

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 settembre 2020, n. 1541

COMUNE DI MOLFETTA (BA) – Variante normativa al PRG. Art. 7 NTA - disciplina dei “Piani di comparto”. Approvazione ex art. 16 della L.R. 56/1980 e Parere di compatibilità paesaggistica ex art.96 c.1 lett. c) N.T.A. P.P.T.R.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle istruttorie espletate dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dai rispettivi dirigenti della Sezione Urbanistica e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, riferisce quanto segue:

PREMESSA

Il Comune di Molfetta è munito di PRG approvato con DGR n. 527 del 10/05/01.

Con DCC n. 59 del 12/11/18 ha adottato la Variante normativa al PRG all'art. 7 delle NTA, di disciplina dei “Piani di comparto”, relativamente alla possibilità di modifica delle tipologie edilizie.

I relativi atti, trasmessi con note comunali prot. 4593 del 22/01/19 e prot. 69409 del 12/11/19, comprendono:

- DGC n. 230 del 20/07/18 di “formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della LR 44/2012” della variante normativa, in uno a Relazione illustrativa e Parere del Dirigente del Settore Territorio;
- DCC n. 59 del 12/11/18 di adozione, in uno a stralcio delle NTA del PRG;
- nota n. 8980 del 13/08/18 della Sezione Autorizzazione Ambientale della Regione Puglia, circa la verifica di sussistenza delle condizioni di esclusioni dalla VAS;
- DCC n. 50 del 07/10/19 di esame e rigetto dell'osservazione presentata, in uno all'osservazione stessa e alla relazione di controdeduzioni del Dirigente del Settore Territorio;
- stralcio tavola esplicativa del PRGC con l'indicazione dei comparti;
- istanza di parere di compatibilità paesaggistica.

Per quanto attiene agli adempimenti in materia di VAS, dal Portale Ambientale regionale e da comunicazione prot. 8980 del 13/08/18 della Sezione Autorizzazioni Ambientali risulta che la procedura di registrazione ai sensi dell'art. 7.4 del Regolamento Regionale 18/2013 (avviata in data 09/08/18) si è conclusa e non selezionata per la verifica (codice VAS-1394-REG-072029-009; caso di esclusione 7.2.a.viii).

Il Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta, con parere del 29/06/18, allegato alla DGC n. 230 del 20/07/18, ha ravvisato e precisato quanto segue:

- o con riferimento a quanto disposto dall'art. 89 del DPR 380/2001 e dalla DGR 1309/2010 (di approvazione del Documento tecnico rubricato “Interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici”), “rilevato che la variante proposta non comporta modificazioni sugli elementi indicati, non risulta necessario acquisire il parere regionale”;
- o con riferimento a quanto disposto dall'art. 4, commi 4 e 5, delle NTA del PAI, “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.”

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota prot. 675 del 30/01/2020, per la Variante proposta, ha ritenuto che:

“” Premesso che restano ferme le disposizioni normative di cui al PPTR approvato con DGR 176/2015 in quanto il vigente PRGC del Comune di Molfetta non risulta adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale

Regionale (PPTR), e considerati i suddetti fattori di rischio e di vulnerabilità della figura territoriale interessata, al fine del rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante Normativa delle NTA del PRGC di Molfetta si ritiene necessario modificare come di seguito l'art. 7:

- Dopo le parole "tra i fronti degli edifici" sia aggiunto quanto segue:
" , purché in sede di verifica di compatibilità paesaggistica sia dimostrata la coerenza e la compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale." ""

Dato atto che la Variante normativa al PRG del Comune di Molfetta adottata con DCC n. 59 del 12/11/18 e n. 50 del 07/10/19 non introduce modifiche agli indici e parametri urbanistici del vigente PRG;

VISTO

- il parere tecnico della Sezione Urbanistica posto in allegato A) al presente provvedimento;
- il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio posto in allegato B) al presente provvedimento.

Ritenuto che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), per la Variante normativa al PRG del Comune di Molfetta adottata con DCC n. 59 del 12/11/18 e n. 50 del 07/10/19, per l'art. 7 delle NTA di disciplina dei "Piani di comparto", relativamente alla possibilità di modifica delle tipologie edilizie, sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. **APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A);
2. **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. AOO_145/675 del 30/01/2020 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa.

GARANZIE DI RISERVATEZZA

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile.

Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 e s.m.i.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, nonché agli allegati A e B al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso, ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. 7/97 punto d), che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, propone alla Giunta:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata.

2. **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato A), la Variante normativa al PRG del Comune di Molfetta adottata con DCC n. 59 del 12/11/18 e n. 50 del 07/10/19, per l'art. 7 delle NTA di disciplina dei "Piani di comparto", relativamente alla possibilità di modifica delle tipologie edilizie;
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante normativa al PRG del Comune di Molfetta adottata con DCC n. 59 del 12/11/18 e n. 50 del 07/10/19, per l'art. 7 delle NTA di disciplina dei "Piani di comparto", relativamente alla possibilità di modifica delle tipologie edilizie, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, nota prot. n. AOO_145/675 del 30/01/2020, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota.
4. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Molfetta, per gli ulteriori adempimenti di competenza.
5. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario P.O. del Servizio Strumentazione Urbanistica
(Geom. Emanuele MORETTI)

Il Funzionario P.O. "Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri"
(Arch. Luigi Guastamacchia)

Il Dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica
(Arch. Vincenzo LASORELLA)

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(Ing. Barbara LOCONSOLE)

Il Dirigente della Sezione Urbanistica
(Dott. Giuseppe MAESTRI)

Il Direttore, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del DPGR 443/2015 e s.m.i., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione.

Il Direttore del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio
(Ing. Barbara VALENZANO)

L'Assessore proponente
(Prof. Alfonso PISICCHIO)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le puntualizzazioni di cui al parere tecnico della Sezione Urbanistica, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato A), la Variante normativa al PRG del Comune di Molfetta adottata con DCC n. 59 del 12/11/18 e n. 50 del 07/10/19, per l'art. 7 delle NTA di disciplina dei "Piani di comparto", relativamente alla possibilità di modifica delle tipologie edilizie.
3. **DI RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante normativa al PRG del Comune di Molfetta adottata con DCC n. 59 del 12/11/18 e n. 50 del 07/10/19, per l'art. 7 delle NTA di disciplina dei "Piani di comparto", relativamente alla possibilità di modifica delle tipologie edilizie, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, nota prot. n. AOO_145/675 del 30/01/2020, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota.
4. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Molfetta, per gli ulteriori adempimenti di competenza.
5. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

GIOVANNI CAMPOBASSO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

ANTONIO NUNZIANTE

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

Firmato digitalmente da: Giuseppe Maestri
Organizzazione: REGIONE PUGLIA/80017210727
Motivo: notifica
Luogo: bari
Data: 15/09/2020 09:30:11

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA****ALLEGATO A**

oggetto: **COMUNE DI MOLFETTA (BA)** – Variante normativa al PRG. Art. 7 delle NTA - disciplina dei "Piani di comparto".

