

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 luglio 2022, n. 936

COMUNE DI MOLFETTA (BA) - Deliberazione del C.C. n.49 del 9/10/2019. Adozione variante alle NTA del PRG ex art.16 della L.R. n. 56/1980. Parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96.1 lett. c) delle N.T.A. del P.P.T.R. Approvazione con prescrizioni.

L'Assessora all'Urbanistica, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica e dal Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, propone quanto segue.

Vista la Legge regionale n.56 del 1980 "Tutela ed uso del territorio" che all'art.16 – "Piano regolatore generale comunale: formazione ed approvazione" stabilisce che "Le varianti al P.R.G. sono adottate senza la preventiva autorizzazione della Regione e seguono il procedimento di adozione ed approvazione del P.R.G."

Premesso che il Comune di Molfetta è dotato di Piano Regolatore Generale la cui variante generale è stata approvata definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.527 del 10/05/2001.

Dato atto che il Comune di Molfetta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 7/10/2019 avente ad oggetto: *Piano regolatore generale. Variante normativa agli artt.32.2. Sottozona A/2 e 33.1 Sottozona B/1 e allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione. Adozione*, ha adottato ai sensi dell'art.16 della L.R.n.56/80 una variante alle NTA del PRG e, con nota prot.n. n. 61501 del 15/04/2020, ha trasmesso la relativa documentazione tecnico-amministrativa integrata con nota prot.n..83991 del 30/11/2021.

Dato atto che:

- la Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale con Determinazione Dirigenziale n. 170 del 15/07/2019 ha dichiarato la sussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art.7, comma 7.2, lettera e) del R..R.n.18/2013 in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la variante proposta dal Comune di Molfetta;
- il Servizio Autorità Idraulica della Sezione Lavori Pubblici regionale, con nota prot. n. 4231 del 18/03/2021, ha comunicato di non dover esprimere parere in merito ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001, in quanto la variante normativa in esame non comporta aumenti di criticità ai fini della compatibilità geomorfologica;
- il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del paesaggio, con propria nota prot. 2562 del 16/03/2022 ha espresso parere favorevole di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 comma 1 lettera c) delle NTA del PPTR, integrando e modificando come di seguito la norma (in ~~grassetto-barrato~~ la parte da eliminare, in **MAIUSCOLO GRASSETTO** la parte da aggiungere):

" 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;
- **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 PREVIO PARERE FAVOREVOLE VINCOLANTE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL PAESAGGIO;**
- **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 ~~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 IN CONTRASTO CON I CARATTERI STORICI, ARCHITETTONICI E AMBIENTALI DELLA ZONA URBANA e IL CUI di scarso valore storico, artistico e paesaggistico SIA DOCUMENTATO. 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 IN ATTUAZIONE DI PIANI PARTICOLAREGGIATI O DI RECUPERO, potrà prescrivere CONCEDERE 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

~~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 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 IN CONTRASTO CON I CARATTERI STORICI, ARCHITETTONICI E AMBIENTALI DELLA ZONA URBANA e IL CUI di scarso valore storico, artistico e paesaggistico DOCUMENTATO DOVRÀ ESSERE 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 CONCEDERE 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. QUALORA PREVISTI DA PIANI GENERALE ED ESECUTIVI e comunque previo parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

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

Gli eventuali ampliamenti volumetrici consentiti in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente potranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:

- ***gli interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione 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 interventi di solo ampliamento 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 negli interventi di demolizione e ricostruzione 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"

~~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, e del D.P.R. 380/2001); con il rispetto delle seguenti prescrizioni:~~

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 ~~ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati~~; 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***, 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***; ***PER LA SOLA ZONA B/1 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 in applicazione della***

normativa nazionale e regionale vigente, 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*** **DEGLI EDIFICI NELLE ZONE B1;**
 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.
- il Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica ha ritenuto ***“accoglibile la proposta di variante normativa all'art. 32.2, art. 33.1 e allegato B delle NTA del PRG di Molfetta a condizione che gli stessi vengano riformulati così come nel parere tecnico trasmesso con nota prot.n. 2562 del 16/03/2022 della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio; si propone pertanto alla Giunta Regionale di approvare la variante normativa con le modifiche sopra specificate”.***

Preso atto del parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica (Allegato A).

Preso atto del parere tecnico della Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio (Allegato B).

Ritenuto che, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

- 1. APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante normativa adottata dal Comune di Molfetta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49/2019.
- 2. RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot.n. 2562 del 16/03/2022 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica 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, la variante adottata dal Comune di Molfetta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49/2019.

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 n. 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 SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessora all'Urbanistica relatrice, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, 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 ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
- 2. APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante normativa adottata dal Comune di Molfetta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49/2019.
- 3. RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot.n. 2562 del 16/03/2022 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica 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, la variante adottata dal Comune di Molfetta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49/2019.

4. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Molfetta.
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L.69/2009 in versione integrale.
6. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Molfetta.

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. della Sezione Urbanistica
(arch. Maria MACINA)

Il Funzionario P.O. della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(arch. Luigi GUASTAMACCHIA)

Il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(arch. Vincenzo LASORELLA)

La Dirigente della Sezione Urbanistica
(ing. Francesca PACE)

Il sottoscritto Direttore del Dipartimento NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale n.22/2021.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana
(ing. Paolo Francesco GAROFOLI)

L'Assessora proponente
(avv. Anna Grazia MARASCHIO)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;
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 ivi compresi gli allegati di cui alle lettere A e B, nelle premesse riportati che qui per economia espositiva si intendono integralmente trascritti e condivisi.
2. **APPROVARE**, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/1980, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico del Servizio Strumentazione Urbanistica della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento, parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui allo stesso parere riportate in narrativa, la variante normativa adottata dal Comune di Molfetta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49/2019.
3. **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot.n. 2562 del 16/03/2022 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica 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, la variante adottata dal Comune di Molfetta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49/2019.
4. **DI RICHIEDERE**, in esito alle prescrizioni, apposito provvedimento di adeguamento e/o controdeduzioni da parte del Comune di Molfetta.
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L.69/2009 in versione integrale.
6. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Molfetta.

Il Segretario Generale della Giunta

ANNA LOBOSCO

Il Presidente della Giunta

MICHELE EMILIANO

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**Francesca Pace
07.06.2022 12:37:49
GMT+00:00**Parere tecnico - Allegato A**

OGGETTO: Comune di Molfetta – Deliberazione del C.C. n.49 del 7/10/2019 avente ad oggetto: Piano regolatore generale. Variante normativa agli artt.32.2. Sottozona A/2 e 33.1 Sottozona B/1 e allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione. Adozione”.

