



COMUNE DI MOLFETTA
CITTA' METROPOLITANA DI BARI
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 230

del 20/07/2018

O G G E T T O: Piano Regolatore Generale – variante normativa art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012.

L'anno duemiladiciotto, il giorno venti del mese di luglio nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita, sotto la Presidenza del Sindaco Tommaso Minervini e con l'assistenza del Segretario Generale Irene Di Mauro, la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

MINERVINI Tommaso	SINDACO	PRESENTE
ALLEGRETTA Serafina	VICE SINDACO	PRESENTE
AZZOLLINI Gabriella	ASSESSORE	PRESENTE
BALDUCCI Ottavio	ASSESSORE	PRESENTE
CAPUTO Mariano	ASSESSORE	PRESENTE
MANCINI Pasquale Maria	ASSESSORE	PRESENTE
MASTROPASQUA Pietro	ASSESSORE	PRESENTE
PANUNZIO Angela	ASSESSORE	PRESENTE

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1° e dell'art. 147 bis del D.Lvo 267/2000 allegato alla presente deliberazione:

- dal Dirigente del Settore Territorio in ordine alla regolarità tecnica;
- dal Segretario Generale, Dirigente a.i. del Settore Servizi Finanziari e Istituzionali, in ordine alla non rilevanza contabile;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto facendola propria ad ogni effetto.

Successivamente, con separata votazione unanime

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SINDACO – PRESIDENTE
Tommaso MINERVINI

IL SEGRETARIO GENERALE
Irene DI MAURO

A cura dell'Assessore all'Urbanistica, sulla scorta dell'istruttoria effettuata dal Settore Territorio, è stata formulata la seguente

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

avente ad

OGGETTO: Piano Regolatore Generale – variante normativa art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012.

che viene sottoposta all'esame della Giunta Comunale

Premesso che:

con deliberazione di Consiglio Comunale n.51 in data 07/04/1998 è stato adottato, in variante al PRG all'epoca vigente, il Piano Straordinario di edilizia residenziale pubblica ex art.51 Legge n.865/71 localizzato nei comparti 1, 2, 3, 14, 15 e 16 della adottata variante generale del Piano Regolatore Comunale, poi approvato in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n.81 del 09/10/1998;

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

con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 14/04/2004 è stata approvata una variante di aggiornamento del Piano di Zona 167 che ha interessato i comparti 10, 11, 12 e 13 del PRGC;

con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 489 del 31 marzo 2005, pubblicata sul B.U.R.P. n. 61 del 22 aprile 2005, è stata definitivamente approvata una variante al Piano Regolatore Generale per ampliamento delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Delibere di C.C. n.41 e n.77 del 2003;

con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 1927 del 27 novembre 2007, pubblicata sul B.U.R.P. n. 181 del 19 dicembre 2007, è stata definitivamente approvata una variante normativa al Piano Regolatore Generale per riformulazione dell'art. 33.2 – commi 4 e 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, sottozona B2.

Rilevato che:

successivamente all'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica in precedenza elencati, sono intervenuti ulteriori strumenti di pianificazione di respiro regionale, aventi natura ambientale e paesaggistica, quali:

- il Piano di Bacino della Puglia - stralcio per l'Assetto Idrogeologico (nel seguito PAI), approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30 novembre 2005, poi aggiornato, per il territorio del Comune di Molfetta, con successive deliberazioni n. 224 del 29 giugno 2006, n. 11 del 20 aprile 2009 e n. 10 del 6 aprile 2017. Con detti atti, l'Autorità di Bacino ha individuato e poi aggiornato le perimetrazioni delle aree ad

Alta, Media e Bassa pericolosità idraulica del PAI che, nell'attuale configurazione, interessano ampie aree del territorio di Molfetta;

