



CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 84

del 29/05/2025

OGGETTO: Variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C. Adozione e formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventinove del mese di maggio nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita, sotto la Presidenza del Vice-Sindaco Nicola Piergiovanni e con l'assistenza del Segretario Generale, dott. Ernesto Lozzi, la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

MINERVINI Tommaso	SINDACO	ASSENTE
PIERGIOVANNI Nicola	VICE SINDACO	PRESENTE
CAPURSO Anna	ASSESSORE	PRESENTE
DE CANDIA Sergio	ASSESSORE	PRESENTE
MINUTO Anna Carmela	ASSESSORE	PRESENTE
ROSELLI Caterina	ASSESSORE	PRESENTE
ROSSIELLO Giacomo	ASSESSORE	PRESENTE
SPADAVECCHIA Vincenzo	ASSESSORE	PRESENTE

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1° e dell'art. 147 bis del D.Lvo 267/2000 allegati alla presente deliberazione:

- dal Dirigente del Settore Urbanistica/Ambiente in ordine alla regolarità tecnica;
- dal Dirigente del Settore Bilancio Patrimonio Partecipate Servizi Istituzionali in ordine alla regolarità contabile;
- Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1) Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto facendola propria ad ogni effetto.

Successivamente, con separata votazione unanime

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000.

IL VICE-SINDACO – PRESIDENTE
Nicola PIERGIOVANNI

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Ernesto LOZZI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C. Adozione e formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L. R. n. 44/2012.

che viene sottoposta all'esame della Giunta Comunale.

Premesso che:

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 16 luglio 2002 fu adottato il Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B, di edilizia privata, del Comparto n. 9 del P.R.G.C., approvato con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 150 del 14 novembre 2002.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 30 ottobre 2006 fu approvato il "Progetto di variante del Comparto n.9 sub Comparto "B" del P.R.G.C." (Variante 1).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 7 febbraio 2011 fu approvato il "Progetto di variante del Comparto n.9 sub Comparto "B" del P.R.G.C." (Variante 2).

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 15 gennaio 2015 è stata approvata, con riferimento al Comparto 9 del P.R.G.C., previa adozione avvenuta con delibera di Giunta Comunale n. 207 del 29 ottobre 2012, la variante al Piano di Zona 167 e al P.U.E. del sub-comparto B del Comparto 9 a seguito dello scambio di area con mutamento di destinazione delle rispettive originarie aree scambiate: da servizi uso commerciale a verde e da verde a servizi uso commerciale e cambio di destinazione da verde pubblico a parcheggi pubblici (Variante 3).

Infine, con deliberazione della Giunta Comunale n. 236 del 05 dicembre 2022, è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento di "Realizzazione della Cittadella dello Sport", nelle aree di proprietà comunale poste sul versante sud del comparto 9, a ridosso della statale 16 bis. Con tale progetto, al fine di consentire la più opportuna allocazione dei blocchi funzionali, l'area a parcheggio prevista dal progetto di Variante del Comparto 9 di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 6 del 15.01.2015, è stata ricollocata sul versante ovest del lotto di intervento con accesso da via Giovanni Spadolini (Variante 4).

Osservato che:

allo stato, il Comparto risulta pressoché integralmente realizzato: infatti, tutte le unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica sono state completate come pure quelle di edilizia privata con la sola eccezione delle due unità oggetto della variante in esame mentre sono in corso di realizzazione le strutture non residenziali previste nella fascia a ridosso della S.S. 16. Pertanto, la variante in esame (Variante 5) costituisce una pianificazione residuale della piccola parte non ancora realizzata del Comparto 9 del P.R.G.C.