PARERE TECNICO

Il Comune di Molfetta è dotato di PRG approvato con DGR n. 527 del 10/05/01.

Con DCC n. 59 del 12/11/18 ha adottato la Variante normativa al PRG all'art. 7 delle NTA, di disciplina dei "Piani di comparto", relativamente alla possibilità di modifica delle tipologie edilizie.

I relativi atti (trasmessi con note comunali prot. 4593 del 22/01/19 e prot. 69409 del 12/11/19 e pervenuti per il tramite della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, nota prot. 9734 del 03/12/19) comprendono:

- DGC n. 230 del 20/07/18 di "formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della LR 44/2012" della variante normativa, in uno a Relazione illustrativa e Parere del Dirigente del Settore Territorio;
- DCC n. 59 del 12/11/18 di adozione, in uno a stralcio delle NTA del PRG;
- nota n. 8980 del 13/08/18 della Sezione Autorizzazione Ambientale della Regione Puglia, circa la verifica di sussistenza delle condizioni di esclusioni dalla VAS;
- DCC n. 50 del 07/10/19 di esame e rigetto dell'osservazione presentata, in uno all'osservazione stessa e alla relazione di controdeduzioni del Dirigente del Settore Territorio;
- stralcio tavola esplicativa del PRGC con l'indicazione dei comparti;
- istanza di parere di compatibilità paesaggistica.

Per quanto attiene agli adempimenti in materia di VAS, dal Portale Ambientale regionale e da comunicazione prot. 8980 del 13/08/18 della Sezione Autorizzazioni Ambientali risulta che la procedura di registrazione ai sensi dell'art. 7.4 del Regolamento Regionale 18/2013 (avviata in data 09/08/18) si è conclusa e non selezionata per la verifica (codice VAS-1394-REG-072029-009; caso di esclusione 7.2.a.viii).

La Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, con propria nota prot. 675 del 30/01/20 non ha rilevato, per la Variante proposta, motivi ostativi al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, con le seguenti conclusioni:

"" Premesso che restano ferme le disposizioni normative di cui al PPTR approvato con DGR 176/2015 in quanto il vigente PRGC del Comune di Molfetta non risulta adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), e considerati i suddetti fattori di rischio e di vulnerabilità della figura territoriale interessata, al fine del rilascio del parere di compatibilità



**REGIONE
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante Normativa delle NTA del PRGC di Molfetta si ritiene necessario modificare come di seguito l'art. 7:

- *Dopo le parole "tra i fronti degli edifici" sia aggiunto quanto segue:
" , purché in sede di verifica di compatibilità paesaggistica sia dimostrata la coerenza e la compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale." ""*

Il Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta, con parere del 29/06/18, allegato alla DGC n. 230 del 20/07/18, ha ravvisato e precisato quanto segue:

- con riferimento a quanto disposto dall'art. 89 del DPR 380/2001 e dalla DGR 1309/2010 (di approvazione del Documento tecnico rubricato "Interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici"), "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, "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."

Nella propria Relazione illustrativa allegata alla DGC n. 230 del 20/07/18, il Dirigente comunale del Settore Territorio, delineato il quadro degli atti di pianificazione comunale coinvolti ("Piano Straordinario di edilizia residenziale pubblica ex art. 51 Legge n. 865/71" localizzato nei comparti 1, 2, 3, 14, 15 e 16; Variante Generale al PRG; "Variante di aggiornamento del Piano di Zona 167" interessante i comparti 10, 11, 12 e 13) e i piani regionali sopravvenuti (PAI e PPTR), richiamati i contenuti degli artt. 34.1 e 12 delle NTA per l'attuazione dei comparti edificatori, individua le conseguenti criticità del sistema normativo per la pianificazione di alcuni comparti non ancora attuati (sono indicati i comparti nn. 10, 11, 12 e 13), in relazione alla tipologia edilizia di casa bassa unifamiliare a schiera prescritta in detti comparti dal citato art. 34.1.

In particolare, nella Relazione sono esposte le seguenti argomentazioni (si riportano alcuni stralci più significativi):

""Criticità del sistema normativo pianificatorio

(...) il mercato 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

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE
PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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.

(...)

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 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:

"(...) 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. (...)" ""

In sintesi, la variante normativa adottata dal Comune di Molfetta si propone la finalità, in base alle motivazioni innanzi esposte, di rendere flessibile la scelta, in sede di pianificazione attuativa, delle tipologie edilizie realizzabili nei comparti delle zone omogenee di tipo "C" del PRG, ferma restando la densità insediativa fissata dallo stesso PRG ed espressa attraverso l'indice di edificabilità territoriale (non modificabile ai sensi dell'art. 7 medesimo).

Per lo scopo suddetto la variante introduce nel testo dell'art. 7, fra le già previste possibilità di modifica degli indici edilizi delle N.T.A., anche la possibilità di modifica delle tipologie edilizie laddove puntualmente prescritte; quanto innanzi, da applicarsi nell'ambito del piano attuativo del comparto interessato (piano particolareggiato; piano di lottizzazione; piano urbanistico esecutivo).

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE
PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Nel merito, sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali sopra esposte, si rileva quanto segue.

Preliminarmente, sotto l'aspetto amministrativo-procedurale, la proposta di Variante al PRG risulta ammissibile ai sensi dell'art. 16 e dell'art. 55 della LR 56/1980, atteso che il Comune di Molfetta è dotato di PRG adeguato alla LR 56/1980.

Anche sotto l'aspetto tecnico-urbanistico la proposta di Variante al PRG risulta adeguatamente motivata e condivisibile in quanto non incidente sui criteri di dimensionamento del PRG e rispondente alle prospettate problematiche che rimandano alla potestà locale l'individuazione delle migliori soluzioni a beneficio della collettività.