- il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 39 del 23 marzo 2015, ai sensi degli articoli 135, 143, 144 e 145, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; nonché ai sensi della Legge regionale 7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica" e s.m.i.;

l'art. 34.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRGC (nel seguito sinteticamente indicate con NTA), che disciplina la Zona residenziale C - Sottozona C1 (zone d'espansione) prevede che tali zone si attuino attraverso lo strumento urbanistico attuativo del Piano di Comparto definito dalla legislazione regionale vigente e, inoltre, specifica che: *"nei comparti n. 6, 9, 12 posti a contorno del quartiere Madonna delle Rose e nel comparto n. 13 posto a confine con il quartiere Belgiovine, pur rispettando la volumetria prevista, la tipologia dei volumi edilizi residenziali dovrà essere a casa bassa unifamiliare (a schiera) con H massima 8 mt."*;

l'art. 12 delle NTA caratterizza il principio informatore del PRGC, la perequazione urbanistica, disponendo che: *"tutte le aree comprese all'interno di un comparto pianificato sono da considerarsi equipotenti rispetto alla loro suscettività edilizia, a prescindere dagli usi previsti dal Piano per la zona stessa. Ciò significa che l'indice di fabbricabilità di comparto, espresso come rapporto m^3/m^2 tra volume degli edifici e superficie del comparto, è applicato all'intera superficie della zona indipendentemente dalla destinazione d'uso effettiva del suolo, prevista o attuata. Tutti i comparti appartenenti alla medesima zona omogenea hanno uguale indice di fabbricabilità di comparto (Ifc)."*.

Visto che il quadro normativo complessivo formatosi, in particolare a seguito dell'approvazione del PAI e del PPTR, determina una situazione di criticità per la pianificazione di alcuni comparti non ancora attuati, tra cui i Comparti 10, 11 e, soprattutto, 12 e 13.

Considerato che:

il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 7/2017, confermata con la deliberazione consiliare n. 15/2018 approvava il programma del Sindaco che prevede l'esecuzione dei comparti già approvati ed il completamento di tutta la pianificazione esistente che ha generato contenziosi grandemente onerosi, favorendo lo sviluppo edilizio attraverso, fra l'altro, la completa attuazione delle previsioni del PRGC non ancora concretizzate per cui è volontà dell'Amministrazione addivenire ad una rapida soluzione delle criticità in precedenza descritte;

peraltro, l'Amministrazione, nell'incontro con il Consorzio del Comparto 13 del 02/10/2017 ed in quello con i proprietari dei suoli dei Comparti 10, 11 e 12 tenutosi in data 21/05/2018, ha manifestato ai proprietari tale intenzione. Inoltre ha invitato il Consorzio del Comparto 13 ad abbandonare il contenzioso in atto presso il TAR Puglia e il ricorso straordinario al Capo dello Stato, invito a cui i proprietari hanno pienamente aderito.

Ritenuto che tali azioni devono essere coordinate col disposto dell'art. 7 delle NTA del PRGC che, nell'ambito del piano esecutivo del Comparto, consente di *"... sopprimere o modificare alcuni degli indici edilizi indicati nelle N.T.A. ad eccezione dell'indice volumetrico di comparto Ifc e delle*

distanze minime tra i fronti degli edifici". Che, pertanto, con nota prot. 16132 del 13 marzo 2018, è stato richiesto un parere alla Regione Puglia – Servizio Urbanistica in merito alla possibilità di utilizzare quanto riportato nel citato articolo anche per la tipologia edilizia.

Vista la nota assunta al protocollo 33321 del 28/5/2018, con la quale il Servizio Urbanistica della Regione Puglia ha precisato che *“così come è formulato l'art. 7 in uno con l'art. 34.1 (relativamente alla prescrizione sulla tipologia edilizia) delle N.T.A. del P.R.G. non è possibile procedere all'adozione ed approvazione del Piano di comparto senza che ciò comporti variante al P.R.G.”*.

Ritenuto che è interesse del Comune realizzare l'esecuzione di quanto già approvato alla luce degli strumenti urbanistici sopravvenuti, con direttiva Sindacale, ex art. 50 del D.Lgs. 267/2000, prot. 40121 del 26 giugno 2018, si è disposto *“di estendere la formulazione dell'art. 7 delle NTA del PRGC mediante una integrazione normativa che consenta l'equa esecuzione di quanto al PRGC superando le criticità emerse nella pianificazione attuativa dei comparti in precedenza individuati ed evitare ulteriore aggravio di contenziosi anche in relazione alla tassazione IMU per tali aree che debbono potersi esprimere secondo la pianificazione primaria e secondaria”*

Preso atto che il Dirigente del Settore Territorio con il professionista incaricato per il supporto alla pianificazione urbanistica hanno predisposto la variante normativa al Piano Regolatore Generale composta da:

- relazione illustrativa;
 - testo delle Norme Tecniche d'Attuazione modificato nell'art. 7;
- allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (**All. A**).

