



CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 81

del 10/03/2022

OGGETTO Piano Particolareggiato Zona B – Sottozona B4 di PRGC. Adozione e formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012 e smi.

L'anno duemilaventidue, il giorno dieci del mese di marzo nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita, sotto la Presidenza del Sindaco Tommaso Minervini e con l'assistenza del Segretario Generale Ernesto Lozzi, la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

MINERVINI Tommaso	SINDACO	PRESENTE
ANCONA Antonio	VICE SINDACO	PRESENTE
CAMPOREALE Nicola	ASSESSORE	PRESENTE
DE PIETRO Luisella	ASSESSORE	PRESENTE
POLI Maridda Maria	ASSESSORE	ASSENTE
ROSSIELLO Giacomo	ASSESSORE	PRESENTE
SGHERZA Gianna	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 Territorio-Ambiente, in ordine alla regolarità tecnica;
- dal Dirigente f.f. del Settore Bilancio, Patrimonio, Partecipate e 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 SINDACO – PRESIDENTE

Tommaso MINERVINI

IL SEGRETARIO GENERALE

dott. Ernesto LOZZI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

avente ad

OGGETTO: Piano Particolareggiato Zona B - Sottozona B4 di PRGC. Adozione e formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012 e smi.

che viene sottoposta all'esame della Giunta Comunale

Premesso che:

con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 96 del 04 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08 agosto 2001, è stata definitivamente approvata la "Variante generale al Piano Regolatore Generale Comunale" di Molfetta (nel seguito PRGC);

il PRGC di Molfetta, in ossequio alla normativa urbanistica nazionale e regionale vigente, individua le zone territoriali omogenee di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per le quali sono previste specifiche disposizioni dalle Norme Tecniche di Attuazione (nel seguito NTA). Inoltre è prevista l'articolazione di alcune tipologie di zona omogenea in sottozona in relazione alle specificità di alcune parti del territorio comunale di Molfetta e agli intendimenti della pianificazione urbanistica generale;

le zone omogenee residenziali di completamento di tipo "B" sono individuate e perimetrate nelle tavole di piano ai sensi del D.M. 1444/68 e comprendono aree urbane edificate con prevalente funzione residenziale, nelle quali possono essere promossi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio urbano esistente oltre che per nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna zona;

la Sottozona B4 della zona omogenea B del PRGC (nel seguito per brevità indicata semplicemente come sottozona B4) è normata dall'art. 33.4 delle NTA:

"Costituita dalle aree dell'espansione recente, realizzate per la maggior parte sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica (piani di edilizia pubblica ex lege 167) o di iniziativa privata (lotto 2, area edificata del lotto 10, maglia mercato ortofrutticolo).

Il PRGC si attua mediante piani particolareggiati o di lottizzazione in vigore o da realizzarsi, tesi al completamento dell'edilizia e dei piani esistenti o in attuazione e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento si attua secondo gli indici ed i parametri urbanistici dei piani attuativi esistenti in ciascuna zona. Per eventuali nuovi piani vanno osservati i seguenti indici e parametri:

$$I_{ff} = 5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$R_c = 40\%$$

$$H = \text{pari al fabbricato adiacente e nei limiti dell'altezza pari alla larghezza stradale con un massimo di 19 m.}$$

$$Sup = \text{secondo quanto previsto all'art. 11}$$

$$S_v = 30\% \text{ della } S_f$$

$$D_c = H/2 \text{ con un minimo di 5,0 m}$$

$$D_s = \text{secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti}$$

$$D_f = \text{semisomma delle altezze}$$

Negli interventi ammessi è previsto il rispetto delle norme edilizie riportate in allegato alle presenti N.T.A.”

Rilevato che:

La zona di sottozona B4 del PRGC di Molfetta comprende una serie di aree già edificate sulla base di piani esecutivi redatti secondo le previsioni del previgente PRG (*piano Pane*), in variante allo stesso o, addirittura, in base al piano di fabbricazione, ad eccezione della cosiddetta *Maglia Mercato* il cui piano esecutivo, nella versione vigente, è stato approvato dopo l'approvazione dell'attuale PRGC;

a seguito del rilascio di numerosi Permessi di Costruire, in sottozona B/4, sia in relazione al Piano Particolareggiato dell'ex Lotto 2, sia in relazione al Piano di Zona 167/62 e considerato, altresì, che risultavano pendenti istanze di PdC in tale sottozona B/4, a completamento di quanto già in precedenza concesso, il dirigente del Settore Territorio, con nota prot. 41286 del 3 luglio 2018 ha trasmesso al Sindaco una Relazione sulla disciplina applicabile alla zona in esame, proponendo alcune ipotesi procedurali;

con direttiva prot. 42131 del 04 luglio 2018, il Sindaco, visto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 22 maggio 2014 fu effettuata una prima “ricognizione” delle aree a standards presenti nella zona comprendente le aree del Piano Particolareggiato del *Lotto 2* e nel cosiddetto *PdZ 167 di mezzogiorno*, finalizzata a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ha disposto, nei confronti del Settore Territorio, l'attualizzazione e l'analisi delle superfici complessive a standard urbanistici e la conseguente verifica delle potenzialità edificatorie residue della zona, prevedendo, se del caso, la predisposizione di una nuova pianificazione particolareggiata;

con determinazione dirigenziale del Settore Territorio n.gen. 729 del 17 luglio 2018, fu affidato all'ing. Crescenzo Favuzzi, l'incarico di effettuare:

