** era stato adottato il P.I.P. (cd. "P.I.P. 3") della Zona Artigianale in ampliamento (Modifica ed integrazione D.C.C. nn. 284/76, 48/98, 11/01 e 107/02), approvato definitivamente con **D.C.S. n. 34 del 10.04.2008**, rimasto poi inattuato e ormai decaduto, **come meglio precisato nella recente deliberazione di Giunta Comunale n. 172 del 03 settembre 2019**

3 P.I.P. "ESISTENTE"

Per P.I.P. "*esistente*" si intende il Piano derivante da:

- **Delibera di Consiglio Comunale n. 284 del 27.03.1976** (Piano approvato definitivamente con D.P.G.R. n. 2118 del 18.05.1977);
- **Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 12.03.1998** modificata con D.C.S. n. 133 del 05.04.2001 (Piano approvato con D.C.C. n. 11 del 25.07.2001);
- **Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 18.04.2002**.

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE

L'area interessata dal P.I.P. "*esistente*", desunta dagli elaborati allegati alla D.C.S. n. 34 del 10.04.08 di approvazione del P.I.P. della Zona Artigianale in ampliamento (cd. "P.I.P. 3"), **si estende per 796.212 mq (circa 80 ettari)** e si suddivide in due zone: quella a nord della Strada Statale SS16, che si estende per 141.331 mq, dove si concentrano i servizi, e quella a sud dello stesso asse viario, di superficie pari a 654.880 mq, dove sono collocati i lotti edificatori.

La superficie territoriale si articola nelle seguenti tipologie:

- **Superficie fondiaria;**
- **Superficie standards** comprendente le tre categorie previste dal D.M. 1444/1968:
 - Parcheggio pubblico;
 - Verde pubblico;
 - Attività collettive;
- **Superficie viabilità** composta da:
 - Superficie carreggiata stradale
 - Superficie marciapiedi
 - Superficie isole spartitraffico
- **Superfici non afferenti al P.I.P.** come meglio di seguito specificate.

Per **superficie fondiaria** si intende la superficie destinata ai lotti edificatori e comprende **n. 108 lotti** e occupa, complessivamente, **466.440 mq.**

Le **superfici a standards** sono quelle definite dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e, globalmente, si estendono per **184.984 mq.**

Il **sistema della viabilità** è articolato in strade a due corsie con spartitraffico centrale, di sezione variabile. Sono presenti inoltre tre rotatorie, afferenti al "primo" P.I.P., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 284 del 27.03.1976, per favorire la circolazione dei mezzi pesanti.

Per **superfici non afferenti al P.I.P.** si intendono quelle che, seppur rientranti nel perimetro del P.I.P., sono sorte come attuazione della cosiddetta Zona Boaria e della adiacente zona A.S.I. Comprendono, in particolare, la Stalla Sociale e una parte della rotatoria posta in corrispondenza dell'accesso alla zona A.S.I. Esse si estendono complessivamente per **18.342 mq.**

Il P.I.P. "esistente" risulta ad oggi **quasi completamente attuato**. Infatti, **dei 108 lotti individuati dal piano, 103 risultano assegnati di cui ben 98 già utilizzati.**

3.2 AREE VINCOLATE DAL P.A.I.

Le aree a diversa pericolosità idraulica definite dall'Autorità dei Bacini della Regione Puglia nel 2009 hanno interessato parti del P.I.P. per lo più già edificate. **Dei nove lotti attualmente non costruiti** (quattro non assegnati e cinque non ancora utilizzati), **cinque risultano in tutto o in parte interessati dalle perimetrazioni della pericolosità idraulica del P.A.I.**, approvate con deliberazione n. 11/2009 dell'Autorità di Bacino della Puglia, che ne limitano la trasformabilità.

