

Silvana
nel fascicolo da valutare
in fase di contraddittorio
24.4.2015 B

"A"

Al Sindaco del Comune di Molfetta

COMUNE DI MOLFETTA PROTOCOLLO LANA SCOTTELLA
23 APR. 2015
PROT. N° 26543

Oggetto: Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto n. 17 ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del PRGC. Opposizione ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/1980. Formulazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, L.R. n. 44/2012.

La sottoscritta Costantini Filomena, nata a Molfetta il 03 settembre 1959, C.F. CST FMN 59P43 F284G, in qualità di proprietaria dell'immobile sito in Molfetta, identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 8, particelle n. 138 e 198, categoria D/1 e compreso nel Comparto n. 17 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta, per cui è stato adottato un piano di lottizzazione con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 22 gennaio 2015, depositato presso il Settore Territorio U.O. Amministrazione e Segreteria, via Martiri di via Fani dall' 8 aprile 2015, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/1980, osserva quanto segue.

Lo schema di convenzione all'art. 5 - CESSIONE AREE - prevede che:

- la cessione della proprietà delle aree nude per le urbanizzazioni, nonché delle aree nude per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula del presente atto.

- i soggetti cedenti si impegnano a demolire i manufatti che insistono sulle nude aree cedute entro il termine di 4 mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto e comunque entro la data di rilascio del primo permesso di costruire secondo la normativa vigente.

Lo schema di convenzione inoltre all'art. 6 - **CESSIONE DI AREE A STANDARD** - prevede che:

- le aree nude a standard e per la viabilità, interessate dal progetto di riqualificazione, da cedere gratuitamente al Comune, libere altresì da vincoli ed oneri di qualsiasi specie.....;

- Le aree nude per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dal presente atto sono cedute in forma gratuite al Comune sin d'ora con la firma dell'atto di convenzione.

Lo schema di convenzione infine all'art. 12 - **REDISTRIBUZIONE DI AREE** - prevede che:

- allo scopo di consentire la formazione ed il completamento dei lotti edificatori oggetto della presente convenzione nel perimetro del piano di lottizzazione approvato i signoricedono ai signori.....che accettano e ricevono una porzione di suolo ad uso edificatorio.....;

- le aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le annessioni, accessori, adiacenze, pertinenze, dipendenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libere da iscrizioni ipotecarie,

trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

- i cessionari sono immessi da oggi nel possesso delle aree ricevute, per cui da oggi vanno a loro beneficio e carico i relativi frutti e oneri.


Risulta evidente che gli obblighi previsti nello schema di convenzione e citati precedentemente risultano in contraddizione tra di loro e pertanto inapplicabili nel momento in cui i soggetti cedono le aree nude, libere da vincoli ed oneri di qualsiasi specie e nello stesso tempo si impegnano a demolire i manufatti che insistono sulle nude aree cedute entro il termine di 4 mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione e comunque entro la data di rilascio del primo permesso di costruire secondo la normativa vigente.

Pertanto si chiede di modificare l'art. 5 dello schema di convenzione prevedendo che i manufatti che insistono sulle nude aree cedute siano demolite prima della sottoscrizione della convenzione al fine di trasferire al Comune ed ai soggetti attuatori le aree libere da qualsiasi vincolo, così come previsto agli artt. 5, 6 e 12 dello stesso schema di convenzione.

Molfetta li 18 aprile 2015

Cordiali saluti

Costantini Silvano

x Silvana
nel fascicolo per la "B"
contro demolizioni
18.5.2015 

COMUNE DI MOLFETTA
PROTOCOLLO GENERALE

30 APR. 2015

27946

ROT. N.
MAT. CLASS. FASC.

→ Ill.mo Sig. SINDACO

Egr. Sig. SEGRETARIO GENERALE

Egr. DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO

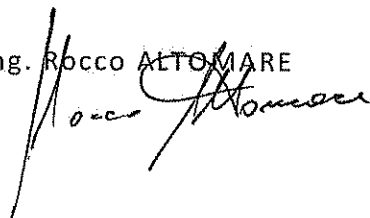
COMUNE DI MOLFETTA

Molfetta 30 aprile 2015

Oggetto: Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n.17 ai sensi dell'art.34.1, comma 2° delle N.T.A. del P.R.G.C.

In allegato si trasmette relazione contenente considerazioni, osservazioni e opposizioni al Piano di Lottizzazione in oggetto adottato con D.G.C. n.12 del 22 gennaio 2015.

Ing. Rocco ALTOMARE



Ill.mo Sig. **SINDACO**

Egr. Sig. **SEGRETARIO GENERALE**

Egr. **DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO**

COMUNE DI MOLFETTA

Oggetto: Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n.17 ai sensi dell'art.34.1, comma 2° delle N.T.A. del P.R.G.C.

OSSERVAZIONI

Il sottoscritto ing. **Rocco ALTOMARE** residente in Molfetta alla via Sant'Angelo n.36 con Studio Tecnico in Molfetta alla via Antichi Pastifici n.8/b, in riferimento al Piano di Lottizzazione in oggetto formula le seguenti osservazioni.

1

Premessa

Prima di entrare nello specifico delle parti componenti il Piano ritengo opportuno evidenziare le caratteristiche urbanistiche e le carenze progettuali del Piano che pongono in discussione la validità tecnica e giuridica del Progetto tanto da suggerire, come si farà in conclusione, di non approvarlo.

La presente costituisce anche "opposizione" al Progetto pubblicato il giorno 8 aprile 2015 avendone il sottoscritto titolo per essere il progettista del precedente **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E RISANAMENTO URBANO A COMPLETAMENTO DEL COMPARTO N°17**, già portato all'attenzione del Consiglio Comu-

nale e non discusso, esaminato e approvato dalla competente Commissione Consiliare, e mai annullato.

E' evidente che in alcune parti di queste osservazioni si porrà questo Piano di Lottizzazione in comparazione con quel progetto.

Considerazioni generali

"Uno degli obiettivi fondativi di ogni intervento urbanistico sugli spazi della città dovrebbe essere quello di predisporre le condizioni perché sia possibile abitarvi felicemente." Era il primo capoverso della relazione del P.P. del 2010.

Si cercherà di spiegare perché il PdL è lontano da tale considerazione, appiattito com'è sulla ricerca del massimo vantaggio economico per l'impresa o le imprese che si sono accaparrate gli immobili esistenti.

Il Piano proposto sembra un'esercitazione di ragioneria: tot volumi, tot superfici, tot standard, tot strade e così via. Qual è lo spirito che avrebbe dovuto sottendere una progettazione territoriale che si tenta di barattare per piano urbanistico quando tutti sanno che è un vecchio piano edilizio – rifiutato dall'Amministrazione - arrangiato a piano esecutivo?

La riesumazione di una proposta edilizia non condivisa e fatta rientrare dalla finestra come PdL è riportato nella delibera di adozione – della quale scriverò in seguito – e nella relazione del progetto.

"Il Settore Territorio non è la pizzeria dei palazzi ma il settore del disegno della città" aveva detto il Sindaco nell'incontro pubblico a San Domenico, e fino a qualche anno addietro questo era vero. Ora cos'è? Questi non sono prodotti del Settore ma dei privati che il Sindaco, impropriamente, attribuisce all'Ufficio Comunale che, invece, non era favorevole alla soluzione "edilizia" dei proponenti.

Si sono presentati con un bagaglio di nuovi vocaboli - "partecipazione", "strategie", "politiche per la casa", "ascolto" - quasi a stupire la platea dei proprietari incantati da un paio di *slide* insignificanti e dalla promessa di una futura casa, improntando il proprio discorso alla ricerca del consenso e visibilità.

Hanno cercato di dare un senso a quello che si rappresentava sul muro fornendo suggestioni, "visioni" e indicazioni (solo quelle positive) sugli aspetti edilizi finali previsti o desiderati. Un residuo di campagna elettorale del quale nessuno in sala ne sentiva la necessità!

Il quartiere deve essere un'opera vivibile quotidianamente, nel suo interno, attraversata e afferrata nelle sue dimensioni, negli spazi e nelle forme.

Il quartiere deve essere un'opera multiforme, leggibile, formata di parti diverse, di oggetti eterogenei con edifici, strade, giardini aperti alla vita degli abitanti isolati o collegati tra loro.

Il progetto di un quartiere deve mirare a un'opera mobile, variabile nella forma, nei tempi, nella funzionalità, nei collegamenti con gli altri quartieri e con i punti di aggregazione sociale come il Porto o la Madonna dei Martiri.

Per far ciò bisognava approfondire lo stato della conoscenza fisica e sociale dei luoghi, non limitarsi pigramente a misurare i cortili e i relitti da recuperare.

La fissazione di prescrizioni edilizio-urbanistiche dovrebbe essere il risultato di un processo di conoscenza non solo delle caratteristiche fisiche del territorio ma della composizione sociale ed economica dei possibili abitanti e delle possibilità espansive anche in termini occupazionali.

Questo progetto dimostra tutta l'incapacità previsiva dell'amministrazione sia della domanda socio-economica che dell'offerta di servizi. Questo determinerà una bassa qualità dei luoghi di vita e di lavoro ma anche un deficit finanziario nel garantire le dotazioni territoriali.

Non è cambiando il colore delle facciate tra il primo e il secondo progetto che si producono luoghi belli: *"intervento integrato con le palazzine esistenti"* ha detto qualcuna per farci ingoiare il nuovo look dei prospetti tentando maldestramente di sdoganare questo processo per un *"piano dei colori"* dimostrando la totale mancanza di competenza in materia.

Questo Piano, per scala e contenuti tecnici, non è in grado di produrre direttamente o di controllare preventivamente la qualità morfologica-funzionale dei diversi interventi (edilizia, infrastrutture, verde, ecc) né di porne i presupposti; non è in grado di individuare percorsi di progettazione esecutiva che dalla prefigurazione di piano passino per successivi *step* alla configurazione di quegli interventi.

Il successo di un progetto urbano è legato alla capacità di *"dare forma"* a parti di città attraverso un processo che non può essere, come questo, così banale, senza alcuna riflessione progettuale sui temi della residenza, del quartiere, dell'abitare oggi, attingendo a reminiscenze scolastiche o a vecchi piani disegnati con le sagome rettangolari dei fabbricati. La sfida che non è stata raccolta dai progettisti, distratti dal metter insieme brandelli di proprietà per riempire la sacoccia dell'impresa di turno, era quella di mettere a punto soluzioni progettuali fattibili, *"oneste"*, competitive e rappresentative di una realtà – degradata e abbandonata – meritevole di luoghi urbani eccellenti.

Il problema non è nella professionalità di chi disegna ma nel suo ideale, nella sua idea di relazioni che possa tradursi, per quei posti dimenticati, in **"domanda di città"**; la stessa che ho io, o quella che dovrebbe avere un Sindaco.

Auspicare il compiersi di un percorso, sperare nell'evoluzione del desiderio di città non può passare, come in questo PdL, tra i tratti di un intervento solo su una parte del quartiere che si è ammalato per il mancato interessamento politico sociale.

E' pura follia ipotizzare due momenti di lavoro attribuendo agli attori di oggi la parte migliore (UMI 1) lasciando ai "contrari", a quelli che non hanno svenduto la loro proprietà, la parte peggiore (UMI 2).

Non era difficile, ad esempio, riuscire a coniugare la riqualificazione in atto dell'area ex Palberti, la realizzazione del P.U.E. del Comparto 17, e l'area di progetto con le proprietà che, a seguito della realizzazione del Piano avrebbero visto le loro consistenze, i loro immobili, tranciati e divisi tra una parte dentro e una fuori del Comparto con innegabili perdite economiche e funzionali.

Né può essere presa sul serio la frase: *"Tali volumi saranno risarciti, ma rimarranno nella disponibilità dei proprietari, al fine di un eventuale futuro utilizzo, secondo le norme di legge."* di pag.12 della relazione del PdL atteso che non si dice come verrà corrisposto questo anomalo "risarcimento" e da chi.

Il mio stupore si manifesta quando leggo certe dichiarazioni a fronte del silenzio dei funzionari preposti!

Proprio nella certezza di un Comune che, come ha detto uno degli "illustri" relatori nell'assemblea pubblica, si vuole **"appassionare a questo tipo di urbanistica"**¹ si doveva pensare e studiare un po'

¹ Come soleva dire un insegnante del Master: *quando si parla di cose che non si conoscono bene, si deve rispettare il precetto ferroviario "vietato sporgersi"*.

di più e trovare quelle soluzioni che avessero potuto ipotizzare un diversa utilizzazione volumetrica degli edifici esistenti fuori dal Comparto, senza però variare la loro destinazione d'uso "non residenziale", applicandosi e studiando le leggi vigenti. Non è giusto che il potere di pianificazione debba esercitarsi con libertà e allegria incurante dei danni che si manifesteranno per una profonda sperequazione, pur avendo ad oggetto situazioni reali del tutto equiparabili.

Individuati i criteri e la metodologia per un processo di perequazione si sarebbe dovuto affrontare il problema, mai risolto, delle infrastrutture urbane e di quartiere per collegare funzionalmente tra loro le varie componenti degli standard di ben tre progetti aventi storie e finalità diverse tra loro.

Per ottenere un risultato operativamente valido che potesse portare alla concreta realizzazione di tutte le infrastrutture, pubbliche e private, bisognava "rimiscolare le carte" e ricominciare daccapo con serietà, professionalità e competenza.

6

Il "bravo progettista" avrebbe dovuto prendere per mano questo quartiere e progettare lo spazio urbano affinché fornisse quelle sensazioni dell'abitare felice: instaurando nuovi contatti con il mondo fisico esterno, studiando spazi e motivi di socializzazione, un giusto rapporto tra edifici e infrastrutture urbane affinché *"la qualità urbana possa scaturire anche dal metter al centro le relazioni con il contesto, lavorando sugli spazi di prossimità, sul rapporto tra spazio domestico (relazione individuale con la città) e spazio pubblico (relazione collettiva), tra residenza e servizi e, in generale su spazi pubblici di rilevanza locale."*²

² Giovanna BIANCHI – La città dello "spazio del quotidiano" – Urbanistica LX 136

Il gap di questo PdL oltre che culturale è anche disciplinare perché *"la qualità del progetto non sia fine a se stessa, ma possa assumere un ruolo positivo nella costruzione del valore sociale di un intervento, entro processi partecipativi, consensuali e aperti, che assolvano la funzione dei luoghi del confronto, della meditazione e della compensazione degli interessi."*³

Con uno scatto d'orgoglio l'Amministrazione dovrebbe, ora, superare la dimensione di questo piano meramente "edilizio" e clientelare, ritirarlo e spingersi nella direzione del "governo dei processi economici e sociali del territorio comunale" tesi a migliorare la qualità dei luoghi di vita e di lavoro nell'ambito di quello che ormai si è soliti chiamare sviluppo sostenibile.⁴

Osservazioni

Nello specifico, per addentrarci tra le innumerevoli incongruità di questo PdL, spesso rasantanti l'illegittimità, cercando di districarsi tra grafici e tabelle non sempre comprensibili, si potrebbe iniziare dalla Delibera di Giunta Comunale di Adozione del PdL, la n.12 del 22 gennaio 2015 con alcune considerazioni che si spera possano essere chiarite dal Segretario generale che di quella Delibera ne è il notaio.

7

Prima osservazione. Mancata revoca DGC 234/2010.

Non si ritrova nella premessa né negli altri elementi strutturali dell'atto amministrativo, la revoca motivata della D.G.C. n. 234 del 30.8.2010 di affidamento al Dirigente del Settore territorio dell'incarico di redigere un Piano Particolareggiato, regolarmente eseguito e, come prima riportato, approvato dalla Commissione Consiliare

³ Giovanna BIANCHI – op. cit.

⁴ Paolo URBANI – *Le nuove frontiere del diritto urbanistico: potere conformativo e proprietà privata* – Relazione alla Camera distrettuale amministrativa T.A.R. Lecce del 21 giugno 2013

Urbanistica. La Giunta non può esprimersi né tantomeno adottare un piano esecutivo per un'area sulla quale è stato redatto, su incarico della stessa autorità amministrativa, un analogo piano già presentato.

Seconda osservazione. Riproposizione progetto edilizio bocciato.

A pag.6 la GC prende atto di un Piano di Lottizzazione che tra gli *"obiettivi fondanti"* ha *"la salvaguardia delle previsioni insediative della progettazione privata già depositata e dotata di approvazione,"* approvando di fatto un progetto edilizio la cui (finta) bocciatura aveva costretto i richiedenti a predisporre un PdL e questo in contrasto anche con le indicazioni fornite ai proprietari in una riunione pubblica presso l'U.T.C. durante la quale il Sindaco aveva ufficialmente bocciato (sempre per finta) l'iniziativa edilizia. Le motivazioni di una tale inversione di marcia, questa nuova scelta, deve essere, per legge, abbondantemente e sufficientemente motivata nell'atto.

8

Terza osservazione. Mancata proposta di misure di salvaguardia di un bene ambientale

Le misure di salvaguardia e tutela di un bene morfologico della cava dismessa vanno evidenziate e descritte nel PdL non nella *"esecuzione del Piano"* che di per se è già esecutivo.

Quarta osservazione. Mancata dichiarazione di conformità al P.R.G.C.

L'art.10 della L.R. n.21 del 1° agosto 2011 dispone che i Piani Attuativi possono essere adottati e approvati dalla Giunta Comunale se conformi allo strumento urbanistico generale. Nella delibera non si ritrova la dichiarazione di conformità per questo PdL che deve essere

rilasciata dal Dirigente del Settore territorio secondo le indicazioni dell'art.76 del DPR n.445/2000 e deve riguardare la verifica degli indici e dei parametri di P.R.G.C., la quantità delle aree da cedere ai sensi del 3° comma lettere c. e d. dell'art.7 delle N.T.A., nonché la verifica dei limiti parametrici di edificabilità dell'area, i volumi di proprietà comunale, ecc.

