



CITTÀ DI MOLFETTA
PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria

N. 64

del 20.09.2005

O G G E T T O:

Piano Urbanistico esecutivo di iniziativa privata nel Comparto B 2.2 del PRGC. Esame osservazioni. Approvazione definitiva.

L'anno duemilacinque il giorno venti del mese di settembre nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito ad avviso notificato ai Consiglieri in data 16.09.2005 si è riunito il Consiglio Comunale di Molfetta, sotto la presidenza del **Consigliere Petruzzella Pantaleo - Presidente** e con l'assistenza del **Sig. Dott. Vincenzo De Michele - Segretario Generale Supp.**

Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti o assenti i Sigg.ri Consiglieri come appresso:

MINERVINI TOMMASO - SINDACO - Presente

<i>Consiglieri</i>	P	A	<i>Consiglieri</i>	P	A
SALLUSTIO Cosmo A.	si		LUCANIE Leonardo	si	
CENTRONE Pietro		si	SASSO Maria		si
PETRUZZELLA Pantaleo	si		MINUTO Anna Carmela	si	
SPADAVECCHIA Giacomo	si		DE ROBERTIS Mauro		si
RAFANELLI Domenico		si	SPADAVECCHIA Vincenzo	si	
DE BARI Giuseppe D.co		si	SIRAGUSA Leonardo	si	
AMATO Mario	si		CIMILLO Benito	si	
SECONDINO Onofrio	si		DE GENNARO Giovannangelo	si	
SCARDIGNO Girolamo A.	si		LA GRASTA Giulio	si	
BRATTOLI Anna Maria	si		DI GIOVANNI Riccardo	si	
GIANCOLA Pasquale	si		MINERVINI Corrado		si
DI MOLFETTA Michele		si	FIorentini Nunzio C.	si	
DE PALMA Damiano		si	CATALDO Luigi	si	
DE NICOLÒ Giuseppe	si		ANGIONE Nicola	si	
PIERGIOVANNI Nicola	si		BALESTRA Giuseppe	si	

Presenti n . 23 Assenti n. 08

Il Presidente, visto che il numero degli intervenuti è legale per poter validamente deliberare in **prima** convocazione, dichiara aperta la seduta.

Sono, altresì, presenti in aula l'Assessore all'Urbanistica Avv. Pietro Uva e il Dirigente del settore Territorio Ing. Giuseppe Parisi.

Dell'intero dibattito, registrato su nastro magnetico, è reso verbale a parte.

Svolge la relazione sull'argomento l'Assessore all'Urbanistica, Avv. Pietro Uva. Aperta la discussione interviene il solo Consigliere Cataldo.

(Esce il Cons. Fiorentini ed entra il Consigliere De Robertis. Presenti n. 23) successivamente intervengono, per dichiarazione di voto, i Consiglieri Angione, Piergiovanni, Minuto, Spadavecchia G. e De Robertis).

Esauriti gli interventi il Presidente pone in votazione il provvedimento in oggetto ed accertatone l'esito positivo da atto che

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista e richiamata la propria deliberazione n. 79 del 21/10/2004, esecutiva a norma di legge, con cui è stato adottato il P.U.E. di iniziativa privata del comparto speciale denominato "B 2.2" del P.R.G.C., costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione Tecnica descrittiva
- b) Schema di convenzione
- c) Tav. 1 Stralci PRGC, N.T.A.
- d) Tav. 2 Elenco ditte catastali
- e) Tav. 3 Edilizia esistente
- f) Tav. 4 Scheda urbanistica, sistemazione urbanistica
- g) Tav. 5 OO.PP. Primaria: Sezione stradale
- h) Tav. 6 OO.PP. Primaria: Rete idrica fognante
- i) Tav. 7 OO.PP. Primaria Rete di pubblica illuminazione, rete telefonica, rete gas
- l) Tav. 8a Progetti definitivi: pal. A-B-F: piante
- m) Tav. 8b Progetti definitivi: pal. C-D-E: piante
- n) Tav. 8c Prospetti definitivi, prospetti corpo B
- o) Tav. 8d Prospetti definitivi, prospetti corpo B
- p) Tav. 9 Aree da cedere al Comune