3.3 AREE VINCOLATE DAL P.P.T.R.

L'area del P.I.P. è interessata da vincoli imposti dal P.P.T.R. ricadenti nelle categorie delle *componenti geomorfologiche*, (tavola 01c del progetto di ristrutturazione urbanistica), delle *componenti idrologiche*, (tavola 01d) e delle *componenti culturali e insediative* (tavola 01d).

Tuttavia, va specificato che **la porzione del P.I.P. approvato con D.C.C. n. 284 del 27.03.76**, interessata dal Bene Paesaggistico "*Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche*" del P.P.T.R. (tavola 01d), si configura come "**area esclusa**" dalle "**aree tutelate per legge**" ai sensi dell'**art. 142 co. 2 punto b) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42**. Tale parte, infatti, in quanto compresa nel Piano Pluriennale d'Attuazione (P.P.A.) approvato con D.C.C. n. 294 del 2-3 agosto 1982, in questa zona concretamente realizzato alla data del 6 settembre 1985, ricade nella fattispecie delle "*aree delimitate*"

negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate”.

Lo stesso vincolo, *“Fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche”*, invece, opera più a sud, interessando, oltre che aree già edificate in conformità alle previsioni del P.I.P. approvato con D.C.C. n. 48 del 12.03.98, **una zona destinata ad attrezzature collettive e non ancora trasformata, limitandone così l’attuazione.**

Infine, la porzione più a sud del P.I.P. “esistente”, già totalmente edificata, nella cartografia del P.P.T.R. è tipizzata con il simbolismo dell’Ulteriore Contesto Paesaggistico **Paesaggi Rurali** *“Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione delle Torri e dei Casali del Nord barese”*. Per quanto attiene l’efficacia di questa tipizzazione si rimanda al paragrafo 3.7.

3.4 PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DEL P.I.P.

Con deliberazione n. 66 del 26 marzo 2019, la Giunta Comunale, approvando *“l’atto di ricognizione del P.I.P – Verifica dello stato d’attuazione, delle potenzialità residue e dei lotti immediatamente assegnabili”*, deliberava di *“Incaricare il Dirigente settore Attività produttive di procedere all’assegnazione di lotti disponibili alle aziende che hanno mostrato formale interesse, giusta indagine esperita nel 2018 e agli atti dell’ufficio, ed a predisporre la progettazione esecutiva della sistemazione viaria prospiciente il monumento a don Tonino realizzato nella Zona Artigianale”*.

L’attuazione del deliberato di Giunta richiede l’ottimizzazione dei P.I.P. vigenti, anche in considerazione dei sopravvenuti vincoli di pericolosità idraulica. Il settore Territorio, fermo restando le N.T.A. vigenti nel P.I.P. (approvate con deliberazione di Consiglio n. 11 del 25.07.2001) ha individuato, **quale strumento idoneo per dare attuazione agli intendimenti della Giunta, il progetto di ristrutturazione urbanistica ex art. 3 comma 1 lett. “f” del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.** che prevede quali interventi possibili: *“quelli rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*.

Con riferimento alle tavole componenti il progetto e, in particolare, alla **tavola 03a**, denominata *“Progetto dell’area oggetto di ristrutturazione urbanistica con individuazione delle destinazioni e specifica delle superfici a standard”*, gli interventi previsti sono i seguenti:

- Presa d’atto dell’avvenuta trasformazione di aree stradali e a verde, originariamente costituenti una rotonda stradale poco utilizzata, in area per servizi collettivi a seguito alla realizzazione del monumento dedicato a Don Tonino Bello con conseguenti modifiche già apportate e ancora da apportare alla viabilità al contorno.
- Trasformazione in parcheggi pubblici di parte dell’area destinata a verde posta immediatamente a sud-ovest della S.S. 16.
- Trasformazione in area a verde di parte dell’area, posta lungo via delle Ricamatrici, originariamente destinata a zona per attrezzature collettive la cui attuazione è incompatibile con il vincolo *“Fiumi, torrenti e corsi d’acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche”* perimetrato dal P.P.T.R. Questa superficie, già attualmente costituita da un’area a verde naturale, **non sarà oggetto di alcuna trasformazione.**
- Parte residua dell’area trattata al punto che precede, totalmente esterna al vincolo, genera il **nuovo**

lotto n° 110 immediatamente assegnabile ed edificabile.