Circa l'osservazione presentata (a firma di alcuni consiglieri comunali), la stessa si compone di n. 6 punti di contestazione diffusamente argomentati, come di seguito sintetizzati e contro dedotti dal Dirigente comunale nella propria relazione allegata alla DCC n. 50 del 07/10/19 (attesa la molteplice articolazione delle osservazioni e delle correlate controdeduzioni comunali, si ritiene opportuno riportare per intero il contenuto della relazione):

Osservazione n° 1 - La modifica della tipologia dei volumi residenziali

L'osservazione ritiene la variante normativa adottata non sufficientemente motivata perché supportata da una relazione tecnica "valutativa, inferenziale" e non abbastanza approfondita in merito alla considerazione che il mercato edilizio molfettese sia ormai pressoché saturo per la tipologia edilizia di casa bassa unifamiliare a seguito della realizzazione di numerose unità di questo genere nei comparti 1, 2, 6, 7-8, 9 e 16 e ciò per due motivi:

- la relazione tecnica si riferisce solo alla situazione dei comparti 3 e 4 e non prende in considerazione la crisi edilizia complessiva che si "manifesta nella mancata stipula della convenzione urbanistica dei tre piani urbanistici esecutivi già approvati (Comparto 18 - Comparto B.2.1 e Piano di Riqualificazione del Comparto 17) che prevedono esclusivamente fabbricati pluripiano;

- stante la data di approvazione del nostro PRGC (2001), "è ampiamente decorso il periodo entro il quale dovevano ritenersi valide le previsioni insediative dello stesso che, ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 56/1980, vanno rapportate ad un periodo di quindici anni.

Di conseguenza, l'osservazione conclude per la necessità di un approfondimento a mezzo analisi, comparto per comparto, corredata di tabelle e grafici, dei permessi di costruire rilasciati con precisazione delle tipologie edilizie realizzate; per l'ultimo quinquennio si richiede "un approfondimento circa la data di approvazione dei comparti edificabili, lo stato degli adempimenti, quello del convenzionamento e quello del rilascio dei PdC" e ciò al fine di dimostrare il grado di saturazione del mercato per la tipologia di casa bassa unifamiliare rispetto al fabbricato pluripiano e quindi la necessità della variante per "mantenere le volumetrie senza riduzione".

In merito alla prima obiezione, la relazione tecnica si riferisce ai comparti 3 e 4 perché questi erano, cronologicamente, gli ultimi comparti in via di sviluppo che prevedessero entrambe le tipologie (case unifamiliari a schiera e edifici pluripiano) e, quindi, atti a verificare le tendenze del mercato edilizio molfettese visto, anche, che gli altri comparti (1, 2, 6, 7-8, 9, 1.4, 15, 16 e 17) sono notoriamente esauriti o pressoché completati.

Il riferimento ai comparti che non si sono convenzionati è improprio rispetto all'argomento in esame poiché il



**REGIONE
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

ritardo nella stipula della convenzione era dovuto o all'assenza del Consorzio Urbanistico (Piano di Riqualificazione del Comparto 17) o a difficoltà di natura giuridica (Comparti 18 e B.2.1), peraltro di recente superate per questi ultimi due comparti che, non appena possibile sul piano giuridico, si sono convenzionati.

Per quanto invece riguarda il riferimento all'art. 51 della L.R. n° 56/1980, va precisato che il punto citato si riferisce all'analisi demografica che sta alla base del calcolo del dimensionamento dei piani regolatori generali (Deliberazione di GR n. 6320/1989 in attuazione dell'art. 51 della L.R. n. 56/1980). Viceversa, la durata dei PRG e delle loro previsioni, ai sensi delle norme vigenti, è indefinita nel tempo nel senso che esse valgono fino all'entrata in vigore di una nuova pianificazione generale per cui, in conclusione, la durata effettiva delle previsioni insediative è condizionata dalla capacità di autoregolazione del mercato edilizio.

Circa il contenuto complessivo dell'osservazione, è opportuno precisare che la variante normativa in parola non si configura come una previsione obbligatoria bensì come una ulteriore possibilità data ai progettisti nella scelta tipologica delle costruzioni che è possibile impiegare all'interno di un piano urbanistico riguardante un comparto e che, peraltro, in quanto derogatoria delle previsioni generali del PRGC, deve essere motivata; tale motivazione è soggetta a verifica tecnica del settore comunale competente e ad approvazione dell'Organo politico-amministrativo preposto all'approvazione del piano ai sensi delle vigenti normative in materia. In altre parole, con l'approvazione della variante non si configura l'obbligo di sostituire, con l'edificio pluripiano, la casa bassa unifamiliare (che, in alcuni comparti, rimane la tipologia base prevista dalle NTA) ma solo una possibile deroga laddove circostanze oggettive impediscano o sconsiglino il rispetto dell'originaria previsione del PRGC. Pertanto, dove possibile o dove ritenuto conveniente anche a costo di una riduzione di volume, nulla impedisce agli operatori di settore di pianificare la realizzazione di case basse unifamiliari.

Infine, circa la ventilata possibilità di una riduzione cogente del volume (oggi superficie edificabile), come riportato nella relazione dell'ufficio a supporto della variante, essa violerebbe il principio informatore del nostro PRGC (la perequazione urbanistica) e, di conseguenza, sarebbe in contrasto con l'art. 12 delle NTA del PRGC che recita: "Tutte le aree comprese all'interno di un comparto pianificato sono da considerarsi equipotenziali rispetto alla loro suscettività edilizia a prescindere dagli usi previsti dal Piano per la zona stessa. Ciò significa che l'indice di edificabilità territoriale del comparto, espresso come quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie di comparto (SCM), comprensiva dell'edificato esistente, formulata in mq/mq, 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 edificabilità territoriale (IT).

Non ultimo, si precisa che, poiché le NTA prevedono una quantità di edilizia residenziale pubblica proporzionale alla quantità totale di edificazione possibile nel comparto, pari al 60%, ovvero al massimo previsto dalla legge, una riduzione dell'edificazione si rifletterebbe anche, e in misura prevalente, sull'edilizia residenziale pubblica.

Per le motivazioni sopra addotte, l'osservazione n. 1 presentata non si ritiene condivisibile e si propone di non accoglierla.

Osservazione n° 2 - Gli incontri con i compartisti del 2 ottobre 2017 e del 21 maggio 2018

L'osservazione presentata contesta la variante adottata in quanto frutto di una posizione politica espressa in un processo concertato con i proprietari dei suoli compresi nei comparti 10, 11, 12 e 13 che mostra una chiara volontà dell'Amministrazione di "mantenere l'equipotenza del PRGC vigente, nonostante le condizioni di vincolo e fabbisogno notevolmente modificate" e che comporta un "sostanziale aggiramento dei vincoli" paesaggistici ed idraulici sopravvenuti dopo l'approvazione del PRGC.