Il Comune di Molfetta è dotato di Piano Regolatore Generale la cui variante generale è stata approvata definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.527 del 10/05/2001.

Con D.G.R.n.489/2005 è stata approvata una variante al P.R.G. per ampliamento delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.

Con D.G.R.n.1927/2007 è stata approvata una variante per la riformulazione dell’art.33.2-commi 4 e 5 delle NTA, sottozona B/2.

Con Deliberazione n.40/2018 il Consiglio Comunale ha approvato le Norme Tecniche di Attuazione adeguate alle definizioni uniformi del RET in attuazione della L.R. n.11/2017.

Con Deliberazione del C.C. n.49 del 7/10/2019 il Comune di Molfetta ha adottato una variante normativa relativa alle sottozone A/2 e B/1.

Con nota prot. n. 61501 del 15/04/2020 ha trasmesso la Deliberazione in oggetto unitamente alla seguente documentazione inerente la variante al PRG proposta:

- Deliberazione di Giunta Comunale n.292 del 16/10/2018 di formalizzazione della proposta ai sensi dell’art.8 comma 1 della L.R.n.44/2012 e ss.mm.ii.
- Deliberazione della Giunta Comunale n.102 del 15/05/2019 di modifiche alla D.G.C. n.292/2018
- Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 3/08/2020 di presa d’atto di mancanza di osservazioni.

Con nota prot.n.10619 del 9/11/2020 la Sezione scrivente ha richiesto al Comune il parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001.

Il Comune con nota prot.n.83991 del 30/11/2021 ha trasmesso la nota prot.n. 4231 del 18/03/2021 con cui il Servizio Autorità Idraulica della Sezione Lavori Pubblici regionale ha comunicato di non dover esprimere parere in merito *“in quanto la variante in questione non comporta aumenti di criticità ai fini della compatibilità geomorfologica”*.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Contenuti della variante

Il PRGC di Molfetta individua le seguenti zone residenziali (A,B,C e Ca). Le zone omogenee A e B sono suddivise in sottozone: la zona A in tre sottozone (A/1, A/2 e A/3) mentre la zona B in sette sottozone.

La disciplina urbanistica delle zone A/2 e B/1 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; per la zona B/1 è previsto il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Nella Relazione Illustrativa allegata alla D.G.C. n.292/2018 si specifica che *"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, in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, si possano eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ex art.3 del D.P.R. n.380/2001 con esclusione di interventi di ristrutturazione.

La variante propone, per le due zone indicate, l'introduzione degli interventi di ristrutturazione anche in assenza di strumento urbanistico esecutivo.

Si riportano di seguito gli artt. 32.2 e 33.1 e l'Allegato B delle NTA, relativi alle zone A/2 e B/1, nel testo vigente e nella proposta di variante con indicazione delle modifiche (testo barrato per le parti eliminate e corsivo-grassetto per le parti aggiunte)

	NTA VIGENTI	PROPOSTA DI VARIANTE
art.32.2 Sotto- zona A/2	<p>Le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900.</p> <p>Gli interventi devono tendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva; - alla possibilità di sostituzione solo in caso di interesse pubblico in riferimento a particolari destinazioni 	<p>Le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900.</p> <p>Gli interventi devono tendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al mantenimento delle caratteristiche dell'architettura coeva; - alla possibilità di sostituzione solo in caso di interesse pubblico in riferimento a particolari destinazioni (parcheggi,



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

	<p>(parcheggi, traffico, ecc.) e per immobili di accertato scarso valore storico ambientale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla possibilità di completamento del 1° piano con opportuna altezza di riferimento - alla larghezza della strada e ai fabbricati limitrofi e prospicienti; - a individuare punti dove intervenire per creare piazzette di sosta e/o parcheggi. <p>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.</p>	<p>traffico, ecc.) e per immobili di accertato scarso valore storico ambientale;</p> <p>—alla possibilità di completamento del 1° piano con opportuna altezza di riferimento</p> <p>—alla larghezza della strada e ai fabbricati limitrofi e prospicienti;</p> <p>- a individuare punti dove intervenire per creare piazzette di sosta e/o parcheggi.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	---



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

		<p>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.</p>
<p>art.33.1 Sotto- zona B/1</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>In mancanza di piani di recupero 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.</p> <p>Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sono possibili esclusivamente per immobili di scarso valore storico, artistico e</p>



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

		<p>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.</p> <p>Resta salva la possibilità della redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.</p> <p>Gli eventuali ampliamenti volumetrici consentiti in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente potranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione 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 interventi di solo ampliamento non devono comportare variazione dell'altezza dell'edificio o realizzazione di volumi sporgenti (bow-window, verande ecc.) rispetto al filo facciate prospicienti i fronti
--	--	---



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

	<p>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).</p> <p>Usi compatibili: Stazioni di servizio, distributori di carburanti e simili (U20).</p> <p>Per le aree pubbliche e pertinenti servizi di interesse pubblico, potranno essere consentiti ampliamenti degli stessi nei limiti e secondo parametri degli articoli</p>	<p>stradali e devono comunque essere eseguiti nel rispetto delle allegate prescrizioni per la zona B/1;</p> <ul style="list-style-type: none"> i maggiori volumi previsti negli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere realizzati anche aumentando l'altezza dell'edificio preesistente purché la nuova altezza non superi la maggiore tra le due altezze degli edifici contigui. <p>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).</p> <p>Usi compatibili: Stazioni di servizio, distributori di carburanti e simili (U20).</p> <p>Per le aree pubbliche e pertinenti servizi di interesse pubblico, potranno essere consentiti ampliamenti degli stessi nei limiti e secondo parametri degli articoli</p>
--	--	---



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

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.	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.
--	--

	TESTO VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
Allegato B Zone omogenee A/2 e B/1	<p>In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo (ex art.3, comma 1 lettere a,b,c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; negli interventi di restauro e di risanamento conservativo in linea generale si deve conservare la destinazione d'uso attuale, sempre 	<p>In mancanza di piani di recupero sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo (ex art.3, comma 1 lettere a,b,c del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <p><i>Sono ammessi solo gli interventi previsti rispettivamente dagli artt. 32.2 e 33.1 delle presenti NTA con il rispetto delle seguenti prescrizioni:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 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; negli interventi di restauro e di risanamento conservativo in linea generale si deve conservare la destinazione d'uso attuale, sempre



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

	<p>che sia compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale della zona ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati; 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;</p> <p>3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo, 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;</p> <p>4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia a 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;</p> <p>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, stilaturo con malte cementizie, materiali ceramici e</p>	<p>che sia compatibile con la destinazione prevalentemente residenziale della zona ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati; 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;</p> <p>3. negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, 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;</p> <p>4. nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia a 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;</p> <p>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, stilaturo con malte cementizie di paramenti a faccia a vista; il</p>
--	--	---