Considerato che:

l'art. 3, comma 11, della L.R. 44/2012 dispone che: *“La Giunta regionale disciplina ... le modalità per la registrazione dei casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.”*;

in data 15 ottobre 2013, con la pubblicazione sul BURP n. 134, è entrato in vigore 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”*;

in data 17 febbraio 2014, con la pubblicazione sul Burp n. 21, è entrata in vigore la Legge Regionale n. 4 del 12 febbraio 2014 che ha modificato e integrato la Legge Regionale n. 44/2012, disponendo, tra l'altro, la delega ai comuni per l'esercizio delle competenze relative all'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS esclusivamente per i Piani e Programmi approvati in via definitiva dai comuni;

in data 19 giugno 2015, con la pubblicazione sul Burp n. 86, è entrato in vigore il Regolamento Regionale 8 giugno 2015, n. 16 che ha modificato il Regolamento Regionale n. 18/2013.

Rilevato che:

l'art. 7 del Regolamento Regionale n. 18/2013, nel testo attualmente vigente, come modificato dal Regolamento n. 16/2015, stabilisce le procedure per la *“Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS”*;

il comma 2 dello stesso articolo individua i piani urbanistici comunali per i quali si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS in esito alla conclusione della predetta procedura di registrazione, fra cui: “... VIII. modifiche ai piani urbanistici comunali generali che non comportano incremento del dimensionamento insediativo globale, degli indici di fabbricabilità territoriale o di comparto o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), non trasformano in edificabili aree a destinazione agricola (comunque definite negli strumenti urbanistici comunali), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;”

Vista la relazione illustrativa della variante (in allegato sub A), con la quale si attesta, fra l'altro, che la variante normativa in parola ricade nella fattispecie di cui al punto VIII del comma 2 dell'art. 7 del Regolamento Regionale ed è quindi soggetta alla procedura di registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS descritta all'art. 7 comma 4 dello stesso Regolamento.

Rilevato che la procedura di registrazione prevede la trasmissione telematica alla Regione della copia dell'atto amministrativo di formalizzazione della proposta di piano urbanistico comunale di cui all'art. 8 comma 1 della L.R. n. 44/2012.

Visto il parere favorevole alla formalizzazione della proposta espresso, per quanto di competenza, dal Dirigente del Settore Territorio in data 29 giugno 2018, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (All. B);

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

Vista la Legge Regionale n. 56/80;

Vista la Legge Regionale n. 20/2001;

Visto il T.U.EE.LL. approvato con D.Lvo n.267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii. ;

Vista la Parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 14 dicembre 2012, n. 44, come modificata e integrata dalla Legge Regionale 14 febbraio 2014, n. 4;

Visto il Regolamento Regionale 09 ottobre 2013, n. 18 come modificato dal Regolamento Regionale 08 giugno 2015, n. 16;

PROPONE DI DELIBERARE

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

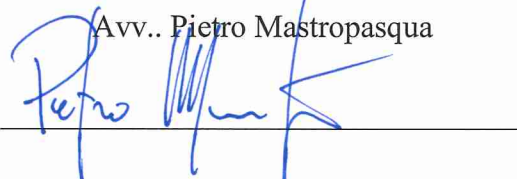
- 1. Prendere atto** della proposta di variante normativa al Piano Regolatore Generale allegata sub. A al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, composta da:
 - relazione illustrativa;
 - Norme Tecniche d'Attuazione - testo modificato nell'art. 7;nonché del parere espresso dal Dirigente del Settore Territorio allegato sub. B al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

2. **Dare atto** che la proposta di variante rientra nell'ambito dei Piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS di cui all'art. 7 del Regolamento Regionale n. 18/2013 e smi ed è, pertanto, soggetta a procedura di registrazione.
3. **Per l'effetto**, formalizzare la proposta di Piano per la variante di cui al precedente punto 2.
4. **Dare mandato** al Dirigente del Settore Territorio di acquisire i pareri, comunque denominati, necessari ai sensi della vigente normativa di settore.
5. **Proporre al Consiglio Comunale di adottare**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, la variante normativa alle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C.
6. **Dare atto** che Responsabile del Procedimento è l'ing. Alessandro Binetti, Dirigente del Settore Territorio.
7. **Demandare** al Responsabile del Procedimento gli adempimenti consequenziali.