- Trasformazione in area fondiaria della rotatoria di via Maestri d'Ascia e della contigua striscia destinata a verde. Tali aree, in realtà, a causa dello scarso uso, sono diventate aree abbandonate e prive di manutenzione. L'area in questione, seppur perimetrata dal P.P.T.R. come Bene Paesaggistico *"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche"*, rientra nella fattispecie delle **area escluse dalle "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 co. 2 punto b) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42**, poiché *"alla data del 6 settembre 1985 era delimitata nello strumento urbanistico ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate"*. Tale trasformazione determina la formazione di un **nuovo lotto (n° 109), immediatamente assegnabile ed edificabile ma soggetto ad una doppia limitazione** (vedasi tabella sulle condizioni per l'edificazione dei lotti oggetto del progetto di ristrutturazione urbanistica, posta in calce alla presente relazione). Infatti, una parte molto modesta del lotto è interessata dalla perimetrazione di aree a diversa pericolosità idraulica e, pertanto, potrà essere oggetto di trasformazione solo ad avvenuto completamente dell'opera di mitigazione del rischio idraulico, il cui procedimento di approvazione è attualmente in itinere, e della ripermetrazione del PAI ove necessaria; inoltre, la parte nord ovest del lotto, pur generando possibilità edificatorie per il soggetto assegnatario in quanto compresa nel P.I.P. esistente, sarà ceduta all'ANAS per la realizzazione di una nuova rampa di immissione sulla S.S.16 in direzione Bari.
- Trasformazione in aree fondiarie di aree a standard **minori** (parcheggi e aiuole di ridotta estensione), in realtà **completamente abbandonate e prive di una pur minima manutenzione**, che finiscono per rendere indecoroso l'aspetto dell'intera zona e col passare degli anni sono diventate ricettacolo di ogni sorta di rifiuti con grave pregiudizio per l'igiene pubblica e che, peraltro, durante la stagione estiva, risultano pericolose a causa dell'autocombustione della sterpaglia che le ricopre. Le aree di cui trattasi hanno una palese vocazione "edificatoria" in quanto contigue a lotti edificabili e la cui diversa destinazione è dipesa esclusivamente da una scelta del progettista del P.I.P. finalizzata a sagomare i lotti in forme geometriche regolari. Tale intervento ha portato alla generazione dei nuovi lotti nn° **11/a, 12/a, 13/a, 14/a, 16/a, 17/a, 37/a, 38/a, 39/a, 41/a, 42/a, 43/a e 47/a** che potranno essere assegnati in ampliamento degli originari corrispondenti lotti già assegnati ed edificati. I lotti 11/a, 37/a, 41/a, 42/a e 43/a potranno essere trasformati solo ad avvenuto completamente dell'opera di mitigazione del rischio idraulico (vedasi tabella sulle condizioni per l'edificazione dei lotti oggetto del progetto di ristrutturazione urbanistica, posta in calce alla presente relazione). I lotti 17/a e 18/a, invece, hanno solo una modesta parte dell'area inclusa nelle perimetrazioni delle aree a diversa pericolosità idraulica, pertanto, la trasformazione del lotto potrà avvenire con esclusione della detta parte per la quale vale la limitazione in precedenza descritta.
- Intervento di **accorpamento e riconfigurazione di tre lotti non assegnati tra loro adiacenti** (nn° 44, 45 e 46 dei lotti esistenti – vedasi tavola 02 del progetto), posti in prossimità della rotatoria dove è stato collocato il monumento dedicato a Don Tonino Bello, con lo scopo di superare, parzialmente, le problematiche legate alla pericolosità idraulica. Sono stati così definiti **tre nuovi lotti di cui due immediatamente assegnabili ed edificabili (nn° 112 e 113 della tavola 03a di progetto)**; il terzo (n° 111) interamente interessato dal vincolo della pericolosità idraulica, sarà trasformabile solo ad avvenuto completamente dell'opera di mitigazione del rischio idraulico e della iperimetrazione del PAI

ove necessaria.