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

	<p>simili, lignei, pietra di trani, travertino e simili;</p> <p>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";</p> <p>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;</p> <p>8. è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;</p> <p>9. negli interventi di restauro e</p>	<p><i>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;</i></p> <p>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"; <i>quest'ultima prescrizione si applica anche per interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente, ove ammissibili, se dette persiane sono presenti in maniera uniforme nei due edifici contigui a quello interessato dall'intervento;</i></p> <p>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;</p> <p>8. è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;</p> <p>9. negli interventi di restauro e</p>
--	---	---



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

	<p>risanamento conservativo e di ristrutturazione è 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;</p> <p>10. in tutti gli interventi è 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;</p> <p>11. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affaccianti su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;</p> <p>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.3.1.3.3 del predetto Regolamento;</p> <p>13. nel caso di rifacimenti di facciata è 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;</p> <p>14. è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate dei fabbricati, tranne il caso in cui non siano mascherati da quinte murarie,</p>	<p>risanamento conservativo e di ristrutturazione è 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;</p> <p>10. in tutti gli interventi è 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;</p> <p>11. è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affaccianti su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;</p> <p>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.3.1.3.3 del predetto Regolamento;</p> <p>13. nel caso di rifacimenti di facciata è 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;</p> <p>14. è 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</p>
--	--	---



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

	<p>parapetti e simili;</p> <p>15. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è 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;</p> <p>16. è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alternandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;</p> <p>17. è 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;</p>	<p><i>posizionamento a pavimento sui balconi;</i></p> <p>15. nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è 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;</p> <p>16. è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alternandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione; <i>qualora tale operazione sia necessaria per documentare 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;</i></p> <p>17. è 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;</p>
--	--	--



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

	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.	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.
--	---	---

La Delibera del Consiglio Comunale n.49/2919 risulta depositata ai fini della pubblicazione e non osservata nei termini prescritti.

Nel merito della variante proposta si rappresenta che la zona A/2 è caratterizzata da numerosi edifici che presentano caratteristiche architettoniche di pregio (cornici, archi, timpani, lesene, bugnato). L'obbligo di redazione di un Piano attuativo garantisce una analisi complessiva e dettagliata dello stato di conservazione dell'edificato e soprattutto individua una disciplina orientata a criteri di omogeneità oggettivi per tutte le trasformazioni consentite, compresa la demolizione e ricostruzione che va consentita esclusivamente per particolari casi. Si ritiene pertanto che la modifica proposta all'art.art.32.2 relativo alla Sotto-zona A/2 non sia divisibile.

Per quel che riguarda la zona B/1 si condivide quanto proposto dal Comune a condizione che vengano meglio dettagliati i casi e le caratteristiche degli edifici per cui è consentita la sostituzione.

Con nota prot.n. 2562 del 16/03/2022 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha trasmesso il proprio parere tecnico esprimendo il parere favorevole di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96.1 lett.c) delle NTA del PPTR, integrando e modificando la norma specifica.

Esaminato il suddetto parere tecnico e le modifiche prescritte dalla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio si condivide e conferma la formulazione delle NTA del PRG e dell'allegato B relative alle sottozone A/2 e B/1 in esso contenute.

Si ritiene accoglibile la proposta di variante normativa all'art. 32.2, art. 33.1 e allegato B delle NTA del PRG di Molfetta a condizione che gli stessi vengano riformulati così come nel parere tecnico trasmesso con nota prot.n. 2562 del 16/03/2022 della Sezione Tutela e



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

Valorizzazione del Paesaggio; si propone pertanto alla Giunta Regionale di approvare la variante normativa con le modifiche sopra specificate.

Il Funzionario P.O.
(arch. **Maria Macina**)



La Dirigente della Sezione Urbanistica
(ing. **Francesca Pace**)



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

**Comune di MOLFETTA (BA)
Variante normativa al vigente PRG, artt.33.2
Sottozona A/2 e 33.1 Sottozona B/1 e allegato B delle NTA. (ex art. 16
della LR n.56/1980)**

PARERE TECNICO

Con nota prot. n. 61501 del 15.09.2020, acquisita al prot. col n. 145/6631 del 15.09.2020, il Comune di Molfetta in relazione al procedimento in oggetto ha trasmesso la seguente documentazione:

- Delibera di GC n. 292 del 15.05.2019 Piano Regolatore Generale. Variante normativa agli artt. 32.2 Sottozona N2 e 33.1 sottozona B/1 e allegato B, delle Norme Tecniche di Attuazione. Formalizzazione della proposta ai sensi dell'art.8, comma 1 della LR n.44/2012 e smi;
- Delibera di GC n. 102 del 15.05.2019 Piano Regolatore Generale. Variante normativa agli artt. 32.2 Sottozona N2 e 33.1 sottozona B/1 e allegato B, delle Norme Tecniche di Attuazione. Modifiche alla deliberazione di GC n. 291 del 16 ottobre 2018. Formalizzazione della proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1 della LR n.44/2012 e smi;
- Delibera di CC n. 30 del 04.08.2020 Piano Regolatore Generale. Variante normativa agli artt. 32.2 Sottozona N2 e 33.1 sottozona B/1 e allegato B, delle Norme Tecniche di Attuazione. Presa d'atto mancanza osservazioni;
- Delibera di CC n. 49 del 07.10.2020 Piano Regolatore Generale. Variante normativa agli artt. 32.2 Sottozona N2 e 33.1 sottozona B/1 e allegato B, delle Norme Tecniche di Attuazione. Adozione.

Con nota prot. n. 145/8514 del 17.11.2020 questa Sezione a seguito della consultazione della suddetta documentazione ha chiesto integrazioni.

