



**OGGETTO: Variante al Piano Urbanistico Esecutivo del Comparto 18 del PRGC.  
Relazione. Esame osservazioni e controdeduzioni.**

## **RELAZIONE**

### **Premessa**

L'iter di formazione del Piano attuativo relativo al Comparto n. 18 del PRG (nel seguito Piano del Comparto 18) fu avviato attraverso una proposta formulata dal Presidente del Consorzio dei proprietari degli immobili inseriti nel comparto (nel seguito Consorzio del Comparto 18) ottenendo l'adozione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 9 luglio 2007 e successiva approvazione definitiva, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/80, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 14 novembre 2008, successivamente rettificata per mero errore materiale dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 28 novembre 2008. Con tale approvazione venne, tra l'altro deliberato di:

- a) consentire il trasferimento della volumetria comunale pari a mc. 2.527,52 dal comparto B3 al comparto 18, nonché lo spostamento della volumetria privata pari a mc. 1.004,54 dal comparto 18 al comparto B3;
- b) consentire il ricorso ad una maggiore altezza dei fabbricati per mt. 1,40 in applicazione di quanto disposto al 5° comma dell'art. 7 delle NTA del PRG.

A seguito della nuova perimetrazione delle aree ad Alta, Media e Bassa pericolosità idraulica del P.A.I., introdotte con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia (nel seguito AdB) n. 11 del 20 aprile 2009, alcune aree del comparto 18, sulle quali erano previste edificazioni, sono state interessate dalle nuove perimetrazioni rendendo, di fatto, il Piano ancorché approvato, non attuabile.

Pertanto il Consorzio del Comparto 18 ha proposto una variante al Piano che consiste essenzialmente nella delocalizzazione degli edifici nelle aree esterne alle perimetrazioni del PAI. Detta Variante è stata adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 212 del 7 novembre 2011, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n. 21/2011<sup>1</sup>

La Deliberazione di adozione, oltre a confermare quanto disposto dalle precedenti Deliberazioni Consiliari di cui ai precedenti punti a) e b), dispone l'acquisizione dei pareri degli Enti interessati al procedimento:

---

<sup>1</sup> L.R. 21/2011 - art. 10: *Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i piani attuativi, comunque denominati, per la cui formazione le leggi attualmente in vigore prevedono due distinte deliberazioni, di adozione e di approvazione definitiva, sono adottati con deliberazione della Giunta comunale e approvati in via definitiva con deliberazione della Giunta comunale se conformi allo strumento urbanistico generale vigente. I relativi procedimenti di formazione sono sottoposti all'attuale disciplina, che resta immutata, di cui alle vigenti leggi.*

*A seguito di apposita richiesta scritta da parte della maggioranza dei consiglieri comunali, anche in forma cumulativa, il piano attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale anziché dalla Giunta.*

1. Rete Ferroviaria Italiana (nel seguito RFI) in merito alle distanze dalla linea ferroviaria e dalla sottostazione elettrica;
2. Autorità di Bacino della Puglia, ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PAI;
3. Regione Puglia - Struttura tecnica, ai sensi dell'art. 89, comma 1°, del DPR 380/2001, ai fini della compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Con nota prot. 69680 del 25 novembre 2011, al fine di acquisire i summenzionati pareri, venne convocata una Conferenza di Servizi per il giorno 29 dicembre 2011, cui erano invitati: RFI, AdB, Ministero Beni Culturali - Soprintendenza Beni architettonici e paesaggio; Regione Puglia - Servizio Urbanistica, oltre ai progettisti ed al Consorzio del comparto 18, quale Soggetto proponente.

Durante la Conferenza di Servizi del 29 dicembre 2011, RFI, per il tramite di una nota pervenuta in pari data, ha richiesto integrazioni documentali e la conformità dei lotti alle distanze previste dalla legge dalle infrastrutture ferroviarie, mentre l'AdB, con nota del 27 dicembre 2011, ha chiesto di adeguare la soluzione progettuale allo "studio di fattibilità per la messa in sicurezza dell'abitato di Molfetta" presentato alla stessa AdB con nota n. 27921 del 9 maggio 2011, che prevedeva un'opera di mitigazione attraversante la "maglia C" del Piano di comparto. I progettisti assunsero l'impegno di adeguare il progetto alle richieste di RFI e AdB.