“analisi della superficie complessiva degli standard compresi nell'area di competenza delle richieste di PdC in Zona omogenea B, Sottozona B/4 di PRGC (Piano Particolareggiato dell'ex *Lotto 2* e *Piano di Zona 167/62 di mezzogiorno*) e conseguente verifica della potenzialità edificatoria, in relazione alla quantità di volumi effettiva realizzata e da realizzare, analizzando, altresì, le eventuali aree che, pur dotate di potenzialità edificatoria residua, non possono attuarla a causa di vincoli urbanistici”;

il tecnico incaricato, con nota acquisita al protocollo n. 4789 del 22 gennaio 2019, ha trasmesso la relazione ricognitiva richiesta, dalle cui conclusioni emergeva la sostanziale possibilità di consentire ulteriori edificazioni nella zona in esame (zona B - sottozona B4). Tale ulteriore edificazione, tuttavia, non poteva essere formalmente assentita con Permesso diretto in attuazione dei Piani esistenti, ma sarebbe dovuta essere sottoposta ad un nuovo Piano Particolareggiato esteso alla zona omogenea individuata. Il nuovo Piano avrebbe dovuto recepire gli indici e parametri contenuti nell'art. 33.4 delle NTA del PRGC e garantire una coerente sistemazione urbanistica della zona, in relazione alle aree potenzialmente edificabili rispetto all'edificato esistente;

tali conclusioni sono state formalizzate all'Amministrazione Comunale con nota del Settore Territorio prot. 7971 del 5 febbraio 2019, con la quale, tra l'altro si comunicava che il Settore avrebbe proceduto alla predisposizione di un nuovo Piano Particolareggiato esteso ad un'area omogenea della sottozona B/4 di PRGC così delimitata: a Nord dal limite urbanistico del Comparto 15 del PRGC

(zona omogenea C1), dal Polo scolastico liceale e via Monsignor Achille Salvucci; a Sud-Ovest dalla S.S. 16 bis e dal limite urbanistico della zona omogenea Ca del PRGC; infine a Est da via Terlizzi, in conformità al PRGC.

Preso atto che:

con determinazione dirigenziale del Settore Territorio n.gen. 317 del 1° aprile 2019 è stato affidato l'incarico della predisposizione del Piano Particolareggiato di cui si tratta all'ing. Crescenzo Favuzzi, successivamente integrato con determinazione dirigenziale n.gen. 1132 del 7 ottobre 2020, nei confronti della Soc. G2G Snc, per la predisposizione della Relazione geologica, necessaria al completamento della pianificazione;

il professionista incaricato, dopo una serie di incontri tecnici ed interlocuzioni con il Settore Territorio, con nota prot. 16659 del 04 marzo 2021 ha depositato il Piano Particolareggiato della sottozona B/4 di PRGC, composto dai seguenti elaborati:

- A. Relazione generale
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- C. Relazione geologica
- D. Relazione Paesaggistica
- E. Relazione finanziaria
- F. Rapporto preliminare Ambientale
- Tav 1 Piano particolareggiato su Carta Tecnica Regionale, Ortofoto e tavola D05 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta
- Tav 2 Piano particolareggiato su cartografia PAI Puglia con base cartografica CTR;
- Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR
- Tav 4 Piano particolareggiato su Mappa Catastale
- Tav 5 Perimetrazione aree fondiari con base cartografica CTR
- Tav 6 Sistemazione urbanistica
- Tav 7 Perimetrazione e classificazione aree destinate a standard (art. 3 D.M. 1444/68)
- Tav 8 Tipo edilizio A.
- Tav 9 Tipo edilizio B.
- Tav 10 Tipo edilizio C.
- Tav 11 Tipo edilizio D.
- Tav 12 Tipo edilizio E.
- Tav 13 Tipo edilizio F.
- Tav 14 Tipo edilizio G.
- Tav 15 Tipo edilizio H.
- Tav 16 Tipo edilizio E nell'ipotesi di realizzazione in adiacenza dei lotti E ed F
- Tav 17 Tipo edilizio F nell'ipotesi di realizzazione in adiacenza dei lotti E ed F
- Tav 18 Tipo edilizio D nell'ipotesi di conservazione dell'edificio esistente nel lotto D
- Tav 19 Tipo edilizio D nell'ipotesi di conservazione dell'edificio esistente nel lotto H
- Tav 20 Tipo edilizio G nell'ipotesi di conservazione dell'edificio esistente nel lotto H
- Tav 21 Tipo edilizio H nell'ipotesi di conservazione dell'edificio esistente nel lotto H

