



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

N. 292

del 16/10/2018

O G G E T T O: Piano Regolaore Generale – Variante normativa agli artt. 32.2 Sottozona A/2 e 33.1 Sottozona B/1 ed Allegato B, 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 sedici del mese di ottobre 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	ASSENTE
AZZOLLINI Gabriella	ASSESSORE	PRESENTE
BALDUCCI Ottavio	ASSESSORE	PRESENTE
CAPUTO Mariano	ASSESSORE	PRESENTE
MASTROPASQUA Pietro	ASSESSORE	PRESENTE
PANUNZIO Angela, Maria	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 agli artt. 32.2 Sottozona *A/2* e 33.1 Sottozona *B/1* ed Allegato B, 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 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 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;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 19 luglio 2018, sono state approvate, ai sensi dell'art. 2 comma 5, della L.R. 18 maggio 2017 n. 11 e s.m.i, le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale Comunale adeguate alle definizioni uniformi di cui alla Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016.

**Considerato che** una larga parte del centro abitato a nord della linea ferroviaria è costituito dalle sottozone omogenee *A/2* e *B/1* del PRGC, normate rispettivamente dagli articoli 32.2 e 33.1 delle NTA.

#### **Rilevato che:**

la disciplina urbanistica di entrambe le sottozone omogenee prevede un vincolo strumentale, ossia prescrive che l'attuazione del PRGC sia subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo che, per la zona *A/2*, può essere un piano particolareggiato o un piano di recupero mentre, per la zona *B/1*, è previsto soltanto il “*piano particolareggiato di iniziativa pubblica*”. In particolare, le NTA prevedono, nelle more della redazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi, la possibilità di eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ex articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 con esclusione, quindi, degli interventi di ristrutturazione;

la giurisprudenza, con indirizzo pressoché costante, ha classificato come *ristrutturazione* qualunque intervento di contenuto innovativo rispetto all'edificio preesistente, anche isovolumetrico, includendo in questa tipologia il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, la demolizione e ricostruzione isovolumetrica e la ricostruzione di parti di edifici crollati o demoliti;

il vincolo strumentale previsto per la sottozona B/1, comportando una sostanziale inedificabilità, è decaduto per decorrenza del termine quinquennale previsto dall'art. 9 D.P.R. n. 327 del 8 giugno 2001 (T.U. delle espropriazioni) per cui si applicano le norme sostitutive contenute nell'art. 9 del T.U. in materia di edilizia (*Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica*) che consente gli interventi di ristrutturazione limitatamente a “*singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione*”;

il vincolo strumentale previsto per la sottozona A/2, consentendo la predisposizione di *Piani di Recupero* di iniziativa privata, ha natura conformativa per cui è ancora vigente. Tuttavia, a tale strumento urbanistico si applicano le previsioni del quarto comma dell'art. 27 della Legge 457/1978 che, sostanzialmente, coincidono con quelle dell'art. 9 del T.U. dell'edilizia sopra riportate.

**Visto che** il quadro normativo complessivo formatosi per le sottozone A/2 e B/1 consente interventi di ristrutturazione di portata praticamente limitata alle singole unità immobiliari mentre non sono possibili interventi maggiormente impegnativi quali la fusione di più unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso, la ricostruzione di parti di edifici crollate in passato e la demolizione e ricostruzione, neppure isovolumetrica e in sagoma.

**Considerato che:**

la struttura normativa prevista dalle NTA, anche tendo conto delle ulteriori possibilità offerte dalla normativa nazionale vigente, limita vistosamente le capacità di riuso, recupero e riqualificazione degli immobili esistenti in una vasta zona della città;

l'attuale orientamento normativo tende a favorire il riutilizzo e la rivitalizzazione dell'edificato esistente migliorandone le qualità prestazionali e le condizioni igienico-sanitarie ove compromesse e, in generale, l'adeguamento degli edifici vetusti agli attuali standard abitativi, in particolare dal punto di vista impiantistico;

l'Amministrazione comunale di Molfetta, in conformità agli obiettivi del P.R.G.C. (cfr. obiettivo E1 a pagina 10 e F1 a pagina 12 della relazione tecnica illustrativa), promuove la riqualificazione delle parti già urbanizzate del territorio cittadino prefigurandone cicli di vita più lunghi e, dunque, maggiormente sostenibili, riconoscendone così il valore energetico e sociale in esse ancora presente;

la riqualificazione edilizia favorisce lo sviluppo di attività economiche a maggiore valore aggiunto in zone caratterizzate da un'eccessiva prevalenza della funzione abitativa. Essa inoltre mobilita

valori economici importanti sia in relazione alla proprietà immobiliare, sia per gli operatori del settore che dalla trasformazione urbana ed edilizia traggono beneficio.