- Creazione di nuovi quattro piccoli lotti (**lotti nn° 115, 116, 117 e 118**), ottenuti dalla divisione di un'area residua di proprietà comunale posta immediatamente a sud della S.S. 16 al netto di una fascia che il Comune si riserva in proprietà per soddisfare eventuali future esigenze relative alle urbanizzazioni primarie. Tali lotti potranno essere assegnati in ampliamento a uno o più lotti confinanti; essi, in quanto compresi nel perimetro del P.I.P. esistente, esprimeranno la loro potenzialità edificatoria ma su di esse, ricadendo nelle aree a diversa pericolosità idraulica, non potranno eseguirsi trasformazioni prima del completamento dell'opera di mitigazione e della ripermetrazione del PAI ove necessaria.
- Riduzione della superficie del lotto n°108, attualmente non assegnato, dall'originaria superficie di 4.333.04 mq a 3.365,71 mq (**lotto n° 114**). I restanti 967,33mq rimarranno di proprietà comunale per soddisfare future esigenze relative alle urbanizzazioni.
- Il progetto di ristrutturazione urbanistica comprende e recepisce al proprio interno, un'area già **edificata**, posta al limite sud dell'area interessata (lotto n° 106), che **pur compresa in area D1/N del P.R.G.C.**, era esterna al perimetro del "P.I.P. esistente".

3.5 VERIFICA DEGLI STANDARD

La quantificazione degli standard negli insediamenti produttivi è regolata dall'art. 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 che, per gli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, prescrive una superficie minima da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) pari al **10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti**. La norma non prevede aliquote minime per ciascuna tipologia di standard.

Nelle due tabelle seguenti sono riportate le superfici componenti il progetto di ristrutturazione urbanistica e la distinta delle aree destinate a parcheggi, verde pubblico e attrezzature collettive poste all'interno del perimetro delle aree interessate dallo stesso progetto come risultanti dall'attuale stato di fatto e a seguito delle modifiche proposte.

Tabella di dettaglio delle superfici del progetto di ristrutturazione urbanistica			
N°	Destinazione	Superficie	%
1	Area del progetto di ristrutturazione urbanistica	mq. 814193,31	100,00 %
2	Superfici fondiarie	mq. 484170,22	59,47 %
3	Superfici sedi viarie	mq. 142647,89	17,52 %
4	Aree a standard ex art. 5 D.M. 1444/68	mq. 182667,10	22,43 %
5	Area che il Comune si riserva in proprietà per future urbanizzazioni	mq. 4708,10	0,58 %

N°	Aree a standard ex art. 5 D.M. 1444/68	Superficie
1	Superfici a spazi pubblici e ad attrezzature collettive	mq. 85961,44
2	Superfici a verde pubblico	mq. 57474,29
3	Superfici a parcheggi	mq. 39231,37
	TOTALE AREE A STANDARD	mq. 182667,10

La superficie totale delle aree per servizi risulta pari al **22,43% della superficie territoriale del progetto**,

ben maggiore del limite minimo normativo.

3.6 CONDIZIONI DI EDIFICAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Nel progetto di ristrutturazione urbanistica proposto, alcuni spazi sono stati riconfigurati tenendo conto della loro contiguità fisica ad altri lotti già assegnati, nonché del quadro vincolistico attuale, al fine di reperire nuovi lotti assegnabili, sia nell'immediato, sia seguito alla realizzazione dell'opera di mitigazione del rischio idraulico.

Nella tabella che segue, con la relativa leggenda, è riportato il quadro sinottico, lotto per lotto, delle condizioni, qualora esistenti, a cui saranno subordinate le assegnazioni nell'ambito delle convenzioni a stipularsi con i soggetti assegnatari e che sono già state illustrate, in dettaglio, nel precedente paragrafo 3.4.