In data 24 febbraio 2012 la Regione Puglia – Servizio Urbanistica, riscontrando tardivamente la nota di convocazione della Conferenza di Servizi, chiedeva chiarimenti in merito all'iter di approvazione del Piano (tale nota non risultava agli atti del Settore ed è stata fornita dalla stessa Regione solo a marzo 2014).

Con nota prot. 23019 del 12 aprile 2012 il Consorzio ha trasmesso gli elaborati aggiornati alle prescrizioni della Conferenza di Servizi per il successivo invio ad AdB ed RFI.

Il 13 aprile 2012, con nota prot. 23437, veniva convocata la seduta conclusiva della Conferenza di Servizi per il 7 maggio 2012, alla quale erano invitati AdB e RFI oltre ai progettisti e Presidente del Consorzio, trasmettendo agli Enti il verbale della seduta precedente e gli elaborati di piano aggiornati.

Durante la seduta del 7 maggio l'AdB, presente con il Segretario Generale, ha fornito chiarimenti alla nota del 3 maggio 2012 con la quale evidenziava che la soluzione prospettata per l'opera di mitigazione non risultava supportata da una adeguata verifica idraulica. L'AdB, nella nota citata, subordinava il parere sul Piano di Comparto al parere positivo sull'opera di mitigazione. I chiarimenti forniti durante la seduta della Conferenza di Servizi si riferiscono alla finalità dell'opera di mitigazione (protezione dei territori già costruiti e non dei fabbricati previsti nella lottizzazione) ed al suo tracciato che avrebbe dovuto essere opportunamente modificato ed accompagnato da un adeguato studio idraulico.

Inoltre RFI, per il tramite di una nota pervenuta a mezzo fax del 4 maggio 2012, evidenziava ancora il mancato rispetto delle distanze dalle infrastrutture ferroviarie. La questione verte essenzialmente sulla classificazione da conferire alla "sottostazione elettrica" a servizio della ferrovia sita in



contrada Samarelle. Infatti, nel Piano adottato nel 2011, essa era stata classificata come “stazione primaria” e, quindi, soggetta al D.P.C.M. 08 luglio 2003 e al Decreto 29 maggio 2008 per il calcolo delle distanze di rispetto.

Invece RFI classifica la sottostazione elettrica come “officina dell'Azienda autonoma delle ferrovie dello Stato” e, come tale, soggetta alle maggiori distanze previste dal D.Min. Trasporti n. 229 del 21 agosto 1981 (30 metri), peraltro non derogabili.

Questa ultima posizione determina una forte limitazione alla edificabilità della “maglia C” del Piano che non è possibile allocare completamente nelle altre maglie del Piano già sottoposte ad una densità edilizia elevata a causa dei nuovi vincoli imposti dal PAI.

La seduta si concludeva con l'impegno dell'Amministrazione comunale ad adeguare il tracciato dell'opera di mitigazione e a dotarlo di studio idraulico e, conseguentemente, dei progettisti di adeguare gli elaborati progettuali.

Con nota prot. 51385 del 10 settembre 2012 il Settore Territorio invitava il Consorzio a trasmettere gli elaborati aggiornati alle risultanze della Conferenza di Servizi.

A riscontro della nota comunale il Consorzio ha trasmesso:

in data 18 settembre 2012, prot. 53264, gli elaborati finalizzati all'ottenimento del parere RFI, successivamente inviati a RFI con nota prot. 55272 del 27 settembre 2012;

in data 27 settembre 2012, prot. 55582, gli elaborati della Variante al Piano del Comparto 18 in recepimento delle prescrizioni rivenienti dalla Conferenza di Servizi;

in data 3 ottobre 2012, prot. 56678, gli elaborati finalizzati all'ottenimento del parere AdB, successivamente inviati a AdB con nota prot. 57868 del 10 ottobre 2012.