Con nota prot. n. 16151 del 02.03.2021, acquisita al prot. col n. 145/1851 del 02.03.2021, il Comune di Molfetta in riscontro alla suddetta nota ha trasmesso la seguente documentazione:

NOME File	IMPRONTA MD5
ALL.1 estratto DRAG.pdf	5ead1ee05fc94aa765b45d5e5ed1cd7b

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

ALL.2 stralcio Rel Gen PRGC.pdf	b186985df52e8e3a4e9ca1d0539f689d
ALL.3 _elaborati cartografici.pdf	7785dd305ee47e047b938e9ee2459a8b
ALL.4 _NTA serie 2 PPTR.pdf	fd9279730add599402d27763ec16596d
ALL.5 _stalcio C serie 5 PPTR.pdf	4850c39618cdaa5fcc4ee340db1d6f6a
ALL.6 _stalcio cartografia serie 6 PPTR.pdf	91bd995b08d193056e51e00d1fe98ebd
ALL.7 _scheda PAE0007.pdf	13953e0663d6ed86c7cb054ad8fd8ce5
IMMAGINI.pdf	39ac8c7ca2c4e9cae4a761f71ac86f7b
_DD.2021.0171.Presa.atto.pdf	3c48749ca5a5507dc328b74a9ffef8f
_RELAZIONE.pdf	2546f3790c77f26de0429051027c56b5

Con nota prot. n. 089/8673 del 16.07.2019 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia ha trasmesso la Determina Dirigenziale n. 089/170 del 15.07.2019 con cui si è dichiarato per la variante in oggetto la sussistenza delle condizioni di esclusioni di cui all'art. 7, comma 7.2, lettera e) del RR n. 18/2018 dalle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS).

(DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA)

EVIDENZIATO CHE il Comune di Molfetta è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001.

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 perimetrate 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:



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- **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.

La **Sottozona "A/2"** della **zona omogenea A** del PRGC è normata dall'art. 32.2 delle NTA che dispone:

"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".



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

La **Sottozona "B/1"** della **zona omogenea B** del PRGC è disciplinata 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 ... ommissis ...".

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 Palumbo, via Maranta, via Vista, via Cattaneo, via Volta, via Fiorino, vicolo Garibaldi, Lungomare Colonna, via Baccharini, viale Pio XI, via Cap. De Candia, via Silvestri, via Paolo Poli, via sott. Pomodoro, via Baccharini, Piazza Moro, Zona ferroviaria, via Terlizzi, Corso Fomari, 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 Gioacchino e via Sergio Fontana e a sud con via Madonna dei Martiri.

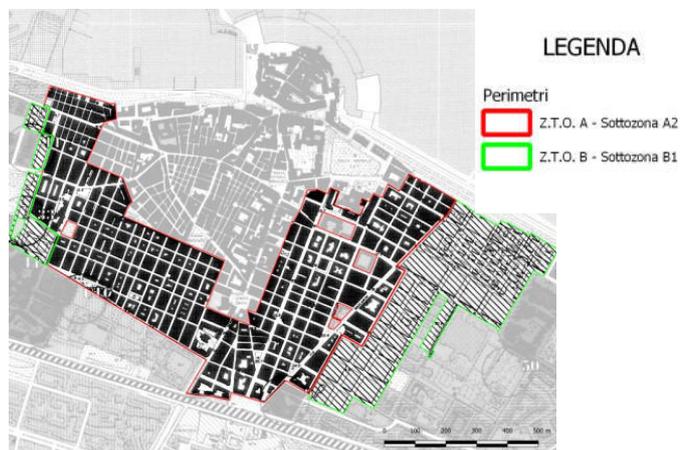


**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**



Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

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*". 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.

Tutto ciò premesso, il Comune di Molfetta considerata, che con la mancata approvazione dei piani particolareggiati, non si sono potuti attuare né gli interventi di sostituzione e completamento previsti dall'art. 32.2, né interventi di ristrutturazione, con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 07.10.2019, ha adottato ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980, il testo della **Variante normativa agli artt. 32.2 — Sottozona A/2 e 33.1 — Sottozona B/1 nonché Allegato B delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale**, come qui di seguito:

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;
- ~~— 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 **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



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

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

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 asservite 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 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.



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

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

Gli eventuali ampliamenti volumetrici consentiti in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente potranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:

- *gli interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione 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 interventi di solo ampliamento 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 negli interventi di demolizione e ricostruzione 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.

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



REGIONE
PUGLIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

Allegato B

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

~~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, e del D.P.R. 390/2001), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:~~

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 ~~ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati~~; 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**, 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**;

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

9



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

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 in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente, 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, affaccianti 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;**



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

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.

(TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE - PPTR)

Preliminarmente si rappresenta che:

- il PRGC del Comune di Molfetta, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001, non è adeguato al PPTR ai sensi dell'art. 97;
- il Comune di Molfetta non ha provveduto ai sensi del comma 5 art. 38 delle NTA del PPTR a precisare la delimitazione e rappresentazione in scala idonea delle aree di cui al comma 2 dell'articolo 142 del D.lgs 42/2004.

Dalla consultazione degli elaborati del vigente PPTR si rileva quanto segue:

- Struttura Idro - geomorfologica:

- *Beni paesaggistici:* le aree interessate dalla variante normativa in oggetto ricadono nei beni paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio da "**Territori Costieri**" soggetti agli indirizzi di cui all'art. 43, alle direttive di cui all'art. 44, nonché alle prescrizioni di cui all'art 45;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04):* le aree interessate dalla variante normativa in oggetto non ricadono in ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- Struttura ecosistemica e ambientale
 - *Beni paesaggistici*: le aree interessate dalla variante normativa in oggetto non ricadono nei beni paesaggistici della suddetta struttura;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: le aree interessate dalla variante normativa in oggetto non ricadono ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura.
- Struttura antropica e storico-culturale
 - *Beni paesaggistici*: le aree interessate dalla variante normativa in oggetto ricadono in beni paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio nel BP "Immobili e aree di notevole interesse pubblico", e più precisamente dalla "FASCIA COSTIERA E DEL CENTRO STORICO NEL COMUNE DI MOLFETTA (BARI)." decretata il 12.12.1967 con le seguenti motivazioni: "La zona costiera dell'abitato e del porto di Molfetta ha notevole interesse pubblico perché, oltre a formare quadri naturali di grande bellezza e panoramicità, la stessa è resa più suggestiva dalla presenza dell'antico centro medioevale con i suoi monumenti, le torri e le mura di cinta verso il mare e dai pittoreschi specchi d'acqua e insenature portuali; il tutto ricco di numerosi punti di vista e pubblici belvedere dai quali possono godersi le sopraccitate bellezze." Detto Bene è soggetto agli indirizzi di cui all'art. 77 alle direttive di cui all'art. 78 nonché alle prescrizioni di cui all'art. 79, nonché alla disciplina d'uso di cui alla scheda PAE0007;
 - *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: le aree interessate dalla variante normativa in oggetto ricadono negli ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura, nel dettaglio dalla:
 - o "Città Consolidata" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 77 e alle direttive di cui all'art. 78. delle NTA del PPTR;
 - o "Strade valenza paesaggistica" soggetta agli indirizzi di cui all'art. 86, alle direttive di cui all'art. 87, nonché alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 88.