**Rilevato che** per le considerazioni in precedenza esposte, la riqualificazione edilizia costituisce una opportunità per la città che è doveroso incentivare e favorire.

**Rilevata**, altresì, la necessità di consentire maggiori opportunità per il riuso, il recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente, fermo restando la tutela necessaria per interventi su edifici di pregio storico, artistico e paesaggistico.

**Ritenuto** che tale possibilità consente, altresì, non solo il riuso dell'esistente ma anche il rispèermio di nuovo suolo in espansione.

**Preso atto che:**

il Dirigente del Settore Territorio ed il professionista incaricato per il supporto alla pianificazione urbanistica hanno predisposto una proposta di Variante normativa al Piano Regolatore Generale composta da:

- relazione illustrativa;
- testo delle Norme Tecniche d'Attuazione modificato negli artt. 32.2 – Sottozona A/2 e 33.1 – Sottozona B/1 nonché Allegato B;

allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (**All. A**).

**Considerato che:**

ai fini della Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi di cui alla parte II del D.Lgs. 152/2006 e smi, disciplinata, in ambito regionale dalla L.R. 14 dicembre 2012, n. 44, l'art. 3, comma 11, della L.R. 44/2012 dispone che: *“La Giunta regionale disciplina, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, ... altresì 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 08 giugno 2015, n. 16 che ha modificato il Regolamento Regionale 09 ottobre 2013, n. 18.

**Rilevato che** 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;"

**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:

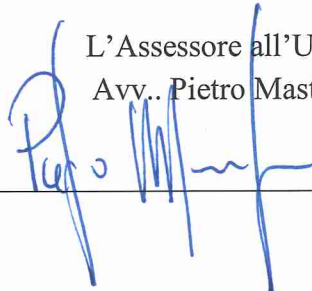
- relazione illustrativa;
- testo delle Norme Tecniche d'Attuazione modificato negli artt. 32.2 – Sottozona A/2 e 33.1 – Sottozona B/1 nonché Allegato B;

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 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, 15/10/2018

L'Assessore all'Urbanistica  
Avv. Pietro Mastropasqua

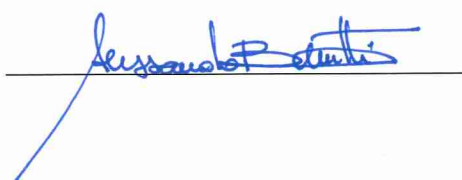


---

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, 15 OTT. 2018

Il Dirigente del Settore Territorio  
ing. Alessandro Binetti



---

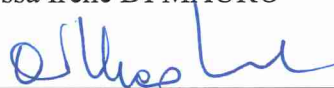
Il Dirigente a.i. del Settore I - Servizi Finanziari e Istituzionali, vista ed esaminata la proposta di deliberazione sopra riportata, esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147- bis del D.Lgs n. 267/2000,

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, 15 OTT. 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 disciplina urbanistica della Zona A sottozona A/2 e della Zona B sottozona B/1 del PRGC

#### Premessa

Il Comune di Molfetta è dotato di Piano Regolatore Generale la cui Variante generale (nel seguito PRGC) è stata definitivamente approvata, ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 1980, 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.

Il PRGC di Molfetta, in ossequio alla normativa urbanistica nazionale e regionale vigente, individua le zone territoriali omogenee di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per le quali sono previste specifiche disposizioni dalle Norme Tecniche di Attuazione (nel seguito NTA). Inoltre è prevista l'articolazione di alcune tipologie di zona omogenea in sottozone in relazione alle specificità di alcune parti del territorio comunale di Molfetta e agli intendimenti della pianificazione urbanistica generale.

Il PRGC individua le seguenti quattro zone omogenee definite "residenziali" (art.14):

- A Zone di interesse storico-ambientale
- B Zone di completamento urbano
- C Zone di espansione
- Ca Zone di espansione (parzialmente edificate)

Le zone omogenee "A" e quelle di completamento urbano di tipo "B" sono individuate e perimetrare nelle tavole di piano ai sensi del D.M. 1444/68 e comprendono, rispettivamente, le aree edificate da sottoporre a tutela e quelle urbane con prevalente funzione residenziale.

La zona "A" è divisa in tre sottozone:

- sottozona "A/1" che comprende le zone urbane identificate di "interesse storico- ambientale" ai sensi del D.M. 1444/68 o sottoposte a vincolo di cui alla Legge 1497/39 (*oggi Parte III del D.Lgs. 42/2004 e smi*);
- sottozona "A/2" che include le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900;
- sottozona "A/3" costituita da aree, luoghi, edifici, torri, casali, paesaggi edificati intesi come pagliai a trullo in pietra locale e quant'altro appartenente al patrimonio immobile del territorio di Molfetta di interesse storico, architettonico, botanico, faunistico, ambientale e/o di particolare bellezza naturale, ivi compresa una fascia di rispetto circostante della larghezza di 150 mt.