Si propone, altresì, stante l'urgenza degli adempimenti conseguenti, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

Molfetta, 03.07.2018

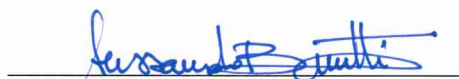
L'Assessore all'Urbanistica
Avv. Pietro Mastropasqua



Il Dirigente del Settore III - Territorio sottoscrive la presente proposta di deliberazione a valere quale parere favorevole reso ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del D.lgs. n. 267/2000.

Molfetta, 03.07.2018

Il Dirigente del Settore Territorio
ing. Alessandro Binetti



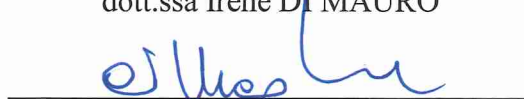
Il Dirigente a.i. del Settore I - Servizi Finanziari e Istituzionali, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147- bis del D.Lgs n. 267/2000,

di regolarità contabile

di non rilevanza contabile in quanto non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Molfetta, 3/7/2018

Il Dirigente a.i. del Settore I
Servizi Finanziari e Istituzionali
dott.ssa Irene DI MAURO





"A"

CITTA' DI MOLFETTA

Settore Territorio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE NORMATIVA AL PRGC

Premessa. Quadro della Pianificazione Generale

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.51 in data 07/04/1998 è stato adottato, in variante al PRG all'epoca vigente, il Piano Straordinario di edilizia residenziale pubblica ex art.51 Legge n.865/71 localizzato nei comparti 1, 2, 3, 14, 15 e 16 del nuovo PRGC, poi approvato in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n.81 del 09/10/1998.

Con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul B.U.R.P. n. 96 del 04 luglio 2001 e sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 08 agosto 2001 è stata definitivamente approvata la variante generale del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 14/04/2004 è stata approvata una variante di aggiornamento del Piano di Zona 167 che ha interessato i comparti 10, 11, 12 e 13 del PRGC.

Successivamente all'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica di iniziativa pubblica in precedenza elencati, sono intervenuti ulteriori strumenti di pianificazione di respiro regionale, aventi natura ambientale e paesaggistica, quali:

- il Piano di Bacino della Puglia - stralcio per l'Assetto Idrogeologico (nel seguito PAI), approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30 novembre 2005, poi aggiornato, per il territorio del Comune di Molfetta, con successive deliberazioni n. 224 del 29 giugno 2006, n. 11 del 20 aprile 2009 e n. 10 del 6 aprile 2017. Con detti atti, l'Autorità di Bacino ha individuato e poi aggiornato le perimetrazioni delle aree ad Alta, Media e Bassa pericolosità idraulica del PAI che, nell'attuale configurazione, interessano ampie aree del territorio di Molfetta;
- il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 39 del 23 marzo 2015, ai sensi degli articoli 135, 143, 144 e 145, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; nonché ai sensi della Legge regionale 7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica" e s.m.i.

L'art. 34.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PRGC (nel seguito sinteticamente indicate con NTA), che disciplina la Zona residenziale C - Sottozona C1 (zone d'espansione) prevede che tali zone si attuino attraverso lo strumento urbanistico attuativo del Piano di Comparto definito dalla legislazione regionale vigente e, inoltre, specifica che: *"nei comparti n. 6, 9, 12 posti a contorno del quartiere Madonna delle Rose e nel comparto n. 13 posto a confine con il quartiere Belgiovine, pur rispettando la volumetria prevista, la tipologia dei volumi edilizi residenziali dovrà essere a casa bassa unifamiliare (a schiera) con H massima 8 mt."*

L'art. 12 delle NTA caratterizza il principio informatore del PRGC, la perequazione urbanistica, disponendo che: *"tutte le aree comprese all'interno di un comparto pianificato sono da considerarsi equipotenti rispetto alla loro suscettività edilizia, a prescindere dagli usi previsti dal*



Piano per la zona stessa. Ciò significa che l'indice di fabbricabilità di comparto, espresso come rapporto m^3/m^2 tra volume degli edifici e superficie del comparto, è applicato all'intera superficie della zona indipendentemente dalla destinazione d'uso effettiva del suolo, prevista o attuata. Tutti i comparti appartenenti alla medesima zona omogenea hanno uguale indice di fabbricabilità di comparto (Ifc)."