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Con riferimento alla valutazione paesaggistica della variante in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta che la stessa ricade nell'Ambito Territoriale della "Puglia Centrale" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "La piana olivicola del Nord Barese".

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Il valore paesaggistico - ambientale del **contesto** in esame è rilevabile nei tessuti urbani che, a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, si sono sviluppati oltre il nucleo storico e che rappresentano un rilevante patrimonio storico culturale caratterizzante il processo insediativo urbano delle città del nord barese sia costiere sia dell'entroterra.

Generalmente detto tessuto si caratterizza per la persistenza dell'orditura a scacchiera come nel caso di Bari, Molfetta e Trani con una maglia insediativa iso-orientata, dove l'elemento dominante dell'edificato compatto a maglie regolari è la ripetizione isotropa dell'isolato. In questa tipologia insediativa, l'analisi delle combinazioni aggregative è leggibile nelle cortine edilizie che compongono l'isolato e che si affacciano sulla maglia stradale. In particolare, la definizione del linguaggio architettonico e materico delle facciate incide nella strutturazione della maglia viaria, tuttavia, la maglia isotropa degli isolati quadrangolari, non conferisce una gerarchia delle strade che spesso viene risolta grazie ai sensi di marcia e alla condensazione di programmi funzionali. Queste maglie ortogonali sono, a loro volta, ancorate agli assi territoriali viari che collegano i nuclei insediativi con i centri limitrofi (è il caso, per le città costiere del nord barese, della Strada Statale 16) e che rappresentano alla scala urbana strade di penetrazione, viali di accesso alla città organizzate dalle quinte degli edifici. L'organizzazione e la struttura di questi edifici databili alla seconda metà dell'Ottocento e alla prima metà del secolo scorso con le partiture architettoniche e materiche delle facciate oltre a conferire una gerarchia maggiore a dette strade contribuiscono nell'insieme a definire quinte urbane che restituiscono l'accessibilità monumentale ai centri urbani, rendendo di conseguenza riconoscibile la cosiddetta città consolidata dalla città contemporanea.

Questi **contesti urbani di impianto storico ad alto valore testimoniale e culturale** sono interessati tuttavia da diversi **fattori di rischio e di criticità** tra cui la perdita irrimediabile della identità, delle proprie proporzioni e delle proprie densità, a causa delle sostituzioni edilizie che trasformano, a partire dagli anni '60 del secolo scorso, queste parti di città. In particolare, questi interventi di sostituzione e ristrutturazione edilizia, non solo comportano la demolizione di edifici, testimonianze della passata tradizione costruttiva, ma modificano e alterano le quinte prospettiche in affaccio alle stesse strade, snaturando sia le invarianti morfotipologiche urbane riconoscibili nel rapporto identitario (altezze, densità, proporzioni, materiali, ecc.) tra strada ed edificio, sia le visuali significative dell'ambito insediativo.



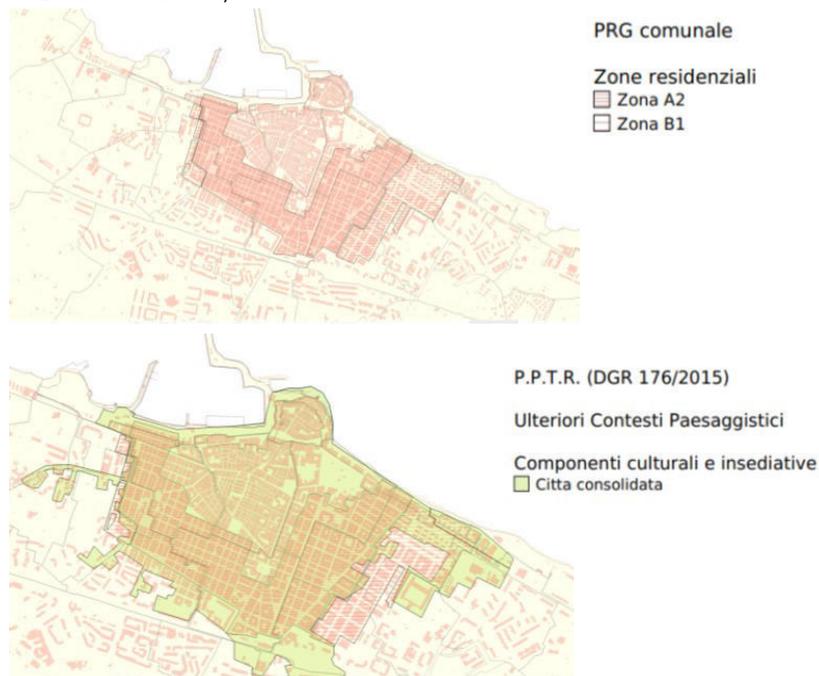
**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Con riferimento ai **contesti insediativi di Molfetta** interessati direttamente dalla variante normativa in oggetto si rileva che essi ricadono nella **Sottozona A/2** definita dal PRGC come *“Le zone urbane edificate di significato storico, comprendenti i tessuti formalizzati su griglie geometriche ottocentesche e principio del '900”* e nella **Sottozona B/1**; in particolare, dette zone sono parte integrante dell’Ulteriore Contesto Paesaggistico **“Città Consolidata”** (cfr immagini qui si seguito) come perimetrato dal PPTR e definito come *“quella parte del centro urbano che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento”* (cfr art. 76.1 delle NTA del PPTR).



(fonte <https://sit.egov.ba.it/it/map/urbanistica-molfetta/qdjang0/27/>)

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

Al fine di **descrivere i valori storici, artistici e paesaggistici dei suddetti contesti urbani**, il Comune nella *“Relazione di Compatibilità paesaggistica”* e in riscontro alla nota di richiesta integrazione di questa Sezione prot. n. 145/8514 del 17.11.2020 ha rappresentato quanto segue con riferimento:

- 1) *Alla “trama viaria ed edilizia e dei relativi manufatti che costituiscono il contesto urbano interessato.*

“A riguardo, si vedrà come la trama viaria sia connotata dall’adozione della maglia ortogonale; al suo interno la preesistenza di strade storiche connettive con i centri urbani limitrofi interni (Ruvo di Puglia, Terlizzi e Bitonto) che si irradiavano sostanzialmente dal Centro Antico, oppure strade di cintura non necessariamente con rigido orientamento secondo i quattro punti cardinali, come Via Baccarini a levante ed in parte, analogamente, per Corso Fornari a sud, non modificano la trama insediativa; la congiunzione tra dette vie e l’orditura di maglia, darà piuttosto corso alla formazione di aree poi lasciate libere con la formazione di isolati costruiti di forma trapezoidale. Sull’intera trama viaria troveranno affaccio gli edifici residenziali o quelli scolastici e/o pubblici, senza una marcata differenziazione nel rapporto tra sedime delle costruzioni e forma dell’isolato, tranne pochi casi, come si vedrà, come la scuola elementare San. Giovanni Bosco a sud-ovest in sottozona B1.

