



COMUNE DI MOLFETTA

Settore Territorio

**Integrazione alla Delibera di Consiglio Comunale
n.17 del 31 luglio 2001**

*“Piano Urbanistico Tematico Territoriale
“PAESAGGIO” - Norme tecniche di attuazione -
art. 1.03 punti 5,5.1,5.2,5.3 - Individuazione dei
"Territori costruiti" così come definiti dall'art. 1
della legge 431/1986.”*

**Adeguamento del P.R.G.C. al P.U.T.T./P.
Art.5.06 N.T.A.**

**INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE
DEI TERRITORI COSTRUITI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

“Il Comune di Molfetta era dotato di PRG. adottato nel 1971 ed approvato in via definitiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 488/1977.

L'espansione recente della città di Molfetta si è sviluppata sulla base del suddetto Piano Regolatore Generale e del suo Piano Poliennale di Attuazione approvato dal Consiglio Comunale in data 2/3 Agosto 1982 con deliberazione del CC. n. 294 e di due varianti 'al suddetto PRG che hanno riguardato un nuovo Piano di Zona 167 (sulla strada Provinciale Molfetta Terlizzi a ridosso del lotto n. 2 di espansione) adottato nel 1983 e di un Piano ex art. 51 adottato nel 1990 che ha consentito di realizzare in contrada Lazzaretto 50 alloggi da parte della ditta IT ALCO (finanziamento CER ex lege 94/82) e 110 alloggi da parte de1'IACP.

In data 26/09/1996 con deliberazione del CC. n. 127 fu adottato un nuovo Piano Regolatore Generale Comunale. Tale PRGC veniva esaminato dal Comitato Urbanistico Regionale in data 7/12/1999. Il Comitato ha ritenuto il Piano meritevole di approvazione con l'introduzione negli atti delle prescrizioni di cui ai punti" 1" (cartografia e vincoli Territoriali); "T (Dimensionamento); "3" (Il sistema produttivo); "4" (il sistema delle aree pubbliche - il verde e i servizi di quartiere); "5" (i servizi a livello urbano - zona F); "6" (Regolamento edilizio).

La Giunta Regionale con provvedimento n. 314 del 21103/2000 deliberò di: approvare il PRG del Comune di Molfetta per le motivazioni e condizioni esplicitate nella relazione - parere del Comitato Urbanistico Ristretto espresso nella seduta del 7/12/1999 e con l'introduzione negli atti delle condizioni , prescrizioni e modifiche contenute nella stessa relazione - parere, parte integrante del presente provvedimento;

di decidere in ordine alle osservazioni prodotte nei limiti e nei termini di cui al punto "7" della relazione - parere del Comitato Urbanistico ristretto; di richiedere al Consiglio Comunale , in ordine alle condizioni prescrizioni e modifiche innanzi formulate in merito all'approvazione del P.R.G.C. apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni ai sensi dell'art. 16 della legge Regionale n. 56/80, 11° comma":

Il Comune di Molfetta con deliberazione del CC n. 79 approvò un ordine del giorno con il quale si prendeva atto della deliberazione n. 314 della G.R e si invitava la G.M ad assicurare il buon esito dell'iter di approvazione del PRGC e a procedere ad adeguare, in conformità della delibera regionale, gli atti, le cartografie, le nonne tecniche di attuazione, di quantificare gli standards, la superficie della Lama da cedere e le ulteriori superfici comprendenti i servizi collettivi e la viabilità nella misura prevista del 30%.

A seguito di scioglimento del Consiglio Comunale il Commissario Straordinario con provvedimento n. 92 in data 22/03/01 ha deliberato e sulla base di atti predisposti, ha riapprovato gli atti adeguati.

La Regione Puglia con deliberazione n. 527 in data 10/05/2001 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in data 04/07/2001 ha approvato in via definitiva il PRG di Molfetta. Con l'introduzione negli atti delle prescrizioni e modifiche di cui alla delibera della G.R n. 314 del marzo 2000, di rigettare l'osservazione n. 24 discussa dal c.c. per le motivazioni addotte dall' Amministrazione Comunale.

La Regione Puglia con provvedimento n. 1748 del 15/12/2000, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 6 dell'11/01/2001 ha approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Territoriale Tematico.