Quinta osservazione. Incompetenza della Giunta ad approvare la convenzione

La G.C. non può adottare né tantomeno approvare lo Schema di Convenzione che, ai sensi del comma 6 dell'art.28 della L. 1150/42, è di competenza consiliare. Sarà necessario predisporre una proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale avente all'ordine del giorno l'approvazione della Convenzione la cui bozza dovrà essere rivista perché mancante di diverse parti relative alle obbligazioni e alla condizioni per l'edificazione dei suoli.

9

Sesta osservazione. Attribuzione rappresentanza comunale al Dirigente

In conseguenza di quanto sopra, l'autorizzazione al Dirigente Settore territorio a intervenire nella convenzione in rappresentanza del Comune di Molfetta deve essere riportata nella Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Dal Progetto.

Settima osservazione. Documentazione confusa

Tra la documentazione elencata nelle N.T.A del PdL e nella Relazione Tecnica mancano la "Relazione geofisica" e la "Relazione geologica" obbligatorie per l'ottenimento del parere ex art.89 del D.P.R.

380/2001. Nella relazione del Dirigente, invece, compaiono elaborati diversi. Un po' di chiarezza non guasterebbe atteso che la D.G.C. di adozione riporta una serie di verifiche positive.

Ottava osservazione. Rinuncia ai volumi residenziali pubblici

Nel progetto manca la definizione (calcolo e allocazione) del volume comunale rinveniente dalla superficie della strada Fondo Favale e altre piccole proprietà comunali per 1.252 mq. Secondo l'art. 7 quarto comma delle N.T.A. del P.R.G.C. *"Le aree comprese nel perimetro del comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrano secondo quote proporzionali costanti per ciascuna tipologia di intervento ammesso, alla formazione dei volumi costruibili, secondo il valore dell'indice di comparto."* Il Comune di Molfetta ha diritto a una volumetria residenziale complessiva di 1.089,24 mc superficiali + 258 mc di volumi esistenti da riqualificare. La rinuncia a questo bene patrimoniale – in danno alla città - deve essere decisa dal Consiglio Comunale e non dai proponenti un PdL

10

Nona osservazione. Risarcimento proprietari danneggiati

A pag.12 della Relazione del PdL è riportato un possibile risarcimento a favore dei proprietari aventi immobili a cavallo del limite di Comparto dalla parte del cimitero che vedrebbero la loro proprietà tagliata tra dentro e fuori con abbandono anche delle attività che in questi si svolgono. Quale sarà l'entità del risarcimento? Sarà a carico del Comune? Non esistono altre soluzioni? E soprattutto, è stata prevista una somma all'interno della Relazione finanziaria? E' un risarcimento o un'indennità atteso che l'art.44 del DPR 327/2001 si interes-

sa solo di quest'ultima?⁵ Perché il meccanismo che porterà alla corresponsione dell'indennità non è riportato nella Relazione tecnica o nelle N.T.A.? Nella convenzione da sottoporre al Consiglio Comunale deve essere inserito un articolo apposito.

Decima osservazione. Previsioni progettuali: altezza massima

Dalla relazione si evince che l'altezza massima indicata dei fabbricati è di 22 metri. Dai grafici si ricavano, invece, altezze di gran lunga superiori in contrasto con le norme di P.R.G.C.. La scelta architettonica di prevedere un ulteriore piano oltre l'ultimo solaio residenziale chiuso quasi per intero al contorno e non giustificato nella destinazione d'uso (non riuscendo a farlo passare per un enorme vano tecnico) porterebbe a ipotizzare un successivo uso non consentito e una probabile trasformazione in unità immobiliare non autorizzata (spunta qua e là una scala di collegamento tra questo e l'ultimo piano residenziale). Dal semplice esame dei prospetti si comprende quale sarà la destinazione finale di questo piano aggiuntivo e le intenzioni dei proponenti. Già nell'approvazione del "progetto edilizio" precedente (pratica edilizia 4766) tanto il Rup che il Dirigente ponevano la condizione che "sul piano di copertura venga realizzato solo ed esclusivamente il torrino vano scala". Questa condizione si è smarrita lungo la strada che porta alla "pizzeria dei palazzi"!

11

Per di più, trattandosi di ristrutturazione e non di volume di comparto, l'utilizzo della condizione di deroga riportata nell'art.34.1 non è applicabile. **Questo piano va senza indugio eliminato.** I progettisti dovrebbero sapere che la motivazione di un utilizzo per il posi-

⁵ **VOCABOLARIO TRECCANI** - Indennità: corrispettivo, diverso dal risarcimento, erogato al soggetto che ha subito un danno, indipendentemente da ogni accertamento di colpa; o quello che la legge stabilisce in favore del soggetto che, per esigenze e interessi generali, subisce il sacrificio totale o parziale di un diritto.

zionamento dei pannelli fotovoltaici non è più utilizzabile perché sconfessata da disposizioni di legge e dalla giurisprudenza.

Undicesima osservazione. Realizzazione opere di urbanizzazione

Il progetto è privo di ogni riferimento normativo o legislativo sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sull'obbligo o meno della loro esecuzione da parte dei lottizzanti, sulle condizioni di scomputo totale o parziale, e così via. Non è previsto il progetto dell'impianto generale di massima per la banda larga con relativi punti di accesso.⁶ Prima dell'approvazione della Convenzione andrebbe redatto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria la cui esecuzione, se l'importo delle stesse fosse inferiore alla soglia comunitaria, sarebbe obbligatoriamente a carico dei lottizzanti.

Non si capisce come si sia potuto redigere un computo metrico per le opere di urbanizzazione primaria senza un piano almeno definitivo; delle due, l'una: o il computo è fasullo, o vi è un progetto definitivo nascosto non allegato al Piano di Lottizzazione.

Dato che secondo la D.G.R. 14 dicembre 2010 n.2753 il Piano esecutivo deve dimostrare la possibilità per entrambe le UMI di poter attuare autonomamente la trasformazione del territorio, i proponenti, riuniti in Consorzio o meno, devono comunque garantire l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel PUE.

⁶ Ai sensi dell'art.6ter del D.L.12 settembre 2014 n.133 convertito con modifiche nella Legge 11 novembre 2014 n.164, tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di Permesso di Costruire saranno presentate dopo il 1° luglio 2015 dovranno essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multi-servizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Gli stessi edifici devono essere equipaggiati di un punto di accesso.

La convenzione, infine, dovrà altresì prevedere, sempre secondo la D.G.R. 2753/2010 l'impegno dei proprietari a dotare l'area di tutti i collegamenti con le reti infrastrutturali esistenti.

Dodicesima osservazione. Quantificazione superfici per urbanizzazioni e volumi non residenziali

La Scheda Urbanistica riporta le superfici a standard necessarie per l'UMI 1 (3.438 mq) e per l'UMI 2 (1.800 mq) ma non riporta quelle di progetto.

Riporta poi le superfici da cedere per le urbanizzazioni primarie dell'UMI 1 (389 mq) e per l'UMI 2 (2.160 mq).

Come abbiano fatto a ricavare la superficie fondiaria per l'UMI 1 (3.483,53 mq) e per l'UMI 2 (951,67 mq) non è dato saperlo. Se dovesse risultare dalla differenza tra la superficie territoriale (7.979 mq e 5.265 mq rispettivamente) e la somma delle superfici a standard necessarie con le superfici per urbanizzazione primaria, il risultato sarebbe diverso e maggiore con conseguente aumento della superficie per servizi aggiuntivi (pari al 30% della superficie fondiaria).

Nella tabella manca la quantificazione delle superfici per la viabilità e quella specifica degli standard ex DM 1444/68 come specificato dalla postilla all'art.5 delle N.T.A del P.R.G.C.⁷ e dal terzo comma dell'art.7.

Le superfici da cedere a standard per l'UMI 1 (4.378 mq) sono inferiori a quelle minime necessarie (4.483 mq) con impossibilità a realizzare autonomamente l'UMI 1, sempre che i conteggi per il calcolo delle superfici fondiarie sia esatto.

⁷ Per attrezzature scolastiche dell'obbligo il 25%, per attrezzature di interesse comune l'11%, per parcheggi pubblici di zona il 14%, per verde pubblico e verde attrezzato il 50%.

Non esiste una verifica d'Ufficio sulla esattezza dei calcoli che hanno prodotto le diverse quantità riportate nella Scheda nonostante la disposizione dell'ing. Balducci che affidava al rup il compito di verificare "il rispetto dei parametri urbanistici e delle volumetrie".

Manca l'asseverazione da parte dei progettisti.

Per non sbagliare si potevano seguire le indicazioni della Scheda Generale riportata nelle N.T.A. del P.R.G.C..

Il progetto prevede una quantità di superfici per terziario o commerciale inferiore al 20% della volumetria complessiva in contrasto con quanto previsto dalle stesse N.T.A. del P.R.G.C. e dall'art.3 del DM 1444/68. Rispetto alla norma mancherebbero circa 2.808,93 mc che andrebbero recuperati dalla volumetria residenziale.

Tredicesima osservazione. Utilizzo volume Zona B2

Il progetto prevede il recupero della volumetria interna al comparto per quelle particelle a cavallo con la ZTO B2 e "l'utilizzazione" della volumetria extra comparto nell'area di sedime di quegli immobili. Non credo appartenga a questo progetto la definizione dell'intervento da attuare nelle aree esterne al comparto che saranno utilizzate secondo le indicazioni di Piano Regolatore. Questo ampliamento della competenza ha l'aspetto di una rassicurazione per i proprietari di quegli immobili che sono, semplicemente, soggetti a esproprio. Quella frase di pag.24 da *"..e l'utilizzazione.."* fino a *"..proprietà"* andrebbe cassata insieme a quella riportata nelle N.T.A. all'art.5 di pag.4 da *"Per quest'ultima ..."* a *".. nel PdL."*

14

Quattordicesima osservazione. Sperequazione

Sembra che il progetto operi una sorta di "apartheid" tra i proprietari che hanno "trattato" il loro volume con l'impresa di turno e

quelli che non l'hanno ancora fatto attribuendo a questi i fabbricati dell'UMI 2 qualitativamente ed economicamente inferiori a quelli dell'UMI 1, creando una "sperequazione di valore" pur avendo mantenuto la "perequazione urbanistica".⁸

L'assegnazione già in questa fase degli immobili ai proprietari, con l'avvallo dell'Amministrazione, da parte dei soli aderenti, potrebbe causare risvolti anche giudiziari a svantaggio dell'esecuzione del progetto.

E' ingenuo pensare, infatti, che l'acquiescenza della P.A. possa costituire barriera che ostacoli una valutazione da parte del giudice sul modo in cui è stata esercitata la scelta politica o come la sbilanciata ponderazione degli interessi effettuata dall'Amministrazione con l'adozione e l'approvazione del Piano, abbia irragionevolmente prodotto un eccesso di accumulazione di rendita privata a favore degli operatori destinati all'UMI 1 e a danno di alcuni proprietari non firmatari del progetto destinati, loro malgrado, a accettare l'UMI 2 di minor valore patrimoniale.

E ciò con la massima indifferenza anche di fronte alle leggi e alle norme:

*"Gli strumenti (di pianificazione n.d.r.) assicurano la perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili, compresi negli ambiti oggetto di pianificazione"*⁹

Nel Piano non v'è traccia di un documento dedicato che riporti i dati a conforto della perequazione garantita per tutti¹⁰, come prescrit-

⁸ "La perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà." -

Roberto GAROFOLI - La perequazione urbanistica: nozione e compatibilità con il principio di legalità, l'art.42 Cost., i criteri di riparto tra Stato e regioni della potestà legislativa.

⁹ Art.15 d.d.l. n.1298 - Senato - "Principi fondamentali in materia di pianificazione del territorio e recepimento della direttiva 2001/42/CE, del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente."

to dalla Giunta Regionale nei "CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE)", ed è compito dell'Amministrazione certificare la perequazione tra tutti i proprietari perché sono queste le fasi in cui l'esercizio del potere politico deve farsi carico delle garanzie dell'eguaglianza o, per dirla con Paolo URBANI *"della costruzione solidale della città pubblica, affinché non resti una utopica città ideale"*.

Nel promuovere la maggior ricchezza dei fortunati dell'UMI 1 e il minor profitto di quelli dell'UMI 2, rei, sembra, di non aver voluto aderire alle sollecitazioni del mercante del luogo, si corre il rischio di accentuare la disparità sociale quando non si sfocia nell'interesse privato avvallato dalla P.A.

*"Il potere di pianificazione urbanistica deve essere correttamente inteso come funzionalmente rivolto alla realizzazione contemporanea di una pluralità di interessi che trovano il loro fondamento in valori costituzionalmente garantiti e puntualmente esplicitati."*¹¹

16

Quindicesima osservazione. Autenticità e originalità degli elaborati.

Da un attento esame della documentazione di progetto ho riscontrato che parti della Relazione Tecnica e dello Schema di convenzione oltre alla quasi totalità delle N.T.A. e della Relazione finanziaria sono state copiate dai corrispondenti documenti del Piano Particolareggiato redatto nel 2010. E' mortificante dover registrare che i colleghi progettisti non sono stati in grado di produrre documenti autentici e originali (neppure il tipo di carattere hanno modificato!) e abbiano

¹⁰ D.G.R. 14 dicembre 2010 n.2753 pag 652: "Nel caso in cui il PUE non sia presentato dalla totalità dei proprietari, deve dimostrare l'equa ripartizione percentuale degli utili e degli oneri tra tutti i proprietari dei suoli ricompresi nel perimetro del piano, tramite un apposito elaborato (secondo quanto disposto nella parte V dei presenti Criteri).

¹¹ Gaetano TROTTA – *Le nuove frontiere del diritto urbanistico* – Giappichelli Editore

dovuto ricorrere all'operazione di "copia/incolla" spesso non rendendosi conto di cosa copiavano tanto da riportare norme e disposizioni già superate da nuove norme e nuove leggi.

Ciò, oltre a essere professionalmente scorretto, e di tanto dovrà darsi una spiegazione, consente a tutti di conoscere il livello di "competenza" e di "preparazione" dei tecnici che hanno firmato il lavoro!

Non solo. Nella fretta di consegnare un qualcosa che almeno lontanamente assomigliasse a un Piano Urbanistico, hanno allegato alla relazione finanziaria e confezionato con questa – fatto controllato personalmente per accesso agli atti in pubblicazione il giorno 7 aprile dalle ore 11 alle ore 12 circa – un computo metrico delle *"Opere di urbanizzazione primaria e demolizioni per la realizzazione del PdL"* di 1.144.323,08 euro mentre in un documento fuori progetto vi era un altro computo per le stesse opere di 686.286,06 euro. Forse la Giunta riuscirà a stabilire qual'è la cifra esatta tenendo lontani documenti fuori progetto e quindi non adottati.

Se quest'ultimo fosse il computo esatto andrebbe ripubblicato il Piano per consentire a tutti i cittadini di verificare i nuovi documenti!

Sedicesima osservazione. Calcolo e verifica volumi esistenti

Da un confronto con le tabelle allegate al progetto del Piano Particolareggiato si nota una diversità nella quantificazione delle volumetrie esistenti. Dato che anche le tabelle di questo PdL, come dichiarato dai progettisti e avallato dall'Ufficio, rinvengono dal lavoro svolto da geometri esterni (De Robertis e Marino) nel 2010 per conto dell'Amministrazione Comunale, sarebbe opportuno verificare la ri-

spondenza di quanto riportato nelle tabelle e quanto misurato e asseverato dai geometri incaricati.

La differenza positiva, a favore dell'impresa o dei proponenti il piano, potrebbe essere pari, al netto dei volumi comunali, a 1706,70 mc. Se fosse così sarebbe un bel regalo all'imprenditore!

Standard

In questo progetto si assiste alla ricerca di aree per l'edificazione e alla giustificazione "aritmetica" degli spazi residui da destinare agli usi collettivi quasi che questi fossero un mero recupero superficiale imposto dalla legge e nulla più; quasi che quello che contribuisce al benessere della città, in quanto non produttore di ricchezza, non fosse altrettanto importante.

Le attrezzature e i servizi, la presenza di dotazioni pubbliche, costituisce una caratteristica del quartiere contemporaneo, uno dei suoi fattori di identità, totalmente assente nel lavoro in oggetto.

Non ci si può lavar le mani disegnando soltanto un'area a verde dandogli "per editto" la consapevolezza di essere un Parco Urbano!

Non individuare tutte le aree per gli standard – come in questo PdL – non aiuta il cittadino a formare il suo spirito di cittadinanza. Interessarsi dello spazio pubblico significa occuparsi dei temi dell'urbanità, della costruzione dei tessuti urbani abitabili, confortevoli, sani e sicuri.

Gli estensori del progetto, più degli sponsor politici per i quali i nostri hanno acquisito sul campo il grande merito di essere "**stati in ascolto di tutti**", (proprietari e impresa, con la sola esclusione del resto della città)¹², hanno deliberatamente evitato di confrontarsi con la

¹² "È il risultato di un percorso appassionante partito la scorsa primavera e proseguito in estate con una convocazione inedita di tutti i soggetti interessati: proprietari, progettisti e imprese".
Sindaco Natalicchio dal sito web del Comune di Molfetta

messa a punto di un nuovo tessuto di spazi, servizi e attrezzature collettive e dell'interazione sociale¹³ e hanno riesumato qualcosa che avevamo da tempo dimenticato: la periferia.¹⁴

Progettare un pezzo di territorio significa osservare il quartiere futuro e la città che gli starà intorno provando a costruire descrizioni tecnicamente pertinenti alle caratteristiche attuali degli spazi, necessarie, con la loro trasformazione, per esprimere condizioni di comfort, sicurezza e salubrità in senso alto.