Rilevato che:

in data 21 febbraio 2025, con istanza a mezzo PEC dell'ing. Gaetano di Mola, assunta al protocollo di questo Ente con il n. 14076, è stata presentata una proposta di variante del sub-comparto B di edilizia privata del Comparto 9, promossa dalla ditta "Felice Brattoli Edilizia di Brattoli Felice", riguardante le uniche due unità immobiliari del sub-comparto B non ancora realizzate, denominate "unità P" e "unità ROS", poste a ridosso del tratto sud-est di via Saverio de Simone, costituita dai seguenti elaborati a firma dei progettisti ingg. Gaetano di Mola e Maria Gabriella Napoli:

Elaborato 01: Stralci cartografici

Elaborato 02: Sistemazione urbanistica (Stato assentito con Variante ottobre 2012 di cui alla deliberazione di Giunta n. 207 del 29.10.2012)

Elaborato 03: Sistemazione urbanistica - Variante

Elaborato 04: Planivolumetrico

Elaborato 05: Tipo Edilizio

Elaborato RT Relazione Tecnica

Elaborato: Relazione geologica, geomorfologica e geotecnica generale (resa ai sensi dell'art.89 del DPR 06/06/2001 n. 380);

al momento della presentazione della variante la ditta "Felice Brattoli Edilizia di Brattoli Felice", peraltro non firmataria degli atti presentati, era parzialmente proprietaria delle aree di sedime e dei volumi delle predette unità immobiliari denominate "P" e "ROS". Di conseguenza, in data 4 aprile 2025, con istanza a mezzo PEC dell'ing. Gaetano di Mola, assunta al protocollo di questo Ente con il n. 26072, è stata ripresentata la proposta di variante del sub-comparto B di edilizia privata del Comparto 9, composta dagli elaborati in precedenza enumerati, sottoscritti anche dalla ditta proponente "Felice Brattoli Edilizia di Brattoli Felice", per sé e per la sig.ra La Forgia Giacoma, giusta procura speciale del 1 aprile 2025 in firma autenticata dal notaio in Molfetta dott. Pasquale De Candia, repertorio n. 22646. I predetti elaborati sono stati integrati dai titoli di proprietà, dai quali risulta che la ditta "Felice Brattoli Edilizia di Brattoli Felice" e la sig.ra La Forgia Giacoma sono proprietari della totalità delle aree di sedime e dei volumi assegnati alle sopradette unità immobiliari "P" e "ROS" del sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C., e da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con allegato documento di identità del dichiarante, riguardante un atto di assenso preventivo del proprietario confinante che ha anche sottoscritto gli elaborati della variante; successivamente, in data 28 aprile 2025, con PEC dell'ing. Gaetano di Mola, assunta al protocollo di questo Ente con il n. 32486, è stato sostituito l'elaborato RT: Relazione Tecnica precedentemente presentato.

Preso atto che:

per quanto riguarda le norme tecniche d'attuazione, non è stata proposta alcuna modifica e, di conseguenza, rimane valido ed efficace l'atto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 150 del 14 novembre 2002 mentre lo schema di convenzione non risulta necessario perché le particelle oggetto della variante risultano già convenzionate con atto a rogito del notaio Camata da Molfetta, repertorio n.36339, raccolta n. 7775, del 13 marzo 2008. Pertanto, gli atti costituenti la variante in adozione sono quelli depositati con la PEC del 4 aprile 2025 ad eccezione dell'elaborato RT Relazione Tecnica che, in versione aggiornata, risulta depositato con PEC in data 28 aprile 2025;

l'area del sub-comparto B del Comparto 9 oggetto di variante è registrata in catasto al foglio 26, particelle 1655, 1660, 1543, 1545 e 1547 ed ha una superficie catastale totale pari a 355 mq, a fronte di una superficie complessiva del sub-comparto di 24.818 mq;

detta area corrisponde all'area fondiaria assegnata alle ultime due unità residenziali e/o miste da realizzare, denominate unità "P" e unità "ROS", che costituiscono le unità di testata delle ultime due stecche poste a sud del sub-comparto;

poiché si tratta di un piano esecutivo approvato nel 2002, la capacità edificatoria è espressa in volumi in conformità alle N.T.A. del P.R.G.C. vigenti all'epoca. Il volume da realizzare, come indicato nella

relazione dei progettisti, è pari a 857,60 mc di cui 177,4 mc destinati a residenza e 680,20 mc destinati ad usi non specificamente residenziali ma strettamente connessi con le residenze.