La zona "B" comprende sette sottozone nelle quali possono essere promossi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio urbano esistente oltre che per nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna zona.

33



La Sottozona "A/2" della zona omogenea A del PRGC (nel seguito per brevità indicata semplicemente come zona A/2) è normata dall'art. 32.2 delle NTA che recita:

*"Le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900.*

*Gli interventi devono tendere:*

- *al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva;*
- *alla possibilità di sostituzione solo in caso di interesse pubblico in riferimento a particolari destinazioni (parcheggi, traffico, ecc.) e per immobili di accertato scarso valore storico ambientale;*
- *alla possibilità di completamento del 1° piano con opportuna altezza in riferimento alla larghezza della strada e ai fabbricati limitrofi e prospicienti;*
- *a individuare punti dove intervenire per creare piazzette di sosta e/o parcheggi.*

*Il PRGC si attua mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero; in mancanza di questi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001".*

La Sottozona "B/1" della zona omogenea B del PRGC (nel seguito per brevità indicata semplicemente come zona B/1) è normata dall'art. 33.1 delle NTA:

*"Il PRGC si attua mediante piano particolareggiato di iniziativa pubblica. Gli interventi devono tendere alla conservazione, alla riqualificazione edilizia e alla riqualificazione del tessuto urbanistico mediante la valorizzazione delle aree libere non edificate di proprietà pubblica e/o privata asservita funzionalmente agli edifici esistenti, mediante un insieme sistematico di interventi pubblici e/o privati per dotarla di eventuali servizi individuali e collettivi non presenti.*

*In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle prescrizioni allegate ...omissis..."*

Le sottozone omogenee del PRGC sono identificate nella tavola D05.

### **Composizione dell'edificato della zona A/2**

La zona A/2 del PRGC di Molfetta comprende l'area del centro storico perimetrata da: Cantieri Navali in loc. Spiaggia Maddalena, via Mameli, via Apicella, via Immacolata, via Carlo Alberto, via D'Azeglio, via Rattazzi, via Senatore Palummo, via Maranta, via Vista, via Cattaneo, via Volta, via Fiorino, vicolo Garibaldi, Lungomare Colonna, via Baccarini, viale Pio XI, via Cap. De Candia, via Silvestri, via Paolo Poli, via sott. Pomodoro, via Baccarini, Piazza Moro, Zona ferroviaria, via Terlizzi, Corso Fornari, via Zuppetta, via Nievo, via san Francesco d'Assisi, via dei Medici, vico 12° Madonna dei Martiri e vico 14° Madonna dei Martiri.

### **Composizione dell'edificato della zona B/1**

La zona B/1 comprende due distinti nuclei: il primo, posto a levante, coincide con un'area, anch'essa centrale, che si trova fra la descritta zona A/2, il Lungomare Colonna, via Don Cosmo

Azzollini, via da Palestrina, viale Pio XI, il complesso edilizio “*Le mimose*”, via G. Salvemini, via Martiri della Resistenza, via Azzarita e via Leonardo Mezzina; il secondo, ubicato invece a ponente, confina ad est con la zona A/2, a sud con corso Fornari, ad ovest con via Fermi, via San Giocchino e via Sergio Fontana e a sud con via Madonna dei Martiri.

### **Disciplina urbanistica ed effetti derivati**

Nel PRGC, l'apparato normativo che regola le zone A/2 e B/1 è costituito dalle tavole D04 (*Legenda*) e D05 (*Zone Omogenee*) nonché dalle NTA, in particolare, per le due zone, rispettivamente dagli artt. 32.2 e 33.1 sopra riportati in stralcio.

La disciplina urbanistica di entrambe le zone prevede che l'attuazione del PRGC sia subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo che, per la zona A/2, può essere un piano particolareggiato o un piano di recupero mentre, per la zona B/1, è previsto soltanto il “*piano particolareggiato di iniziativa pubblica*”. In realtà, nel secondo comma dell'art. 33.1, in contrasto con la previsione del 1° comma, è riportata la dizione “*piano di recupero*” ma si ritiene sia un refuso poiché, nella tavola D04, sono confermate le dizioni “*piano particolareggiato – piano di recupero*” per la zona A/2 e “*piano particolareggiato*” per la zona B/1.

Per entrambe le zone, le NTA prevedono che, nelle more della redazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi, si possano eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ex articolo 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 con esclusione, quindi, degli interventi di ristrutturazione.

La giurisprudenza, con indirizzo pressoché costante, ha classificato come *ristrutturazione* qualunque intervento di contenuto innovativo rispetto all'edificio preesistente, anche isovolumetrico, includendo in questa tipologia il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, e la realizzazione di nuovi impianti. Sono compresi nelle ristrutturazioni la demolizione e ricostruzione isovolumetrica e la ricostruzione di parti di edifici crollati o demoliti.

