

**CITTÀ DI MOLFETTA**  
**PROVINCIA DI BARI**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Sessione Straordinaria**

**N. 78**

**del 30.10.2003**

**O G G E T T O:**

**Adozione Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata del Comparto Speciale B 2.3 (art. 33, punto 2 delle N.T.A. di attuazione del PRGC). Inizio esame.**

L'anno duemilatre il giorno **trenta** del mese di **ottobre** nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito ad avviso notificato ai Consiglieri in data 28.10.2003 si é riunito il Consiglio Comunale di Molfetta, sotto la presidenza del **Consigliere Giuseppe De Bari - Vice Presidente** e con l'assistenza del **Sig. Dott. Carlo Lentini Graziano - Segretario Generale**.

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	AMATO Giuseppe		si
PANUNZIO Pasquale	si		DI GIOVANNI Riccardo		si
GIANCOLA Pasquale		si	MINERVINI Corrado	si	
DI MOLFETTA Michele	si		FIorentini Nunzio C.	si	
DE PALMA Damiano	si		ZAZA Antonello	si	
DE NICOLO' Giuseppe	si		ANGIONE Nicola		si
PIERGIOVANNI Nicola	si		BALESTRA Giuseppe		si

**Presenti n. 22 Assenti n. 09**

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

**VICEPRESIDENTE:**

Passiamo al sesto punto all'ordine del giorno:

"Adozione Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata del comparto speciale B2.3 (art. 33, punto 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale).

La parola all'Assessore per la relazione.

**ASS. UVA:**

Signor Presidente, signori Consiglieri, questa sera si chiede l'approvazione di questo piano di comparto esecutivo ad iniziativa privata classato B2.3, il nostro Piano Regolatore Generale prevedeva tre comparti speciali e precisamente il B 2.1 il B. 2.2 e il B 2.3.

Questo comparto speciale così come gli altri due è costituito, così come prescrivono le nostre Norme Tecniche di Attuazione da tre sottozone e precisamente la zona che va al di là della Ferrovia, classata già dal nostro Piano Regolatore Generale come zona destinata a verde, un'altra zona che viene identificata con il Catenificio Sallustio e una ulteriore terza sottozona quella identificata con il nominato Pisani Legnami che è situata nella parte sud di via Corso Fornari.

Prima di passare proprio all'esame tecnico del progetto che farà il responsabili dell'ufficio, devo per onesta e per estrema trasparenza nei confronti del Consiglio Comunale riferire di alcune situazioni, in ordine alla adozione di questo piano di comparto erano insorte alcune divergenze in ordine alla interpretazione delle NTA del nostro Piano Regolatore Generale e cioè se vi fosse o meno incongruenza, contraddittorietà tra l'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione e l'art. 33.2 delle stesse Norme Tecniche.

Entrambi gli articoli fanno riferimento alle zone B, alle zone si completamente, proprio per dirimere questa incongruenza che aveva poi determinato una difficoltà nella interpretazione o quanto meno una incertezza nella interpretazione delle stesse norme, l'Amministrazione unitamente all'ufficio ha chiesto un rituale parere al settore territorio della Regione Puglia, in questo parere si chiedeva a questo ufficio quale fosse la norma applicabile nel caso di specie, con successiva nota il settore

territorio della Regione Puglia assumeva in maniera inequivocabile che per quanto riguarda il comparto in esame si doveva applicare l'art. 32.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Questa norma in maniera espressa assume che nelle aree comprese nei comparti B 2.1, B 2.2 e B 2.3 il Piano Regolatore Generale si attua mediante piani di comparto, il cui scopo principale è costituito dal recupero delle volumetrie esistenti sia mediante demolizione e recupero del volume, sia mediante ristrutturazione, con una utilizzazione per attività terziarie e con l'introduzione di una quota aggiuntiva di residenza derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità pari a 1,5 metri cubi per metri quadrati alla superficie dell'intero comparto.

Quindi chiarita e superata questa divergenza di interpretazione, l'ufficio sulla base di questa conferma da parte della Regione ha esaminato il progetto, esprimendo per l'effetto un parere favorevole alla progettazione urbanistica presentata.