Osservato che:

il Piano Particolareggiato definisce una sistemazione urbanistica articolata prevalentemente su aree che possiedono potenzialità edificatoria residua, allocando le volumetrie nelle relative superfici fondiari. Dove non è stato possibile collocare gli edifici nei rispettivi lotti fondiari sono state utilizzate aree di proprietà del Comune, opportunamente compensate con aree private che dovranno essere cedute al Comune;

sono stati eseguiti, altresì, studi circostanziati su ipotesi alternative a quella di base. La *Tav.6 Sistemazione Urbanistica* infatti, oltre a riportare la sistemazione generale degli interventi di Piano, riporta anche altri possibili scenari che prevedono ipotesi di conservazione degli edifici esistenti.

Rilevato che:

a seguito di approfondimento di natura tecnico-giuridica il Settore Territorio ha ritenuto necessario avviare una riflessione sulla opportunità di scambiare aree di proprietà comunale con aree private senza che vi fosse stata una specifica istanza della parte interessata, oppure in assenza di una esigenza di una migliore sistemazione della viabilità della zona;

pertanto si è ritenuto necessario procedere ad un aggiornamento del Piano già depositato confermando lo scambio di aree solo per il miglioramento della viabilità esistente in Via S. Allende e Via del Gesù.

Preso atto che:

Il professionista incaricato, a seguito di specifico incontro con il Settore Territorio, con nota prot. 05880 del 26 gennaio 2022 ha depositato il Piano Particolareggiato della sottozona B/4 di PRGC, nella versione aggiornata, composto dai seguenti elaborati:

- A. Relazione generale
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- D. Relazione Paesaggistica
- E. Relazione finanziaria
- F. Rapporto preliminare Ambientale
- Tav 1 Piano particolareggiato su Carta Tecnica Regionale, Ortofoto e tavola D05 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta
- Tav 2 Piano particolareggiato su cartografia PAI Puglia con base cartografica CTR; Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR
- Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR
- Tav 4 Piano particolareggiato su Mappa Catastale
- Tav 5 Perimetrazione aree fondiari con base cartografica CTR
- Tav 6 Sistemazione urbanistica
- Tav 7 Perimetrazione e classificazione aree destinate a standard (art. 3 D.M. 1444/68)
- Tav 8 Tipo edilizio A.
- Tav 9 Tipo edilizio B.
- Tav 10 Tipo edilizio C.
- Tav 11 Tipo edilizio D.
- Tav 12 Tipo edilizio E.

Tav 13 Tipo edilizio F.

Il solo elaborato C. Relazione Geologica è confermato nella versione già agli atti.

Preso atto, altresì, che:

la versione aggiornata del Piano, coerentemente con le considerazioni svolte in precedenza non prevede più l'edificazione dei lotti G ed H della versione precedente del Piano, in quanto non possibile all'interno delle aree fondiarie di proprietà;

la tipologia edilizia prevista è quella della casa in linea pluripiano, per quanto possibile in maniera modulare. Tutti i tipi edilizi presentano un piano interrato destinato ad autorimessa, spazi pertinenti a verde e parcheggio, il piano terra destinato a servizi e i piani superiori residenziali;

le principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono già presenti, trattandosi di una zona residenziale di completamento urbano. Le uniche opere da realizzare, derivanti dalla sistemazione urbanistica prevista dal Piano sono: la sistemazione di un'area a parcheggio e aree a verde a Sud, a confine con la Zona Ca; aree di parcheggio in Via del Gesù e lo spostamento di una cabina di riduzione della pressione del gas cittadino di circa 50 m in via Salvador Allende verso via Terlizzi;

il Piano nella versione aggiornata, considera una superficie totale di progetto, data dalla somma delle superfici fondiarie pianificate, pari a 8.779 mq. Per l'intera zona considerata dal Piano Particolareggiato il numero di abitanti insediati risulta essere 8.883, mentre il numero di abitanti ulteriormente insediabili risulta pari a 439, per un totale di 9.322 abitanti totali previsti per la zona;

conseguentemente la quantità di superficie a standards necessaria, a norma del D.M. n. 1444/1968, risulta pari a 167.796 mq a fronte della superficie di standards disponibili pari a 201.357 mq.