Pianificare significa ricercare cosa dovrà tenere insieme gli edifici; cosa potrà far diventare quartiere un agglomerato di stanze. In questo lavoro è come se mancasse l'elemento di coesione che tiene insieme le parti, le funzioni e le pratiche urbane, rendendo evidente la necessità di riprendere la riflessione progettuale sugli elementi di mediazione tra l'edificio, il suolo e lo spazio aperto intorno inteso come spazio del quotidiano che dovrà ospitare le pratiche di relazione informali.

19

Ci si immerge, leggendo i documenti di progetto, in una scarna elencazione di dati - superfici, volumi, altezze, piani terra "rialzati" (?) o meno, assegnazione appartamenti, ecc - quasi che l'integrazione con le aree a verde fosse soltanto un obbligo di legge, rappresentando in chiaro l'incapacità di esprimere livelli adeguati di esperienza tecnica e normativa, di predisposizione a sviluppare razionali strategie verso gli spazi verdi.

Non v'è traccia di attenzioni verso le aree collettive che, in maniera impertinente, si cerca di modellare, né attenzione per le "attrezzature" complementari: un verde "di compensazione", un dispositivo fonoassorbente per il traffico, una vasca di laminazione delle ac-

¹³ L. Balbo :*"Ciò che spesso si dimentica è che la maggioranza di chi abita una città desidera una quotidianità normale, fatta di spazi confortevoli e sicuri."*

¹⁴ *"Le periferie sono state costruite senza amore, senza cura per chi doveva viverci"* Renzo PIANO

que meteoriche, un sistema di trasporto alternativo, la bonifica e l'utilizzo della vecchia cava, hanno anch'essi un valore e la loro sostenibilità sul territorio non può essere affidata a tanta leggerezza; non è un'esercitazione o un incarico come un altro.

Si deve, come scrive il grande Giovanni BOLLEA, *"immaginare e proporre per migliorare la spazialità sostenibile delle nostre città per ridurre le disparità e aiutare a governare."*

Governare non è soltanto reggere le sorti di uno stato o di un comune esercitando i diritti e le attribuzioni proprie del potere esecutivo o amministrativo; governare è custodire, curare, provvedere al necessario, al benessere e al mantenimento dei propri simili.¹⁵

Sono questi ultimi gli obiettivi che deve porsi chi intende pianificare il territorio. Niente altro.

Sulla scorta di quanto sin qui argomentato e osservato si chiede che il Piano di Lottizzazione in oggetto venga ritirato e che venga annullata la Delibera di adozione del PdL da parte della Giunta Comunale.

20

Molfetta 30 aprile 2015

Ing. Rocco ALTOMARE



¹⁵ VOCABOLARIO TRECCANI op. cit.

Silvana nel fascicolo "C"
per le conclusioni H.S. 2015

- 7 MAG. 2015

Alla cortese attenzione del
Dirigente del Settore Territorio - Comune di Molfetta
Ing. Alessandro Binetti

OSSERVAZIONI AL

29526

PIANO di LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - RIQUALIFICAZIONE DELLE
VOLUMETRIE ESISTENTI NEL COMPARTO EDILIZIO N. 17 ai sensi dell'art. 34 comma 2 delle NTA del PRGC

Le presenti osservazioni hanno l'obiettivo di ricomporre un quadro complesso e difficile, esito di un lungo iter guidato da procedure burocratiche e giudiziarie invece che da un attento progetto di riqualificazione di questa parte della città. Hanno quindi una finalità costruttiva che cerca di ripartire dagli esiti della trasformazione, per avanzare proposte alternative orientate verso l'interesse collettivo.

La lettura dell'esistente

Il margine urbano occidentale della città di Molfetta, al confine con il cimitero, è una parte di città difficile da descrivere. Guardando una carta storica e leggendo i segni che tuttora sono presenti sul territorio si scopre un'area che il PPTR definirebbe come ristretto all'interno del patto città-campagna. Da una parte leggiamo un tessuto sfrangiato, fatto di edifici residenziali e di periferie (Madonna dei Martiri, Quartiere di Ponente), a cui si affiancano una zona artigianale spontanea sulla ex S.S. 16, e una ex-zona boaria trasformata in area artigianale; dall'altra parte residui di campagna, edifici storici in parte demoliti, e spazi aperti che raccontano pratiche di lunga durata: strutture di canali ed elementi di architettura minore che connotano la vitalità delle nostre campagne (pozzi, muri, edicole, muri di contenimento..) e tra essi la cava ormai urbana, utilizzata per la costruzione del porto vecchio, che racconta la storia antica della città e ci lascia leggere, sui margini, le parti di campagna che non ci sono più; oltre sorge il cimitero, con il segno visibile del suo viale alberato e con a margine le attività artigiane di servizio. Poi, nella fascia di rispetto, ci sono gli orti urbani in parte ancora condotti da vecchi contadini, unici elementi qualificanti di questa parte del territorio. È il ristretto molfettese che tiene assieme parti diverse di tessuti edificati e si confronta con il territorio agricolo.

I comparti

La scelta perequativa adottata dal PRGC di Molfetta, ha individuato nella logica dei comparti di espansione, una strategia che, con la nuova legislazione, è divenuta regola nei piani regolatori dei comuni pugliesi. Ciò avrebbe dovuto indurre la costruzione di un progetto urbanistico unitario, sviluppato per parti di città, in cui sarebbe prevalsa la logica del progetto complessivo anziché quella edilizia del singolo intervento, favorendo quindi la relazione tra spazi aperti, strade, costruito e soprattutto la connessione con l'intorno già edificato o con quello agricolo. In particolare nell'area in esame, il dimezzamento della fascia di rispetto cimiteriale proposta da questo piano regolatore, con l'inclusione delle situazioni di intasamento spontaneo e in parte abusivo dell'area tra il margine urbano e l'area cimiteriale nei comparti edificatori, avrebbe avuto lo scopo di riqualificare definitivamente quest'area fortemente degradata a costo zero.

Che cosa è avvenuto dal 2001 fino ad ora

La cronologia della fase di attuazione del comparto 17, nelle diverse delibere di consiglio comunale dal 2001 ad oggi, mostra errori politici, prima che tecnici, di quasi tutte le periferie urbane costruite tra pubblico e privato nelle città del mezzogiorno. La logica perequativa e compositiva alla base del PRGC è

stata disattivata disaggregando il comparto in 3 aree, in cui solo una delle tre soggetta alla legge 167 (rapporto tra le volumetrie da destinare ad edilizia pubblica e privata) e all'indice di comparto, mentre le altre due, interpretando un articolo poco definito delle NTA del PRGC (art. 34, comma 2 delle NTA) escono da qualunque tipo di ragionamento urbanistico e legislativo e, contravvenendo a qualsiasi tipo di strategia sulla città, sul quartiere, sulla qualità, sulle necessità, perseguono il solo scopo di edificare volumetrie che raddoppiano nei fatti le previsioni del PRGC per quella zona, giungendo al risultato di raddoppiare così anche il numero di abitanti insediabili e pertanto anche il carico urbanistico.

L'interpretazione della norma

L'art 34, comma 2, NTA del PRGC riferendosi alle sottozona C1 recita: "In essa possono essere previsti, oltre alle nuove costruzioni, anche interventi di conservazione e riqualificazione di eventuali preesistenze edilizie".

E' evidente che la norma fa riferimento all'**eccezionalità dell'evento** considerata la qualità, la tipologia, la consistenza, la localizzazione e la valenza paesistica della preesistenza, suffragata da studi che ne attestino il ruolo all'interno dell'area di comparto, tale da giustificare la "conservazione" e/o la "riqualificazione".

Può considerarsi esempio tangibile di tale metodologia di approccio lo studio di supporto alla realizzazione del piano di zona 167 eseguito dal Dipartimento di Architettura ed Urbanistica del Politecnico di Bari, acquisito dall'Amministrazione Comunale di Molfetta in data 12/12/1997 che, al fine di individuare e di perimetrare le aree destinate ai piani di zona ex-legge 167/62, in variante rispetto all'allora vigente PRG, definisce i criteri delle scelte di piano in base alle densità insediative previste nello strumento urbanistico generale. Per giungere a tale risultato, suddivide l'intera area di espansione in tre macro aree omogenee, suddivise nei singoli comparti edificatori dell'adottato nuovo PRGC; inquadra l'assetto geomorfologico, verifica la consistenza dei luoghi sotto l'aspetto ambientale, orografico e antropico censendo le preesistenze costruite, e individua gli elementi di rilevanza paesistica da salvaguardare all'interno dei territori da costruire.

In tale studio, a proposito dei volumi edilizi esistenti ma di scarsa rilevanza paesistica, lo studio del D.A.U. indica la soluzione dello stralcio dal comparto, delle aree già edificate i cui proprietari non intendessero sottostare alle regole di comparto, ma non risolve il problema della progettazione dei comparti con la presenza di tali aree intercluse all'interno.

I meccanismi adottati da questo progetto e dalle delibere Comunali appaiono assolutamente premiali rispetto alle quote di costruito esistenti. Già la Deliberazione di Consiglio Comunale del 15/12/2004, suddividendo la progettazione del comparto 17 in quattro aree (la somma delle quali è evidentemente superiore al dato di PRGC: area P.d.Z.= m2 26.999; area "Palbertig"= m2 14.360; area "via Favale"= m2 17.623; area aggregata zona B = m2 1.184; somma m2 60.166 a fronte di m2 58.400 per il comparto 17 nella tabella di sintesi pag. 43 della Relazione Tecnica Illustrativa del nuovo PRGC) frantuma il quadro compositivo del progetto e individua una complessa operazione di calcolo degli standard e delle volumetrie indipendente dalla logica di comparto espressa negli Relazione di Piano e alla base dell'attuazione dei comparti edificatori. Il calcolo così frammentato esprime alla fine nella sommatoria dei dati delle quattro aree, indici e parametri assolutamente differenti da quelli previsti nelle NTA per il comparto 17.

Le successive deliberazioni (C.C. n.36 del 07/06/2005 approvazione della variante definitiva al Comparto 17 sub A); C.C. n.37 del 07/06/2005 approvazione della variante al comparto 17 del nuovo P.d.Z 167/62) attivano il meccanismo di frammentazione del comparto e individuano le aree del P.d.Z. 167 nell'area della cava, definendo un preciso indirizzo di premialità nei confronti delle aree di iniziativa "privata" già in corso di attuazione. Le ulteriori due Delibere di Giunta Comunale, quella del 30/08/2010 e quella del 29/10/2012

avvalorano tale impostazione e sulla scorta degli esiti del P.A.I. rilocalizzano gli interventi e ridefiniscono le tipologie progettuali basandosi ancora una volta sulle planimetrie senza tener conto dell'assetto altimetrico e morfologico dell'intero comparto o di una logica compositiva di progettazione complessiva del comparto in relazione all'intorno.

Tale logica premiale per i sub-comparti di iniziativa privata si basa contemporaneamente su diversi elementi di calcolo:

- l'indice di fabbricabilità di comparto ($ifc = 0,87 \text{ m}^3/\text{m}^2$ esteso a tutta la superficie del comparto);
- la volumetria esistente (verificata come regolare) recuperabile per intero nelle aree interne al comparto;
- Il rapporto tra edilizia residenziale pubblica (60%) ed edilizia residenziale privata (40%) calcolato solo sulla base dell'indice di comparto;
- La cessione gratuita dei suoli calcolata solo sulla base delle volumetrie esprimibili dall'indice di comparto.

Quindi una condizione perequativa del comparto 17 assolutamente diversa da quella degli altri comparti con una ricaduta in termini di carico urbanistico e densità abitativa assolutamente diversa da quella prevista nel PRGC e quindi squilibrata rispetto agli altri comparti già realizzati.

Tornando allo studio del D.A.U. sarebbe plausibile ritenere che lo stralcio delle volumetrie esistenti, regolarmente autorizzate, riguardi solo il computo dei volumi edificabili, intendendo le volumetrie esistenti, come volumetrie recuperabili al netto delle superfici di sedime ma utili al calcolo degli standard. In tal senso, la superficie di comparto definita al calcolo dell'indice di comparto dovrebbe essere calcolata al netto delle superfici di sedime dei volumi esistenti. In tal modo si ribadisce il concetto presente nell'art. 34 comma " delle NTA che consente interventi di "conservazione o riqualificazione" delle aree già edificate, non di somma dei volumi, intendendosi per riqualificazione anche la possibilità di demolizione e ricostruzione ma sull'area di sedime esistente o traslata.

Considerazioni finali

Tali elementi portano a determinare che il piano in esame, prescindendo dall'applicazione della norma prevista nell'art. 34, costituisce **variante sostanziale al PRGC** e come tale non può seguire la semplice procedura attuativa, ma necessita di autorizzazione regionale.

Anche la **modifica della densità abitativa** del comparto, che a conti fatti esprimerebbe globalmente un indice doppio rispetto a quello applicato negli altri comparti di espansione rappresenta a nostro avviso una variante sostanziale, rispetto alla quale andrebbe valutato l'effettivo carico urbanistico e anche il dimensionamento degli standard dell'intera area.

La tipologia di progetto urbanistico

La dizione utilizzata per definire questo piano di attuazione non appartiene alla letteratura ed alla normativa urbanistica:

- Se facciamo riferimento alla prima parte del titolo, un piano di comparto non può essere attuato attraverso un piano di lottizzazione privata, poiché esso non è previsto tra gli strumenti attuativi della sottozona "C1" dal PRGC vigente;
- Anche il piano di ristrutturazione urbanistica non è una tipologia attuativa adottabile in sottozona "C1" ma solo nelle zone "B";
- Anche eventuali piani di riqualificazione non sono previsti nella sottozona C1.

Nella tecnica urbanistica non si parla di un piano di riqualificazione delle volumetrie, in quanto se si utilizza la dicitura di cambio di destinazione d'uso delle volumetrie, l'operazione rientra di fatto nella ristrutturazione urbanistica, già citata e già definita come incompatibile con il piano di comparto. Pertanto **non è chiaro quale strumento attuativo l'amministrazione stia adottando** e a quale norma o articolo del PRGC faccia riferimento tale tipologia di piano attuativo in sottozona C1, tenuto conto che nello stesso titolo si fa riferimento al comparto 17.

Anche in questo caso l'operazione appare estranea alla tipologia di piani autorizzabili dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale in quanto strumento attuativo non previsto dal Piano Regolatore vigente.

L'aspetto compositivo e progettuale

Il progetto presentato per il comparto 17 manca di alcuni elementi di progettazione urbanistica determinanti per la definizione dell'assetto territoriale. Non vogliamo entrare nel merito della qualità architettonica del progetto, ma ribadire che anche un Piano Urbanistico di iniziativa privata è un Piano Pubblico in quanto organizza una parte di città definendone l'uso pubblico ed il rapporto con il restante territorio comunale. Per questo la Pubblica Amministrazione adottando ed autorizzando tale piano lo fa proprio, divenendo di fatto un piano pubblico. Pertanto è necessario entrare nel merito dell'ambito progettuale, dove appaiono evidenti alcune lacune, ancor più evidenti se si tiene conto dell'ormai vigente PPTR;

- 1 Abbiamo già espresso le nostre perplessità sulla disaggregazione del comparto in frammenti autonomi che svincola l'intento prioritario della pianificazione per comparti edificatori, che è quello di definire una progettazione urbanistica svincolata dagli aspetti privatistici e destinata a garantire la massima contestualizzazione del progetto con l'intorno e la massima attenzione agli aspetti geomorfologici interni ed esterni al comparto. Tali legittime aspettative, peraltro ormai normate anche attraverso l'approvazione del PPTR, sono completamente disattese in una progettazione frammentaria e irrispettosa del luogo e di conseguenza della città stessa. Lo strumento urbanistico attuativo non può non riconsiderare globalmente l'intero comparto e il suo margine per definire le soluzioni progettuali più adatte a tale contesto.
- 2 Dobbiamo considerare che con l'approvazione del PPTR una parte del comparto ricade nella fascia dei trecento metri dalla costa, cosiddetto limite della Galasso della linea di costa. Nel progetto di completamento del comparto, non si può far finta che tale limite sia estraneo alla progettazione solo perché esterno al subcomparto.
- 3 Anche l'utilizzo della viabilità di PRGC, disegnata a suo tempo con riga e squadra fino a determinare poligoni regolari indifferenti alla geomorfologia del territorio ed alla infrastrutturazione stradale esistente, senza un ripensamento logico e necessario, al fine di definire un progetto fattibile piuttosto che ribadire un progetto mai realizzabile è materia del progetto urbanistico attuativo, che nella verifica degli elementi può trovare le ragioni della variante generale al PRGC per ridefinire la viabilità di piano. Infatti, l'asse stradale che attraversa la cava dismessa, taglia il viale del cimitero innestandosi sulla ex Statale 16 non troverà mai ragioni attuative di realizzazione e pertanto condizionerà soltanto la progettazione attuativa del comparto.
- 4 Il piano presentato è totalmente privo di un planivolumetrico complessivo dell'area, tale da mostrare la effettiva consistenza e localizzazione dei volumi edilizi dell'intero comparto e non solo della sottozona.