Vista l'attestazione in data 01.04.2005 a firma del Segretario Generale da cui si rileva che gli atti relativi al progetto sono stati depositati presso la segreteria del Settore Territorio e che l'avvenuto deposito è stato reso noto mediante avvisi pubblici e pubblicazione sui quotidiani "Italia Oggi" e "La Gazzetta dello Sport, ED. Puglia e Basilicata", in ossequio alle formalità previste dalla L.R. 31/5/1980 n. 56, come modificata dalla L.R. 27/7/2001 n. 20;

Considerato che con nota in data 11/2/2005, pervenuta al prot. con n. 6405 dell'11/2/2005, n. 457 cittadini hanno formulato le osservazioni che qui di seguito si sintetizzano:

- 1a) la presenza del verde pubblico non valorizza l'area, ma essendo confinato all'interno di un'isola assume la funzione di una aiuola spartitraffico;
- 1b) le dimensioni delle sedi stradali non si adattano al nuovo ruolo di viabilità primaria, dovuto al ricongiungimento tra Via Imbriani e Via Mezzina;
- 1c) la limitata sezione prevista di sette metri, viene ulteriormente gravata dalla presenza di parcheggi a pettine, elemento di forte rallentamento del traffico. Sullo stesso tratto appare poi uno dei due accessi ai parcheggi interrati portatore di ulteriore carico per la viabilità;
- 1d) I parcheggi individuati come parcheggi pubblici di progetto, su via Mezzina, ripropongono con una traslazione, quelli già esistenti su via Pomodoro, dove al

contrario sono sostituiti da parcheggi allineati, senza quindi aggiungere altri posti macchina a quelli già esistenti;

1e) Non sembra che la sistemazione viaria sia compatibile con quanto programmato dal Piano del Traffico della Città di Molfetta che prevede per Via Mezzina e Via Imbriani un senso unico di marcia in verso Ponente;

1f) Non sembrano essere rispettati i vincoli relativi al rapporto di copertura (Rc) che l'articolo 33.2 delle NTA pone pari al 50%.

2) Il comparto B_{2.2} ha una superficie di 9.200 m² e comprende, così come riportato sulle tavole del Prg e sulla relazione generale, oltre lo stabilimento "Legnami Pansini", anche i palazzi che si affacciano su via Binetti. Sebbene l'articolo 7 delle NTA stabilisca che:

"Al momento della redazione del piano di comparto possono essere escluse quelle aree già occupate da immobili, da strade e/o comunque interessate da vincoli di asservimento per precedenti concessioni o autorizzazioni"

Considerati i precari equilibri urbanistici del quartiere, in particolare per ciò che riguarda il deficit di aree pubbliche per il rispetto degli standard urbanistici – in questa zona è del tutto evidente l'assenza di verde e di parcheggi pubblici – non appare assolutamente opportuno stralciare gli insediamenti di Via Binetti dalla pianificazione del comparto.

3. L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di una volumetria pari a circa 32.000 m³ di cui soltanto 11.000 avranno carattere residenziale, la restante parte, quella più consistente, sarà utilizzata per funzioni commerciali e direzionali.

Ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. i suoli già asserviti non possono essere utilizzati per il calcolo di nuove volumetrie.

Inoltre l'intervento si propone come estraneo alla destinazione primaria del Prg – zona B di completamento – in quanto trattasi di un intervento essenzialmente di carattere commerciale e direzionale, con una quota residenziale del tutto marginale, realizzando perciò una variante al PRG.

Si chiede il computo e la cessione gratuita di tutte le superfici previste dal d.m. N. 1444/1968.

4. Il comparto B 2.2, in quanto sottozona della zona omogenea B, è assoggettato alla disposizione dell'art. 15 delle N.T.A., per cui si chiede che sia ceduto gratuitamente al Comune almeno il 50% della superficie di comparto per le urbanizzazioni secondarie relative alle volumetrie commerciali, direzionali e residenziali previste.