L'osservazione, inoltre, configura un danno erariale per il ritiro dei contenziosi proposti dai proprietari perché, detti contenziosi, erano caratterizzati da "prognosi favorevole".

Infine, l'osservazione lamenta, "in mancanza dell'adeguamento del PRG al PPTR", l'assenza di un atto di indirizzo espresso dal Consiglio Comunale sulla opportunità di "conservare l'equipotenza del PRG pur in

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE
PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

presenza di aree vincolate...".

Per quanto riguarda la prima argomentazione (contestazione riguardante l'utilizzazione di un processo di urbanistica partecipata per addivenire ad una soluzione concordata per difficoltà sopravvenute), pur non essendo questione di natura strettamente tecnica di competenza dell'ufficio, si fa notare che, ormai, questo tipo di rapporto della pubblica amministrazione con proprietari e operatori del settore è largamente entrato nella dottrina, nella prassi e anche nella legislazione di alcune regioni e ha precedenti recenti anche nel Comune di Molfetta (si citano, in tal senso, le vicende del Comparto 18 e del Comparto 17). Inoltre, l'uso dello strumento della variante normativa scaturito dalla risposta negativa data dal Servizio Urbanistica della Regione Puglia a un formale quesito su una possibile interpretazione estensiva dell'attuale formulazione dell'art. 7 delle NTA del PRGC.

L'osservazione configura, impropriamente, un sostanziale aggiramento dei vincoli paesaggistici e idraulici intervenuti. Nella realtà, essendo questi vincoli di natura sovraordinata rispetto alla pianificazione comunale, essi sono immediatamente operativi e si sovrappongono automaticamente alla stessa; pertanto, non è possibile aggirarli né sostanzialmente, né formalmente. Qualunque soluzione urbanistica si adotti nei piani esecutivi, con o senza approvazione della variante normativa dell'art. 7 delle NTA, dovrà rispettarli e non potrà prevedere alcuna edificazione nelle aree eventualmente gravate da vincoli di inedificabilità assoluta e dovrà risultare rispettosa di direttive e prescrizioni per le aree soggette ad edificazione condizionata. Per completezza, giova precisare che, in ogni caso, tutti i piani esecutivi che comprendono aree soggette a vincoli del PPTR e del PAI sono soggette rispettivamente al parere di compatibilità paesaggistica e al parere dell'Autorità del Bacino competente. 13"

L'ipotesi poi di danno erariale non è configurabile stante la normale alea insita in un giudizio e, per giunta, i precedenti contenziosi in materia urbanistica non sono niente affatto favorevoli. Per quanto riguarda la questione dell'adeguamento del PRG al PPTR, il cui procedimento è peraltro in corso, essa non rileva rispetto alla problematica in esame per gli stessi motivi in precedenza illustrati: i vincoli, le direttive e le prescrizioni statuite dal PPTR sono già operativi e vanno in ogni caso rispettati.

Infine, il richiesto atto d'indirizzo del Consiglio Comunale sull'opportunità di rinunciare al principio dell'equipotenza edificatoria nelle zone omogenee C d'espansione, non solo non è previsto da alcuna norma, ma costituirebbe una variante sostanziale al PRGC che rientra sicuramente nei poteri comunali ma dovrebbe seguire il procedimento previsto per le varianti dalla L.R. n. 56/1980 ancora operante per il nostro strumento di pianificazione generale. In ogni caso, con Deliberazione n. 47 del 10 agosto 2017, il Consiglio Comunale ha preso atto delle linee programmatiche presentate dal Sindaco, relative alle azioni e ai progetti che l'Amministrazione Comunale intende realizzare nel corso del mandato amministrativo al cui punto 22, dedicato all'urbanistica, si prevede di "completare tutta la pianificazione esistente che ha generato ben consolidati interessi legittimi ed evitare contenziosi grandemente onerosi per il Comune come in alcuni casi già avvenuto" e che le predette linee programmatiche sono state accolte nel Documento Unico di Programmazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 22 marzo 2018.

Per le motivazioni sopra addotte, l'osservazione n. 2 presentata non si ritiene condivisibile e si propone di non accoglierla.

Osservazione n°3 - Il quesito del Comune alla Regione, la relativa risposta e la direttiva sindacale che da impulso al procedimento di variante

L'osservazione comprende sostanzialmente tre argomentazioni:

- a) La mancanza, nell'atto d'indirizzo del Sindaco, di un'attenzione all'equità ambientale e paesaggistica, all'impatto sul territorio, sulla qualità urbana, sull'equilibrio della natura e del paesaggio.
- b) Il contenuto dell'atto d'indirizzo esorbita dai poteri del Sindaco.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE
PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

c) Il procedimento seguito è in contrasto con la L.R. 56/1980.

Circa l'argomentazione a) valgono le considerazioni già esposte per le prime due osservazioni: l'uso della deroga prevista dalla variante normativa, come quello delle altre deroghe già previste dall'art. 7 delle NTA, è soggetta a controllo tecnico e politico-amministrativo; la variante normativa non incide, nè potrebbe, sui vincoli sovraordinati; la tutela degli aspetti richiamati dall'osservazione è garantita dai pareri degli Enti tutori dei vincoli previsti dalle varie normative di settore.

Il punto b) non è, ovviamente, di competenza dell'Ufficio. In ogni caso il comma 3 dell'art. 16 (e non dell'art. 21 della L.R. n. 56/1980, che disciplina la formazione e l'approvazione dei piani regolatori generali e delle loro varianti, delega il potere di proposta alla Giunta Comunale che lo ha esercitato con deliberazione n. 230 del 20 luglio 2018.

Il punto c) è in parte assorbito dalla discussione del precedente punto b) in merito alla proposta. Le fasi di adozione e pubblicazione sono state rispettose delle norme vigenti. Per il prosieguo del procedimento, esso seguirà esattamente il disposto della L.R. n. 56/1980. Per quanto riguarda la produzione degli elaborati componenti la variante, ovviamente sono state allegare solo le parti interessate da modifiche: sarebbe stato un inutile appesantimento burocratico ripresentare tutti gli atti immo modificati componenti il nostro PRGC.

Per le motivazioni sopra addotte, l'osservazione n. 3 presentata non si ritiene condivisibile e si propone di non accoglierla.

Osservazione n° 4 — L'assenza della VAS

L'osservazione ritiene che la proposta di variante normativa in esame dovesse essere assoggettata a procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) per le seguenti motivazioni:

- La variante normativa determina un "disequilibrio ambientale generato dalla modificazione di tipologia edilizia e altezze dei fabbricati"
- L'area interessata dalla variante proposta rientra tra quelle di "elevata sensibilità ambientale" di cui all'art.2 del Regolamento Regionale n° 18/2013.
- L'esenzione della procedura di VAS o di verifica di assoggettabilità a VAS può essere invocata solo per varianti a piani urbanistici che hanno già scontato la VAS mentre il nostro PRGC è stato adottato "in assenza di valutazione di impatto ambientale".