- 5 Il piano riporta, riprendendola forse dalle indicazioni del citato studio del DAU, la tutela del percorso storico di via di Fondo Favale anche se se ne prevede l'allargamento. Appare comunque curiosa e senza motivazione la definizione del progetto di riqualificazione al netto della superficie della via di Fondo Favale: 885 m² di superficie che vengono "depurati" dal progetto e quindi non inseriti nei calcoli del piano. Chi si accolla gli oneri di riqualificazione anche di tale via? Sulla base di quale progetto? Come e con quali criteri saranno inserite le reti infrastrutturali su tale via se la stessa è estranea alla riqualificazione? Anche le sezioni stradali presentate a corredo del progetto non chiariscono tali dubbi ma forse li avvalorano.
- 6 Non è definito in modo chiaro nel progetto quali e quante delle preesistenze edilizie saranno demolite. In particolare la relazione definisce demolibili gli immobili presenti sulla viabilità di piano e risarcibili le parti esterne al limite di comparto, ma non è chiaro se l'operazione di risarcimento è inserita nel bilancio del piano o se è affidata alle casse comunali. Ancora meno chiara è l'affermazione a pag. 12 della relazione che cita "Tali volumi saranno risarciti, ma rimarranno nella disponibilità dei proprietari, al fine di un eventuale futuro utilizzo, secondo le norme di legge". Ciò vuol dire che la riqualificazione del quartiere non sarà garantita dalla demolizione dei fabbricati esistenti e che gli stessi continueranno ad esistere, nonostante il risarcimento, con dubbi legittimi sulla qualità architettonica di tali permanenze e sul tipo di attività che i proprietari continueranno a svolgere a ridosso del parco e dell'area residenziale. In pratica la permanenza della situazione di degrado attualmente esistente. Considerando inoltre la difficile fattibilità della viabilità di piano a ridosso della fascia di rispetto cimiteriale, si può ritenere che buona parte dei manufatti esistenti non saranno demoliti pur avendo essi espresso la loro volumetria in aggiunta all'indice di comparto. Infatti il piano non entra nel merito della progettazione del margine oltre il limite del comparto, e tenuto conto dell'estrema precarietà delle costruzioni presenti in tale contesto si dubita che si possa procedere ad una demolizione "chirurgica" secondo la linea di perimetrazione del comparto. Allora il progetto non chiarisce cosa avverrà in tale contesto lasciando nel vago la soluzione, ma garantendo ai proprietari il diritto di mantenere in piedi i loro manufatti. Ancora una volta una logica premiale a danno della collettività.
- 7 Considerando la delibera di Giunta n. 49 del 06/03/2015 mediante la quale si affida all'Ing. Binetti di delocalizzare all'interno dello stesso comparto le volumetrie destinate ad edilizia residenziale pubblica ex 167 (sub comparto A), emerge la necessità di ripartire dal progetto degli spazi comuni e degli standard per riconfigurare l'impianto abitativo di previsione.

Siamo nell'era del PPTR, dove prima che le quantità dobbiamo partire dal contesto, dalla necessità di guardare i margini urbani come frontiera del progetto contemporaneo; e quindi il progetto alla scala urbana parte dai valori e dalle memorie dei luoghi, dalle tracce di lunga durata presenti e sedimentate nel territorio. In tale strategia la struttura idrogeomorfologica è divenuta primo elemento da riconoscere e rispettare nel progetto: lame, doline, cave, salti di quota.... Sono elementi che devono essere osservati in primo luogo per definire i presupposti del progetto, riorganizzando ruoli e funzioni delle parti. In quest'ottica è necessario quindi fondare il progetto su un ripensamento interdisciplinare del territorio, guardando i comparti alla luce della struttura e della storia delle aree.... Ciò non vuole giungere al risultato di "congelare" il territorio ed il paesaggio, quanto piuttosto a definire una visione progettuale fatta per strati; solo così si costruisce un progetto assennato. In tal senso non è sufficiente la procedura di VAS a garantire l'anima del progetto, quanto piuttosto è l'approccio metodologico che deve cambiare in modo da risvegliare il *genius loci*.

Il piano presentato definisce un approccio parziale

Il "PIANO di LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - RIQUALIFICAZIONE DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI NEL COMPARTO EDILIZIO N. 17" viene proposto con l'unico obiettivo della "ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti"; questo approccio antepone l'interesse privato a quello collettivo senza applicare i principi perequativi posti alla base del Piano Regolatore Generale.

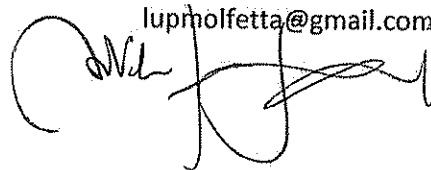
L'amministrazione avrebbe dovuto accollarsi l'onere della riprogettazione del comparto 17, ridefinendo la localizzazione e la quantificazione della quota di ERP, curando la contestualizzazione del progetto con i margini esterni, verificando la consistenza geomorfologica dell'area ripartendo da essa come risorsa, definendo i vincoli ambientali che ricadono sull'area e definendo un progetto coerente con il luogo e con la pianificazione vigente e rispettoso dell'iter collettività.

Molfetta, 07/05/2015

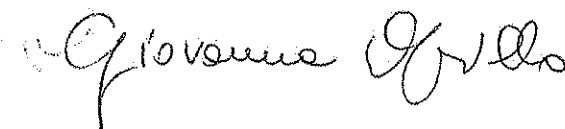
Associazione Laboratorio di Urbanistica Partecipata

Corso Umberto I, 171 – Molfetta

lupmolfetta@gmail.com



Circolo Legambiente - Molfetta





**Piano di Lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel
comparto edilizio n. 17, ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle NTA del PRGC.
Esame osservazioni e controdeduzioni.**

Premessa

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 22 gennaio 2015, è stato adottato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1980, secondo la procedura di cui all'art. 10 della L.R. 21/2011, unitamente al Rapporto Preliminare Ambientale il Piano di Lottizzazione in oggetto. Lo stesso atto ha valore di "formalizzazione" della proposta ai sensi dell'art. 8 della L.R. 44/2012 e smi.

Gli atti relativi sono stati depositati per dieci giorni a decorrere dal 08 aprile 2015. L'avvenuto deposito è stato reso noto mediante avviso affisso all'Albo Pretorio e manifesti affissi nei principali luoghi pubblici, nonché pubblicato sui quotidiani "LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO - Ed. Bari" (edizione del 08/04/2015) e "IL QUOTIDIANO DI BARI" (edizione del 08/04/2015).

Nei venti giorni successivi al deposito, scaduti il 07 maggio 2015 risultano pervenute n. 3 osservazioni/opposizioni da parte dei Soggetti di seguito elencati:

- Sig.ra Filomena Costanini, acquisita al protocollo comunale n. 26543 del 23 aprile 2015.
- Ing. Rocco Altomare, acquisita al protocollo comunale n. 27946 del 30 aprile 2015.
- Associazione Laboratorio di Urbanistica Partecipata e Circolo Legambiente Molfetta, acquisita al protocollo comunale n. 29526 del 07 maggio 2015.

Contenuti del Piano

Il Piano Attuativo in esame è un Piano di Lottizzazione (PdL) di iniziativa privata che ha per contenuto la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione delle volumetrie esistenti, fondato sul comma 2, dell'art. 34.1 delle NTA del PRGC, la cui applicabilità è stata sancita anche dalla Sentenza del TAR Puglia n.2558/2003, trattandosi di recupero di volumetrie esistenti, con demolizione e ricostruzione.

Esso ha come obiettivi fondanti: la garanzia di cessione delle aree per urbanizzazioni primarie, secondarie e servizi aggiuntivi e la realizzabilità delle urbanizzazioni, attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica, per uno sviluppo omogeneo dell'intera area interessata.

A tal fine il progetto prevede il recupero della volumetria totale esistente all'interno dei limiti di comparto, che assomma a mc. 29.873,80 attraverso la realizzazione di fabbricati per edilizia privata distribuiti in due Unità Minime di Intervento autonome e indipendenti per le aree fondiarie e gli standard:

U.M.I. "1", composta da n. 5 fabbricati distinti in due organismi edilizi: il primo costituito da una aggregazione di n. 3 corpi di fabbrica (blocco A3) e l'altro in n. 2 corpi di fabbrica (blocco A2). Entrambi gli organismi edilizi presentano un piano terra (pilotis per il blocco A3 e commerciale per il blocco A2) e gli altri 6 piani superiori a residenza, per una cubatura complessiva di 19.098,00 mc, oltre a una struttura da realizzarsi al di sopra dei lastrici di copertura avente l'esclusiva funzione di supporto ad un impianto fotovoltaico e solare termico.



U.M.I. "2", composta da n. 2 fabbricati. Si tratta di fabbricati isolati, identificati come blocco A4 e A5 con piano terra non residenziale e gli altri sei piani a residenza, per una cubatura complessiva di 10.047,64 mc, oltre a una struttura da realizzarsi al di sopra dei lastrici di copertura predisposta per l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici.

Pertanto la volumetria complessiva da realizzare risulta pari a 29.145,64 mc.

L'ubicazione planimetrica dei corpi di fabbrica è stata concepita per aggregare la volumetria nella zona centrale dell'area, a ridosso delle urbanizzazioni primarie, in continuità con gli edificati esistenti già destinati a residenza.

Il Piano prevede la cessione delle superfici da destinare a urbanizzazione secondaria e servizi aggiuntivi, accorpate nella zona frontistante la fascia di rispetto cimiteriale.

La quantità di superficie "a standard" è stata dimensionata sulla scorta del numero di abitanti da insediare, pari a 291, attribuendo la quantità di 18 mq/ab, cui si aggiungono ulteriori superfici per "servizi aggiuntivi", ottenendo, in definitiva una quantità di superfici da cedere pari a 6.694,50 mq.

La proposta progettuale di utilizzo di tali superfici cedute è di un parco attrezzato per attività ludica e sportiva, unitario nella sua progettazione, ma perfettamente sezionabile nelle singole UMI, al fine di garantirne la totale indipendenza esecutiva e funzionale.

Pertanto, lo studio progettuale consente alle varie componenti proprietarie di realizzare quanto loro spettante nel rispetto delle necessità pubbliche di un ordinato e coordinato sviluppo della zona.

La previsione di insediamento prevede anche il pedissequo rispetto della viabilità di Piano.

Il PdL contiene il progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione Primaria. Ad eccezione della rete di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione/depressurizzazione e controllo (che saranno realizzate dalla Società Erogatrice), le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite direttamente dai soggetti attuatori, a propria cura e spese, in conformità del progetto definitivo redatto dagli stessi e approvato dal Dirigente del Settore Territorio seguendo le direttive del Codice dei Contratti Pubblici. La loro esecuzione sarà regolata dalla Convenzione Urbanistica da sottoscrivere da parte di tutti i soggetti attuatori prima del rilascio dei Permessi di Costruire, redatta secondo quanto previsto dalle Linee Guida adottate dal Consiglio direttivo Itaca nella seduta del 26 giugno 2013, approvate dalla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome il 7 dicembre 2013, con criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

Le superfici da destinare a standard sono state scelte in modo che esse siano accorpate a quelle individuate dal Piano di Comparto quali zone da destinare a verde attrezzato, in continuità con esse. Inoltre si è dotato l'edificato di piste ciclabili, spazi attrezzati per la socializzazione e locali destinati ad attività commerciali, per poter fornire servizi alla persona per i nuovi residenti.

Sulle aree da destinarsi a urbanizzazioni secondarie e servizi aggiuntivi è stata prevista la realizzazione di un parco attrezzato per attività ludiche, con piazzali pavimentati e parco giochi per i bambini, oltre che sportive, con la pista per il running e l'utilizzo delle biciclette, oltre che un'area di sgambamento per i cani. La dislocazione delle attrezzature e dei camminamenti sfrutta il naturale declivio del piano campagna attuale, in modo da non modificarne l'orografia, riducendo anche i costi annessi alle realizzazioni. E' anche possibile prevedere il recupero di alcuni degli esistenti manufatti, come individuati dall'Amministrazione comunale, come meglio esplicitato nel seguito.

B



Disciplina delle demolizioni da effettuarsi e relative garanzie

Il PdL ha ad oggetto la ristrutturazione urbanistica e la riqualificazione delle volumetrie esistenti, con demolizione dei manufatti attualmente esistenti, cessione al Comune delle aree libere per le opere di urbanizzazione (viabilità e standard) e successiva ricostruzione delle nuove volumetrie previste dal Piano. Tutto il processo è disciplinato dalla Convenzione urbanistica che stabilisce tempi e modalità di attuazione.

In particolare, per quanto riguarda i manufatti che insistono sulle aree da cedere al Comune, l'art. 5.1, comma 1 e l'art. 6.1 prevedono che, di norma, la cessione (che si concretizza nel momento della stipula della Convenzione) avvenga dopo l'avvenuta demolizione degli stessi da parte dei rispettivi proprietari. In tale ipotesi, al momento della stipula della Convenzione le aree risulteranno già libere e, quindi, non risulta necessaria alcuna garanzia a favore del Comune, in merito.

Stessa situazione è prevista per le aree da cedere ed i manufatti da demolire al fine di completare la viabilità di Via Cavalieri di Vittorio Veneto di cui all'art. 6.8. I manufatti dovranno essere demoliti prima della stipula della Convenzione a cura e spese dei proprietari.

Tuttavia l'art. 5.1, comma 2, prevede che taluni manufatti possano essere demoliti anche successivamente alla stipula della Convenzione (entro 4 mesi successivi alla stipula), al fine di consentire all'Amministrazione di *“individuare eventuali manufatti da non demolire i quali saranno mantenuti nello stato di fatto in cui si trovano salvo l'obbligo dei soggetti attuatori di procedere a loro cura e spese alla bonifica di eventuali elementi costruttivi contenenti amianto”*.

Per tale fattispecie, appare opportuno definire, più nel dettaglio, le modalità operative ed eventuali garanzie per il Comune. Pertanto, si propone di sostituire il secondo comma dell'art. 5.1 con il seguente:

“Prima della stipula della convenzione, il Comune, di concerto con i proprietari degli immobili destinati alla demolizione, individua eventuali manufatti da non demolire prendendo in considerazione i seguenti parametri: tipologie costruttive particolari; condizioni di manutenzione; qualità architettonica. L'individuazione è effettuata redigendo apposito verbale di consistenza redatto dal Settore Territorio in contraddittorio con il rispettivo proprietario, che dovrà indicare anche i costi di una eventuale demolizione. I manufatti individuati saranno mantenuti nello stato di fatto in cui si trovano, salvo l'obbligo dei soggetti attuatori di procedere a loro cura e spese alla bonifica di eventuali elementi costruttivi contenenti amianto. Il Comune si riserva, nel termine di 4 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione, di confermare, con apposito atto deliberativo, il mantenimento dei manufatti individuati, ovvero di procedere con la demolizione degli stessi, a cura e spese dei soggetti attuatori.”

Inoltre, risulta necessario, per tale fattispecie, inserire nello Schema di Convenzione, una specifica garanzia per l'esatto adempimento dell'impegno alla demolizione dei manufatti indicati dal Comune, onde tenere indenne l'Ente da eventuali spese, in caso di inadempimento. Pertanto, si propone di inserire, all'art. 10, il seguente comma:

“10.5 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi di cui all'art. 5.1, comma 2, assunti con la stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori consegnano al Comune garanzia fideiussoria rilasciata da _____ (primaria compagnia assicurativa) di importo pari al



valore complessivo delle demolizioni da effettuarsi e dei relativi trasporti dei materiali di risulta a discariche autorizzate, compresa la relativa certificazione. Detto importo è quello risultante dal computo metrico estimativo ricavato dal verbale di consistenza redatto dal Settore Territorio in contraddittorio con i proprietari e, dunque, per complessivi euro _____. La stessa fideiussione avrà una durata non inferiore a sei mesi e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino al completo adempimento (demolizione eseguita e/o conferma del mantenimento dei manufatti individuati) attestato dal Comune.”

Infine, per quel che riguarda le volumetrie extra comparto, ma ad esse intimamente connesse, poste ad ovest dello stesso (ossia i fabbricati posti a cavallo del limite di comparto), il loro destino è descritto nella Relazione di progetto (pag.12, primo paragrafo).

Le volumetrie esterne al comparto che non sarà possibile conservare in quanto intimamente connesse a quelle ricadenti all'interno del comparto, dovranno essere demolite insieme a queste ultime, prevedendo una forma di indennizzo ai rispettivi proprietari, come disciplinato dall'art. 6.7 dello Schema di Convenzione. Detto indennizzo è posto in capo ai Soggetti attuatori, senza oneri a carico del Comune.

Pareri sovraordinati

Procedura di Assoggettabilità a VAS

Il procedimento ha avuto impulso con istanza prot. 15233 del 03 marzo 2015 inoltrata all'Autorità competente in Sede Comunale che, avvalendosi della Commissione Locale per il Paesaggio, dopo l'iter previsto dalla L.R. 44/2012 e smi ha emesso il Decreto di non assoggettabilità a VAS prot. 41498 del 02 luglio 2016, ritualmente pubblicato all'albo pretorio on line dell'Ente e sul Burp n. 97 del 09 luglio 2015.

Regione Puglia – Ufficio di Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali

Con nota prot. 54479 del 1° settembre 2015, il Settore Territorio ha inoltrato all'Ufficio regionale competente il Piano in oggetto ai fini dell'espressione del parere ai sensi dell'art. 89, comma 1, del DPR 380/2001 e smi. Detto Ufficio regionale, con nota 30764 del 15 dicembre 2015, acquisita al protocollo comunale n. 165 del 04 gennaio 2016, ha espresso il proprio parere favorevole.

Compatibilità paesaggistica

Sotto il profilo paesaggistico, pur considerando che la Deliberazione di adozione n. 12 del 22 gennaio 2015 dava atto che l'area in esame non ricadeva tra quelle sottoposte a vincolo di natura paesaggistica, tenuto conto che con Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015 (pubblicata sul Burp n. 39 del 23 marzo 2015) è stato definitivamente approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), quale strumento vigente di tutela nel territorio regionale ai sensi dell'art. 135 del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali, per il quale l'area interessata dalla pianificazione risulta inserita nella perimetrazione delle aree ricadenti negli "ulteriori contesti paesaggistici" della città consolidata, si è reso necessario acquisire il parere regionale di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96, comma 1, delle NTA del PPTR.