La nuova proposta di Variante si discosta da quella già adottata nel 2011 per la dislocazione dei fabbricati che, dovendo rispettare le distanze imposte da RFI ed i vincoli del PAI, vengono in parte posizionati sull'area a nord della linea ferroviaria e ad ovest del sovrappasso ferroviario che il PRG destina a “verde pubblico”, con contestuale reperimento delle aree a verde ivi previste nella zona a sud della ferrovia, fermo restando le altre previsioni, già deliberate, in merito ai trasferimenti di cubatura ed alle maggiori altezze dei fabbricati.

Tale proposta, come si legge nella relazione di accompagnamento al progetto di Piano, determina una “variante al PRG” che, tuttavia, viene classificata alla stregua delle “varianti” descritte all'art. 12, comma 3°, della L.R. n. 20/2001 come modificato dalla L.R. 25 febbraio 2010, n. 5<sup>2</sup>, per le

---

<sup>2</sup> L.R. 20/2001 - art. 12 - comma 3°: *La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge quando la variazione deriva da:*

*a) verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;*

*b) precisazione dei tracciati viari derivanti dalla loro esecuzione;*

*c) modifiche di perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli;*

*d) adeguamento e/o rettifica di limitata entità delle perimetrazioni dei P.U.E. di cui all'articolo 15, derivanti dalle verifiche; precisazioni e modifiche di cui alle lettere a), b) e c);*

quali non è prevista l'approvazione regionale di cui alla L.R. 56/80, considerandole come *“modifiche di perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli”*. Tale interpretazione è stata confermata nella relazione istruttoria del Dirigente del Settore Territorio del 04 ottobre 2012.

Pertanto, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 22 ottobre 2012 è stata nuovamente adottata la Variante al Piano del Comparto 18, in variante al PRG, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/80, la cui approvazione definitiva è stata comunque subordinata all'acquisizione dei pareri definitivi di RFI, AdB e Regione Puglia - Struttura tecnica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, costituita dai seguenti elaborati:

Allegato A	Relazione Tecnica Illustrativa con Tabella urbanistica e Tabella volumi tipi e maglie
Allegato B	Relazione di compatibilità del PUE con gli impianti di RFI
Allegato C	Relazione Geologica – geomorfologica idrogeologica e geotecnica
Allegato D	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. 1.0	Stralci di P.R.G.C. con previsione di zona
Tav. 2.0	Limite di comparto su rilievo topografico
Tav. 2.1	Limite di comparto su stralcio catastale – aerofotogrammetrico al contorno
Tav. 3.0	Planimetria generale su catastale – aerofotogrammetrico al contorno
Tav. 4.0	Planimetria generale quotata – aerofotogrammetrico al contorno
Tav. 5.0	Individuazione delle superfici – aerofotogrammetrico al contorno
Tav. 6.0	Rete servizi canalizzati – Rete idrica, Fogna bianca, Fogna nera
Tav. 6.1	Rete servizi canalizzati – Illuminaz. Pubblica, Rete elettrica, Telefonia, Gas
Tav. 7.0	Planivolumetrico – aerofotogrammetrico al contorno
Tav. 7.1	Sistemazione urbanistica con indicazione dei lotti fondiari
Tav. 7.2	Sistemazione urbanistica con indicazione delle progressive chilometriche e con indicazione delle aree di rispetto dai binari e dalla centrale di trasformazione elettrica - sezioni trasversali quotate.
Tav. 7.2.1	Particolare della sistemazione urbanistica in prossimità della centrale di trasformazione elettrica.
Tav. 7.3	Rete acque meteoriche con indicazione della regimentazione e dei recapiti finali - sezioni stradali tipo con indicazione del posizionamento dei sottoservizi.
Tav. 7.4	Inserimento nella sistemazione urbanistica del PUE dello studio predisposto dal Comune di Molfetta per la mitigazione del rischio idraulico della Lama Martina - Conferenza di Servizi del 07 maggio 2012.