In considerazione del fatto che, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettere a) e b) della L.R. n. 14 del 30 luglio 2009 e s.m.i., in tali zone non sono consentiti gli interventi di ampliamento previsti dagli articoli 3 e 4 della Legge Regionale (cosiddetto *Piano Casa*), è di tutta evidenza che la struttura normativa prevista dalle NTA determina una forte compressione del diritto proprietario poiché ne limita vistosamente la capacità di riqualificazione del proprio immobile, in contrasto, peraltro, con l'orientamento normativo degli ultimi anni, teso a favorire il riutilizzo e la rivitalizzazione dell'edificato esistente, e con gli stessi obiettivi del PRGC (cfr. obiettivo E1 a pagina 10 e F1 a pagina 12 della relazione tecnica illustrativa del PRGC).

È appena il caso di precisare che, per la zona A/2, di maggior significato storico, la tutela è garantita dalla previsione delle NTA che limita la possibilità di sostituzione edilizia agli edifici “*di accertato scarso valore storico ambientale*”.

Prima facie potrebbe sembrare che la ratio della norma risieda nella necessità di reperire, attraverso un piano urbanistico esecutivo, gli standard urbanistici di cui, notoriamente, tali zone sono deficitarie. Tuttavia l'argomentazione appare priva di pregio se si considera l'operato del vigente PRGC; infatti, nella relazione tecnica illustrativa dello strumento urbanistico generale, paragrafo

4.6, viene chiarito come la variante generale del PRGC provveda all'integrale recupero dei fabbisogni pregressi di standard, quindi anche dei deficit esistenti nelle zone A e B, come peraltro richiesto anche dagli obiettivi del PRGC (cfr. obiettivo F2 a pagina 12 della relazione). Ad ulteriore conferma, nel paragrafo 4.5.3 della relazione, rubricato come *"Metodologie e definizioni degli interventi edilizi nelle zone A e B"*, viene espressamente chiarito che *"... Deve inoltre essere assicurata la qualità insediativa nelle zone di intervento mediante il rispetto degli standards urbanistici, sia riqualificando quelli già esistenti sia recuperandone gli eventuali deficit - qualitativi e quantitativi - in aree immediatamente interagenti e collegate con le parti urbane edificate sedi degli interventi di trasformazione/conservazione..."*.

Tale recupero si sostanzia attraverso tre elementi:

- individuazione di aree espressamente destinate a servizi nella tavola D05;
- previsione di comparti di edificazione nelle zone B;
- maggior dotazione di servizi nei comparti della zona C di espansione attraverso la previsione, in ciascuno di essi, di una superficie pari al 30% di quella di comparto, aggiuntiva rispetto agli standard obbligatori per legge (cfr. art. 34.1 comma 3 delle NTA).

Pertanto, l'obiettivo dell'articolato normativo delle NTA per le zone A/2 e B/1, non essendo finalizzato al recupero del deficit di standard, non poteva che essere quello di una catalogazione degli edifici per metodologia d'intervento (cfr. contenuto del già citato paragrafo 4.5.3 della relazione).

È di tutta evidenza, quindi, che l'interesse pubblico coinvolto in una tale operazione non appare proporzionato al sostanziale blocco dell'attività edilizia nelle zone A/2 e B/1 che ne è derivato per un così lungo periodo (non si dimentichi che la variante generale al PRGC è stata approvata nel lontano 2001 ed è stata adottata addirittura nel 1996, data in cui, in virtù dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia, sono diventati operativi i nuovi vincoli imposti dalla variante generale al PRGC).

#### **Natura dei vincoli previsti per le zone A/2 e B/1**

Sulla natura dei vincoli urbanistici, in assenza di una completa e specifica previsione normativa, la giurisprudenza, distinguendo i vincoli espropriativi da quelli conformativi, ha costantemente affermato che *"il vincolo, per essere qualificato sostanzialmente espropriativo, deve comportare l'azzeramento del contenuto economico del diritto di proprietà e che, di contro, la disciplina urbanistica che ammette la realizzazione di interventi edilizi da parte di privati, seppur conformati dal perseguimento del peculiare interesse pubblico che ha determinato il vincolo, non si risolve in una sostanziale espropriazione, ma solo in una limitazione, conforme ai principi che presiedono al corretto ed ordinario esercizio del potere pianificatorio, dell'attività edilizia realizzabile sul terreno"* (così Consiglio di Stato, sez. IV, 28 febbraio 2005 n.693).