Il nostro Piano Regolatore Generale nel momento in cui è stato approvato in via definitiva il P.U.T.T. era già stato trasmesso alla Regione ed aveva già ottenuto il parere favorevole da parte del CUR (12/12/2000).

Uno dei primi adempimenti richiesti dal P. U.T.T. , da effettuarsi entro 90 giorni, era la individuazione dei "territori costruiti".

Tale adempimento era prescritto anche nella Deliberazione di approvazione definitiva del PRGC che al terzo capoverso del punto I "Cartografia - vincoli territoriali così recitava: "Con l'entrata in vigore del Piano Urbanistico Territoriale Tematico "Paesaggio" si renderà necessario provvedere, con atti amministrativi separati, a quanto previsto dagli artt. 7.08 e 5.05 delle N:T:A con le perimetrazioni degli ambiti territoriali estesi, degli ambiti territoriali distinti e l'indicazione dei territori costruiti".¹

Il C.C. di Molfetta con Delibera n. 17 del 31/7/2001 ha adempiuto ai primi adempimenti individuando alcune aree da inserire nei "territori costruiti".

L'individuazione e perimetrazione dei "territori costruiti" (definiti dall'art. 1.03 delle N.T.A. P.U.T.T./P. e dall'art. 1 della L.431/85) risulta necessaria ai fini dell'attuazione del P.U.T.T./P. in quanto definisce i limiti geografici e giuridici di applicazione della normativa di tutela introdotta dallo strumento di Pianificazione Regionale.

All'interno dei "territori costruiti" non vige la "tutela diretta" disposta dai Titoli II (A.T.E.) e al Titoli III (A.T.D.) del P.U.T.T./P, e l'inclusione delle aree tutelate nella perimetrazione dei "territori costruiti" lascia inalterata la zonizzazione e la relativa normativa già fissati dallo strumento urbanistico generale vigente (destinazioni d'uso delle aree, parametri urbanistico-edilizi, ecc.).

¹ (Dalla Relazione dell'Ing. Giuseppe Parisi allegata alla D.C.C. n.17/2001)

Si è quindi provveduto a riportare sulla cartografia dello strumento urbanistico generale le aree dei "territori costruiti" in base a quanto disposto dall'art. 1.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., nonché dai chiarimenti forniti dalla Regione, con apposite note contenenti "indicazioni tecniche procedurali" :

"5.1 Aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "A" e "B" alla data del 6/06/1990;

5.2 Aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "C" oppure come zone "turistiche", "direzionali", "artigianali", "industriali", "miste" se, alla data del 6/06/1990, incluse in uno strumento urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione) regolarmente presentato e, inoltre, le aree incluse, anche se in percentuale, in Programmi Pluriennali di Attuazione approvati alla stessa data ;

5.3 Aree che ancorché non tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti:

- ne abbiano di fatto le caratteristiche (ai sensi del D.M. n. 1444/68), vengano riconosciute come regolarmente edificate (o con edificato già "sanato" ai sensi della L.R. n. 47/85) e vengano perimetrate su cartografia catastale con specifica deliberazione di Consiglio Comunale;

- siano intercluse nell'interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate e vengano perimetrate su cartografia catastale con specifica deliberazione di Consiglio Comunale."

Dal punto di vista metodologico, l'individuazione delle perimetrazioni dei cosiddetti "territori costruiti", operata, ha tenuto conto di tutte le fattispecie che

possono così essere individuate ai sensi delle disposizioni normative del P.U.T.T./P., portando all'individuazione oggettiva delle fattispecie di aree classificabili come "territori costruiti".

I "territori costruiti", dalla relativa tavola tematica, risultano composti da:

- zone omogenee classificate "A" e "B" (D.M. n. 1444 del 02/04/68) dello strumento urbanistico vigente alla data del 6/06/1990 (art.1.03, p.to 5.1);

- aree tipizzate dallo strumento urbanistico vigente al 6/06/1990, come zone omogenee "C" oppure come zone "turistiche", "direzionali", "artigianali", "industriali", "miste" se dette aree risultano alla data del 6/06/1990, incluse in uno strumento urbanistico esecutivo regolarmente presentato (art. 1.03, p.to 5.2);