Vista la relazione del Capo Settore Territorio Ing. Giuseppe Parisi, con cui esamina tutte le osservazioni deducendo che:

1a) per le caratteristiche dimensionali del verde previsto, ne risulta uno spazio che, adeguatamente piantumato e attrezzato, consente una sufficiente separazione dal traffico veicolare e, quindi, una reale fruizione come area verde;

1b) la viabilità del P.U.E. non può definirsi primaria, ma anche se lo fosse, le sue dimensioni sarebbero adeguate alla categoria;

1c) le dimensioni delle sedi viarie sono conformi alle N.T.A. o addirittura sovradimensionate rispetto alle prescrizioni stesse, quanto al parcheggio interrato non presenta alcuna difformità rispetto alle prescrizioni del piano;

1d) la ristrutturazione e l'allargamento di Via Pomodoro persegue l'obiettivo di migliorare la viabilità attuale; nel P.U.E. con la divisione e la diversificazione delle correnti di traffico si è inteso non complicare e intasare l'incrocio del prolungamento di Via Mezzina in Via Imbriani con le due correnti di traffico di Via Baccarini;

1e) Nel momento in cui dovesse essere attuato quanto previsto dal Piano del Traffico la sistemazione viaria non cambierebbe, in quanto verrebbe soltanto modificata l'inclinazione degli stalli dei parcheggi, senza comportare alcuna variazione all'assetto viario.

- 1f) L'art. 33.2 delle N.T.A. parla di Rapporto di Copertura ($R_c = 50\%$) solo nel momento in cui elenca gli indici da rispettare nel caso di intervento diretto. Al capoverso successivo riferito all'attuazione del PRGC mediante piano di comparto, quale è il caso in questione, si prescrivono unicamente i seguenti indici:
- $l_{fc} = 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
 - $H = \text{mt. } 19$
 - $D_c = \text{nulla o } H/2 \text{ con un minimo di mt. } 5,0$
 - $D_s = \text{secondo allineamenti preesistenti o prevalenti}$
 - $D_f = \text{pari all'altezza dell'edificio piú alto con un minimo di mt } 10$

Non compare tra gli indici previsti il Rapporto di Copertura.

2. Come già riportato nell'osservazione, l'art. 7 indica che "possono" essere escluse le aree già edificate: il P.U.E. quindi è conforme al PRGC. In ogni caso, il deficit di standard della zona in questione viene affrontato e risolto, dallo strumento urbanistico generale, per tutta la città edificata, per la quale vengono reperiti tutti gli standards pregressi nelle diverse aree della città (zona A – B – C).
3. Non appare attinente il riferimento all'art. 7 delle N.T.A. dal momento che, nel caso in questione, si parla esplicitamente di quota aggiuntiva: se si fosse asservita una superficie alle volumetrie esistenti, in ragione dell' l_{fc} pari a 1,5, la superficie di comparto non sarebbe addirittura sufficiente ad esprimere la volumetria esistente. Sono queste semplici considerazioni, che hanno portato il Consiglio Comunale, nella sua assoluta competenza pianificatoria, a disporre questa norma per i volumi esistenti negli opifici siti solo nei tre comparti B2.1, B2.2 e B2.3, su richiesta della Regione. Si ripete che è stato il Consiglio Comunale a disporre le Norme per il recupero di detti volumi già esistenti e ritenuti acquisiti, anche se poi la delibera di variante è stata assunta nel periodo di gestione commissariale, che ha gli stessi legittimi poteri di un consiglio comunale nel frattempo dimessosi. Il Commissario, nel nostro caso, ha solo completato l'iter burocratico di una variante di P.R.G.C., il cui testo e contenuto è sempre stato deciso e disposto dalla massima assemblea cittadina. Inoltre le zone omogenee sono individuate in relazione alle loro qualità fisiche, edilizie, di densità urbana, indipendentemente dalle destinazioni d'uso in atto o previste dal piano: in particolare per le zone B, di completamento, ci si riferisce esclusivamente a rapporti di copertura e densità edilizie. Non è possibile pertanto parlare di "variante al PRG". Infine il PRGC, così come si rileva dalla relazione generale e dai rapporti di settore, nel calcolo degli standard pregressi considera la città esistente, reperendo detta superficie a standards nella città esistente (zone A e B) e in quella prevista (zone C). Alla data di redazione del piano i volumi in questione risultavano esistenti e presentavano, peraltro, interamente, destinazione commerciale: La prescrizione dell'art. 33.2 delle N.T.A. di recuperare la superficie a standards con riferimento alle sole volumetrie residenziali – che rappresentano le sole volumetrie aggiuntive rispetto a quelle esistenti – non risulta infondata e in contrasto con la normativa nazionale, ma di inequivocabile interpretazione.
4. Il Consiglio Comunale, approvando il comparto B2.3, ha già statuito che l'art. 15 delle N.T.A. non si applica ai tre comparti B2.1, B2.2 e B2.3. Per questi tre comparti si applica la norma secondo cui il piano di recupero dovrà individuare le aree a standard, con riferimento alle sole volumetrie residenziali e per 18 mq. per ogni 100 mc. privilegiando la destinazione a verde e a parcheggi.