Già l'art. 2 comma 1 della legge n. 1187 del 1968 aveva stabilito che: *"Le indicazioni del piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non*



siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati". La norma, oggi abrogata, è stata sostanzialmente riproposta nell'art. 9 del D.P.R. n. 327 del 8 giugno 2001 (T.U. delle espropriazioni), che ha confermato la durata quinquennale dei vincoli preordinati all'esproprio. Da tempo, però, la giurisprudenza ha esteso il criterio della decadenza quinquennale a tutti i vincoli che comportino l'inedificabilità fra cui anche i cosiddetti vincoli "strumentali", cioè quelli che subordinano l'edificabilità di un'area all'inserimento della stessa in un programma pluriennale oppure alla formazione di uno strumento di pianificazione esecutivo (cfr., una per tutte, Consiglio di Stato, sez. IV, 24 marzo 2009 n.1765).

Tuttavia, la giurisprudenza ha anche precisato che: *"la disposizione ora vigente, al pari di quella che l'ha preceduta, si riferisce ai vincoli che producano una pressoché totale ablazione del diritto di proprietà, essendo tanto intensi da annullare o ridurre notevolmente il valore degli immobili cui si riferiscono, ivi compresa l'ipotesi di imposizione temporanea di inedificabilità fino all'entrata in vigore dei piani particolareggiati, per la cui redazione non sia fissato alcun termine finale certo. La decadenza del vincolo strumentale - per esso intendendosi quello che subordina l'edificabilità di un'area all'inserimento della stessa in un programma pluriennale oppure alla formazione di uno strumento esecutivo - non ha luogo nella sola ipotesi ... omissis ... in alternativa al piano particolareggiato, sia prevista dal piano regolatore generale la possibilità di ricorso a un piano di lottizzazione redatto dal privato: in questo ultimo caso, infatti, la possibilità di una pianificazione di livello derivato ad iniziativa privata esclude la configurabilità dello schema ablatorio e quindi, conseguentemente, la decadenza quinquennale del relativo vincolo"* (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 25 settembre 2012, n. 5088 e 31 ottobre 2013 n. 5251 ).

L'art. 9 del D.P.R. 327/2001 dispone che, nel caso di decadenza del vincolo, si applichino le norme contenute nell'art. 9 del T.U. in materia di edilizia (*Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica*) che consente gli interventi di ristrutturazione limitatamente a *"singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione"*; non sono invece consentiti interventi di nuova costruzione all'interno del perimetro del centro abitato.

## Conclusioni

Applicando i principi in precedenza illustrati, si perviene alle seguenti conclusioni.

### • Zona B/1

Poiché l'art. 33.1 delle NTA del PRGC subordina l'attuazione della zona all'approvazione di un piano particolareggiato d'iniziativa pubblica, siamo in presenza di un *vincolo strumentale* che configura uno schema ablatorio; pertanto, il vincolo strumentale è decaduto e si applicano le norme dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001.

Di conseguenza, nella zona, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo già previsti dalle NTA, anche quelli di

3



ristrutturazione con le limitazioni imposte dall'art 9 del D.P.R. 380/2001 in precedenza illustrate, con esclusione, quindi, di interventi di ristrutturazione estesi a parti rilevanti o all'intero edificio (compreso anche interventi di demolizione e ricostruzione) che non rispettino le prescrizioni, molto limitanti, previste dalla norma citata.

Problematico appare poi il coordinamento dell'apparato normativo delle zone B/1, creatosi a seguito della decadenza del vincolo strumentale, con il cosiddetto "*Piano Casa*" normato dalla legge regionale n. 14/2009 e s.m.i. Poiché la legge regionale non può derogare una norma di rango superiore quale il T.U. dell'edilizia, pur essendo decaduto il vincolo strumentale ed essendo quindi venuta meno la limitazione prevista dal punto b) del comma 1 dell'art. 6 della L.R. n. 14/2009, non possono attualmente applicarsi a tale zona gli incrementi volumetrici previsti dagli art. 3 e 4 della legge 14/2009 (per le parti in ampliamento si configura una nuova costruzione) fino a che non si proceda ad una ritipizzazione della zona – cioè all'approvazione di una nuova norma di PRGC sostitutiva di quella dell'art. 33.1 delle NTA – o all'approvazione di un piano particolareggiato (si ricordi che è decaduto il vincolo strumentale ma non la possibilità di redigere un piano particolareggiato che rientra nelle ordinarie prerogative comunali di gestione del territorio) che preveda espressamente la possibilità di tali incrementi volumetrici così come previsto dall'art 6 comma 1 lettera b) della L.R. 14/2009.

- **Zona A/2**

A differenza delle zone B/1, l'art. 32.2 delle NTA del PRGC prevede che la zona si attui mediante piani particolareggiati o piani di recupero. Ora, mentre il piano particolareggiato può essere solo di iniziativa pubblica, il piano di recupero può essere approvato anche su impulso del privato. Tanto è sancito dall'art. 30 della legge n. 457 del 05 agosto 1978, dall'art. 24 della L.R. 31 maggio 1980 n. 56 e dall'art 4 delle NTA del nostro PRGC.