Per quanto riguarda le prime due argomentazioni, le stesse sono probabilmente generate da un equivoco di fondo: la variante non riguarda l'approvazione di un piano esecutivo in deroga alle vigenti norme di pianificazione comunale ma, semplicemente, introduce, fra le possibilità di deroga già previste dall'art. 7 delle NTA del PRGC, un ulteriore fattispecie che è quella della modifica della tipologia edilizia laddove univocamente prevista. La differenza è sostanziale: infatti, le deroghe previste dall'art. 7 delle NTA possono essere applicate esclusivamente nell'ambito di un progetto attuativo di comparto (ossia di un piano urbanistico esecutivo del comparto) e non di un intervento diretto. Inoltre, si tratta di una possibilità e non di una prescrizione che non costituisce in capo al privato proprietario dei suoli nessuna aspettativa qualificata essendo soggetta ad una valutazione istruttoria dell'ufficio circa le motivazioni che hanno portato alla richiesta di deroga e ad una determinazione, sulle stesse motivazioni, che l'organo politico-amministrativo (Giunta o Consiglio) competente per legge assumerà nell'ambito dei suoi discrezionali poteri di pianificazione e gestione del territorio. Pertanto, laddove in un piano di comparto si verificasse concretamente il lamentato "disequilibrio ambientale", magari evidenziato dagli organi deputati alla specifica verifica, nulla vieta di rigettare la deroga richiesta.

Non solo, ma il piano urbanistico attuativo del comparto, sia esso di iniziativa pubblica o privata, sarà comunque assoggettato alle procedure di verifica di assoggettabilità a VAS o di VAS secondo le statuizioni del Regolamento Regionale n. 18/2013 e s.m.i. che, come evidenziato nell'osservazione, sono più stringenti qualora

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE
PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

il piano interessi specificamente un'area di elevata sensibilità ambientale come definita dallo stesso Regolamento Regionale. In altre parole, la variante normativa adottata, sebbene orientata a costituire una possibile soluzione per determinate criticità emerse nell'attuazione di alcuni comparti, non individua una specifica area a cui essa si applichi ma determina una generica possibilità che, qualora esercitata in sede di pianificazione urbanistica esecutiva, sarà poi soggetta alle verifiche previste dalla normativa vigente, ivi compresa le procedure di VAS.

Per quanto riguarda la limitazione all'esclusione dalle procedure di VAS citata dalla terza argomentazione, essa non trova riscontro nel disposto dell'art 7 del Regolamento Regionale n. 18/2013 che specifica, appunto, le casistiche di esclusione dalle procedure di VAS fra cui include, al sub a) — punto VIII del comma 2, una fattispecie in cui ricade la variante normativa adottata.

Infine, si ritiene che il riferimento all'istituto della valutazione di incidenza ambientale (VIA) sia un refuso in luogo di valutazione ambientale strategica visto che la VIA opera in tutt'altri ambiti.

Per le motivazioni sopra addotte, l'osservazione n. 4 presentata non si ritiene condivisibile e si propone di non accoglierla.

Osservazione n° 5 — L'assenza del parere regionale

L'osservazione non condivide la circostanza che la variante adottata sia esente dal parere di cui all'art. 89 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico sull'edilizia).

Il comma 1 della norma recita: "Tutti i comuni nei quali sono applicabili le norme di cui alla presente sezione e quelli di cui all'art. 61, devono richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio."

Il parere, quindi, riguarda la compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici generali e di quelli esecutivi con le condizioni geomorfologiche dell'area su cui essi agiscono. E' di tutta evidenza che la verifica è molto più specifica se riguarda un piano esecutivo che interviene su una ben precisa e limitata area le cui condizioni geomorfologiche possono essere studiate con indagini strumentali molto più approfondite rispetto al caso degli strumenti urbanistici generali, dove, per la vastità del territorio interessato, necessariamente, il parere assume contorni più generali magari appuntando la propria attenzione su porzioni del territorio ben delimitate con condizioni geomorfologiche particolarmente sensibili.

Per la discussione dell'osservazione vanno qui riproposte le considerazioni già introdotte nell'istruttoria dell'osservazione n. 4 laddove si è precisata la natura della variante normativa proposta che non determina nessuna prescrizione specifica ma introduce una generica possibilità, nell'ambito di un piano urbanistico di comparto, ovunque collocato, di richiedere una variazione della tipologia di fabbricato laddove univocamente determinata. Il piano di comparto, richieda o non richieda la deroga in questione, sarà soggetto, prima dell'adozione (se d'iniziativa pubblica) o dell'approvazione (se d'iniziativa privata), al parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 valutato in relazione all'area di specifico intervento.

Ciò premesso, la Regione Puglia, ovvero l'Ente che deve rilasciare il parere, è intervenuta sull'argomento con documento tecnico approvato con la Deliberazione di Giunta n. 1309 del 3 giugno 2010 esplicitando 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 e alle larghezze stradali;

> le distanze minime consentite tra gli edifici e giunzioni tra edifici contigui;



**REGIONE
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

> 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.”

L'osservazione deduce che, poiché introduce una modifica dell'altezza massima, la variante normativa in parola sarebbe soggetta al parere ex art. 89 del D.P.R. n° 380/2001. In realtà, la variante normativa non riguarda l'altezza degli edifici ma la tipologia edilizia e, quel che è più importante, la possibile deroga dell'altezza dei fabbricati rientrava già fra quelle previste dal testo dell'art. 7 delle NTA approvato nel 2001 (“Il progetto attuativo del comparto può sopprimere o modificare alcuni degli indici edilizi indicati nella N.T.A. ad eccezione dell'indice di edificabilità territoriale e delle distanze minime tra i fronti degli edifici”) ed è stata già utilizzata per precedenti pianificazioni (ad esempio nel comparto 18) per cui, da questo punto di vista, la variante normativa non introduce alcuna novità.

Per le motivazioni sopra addotte, l'osservazione n. 5 presentata non si ritiene condivisibile e si propone di non accoglierla.

Osservazione n° 6 — L'assenza di relazioni con Autorità di Bacino e Settore Paesaggio della Regione Puglia

L'osservazione contesta la mancanza di “contatti o confronti” con l'Autorità di Bacino della Regione Puglia e con il Settore Paesaggio della Regione.