Criticità del sistema normativo pianificatorio

Il quadro normativo complessivo formatosi, in particolare a seguito dell'approvazione del PAI e del PPTR, determina una situazione di criticità per la pianificazione di alcuni comparti non ancora attuati, tra cui i Comparti 10, 11 e, soprattutto, 12 e 13, anche per effetto della concomitante applicazione di una norma, ormai obsoleta e sicuramente poco aderente alle esigenze dell'attuale mercato edilizio molfettese quale quella prevista dall'art. 34.1 delle NTA in precedenza trascritta che prescrive, per tali comparti, la tipologia edilizia della casa bassa unifamiliare a schiera. Infatti, il mercato è ormai saturo per la tipologia edilizia di casa bassa unifamiliare a seguito della realizzazione di numerose unità di questo genere nei comparti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7-8, 9 e 16 tanto che in alcuni comparti di tipo misto (con fabbricati pluripiano e case unifamiliari a schiera), come il n. 4, la cui pianificazione è stata definitivamente approvata già da alcuni anni, sono stati realizzati esclusivamente i fabbricati; la stessa situazione si sta sviluppando nel comparto 3, la cui pianificazione è di recente approvazione, dove è partita la costruzione dei soli fabbricati.

Non si può sottacere, peraltro, che la rigida applicazione del predetto quadro normativo comporterebbe, in violazione alle previsioni dello stesso articolo 34.1 delle NTA, una riduzione della volumetria prevista dalle medesime NTA per detti comparti, come più volte rappresentato in passato dai proprietari dei suoli e dallo stesso Settore Territorio. Tale conseguenza determinerebbe un'iniqua lesione delle legittime aspettative formatesi in capo ai proprietari dei suoli che, sin dall'approvazione del PRGC, pagano sui tali suoli, in quanto edificabili, imposte calcolate tenendo conto della massima suscettività edificatoria prevista dalle NTA del PRGC con un più che probabile rischio di contenzioso.

L'Amministrazione, nell'incontro con il Consorzio del Comparto 13 del 02/10/2017 ed in quello con i proprietari dei suoli dei Comparti 10, 11 e 12 tenutosi in data 21/05/2018, ha manifestato ai proprietari tale intenzione. Inoltre ha invitato il Consorzio del Comparto 13 ad abbandonare il contenzioso in atto presso il TAR Puglia e il ricorso straordinario al Capo dello Stato, invito a cui i proprietari hanno pienamente aderito.

Una possibile soluzione del problema è stata inizialmente individuata nel disposto dell'art. 7 delle NTA del PRGC che, nell'ambito del piano esecutivo del Comparto, consente di "... *sopprimere o modificare alcuni degli indici edilizi indicati nelle N.T.A. ad eccezione dell'indice volumetrico di comparto Ifc e delle distanze minime tra i fronti degli edifici*". Pertanto, con nota prot. 16132 del 13 marzo 2018, è stato richiesto un parere alla Regione Puglia – Servizio Urbanistica in merito alla possibilità di utilizzare la deroga sopra indicata anche per la tipologia edilizia.

Con nota assunta al protocollo 33321 del 28/5/2018, il Servizio Urbanistica della Regione Puglia ha precisato che "*così come è formulato l'art. 7 in uno con l'art.*

(relativamente alla prescrizione sulla tipologia edilizia) delle N.T.A. del P.R.G. non è possibile procedere all'adozione ed approvazione del Piano di comparto senza che ciò comporti variante al P.R.G.”.

Direttive dell'Amministrazione

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 7/2017, confermata con la deliberazione consiliare n. 15/2018 approvava il programma del Sindaco che prevede l'esecuzione dei comparti già approvati ed il completamento di tutta la pianificazione esistente che ha generato contenziosi grandemente onerosi, favorendo lo sviluppo edilizio attraverso, fra l'altro, la completa attuazione delle previsioni del PRGC non ancora concretizzate per cui è volontà dell'Amministrazione addivenire ad una rapida soluzione delle criticità in precedenza descritte.