Tabella di dettaglio dei lotti variati nel progetto di ristrutturazione urbanistica					
Id. Lotto	Superficie	Condizioni	Tipo di vincolo	Assegnabilità	Tipologia
11 a	mq. 443,12	parz. Vincolato	PAI	AL	A
12 a	mq. 963,11			AS	A
13 a	mq. 231,55			AS	A
14 a	mq. 120,22			AS	A
16 a	mq. 384,77			AS	A
17 a	mq. 1453,26	parz. Vincolato	PAI	AL	A
37 a	mq. 145,08	parz. Vincolato	PAI	AL	A
38 a	mq. 235,07	parz. Vincolato	PAI	AL	A
39 a	mq. 413,46			AS	A
41 a	mq. 674,82	parz. Vincolato	PAI	AL	A
42 a	mq. 251,82	parz. Vincolato	PAI	AL	A
43 a	mq. 241,55	parz. Vincolato	PAI	AL	A
47 a	mq. 725,52			AS	A
109	mq. 10230,37	parz. Vincolato	PAI – Rampa SS16 bis	AL	L
110	mq. 3969,26			AS	L
111	mq. 2724,39	parz. Vincolato	PAI	AL	L
112	mq. 2048,95			AS	L
113	mq. 1503,12			AS	L
114	mq. 3365,71	riduzione superficie		AS	L
115	mq. 906,52	parz. Vincolato	PAI	AL	A
116	mq. 2073,36	parz. Vincolato	PAI	AL	A
117	mq. 806,87	parz. Vincolato	PAI	AL	A
118	mq. 1687,70	parz. Vincolato	PAI	AL	A
	mq. 35599,60				

LEGENDA

- AS Lotto immediatamente assegnabile
- AL Lotto assegnabile con limitazione
- A Lotto in ampliamento al lotto esistente
- L Lotto di nuova costituzione

PAI Lotto contenente area a diversa pericolosità idraulica (vedi tav. 3B). Su tali aree PAI non potranno eseguirsi trasformazioni prima del completamento dell'opera di mitigazione e della ripermetrazione del PAI ove necessaria.

Lotto 109 area fondiaria contenente una superficie che si prevede essere sedime di una rampa di accesso alla SS16 bis e che pertanto il Comune si riserva di trattenere al netto della volumetria edificabile

3.7 PARERI DEGLI ENTI TUTORI

Nei paragrafi 3.4 e 3.6 della presente relazione e nella tavola 03 b sono stati individuati i lotti di nuova formazione contenenti aree a diversa pericolosità idraulica perimetrata dal P.A.I. Il progetto di ristrutturazione urbanistica prevede che nessun intervento di trasformazione sia eseguibile in tali aree prima dell'avvenuto completamento dell'opera di mitigazione del rischio idraulico che consentirà la ripermetrazione delle aree a pericolosità idraulica escludendo, fra le altre, quelle di interesse del progetto di ristrutturazione urbanistica. Pertanto, sul presente progetto, non è dovuto alcun parere dell'Autorità di Bacino.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica non prevede alcun tipo di intervento nelle aree interessate da componenti geomorfologiche (tavola 01c) e idrologiche (tavola 01d) del P.P.T.R. ad eccezione di quelli che, come illustrato nel paragrafo 3.3, operano in area esclusa dalle "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 co. 2 punto b) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Infatti, l'unica nuova tipizzazione prevista dal progetto di ristrutturazione urbanistica nelle zone interessate dal vincolo è l'individuazione di un'area di verde naturale in cui non è previsto alcun tipo di intervento e/o trasformazione.