- aree, che ancorché non tipizzate come zone omogenee "B" dallo strumento urbanistico vigente al 6/06/1990, ne abbiano di fatto attualmente le caratteristiche ai sensi dell'art.2 del D.M. n. 1444 del 02/04/68 (ovvero abbiano: "*superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq*") e vengano riconosciute come "regolarmente edificate" e perimetrale su cartografia catastale con specifica deliberazione di Consiglio Comunale (art. 1.03, p.to 5.3);

- aree, che ancorché non tipizzate come zone omogenee

“B” dallo strumento urbanistico vigente al 6/06/1990, siano “intercluse” all’interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate (così come in dettaglio significato nella nota Regionale già citata, contenete le “indicazioni tecniche procedurali” per i primi adempimenti) perimetrare su cartografia catastale da sottoporsi a specifica deliberazione di Consiglio Comunale (art. 1.03, p.to 5.3).

Nei “territori costruiti” non trovano applicazione le norme contenute nel Piano Regionale, di cui al Titolo II “Ambiti Territoriali Estesi” ed al Titolo III “Ambiti Territoriali Distinti” (art. 1.03, p.to 5 delle N.T.A.).

Nella prima fase di adeguamento del P.R.G.C. al P.U.T.T./P. sono state individuate, perimetrare e approvate dalla Regione Puglia (D.C.C. 31 luglio 2001 n.17) le seguenti aree.

1) Aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "A" e "B"

Nel caso di Molfetta, con un PRGC appena approvato dalla Regione Puglia, l'individuazione dei territori costruiti era abbastanza semplice.

Le aree di cui al punto 1) le aree omogenee classificate "A" e "B " erano e sono definite secondo opportune definizioni ed individuate con apposita retinatura sulle tavole di PRGC e sono:

ZONA OMOGENEA "A" corrispondenti alle zone

edificate da sottoporre a tutela con Sottozona A 1 (la città Antica, in gran parte di origine e struttura medievale e la zona di espansione dell'abitato in epoca sei - settecentesca) e Sottozona A2 (le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del' 900)

Le zone omogenee di completamento di tipo "B" sono individuate 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 ZTO "B" si suddivide in

Sottozona B 1 - B2 - Aree di più antica edificazione.

Sottozona B3 - Costituita dalle aree in cui o per particolari forme di degrado o per la natura della loro formazione (caso ex lotto 10) che richiedeva un intervento integrato urbanistico e edilizio.

Sottozona B4 - Costituita dalle aree dell' espansione recente, realizzati 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).

Sottozona B5 - Costituita dalle aree dell'espansione recente realizzate per la maggior parte sulla base di strumenti attuati vi di iniziativa pubblica (P.P. di zona 167 detto di Levante) e caratterizzata da particolari assetti morfologici e tipologici dell' insediamento.

Sottozona B6 - Costituita dalle aree dell'espansione recente di tipo estensivo (villaggio Belgiovine).

Sottozona B7 - Costituiscono le aree urbanizzate rientranti nel progetto generale del Porto, formanti la futura cerniera urbana tra attrezzature portuali e città storica ed avranno spiccata caratterizzazione terziario direzionale.

2) Aree tipizzate dagli strumenti urbanistici vigenti come zone omogenee "C" oppure come zone "turistiche" "direzionali" "artigianali" "industriali" "miste" se, alla data del 6/06/1990 incluse in strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato o piano di lottizzazione) regolarmente presentato e, inoltre, le aree incluse, anche se in percentuale, in Programmi Poliennali di attuazione approvati alla stessa data.

Per quanto riguarda questa tipologia, le aree comprese nel P.P.A approvato con deliberazione del c.c. n. 294 del 2/3 Agosto 1982 sono state tutte edificate ed attualmente sono comprese nelle zone B di cui si è detto in precedenza.

3 a) Aree che ancorché, non tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti ne

abbiano di fatto le caratteristiche (ai sensi del D.M. n. 1444/68), vengano riconosciute come regolarmente edificate (o con edificato già sanato) ai sensi della legge 47/85), e vengano perimetrare su cartografia catastale con specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

In tale tipologia era stata individuata l'area su cui era ubicata la fonderia Palberti che rispondeva al soddisfacimento dei due parametri di copertura (maggiore del 12,5%) e volumetrici (indice di fabbricabilità superiore a 1,5 mc/mq).