Pertanto, in questo caso, il vincolo strumentale previsto dall'art. 33.2 delle NTA del PRGC, per effetto della possibilità di presentare un piano di iniziativa privata, ricadrebbe nella fattispecie del vincolo conformativo. Tuttavia, la formazione dei Piani di Recupero è disciplinata dagli artt. 27 e 28 della Legge 457/1978, oltre che dalla L.R. n. 56/1980

Dall'esame delle norme sopra riportate emerge che spetta al Comune l'individuazione delle "zone di recupero" nell'ambito della formazione del Piano Regolatore, ovvero anche successivamente mediate deliberazione del Consiglio Comunale. Il Piano di Recupero (di iniziativa pubblica o privata) deve essere approvato entro tre anni dalla individuazione delle "zone di recupero" ed, in mancanza, si applica il quarto comma dell'art. 27 che consente l'esecuzione degli "*interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10, e successive modificazioni*".



In carenza del Piano di Recupero, pertanto, si applica il quarto comma dell'art. 27 della L.457/78 che, nella formulazione, è identico all'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

Di conseguenza, nella zona, sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo già previsti dalle NTA, anche quelli di ristrutturazione con le limitazioni imposte dall'art 9 del D.P.R. 380/2001 in precedenza illustrate, con esclusione, quindi, di interventi di ristrutturazione estesi a parti rilevanti o all'intero edificio (compreso anche interventi di demolizione e ricostruzione) che non rispettino le prescrizioni, molto limitanti, previste dalla norma citata e, ovviamente, non si può applicare il "*Piano casa*" in virtù della doppia limitazione prevista ai punti a) e b) del comma 1 dell'art. 6 della L.R. 14/2009.

### Proposte operative

Il perdurare del vincolo strumentale in zona A/2 ha determinato, in questa zona, un lunghissimo periodo di operatività molto limitata, quasi un blocco, (si consideri che, per effetto delle norme di salvaguardia, come già detto, il vincolo opera dal 1996, anno di adozione della variante generale del preesistente PRG) in cui, per la mancata approvazione del piano particolareggiato, non si sono potuti attuare né gli interventi di sostituzione e completamento previsti dall'art. 32.2, né interventi di ristrutturazione considerevoli. La decadenza del vincolo strumentale consente invece, una maggiore operatività in zona A/2 e B/1 ma, praticamente, limitata alle singole unità immobiliari per le quali sono consentiti interventi di ristrutturazione.

Non sono comunque possibili interventi maggiormente impegnativi quali la fusione di più unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso e la demolizione e ricostruzione, neppure isovolumetrica e in sagoma.

Come già sottolineato, l'attuale quadro normativo contrasta con il moderno indirizzo urbanistico che, in funzione di un'edilizia maggiormente sostenibile, mira ad una estesa riqualificazione dell'esistente, ovviamente con tutte le tutele necessarie per interventi su edifici di pregio storico, artistico e paesaggistico.

Pertanto, nel considerare l'intervenuta decadenza dei vincoli strumentali in sottozona A/2 e B/1, si rende opportuno un *restyling* delle norme che regolamentano le due zone consentendo gli interventi di ristrutturazione con alcune limitazioni riguardanti gli interventi di demolizione e ricostruzione, attraverso il procedimento di "variante normativa al PRGC".

A tal proposito si propongono i seguenti nuovi testi, stilati in piena conformità con gli obiettivi generali e specifici del PRGC.

#### 32.2 Sottozona A/2

Le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900.

Gli interventi devono tendere:

- al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva;



- a individuare punti dove intervenire per creare piazzette di sosta e/o parcheggi.

Il PRGC si attua mediante Piani Particolareggiati o Piani di Recupero; in mancanza di questi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 nel rispetto delle prescrizioni allegate.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici sono possibili esclusivamente in attuazione di Piani Particolareggiati o di Recupero e per immobili di scarso valore storico, artistico e paesaggistico. Per gli altri interventi di ristrutturazione la compatibilità dell'intervento proposto con gli eventuali valori storici, artistici e paesaggistici dell'edificio dovrà essere attestata da parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

Gli interventi di ristrutturazione, compresa la ricostruzione di preesistenti fabbricati, dovranno in ogni caso essere isovolumetrici. Per gli edifici esistenti, costruiti antecedentemente al 1950, gli interventi di ristrutturazione saranno eseguiti nel rispetto della sagoma preesistente, fatti salvi gli interventi di completamento del 1° piano con opportuna altezza in riferimento alla larghezza della strada e ai fabbricati limitrofi e prospicienti. Il Dirigente del Settore Territorio potrà prescrivere deroghe alla conservazione della sagoma solo per motivi di interesse pubblico quali, a titolo d'esempio, allargamenti stradali, realizzazione di parcheggi pubblici ecc. e, comunque, previo parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