Rilevato che:

il Piano Urbanistico Esecutivo approvato prevede già costruzioni a confine e che la variante proposta modifica l'assetto planivolumetrico delle predette due unità fondendole in un'unica unità mista; come precisato nella relazione tecnica di progetto, la distanza dall'edificio più vicino, ove non attestato a confine, risulta corrispondente alla semisomma delle altezze dei due edifici, pari a 8,00 m; per quanto riguarda l'unità attestata a confine, alla variante è allegata una dichiarazione sostitutiva di notorietà di assenso alla variante al P.U.E., resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, a firma del proprietario confinante che ha, peraltro, sottoscritto anche gli elaborati della variante; come risulta dalla tavola 03 della variante, è stato corretto un mero errore materiale presente nei grafici delle versioni del piano approvate in precedenza ripristinando il vialetto pedonale, di proprietà comunale, posto ad ovest dell'unità "ROS" che permette l'accesso posteriore alle unità L e N del piano.

Preso atto che:

con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1663 del 29 novembre 2022, è stato emanato l'atto di indirizzo e semplificazione amministrativa in materia di costruzioni in zone sismiche con il quale, fra l'altro, al paragrafo 12, sono state riordinate e aggiornate le disposizioni regionali in materia di compatibilità geomorfologica con riferimento a quanto disposto dall'art. 89 del DPR 380/2001 e smi. In particolare, le nuove disposizioni dettano norme di dettaglio sull'eventuale acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica per le varianti dei piani urbanistici esecutivi, precisando che il parere va comunque richiesto nel caso in cui la variante preveda una modifica di uno dei seguenti elementi: l'altezza massima degli edifici in relazione al sistema costruttivo, al grado di sismicità della zona ed alle larghezze stradali; le distanze minime consentite tra gli edifici e giunzioni tra edifici contigui; le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto nel dimensionamento degli elementi delle costruzioni e delle loro giunzioni; il dimensionamento e la verifica delle diverse parti delle costruzioni; le tipologie costruttive per le fondazioni e le parti in elevazione. La precedente variante al piano urbanistico esecutivo del Comparto 9 del P.R.G.C., nella versione approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 15 gennaio 2015, fu oggetto di parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, espresso con nota pervenuta in data 20 agosto 2013, prot. 50873. Tuttavia, con D.Min. Infrastrutture e trasporti del 17 gennaio 2018, sono state approvate le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C. 2018) per cui, rispetto all'epoca del precedente parere, sono state modificate le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto nel dimensionamento degli elementi delle costruzioni e delle loro giunzioni. Pertanto, alla luce di quanto prescritto dalla D.G.R. n. 1663 del 29 novembre 2022, dovrà essere acquisito, prima della approvazione definitiva della variante al piano urbanistico esecutivo del sub-comparto B del Comparto 9, un **nuovo parere di compatibilità geomorfologica** emesso dalla competente Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture; con riferimento all'aspetto paesaggistico, dall'esame delle tavole della serie 6 del P.P.T.R., si evince che l'area del sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C. non è interessata da beni paesaggistici di cui all'art. 134 del D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42, né da Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) di cui agli artt. 38 e 39 delle N.T.A. del P.P.T.R. e, di conseguenza, il **parere di compatibilità paesaggi-**

stica previsto dall'art. 96, comma 1, lettera d), delle N.T.A. del P.P.T.R. è di competenza della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi del comma 3, lettera a), dello stesso articolo e dell'articolo 7, comma 2, della L.R. n. 20/2009, come sostituito dall'art. 1, lettera b, della L.R. n. 19/2015; con riferimento al regime di tutela del Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI), stralcio del Piano di Bacino, approvato dall'Autorità di Bacino Puglia con deliberazione n. 10 del 06 febbraio 2017, il sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C. non include aree classificate a pericolosità idraulica o geomorfologica per cui **non è necessario un parere di compatibilità idraulica**; con riferimento alla disciplina della Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Legge Regionale 44/2012 e s.m.i. e al relativo regolamento d'attuazione n. 18/2013 e s.m.i., per la precedente variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C., approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 15 gennaio 2015, la Regione Puglia - Ufficio VAS, con provvedimento acquisito al prot. 69670 del 24/10/2014, ha comunicato la conclusione del procedimento di verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione dalle procedure di VAS. La variante al piano di lottizzazione in esame ricade nella fattispecie prevista dall'art. 7, comma 2, lettera a), punto VII, del regolamento regionale n. 18/2013 e, di conseguenza, è anch'essa soggetta alla **registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS**.