Innanzitutto va precisato che gli atti formali previsti dalle norme vigenti sono le richieste di pareri mentre i contatti preliminari, sicuramente consigliabili laddove vi siano più scelte progettuali possibili, hanno scarsa utilità in un caso come quello in esame.

Ad ogni buon conto, le due questioni vanno tenute distinte perché riguardano apparati normativi e aspetti vincolistici diversi.

Per quanto riguarda il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (cosiddetto PAI) di competenza dell'AdB, valgono ancora una volta le considerazioni contenute nell'istruttoria dell'osservazione n. 4: i piani di comparto, indipendentemente dal fatto se si avvalgano o meno di una delle fattispecie di deroghe previste dall'art. 7 delle NTA del PRGC, se intervengono su territori comprensivi di aree classificate dal PAI a pericolosità idraulica, sono soggetti a parere dell'AdB. Poiché la variante normativa non individua una specifica area d'intervento non è soggetta a parere dell'AdB.

Diversa è la questione sollevata in merito agli aspetti paesaggistici che, viceversa, hanno certamente rilievo laddove si prevedano tipologie edilizie alternative.

Con istanza prot. 4593 del 22 gennaio 2019, il Settore Territorio del Comune di Molfetta ha inoltrato al Settore Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia formale istanza per l'ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

Con nota prot. n. 1152 del 12 febbraio 2019, acquisita al protocollo del Comune di Molfetta n. 9903 in data 13 febbraio 2019, l'Ufficio regionale ha precisato che il parere di competenza potrà essere espresso “ad esito delle controdeduzioni che il Consiglio Comunale avrà formulato per le eventuali osservazioni proposte”. Pertanto, si procederà ad integrare l'istanza già formulata in conformità a quanto precisato dal Settore Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia.

Di conseguenza, per le motivazioni sopra addotte, l'osservazione n. 5 presentata non si ritiene condivisibile e si propone di non accoglierla.

Ciò posto si ritiene, sulla scorta delle dettagliate controdeduzioni esposte nella Relazione del Dirigente del Settore Territorio del Comune di Molfetta, fatte proprie dal consiglio comunale con la DCC n. 50 del 07/10/19, di condividere le determinazioni di rigetto assunte in sede comunale.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA, OPERE
PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Alla luce delle sopra riportate risultanze istruttorie, si esprime parere favorevole all'approvazione, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, della Variante normativa al PRG per l'art. 7 delle NTA di disciplina dei "Piani di comparto", relativamente alla possibilità di modifica delle tipologie edilizie, come adottata dal Comune di Molfetta con DCC n. 59 del 12/11/18 e n. 50 del 07/10/19.

il funzionario p.o.
(Geom. Emanuele Moretti)



MORETTI
EMANUELE
27.04.2020
08:28:36
UTC

il dirigente di Servizio
(Arch. Vincenzo Lasorella)



LASORELLA
VINCENZO
29.04.2020
08:38:57
UTC

IL DIRIGENTE DELLA SEZIONE
(Dott. Giuseppe MAESTRI)

Firmato digitalmente da:Giuseppe Maestri
Organizzazione:REGIONE PUGLIA/80017210727
Motivo:notifica
Luogo:bari
Data:13/05/2020 09:55:46

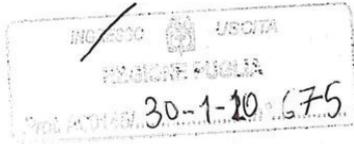
ALLEGATO B



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO



Servizio Strumentazione Urbanistica
Sezione Urbanistica
serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

epc

Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere
Pubbliche, Ecologia e Paesaggio
dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it

Oggetto: Comune di MOLFETTA (BA). Variante Normativa art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC (art. 96.1.c delle NTA del PPTR).

VISTO

- La Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze il 20 ottobre 2000;
- La Parte III del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 recante "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- La DGR n. 176 del 16.02.2015 (pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015) con cui è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ed in particolare l'art. 96 delle NTA;
- La nota n. 089/13/08/2018/0008980 con cui la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia ha comunicato che per la variante in oggetto è stata conclusa la procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del r.r. 18/2013 - nel periodo 16.07.2018 – 12.08.2018;

(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)

CONSIDERATO CHE

- Con nota protocollo n. 4593 del 22.01.2019 acquisita al protocollo della scrivente Sezione con n. 145/461 del 22.01.2019 il Comune di MOLFETTA ha trasmesso la richiesta di parere di compatibilità paesaggistica (art. 96.1.c delle NTA del PPTR) per la variante urbanistica in oggetto allegando la seguente documentazione:
 - Delibera di GC n. 230 del 20.07.2018 di formalizzazione ai sensi dell'art. 8.1 della LR n.44/2012 della proposta di variante normativa art. 7 delle NTA del PRG;
 - Delibera di CC n. 59 del 12.11.2018 di adozione ai sensi dell'art. 16 della LR 56/80 della variante normativa art. 7 delle NTA del PRG;
 - Nota n. 8980 del 13.08.2018 della Sezione Autorizzazione Ambientale della Regione Puglia della verifica di sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusioni dalle procedure di VAS;
- Con nota protocollo n. 145/1152 del 12.02.2019 la scrivente Sezione vista la documentazione trasmessa ha rappresentato al Comune di Molfetta che la stessa:

"potrà esprimere il parere di propria competenza ad esito delle controdeduzioni che il Consiglio Comunale avrà formulato per le eventuali osservazioni proposte in seguito alla pubblicazione ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980 della variante in oggetto.

Via Gentile, 52 - 70126 Bari - 080 5407761
pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

1



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Si invita inoltre il Comune in spirito di collaborazione interistituzionale a fini istruttori di voler trasmettere una tavola esplicativa del PRG con l'indicazione dei comparti come citati nella Relazione istruttoria allegata alla Delibera di CC n. 59 del 12.11.2018 unitamente al sistema di tutela del PPTR (cfr elaborati della serie 6.1, 6.2, 6.3).

- Con nota protocollo n. 69409 del 12.11.2019 acquisita al protocollo della scrivente Sezione con n. 145/9041 del 13.11.2019 il Comune di MOLFETTA ha trasmesso la seguente documentazione:
 - Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 07.10.2019 di esame delle osservazioni e controdeduzione;
 - Stralcio Tavola esplicativa del PRGC con l'indicazione dei Comparti come citati nella relazione istruttoria allegata alla Delibera di CC n. 59/2018.
- Con nota protocollo n. 145/9734 del 03.12.2019 la Sezione scrivente ha trasmesso la suddetta documentazione alla Sezione Urbanistica in relazione alle procedure di propria competenza ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980.