### 33.1 Sottozona B/1

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle prescrizioni allegate.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sono possibili esclusivamente per immobili di scarso valore storico, artistico e paesaggistico attestato da parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Essi, inoltre, dovranno essere isovolumetrici, fatti salvi gli interventi di completamento del 1° piano con opportuna altezza in riferimento alla larghezza della strada e ai fabbricati limitrofi e prospicienti, e con rispetto degli allineamenti dei fabbricati contigui. Il Dirigente del Settore Territorio potrà prescrivere deroghe alla conservazione degli allineamenti dei fabbricati contigui solo per motivi di interesse pubblico quali, a titolo d'esempio, allargamenti stradali, realizzazione di parcheggi pubblici ecc. e comunque previo parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

Resta salva la possibilità della redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

Nella sotto-zona B/1 è consentita l'applicazione del *Piano Casa* di cui alla Legge Regionale n. 14/2009 e s.m.i. con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. possono essere effettuati esclusivamente per immobili di scarso valore storico, artistico e paesaggistico attestato da parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio;
- gli ampliamenti di cui all'art 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. non devono comportare variazione dell'altezza dell'edificio o realizzazione di volumi sporgenti (bow-window, verande ecc.) rispetto al filo facciate prospicienti i fronti stradali e devono comunque essere eseguiti nel rispetto delle allegate prescrizioni per la zona B/1;

- i maggiori volumi previsti dall'art 4 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. possono essere realizzati anche aumentando l'altezza dell'edificio preesistente purché la nuova altezza non superi la maggiore fra le due altezze degli edifici contigui.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

Usi compatibili: Stazioni di servizio, distributori di carburanti e simili (U20).

Per le aree pubbliche e pertinenti servizi di interesse pubblico, potranno essere consentiti ampliamenti degli stessi nei limiti e secondo i parametri degli articoli dal 19 al 26.

Per gli immobili destinati agli usi incompatibili (non compresi nel precedente elenco) sono permessi soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, in attesa di rilocalizzazione degli stessi.

#### *Allegato B*

##### *Zone omogenee "A/2" e "B/1"*

Sono ammessi solo gli interventi previsti rispettivamente dagli artt. 32.2 e 33.1 delle presenti NTA con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al mantenimento e al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
2. negli interventi di restauro e di risanamento conservativo in linea generale si deve conservare la destinazione d'uso attuale, sempre che sia compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale della zona; nel caso di organismi ospitanti attività pubbliche o di uso collettivo sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari;
3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, compreso quelli ai sensi della L.R. n° 14/2009, ove ammissibili, il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata e in copertura quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni, cornici di porte e finestre, eventuali decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;
5. nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, vanno esclusi intonaci plastici, cemento a vista, stilatura con malte cementizie di



paramenti a faccia vista; il rifacimento di rivestimenti di facciate prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico introducendo materiali ceramici e simili, lignei, pietra di Trani, travertino e simili è subordinato al conseguimento di parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio;

6. in conformità all'art. 3.5.2, comma 4, del REC, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati e le persiane in colore "verde Molfetta"; quest'ultima prescrizione si applica anche per interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione, compreso quelli di cui alla L.R. n. 14/2009 e s.m.i. ove ammissibili, se dette persiane sono presenti in maniera uniforme nei due edifici contigui a quello interessato dall'intervento;
7. limitatamente alla zona A2, in conformità all'art. 3.6.4. del vigente REC, i pluviali devono essere in ferro o ghisa o lamiera zincata ovvero in rame. I pluviali devono avere una colorazione propria consona a quella della superficie dell'edificio ove sono collocati. Nella zona B/1, per il tratto terminale dei pluviali, valgono le prescrizioni dell'art. 3.6.4, comma 2 del REC;
8. é vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
9. negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione é ammesso l'inserimento di ascensori e montacarichi e degli altri impianti tecnologici, con la esecuzione dei soli volumi tecnici strettamente necessari in corrispondenza delle coperture;
10. in tutti gli interventi é consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aerazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 3.6.6 del REC;
11. é vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affacciantesi su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
12. limitatamente alla zona A/2, per la realizzazione di strutture a giorno di copertura di spazi aperti (pergolati, pergotende, ecc.) valgono le prescrizioni dell'art. 3.1.3.1, comma 12, del REC. Per gli interventi pertinenziali, si farà riferimento all'art. 3.1.3.3 del predetto Regolamento;
13. nel caso di rifacimenti di facciata é vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
14. é vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate dei fabbricati, tranne il caso in cui non siano mascherati da quinte murarie, parapetti e simili; è consentito il posizionamento a pavimento sui balconi;
15. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari é necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
16. é vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione; qualora tale operazione sia necessaria per documentate cause di forza maggiore, dovranno comunque essere realizzati spazi piantumati di pari superficie rispetto a quelli preesistenti. La presente prescrizione non si applica agli interventi di demolizione e ricostruzione.
17. é vietato alterare particolari elementi di pregio interno all'edificio, ancorché non segnalati o vincolati; la eventuale presenza o assenza di tali elementi, sotto la responsabilità del tecnico, preposto va dichiarato

nella istanza di permesso di costruire o, comunque, nella documentazione presentata al Comune per la formazione del titolo abilitativo;