Pertanto, con nota del Settore Territorio prot. 43147 del 10 luglio 2015, sono stati richiesti ai proponenti gli atti necessari all'inoltro in Regione della documentazione finalizzata all'ottenimento di detto parere. A seguito della ricezione degli atti, avvenuta con nota acquisita al protocollo comunale n. 39424 del 25 luglio 2016, con istanza del 29 agosto 2016, prot. 44462, è stato richiesto il parere di compatibilità alla Regione Puglia.

Con nota pec acquisita al protocollo dell'Ente n. 55676 del 10 ottobre 2016, la Regione Puglia – Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, ha trasmesso la Determinazione Dirigenziale n. 333 del 21 settembre 2016, con la quale è stato rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica, con prescrizioni.

Le prescrizioni contenute nel parere di compatibilità paesaggistica si riferiscono alle *“successive fasi di progettazione, ..., da verificare in sede di rilascio di permessi ed autorizzazioni degli interventi da parte dell'ente delegato”* e, quindi, saranno recepite durante la fase di predisposizione dei progetti edilizi degli interventi pubblico-privati nelle aree pianificate.

In particolare si segnala la riconfigurazione della *“strada interna di comparto”* tra il parco e la cava che deve essere resa strada ciclopedonale, realizzata in forma di percorso verde con materiali che garantiscono la permeabilità e rivestire funzioni esclusivamente ciclopedonali. La sua sezione variabile, mai superiore a 3 metri, dovrà prevedere aree di sosta attrezzate per la sua fruizione pubblica.

L'edificio blocco A4 dovrà essere traslato verso sud-est, conseguentemente alla riconfigurazione della *“strada interna di comparto”*, al fine di ridefinire il rapporto tra lo stesso e la cava, trattando lo spazio compreso tra detto edificio e la cava con essenze a verde autoctono.

Ulteriori verifiche: Sostenibilità reti idriche rispetto al nuovo insediamento

Il Piano dell'intero Comparto n. 17 ricade all'interno di aree già urbanizzate e dotate di reti idriche e fognanti già esistenti. La verifica della sostenibilità delle reti è stata già effettuata in fase di approvazione della Variante al PdZ 167/62, avvenuta con deliberazione del Commissario Straordinario n. 75 del 9 novembre 2016 e, comunque, qui di seguito riportata.

L'alimentazione idrica principale riviene dall'ODU (Origine della Distribuzione idrica Urbana) ubicato in prossimità della stazione ferroviaria. Da esso si dipartono una serie di diramazioni di diametro DN 400 che si riducono progressivamente fino a raggiungere il DN 80. La rete cittadina è costituita da anelli collegati tra loro di diametro non inferiore al DN 100.

La zona in esame è servita da un anello terminale della rete cittadina con diametri compresi tra DN 100 (corrente lungo Via Fondo Favale) e DN 200 (corrente lungo Via Cavalieri di Vittorio Veneto). L'insediamento abitativo previsto dalla pianificazione in atto sull'intero comparto (Variante al PdZ 167/62 e Riqualficazione delle volumetrie esistenti) è pari a 436 abitanti, comprensivo degli *“abitanti equivalenti”* delle unità non residenziali previste al piano terra degli edifici.

La sistemazione urbanistica di progetto consente allacciamenti diretti dei fabbricati alla rete cittadina senza necessità di implementare la stessa.

Per valutare la sostenibilità della rete esistente si è proceduto ad analizzare, tramite un raffronto dimensionale, la zona interessata dalla pianificazione con zone analoghe e idraulicamente



omogenee, dotate di un carico urbanistico superiore o uguale a quello della zona in esame. I dati della popolazione sono desunti dall'ultimo aggiornamento censuario di Molfetta (aggiornamento 31/12/2015).

Il calcolo della portata media è stato eseguito con la seguente espressione:

$$Q_m \text{ (l/s)} = N^\circ \text{ ab} \times 250 \text{ (l/ab} \times \text{d)} / 86400 \text{ (sec/d)}$$

Per ogni unità non residenziale (commerciale e/o attività non residenziali) il consumo medio è stato ritenuto pari a quello di un abitante equivalente.

La portata di punta è stata calcolata applicando un coefficiente di punta $C_p = 2,25$ da cui si ottiene che:

$$Q_p \text{ (l/s)} = 2,25 \times Q_m$$

Per la zona in esame, considerando che sono già insediati 349 abitanti, si ottengono i seguenti valori

$$Q_m \text{ (l/s)} = (349+436) \times 250 / 86400 = 2,27 \text{ l/s}$$

$$Q_p \text{ (l/s)} = 2,25 \times 2,27 = 5,11 \text{ l/s}$$

Raffrontando questo valore con i valori di portata di analoghe zone cittadine servite da condotte con DN uguali si ottiene la piena compatibilità della rete idrica di adduzione rispetto all'insediamento previsto dalla pianificazioni di comparto n. 17 di PRGC.

Per quanto attiene alla rete fognante, l'area in esame si trova in una zona terminale dell'impianto urbano di fogna ed interessa un tronco fognante DN 250 che confluisce nel canale (60x60) che da Via Cavalieri di Vittorio Veneto arriva al depuratore, oltre ad un tronco fognante DN 200, sempre corrente su Via Cavalieri di Vittorio Veneto che porta i reflui verso l'impianto di sollevamento situato sul Viale dei Crociati.

Come già detto l'insediamento abitativo previsto dalla pianificazione è pari a 436 abitanti, comprensivo degli "abitanti equivalenti" delle unità non residenziali previste al piano terra degli edifici. La sistemazione urbanistica di progetto consente allacciamenti diretti dei fabbricati alla rete cittadina, senza necessità di implementare la tubazione esistente.

Per valutare la sostenibilità della rete esistente si è proceduto ad analizzare l'attuale popolazione che utilizza i tronchi fognari posti sulla Via Cavalieri di Vittorio Veneto e la popolazione che, a seguito del nuovo insediamento pianificato, utilizzerà gli stessi tronchi.

I dati della popolazione sono desunti dall'ultimo aggiornamento censuario di Molfetta (31/12/2015). L'attuale popolazione pari a 349 abitanti, mentre, dopo la realizzazione dell'insediamento urbanistico di progetto, la popolazione complessiva sarà pari a 785 abitanti equivalenti. Considerati i criteri di progettazione delle reti urbane fognarie, realizzate in conformità alla Circolare del Ministero dei LL.PP. n° 11633 del 07.01.1974 (pendenza minima 0,5% - velocità massima 2,5 m/s) e applicando un coefficiente di contemporaneità pari 0,5, poiché si tratta di tronchi adoperati da abitazioni e uffici, utilizzando la formula di Prandtl-Colebrook (con $k_b = 1,00 \text{ mm}$), si ottiene un diametro teorico pari a DN 200.



In conclusione, per quanto attiene la rete fognaria, è possibile affermare che i tronchi esistenti sono idonei a recepire gli scarichi dei nuovi insediamenti di progetto.

Esame osservazioni e controdeduzioni

➤ Osservazione Sig.ra Filomena Costantini.

L'osservazione rileva presunte contraddizioni nello schema di convenzione per l'attuazione del Piano, con particolare riferimento agli articoli 5, 6 e 12.

Il Settore Territorio, esaminata l'osservazione così controdeduce.

Premesso che la convenzione di un Piano attuativo ha lo scopo di disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia da attuarsi mediante i mezzi e le risorse pubblico/private al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, concretando una sorta di collaborazione tra p.a. e privati nel contemperamento dei rispettivi interessi, si evidenzia che, nel caso di specie, non si rilevano contraddizioni nell'articolato convenzionale laddove si significa che l'art. 5 si riferisce alle aree da cedere al Comune, mentre l'art. 12 si riferisce agli scambi reciproci fra i lottizzanti.

Inoltre, come esplicitato nel paragrafo relativo al destino dei manufatti da demolire di questa relazione, il comma 2° dell'articolo 5.1 è stato ri-articolato al fine di ottenere un miglior coordinamento ed ulteriori garanzie rispetto alle demolizioni previste dal Piano.

Si conclude che le previsioni dell'art. 5.1, come modificate con quanto proposto in questa relazione, risultano più aderenti alla piena realizzazione del Piano e, soprattutto, non inficiano gli scambi di aree tra i lottizzanti, disciplinate dal successivo articolo 12.

Si deve, inoltre, considerare l'intervenuta proposta di inserimento, nello schema di convenzione, di ulteriori garanzie relative alle demolizioni dei manufatti.

Per quanto sopra, si ritiene di non dover apportare modifiche al Piano, salvo quelle previste agli articoli 5 e 10 dello Schema di Convenzione.

➤ Osservazioni proposte dall'Ing. Rocco Altomare.

L'articolato documento, prima di entrare nel merito delle osservazioni/opposizioni, muove critiche alla qualità progettuale generale dell'intervento proposta dai privati con argomentazioni personali di carattere urbanistico, indi espone sedici osservazioni, infine conclude con ulteriori considerazioni sulla progettazione degli standard e chiede il "ritiro" del Piano e l'annullamento della Deliberazione di adozione dello stesso.

Prima di passare alla disamina delle osservazioni effettuate dal citato tecnico - con riferimento al Piano Particolareggiato redatto dallo stesso, nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio a seguito di Deliberazione della Giunta Comunale n. 234 del 30 agosto 2010 - occorre precisare, che il detto Piano Particolareggiato non è mai stato adottato dal Consiglio Comunale; pertanto nessun "annullamento" è necessario.

Inoltre, con riferimento alla suddivisione in UMI ed alla presunta "sperequazione" tra i proprietari dei suoli ricadenti nelle diverse UMI, giova precisare che tale suddivisione è stata operata, di



comune accordo, tra tutti i proprietari dei suoli, senza l'intervento del Comune. Essa è quindi il frutto di una libera scelta rispetto alla quale il Comune resta estraneo.

Anche il destino dei fabbricati che si trovano "a cavallo" tra il comparto e l'area di rispetto cimiteriale, ben delineato dalla Relazione e dallo Schema di Convenzione, con previsione di un "indennizzo" a favore dei rispettivi proprietari, lascia il Comune indenne da eventuali costi che risultano previsti tutti a carico dei Soggetti attuatori.

Precisato quanto sopra, il Settore Territorio, esaminate le osservazioni, così controdeduce.

Prima osservazione: Mancata revoca della DGC n 234/2010

Si rileva, preliminarmente, la totale insussistenza di un nesso di causalità giuridico-amministrativa tra la deliberazione della G.C. n 234 del 2010 e la deliberazione G.C. n 12 del 2015 di adozione del Piano di Lottizzazione, tenuto conto soprattutto del fatto che il Piano Particolareggiato predisposto all'epoca dal Settore Territorio, anche se esaminato con parere favorevole dalla competente Commissione Consiliare, non è mai stato adottato né tantomeno approvato dal Consiglio Comunale. Pertanto, nessuna "revoca" è necessaria.

Necessita inoltre rilevare che la Deliberazione della G.C. n.250 del 29 ottobre 2012 si era già posta in discontinuità rispetto a quanto deliberato con l'atto n. 234 del 2010, assumendo, relativamente al comparto 17, l'atto di indirizzo «di approvare il progetto di "riqualificazione di volumetrie preesistenti" ai sensi dell'art 34.1, comma 2°, delle NTA, ...».

Seconda osservazione. Riproposizione progetto edilizio bocciato

La deliberazione di G.C. n. 12 del 22 gennaio 2015 fornisce ampia motivazione in ordine al percorso che ha portato all'adozione del Piano, pertanto non sussiste nessuna "finta bocciatura", né tantomeno si configura una "inversione di marcia" dell'Amministrazione, in quanto il progetto finalizzato al rilascio del relativo Permesso di Costruire dovrà conformarsi al Piano di Lottizzazione in oggetto.

Terza osservazione. Mancata proposta di misure di salvaguardia di un bene ambientale

Con riferimento alla "cava dismessa" si deve precisare che la stessa, cartografata dall'Autorità di Bacino della Puglia non insiste nella parte di territorio interessata dal presente Piano di Lottizzazione.

Quarta osservazione. Mancata dichiarazione di conformità al PRGC

La conformità del PdL alle NTA del PRGC è già contenuta nella Relazione dell'Ufficio laddove si conferma la redazione del Piano ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle NTA del PRGC.

Quinta osservazione. Incompetenza della Giunta ad approvare la convenzione

Il PdL è stato adottato secondo la procedura descritta all'art 10 della L.R. 21/2011. Poiché la "convenzione urbanistica" è un elaborato essenziale ed integrante del Piano, segue, per l'effetto, lo stesso procedimento di formazione.



Sesta osservazione. Attribuzione rappresentanza

In conseguenza di quanto sopra ed in considerazione di quanto disposto dall'art 107 del D.Lgs. 267/2000 e dallo Statuto Comunale, risulta legittima la competenza del Dirigente ad intervenire in nome e per conto del Comune nella "convenzione urbanistica", come peraltro espressamente previsto nella Deliberazione di adozione del Piano e confermato nella proposta di approvazione.

Settima osservazione. Documentazione confusa

Gli elaborati denominati "Relazione geologica – geomorfologica – idrogeologica e geotecnica", nonché "Relazione geofisica" sono parte integrante del PdL adottato in quanto elencati nella deliberazione di adozione e regolarmente prodotti, ancorché non indicati nelle NTA e nella Relazione Tecnica Illustrativa.

Ottava osservazione. Rinuncia ai volumi residenziali pubblici

Il presente PdL interessa superfici da riqualificare, caratterizzate dalla presenza da un gran numero di micro insediamenti produttivi privati, ai sensi dell'art 34.1, comma 2 delle NTA del PRGC.

Pertanto sono stati correttamente computati, nella volumetria complessiva, solo i volumi esistenti (da riqualificare) e non già ipotetiche volumetrie rivenienti "dalla superficie della Strada Fondo Favale" così come eventuali volumi rivenienti da tutte le superfici private che insistono nell'area di intervento.

Si deve altresì precisare che nell'area di intervento non insistono volumi di proprietà comunale da riqualificare, pertanto nessuna "rinuncia" a presunti volumi residenziali pubblici risulta operata.

Nona osservazione. Risarcimento proprietari danneggiati

Al fine di chiarire la questione legata agli "indennizzi" in favore dei proprietari di immobili a cavallo del limite di comparto, si precisa che le relative previsioni di spesa, pari ad euro 72.500 sono espressamente indicate nella Relazione finanziaria.

Tali "indennizzi" sono posti a carico dei Soggetti Attuatori: infatti il punto 6.7 della convenzione espressamente stabilisce che «i soggetti attuatori del piano di lottizzazione e/o U.M.I. si obbligano a versare ai proprietari di quelle consistenze immobiliari, poste sul confine del piano di comparto, da demolire totalmente o parzialmente per la realizzazione della strada di PRGC la somma di euro 50,00/mc a titolo di indennizzo per la diminuzione di valore delle interessate proprietà». Pertanto si ribadisce l'assenza di qualsiasi onere a carico del Comune in tal senso.

Decima osservazione. Previsioni progettuali altezza massima

L'altezza massima dei fabbricati è fissata dalle NTA in 22,00 metri. Sulla copertura dei fabbricati previsti dal piano insiste il solo il torrino di sbarco ed un vano tecnico necessario ad allocare gli elementi impiantistici necessari all'utilizzazione di pannelli fotovoltaici.

Si precisa che al di sopra dei solai dei piani copertura (lastrici solari), è prevista la realizzazione di una struttura che svolgerà esclusiva funzione di supporto ai summenzionati pannelli fotovoltaici.

3



Essa sarà aperta su tutti i lati senza tompagni laterali. Non si rileva pertanto nessun “piano in più” rispetto all’altezza massima prevista dalle NTA.

Undicesima osservazione. Realizzazione opere di urbanizzazione

Tutti i riferimenti circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ivi compresi l’obbligo della loro esecuzione, le condizioni per il loro scomputo e così via, sono già indicati nell’art. 12 delle NTA del PdL oltre che all’art. 7 della bozza di Convenzione Urbanistica.

Il medesimo art. 7 della Convenzione dispone che in sede di stipula della stessa sarà allegato il progetto esecutivo delle urbanizzazioni, approvato dal Dirigente del Settore Territorio, con il relativo computo metrico esecutivo oltre che gli obblighi da parte dei lottizzanti anche in merito al collegamento con le reti infrastrutturali esistenti. Laddove previsto dall’intervento di nuove norme, il progetto esecutivo dovrà prevedere anche l’impianto per la cd “banda larga”, così come esso dovrà adeguarsi a tutte le integrazioni normative che dovessero intervenire.

Il computo metrico estimativo allegato al PdL è stato redatto sulla base del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla tav. 6 del PdL. Ovviamente, in fase esecutiva dovrà essere redatto il computo metrico “esecutivo”.

Dodicesima osservazione. Quantificazione superfici per urbanizzazioni e volumi residenziali

Preliminarmente occorre precisare che il Piano in argomento è qualificato come Piano di Lottizzazione privata che disciplina la riqualificazione delle volumetrie esistenti ai sensi dell’art. 34.1, comma 2°, delle NTA del PRGC, inserito all’interno di un Comparto edilizio, già dotato di un proprio Piano di Comparto. Pertanto ad esso non si applicano le previsioni dell’art. 7 delle NTA del PRGC che definiscono i requisiti di un Piano di Comparto, tra i quali è elencata la necessità di cessione gratuita da parte dei compartisti delle aree per servizi collettivi, pubblici e privati, in misura del 30% minimo della superficie fondiaria.

Pertanto, per i proponenti del PdL non vi è l’obbligo di individuare e cedere le suddette superfici ulteriori rispetto agli standard minimi di legge. Ciononostante, la scelta dei privati proponenti è stata quella di assoggettarsi volontariamente all’applicazione di quanto previsto al punto d. dell’art. 7 delle NTA, al fine di dimostrare una totale disponibilità a proporre un piano sostenibile e mirante a definire una porzione di quartiere con ampi spazi liberi a disposizione per l’aggregazione e la socializzazione.