Il caso del Liceo Classico, su Corso Umberto I, con l’edificio arretrato rispetto al confine stradale esula in quanto non ricompreso nella sottozona A2.”

- 2) *ai caratteri morfologici della città consolidata.*

“Emergeranno essere quelli tipici di un edificato composto da isolati completamente costruiti sui contorni stradali e quindi con un tracciato viario connotato da cortinamento lungo i bordi, scandito dal rapporto tra lunghezza dell’isolato, altezza delle facciate e larghezza delle strade trasversali.

Tale sistema, mostrerà la tendenza nel tempo ad assumere, una maggiore larghezza stradale e di conseguenza un aumento della lunghezza dell’isolato e dell’altezza degli edifici, specialmente la dove questi ultimi passano da muratura portante al cemento armato.

Ciò genererà una distinguibilità morfologica e caratteriale tra la sottozona A2, composta prevalentemente da edifici in muratura portante, e la B1 che invece presenta gran parte degli edifici in c.a.. Ne emergerà un generale quadro chiaro di aree “ordite” dal vuoto del tracciato viario e pieno dei corpi degli edifici corrispondenti all’intero isolato. Una struttura tridimensionale urbana semplice, il cui carattere dominante è in questo dualità di vuoto per pieno, immediatamente ed unicamente caratterizzante lo “scenario” urbano. La “misura” dello spazio urbano e quindi la relazione con la “misura” del suo abitante, è



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

tutta espressa dal "regolare percorso" stradale delimitato dalla parete degli edifici e scandito dalle strade trasversali; gli edifici in muratura portante saranno di due o tre piani fuori terra, con i loro piani terra prevalentemente d'origine abitativa scanditi dalle porte di ingresso, con la parete superiore forata dalle finestre con ciascuna un piccolo balcone, con l'altezza di fronte variabile principalmente tra gli 8 e 12 metri, assegneranno alla "cifra" della menzionata misura una "grandezza" a "misura d'uomo"; ed in quanto cifra di misura vicina e tendenzialmente "analoga" a quelle della singola abitazione e per questo, più facilmente penetrante e sedimentabile nelle pieghe della più profonda memoria figurativa identitaria individuale e collettiva.

Il vuoto aereo e la "discreta presenza del cielo" all'interno della trama viaria, rappresenta un dato significativo nella costituzione del "carattere" morfologico di queste aree ed in particolare della sottozona A2.

Nella sottozona B1, la "cifra" della misura dei rapporti sopra menzionati seguirà i dilatarsi dell'estensione degli isolati e della larghezza stradale ma risentirà della presenza, talvolta dominante, di fronti sui quali i balconi non seguiranno più la logica dell'uno ad uno (balcone -finestra) su parete giacente su un unico piano; il rapporto diretto e di unità tra massa costruita e facciata, quale componente caratteriale dello scenario stradale, sarà in questa sottozona compromesso rispetto a quello della A2."

Sul piano del carattere morfologico in particolare delle vie di "cintura" (Via S. F. D'Assisi a ponente, Corso Fornari a sud e Via Baccharini a levante) oppure i tratti dell'originaria via Consolare (a ponente via Madonna dei Martiri e d a levante Via Ten. Fiorini e Via Giovinazzo), l'ampiezza della larghezza stradale sarà ciò che principalmente ne farà riconoscere la loro collocazione gerarchica e di "contenimento" dell'Urbe fino ad un certo periodo storico.

Per Via Madonna dei Martiri in sottozona A2, principalmente, gli edifici – in modo costante -mostreranno una chiara gerarchia compositiva dei fronti rispetto a detto asse.

3) ai morfotipi insediativi ricorrenti (tipologia insediativa e analisi delle combinazioni aggregative della cortina).

Si vedrà come il tipo abitativo del singolo edificio è quello in linea risolto all'interno di blocchi accostati disposti a contorno degli isolati. Nemmeno negli isolati più recenti ed ampi della sottozona B1, dove compaiono ampi spazi liberi interni all'isolato, si ricorrerà al TIPO di blocco edilizio a corte.

Sotto il profilo aggregativo, tranne qualche episodio sporadico angolare, l'accostamento lineare su fronte strada dei blocchi, sarà l'unica regola praticata; anche i casi di isolati con stradina interna, saranno sempre costruiti dalla giustapposizione lineare di blocchi fondamentalmente indifferenti rispetto al risultato topografico alla scala dell'isolato.

Le cortine stradali, negli isolati con edifici in muratura portante (quindi in particolare in sottozona A2), saranno caratterizzate dall'accostamento delle facciate dei relativi blocchi



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

presenti sull'isolato in modo si distinguibile ma tendente, nei casi di più di un blocco, a formare una parete unitaria sotto l'aspetto compositivo.

Nella sottozona B1, potranno invece aversi aggregazioni di facciate di diversa altezza e composizione, specialmente negli isolati con compresenza di blocchi in cemento armato; negli isolati di soli edifici in c.a. le aggregazioni saranno altrettanto marcatamente riconoscibili per via della diversità delle facciate e/o numero di piani."

A seguito di quanto su analizzato il Comune in relazione ai **valori storici, artistici e paesaggistici** rilevabili nei suddetti contesti urbani nella *"Relazione di Compatibilità paesaggistica"* ha rappresentato quanto segue:

"Si potrà leggere con chiarezza nella descrizione di ciascuna area componente le due sottozone A2 e B1, come detti VALORI, se pure non espressi in forme particolarmente elaborate e/o celebrative sotto il profilo estetico, siano residenti fondamentalmente nella sobrietà e semplicità compositiva degli edifici in muratura portante, sulle loro facciate massive ed allo stesso tempo ben ordite nei rapporti vuoto per pieno, nella proposizione di piccoli balconi per ogni finestrone in legno con persiane colore verde Molfetta; valori che andranno ad ancorarsi all'uso della pietra per le zoccolature, balconi, mensole e talune corniciature nonché sull'utilizzo dell'intonaco in tinta chiara. Per gli edifici in c.a., detti valori, ma più in generale gli aspetti "ordinativi" della composizione architettonica, non appaiono rielaborati con la stessa chiarezza "linguistica", tranne che per gli edifici ex case popolari di levante a ridosso di Via Giovinazzo e nella scuola elementare S. Giovanni Bosco a ponente, entrambi nella sottozona B1."