Ritenuto che è interesse del Comune realizzare l'esecuzione di quanto già approvato alla luce degli strumenti urbanistici sopravvenuti, con direttiva Sindacale, ex art. 50 del D.Lgs. 267/2000, prot. 40121 del 26 giugno 2018, si è disposto *“di estendere la formulazione dell'art. 7 delle NTA del PRGC mediante una integrazione normativa che consenta l'equa esecuzione di quanto al PRGC superando le criticità emerse nella pianificazione attuativa dei comparti in precedenza individuati ed evitare ulteriore aggravio di contenziosi anche in relazione alla tassazione IMU per tali aree che debbono potersi esprimere secondo la pianificazione primaria e secondaria”*

Contenuti della proposta di Variante

Al fine di ottenere lo scopo prefissato, è possibile operare una modifica dell'art. 7 delle N.T.A. includendo fra le norme derogabili con il Piano di comparto, oltre agli indici, anche la tipologia edilizia eventualmente prescritta dalle norme del PRGC. Tale soluzione appare preferibile a quella della mera soppressione, nell'art. 34.1, per i comparti 6, 9, 12 e 13, della previsione della tipologia unifamiliare a schiera con altezza massima di 8 mt perché lascia agli uffici competenti e all'Organo deliberante un maggior controllo sulle ipotesi di deroga eventualmente previste dai piani esecutivi presentati. Di conseguenza si propone di modificare il testo dell'art. 7 delle NTA del PRGC introducendo, dopo le parole *“Il progetto attuativo del Comparto può sopprimere o modificare”* all'inizio del quinto comma, le parole *“le tipologie edilizie e”*, ottenendo il seguente testo:

ART. 7 Piani di comparto

Il P.R.G.C. si attua nelle zone di espansione residenziale o nelle altre zone, ove previsto, mediante il Piano di Comparto definito dalla legislazione regionale vigente; esso costituisce una unità di intervento urbanistico ed edilizio.

Le perimetrazioni delle aree soggette a Piano di Comparto sono contenute negli elaborati di P.R.G.C. e tutte le aree all'interno di detto perimetro, ancorché diversamente tipizzate, concorrono alla generazione dei volumi edilizi secondo parti proporzionali alla loro consistenza. Le aree di cui al comma 3°, punti a), c), d) ed e), all'interno di ciascun comparto, vanno cedute gratuitamente al Comune. Al momento della redazione del piano di comparto



possono essere escluse quelle aree già occupate da immobili, da strade e/o comunque interessate da vincoli di asservimento per precedenti titoli abilitativi.

Le aree all'interno del comparto, nell'ambito della precisazione di cui al comma precedente, si suddividono in:

- a. aree per la viabilità primaria e secondaria;*
- b. aree per la espansione residenziale, terziaria, produttiva e commerciale pubblica e privata;*
- c. aree per standards di cui al D.M. 1444/68;*
- d. aree per servizi collettivi, pubblici e privati, a livello urbano e extra urbano, ove previste o in misura del 30% minimo ove non previste;*
- e. aree per la formazione del parco urbano pubblico (ove previsto).*

Le aree comprese nel perimetro del comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrono secondo quote proporzionali costanti per ciascuna tipologia di intervento ammesso, alla formazione delle superfici costruibili, secondo il valore dell'indice di edificabilità territoriale.

*Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamento, della superficie del comparto; in caso di differenze con le quantità inserite nelle tabelle di P.R.G.C., la superficie totale assentita sarà calcolata sulla base della superficie misurata e dell'indice di edificabilità territoriale) e si procederà alla rideterminazione delle aree per espansione (residenziale o produttiva) all'interno del comparto. Il progetto attuativo del Comparto può sopprimere o modificare **le tipologie edilizie e** alcuni degli indici edilizi indicati nelle N.T.A. ad eccezione dell'indice di edificabilità territoriale IT e delle distanze minime tra i fronti degli edifici.*

Il piano di comparto può essere di iniziativa privata, purché presentato dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro delle aree interessate dal comparto (), previa pubblicizzazione dell'iniziativa agli aventi diritto.*

Contestualmente all'adozione del piano di comparto l'Amministrazione Comunale definisce tempi e modi di realizzazione del Comparto e di costituzione del consorzio dei proprietari secondo la legislazione nazionale e regionale vigente.