(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE)

EVIDENZIATO CHE il Comune di MOLFETTA è munito di Piano Regolatore Generale PRGC approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001.

La Variante al PRGC in oggetto, come adottata con Delibera di CC n. 59 del 12.11.2018, interessa l'art. 7 "Piani di comparto" delle NTA del PRGC.

Nella delibera di CC n. 59 del 12.11.2018 di adozione della suddetta variante viene rilevato che:

- l'art 34.1 delle NTA del PRG, che disciplina le ZTO C - Sottozona C1 (zone d'espansione) prevede che tali zone si attuino attraverso il Piano di Comparto specificando inoltre che:
"nei comparti 6, 9, 12 posti a contorno del quartiere Madonna delle Rose e nel comparto 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 ml"
- l'art. 12 delle NTA dispone 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 edificabilità territoriale del comparto, espresso come quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie di comparto (SCM), comprensiva dell'edificato esistente, formulato in mc/mq, 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 edificabilità territoriale (Ifc)."

Sempre nella delibera di CC n. 59 del 12.11.2018 si rappresenta che:

"il quadro normativo complessivo, 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."



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

In particolare l' art.7 delle NTA del PRGC dispone che:

"...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 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."

Per quanto sopra nella Relazione illustrativa della variante normativa al PRGC viene rappresentato al punto "Contenuti della proposta di variante" che:

"al fine di ottenere lo scopo prefissato, è possibile operare una modifica dell'art. 7 delle NTA includendo fra le norme derogabili con il Piano di Comparto, oltre agli indici, anche la tipologia edilizia eventualmente prescritta dalle norme del PRGC".

Pertanto con delibera di CC n. 59 del 12.11.2018 è stata adottata ai sensi dell'art. 16 delle LR 56/1980 la variante al 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:

"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.

g



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

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 pubblicazione 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."

(TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR)

Premesso che il vigente PRG del Comune di MOLFETTA non risulta adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ai sensi dell'art. 97 delle NTA, dalla consultazione degli elaborati del vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) si rileva quanto segue:

- **Struttura Idro - geomorfologica:**
 - *Beni paesaggistici:* le aree dei piani di comparto interessate dalla variante in oggetto non ricadono in alcun Bene Paesaggistico della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* le aree dei piani di comparto interessate dalla variante in oggetto, e precisamente le aree dei piani di comparti nn. 10,11, 13 ricadono nei seguenti Ulteriori Contesti Paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio dal:
 - o **Reticolo idrografico di connessione della R.E.R** denominato "Lama Martina" soggetta agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 47;
 - o **Lame e Gravine** denominata "Lama Loc. P.te Schivazappa" soggetta agli indirizzi di cui all'art. 51, alle direttive di cui all'art. 52, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 54.
- **Struttura ecosistemica e ambientale**
 - *Beni paesaggistici:* le aree dei piani di comparto interessate dalla variante in oggetto non ricadono in alcun Bene Paesaggistico della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* le aree dei piani di comparto interessate dalla variante in oggetto non ricadono in alcun Ulteriore Contesto Paesaggistico della suddetta struttura.



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

- Struttura antropica e storico-culturale
 - *Beni paesaggistici*: le aree dei piani di comparto interessate dalla variante in oggetto non ricadono in alcun bene paesaggistico della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti* (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): le aree dei piani di comparto interessate dalla variante in oggetto, e precisamente le aree dei piani di comparti nn. 10, 11, 12 ricadono nell' Ulteriore Contesto Paesaggistico "**Paesaggio rurale**" denominato "*Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione delle Torri e dei Casali del Nord barese*" soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77, alle direttive di cui all'art. 78, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 83.

(ANALISI DELLA STRUTTURA PAESAGGISTICA DI RIFERIMENTO)

Entrando nel merito dell'analisi della struttura paesaggistica di riferimento, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che le aree dei piani di comparto interessate dalla variante in oggetto ricadono nell'ambito territoriale della "**Puglia Centrale**" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "**La piana olivicola del nord barese**".

Il valore paesaggistico-ambientale della **figura territoriale** in esame, (unità minime di paesaggio), così come descritto nella **Scheda D'ambito 5.5 del PPTR**, è rilevabile attraverso le componenti strutturanti il paesaggio nord di Bari, caratterizzato dal sistema insediativo dei centri costieri di Giovinazzo, Molfetta, Bisceglie, Trani e Barletta, dal paesaggio rurale orticolo costiero che separa le città, dalla campagna olivetata con le masserie e i manufatti di edilizia storica minore che circonda i contesti urbani. Questi sistemi strutturanti il paesaggio della figura territoriale di riferimento sono attraversati dalle lame, solchi carsici per il deflusso delle acque piovane, che dal gradino murgiano giungono sino alla costa.

Tuttavia la presenza di grandi infrastrutture territoriali (Statale 16, ferrovia, SS 16 bis, autostrada) ha strutturato questi sistemi tagliando il territorio per fasce parallele alla costa e in particolare la fascia compresa tra la ferrovia e la SS 16, si caratterizza per la presenza di spazi agricoli che si incuneano nelle aree edificate coincidenti con i contesti urbani periferici delle città, ove si rilevano, così come descritto nella **Scheda D'ambito 5.5 del PPTR**, condizioni di promiscuità tra costruito e spazio agricolo che alterano il rapporto storico tra città e campagna.

Detti suddetti spazi interstiziali periurbani, che ricadono nell'anello della SS 16, e si incuneano nell'edificato urbano periferico di Giovinazzo, Molfetta, Bisceglie, Trani e Barletta costituiscono la cosiddetta "**campagna del ristretto**"; quest'ultima, così come perimetrata dal progetto territoriale del PPTR "**Il Patto città-campagna**" (elaborato 4.4.2) si caratterizza per un sistema di aree con prevalenza di colture legnose agrarie o orticole, alternate o intercluse nel tessuto urbano dei contesti periferici, che rappresentano, con le componenti strutturanti il paesaggio agrario, dal punto di vista paesaggistico elementi identitari del paesaggio e dal punto di vista ambientale contribuiscono a generare un sistema di connessione ecologica tra città e territorio, da salvaguardare e valorizzare. A tale sistema si relazione anche quello delle lame, che dalla retrostante campagna giungono sino alla costa, incuneandosi nell'abitato e attraversando la campagna del ristretto rappresentano elementi di connessione ecologica tra entroterra e mare da valorizzare all'interno della Rete Ecologica come corridoi ecologici multifunzionali di rango regionale.