Tutto ciò premesso dall'analisi degli elaborati integrativi trasmessi dal Comune si rileva in particolare che:

- la sottozona A2 si caratterizza prevalentemente per un tessuto ortogonale a maglie compatte, strutturato da isolati a blocchi con tipologia in muratura e spazi comuni interni;
- la sottozona B1 è strutturata da tessuti urbani misti con una prevalenza di strutture miste (in c.a. e in muratura) e di c.a. (cfr immagini di seguito allegate).

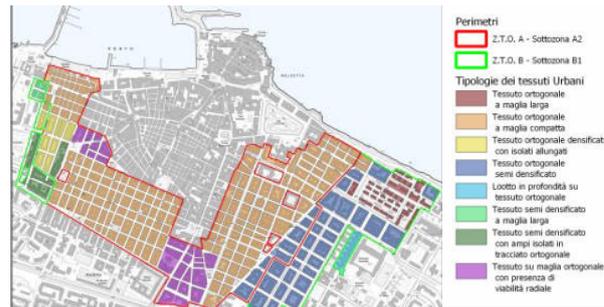


**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**



Morfotipologie dei tessuti edificati



Individuazioni delle tipologie edilizie



Tipologie strutturali degli aggregati edilizi

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

Con riferimento alla variante in oggetto il Comune ha previsto per la zona A/2, tra gli interventi edilizi da attuarsi in assenza di Piani di Recupero e di Piani Particolareggiati, oltre a quelli già previsti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (ex art. 3 comma 1 lett. a, b, c), anche l'intervento di ristrutturazione (ex art. 3 comma 1 lett. d). Tuttavia, si rappresenta che gli interventi di ristrutturazione edilizia per la zona A/2, se previsti al di fuori dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Recupero, non garantirebbero una adeguata tutela e salvaguardia del singolare rapporto esistente tra l'edificio e il contesto urbano di riferimento nonché dei caratteri morfologici della Città Consolidata, considerato che, così come rappresentato dal Comune nella "Relazione di Compatibilità Paesaggistica" per i Piani Particolareggiati o di Recupero l'iter formativo dello strumento viene quindi a costituire la prima garanzia di controllo delle previsioni; il "Piano", infatti, quale ambito applicativo estensivamente più ampio del singolo edificio, consente di condurre analisi e valutazioni che investono il SITO in modo organico, come "luogo" dell'interazione tra spazi costruiti e non, tra edifici e strade. Il procedimento medesimo di redazione ed approvazione del Piano darà contezza del rispetto dei quadri analitici, valutativi e propositivi, anche in ordine alle questioni prettamente paesaggistiche, con rispetto, al loro interno, dei valori legati ai profili storici, culturali ed estetici di cui si è scritto.(...)"

Pertanto in relazione a quanto sopra si ritiene di dover modificare come segue (in ~~grassetto barrato~~ la parte da eliminare) il seguente comma di cui all'**art. 32.2 Sottozona A/2** proposto in variante dal Comune:

- "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, ~~e~~ del D.P.R. 380/2001 ~~nel rispetto delle prescrizioni allegate."~~

Con riferimento ai valori storici, artistici e paesaggistici riconosciuti dal Comune nella "Relazione di Compatibilità Paesaggistica" per le zone A/2 e B/1, gli interventi di "demolizione e ricostruzione" e di "ristrutturazione", al fine di non contrastare con le direttive relative all'UCP "Città Consolidata" (ex Art. 78, comma 2 lett. b del PPTR), ovvero di vietare "la modificazione dei caratteri che ne connotano la trama viaria ed edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica o culturale" e di garantire "la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica dell'insediamento", devono riguardare i soli immobili in contrasto con i caratteri storici, architettonici e ambientali della zona urbana interessata e il cui scarso valore



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

storico, artistico e paesaggistico sia documentato. Analogamente la ricostruzione di fabbricati con una sagoma differente da quella preesistente altererebbe i caratteri che ne connotano la trama viaria ed edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica o culturale della città consolidata di Molfetta.

Inoltre non si ritiene giustificata la generica previsione di interventi di ristrutturazione edilizia su immobili antecedenti il 1950 perché tali interventi modificherebbero i caratteri storici architettonici, nonché ambientali di detti edifici nella zona interessata.

Pertanto in relazione a quanto sopra si ritiene di dover modificare i seguenti commi:

- di cui all'art. 32.2 Sottozona A/2 proposto in variante dal Comune (in ~~grassetto barrato~~ la parte da eliminare, in MAIUSCOLO GRASSETTO la parte da aggiungere):

“Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici sono possibili esclusivamente in attuazione di Piani Particolareggiati o di Recupero e per immobili IN CONTRASTO CON I CARATTERI STORICI, ARCHITETTONICI E AMBIENTALI DELLA ZONA URBANA e IL CUI ~~di~~ scarso valore storico, artistico e paesaggistico SIA DOCUMENTATO. 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 precedentemente 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 IN ATTUAZIONE DI PIANI PARTICOLAREGGIATI O DI RECUPERO, potrà ~~prescrivere~~ CONCEDERE 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”.

- di cui all'art. 33.1 Sottozona B/1 proposto in variante dal Comune (in ~~grassetto barrato~~ la parte da eliminare, in MAIUSCOLO GRASSETTO la parte da aggiungere):

“Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sono possibili esclusivamente per immobili IN CONTRASTO CON I CARATTERI STORICI, ARCHITETTONICI E AMBIENTALI DELLA ZONA URBANA e IL CUI ~~di~~ scarso valore storico, artistico e paesaggistico SIA DOCUMENTATO DOVRÀ ESSERE ATTESTATO da parere ~~favorevole~~ vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio. Essi,



DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA

SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO

Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica

*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~~ **CONCEDERE** 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. QUALORA PREVISTI DA PIANI GENERALE ED ESECUTIVI e comunque previo parere ~~favorevole~~ vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio."*

Con riferimento ai "caratteri costruttivi e compositivi degli edifici" delle due sottozone A/2 e B/1 descritti nella "Relazione Paesaggistica", con l'obiettivo di riconoscere le tecniche costruttive e gli elementi della composizione dei fronti ricorrenti nei contesti urbani interessati, il Comune evidenzia che generalmente gli edifici in muratura portante sono caratterizzati sia da finiture lapidee dei prospetti a piano terra e delle partiture architettoniche dei fronti quali lesene angolari, paraste, architravi, cornicioni, stipiti di porte e finestre, sia da finiture di intonaco chiaro per le superfici piene dei piani superiori o per lesene angolari. Inoltre, in questo contesto urbano la presenza delle persiane a smalto cosiddetto "verde Molfetta" definisce l'immagine identitaria della città consolidata di Molfetta, poiché rappresenta una delle invarianti storico-culturali dei fronti urbani molfettesi.