() art. 16 comma 1 lettera b) della L.R. n° 20 del 27.07.2001 come precisato dall'art. 37 della L.R. n° 22 del 19.07.2006.*

[N.d.r.: testo coordinato con il nuovo testo delle NTA già proposto all'approvazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 2, comma 5 della L.R. 11/2017 e smi]

Aspetti ambientali e paesaggistici della Variante Normativa al PRGC

Con l'approvazione della variante normativa proposta, i Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) dei comparti non ancora pianificati (comparti 12 e 13) potranno motivatamente proporre l'allocatione, nei comparti stessi, di fabbricati pluripiano laddove l'attuale formulazione dell'art. 34.1 delle NTA consente l'uso di una tipologia edilizia esclusivamente a casa unifamiliare bassa.

Dal punto di vista paesaggistico e ambientale, tale possibilità consentirà ai progettisti dei piani urbanistici esecutivi di adottare soluzioni che consentano un rispetto di più ampio respiro



delle zone di maggior pregio e/o sensibilità (area della Lama Martina e aree vincolate dal PAI) come identificate dai vincoli sovraordinati.

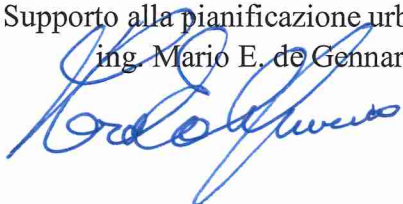
Peraltro, la previsione tipologica dell'art. 34.1 delle NTA appare, oggi, ingiustificata, oltre che per tutti i motivi in precedenza illustrati, anche sotto il profilo della conformazione dello skyline cittadino. Infatti, prescindendo dai comparti 6 e 9, ormai quasi completamente attuati, il Comparto n. 13 confina a nord con un'area ricadente nella Zona Omogenea di tipo C/2, precisamente con le aree interessate dall'insediamento denominato "Consortio Meral". Si tratta di un complesso di numerosi edifici realizzati ai sensi dell'art. 18 del D.L. 13/5/91 n. 152, convertito con modificazioni dalla Legge 12/7/91 n. 203, ormai in stato di avanzata realizzazione (attualmente sono completi ed abitati già undici fabbricati e altri sono in costruzione) con edifici pluripiano di altezza di circa 20 metri. Pertanto, il rigido rispetto della previsione tipologica delle NTA e della relativa altezza comporterebbe un brusco e irragionevole salto del futuro skyline della zona, un evidente e criticabile squilibrio architettonico tra differenti tipologie edilizie in aree urbane contigue oltre a criticità legate al soleggiamento, alla ventilazione e alla privacy degli edifici unifamiliari a schiera da realizzare nel Comparto n. 13.

Analoga situazione, poi, si creerebbe nel comparto 12; infatti, a causa della riduzione degli spazi edificabili indotta dalla variante al PAI, l'edificazione nei confinanti comparti 10 e 11 si attuerà sicuramente con fabbricati della massima altezza possibile (22mt derogabili a 25mt in caso di impossibilità di raggiungere l'indice di comparto) generando gli stessi problemi già descritti con il comparto 13.

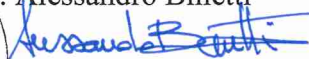
In ogni caso, la variante normativa proposta opera solo in presenza di piani urbanistici esecutivi che, a loro volta, saranno soggetti, a seconda della fattispecie, a verifica di assoggettabilità a VAS o a procedura di VAS e di compatibilità paesaggistica regionale.

Dall'analisi di quanto sopra riportato, si evince che la proposta in oggetto presenta un buon grado di integrazione con gli obiettivi generali di sostenibilità ambientale e con quelli specifici di carattere paesaggistico del PPTR.

Supporto alla pianificazione urbanistica
ing. Mario E. de Gennaro




Il Dirigente del Settore Territorio
ing. Alessandro Binetti





"B"

CITTA' DI MOLFETTA

Settore Territorio

PARERE IN MERITO ALLA FORMALIZZAZIONE DELLA VARIANTE NORMATIVA AL PRGC

Adempimenti in materia di VAS

In merito all'applicazione della legge Regionale n. 44/2012 in materia di VAS, l'art. 7 del Regolamento Regionale n. 18/2013, nel testo attualmente vigente, stabilisce le procedure per la "Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS". Il comma 2 dello stesso articolo individua i piani urbanistici comunali per i quali si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS in esito alla conclusione della predetta procedura di registrazione, fra cui: "... VIII. *modifiche ai piani urbanistici comunali generali che non comportano incremento del dimensionamento insediativo globale, degli indici di fabbricabilità territoriale o di comparto o dei rapporti di copertura (o dei corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale), non trasformano in edificabili aree a destinazione agricola (comunque definite negli strumenti urbanistici comunali), e non determinano una diminuzione delle dotazioni di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi;*".