Vista la relazione del Dirigente del Settore III Urbanistica – Ambiente, allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (**All. A**), con la quale, tra l'altro, si attesta che la variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C. è soggetta alla registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS e si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'adozione e formalizzazione di detta proposta.

Visto che, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 21 del 13 agosto 2011, come sostituito dall'art. 20 della legge regionale n. 39/2024, i Piani Attuativi comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta Comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta Comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente.

Stante, pertanto, la competenza della Giunta comunale ad adottare il presente atto, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n. 267/2000

Vista la Legge Regionale n. 56/1980;

Vista la Legge Regionale n. 20/2001;

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lvo n.267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii. ;

Vista la Parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Vista la Legge Regionale 14 dicembre 2012, n. 44, come modificata e integrata dalla Legge Regionale 14 febbraio 2014, n. 4

Visto il Regolamento Regionale 09 ottobre 2013, n. 18 e ss.mm.ii.

PROPONE DI DELIBERARE

Per tutto quanto espresso in narrativa che qui si intende integralmente richiamato:

- 1. Approvare** la relazione del Dirigente del Settore III Urbanistica – Ambiente allegata sub. A al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

- 2. Adottare** ai sensi degli articoli 21 e 27 della L.R. n. 56/1980, la variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C., costituita dai seguenti elaborati, parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non materialmente allegati rimanendo in deposito presso il Settore III Urbanistica – Ambiente e, comunque, pubblicati sul sito web istituzionale dell’Ente nella Sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio:
- Elaborato 01 Stralci cartografici
 - Elaborato 02 Sistemazione urbanistica (Stato assentito con Variante ottobre 2012 di cui alla deliberazione di Giunta n. 207 del 29.10.2012)
 - Elaborato 03 Sistemazione urbanistica - Variante
 - Elaborato 04 Planivolumetrico
 - Elaborato 05 Tipo Edilizio
 - Elaborato RT Relazione Tecnica
 - Elaborato: Relazione geologica, geomorfologica e geotecnica generale (resa ai sensi dell’art. 89 del DPR 06/06/2001 n. 380)
- 3. Dare atto** che, ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 1663 del 29 novembre 2022, il prescritto parere di compatibilità geomorfologica, emesso dalla competente Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture, sarà acquisito prima dell’approvazione definitiva della variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C.
- 4. Dare atto** che, ai sensi del Regolamento Regionale 09 ottobre 2013, n. 18, denominato: “Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica), concernente piani e programmi urbanistici comunali”, così come modificato con il Regolamento Regionale n. 16 del 8 giugno 2015, la variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C. è soggetta alla registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS.
- 5. Formalizzare** la proposta della variante al piano di lottizzazione di cui al precedente punto 2.
- 6. Procedere** alla pubblicazione della detta variante, a spese dei proprietari presentatori, secondo quanto previsto dall’art. 21 della L.R. n. 56/1980.
- 7. Dare atto** che Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore III Urbanistica - Ambiente.
- 8. Demandare** al Responsabile del Procedimento gli adempimenti consequenziali secondo quanto previsto dalla L.R. n. 56/80.

Si propone, altresì, stante l’urgenza degli adempimenti conseguenti, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 – comma 4 – del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Dirigente del Settore III – Urbanistica - Ambiente sottoscrive la presente proposta di deliberazione a valere quale parere favorevole reso ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del D.lgs. n. 267/2000.

Molfetta, 26 MAG. 2025

Il Dirigente del Settore III
ing. Alessandro Binetti



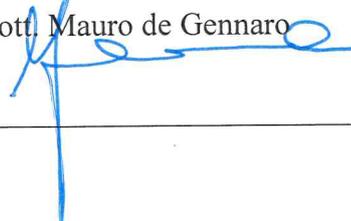
Il Dirigente del Settore I - Bilancio, Patrimonio, Partecipate e Servizi Istituzionali, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147- bis del D.Lgs n. 267/2000,

di regolarità contabile

di non rilevanza contabile in quanto non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Molfetta, 26/05/2025

Il Dirigente del Settore I
dott. Mauro de Gennaro





CITTÀ DI
MOLFETTA

Settore III

Urbanistica - Ambiente

OGGETTO: Variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C. Adozione e formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L. R. n. 44/2012.