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Parte integrante dello spazio periurbano interno alla SS 16 che, si incunea nei contesti urbani periferici di Molfetta tra la SS16 bis e la ferrovia e tra quest'ultima e la costa sono le **aree dei piani di comparto interessate dalla variante** in oggetto, in particolare:

- le aree dei comparti 10, 11 e 12 sono poste a nord del nucleo urbano di Molfetta tra la linea SS 16 bis e la linea ferroviaria;
- l'area del comparto 13 è posta a est del nucleo urbano di Molfetta tra la linea ferroviaria e la statale 16;

Dette aree, oltre a caratterizzarsi per la presenza del tratto terminale della Lama Martina, riconosciuta dal PPTR quale reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale, è strutturata dai segni e dalle testimonianze della condizione agricola (muretti a secco, edifici rurali, ecc), dalle colture legnose (oliveti vigneti, frutteti e frutti minori) e orticole.

In particolare le aree interessate dai comparti sono strutturate da una matrice olivetata che assume un significativo valore d'integrità poiché sostanzialmente non compromessa o alterata da interventi antropici, e ponendosi in continuità con i segni agrari del contesto rurale circostante (interno alle infrastrutture stradali e ferroviarie) contribuisce con i beni diffusi del paesaggio agrario in maniera rilevante a definire il particolare paesaggio culturale e identitario della piana olivetata del nord-barese in quanto testimonianze della conduzione agricola dell'area e del territorio. L'unicità di queste relazioni assume una singolare rilevanza paesaggistica-ambientale quando le suddette componenti sono prossime ai contesti periurbani marginali degli insediamenti.

Pertanto le aree dei comparti 10, 11 e 12 come su descritte sono parte integrante dell'Ulteriore Contesto Paesaggistico "Paesaggi Rurali" denominato "*Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione delle Torri e dei Casali del Nord barese*" che il PPTR ha riconosciuto (cfr art. 76.4 delle NTA del PPTR) in quelle parti di "*territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri*" e pertanto soggette alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 83 delle NTA del PPTR.

Tuttavia tra i **fattori di rischio e di vulnerabilità della figura territoriale** che dequalificano il su descritto paesaggio il PPTR nella **Scheda D'ambito 5.5** ha riconosciuto l'espansione urbana e la diffusione insediativa quale cause principali della compromissione dei pregiati paesaggi delle lame e della frammentazione del territorio rurale nelle aree periurbane creando condizioni di promiscuità tra costruito e spazio agricolo e alterando il rapporto storico tra città e campagna.

In particolare questa alterazione si ritrova nelle logiche d'espansione urbana dove i segni e gli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario vengono completamente cancellati o compromessi, trasformando le aree da contesti rurali o periurbani a contesti insediativi periferici privi di qualità edilizia e architettonica, generando delle grandi periferie, poco connesse al centro urbano o alla campagna circostante con bassi livelli prestazionali e funzionali dal punto di vista ambientale insediativo e sociale.

Si verifica in dette aree una progressiva rottura delle relazioni con la tradizionale "*campagna abitata*", trasformandola in "*campagna urbanizzata*" dove gli interventi edilizi prevedono tipologie edilizie abitative non coerenti con il contesto oppure con interventi che snaturano al qualità del paesaggio come i tradizionali muretti a secco sostituiti con recinzioni in cemento o tufo.



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Difatti ~~l'area~~ **aree dei comparti 10, 11, 12, 13** sono prossime o ricadono in parte nella cosiddetta "campagna urbanizzata" che il PPTR ha perimetrato nell'elaborato 3.2.8 "Le morfologie urbane" in quanto in essa si ritrovano delle crescenti dinamiche di deruralizzazione.

Per questi territori il PPTR, al fine di valorizzare e riqualificare i paesaggi rurali nonché ridurre il consumo di suolo agricolo, lo spreco del territorio e l'alterazione visiva del paesaggio rurale aperto, tra i **criteri orientativi d'intervento** riconosciuti dalle "Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane (Elaborato del PPTR 4.4.3)" vi è quello di contenere e riqualificare la campagna urbanizzata circoscrivendo e limitando il processo di dispersione insediativa e integrando i tessuti a bassa densità già esistenti con la trama rurale.

Inoltre al fine di salvaguardare le caratteristiche degli UCP Paesaggi Rurali, in cui ricadono le aree dei comparti 10, 11, 12 si applicano le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 83 delle NTA che considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi che comportano la:

"compromissione degli elementi antropici, seminaturali e naturali caratterizzanti il paesaggio agrario e in particolare: dei muretti a secco e dei terrazzamenti; delle architetture minori in pietra o tufo, a secco e non quali specchie, trulli, lamie, cisterne, fontanili, neviere, pozzi, piscine e sistemi storici di raccolta delle acque piovane; della vegetazione arborea e arbustiva naturale, degli ulivi secolari, delle siepi, dei filari alberati, dei pascoli e delle risorgive; dei caratteri geomorfologici come le lame, le serre, i valloni e le gravine. Sono fatti salvi gli interventi finalizzati alle normali pratiche colturali, alla gestione agricola e quelli volti al ripristino/recupero di situazioni degradate;"

In particolare l'art. 83, comma 6 delle NTA del PPTR) stabilisce che le misure di salvaguardia e utilizzazione per l'UCP "Paesaggi Rurali" si applicano ai sensi del comma 6:

"in tutte le zone territoriali omogenee a destinazione rurale nonché, ai piani urbanistici esecutivi adottati dopo l'approvazione definitiva del PPTR".

In dette aree inoltre è obbligatorio ai sensi dell'art. 83, 5 delle NTA del PPTR osservare le raccomandazioni contenute nei seguenti elaborati:

d1) per i manufatti rurali

- Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
- Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali;
- Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;

d3) trasformazioni urbane

- Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) – parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano (DGR 2753/2010);
- Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane;



**REGIONE
PUGLIA**

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

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

(CONCLUSIONI)

Premesso che restano ferme le disposizioni normative di cui al PPTR approvato con DGR 176/2015 in quanto il vigente PRGC del Comune di Molfetta non risulta adeguato al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), e considerati i suddetti fattori di rischio e di vulnerabilità della figura territoriale interessata, al fine del rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante Normativa delle NTA del PRGC di Molfetta si ritiene necessario modificare come di seguito l'art. 7;

- Dopo le parole " *tra i fronti degli edifici* " sia aggiunto quanto segue:

" , purché in sede di verifica di compatibilità paesaggistica sia dimostrata la coerenza e la compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. "

Il Funzionario PO
(arch. Luigi Guastamacchia)

Il Dirigente della
Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(Ing. Barbara Loconsole)