Rilevato che:

per il Piano Particolareggiato in questione si rende necessario procedere con gli adempimenti in materia di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) di cui alla L.R. 44/2012, come modificata e integrata dalla Legge Regionale n. 4 del 12 febbraio 2014, con le modalità attuative indicate nel Regolamento Regionale attuativo n. 18 del 9 ottobre 2013, come modificato e integrato dal Regolamento Regionale 8 giugno 2015, n. 16, che prevedono la "formalizzazione" della proposta di Piano comprendente il rapporto preliminare ambientale di verifica ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. 44/2012.

Dato atto che:

per il Piano in esame è stato acquisito il parere ex **art. 89 del DPR 380/2001** e s.m.i, da parte della competente Sezione regionale dei Lavori Pubblici - Servizio Autorità Idrica, che lo ha reso, in senso favorevole, con nota acquisita al protocollo comunale n. 26182 del 15 aprile 2021. Le modifiche apportate con la versione aggiornata non incidono sul parere favorevole già rilasciato, che pertanto si deve ritenere valido;

con riferimento a quanto disposto dall'art. 4, commi 4 e 5, delle NTA del **PAI**, si rileva che gli interventi previsti dal Piano non interferiscono con aree a diversa pericolosità idraulica, pertanto non è dovuto il parere dell'Autorità Distrettuale di Bacino;

il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 delle NTA del **PPTR**, di competenza comunale ai sensi del comma 3, lettera a), nonché dell'art. 7, comma 2, della L.R. 20/2009 e s.m.i. in quanto le aree di intervento oggetto del presente Piano Particolareggiato sono esterne ai Beni Pa-

esaggistici ed agli Ulteriori Contesti Paesaggistici di cui al PPTR, sarà acquisito prima della definitiva approvazione.

Vista la relazione Settore Territorio in data 08 febbraio 2022, allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (All. A) con la quale, tra l'altro, si attesta la coerenza del Rapporto preliminare di verifica con le previsioni del Piano di Comparto e si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole all'adozione e formalizzazione di detta proposta.

Visto che ai sensi dell'art.10 della Legge Regionale n. 21 del 01 agosto 2011 pubblicata sul BURP n. 121 del 02 agosto 2011, 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, salvo richiesta scritta da parte della maggioranza dei Consiglieri Comunali di adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Visto che il Presidente del Consiglio Comunale, con nota prot. n. 12806 del 21 febbraio 2022, ha informato a mezzo notifica della stessa, tutti i Consiglieri Comunali e che, entro la data fissata non sono pervenute richieste sufficienti per demandare l'esame del presente provvedimento al Consiglio Comunale, come risulta dalla nota prot. n. 15486 del 03 marzo 2022.

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

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e ss.m.ii.

Vista la Legge Regionale n. 56/1980;

Vista la Legge Regionale n. 20/2001;

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, come modificato e integrato dal Regolamento Regionale 8 giugno 2015, n. 16

PROPONE DI DELIBERARE

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

- 1. Approvare** la relazione del Dirigente del Settore III allegata sub. A al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.
- 2. Adottare** ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/1980, il "Piano Particolareggiato della Zona B - Sottozona B4 del PRGC vigente", così delimitata: a Nord dal limite urbanistico del Comparto 15 del PRGC (zona omogenea C1), dal Polo scolastico liceale e via Monsignor Achille Salvucci; a Sud-Ovest dalla S.S. 16 bis e dal limite urbanistico della zona omogenea Ca del PRGC; infine a Est da via Terlizzi, in conformità al PRGC.

3. Dare atto che il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati parte integrante e sostanziale del presente atto, ancorché non materialmente allegati rimanendo in deposito presso il Settore Territorio e, comunque, pubblicati sul sito web dell'Ente:

- A. Relazione generale
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- C. Relazione geologica
- D. Relazione Paesaggistica
- E. Relazione finanziaria
- F. Rapporto preliminare Ambientale

- Tav 1 Piano particolareggiato su Carta Tecnica Regionale, Ortofoto e tavola D05 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta
- Tav 2 Piano particolareggiato su cartografia PAI Puglia con base cartografica CTR;
- Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR
- Tav 4 Piano particolareggiato su Mappa Catastale
- Tav 5 Perimetrazione aree fondiari con base cartografica CTR
- Tav 6 Sistemazione urbanistica
- Tav 7 Perimetrazione e classificazione aree destinate a standard (art. 3 D.M. 1444/68)
- Tav 8 Tipo edilizio A.
- Tav 9 Tipo edilizio B.
- Tav 10 Tipo edilizio C.
- Tav 11 Tipo edilizio D.
- Tav 12 Tipo edilizio E.
- Tav 13 Tipo edilizio F.