3 b) Aree che, ancorchè, non tipizzate come zone omogenee "B" dagli strumenti urbanistici vigenti, siano intercluse nell'interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate, e vengano perimetrare su cartografia catastale con specifica deliberazione del Consiglio Comunale.

Nei primi adempimenti era stata individuata una maglia, che l'attuale PRGC classifica di tipo Cl, corrispondente al comparto n. 15 della zona di espansione prevista dal PRGC che si trovava in una posizione particolare. Questo Comparto, tra l'altro, si ritenne che non contenesse che caratteristiche paesaggistiche da porre sotto tutela essendo tra l'altro confinante con il grande comprensorio del Piano di Zona 167 realizzato negli anni '90.

Sempre nei primi adempimenti fu perimetrato anche il

comparto "Meral" che era dotato di progetto esecutivo approvato ed oggetto di accordo di Programma con la Regione Puglia. Accordo di Programma sottoscritto in data 31/03/1994.

La perimetrazione di tale comparto non si poneva in nessuna delle casistiche prese in esame dalle N.T.A del P.U.T.T./P., nonostante ciò si ritenne – e la Regione condivise - che tale comparto, in quella fase ricognitiva non poteva non ricomprendersi tra le aree da perimetrarsi, essendo, tra l'altro, secondo la relazione dell'Ing. G. Parisi allegata alla Delibera n.17/2001, già soggetto a tutela in quanto dotato di nulla osta paesaggistico della Regione Puglia in vigore delle leggi regionali 56/80 e 30/90 e comunque prima dell'approvazione del PUTT/P e prima che i poteri venissero delegati con la legge regionale n. 8/95 ai Comuni.

Su questa perimetrazione la Regione Puglia ha rilasciato attestazione di coerenza al PUTT/P in data 6 marzo 2002 registrata al prot. n. 10381.

Sulla base di quanto disposto dall'art. 1.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., nonché delle "indicazioni tecniche procedurali" regionali, si sono rilevate, oltre quelle riportate nella documentazione relativa ai primi adempimenti (D.C.C. 31 luglio 2001 n.17):

▪ **aree tipizzate dallo strumento urbanistico vigente al 6/06/1990, come zone omogenee "C" oppure come zone "turistiche", "direzionali", "artigianali", "industriali",**

“miste” che risultano alla data del 6/06/1990, incluse in uno strumento urbanistico esecutivo regolarmente presentato (art. 1.03, p.to 5.2);
- aree, che ancorché non tipizzate come zone omogenee “B” dallo strumento urbanistico vigente al 6/06/1990, sono “intercluse” all’interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate

Fanno parte dei “territori costruiti”, quindi, oltre alle aree già individuate nell’ambito dei “primi adempimenti” comunali (già attestati per coerenza al PUTT/P dalla Regione), la prima Zona Artigianale (Piano per Insediamenti Produttivi approvato con D.C.C. n.284 del 27 marzo 1976 e approvato definitivamente con D.P.G.R. n.2118 del 18 maggio 1977) e l’area individuata come “Lottizzazione Gavetone” (richiedente sig. Andrea Calò) a destinazione turistico-residenziale, attualmente zonizzata come “Ca” la cui richiesta è risalente al 1966, con autorizzazione rilasciata il 13/5/1971. L’area è interamente edificata.

All’interno dei territori costruiti è inserito, in quanto area funzionalmente già costruita, il cimitero unitamente all’area inedificabile di rispetto.

Le diverse tipologie di “territori costruiti” rilevate, ai sensi delle disposizioni del P.U.T.T./P., si riferiscono alla zonizzazione operata dallo strumento urbanistico generale vigente alla data del 6/06/1990, al grado di edificazione presente nelle stesse (ex art. 2 D.M. n. 1444

del 02/04/68), nonché alle specifiche indicazioni tecniche procedurali dell'Assessorato all'Assetto del Territorio della Regione Puglia.

Per la casistica delle nuove aree incluse nei Territori Costruiti derivanti dall'applicazione dell'art.1.03 punto 5.3 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., di quelle di cui al punto 3b), è stata inserita l'area del comparto produttivo n.19, ZTO D3, a ridosso del cimitero verso il mare perché interclusa su tutti i lati da tessuto edificato.

Molfetta febbraio 2010

Il Dirigente Settore Territorio
Ing. Rocco Altomare