Pertanto, al fine di assicurare il mantenimento dei suddetti caratteri che connotano la composizione dei fronti degli edifici su strada o sugli spazi pubblici della città consolidata e di non alterare la percettibilità che si ha degli stessi dalle strade è necessario che gli interventi di:

- rifacimento di trattamenti superficiali esterni (sia se interessano edifici in muratura, in struttura mista o in c.a.) debbano evitare l'introduzione di materiali di rivestimento che alterino la qualità materica riconosciuta nel contesto urbano interessato;
- ampliamento e demolizione e ricostruzione degli edifici debbano evitare di generare discontinuità dei fronti urbani caratterizzati dall'impiego delle persiane a smalto di colore cosiddetto "verde Molfetta".

Tuttavia, la variante proposta dal Comune non assicura il mantenimento dei caratteri costruttivi e compositivi degli edifici poiché nell'Allegato B delle NTA del PRGC per gli edifici della zona A/2 e della zona B/1 è previsto nel caso:

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
PEC: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

- di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, l'impiego di materiali non coerenti con gli elementi costitutivi e identitari delle facciate degli edifici in muratura, quali materiali ceramici e simili, lignei, pietra di trani, travertino (sebbene si preveda che detto intervento sia subordinato al conseguimento di parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio);
- di ampliamento e demolizione e ricostruzione degli edifici, il rifacimento delle persiane in colore "verde Molfetta" è subordinato alla presenza in maniera uniforme nei due edifici contigui a quello interessato dall'intervento, senza tuttavia far riferimento al contesto urbano più ampio e al relativo fronte urbano su strada o su spazio pubblico in cui ricade l'intervento nonché delle visuali prospettiche e della perceibilità che si ha della città consolidata caratterizzate dalle suddette persiane.

Pertanto, in relazione a quanto sopra si ritiene di dover modificare i seguenti commi dell'Allegato B – Zone Omogenee "A/2 e "B/1" del PRGC (in ~~grassetto barrato~~ la parte da eliminare, in **MAIUSCOLO GRASSETTO** la parte da aggiungere):

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; PER LA SOLA ZONA B/1 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 in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente, ove ammissibili, se dette persiane sono presenti in maniera uniforme nei due edifici contigui a quello interessato dall'intervento;**

Con riferimento all'analisi delle tipologie edilizie delle due sottozone A/2 e B/1 nella "Relazione di Compatibilità Paesaggistica", vengono descritte le forme e i sistemi aggregativi degli edifici all'interno degli isolati in prevalenza organizzati in blocchi edilizi



**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

in linea ripetuti e disposti a contorno dell'isolato formando talvolta un atrio centrale e spazi interni di dimensioni distinguibili, per soddisfare l'illuminazione e areazione del tipo abitativo. In taluni casi detti spazi sono dotati di vegetazione e di piantumazione che rappresentano in particolare nella zona A/2 spazi da salvaguardare anche al fine di favorire la riduzione delle superfici impermeabilizzate.

Tuttavia, la variante proposta dal Comune non assicura il mantenimento dei suddetti spazi pertanto al fine di assicurarne la salvaguardia per gli edifici della zona A/2 si ritiene di dover modificare il seguente comma 16 dell'Allegato B – Zone Omogenee "A/2 e "B/1" del PRGC (in ~~grassetto barrato~~ la parte da eliminare, in **MAIUSCOLO GRASSETTO** la parte da aggiungere):

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 DEGLI EDIFICI NELLE ZONE B1;***

(CONCLUSIONI)

Tutto ciò premesso, si ritiene che possa essere espresso, con le modifiche di seguito riportate, **PARERE FAVOREVOLE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR per la Variante normativa al vigente PRGC, artt.33.2 Sottozona A/2 e 33.1 Sottozona B/1 e allegato B delle NTA:

Sia integrata e modificata come di seguito la norma (in ~~grassetto barrato~~ la parte da eliminare, in **MAIUSCOLO GRASSETTO** la parte da aggiungere):

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;
- **ALLA POSSIBILITÀ DI SOSTITUZIONE SOLO IN CASO DI INTERESSE PUBBLICO IN RIFERIMENTO A PARTICOLARI DESTINAZIONI (PARCHEGGI, TRAFFICO, ECC.) E**



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

**PER IMMOBILI DI ACCERTATO SCARSO VALORE STORICO AMBIENTALE PREVIO
PARERE FAVOREVOLE VINCOLANTE DELLA COMMISSIONE LOCALE PER IL
PAESAGGIO;**

- **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 ~~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 IN CONTRASTO CON I CARATTERI STORICI, ARCHITETTONICI E AMBIENTALI DELLA ZONA URBANA e IL CUI di scarso valore storico, artistico e paesaggistico SIA DOCUMENTATO. 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 IN ATTUAZIONE DI PIANI PARTICOLAREGGIATI O DI RECUPERO, potrà ~~prescrivere~~ CONCEDERE 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

~~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 asservite funzionalmente agli edifici esistenti, mediante un insieme~~



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

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 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 IN CONTRASTO CON I CARATTERI STORICI, ARCHITETTONICI E AMBIENTALI DELLA ZONA URBANA e IL CUI ~~di~~ scarso valore storico, artistico e paesaggistico DOCUMENTATO DOVRÀ ESSERE 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~~ CONCEDERE 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. QUALORA PREVISTI DA PIANI GENERALE ED ESECUTIVI e comunque previo parere favorevole vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

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

Gli eventuali ampliamenti volumetrici consentiti in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente potranno essere attuati con le seguenti prescrizioni:

- ***gli interventi di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione 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 interventi di solo ampliamento 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 negli interventi di demolizione e ricostruzione 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.***

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO****Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

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"

~~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, e del D.P.R. 380/2001), con il rispetto delle seguenti prescrizioni:~~

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 ~~ed in analogia con quanto previsto nei piani già approvati~~; nel caso di organismi ospitanti



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

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**, 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**; **PER LA SOLA ZONA B/1 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 in applicazione della normativa nazionale e regionale vigente, 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;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

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, affaccianti 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 DEGLI EDIFICI NELLE ZONE B1;**
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;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**Servizio Osservatorio e Pianificazione
Paesaggistica**

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.

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
(arch. Luigi Guastamacchia)

Firmato digitalmente da:
LUIGI GUASTAMACCHIA
Regione Puglia
Firmato il: 16-03-2022 10:32:33
Seriale certificato: 903259
Valido dal 08-02-2021 al 08-02-2024

Il Dirigente
della Sezione
(arch. Vincenzo Lasorella)