4. Dare atto che la proposta di Piano Particolareggiato è sottoposta agli adempimenti in materia di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) di cui alla L.R. 44/2012, come modificata e integrata dalla L.R. n. 4 del 12 febbraio 2014, con le modalità indicate nel Regolamento Regionale attuativo n. 18 del 9 ottobre 2013, come modificato e integrato dal Regolamento Regionale 8 giugno 2015, n. 16, attraverso la verifica di Assoggettabilità a VAS prevista all'art. 8 della L.R. 44/2012 e smi.

5. Per l'effetto, formalizzare la proposta di Piano Particolareggiato di cui al precedente punto 2.

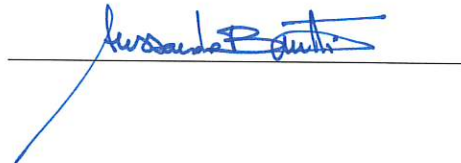
6. Dare atto che Responsabile del Procedimento è l'ing. Alessandro Binetti, Dirigente del Settore III - Territorio/Ambiente, cui viene demandata l'attuazione di tutti gli adempimenti consequenziali.

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 - Territorio/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, 07 MAR. 2022

Il Dirigente del Settore III
ing. Alessandro Binetti



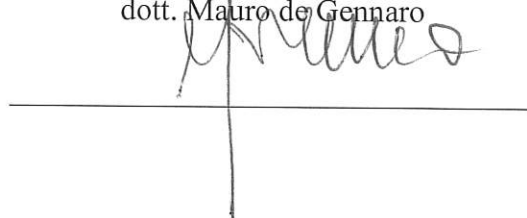
Il Dirigente del Settore I - Bilancio, Patrimonio, Partecipate e Servizi Istituzionali, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147- bis del D.Lgs n. 267/2000,

☒ 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, 08.03.2022

Il Dirigente del Settore I
dott. Mauro de Gennaro





Settore III
Territorio - Ambiente

OGGETTO: Piano Particolareggiato Zona B - Sottozona B4 di PRGC. Adozione e formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012 e smi.

RELAZIONE

Inquadramento urbanistico

Il Comune di Molfetta è dotato di Piano Regolatore Generale la cui Variante generale (nel seguito PRGC) è stata definitivamente approvata, ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 1980, con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 96 del 04 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08 agosto 2001.

Il PRGC di Molfetta, in ossequio alla normativa urbanistica nazionale e regionale vigente, individua le zone territoriali omogenee di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per le quali sono previste specifiche disposizioni dalle Norme Tecniche di Attuazione (nel seguito NTA). Inoltre è prevista l'articolazione di alcune tipologie di zona omogenea in sottozona in relazione alle specificità di alcune parti del territorio comunale di Molfetta e agli intendimenti della pianificazione urbanistica generale.

Il PRGC individua le seguenti quattro zone omogenee definite "residenziali" (art.14)

- A Zone di interesse storico-ambientale
- B Zone di completamento urbano
- C Zone di espansione
- Ca Zone di espansione (parzialmente edificate)

Le zone omogenee di completamento di tipo "B" sono individuate e perimetrate nelle tavole di piano ai sensi del D.M. 1444/68 e comprendono aree urbane edificate con prevalente funzione residenziale, nelle quali possono essere promossi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio urbano esistente oltre che per nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna zona.

La Sottozona B4 della zona omogenea B del PRGC (nel seguito per brevità indicata semplicemente come sottozona B4) è normata dall'art. 33.4 delle NTA:

"Costituita dalle aree dell'espansione recente, realizzate per la maggior parte sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica (piani di edilizia pubblica ex lege 167) o di iniziativa privata (lotto 2, area edificata del lotto 10, maglia mercato ortofrutticolo).

Il PRGC si attua mediante piani particolareggiati o di lottizzazione in vigore o da realizzarsi, tesi al completamento dell'edilizia e dei piani esistenti o in attuazione e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento si attua secondo gli indici ed i parametri urbanistici dei piani attuativi esistenti in ciascuna zona. Per eventuali nuovi piani vanno osservati i seguenti indici e parametri:

Iff = $5,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Rc = 40%

H = pari al fabbricato adiacente e nei limiti dell'altezza pari alla larghezza stradale con un massimo di 19 m.

Sup = secondo quanto previsto all'art. 11

Sv = 30% della Sf

Dc = $H/2$ con un minimo di 5,0 m

Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti

Df = semisomma delle altezze

Negli interventi ammessi è previsto il rispetto delle norme edilizie riportate in allegato alle presenti N.T.A."

La zona di completamento B – sottozona B4 del PRGC di Molfetta comprende una serie di aree edificate sulla base di piani esecutivi redatti secondo le previsioni del previgente PRG (*piano Pane*), in variante allo stesso o, addirittura, in base al piano di fabbricazione, ad eccezione della cosiddetta *Maglia Mercato* il cui piano esecutivo, nella versione vigente, è stato approvato dopo l'approvazione dell'attuale PRGC.