Ritenuto di recepire l'articolato parere espresso dal Capo Settore Territorio e respingere, quindi, tutte le osservazioni formulate con la citata nota dell'11/2/2005;

Preso atto che, con nota del 10/2/2005 prot. n. 6133, è stato richiesto al competente ufficio del Genio Civile della Regione Puglia il parere sulla compatibilità delle previsioni contenute nel presente P.U.E. con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01, e che l'Ufficio del Genio Civile ha espresso parere favorevole esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni del medesimo intervento con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata, nel rispetto delle conclusioni riportate nella relazione geologica redatta dal Dr. Geol. Ignazio Luciano Mancini (nota datata 29/3/2005 prot. n. 838/05 pervenuta al prot. com. al n. 14382 del 29/3/2005).

Preso atto del parere espresso dalla Commissione Consiliare Permanente n. 1 (Urbanistica) reso con verbale n. 204 del 19.04.2005;

Assunto il parere favorevole espresso sul provvedimento dello stesso Capo Settore Territorio ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.EE.LL.n. 267/2000 e dato atto che il presente atto non ha rilevanza contabile;

Visti l'art. 42, comma 2, lett. b), del T.U.EE.LL. 18/08/2000 n. 267;

Con voti favorevoli n. 18, contrari n.5, (Sallustio, Lucanie, Cataldo, Angione e De Robertis) espressi in forma palese da n. 23 Consiglieri presenti e votanti ;

DELIBERA

- 1) Di respingere in toto le osservazioni formulate dai cittadini sottoscrittori della nota datata 11/2/2005, pervenuta al protocollo comunale al n. 6405 dell'11/2/2005, recependo il parere espresso dall'Ing. Giuseppe Parisi, Capo Settore Territorio;
- 2) Di approvare in via definitiva il progetto di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata del comparto speciale B2.2 del PRGC, così come adottato con propria delibera n. 79 del 21/10/2004, costituito dai seguenti elaborati:
 - a) Relazione Tecnica descrittiva
 - b) Schema di convenzione
 - c) Tav. 1 Stralci PRGC, N.T.A.
 - d) Tav. 2 Elenco ditte catastali
 - e) Tav. 3 Edilizia esistente
 - f) Tav. 4 Scheda urbanistica, sistemazione urbanistica
 - g) Tav. 5 OO.PP. Primaria: Sezione stradale
 - h) Tav. 6 OO.PP. Primaria: Rete idrica fognante
 - i) Tav. 7 OO.PP. Primaria Rete di pubblica illuminazione, rete telefonica, rete gas
 - l) Tav. 8a Progetti definitivi: pal. A-B-F: piante
 - m) Tav. 8b Progetti definitivi: pal. C-D-E: piante
 - n) Tav. 8c Prospetti definitivi, prospetti corpo B
 - o) Tav. 8d Prospetti definitivi, prospetti corpo B
 - p) Tav. 9 Aree da cedere al Comune
- 3) Di demandare al Settore Territorio gli adempimenti per la esecuzione del presente provvedimento;
- 4) Di prendere atto che responsabile del procedimento è l'Ing. Giuseppe Parisi, Dirigente del Settore Territorio;
- 5) Di trasmettere la presente deliberazione al responsabile del procedimento e Dirigente del Settore Territorio e All'Assessore all'Urbanistica, ad avvenuta sua esecutività;

- 6) Di trasmettere, altresì, la presente deliberazione al Dirigente del Settore Fiscalità Locale (Tributi) per gli atti di propria competenza.-

IN PUBBLICAZIONE DAL 23.9 ALL'8.10.05....