La variante normativa proposta riguarda esclusivamente la possibilità di variare la tipologia edilizia, in precedenza rigidamente stabilita, per alcuni comparti, dall'art. 34.1 delle NTA. Pertanto, è di tutta evidenza che la stessa non comporta variazione di tutti gli indici e parametri indicati al punto VIII del comma 2 dell'art. 7 del Regolamento Regionale n. 18/2013 ad eccezione del rapporto di copertura che, però, non solo non si incrementerà ma, al contrario, per effetto della maggior compattezza dell'edificato, si ridurrà a beneficio di una maggiore disponibilità di aree libere da destinare a verde privato.

Pertanto, con la presente, si attesta che la variante normativa al PRGC proposta **rientra nei criteri di esclusione dalla procedura di VAS** previsti dal Regolamento Regionale n. 18/2013 e s.m.i. ed è pertanto soggetta alla conseguente procedura di registrazione.

Acquisizione pareri degli Enti sovra-ordinati

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i., si precisa che la Regione Puglia, con documento tecnico approvato con la Deliberazione di Giunta n. 1309 del 3 giugno 2010 (pubblicata sul Burp n. 104 del 16 giugno 2010) ha esplicitato che "*necessitano del parere regionale previsto dall'art. 89, comma 1, solo quelle varianti che comportano modificazioni su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica e, cioè, sugli elementi indicati ex art. 4 legge n. 64 del 1974, giusta art. 84 DPR 380/2001, di seguito riportati integralmente:*

- *l'altezza massima degli edifici in relazione al sistema costruttivo, al grado di sismicità della zona ed alle larghezze stradali;*
- *le distanze minime consentite tra gli edifici e giunzioni tra edifici contigui;*
- *le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto nel dimensionamento degli elementi delle costruzioni e delle loro giunzioni;*
- *il dimensionamento e la verifica delle diverse parti delle costruzioni;*
- *le tipologie costruttive per le fondazioni e le parti in elevazione*".

Pertanto, rilevato che la variante proposta non comporta modificazioni sugli elementi indicati, non risulta necessario acquisire il parere regionale.





Con riferimento a quanto disposto dall'art. 4, commi 4 e 5, delle NTA del PAI, si riporta quanto ivi previsto:

“4. La realizzazione di tutti gli interventi previsti nelle aree di cui al comma 1, salvo gli interventi di somma urgenza di cui all'art. 5 punto c), è sottoposta al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

5. Nessun intervento previsto nelle aree di cui al comma 1, può essere approvato da parte della competente autorità di livello regionale, provinciale o comunale senza il preventivo o contestuale parere vincolante da parte dell'Autorità di Bacino”.

Rilevato che la variante proposta non individua interventi specifici nelle aree soggette a tutela che, viceversa, saranno individuati dalla pianificazione attuativa del PRGC, la stessa risulta esclusa dal campo di applicazione.

In ogni caso, i piani urbanistici esecutivi, definendo gli interventi, saranno soggetti al parere di cui all'art. 4, commi 4 e 5, delle NTA del PAI.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 96, comma 1, delle NTA del PPTR, si precisa che la lettera c) prevede che:

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

...

c) per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale e provinciale o ad approvazione regionale; ...”

Pertanto andrà richiesto il parere regionale di compatibilità paesaggistica, dopo l'adozione della Variante.

Molfetta, 29 giugno 2018



Dirigente del Settore Territorio
ing. Alessandro Binetti

Deliberazione di Giunta Comunale n. 230 del 20/07/2018

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 e 134 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 – Art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009 e ss.mm.ii.)

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal giorno 25 LUG, 2018 per quindici giorni consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Irene Di Mauro

Certificato di avvenuta esecutività e pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio On Line del sito informatico istituzionale del Comune www.comune.molfetta.ba.it dal _____ per quindici giorni consecutivi;
- è divenuta esecutiva, essendo decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Irene Di Mauro

, li _____