A seguito del rilascio di numerosi Permessi di Costruire, in Sottozona B/4 sia in relazione al Piano Particolareggiato dell'ex Lotto 2, sia in relazione al Piano di Zona 167/62 e considerato altresì che risultavano pendenti istanze di PdC in tale sottozona B/4, a completamento di quanto già in precedenza concesso, questo Settore Territorio, con nota prot. 41286 del 3 luglio 2018 ha trasmesso al Sindaco una Relazione sulla disciplina applicabile alla zona in esame, proponendo alcune ipotesi procedurali.

Con direttiva prot. 42131 del 04 luglio 2018, il Sindaco, visto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 22 maggio 2014 fu effettuata una prima "*ricognizione*" delle aree a standards presenti nella zona comprendente le aree del Piano Particolareggiato del *Lotto 2* e nel cosiddetto *PdZ 167 di mezzogiorno*, finalizzata a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ha disposto, nei confronti del Settore Territorio, l'attualizzazione e l'analisi delle superfici complessive a standard urbanistici e la conseguente verifica delle potenzialità edificatorie residue della zona, prevedendo, se del caso, la predisposizione di una nuova pianificazione particolareggiata.

Conseguentemente, con determinazione dirigenziale n.gen. 729 del 17 luglio 2018, fu affidato all'ing. Crescenzo Favuzzi, l'incarico di effettuare:

B

“analisi della superficie complessiva degli standard compresi nell’area di competenza delle richieste di PdC in Zona omogenea B, Sottozona B/4 di PRGC (Piano Particolareggiato dell'ex *Lotto 2* e *Piano di Zona 167/62* di mezzogiorno) e conseguente verifica della potenzialità edificatoria, in relazione alla quantità di volumi effettiva realizzata e da realizzare, analizzando, altresì, le eventuali aree che, pur dotate di potenzialità edificatoria residua, non possono attuarla a causa di vincoli urbanistici”.

Il tecnico incaricato, con nota acquisita al protocollo n. 4789 del 22 gennaio 2019, ha trasmesso la relazione ricognitiva richiesta, dalle cui conclusioni emergeva la sostanziale possibilità di consentire ulteriori edificazioni nella zona in esame (zona B - sottozona B4). Tale ulteriore edificazione, tuttavia, non poteva essere formalmente assentita con Permesso diretto in attuazione dei Piani esistenti, ma sarebbe dovuta essere sottoposta ad un nuovo Piano Particolareggiato esteso alla zona omogenea individuata. Il nuovo Piano avrebbe dovuto recepire gli indici e parametri contenuti nell'art. 33.4 delle NTA del PRGC e garantire una coerente sistemazione urbanistica della zona, in relazione alle aree potenzialmente edificabili rispetto all'edificato esistente.

Tali conclusioni sono state formalizzate all'Amministrazione Comunale con nota del Settore Territorio prot. 7971 del 5 febbraio 2019, con la quale, tra l'altro si comunicava che il Settore avrebbe proceduto alla predisposizione di un novo Piano Particolareggiato esteso ad un'area omogenea della sottozona B/4 di PRGC così delimitata: a Nord dal limite urbanistico del Comparto 15 del PRGC (zona omogenea C1), dal Polo scolastico liceale e via Monsignor Achille Salvucci; a Sud-Ovest dalla S.S. 16 bis e dal limite urbanistico della zona omogenea Ca del PRGC; infine a Est da via Terlizzi, in conformità al PRGC.

Con determinazione dirigenziale n.gen. 317 del 1° aprile 2019 è stato affidato l'incarico della predisposizione del Piano Particolareggiato di cui si tratta all'ing. Crescenzo Favuzzi, successivamente integrato con determinazione dirigenziale n.gen. 1132 del 7 ottobre 2020, nei confronti della Soc. G2G Snc, per la predisposizione della Relazione geologica, necessaria al completamento della pianificazione.

Il professionista incaricato, dopo una serie di incontri tecnici ed interlocuzioni con il Settore Territorio, con nota prot. 16659 del 04 marzo 2021 ha depositato il Piano Particolareggiato della sottozona B/4 di PRGC, composto dai seguenti elaborati:

- A. Relazione generale
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- C. Relazione geologica
- D. Relazione Paesaggistica
- E. Relazione finanziaria
- F. Rapporto preliminare Ambientale

Tav 1 Piano particolareggiato su Carta Tecnica Regionale, Ortofoto e tavola D05 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta

B

- Tav 2 Piano particolareggiato su cartografia PAI Puglia con base cartografica CTR; Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR
- Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR
- Tav 4 Piano particolareggiato su Mappa Catastale
- Tav 5 Perimetrazione aree fondiari con base cartografica CTR
- Tav 6 Sistemazione urbanistica
- Tav 7 Perimetrazione e classificazione aree destinate a standard (art. 3 D.M. 1444/68)
- Tav 8 Tipo edilizio A.
- Tav 9 Tipo edilizio B.
- Tav 10 Tipo edilizio C.
- Tav 11 Tipo edilizio D.
- Tav 12 Tipo edilizio E.
- Tav 13 Tipo edilizio F.
- Tav 14 Tipo edilizio G.
- Tav 15 Tipo edilizio H.
- Tav 16 Tipo edilizio E nell'ipotesi di realizzazione in adiacenza dei lotti E ed F
- Tav 17 Tipo edilizio F nell'ipotesi di realizzazione in adiacenza dei lotti E ed F
- Tav 18 Tipo edilizio D nell'ipotesi di conservazione dell'edificio esistente nel lotto D
- Tav 19 Tipo edilizio D nell'ipotesi di conservazione dell'edificio esistente nel lotto H
- Tav 20 Tipo edilizio G nell'ipotesi di conservazione dell'edificio esistente nel lotto H
- Tav 21 Tipo edilizio H nell'ipotesi di conservazione dell'edificio esistente nel lotto H

Contenuti del Piano

Il Piano Particolareggiato definisce una sistemazione urbanistica articolata prevalentemente su aree che possiedono potenzialità edificatoria residua, allocando le volumetrie nelle relative superfici fondiari. Dove non è stato possibile collocare gli edifici nei rispettivi lotti fondiari sono state utilizzate aree di proprietà del Comune, opportunamente compensate con aree private che dovranno essere cedute al Comune.

Sono stati eseguiti studi circostanziati su ipotesi alternative a quella di base. La *Tav.6 Sistemazione Urbanistica* infatti, oltre a riportare la sistemazione generale degli interventi di Piano, riporta anche altri possibili scenari che prevedono ipotesi di conservazione degli edifici esistenti.

A seguito di approfondimento di natura tecnico-giuridica il Settore Territorio ha ritenuto necessario avviare una riflessione sulla opportunità di scambiare aree di proprietà comunale con aree private senza che vi fosse stata una specifica istanza della parte interessata, oppure in assenza di una esigenza di una migliore sistemazione della viabilità della zona.

Pertanto si è ritenuto necessario procedere ad un aggiornamento del Piano già depositato confermando lo scambio di aree solo per il miglioramento della viabilità esistente in Via S. Allende e Via del Gesù.



Il professionista incaricato, a seguito di specifico incontro con il Settore Territorio, con nota prot. 05880 del 26 gennaio 2022 ha depositato il Piano Particolareggiato della sottozona B/4 di PRGC, nella versione aggiornata, composto dai seguenti elaborati:

- A. Relazione generale
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- D. Relazione Paesaggistica
- E. Relazione finanziaria
- F. Rapporto preliminare Ambientale
- Tav 1 Piano particolareggiato su Carta Tecnica Regionale, Ortofoto e tavola D05 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta
- Tav 2 Piano particolareggiato su cartografia PAI Puglia con base cartografica CTR; Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR
- Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR
- Tav 4 Piano particolareggiato su Mappa Catastale
- Tav 5 Perimetrazione aree fondiari con base cartografica CTR
- Tav 6 Sistemazione urbanistica
- Tav 7 Perimetrazione e classificazione aree destinate a standard (art. 3 D.M. 1444/68)
- Tav 8 Tipo edilizio A.
- Tav 9 Tipo edilizio B.
- Tav 10 Tipo edilizio C.
- Tav 11 Tipo edilizio D.
- Tav 12 Tipo edilizio E.
- Tav 13 Tipo edilizio F.

Il solo elaborato C. Relazione Geologica è confermato nella versione già agli atti.

La versione aggiornata del Piano, coerentemente con le considerazioni svolte in precedenza non prevede più l'edificazione dei lotti G ed H della versione precedente del Piano, in quanto non possibile all'interno delle aree fondiari di proprietà.

La tipologia edilizia prevista è quella della casa in linea pluripiano, per quanto possibile in maniera modulare. Tutti i tipi edilizi presentano un piano interrato destinato ad autorimessa, spazi pertinenziali a verde e parcheggio, il piano terra destinato a servizi e i piani superiori residenziali.

Le principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono già presenti, trattandosi di una zona residenziale di completamento urbano. Le uniche opere da realizzare, derivanti dalla sistemazione urbanistica prevista dal Piano sono: la sistemazione di un'area a parcheggio a Sud, in prossimità della Zona Ca; aree di parcheggio in Via del Gesù e lo spostamento di una cabina di riduzione della pressione del gas cittadino di circa 50 m in via Salvador Allende verso via Terlizzi.