Ovviamente tale scelta volontaria è fatta nei limiti delle disponibilità delle aree medesime, al netto delle aree per viabilità, per standard urbanistici e per aree di sedime, non potendosi pertanto annoverare come non conformità l’eventuale carenza rispetto alla percentuale del 30%, delle superfici volontariamente cedute per servizi collettivi.

Ciò stante, la scheda urbanistica riporta i seguenti dati:

la superficie minima di “standard” (ex DM 1444/68) per la UMI 1, rispetto ad una popolazione insediabile di 191 abitanti, è pari a 3.438 mq ($191 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab}$);

la superficie effettivamente ceduta è pari a 4.378 mq (con un surplus di 940 mq rispetto ai minimi);

la superficie minima di “standard” (ex DM 1444/68) per la UMI 2, rispetto ad una popolazione

B



insediabile di 100 abitanti, è pari a 1.800 mq (100 ab × 18 mq/ab);
la superficie effettivamente ceduta è pari a 2.316,50 mq (surplus di 516,50 mq rispetto ai minimi).
Dai dati esposti si rileva l'assoluta compatibilità delle dotazioni di "standard" rispetto alla legge.
Va inoltre aggiunto che la Convenzione urbanistica sarà sottoscritta da tutti i lottizzanti con contestuale cessione di tutte le aree previste per standard e per servizi collettivi, sia per la U.M.I. 1 che per la U.M.I. 2, garantendo quindi la realizzabilità dell'intero intervento previsto dal PdL.
La suddivisione in U.M.I. è infatti una soluzione che tende a rendere più snella la realizzazione dell'intervento, ma il soddisfacimento dei requisiti è garantito per l'intero Piano.
Pertanto, effettuati i riscontri del caso, come innanzi specificato, non si rilevano carenze di sorta.

Tredicesima osservazioni. Utilizzo volume Zona B2

Nessuna definizione dell'intervento da attuare nelle aree esterne al comparto è stata fatta circa la volumetria ricadente nella ZTO B2, ma solo una proposta allocativa, senza alcun carattere vincolante, visto che quelle aree saranno utilizzate secondo le indicazioni di Piano Regolatore.

Quattordicesima osservazione. Sperequazione

Nel richiamare la natura del presente Piano, già evidenziata ai punti precedenti, il concetto di "perequazione urbanistica" non risulta applicabile allo stesso in quanto riferibile alle volumetrie esprimibili e non ad altri parametri.

In ordine poi alla lamentata "sperequazione di valore" tra i proprietari ricadenti nella UMI 2 rispetto a quelli della UMI 1 (concetto completamente diverso da quello di perequazione urbanistica) occorre ribadire che il piano adottato è di iniziativa privata ed è stato proposto dagli stessi proprietari che hanno operato le scelte pianificatorie in base alle proprie valutazioni di convenienza.

Quindicesima osservazione. Autenticità ed originalità degli elaborati

Con riferimento alla "autenticità" ed "originalità" degli elaborati si deve rilevare che gli atti depositati risultano "autentici" (ossia non contraffatti) ed "originali" (non sono copie).

In ogni caso, con riguardo ai riferimenti alle disposizioni normative ivi richiamate, non si rilevano elementi normativi successivi che possano aver inficiato l'iter procedurale del Piano.

Infine, gli atti del Piano sono solo quelli ufficiali allegati alla Deliberazione di adozione e pubblicati sul sito web del Comune. Qualsiasi altra documentazione è estranea al Piano in argomento.

Sedicesima osservazione. Calcolo e verifica dei volumi esistenti

Si deve rilevare l'assoluta congruenza tra la tabella dei volumi rilevati dai Geomm. De Robertis e Marino redatta nel 2010 per conto dell'Amministrazione Comunale e quella allegata al PdL.

Le uniche differenze sono quelle relative ai volumi dei manufatti ricadenti in parte all'interno del comparto 17 ed in parte extra-comparto, sia verso la ZTO B2 e sia verso la fascia di rispetto cimiteriale.

Infatti, come indicato nei grafici, la perimetrazione grafica del Comparto 17 così come rinveniente dalle tavole di PRGC è stata contestualizzata sul rilievo dell'effettivo stato dei luoghi nel frattempo



mutati, allineandola in particolar modo con le strade effettivamente esistenti, in parte o per intero. Questo riallineamento della perimetrazione del Comparto 17 ha determinato l'inclusione, all'interno del comparto, di alcune volumetrie che invece erano state computate nelle tabelle del 2010 extra-comparto utilizzando la perimetrazione non contestualizzata all'effettivo stato dei luoghi, pur nel rispetto delle volumetrie complessive di ogni singolo manufatto.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene di aver esaurientemente controdedotto, ritenendo di non apportare modifiche al Piano, salvo quelle previste nella presente relazione relativamente agli articoli 5 e 10 dello Schema di convenzione.

➤ Osservazioni proposte dall'Associazione Laboratorio di Urbanistica Partecipata e Circolo Legambiente Molfetta.

Con la nota inoltrata viene dapprima ripercorso l'iter che ha determinato la suddivisione del comparto 17 di PRGC in quattro porzioni, soggette a diverse pianificazioni, indi vengono proposte considerazioni circa l'applicabilità dell'art. 34.1, comma 2°, delle NTA del PRGC che determinerebbe, secondo la prospettazione, posizioni di vantaggio "volumetrico" nei confronti dei proprietari degli immobili interessati dal presente Piano. Da questo assunto i proponenti l'osservazione deducono che la pianificazione in oggetto costituisca variante sostanziale al PRGC e, come tale, soggetta ad approvazione regionale.

Indi la nota prosegue ritenendo non chiara la qualificazione dello strumento urbanistico adottato ed il conseguente iter di formazione.

Vengono espresse considerazioni sugli aspetti di composizione urbanistica del Piano esprimendo perplessità in merito alle scelte attuate e si espongono dubbi sul regime degli immobili posti sulla prevista viabilità al limite del comparto che si estendono anche all'esterno dello stesso.

Il Settore Territorio, esaminate le osservazioni così controdeduce:

La suddivisione del Comparto 17 rinviene da precedenti decisioni del Consiglio Comunale, dettagliatamente esposte nella relazione illustrativa e nella deliberazione di adozione del Piano, pertanto si tratta di una situazione ormai consolidata della quale l'attuale pianificazione deve necessariamente tener conto.

La particolare situazione del Comparto n. 17, già evidenziata dalla pianificazione del PdZ ex Lege 167/62 approvato nel 2001, riconosce la suddivisione in quattro macro zone con la presenza dell'insediamento industriale a nord-est ed un'area che attraversava il comparto da est ad ovest nella parte centrale totalmente occupata da "piccoli insediamenti artigianali".

E' evidente che la descritta situazione rendeva di fatto non attuabili le previsioni del PRGC e del PdZ approvato a causa degli insostenibili costi di esproprio che ne sarebbero derivati, i quali sarebbero ricaduti sulle cooperative edilizie, determinando un prezzo di alloggio sicuramente maggiore di quelli di edilizia privata sul mercato e vanificando così il senso di un piano di edilizia residenziale pubblica.

Pertanto l'accoglimento della indicazione del TAR Puglia era finalizzata non a supportare una logica premiale, ma bensì una più realistica organizzazione del comparto, dandogli una



connotazione urbanistica più omogenea.

Lo strumento urbanistico adottato con la Deliberazione di G.C. n. 12/2015 è un Piano di Lottizzazione, di iniziativa privata, avente ad oggetto la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti, ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle NTA del PRGC, il cui fondamento normativo è chiaramente esplicitato nel paragrafo denominato "normativa applicabile" della relazione di ufficio allegata alla citata deliberazione 12/2015. Esso, poiché redatto in conformità a quanto contenuto nelle NTA del PRGC (e, precisamente, nel più volte richiamato art. 34.1, comma 2), non determina Variante al PRGC.

In merito alle considerazioni di carattere compositivo occorre segnalare che il Piano in oggetto ha ottenuto parere di compatibilità paesaggistica regionale ai sensi del PPTR.

Infine, ad ulteriore chiarimento del destino degli edifici posti a cavallo del limite di comparto, si specifica che gli stessi saranno demoliti per recuperare la volumetria ricadente all'interno del comparto, a fronte di un "indennizzo" che ristora i proprietari per le volumetrie demolite esterne allo stesso. Le relative previsioni di spesa, pari ad euro 72.500 sono espressamente indicate nella Relazione finanziaria e sono a carico dei Soggetti Attuatori, come esplicitato ai precedenti punti, senza costituire oneri a carico del Comune.

Per quanto sopra, pur concordando, in linea generale su taluni aspetti compositivi complessivi esposti nelle osservazioni, si deve prendere atto di situazioni esistenti, precostituite dalle precedenti pianificazioni.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, viste le osservazioni pervenute e considerati gli utili spunti di riflessione e di precisazione che esse hanno comportato, rilevata la conformità del Piano in oggetto rispetto alla strumentazione urbanistica generale ed alle NTA del PRGC vigente, si esprime **parere favorevole** all'approvazione del Piano così come adottato, in conformità al PRGC, con le prescrizioni contenute nei provvedimenti degli Enti sovraordinati da recepire in fase attuativa dello stesso, con l'integrazione dello Schema di Convenzione, per quanto attiene gli articoli 5 e 10, come sopra descritto.

Molfetta, 16 gennaio 2017

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO

ing. Alessandro Binetti





prot. 63698

del 2 LUG, 2015

Autorità Competente
Commissione locale per il Paesaggio

Oggetto : Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti del Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del P.R.G.C. Formalizzazione della proposta ai sensi dell'art.8, comma 1, L.R. 44/2012. Conclusione del procedimento
Decreto di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Il Responsabile del Procedimento

Vista:

la Legge Regionale 14 dicembre 2012, n. 44 recante "Disciplina Regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica", come modificata e integrata dalla Legge Regionale 12 febbraio 2014, n. 4;

il 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", pubblicato sul BURP n. 134;

la Determinazione Dirigenziale n. 523 del 24 aprile 2014 con la quale è stato adottato l'"Atto organizzativo interno di assetto delle competenze in materia di VAS" che individua l'Autorità Competente in materia di VAS per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS per i piani e programmi approvati in via definitiva dai comuni come di seguito:

Autorità Procedente:

Comune di Molfetta. Settore Territorio - Ufficio Pianificazione Urbanistica.
Dirigente Ing. Alessandro Binetti dal 01.08.2014
Via Martiri di Via Fani - 70056 Molfetta. pec: urbanistica@cert.comune.molfetta.ba.it

Autorità Competente:

Comune di Molfetta. Settore Territorio - Ufficio R.P. della Commissione Locale Paesaggio.
Via Martiri di Via Fani - 70056 Molfetta. pec: urbanistica@cert.comune.molfetta.ba.it

Preso atto che:

- con istanza prot. n.79157 del 01/12/2014 è stato presentato il Piano di lottizzazione per la "Ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti del Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del P.R.G.C." comprendente anche il Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS;



- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 22/01/2015 avente ad oggetto : *“Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti del Comparto Edelizio n. 17 ai sensi dell’art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del P.R.G.C. Adozione e formalizzazione della proposta ai sensi dell’art.8, comma 1, L.R. 44/2012* esecutiva come per legge, è stato adottato il Piano di Lottizzazione in oggetto indicato predisposto dal Settore Territorio e composto dagli elaborati di seguito elencati:
 - A. Relazione Tecnico Illustrativa- Scheda urbanistica;
 - B. Schede di Calcolo delle superfici e dei volumi;
 - C. Norme Tecniche di Attuazione;
 - D. Relazione finanziaria;
 - E. Schema di Convenzione;
 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
 - F. Elenco catastale delle ditte inserite nel Piano;
 - G. Raccolta dichiarazioni sostitutive di notorietà;
 - H. Raccolta titoli di proprietà e visure catastali;
 - I. Verifica di assoggettabilità a VAS –Rapporto preliminare
 - Relazione Geologica – geomorfologica-idrogeologica e geotecnica;
 - Relazione Geofisica – indagini;
 - 1. Stralci di inquadramento territoriale e stato dei luoghi;
 - 2. Planimetrie di individuazione delle U.M.I. e relativi dati catastali e volumetrici;
 - 3. Planimetrie di verifica e progetto delle U.M.I.e scheda urbanistica;
 - 4. Planimetrie generali di dettaglio, a piano terra e copertura;
 - 5. Pianta generale particolareggiata;
 - 6. Progettodi urbanizzazioni primarie;
 - 7. **UMI 1**
 - 7 a Planimetria piani interrati e piano terra, blocco A2;
 - 7 b Planimetria vari livelli, blocco A2;
 - 7 c Sezioni, blocco A2;
 - 7 d Prospetti, blocco A2;
 - 7 e Planimetria piani interrati e piano terra, blocco A3;
 - 7 f Planimetria vari livelli, blocco A3;
 - 7 g Sezioni, bloccoA3;
 - 7 h Prospetti, blocco A3;
 - 8. **UMI 2**
 - 8 a Planimetrie, sezioni e prospetti, blocco A4;
 - 8 b Planimetrie, sezioni e prospetti, blocco A5;
 - 9. Computo volumi e superfici, UMI 1 e UMI 2;
 - Proposta di elenco dei soggetti competenti in materia ambientale;
 - Attestazione di avvenuta pubblicazione all’Albo Pretorio;



- la adozione dello strumento urbanistico in oggetto rientra nell'ambito di applicazione del comma 4 dell'articolo 3 della L.R. 44/2012 e, pertanto, necessita di Verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 8 della L.R. 44/2012;
- con nota prot. 15233 del 03/03/2015 è stata trasmessa all'Autorità Competente in materia di VAS la documentazione richiamata all'articolo 8, comma 1, della L.R. 44/2012 ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Dato atto che:

L'Autorità Competente, avvalendosi della Commissione Locale per il Paesaggio, riunitasi in data 12/03/2015, giusto verbale che si allega al presente provvedimento, ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati, tenendo conto dell'elenco proposto dall'Autorità Procedente, ha verificato la completezza della documentazione trasmessa ed ha avviato la consultazione con note prot.18972 del 18/03/2015 e seguenti trasmesse a mezzo pec. La documentazione relativa al Piano è stata pubblicata sul sito web istituzionale all'indirizzo <http://www.sportellounicomolfetta.it> sezione *piani e programmi*;

i soggetti ed Enti consultati sono i seguenti:

- REGIONE PUGLIA – Servizio Ecologia
- REGIONE PUGLIA – Ufficio Sismico e Geologico
- REGIONE PUGLIA – Servizio Beni Culturali
- REGIONE PUGLIA – Area di Coordinamento Politiche per la riqualificazione, la tutela e la sicurezza ambientale e per l'attuazione delle opere pubbliche
- REGIONE PUGLIA – Servizio Ciclo Rifiuti e Bonifica
- REGIONE PUGLIA – Servizio Urbanistica
- REGIONE PUGLIA – Area di Coordinamento Politiche per la mobilità e qualità urbana
- REGIONE PUGLIA – Servizio Assetto del Territorio
- REGIONE PUGLIA – Servizio Lavori Pubblici
- REGIONE PUGLIA – Servizio Risorse Naturali
- REGIONE PUGLIA – Servizio Tutela delle Acque
- REGIONE PUGLIA – Servizio Programmazione sociale ed integrazione socio-sanitaria
- REGIONE PUGLIA – Ufficio Provinciale dell'Agricoltura;
- ARPA Puglia
- Autorità Idrica Pugliese
- Autorità di Bacino della Puglia
- Direzione Generale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
- A.Re.S- Agenzia Regionale Sanitaria regione Puglia;
- Acquedotto pugliese s.p.a.
- Città Metropolitana di Bari-Servizio Ambiente
- ASL della Provincia di Bari

Rilevato che entro i termini previsti sono pervenuti i seguenti contributi che si allegano in copia al presente provvedimento:

- ASL BA-Dipartimento di prevenzione, nota prot. n. 22911 del 7 aprile 2015 con cui comunica quanto segue:

1. in primis si rammenta che, ai sensi del combinato disposto dal DPR n.285/90 e dalla L.R. n.34/08, è fatto divieto di costruire nuovi edifici all'interno dell'Area di Rispetto Cimiteriale ;

2. relativamente alle acque meteoriche ai sensi di quanto disposto dal Regolamento Regionale n.26/2013, ove si realizzi il riutilizzo delle stesse, in alternativa allo scarico in fogna bianca, occorre prevedere a realizzazione di idonei impianti di trattamento preliminare nei termini e secondo le indicazioni di natura tecnica di cui al richiamato R.R. n.26/13.

...ogni ulteriore valutazione e determinazione di competenza è rimandata all'atto della verifica delle progettazioni esecutive degli immobili in parola, ed a tal proposito si rappresenta che :

- in tutti i vani principali dovranno essere raggiunte, tramite aperture di idonea superficie, le condizioni ottimali di illuminazione e ventilazione naturale, nel rispetto del rapporto aero/illuminante minimo pari 1/8 , ovvero, nel caso degli antibagni e dei servizi igienici, tramite sistemi alternativi di ventilazione forzata;
- i piani interrati dovranno essere protetti dallo sviluppo di umidità per capillarità, oltre che tramite la realizzazione di idoneo vespaio, anche da una intercapedine lungo l'intero perimetro libero;
- la superficie minima dei vani soggiorno, letto matrimoniale e letto singolo dovrà essere pari, rispettivamente, a 14 mq., 14,mq. e 9 mq.;
- i bagni direttamente comunicanti con i vani principali, escluso quelli di servizio annessi alle camere da letto, dovranno essere disimpegnati tramite la realizzazione di un antibagno.;

➤ Autorità Idrica Pugliese, nota prot. n.23845 del 10 aprile 2015, con cui rappresenta che:

- "deve essere verificata la compatibilità con le infrastrutture interessate dal Servizio Idrico Integrato regionale, tenuto conto che per l'approvvigionamento idrico-potabile e per lo scarico delle acque reflue delle opere edilizie è previsto il collegamento alle rispettive reti pubbliche nella gestione di AQP S.p.A";

➤ Autorità di Bacino della Puglia, nota prot. n 25033 del 16 aprile 2015, fa presente che :

- "dalla verifica degli elaborati desunti dal portale comunale non risultano vincoli PAI per l'area d'intervento";

Visto:

il verbale conclusivo della Commissione Locale per il Paesaggio del 05/05/2015 il cui estratto si allega in copia a farne parte integrante e sostanziale che così conclude:

"Facendo seguito al verbale del 03.03.2015 con cui si avviava la procedura di verifica di assoggettabilità VAS del piano di che trattasi, sono pervenuti i pareri dei seguenti Enti:

- *Autorità Idrica Pugliese;*
- *Autorità di Bacino della Puglia;*
- *ASL BA;*

che si allegano.