18. per la costruzione di soppalchi, fatti salvi i pareri previsti dalle vigenti norme di tutela, valgono le prescrizioni degli articoli 3.1.2.1 e 3.1.2.4 del REC.

### **Interrelazione con l'adeguamento del PRGC al P.P.T.R.**

Nell'ambito dell'approfondimento a scala locale del contesto della "Città Consolidata" previsto dall'art. 78 comma 2 delle NTA del P.P.T.R., potranno essere date prescrizioni puntuali sui fabbricati da escludere da interventi di ristrutturazione e/o dall'applicazione del "Piano Casa".

### **Aspetti ambientali e paesaggistici della variante normativa al PRGC**

La variante normativa proposta reca norme di tutela degli aspetti storico-artistici e paesaggistici attraverso la verifica vincolante della Commissione per il Paesaggio. Dal punto di vista ambientale l'impatto della variante è stato controllato attraverso l'introduzione di alcune limitazioni introdotte per gli interventi di ristrutturazione di maggiore importanza.

Infatti, per la zona A/2:

- gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati all'approvazione di piani esecutivi che, comunque, saranno soggetti alla verifica di assoggettabilità a VAS;
- gli interventi di ristrutturazione diversi dai precedenti devono essere isovolumetrici e in sagoma per cui, fatte salve le ordinarie precauzioni costruttive, l'alterazione dell'ambiente circostante dovute a questa tipologia d'intervento può ritenersi trascurabile;
- è esclusa l'applicazione del *Piano Casa*;
- le ristrutturazioni su singole unità immobiliari hanno impatto trascurabile sull'ambiente tenendo conto delle prescrizioni imposte dall'allegato B delle NTA.

Per la zona B/1:

- gli interventi di demolizione e ricostruzione (ad esclusione del completamento del 1° piano già consentito dalla versione attuale dell'art. 33.1 delle NTA) devono essere isovolumetrici e in sagoma per cui, fatte salve le ordinarie precauzioni costruttive, anche in questo caso, l'alterazione dell'ambiente circostante dovute a questa tipologia d'intervento può ritenersi trascurabile;
- per gli interventi previsti dal *Piano Casa* sono state poste limitazioni su sagoma e altezza che ne limitano l'impatto ambientale;
- le ristrutturazioni su singole unità immobiliari hanno impatto trascurabile sull'ambiente tenendo conto delle prescrizioni imposte dall'allegato B delle NTA.

### **Procedura amministrativa**

La modifica normativa proposta costituisce variante al PRGC. La procedura di approvazione è quella dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980.

Ai sensi dell'art. 7 comma 2 punto a)-VIII del regolamento regionale n. 18/2013 e s.m.i., la variante normativa al PRGC in precedenza descritta è esclusa dalle procedure di VAS e soggetta a registrazione.

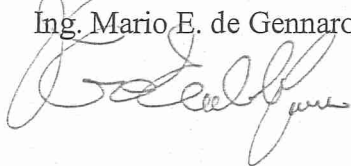
Come precisato dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 3 giugno 2010 n. 1309, la variante proposta non richiede il parere ex art 89 del D.P.R. 380/2001.

Trattandosi di variante normativa non è necessario il parere dell'Autorità del Bacino.

Molfetta, 28 settembre 2018

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 relativa alla disciplina urbanistica della Zona A sottozona A/2 e della Zona B sottozona B/1 del 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 il *restyling* delle norme che regolamentano la disciplina urbanistica della Zona A sottozona A/2 e della Zona B sottozona B/1, contenute negli artt. 32.2 e 33. 1 ed Allegato B delle NTA, consentendo gli interventi di ristrutturazione con alcune limitazioni riguardanti gli interventi di demolizione e ricostruzione. 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.

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;

B



➤ *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, la stessa risulta esclusa dal campo di applicazione.

In ogni caso, gli interventi specifici, proposti in fase attuativa nelle aree perimetrare, 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, 28 settembre 2018

Il Dirigente del Settore Territorio

ing. Alessandro Binetti



Deliberazione di Giunta Comunale n. 292 del 16/10/2018

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 30 OTT. 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 \_\_\_\_\_