Il Piano, nella versione aggiornata, considera una superficie totale di progetto, data dalla somma delle superfici fondiari pianificate, pari a 8.779 mq. Per l'intera zona considerata dal Piano Partico-

3

l'areggiato il numero di abitanti insediati risulta essere 8.883, mentre il numero di abitanti ulteriormente insediabili risulta pari a 439, per un totale di 9.322 abitanti totali previsti per la zona. Conseguentemente la quantità di superficie a standards necessaria, a norma del D.M. n. 1444/1968, risulta pari a 167.796 mq a fronte della superficie di standards disponibili pari a 201.357 mq.

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. considerato che la superficie di intervento prevista dal Piano è pari a 10.510 mq e non interessa zone ad elevata sensibilità ambientale, lo stesso rientra nella casistica di cui all'art. 5, comma 1, lettera b) del Regolamento Regionale di attuazione della L.R. 44/2012 e, pertanto, dovrà scontare la procedura di Assoggettabilità a VAS prevista all'art. 8 della Legge. A tal fine è stato predisposto unitamente agli elaborati di piano, il Rapporto Preliminare Ambientale. Gli studi e le analisi relative ai possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano, svolti secondo i criteri dell'allegato I della parte II del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i riportati nel Rapporto preliminare ambientale risultano coerenti con le previsioni del piano. Il rapporto preliminare ambientale conclude ritenendo che il Piano proposto *"rispetta i programmi e le direttive dei piani sovraordinati e non presenta fattori rilevanti che possano influire negativamente in un processo di sostenibilità ambientale"*.

Pertanto l'adozione del Piano, comprendente il Rapporto preliminare ambientale, rappresenta, altresì, l'atto di formalizzazione della proposta di cui all'art. 8, comma 1, della L.R. 44/2012 e s.m.i.

Acquisizione pareri degli Enti sovra-ordinati

Con riferimento a quanto disposto dall'**art. 89 del DPR 380/2001** e s.m.i, è stato richiesto il prescritto parere alla competente Sezione regionale dei Lavori Pubblici - Servizio Autorità Idrica, che lo ha reso, in senso favorevole, con nota acquisita al protocollo comunale n. 26182 del 15 aprile 2021. Le modifiche apportate con la versione aggiornata non incidono sul parere favorevole già rilasciato, che pertanto si deve ritenere valido.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 4, commi 4 e 5, delle NTA del **PAI**, si rileva che gli interventi previsti dal Piano non interferiscono con aree a diversa pericolosità idraulica, pertanto non è dovuto il parere dell'Autorità Distrettuale di Bacino.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 96 delle NTA del **PPTR**, si precisa che:

"1. Il parere regionale di compatibilità paesaggistica è richiesto:

...

d) per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi ad esclusione di quelli interamente ricadenti nei "territori costruiti" di cui all'art 1.03 commi 5 e 6 del PUTT/P. In quest'ultimo caso, qualora lo strumento urbanistico generale non si adegui al PPTR entro il termine previsto dall'art. 97, è richiesto il parere di compatibilità paesaggistica."

"3. La competenza al rilascio dei pareri di cui al comma 1 lett. d) è:

a) degli Enti delegati dalla Regione al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi della normativa regionale vigente in materia;

b) della Regione nei casi diversi da quelli di cui al punto precedente e laddove le previsioni di piano interessino beni o aree di cui all'art. 134 del Codice.

Qualora il Piano sia assoggettato a procedure di Vas, il parere viene rilasciato nella fase delle consultazioni previste dalla normativa vigente in materia.

Poiché le aree di intervento oggetto del presente Piano Particolareggiato sono esterne ai Beni Paesaggistici ed agli Ulteriori Contesti Paesaggistici di cui al PPTR, il parere di compatibilità paesaggistica, dopo l'adozione del Piano, risulta di competenza comunale ai sensi del comma 3, lettera a), nonché dell'art. 7, comma 2, della L.R. 20/2009 e s.m.i. che così recita:

"2. La competenza a rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica previsto dal vigente piano paesaggistico è della Regione per gli strumenti urbanistici esecutivi interessati da beni o ulteriori contesti paesaggistici."

Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, rilevata la conformità al PRGC, si esprime, per quanto di competenza, **parere favorevole** all'adozione e formalizzazione della proposta del Piano Particolareggiato Zona B - Sottozona B4 di PRGC, secondo la procedura di cui all'art.10 della Legge Regionale n. 21 del 1° agosto 2011.

Molfetta, 08 febbraio 2022

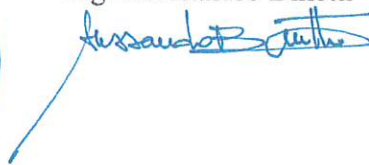
SUPPORTO UFFICIO PIANIFICAZIONE

Ing. Mario Emilio de Gennaro



IL DIRIGENTE DEL SETTORE III

Ing. Alessandro Binetti



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 pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal giorno 22 MAR, 2022 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 www.comune.molfetta.ba.it 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 _____