Si condivide quanto riportato nei pareri pervenuti e pertanto si prescrivono le osservazioni. In particolare le prescrizioni dell'ASL dovranno essere inserite nelle NTA del Piano. Visti gli elaborati del Piano, si ritiene che esso non sia assoggettabile a VAS.

Si fa presente che l'esclusione dalla procedura VAS non esonera l'autorità procedente o il proponente ad applicare, qualora lo ritenesse opportuno, a quanto previsto dall'art.7 del regolamento n.44/2012.

Ai sensi dell'art. 96,comma 1 lett.d) delle NTA del PPTR approvato con delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015, non rientrando lo strumento urbanistico de quo nei territori costruiti, lo stesso è soggetto a parere di Compatibilità Paesaggistica (.....omissis.....) "

per tutto quanto sopra



DECRETA

1. di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il "Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti del Comparto Edelizio n. 17 ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del P.R.G.C. Adozione e formalizzazione della proposta ai sensi dell'art.8, comma 1, L.R. 44/2012;
2. di stabilire che i contributi pervenuti dai soggetti consultati ed i verbali della Commissione Locale per il Paesaggio facciano parte integrante e sostanziale del presente atto a valere come prescrizioni operative per l'esecuzione del Piano;
3. di assoggettare lo stesso Piano a parere di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett. d) delle N.T.A. del P.P.T.R., in combinato disposto con l'art. 7 comma 2 della L.R. n. 20/2009 come modificata dall'art.1 lettera b) della L.R. n. 19/2015

DISPONE

di provvedere, ai sensi dell'articolo 8, comma 5, della Legge Regionale n. 44/2012 e s.m.i. alla pubblicazione integrale all'albo pretorio on-line e sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo <http://www.sportellounicomolfetta.it> sezione *piani e programmi*, nonché per estratto sul BURP Puglia

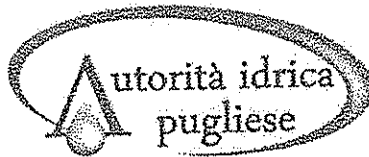
Molfetta, 01/07/2015

l'Autorità Competente

Il R. d. P. della Commissione locale per il Paesaggio

Mauro De Gennaro





Trasmissione a mezzo PEC

Al Comune di Molfetta – Settore Territorio
urbanistica@cert.comune.molfetta.ba.it

OGGETTO: Comune di Molfetta - Verifica di assoggettabilità a V.A.S. del "Piano di Lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17". Consultazioni.

Con riferimento alla nota di codesto Comune n. 18972 del 18.03.2015, acquisita al protocollo AIP n. 953 del 19.03.15, questa Autorità, per quanto di competenza, rappresenta che per il Piano in oggetto deve essere verificata la compatibilità con le infrastrutture interessate del Servizio Idrico Integrato regionale, tenuto conto che per l'approvvigionamento idrico-potabile e per lo scarico delle acque reflue delle opere edilizie è previsto il collegamento alle rispettive reti pubbliche nella gestione di AQP S.p.A..

Il riferimento per gli aspetti di programmazione delle infrastrutture suddette è costituito dal "Piano d'Ambito dell'ATO Puglia", la cui stesura approvata nel settembre 2002 è stata oggetto del documento di rimodulazione approvato in data 27.10.2009 dall'Assemblea dei Sindaci dell'Autorità, nonché dalla "nuova programmazione investimenti 2013", approvata con Deliberazione del Consiglio Direttivo AIP n. 5 del 18.03.2013.

Al riguardo, si rappresenta che sul sito Internet di questa Autorità, è riportato il vigente POT (Programma Operativo Triennale), che dà evidenza agli interventi previsti in base alla pianificazione d'Ambito, nonché, nella sezione "Monitoraggio Investimenti" (grandi interventi a progetto), sono riportati gli interventi in corso/di recente completamento.

I dati tecnici di approfondimento sulle opere del S.I.I., anche in riferimento alla localizzazione, possono essere acquisiti presso il Gestore AQP S.p.A., con la quale Società si invita a verificare la compatibilità con le infrastrutture gestite.

Distinti saluti.

Il Funzionario P.O.
(Servizio II - Approvvigionamento Idrico -
Qualità del Servizio - Riuso acque reflue)
Ing. Sallustio LAGATTOLLA

Il Direttore Generale
Ing. Vito COLUCCI



AUTORITÀ DI BACINO DELLA PUGLIA

L.R. 9 Dicembre 2002 n. 19

C/o INNOVA PUGLIA S.P.A. - (EX TECNOPOLIS CSATA)

Str. Prov. per Casamassima Km 3 - 70010 Valenzano - Bari

tel. 080 9182200 - fax. 080 9182244 - C.F. 93289020724

www.adb.puglia.it e-mail: segreteria@adb.puglia.it

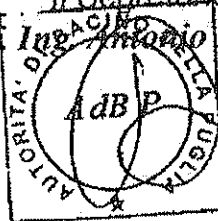
Autorità di Bacino della Puglia
AOO Protocollo Generale
USCITA - 16/04/2015 10:28 - 0005267
PROTOCOLLO :

Comune di Molfetta
Settore Territorio
RUP Mauro de Gennaro
urbanistica@cert.comune.molfetta.ba.it

**"Piano di lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n. 17 ai sensi dell'art. 34.1 comma 2° delle
Oggetto: NTA del PRGC. Formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8 comma 1 L.R. 44/2012. Avvio consultazioni per la verifica di assoggettabilità a VAS".**

In riferimento alla vs nota prot. n. 18972 del 18/03/2015, acquisita con ns prot. n. 3890 del 20/03/2015, con la quale veniva avviata la consultazione relativa al piano in oggetto, dalla verifica degli elaborati desunti dal portale comunale non risultano vincoli PAI per l'area d'intervento.

Il Segretario Generale
Prof. Ing. *Antonio Rosario Di Santo*



Responsabile del procedimento
Arch. Alessandro Cantatore
0809182202

AC *ASB*



REGIONE PUGLIA
 AZIENDA SANITARIA LOCALE DELLA PROVINCIA DI BARI
 DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
 SERVIZIO DI IGIENE E SANITÀ PUBBLICA | SISP AREA NORD

Segr. Cav. Passaggio
 9.4.2015

PROVINCIA DI BARI COMUNE DI MOLFETTA PROTOCOLLO LAMA SCOTELLA
- 7 APR. 2015
PROT. N° 220/11

MOLFETTA, 02/04/2015
 numero protocollo 339/2015/DIR - 154/2015-M
 risposta a nota * 18972
 allegati *

al sig. Dirigente Settore Territorio
 Comune di Molfetta
 Sede

oggetto

Piano di Lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17 ai sensi dell'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del del P.R.G.C. - avvio consultazione per la verifica di assoggettabilità a VAS. Parere S.I.S.P.

In riferimento alla vs. nota di pari oggetto lo scrivente, presa visione della documentazione agli atti d'Ufficio, rileva, innanzitutto, che il Piano di Lottizzazione, oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS, attiene alla ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel Comparto Edilizio n. 17, e riguarda la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale privata.

Ciò premesso, ai fini di quanto disposto dall'art. 4, comma 3, del D.lgs. n. 152/06 e s.m.i. in materia di VAS, pur non evidenziandosi, al momento, nelle previsioni del predetto P.d.L. eventuali condizioni di rischio per la salute pubblica, atteso che non è prevista la presenza di attività produttive che possano farsi rientrare nel novero delle attività insalubri o che, comunque, possano essere causa di situazioni anche solo potenziali di inquinamento ambientale e di rischio per la salute collettiva, nondimeno corre l'obbligo di segnalare alcune questioni meritevoli, a parere di chi scrive, di ulteriori precisazioni:

1. In primis si rammenta che ai sensi del combinato disposto dal DPR n. 285/90 e dalla L.R. n. 34/08 è fatto divieto di costruire nuovi edifici all'interno dell'Area di Rispetto Cimiteriale;
2. relativamente alle acque meteoriche ai sensi di quanto disposto dal Regolamento Regionale n. 26/2013, ove si realizzi il riutilizzo delle stesse, in alternativa allo scarico in fogna bianca, occorre prevedere la realizzazione di idonei impianti di trattamento preliminare nei termini e secondo le indicazioni di natura tecnica di cui al richiamato R.R. n. 26/13.

Si rimanda ogni ulteriore valutazione e determinazione di competenza all'atto della verifica delle progettazioni esecutive degli immobili in parola, ed a tal proposito si rappresenta che:

- in tutti i vani principali dovranno essere ragglunte, tramite aperture di idonea superficie, le condizioni ottimali di illuminazione e ventilazione naturale, nel rispetto del rapporto aereo/illuminante minimo pari ad 1/8, ovvero, nel caso degli antibagni e dei servizi igienici, tramite sistemi alternativi di ventilazione forzata;
- i piani interrati dovranno essere protetti dallo sviluppo di umidità per capillarità, oltre che tramite la realizzazione di idoneo vespaio, anche da una intercapedine lungo l'intero perimetro libero;
- la superficie minima dei vani soggiorno, letto matrimoniale e letto singolo dovrà essere pari, rispettivamente, a 14 mq., 14mq. e 9 mq.;
- i bagni direttamente comunicanti con i vani principali, escluso quelli di servizio annessi alle camere da letto, dovranno essere disimpegnati tramite la realizzazione di un antibagno.

Distinti Saluti.

PD/

SERVIZIO DI IGIENE E SANITÀ PUBBLICA
 | SISP AREA NORD

IL DIRETTORE
 DOT. PASQUALE DRAGO

www.asl.bari.it | sede legale: Lungomare Starita 6, 70123 BARI | p.iva c.f.: 06534340721

DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE
 Lungomare Starita 6, 70123 BARI
 pec: dipartimentoprevenzione.aslbari@pec.rupar.puglia.it
 SERVIZIO DI IGIENE E SANITÀ PUBBLICA | SISP AREA NORD
 Corso Piave 80, 70037 RUVO DI PUGLIA

tel 0805842 442 | fax 0805842 425
 mail: dipartimento.prevenzione@asl.bari.it
 tel 0803608 283 | fax 0803608 257
 mail: pasquale.drago@asl.bari.it

Altamura · Binetto · Bitetto · Bitonto · Bitritto · Corato · Giovinazzo · Gravina in Puglia · Grumo Appula · Molfetta · Palo del Colle · Poggiorsini · Ruvo di Puglia · Santeramo in Colle · Terlizzi · Toritto



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

ATTO DIRIGENZIALE

La presente determinazione, ai sensi del comma 3 art. 20 DPGR n. 443/2015, è pubblicata in data odierna all'Albo di questa Sezione dove resterà affissa per dieci giorni lavorativi consecutivi.

BARI, 21/09/2016

Il Responsabile

Dott.ssa Maria Lopinto

N. 333 del 21 SETTEMBRE 2016

del Registro delle Determinazioni

Codifica adempimenti L.R. 15/08 (trasparenza)	
Ufficio istruttore	<input type="checkbox"/> Servizio
Tipo materia	<input type="checkbox"/> PO FESR 2007-2013 <input type="checkbox"/> Altro
Privacy	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Pubblicazione integrale	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

Codice CIFRA: 45/DIR/2016/00333

OGGETTO: Comune di Molfetta (BA)

PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (art. 96 delle NTA del PPTR)

Piano di Lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n. 17 adottato con Delibera di GC 12 del 22.01.2015.

Ditta: Cirillo Tommaso et al.

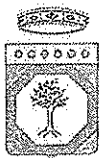
Il giorno 21/09/2016, in Bari, nella sede della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

la Dirigente della Sezione

VISTA la Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;

VISTA la Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";

VISTO l'art 16 comma 5 della LR n. 20 del 27.07.2001 come modificato dalla LR n. 28 del 22.02.2012;



SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

VISTA La DGR n. 176 del 16.02.2015 (BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e in particolare l'art. 96 delle NTA;

VISTO il decreto n. 41498 del 02.07.2015 dell'Autorità Competente - Ufficio RP della Commissione Locale Paesaggio di Molfetta, con la quale si è stabilita ai sensi degli artt. da 9 a 15 della LR 44/2012 la esclusione dello strumento urbanistico attuativo in questione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)

VISTO CHE con nota del 29.08.2016 prot. 44462 acquisita al protocollo della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con n 7862 del 02.09.2016, il Comune di Molfetta (BA) ha trasmesso la richiesta di parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR per il Piano di Lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n.17 del vigente PRG, adottato con Delibera di Giunta Comunale 12 del 22.01.2015.

La documentazione trasmessa dal Comune di Molfetta risulta costituita dall'Istanza di parere di compatibilità paesaggistica e dai seguenti elaborati trasmessi su:

- Supporto cartaceo:

- Copia delibera di Giunta Comunale n.12 del 22.01.2015;
- Decreto di non assoggettabilità a VAS

- Supporto magnetico magnetico:

Nome file	Oggetto tavola	impronte MD5
R1A-signed.pdf	Analisi del Contesto	44d2b915e4f462a16174eb3a7bb86bdc
R2A-signed.pdf	Realizzazione di compatibilità paesaggistica	d6c30f2021577d73c684b0eef1043f58
tav.1-signed.pdf	Stralci di Inquadramento territoriale e stato dei luoghi	205131e0cb7c72d2f9297e7de4476ede
tav.2-signed.pdf	Stralci di Inquadramento territoriale e stato dei luoghi	5ae4050ea6534bc28f817547f16495dc
tav.3-signed.pdf	Planimetrie generali di dettaglio, a piano terra e copertura	8a34e7d06852413efcecb3b49b373ce26
tav.4-signed.pdf	Planimetrie generali di dettaglio, a piano terra e copertura	182e08bed2c2e8d562bc5f4dcb296daa
tav.5-signed.pdf	Pianta generale particolareggiata	3913bd511191dc8c72a1221a47dd7ea9
tav.6-signed.pdf	Progetto delle urbanizzazioni primarie	33a8758841dac37fe27ca002ba74f6c6
tav.7a-signed.pdf	Planimetria piani interrati e piano terra, blocco A2	56ce16ae2864b795e9a29b4342ebb06f
tav.7b-signed.pdf	Planimetria vari livelli, blocco A2	b72c8652aa89845af9f9b7e2362411c9
tav.7c-signed.pdf	Sezioni, blocco A2;	a8206bd4f0fdf19d7a3a752bf785f589
tav.7d-signed.pdf	Prospetti, blocco A2	e019186df3bfd0815e2141c838d9d9d5
tav.7e-signed.pdf	Planimetria vari livelli, blocco A3	313a7911ed5872107156f541e8d4d883
tav.7f-signed.pdf	Planimetrie vari livelli, blocco A3	889ad200ffdc10ff62a532a1401fda69



**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

tav.7g-signed.pdf	Sezioni, blocco A3	e03b6a67ed5deb93946357613a0f2141
tav.7h-signed.pdf	Prospetti, blocco A3	7780ab56c1fe0484cb248c0f485ede
tav.8a-signed.pdf	Planimetrie, sezioni e prospetti, blocco A4	5ebdd2083514d60e66a18798f45ac5d3
tav.8b-signed.pdf	Planimetrie, sezioni e prospetti, blocco A5	24787a9d3983454ad710824f9da900c8
tav.9-signed.pdf	Computo volumi e superfici, UMI 1 e UMI 2	5042560acebdc65645b68f12450aa9c1

tav 1A-signed.pdf	Ubicazione dell'intervento	2a1ffccf58c9b6668995381c873a8659
tav 2A-signed.pdf	Estratti carografici PPTR	234c955e6abaa9b0d0e605baa3da75ed
tav 3A-signed.pdf	Rilievo del sito	1021d12c62d3f6f95044f80151c4fb7
tav 4A-signed.pdf	Simulazione - sovrapposizione su orofoto del progetto	de356ba05ef271d72e3303153fdf469a
tav 5A-signed.pdf	Simulazioni - sovrapposizione su orofoto del progetto	6e9647e77519a2ed06e0cc7d16573639
tav 6A-signed.pdf	Simulazioni - fotosimulazioni	d8a5ccc02e67cd02d45d6a9259f74bd7
tav 7A-signed.pdf	Documentazione fotografica	ba5d7a108f60ebf5c5699ae3492a2a4d
tav 8A-signed.pdf	Analisi del sito e del contesto - Quadri di sintesi;	826dec00235645fc37aef057942f2599

(DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO)

EVIDENZIATO CHE:

Lo strumento urbanistico generale vigente è il Piano Regolatore generale PRG approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001.

Preliminarmente si rappresenta che il Piano di Lottizzazione prevede la "Ristrutturazione Urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto 17, ai sensi dell'art. 34.1 comma 2 delle NTA del vigente PRGC del Comune di Molfetta".

Nel dettaglio nella relazione allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 12/2015 si specifica che: *"il progetto prevede il recupero della volumetria totale esistente all'interno dei limiti di comparto, che assomma a mc 29.873,80, attraverso la realizzazione di fabbricati per edilizia privata distribuiti in due Unità Minime di intervento autonome e indipendenti per le aree fondiarie e gli standard"*.