RELAZIONE

Il Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B Comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 16 luglio 2002 fu adottato il Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B, di edilizia privata, del Comparto n. 9 del P.R.G.C., approvato con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 150 del 14 novembre 2002.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 30 ottobre 2006 fu approvato il "Progetto di variante del Comparto n.9 sub Comparto "B" del P.R.G.C." (Variante 1).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 7 febbraio 2011 fu approvato il "Progetto di variante del Comparto n.9 sub Comparto "B" del P.R.G.C." (Variante 2).

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 15 gennaio 2015 è stata approvata, con riferimento al Comparto 9 del P.R.G.C., previa adozione avvenuta con delibera di Giunta Comunale n. 207 del 29 ottobre 2012, la variante al Piano di Zona 167 e al P.U.E. del sub-comparto B del Comparto 9 a seguito dello scambio di area con mutamento di destinazione delle rispettive originarie aree scambiate: da servizi uso commerciale a verde e da verde a servizi uso commerciale e cambio di destinazione da verde pubblico a parcheggi pubblici (Variante 3).

Infine, con deliberazione della Giunta Comunale n. 236 del 05 dicembre 2022, è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento di "Realizzazione della Cittadella dello Sport", nelle aree di proprietà comunale poste sul versante sud del comparto 9, a ridosso della statale 16 bis. Con tale progetto, al fine di consentire la più opportuna allocazione dei blocchi funzionali, l'area a parcheggio prevista dal progetto di Variante del Comparto 9 di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 6 del 15.01.2015, è stata ricollocata sul versante ovest del lotto di intervento con accesso da via Giovanni Spadolini (Variante 4).

Allo stato, il Comparto risulta pressoché integralmente realizzato: infatti, tutte le unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica sono state completate come pure quelle di edilizia privata con la sola eccezione delle due unità oggetto della variante in esame mentre sono in corso di realizzazione le strutture non residenziali previste nella fascia a ridosso della S.S. 16. Pertanto, la variante in esame (Variante 5) costituisce una pianificazione residuale della piccola parte non ancora realizzata del Comparto 9 del P.R.G.C.

La Variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto edilizio n. 9 del P.R.G.C

In data 21 febbraio 2025, con istanza a mezzo PEC dell'ing. Gaetano di Mola, assunta al protocollo di questo Ente con il n. 14076, è stata presentata una proposta di variante del sub-comparto B di



edilizia privata del Comparto 9, promossa dalla ditta “Felice Brattoli Edilizia di Brattoli Felice”, riguardante le uniche due unità immobiliari del sub-comparto B non ancora realizzate, denominate “unità P” e “unità ROS”, poste a ridosso del tratto sud-est di via Saverio de Simone, costituita dai seguenti elaborati a firma dei progettisti ingg. Gaetano di Mola e Maria Gabriella Napoli:

Elaborato 01: Stralci cartografici

Elaborato 02: Sistemazione urbanistica (Stato assentito con Variante ottobre 2012 di cui alla deliberazione di Giunta n. 207 del 29.10.2012)

Elaborato 03: Sistemazione urbanistica - Variante

Elaborato 04: Planivolumetrico

Elaborato 05: Tipo Edilizio

Elaborato RT Relazione Tecnica

Elaborato: Relazione geologica, geomorfologica e geotecnica generale (resa ai sensi dell’art.89 del DPR 06/06/2001 n. 380)

Al momento della presentazione della variante la ditta “Felice Brattoli Edilizia di Brattoli Felice”, peraltro non firmataria degli atti presentati, era parzialmente proprietaria delle aree di sedime e dei volumi delle predette unità immobiliari denominate “P” e “ROS”. Di conseguenza, in data 4 aprile 2025, con istanza a mezzo PEC dell’ing. Gaetano di Mola, assunta al protocollo di questo Ente con il n. 26072, è stata ripresentata la proposta di variante del sub-comparto B di edilizia privata del Comparto 9, composta dagli elaborati in precedenza enumerati, sottoscritti anche dalla ditta proponente “Felice Brattoli Edilizia di Brattoli Felice”, per sé e per la sig.ra La Forgia Giacoma, giusta procura speciale del 1 aprile 2025 in firma autenticata dal notaio in Molfetta dott. Pasquale de Candia, repertorio n. 22646. I predetti elaborati sono stati integrati dai titoli di proprietà, dai quali risulta che la ditta “Felice Brattoli Edilizia di Brattoli Felice” e la sig.ra La Forgia Giacoma sono proprietari della totalità delle aree di sedime e dei volumi assegnati alle sopradette unità immobiliari “P” e “ROS” del sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C., e da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con allegato documento di identità del dichiarante, riguardante un atto di assenso preventivo del proprietario confinante che ha anche sottoscritto gli elaborati della variante.