Per quanto riguarda, invece, le componenti culturali e insediative del P.P.T.R., come già illustrato nel paragrafo 3.3, il progetto di ristrutturazione urbanistica coinvolge aree, che nella cartografia del P.P.T.R., sono tipizzate con il simbolismo dell'Ulteriore Contesto Paesaggistico (UCP) denominato **Paesaggi Rurali** "Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione delle Torri e dei Casali del Nord barese" (tav. 01e). Tuttavia, **in questa zona, tale tipizzazione deve considerarsi inefficace per effetto del comma 6 dell'art. 83 delle NTA del P.P.T.R.**; infatti, tale comma, a proposito dei *Paesaggi Rurali*, dispone che: "Le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui ai commi precedenti si applicano in tutte le zone territoriali omogenee a destinazione rurale nonché ai piani urbanistici esecutivi adottati dopo l'approvazione definitiva del PPTR." Le aree oggetto di intervento nell'ambito del progetto di ristrutturazione urbanistica sono tutte ricadenti nella zona territoriale omogenea D1 del P.R.G.C. ossia in *Zone produttive urbane per attività industriali e artigianali* per cui, ad esse, non si applicano misure di salvaguardia.

Tale interpretazione è stata ribadita con chiarezza nella D.G.R. n. 1514 del 27 luglio 2015 – "Documento di indirizzo. Prime linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16/02/2015. Approvazione". Infatti, al punto 4, in riferimento al comma 6 dell'art. 83, si chiarisce che "Il comma sta a significare che le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui ai commi precedenti debbano applicarsi alle con destinazione urbanistica rurali, comunque definite, se le stesse ricadono in un paesaggio rurale perimetrato dal PPTR, e di contro non si applica né alle aree rurali non perimetrata come paesaggi rurali, né alle aree con destinazione urbanistica non rurale".

Le aree interessate dal progetto di ristrutturazione urbanistica, come già detto, erano tipizzate come zone

D1 del P.R.G.C. (*Zone produttive urbane per attività industriali e artigianali*) già alla data di adozione del P.P.T.R. ad eccezione dell'area del canile, posta a ovest della stalla sociale, destinata ad attività collettive, che, in quanto contigua all'area del P.I.P., è stata inclusa nel progetto pur essendo tipizzata come zona E del P.R.G.C. (*Aree produttive agricole*) e inclusa nei *Paesaggi Rurali* del P.P.T.R. Si tratta di una mera constatazione dello stato di fatto in quanto il canile **è esistente** e il progetto di ristrutturazione urbanistica non prevede alcun intervento in questa zona.

In definitiva, per quanto sopra esposto, il progetto di ristrutturazione urbanistica non richiede né l'autorizzazione paesaggistica (art. 90 delle NTA del P.P.T.R.), né l'accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 91 delle NTA del P.P.T.R.).

Supporto alla Pianificazione Urbanistica
Ing. Mario E. de Gennaro

Il Dirigente del Settore Territorio
Ing. Alessandro Binetti

4 ELENCO ELABORATI COMPONENTI IL PROGETTO

A Relazione tecnica

B Schema di convenzione

TAV. 01 a Inquadramento territoriale - Stralcio della tavola D05 di P.R.G.C.

TAV. 01 b Inquadramento territoriale – Stralcio catastale e CTR

TAV. 01 c P.P.T.R. Componenti geomorfologiche

TAV. 01 d P.P.T.R. Componenti idrogeologiche

TAV. 01 e P.P.T.R. Componenti culturali insediative

TAV. 01 f P.A.I. Aree a diversa pericolosità idraulica

TAV. 02 Stato di fatto dell'area oggetto di ristrutturazione urbanistica con individuazione delle destinazioni attuali

TAV. 03 a Progetto dell'area oggetto di ristrutturazione urbanistica con individuazione delle destinazioni e delle superfici destinate a standard

TAV. 03 b Progetto dell'area oggetto di ristrutturazione urbanistica con stralcio del P.P.T.R. e del P.A.I. ante e post opera di mitigazione

TAV. 04 Progetto dell'area oggetto di ristrutturazione urbanistica con individuazione delle aree soggette a modificazione