Nella redazione dello schema di convenzione che accompagna questo comparto speciale, in questo caso l'Amministrazione ha fatto una ulteriore valutazione e cioè una valutazione di contemperazione tra interesse pubblico e interesse privato, contemperazione che si è concretizzata in un fatto altamente positivo per la città, infatti, i privati che erano obbligati per le Norme Tecniche di Attuazione a cedere un determinato quantitativo di area a standard, e devo dire che i 12.972 metri di aree cedute superano di molto gli standard che questi normalmente ci dovevano cedere, proprio in questa forma di contemperazione, ma anche di concertazione con i proprietari privati, questi ultimi si sono assunti non soltanto l'obbligo di cedere le aree, e questo era prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione, ma anche e soprattutto di infrastrutturare quest'area destinata a verde attraverso la realizzazione di recinzioni della sistemazione a verde dell'area interessata.

Altro elemento importante è che questo comparto esprimerà quasi una novantina di appartamenti con delle palazzine che in maniera specifica si insediano sull'area relativa al Catenificio Sallustio e alla Pisani Legnami, la zona denominata, mentre, ripeto, per quanto riguarda quell'area che va al di là della Ferrovia viene

mantenuto come doveva essere mantenuta, la destinazione a verde prevista dal nostro Piano Regolatore Generale.

**VICEPRESIDENTE:**

Grazie Assessore.

Prima di dare la parola all'Ufficio potremmo ascoltare il parere della Commissione.

Prego Presidente.

**CONS. DE NICOLO':**

Signor Presidente la Commissione ha votato a Maggioranza il provvedimento e in quella occasione è stato presentato un emendamento dal Consigliere Piergiovanni che ha avuto parere favorevole solo dal Consigliere De Robertis.

**VICEPRESIDENTE:**

Quindi non è stato approvato?

**CONS. DE NICOLO':**

Non è stato approvato.

**VICEPRESIDENTE:**

Va bene, questo è lo stato dell'arte.

La parola all'Ufficio per la relazione tecnica.

**ARCH. PAPPAGALLO:**

L'Ufficio ha esaminato il progetto sulla scorta delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, come diceva l'Assessore, e lo ha valutato conforme alle norme e quindi ne dà un parere favorevole.

Nel merito la proposta progettuale si articola su un'area complessiva di 35.653 metri quadri, questa è una zona che esprime un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 metri cubi per metro quadro, e esprime per la norma del piano una volumetria di più di 53 mila metri cubi di residenziale e 23 mila metri cubi di edilizia terziaria.

Nei fatti il progetto mantiene la volumetria complessiva esprimibile ma la riarticola abbassando e proponendo un indice, un volume per il residenziale inferiore a quello ammissibile, aumentando però il volume terziario, rispetto a quanto previsto dalla norma, sommando questo decremento del volume residenziale con l'incremento del volume terziario, il volume complessivo però è conforme e compatibile con le norme del piano.

L'Intervento si articola essenzialmente, per quanto riguarda i volumi, su due aree delle tre che fanno parte del comparto, lasciando sostanzialmente quasi tutto a servizi l'area a ridosso della Ferrovia, con una superficie complessiva di 12 mila metri quadri circa di aree per le urbanizzazioni secondarie che vengono cedute come verde pubblico alla Pubblica Amministrazione e in più c'è la cessione delle aree per la realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni primarie.

Insieme al verde e alle strade vengono ceduti anche i parcheggi, per una superficie complessiva di 7.250 metri quadrati.

Alla luce della verifica di questi parametri e alla luce anche dell'applicazione dell'art. 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, l'Ufficio ritiene ammissibile questo piano di comparto con le Norme Tecniche di Attuazione e le prescrizioni di piano.

**VICEPRESIDENTE:**

Grazie architetto Pappagallo.

Prego Sindaco.

**SINDACO:**

Io vorrei proporre all'aula, data l'ora e il protrarsi del dibattito, fatta la relazione generale, se possiamo sviluppare il dibattito alla successiva seduta, con una convocazione della Conferenza dei Capigruppo si può concordare una data a brevissima scadenza per continuare la discussione di questo e di tutti gli altri punti che abbiamo e cioè il Piano delle Coste, la sdemanializzazione, eccetera.

**VICEPRESIDENTE:**

Quindi il Sindaco propone un aggiornamento della seduta con tutti i punti ad una data da concordare in Conferenza dei Capigruppo.

Poniamo in votazione questa richiesta di rinvio proposta dal Sindaco.

**Consiglieri favorevoli: n. 16**

**Consiglieri contrari: -**

**Consiglieri astenuti: n. 6 (Sallustio, Lucarelli, Zaza, Minervini, Fiorentini, Sasso).**

La seduta è aggiornata a data da destinarsi.

**IN PUBBLICAZIONE DAL 26.11.2003**