Successivamente, in data 28 aprile 2025, con PEC dell’ing. Gaetano di Mola, assunta al protocollo di questo Ente con il n. 32486, è stato sostituito l’elaborato RT: Relazione Tecnica, precedentemente trasmesso.

Per quanto riguarda le norme tecniche d’attuazione, non è stata proposta alcuna modifica e, di conseguenza, rimane valido ed efficace l’atto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 150 del 14 novembre 2002 mentre lo schema di convenzione non risulta necessario perché le particelle oggetto della variante in esame risultano già convenzionate con atto a rogito del notaio Camata da Molfetta, repertorio n.36339, raccolta n. 7775, del 13 marzo 2008. Pertanto, gli atti costituenti la variante in adozione sono quelli depositati con la PEC del 4 aprile 2025 ad eccezione dell’elaborato RT Relazione Tecnica che, in versione aggiornata, risulta depositato con PEC in data 28 aprile 2025. L’area del sub-comparto B del Comparto 9 oggetto di variante è registrata in catasto al foglio 26, particelle 1655, 1660, 1543, 1545 e 1547 ed ha una superficie catastale totale pari a 355 mq, a fronte di una superficie complessiva del sub-comparto di 24.818 mq. Come già detto, corrisponde all’area fondiaria assegnata alle ultime due unità residenziali e/o miste da realizzare, denominate unità “P” e

B



unità "ROS" che costituiscono le unità di testata delle ultime due stecche poste a sud del sub-comparto. Poiché si tratta di un piano esecutivo approvato nel 2002, la capacità edificatoria è espressa in volumi in conformità alle N.T.A. del P.R.G.C. vigenti all'epoca. Il volume da realizzare, come indicato nella relazione dei progettisti, è pari a 857,60 mc di cui 177,4 mc destinati a residenza e 680,20 mc destinati ad usi non specificamente residenziali ma strettamente connessi con le residenze.

Premesso che il Piano Urbanistico Esecutivo approvato prevede già costruzioni a confine (vedasi la tavola 02), la variante proposta modifica l'assetto planivolumetrico delle predette due unità fondendole in un'unica unità mista che, come risulta dalla tavola 05 di progetto, comprende, oltre ad un piano seminterrato destinato a parcheggi (autorimessa), un primo piano destinato ad uffici ed un secondo piano misto (costituito da un appartamento e da un ufficio). Entrambi i piani presentano la parete a confine priva di aperture mentre il lastrico è delimitato da una parete alta per evitare l'insorgere di servitù di veduta. L'altezza complessiva dell'edificio è pari 8,00 m. Come precisato nella relazione tecnica di progetto, la distanza dall'edificio più vicino, ove non attestato a confine, risulta corrispondente alla semisomma delle altezze dei due edifici, pari a 8,00m. Per quanto riguarda l'unità attestata a confine, alla variante è allegata una dichiarazione sostitutiva di notorietà di assenso alla variante al P.U.E., resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, a firma del proprietario confinante che ha, peraltro, sottoscritto anche gli elaborati della variante.

In ultimo, come risulta dalla tavola 03 della variante, è stato corretto un mero errore materiale presente nei grafici delle versioni del piano approvate in precedenza ripristinando il vialetto pedonale, di proprietà comunale, posto ad ovest dell'unità "ROS" che permette l'accesso posteriore alle unità L e N del piano.