In particolare, dalla documentazione trasmessa si rappresenta che il Piano di Lottizzazione, organizzato sulla esistente viabilità denominata "Strada Vicolo Favale Fondo" prevede la demolizione dei manufatti esistenti e si articola nelle seguenti due Unità Minime d'Intervento:

- UMI 1. composta da n. 5 fabbricati con tipologie edilizie in linea organizzati in due organismi edilizi indicati rispettivamente come blocco A3 costituito da 3 corpi di fabbrica e blocco A2 costituito da due corpi di fabbrica. Entrambi gli organismi edilizi destinati ad edilizia residenziale sono composti da 7 piani fuori terra;
- UMI 2. composta da n. 2 fabbricati singoli indicati rispettivamente come blocco A4 e A5 destinati ad edilizia residenziale composti da 7 piani fuori terra.

B



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

La soluzione progettuale prevede, inoltre, la realizzazione di un parco attrezzato posto nella parte sud-ovest del comparto.

L'area oggetto di strumento urbanistico attuativo ricade su aree individuate su in catasto al Fg. n. 8 particelle nn. 199, 144, 143, 138, 198, 128, 112, 299, 300, 154, 170, 207, 46, 205, 206, 172, 171, 298, 122-209 129, 130, 131, 133, 132, 71, 95, 186, 95, 142, 139, 259, 456, 318, 2, 315, 438, 437, 692, 693, 1, parte 439, parte 938

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizi più significativi:

• Superficie area di riqualificazione (interna al limite di comparto di PRG)	mq	14.129,00
• Superficie territoriale di riqualificazione complessiva depurata da Strada Fondovalle	mq	13.244,00
• Volumi da edifici esistenti nell'area di riqual. (interni al limite di comparto di PRGC)	mc	29.873,00
• Volume residenziale	mc	26.125,00
• Volume commerciale	mc	3.020,20
• Abitanti	n	291

(TUTELE PAESAGGISTICHE INTRODOTTE DAL PPTR)

Dalla consultazione degli elaborati del PPTR approvato con DGR n. 176 del 16.02.2015, si rileva che:

- **Struttura Idro - geomorfologica:**

- *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

- **Struttura ecosistemica e ambientale**

- *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

- **Struttura antropica e storico-culturale**

- *Beni paesaggistici:* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo è marginalmente interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dalla "città consolidata" sottoposta dal PPTR agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78.

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica della proposta di variante, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che l'intervento ricade nell'ambito territoriale della "Puglia Centrale" ed in particolare nella Figura Territoriale



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

denominata "*La piana olivicola del nord barese*". Si evidenzia che il contesto in cui ricade l'area interessata dalla proposta di piano, risulta posizionato in località Rione Arbusto a ridosso delle espansioni urbane nord-ovest del Comune di Molfetta, compresa tra i margini degli insediamenti e la campagna.

Il valore paesaggistico - ambientale del contesto in esame è rilevabile nelle componenti strutturanti il tipico paesaggio rurale della piantata olivicola della conca barese, che prossima ai contesti urbani è parte integrante della cosiddetta campagna del ristretto. Questa è caratterizzata da un sistema di aree con colture legnose agrarie o orticole che, come nelle altre città costiere, ricadono nell'anello della SS 16, e si incuneano nell'edificato urbano. Talvolta i suddetti spazi si caratterizzano per la presenza di insediamenti in parte rurali (stalle, depositi ecc) a carattere produttivo che le cui funzioni erano poste ai margini della città otto-novecentesca.

Con riferimento alle aree interessate dal piano, esse sono poste a ridosso di una delle vicinali che assicurano il collegamento tra la città e la campagna, e sono strutturate da edifici che in passato avevano funzione di supporto all'attività agricola e che nel tempo sono stati dismessi e riconvertiti in laboratori artigianali, stalle per ricoveri animali da lavoro, depositi vari ecc. oggi prevalentemente abbandonati.

In particolare parte dell'area, con il suddetto edificato basso e denso attestandosi sui margini delle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento, è riconosciuta dal PPTR come ricadente nella cosiddetta "città consolidata".

Dalla documentazione trasmessa, così come rappresentato nella "relazione di compatibilità paesaggistica", si evidenzia tuttavia una bassa qualità edilizia ed urbana dell'edificato, che privo di spazi aperti pubblici è in parte abbandonato e compromesso da successivi interventi che hanno contribuito a dequalificare il valore del contesto paesaggistico di riferimento. Pertanto il Piano di Lottizzazione in oggetto prevede la riqualificazione dell'area attraverso la demolizione del suddetto edificato e la realizzazione di un parco urbano al fine di promuovere la qualità ecologica e insediativa del sito.

Tuttavia si rappresenta che sebbene il suddetto parco sia previsto a ridosso di una cava a gradoni ormai dismessa, in cui si riconosce un regime di naturalità consolidato, risulta in discontinuità con la stessa poiché la previsione della strada interna di comparto, attraversando in direzione est ovest l'area d'intervento, non assicura una adeguata connessione ecologica e paesaggistica dei due sistemi.

Inoltre l'edificio blocco A4 dell'UMI 2 si pone a ridosso del fronte della cava non definendo con la stessa alcuna relazione progettuale.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

Tutto ciò premesso, si ritiene di poter rilasciare il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione siano rispettate, le prescrizioni ed indirizzi di cui al paragrafo seguente, da verificare in sede di rilascio di permessi e autorizzazioni degli interventi da parte dell'ente delegato.

Le seguenti prescrizioni e indirizzi sono dettati al fine di assicurare il miglior inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di riferimento e di non contrastare con gli obiettivi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, ciò con particolare riferimento ai seguenti obiettivi:

- migliorare la qualità ambientale del territorio;
- salvaguardare e riqualificare le relazioni fra l'insediamento e il suo contesto paesaggistico e ambientale;
- riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
- garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani;
- riqualificare gli spazi aperti periurbani e/o interclusi: elevare la qualità abitativa delle urbanizzazioni periferiche, ristabilire un rapporto fruitivo fra città e campagna;

(PRESCRIZIONI E INDIRIZZI)

Nelle successive fasi di progettazione si provveda a:

- riconfigurare, al fine di assicurare una continuità ecologica e paesaggistica tra il parco urbano e la cava, la strada carrabile denominata "strada interna di comparto" rendendola una strada ciclopedonale. Detta strada dovrà essere realizzata in forma di percorso verde con materiali che garantiscano la permeabilità e rivestire funzioni esclusivamente ciclopedonali. In particolare la sua sezione variabile, ma mai superiore a 3 metri, dovrà prevedere aree attrezzate di sosta per la sua fruizione pubblica.

Detta strada pedonale dovrà inoltre essere realizzata esclusivamente con:

- materiali drenanti (battuto) da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche.
- specie arboree ed arbustive forestali autoctone ombreggianti in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde;
- muretti a secco in pietra locale costruiti su entrambi i lati, secondo le tecniche tradizionali, senza fare ricorso a sigillature dei giunti dei paramenti murari o a strutture murarie con nuclei in calcestruzzo o in laterizi, rivestiti da paramenti in pietra a faccia vista;
- traslare l'edificio blocco A4, conseguentemente alla riconfigurazione della "strada interna di comparto" il più possibile verso sud-est al fine di ridefinire il

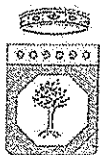


**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

- rapporto tra lo stesso e la cava. Lo spazio compreso tra detto edificio, a seguito della traslazione e la cava, sia trattato con essenze a verde autoctono;
- realizzare le rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati degli edifici siano delimitate da pareti verdi ricoperte da specie vegetali rampicanti e/o ricadenti, aggrappate direttamente o indirettamente alla muratura;
 - sistemare gli spazi aperti pubblici e privati (parcheggi pubblici, piazzali, aree di sosta, aree a verde attrezzato, viali d'accesso, aree di pertinenza, marciapiedi), esclusivamente con:
 - materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici;
 - specie arboree ed arbustive forestali autoctone al fine di consentire lo sviluppo e/o la ricostituzione del patrimonio botanico-vegetazionale autoctono.
 - realizzare le nuove recinzioni (dei singoli lotti, e sui fronti stradali pubblici e privati dell'area) evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, materiali plastici, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature;
 - utilizzare in riferimento ai corpi di fabbrica forme, (coperture, volumi, attacchi a terra, linee compositive, aperture, ecc.), dimensioni, tecnologie costruttive e materiali legati ai caratteri insediativi e ambientali del luogo, prevedendo preferibilmente per i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto rivestimenti ad intonaco e tinteggiature con coloriture tenui e/o bianche;
 - realizzare per la pubblica illuminazione (su viabilità di piano, giardini, parcheggi, ecc), impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico";

Indirizzi:

- al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:
 - sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
 - sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
 - la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

- integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
 - la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.
- nel caso di utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10.03.2011).
 - In fase di cantiere al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti dovrà essere garantito:
 - il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
 - la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
 - l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
 - l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
 - al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

(ADEMPIMENTI NORMATIVI GENERALI)

CONSIDERATO CHE il presente parere attiene all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplica effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 96.1.d delle NTA del PPTR fermo restando, nelle competenze dell'Amministrazione Comunale, l'accertamento della rispondenza dell'intervento in progetto alle norme urbanistico-edilizie vigenti e la verifica della conformità dell'intervento in progetto alla strumentazione urbanistica generale vigente nonché l'accertamento dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

SONO FATTI SALVI ED IMPREGIUDICATI dal presente parere eventuali diritti di terzi, nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela ambientale.

VERIFICA AI SENSI DEL D.LGS. 196/03

Garanzie alla riservatezza

La pubblicazione dell'atto all'albo, salve le garanzie previste dalla legge 241/90 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, secondo quanto predisposto dal D.Lgs. 196/03 in materia di protezione di dati personali, nonché dal vigente regolamento regionale n. 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari.

PRESO ATTO CHE il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in forza di quanto disposto dalla D.G.R. n. 458 del 08.04.2016 relativa alla definizione delle Sezioni di Dipartimento e relative funzioni, oggetto di adozione con D.P.G.R. n. 316 del 17.05.2016 e dalla D.G.R. n. 1176 del 29.07.2016 di Conferimento incarichi dirigenziali delle Sezioni.

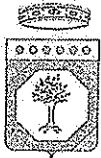
**ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/01 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED
INTEGRAZIONI**

"Si dichiara che il presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata o di spesa a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla regione e che è escluso ogni ulteriore onere aggiuntivo rispetto a quelli autorizzati a valere sullo stanziamento previsto dal bilancio regionale."

Ritenuto di dover provvedere in merito

DETERMINA

DI RILASCIARE, per le motivazioni richiamate nelle premesse, il **PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA** ai sensi dell'art. 96 delle NTA del PPTR, al Comune di Molfetta per l'attuazione del Piano di Lottizzazione per la ristrutturazione urbanistica delle volumetrie esistenti nel comparto edilizio n.17 adottato con Delibera di GC 12 del 22.01.2015 su suolo censito in catasto al al Fg. n. 8 particelle nn. 199, 144, 143, 138, 198, 128, 112, 299, 300, 154, 170, 207, 46, 205, 206, 172, 171, 298, 122- 209 129, 130, 131, 133, 132, 71, 95, 186, 95, 142, 139, 259, 456, 318, 2, 315, 438, 437, 692, 693, 1, parte 439, parte 938 nei termini di cui al paragrafo "Prescrizioni e Indirizzi".



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

DI TRASMETTERE al Sig. Sindaco del Comune di Molfetta e a cura della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio copia del presente provvedimento completo degli elaborati in formato digitale, come trasmessi dal Comune nota del 29.08.2016 prot. 44462 acquisita al protocollo della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con n. 7862 del 02.09.2016, ed elencati al punto "Documentazione agli atti" con le relative impronte MD5.

DI TRASMETTERE a cura della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in copia il presente provvedimento alla Ditta;

Il presente Provvedimento, redatto in un unico esemplare, composto di n.11 fasciate:

- sarà trasmesso in copia conforme all'originale al Segretariato generale della Giunta Regionale;
- sarà pubblicato all'albo della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio;
- è adottato in originale;

Il presente provvedimento può essere impugnato con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Puglia entro 60 giorni, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, dalla data della sua comunicazione.

La Dirigente della Sezione
Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

(ing. Barbara Loconsole)

*I sottoscritti attestano che il presente procedimento istruttorio affidato è stato
espletato nel rispetto delle norme vigenti e che il presente schema di
determinazione è conforme alle risultanze istruttorie.*

Il Funzionario
(arch. Luigi Guastamacchia)

La Dirigente "ad interim" del Servizio
Attuazione Pianificazione Paesaggistica
(arch. Maria Raffaella Lamacchia)



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

Si certifica l'avvenuta pubblicazione all'Albo della Sezione Tutela e Valorizzazione del
Paesaggio per 10 gg lavorativi dal 21/09/2016 al 04/10/2016

L'incaricato alla pubblicazione

Mare dofb

Regione Puglia

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio

Il presente atto originale, composto da n. 11 fasciate,
è depositato presso la Sezione Tutela e
Valorizzazione del Paesaggio, via Gentile 52 .










Il Responsabile

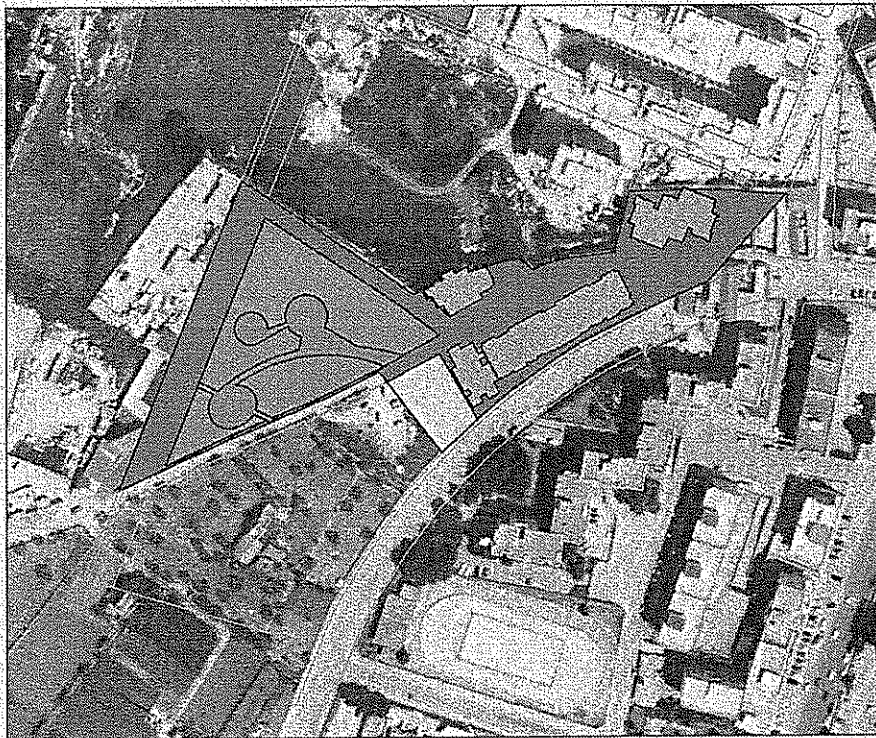
Mare dofb

Legenda

Ortofoto2013

POLIGONI CMP 17

-  1 limite comparto
-  area impermeabile
-  area permeabile
-  area semipermeabile
-  edificato
-  parcheggi
-  perimetro area di trasformazione
-  Strade
-  CMP17 DA DXF











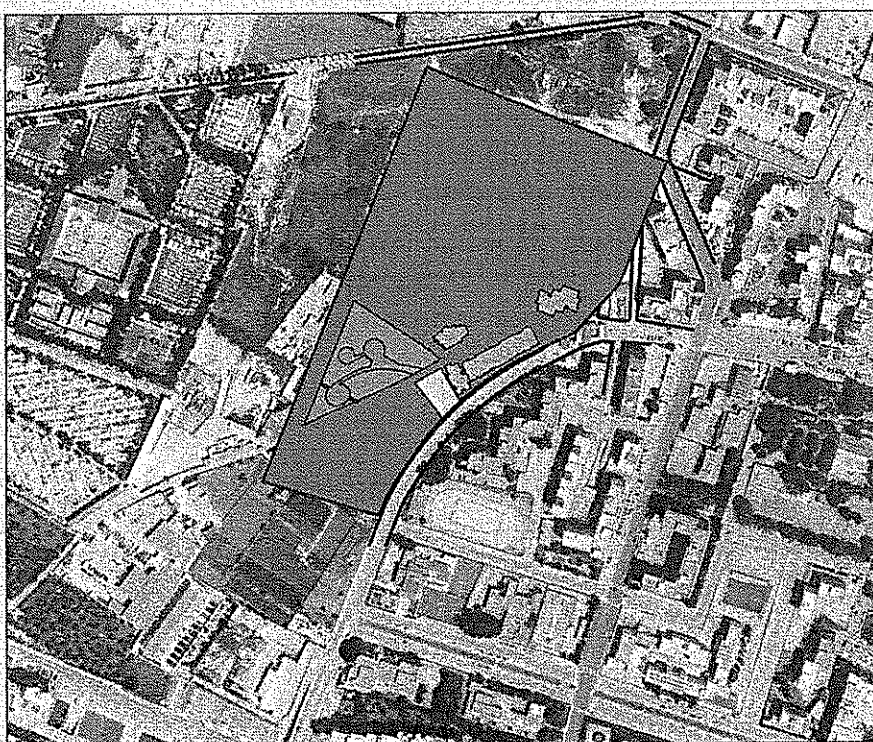
1:2.000

Legenda

Ortofoto2013

POLIGONI CMP 17

-  area impermeabile
-  area permeabile
-  area semipermeabile
-  edificato
-  parcheggi
-  perimetro area di trasformazione
-  Strade
-  CMP17 DA DXF



1:4.000