Acquisizione pareri degli Enti sovraordinati

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1663 del 29 novembre 2022, è stato emanato l'atto di indirizzo e semplificazione amministrativa in materia di costruzioni in zone sismiche con il quale, fra l'altro, al paragrafo 12, sono state riordinate e aggiornate le disposizioni regionali in materia di compatibilità geomorfologica con riferimento a quanto disposto dall'art. 89 del DPR 380/2001 e smi. In particolare, le nuove disposizioni dettano norme di dettaglio sull'eventuale acquisizione del parere di compatibilità geomorfologica per le varianti dei piani urbanistici esecutivi, precisando che il parere va comunque richiesto nel caso in cui la variante preveda una modifica di uno dei seguenti elementi: l'altezza massima degli edifici in relazione al sistema costruttivo, al grado di sismicità della zona ed alle larghezze stradali; le distanze minime consentite tra gli edifici e giunzioni tra edifici contigui; le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto nel dimensionamento degli elementi delle costruzioni e delle loro giunzioni; il dimensionamento e la verifica delle diverse parti delle costruzioni; le tipologie costruttive per le fondazioni e le parti in elevazione. La precedente variante al piano urbanistico esecutivo del Comparto 9 del P.R.G.C., nella versione approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 15 gennaio 2015, fu oggetto di parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, espresso con nota pervenuta in data 20 agosto 2013, prot. 50873. Tuttavia, con D.Min. Infrastrutture e trasporti del 17 gennaio 2018, sono state approvate le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C. 2018) per cui, rispetto all'epoca del precedente parere, sono state modificate le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto nel dimensionamento degli elementi



delle costruzioni e delle loro giunzioni. Pertanto, alla luce di quanto prescritto dalla D.G.R. n. 1663 del 29 novembre 2022, dovrà essere acquisito, prima della approvazione definitiva della variante al piano urbanistico esecutivo del sub-comparto B del Comparto 9, un nuovo parere di compatibilità geomorfologica emesso dalla competente Sezione regionale Opere Pubbliche e Infrastrutture.

Con riferimento all'aspetto paesaggistico, dall'esame delle tavole della serie 6 del P.P.T.R., si evince che l'area del sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C. non è interessata da beni paesaggistici di cui all'art. 134 del D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42, né da Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) di cui agli artt. 38 e 39 delle N.T.A. del P.P.T.R. e, di conseguenza, il parere di compatibilità paesaggistica previsto dall'art. 96, comma 1, lettera d), delle N.T.A. del P.P.T.R. è di competenza della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi del comma 3, lettera a), dello stesso articolo e dell'articolo 7, comma 2, della L.R. n. 20/2009, come sostituito dall'art. 1, lettera b, della L.R. n. 19/2015.

Con riferimento al regime di tutela del Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI), stralcio del Piano di Bacino, approvato dall'Autorità di Bacino Puglia con deliberazione n. 10 del 06 febbraio 2017, il sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C. non include aree classificate a pericolosità idraulica o geomorfologica per cui non è necessario un parere di compatibilità idraulica.

La Procedura di Valutazione Ambientale Strategica

Con riferimento alla disciplina della Valutazione Ambientale Strategica di cui alla Legge Regionale 44/2012 e s.m.i. e al relativo regolamento d'attuazione n. 18/2013 e smi, per la precedente variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C., approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 15 gennaio 2015, la Regione Puglia - Ufficio VAS, con provvedimento acquisito al prot. 69670 del 24/10/2014, ha comunicato la conclusione del procedimento di verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione dalle procedure di VAS.

La variante al piano di lottizzazione in esame ricade nella fattispecie prevista dall'art. 7, comma 2, lettera a), punto VII, del regolamento regionale n. 18/2013 e, di conseguenza, è anch'essa soggetta alla registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS.

Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, si esprime, per quanto di competenza, **parere favorevole** all'adozione della variante al Piano Urbanistico Esecutivo del sub-comparto B del Comparto 9 del P.R.G.C., essendo stata la stessa elaborata in conformità al P.R.G.C. I pareri degli Enti sovraordinati, previsti per legge secondo quanto in precedenza illustrato, saranno acquisiti prima dell'approvazione definitiva.

Molfetta, 06 maggio 2025

Supporto alla pianificazione urbanistica
ing. Mario E. de Gennaro



Dirigente del Settore III
ing. Alessandro Binetti

Deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 29/05/2025

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 e 134 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 – Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e ss.mm.ii.)

La presente deliberazione è in pubblicazione all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal giorno **18 GIU. 2025** per quindici giorni consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Ernesto LOZZI

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune __ dal _____ per quindici giorni consecutivi;
- è divenuta esecutiva, essendo decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Ernesto LOZZI

, li _____