*e) modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.*

*e-bis) modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento di cui all'articolo 15 della legge regionale 10 febbraio 1979, n. 6 (Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale 28 ottobre 1977, n. 10), e successive modifiche e integrazioni, di cui all'articolo 51 della L.R. n. 56/1980 o di cui all'articolo 14 della L.R. n. 20/2001, nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.*



Tav. 8.0	Planimetria generale in scala di PRGC
Tav. 9.A.1	Tipi edilizi maglia A (A1-A2-A3) – Tabella Edilizia
Tav. 9.A.2	Tipi edilizi maglia A (A4/1-A4/2) – Tabella Edilizia
Tav. 9.A.3	Tipi edilizi maglia A (A5-A6-A7-A8) – Tabella Edilizia
Tav. 9.A.4	Tipi edilizi maglia A (A9-A10-A10bis) – Tabella Edilizia
Tav. 9.A.5	Tipi edilizi maglia A (A11) – Tabella Edilizia
Tav. 9.B.0	Tipi edilizi maglia B - Planimetria generale – Sistemaz. gen. 1° e 2° interrato
Tav. 9.B.1	Tipi edilizi maglia B (B1-B2) – Tabella Edilizia
Tav. 9.B.2	Tipi edilizi maglia B (B3-B4-B4bis) – Tabella Edilizia
Tav. 9.B.3	Tipi edilizi maglia B (B5-B6-B7) – Tabella Edilizia
Tav. 9.C.1	Tipi edilizi maglia C – Pianta piano secondo interrato
Tav. 9.C.2	Tipi edilizi maglia C – Pianta piano primo interrato
Tav. 9.C.3	Tipi edilizi maglia C – Pianta piano terra
Tav. 9.C.4	Tipi edilizi maglia C (C5) – Pianta, prospetti, sezione e tabella urbanistica
Tav. 9.C.5	Tipi edilizi maglia C (C6) – Pianta, prospetti, sezione e tabella urbanistica
Tav. 9.C.6	Tipi edilizi maglia C (C7) – Pianta, prospetti, sezione e tabella urbanistica
Tav. 9.C.7	Tipi edilizi maglia C (C8) – Pianta, prospetti, sezione e tabella urbanistica
Tav. 9.D.1	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Pianta piano secondo interrato
Tav. 9.D.2	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Pianta piano primo interrato
Tav. 9.D.3	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Pianta piano terra
Tav. 9.D.4	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Pianta primo piano
Tav. 9.D.5	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Pianta secondo piano
Tav. 9.D.6	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Pianta terzo piano
Tav. 9.D.7	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Pianta quarto piano
Tav. 9.D.8	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Pianta quinto piano
Tav. 9.D.9	Tipi edilizi maglia D (D1÷D9) – Prospetti
Tav. 9.D.10	Tipi edilizi maglia D (D10-D11-D12) – Pianta piano interrato e piano terra
Tav. 9.D.11	Tipi edilizi maglia D (D10-D11-D12) – Pianta piano primo, secondo e terzo
Tav. 9.D.12	Tipi edilizi maglia D (D10-D11-D12) – Pianta piano quarto e quinto
Tav. 9.D.13	Tipi edilizi maglia D (D10-D11-D12) – Prospetti
Tav. 9.UC	Tipologia UC2 – Edificio ad uso collettivo - Pianta, prospetti – Stato dei luoghi e progetto
Tav. 10	Viabilità fra le maglie 'B' e 'C' – Sistemazione aree fuori comparto
▪	Schema di Convenzione Urbanistica del Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata del Comparto 18 - Zona omogenea "B3"

Il Piano di Comparto, come risulta dagli elaborati progettuali, si estende su una superficie complessiva di 142.700 mq circa, dai quali risultano stralciate aree per circa 20.700 mq circa. Esso sviluppa una volumetria complessiva di 189.900 mc circa, di cui 183.000 mc circa di nuove

edificazioni, 4.400 mc circa di volumetria esistente da recuperare, 2.500 mc di volumetria trasferita da altro comparto B3.

Il Piano è stato pubblicato per 30 giorni dal 30 novembre 2012; entro i successivi 30 giorni (scadenti il 29 febbraio 2013) sono pervenute n. 2 note di osservazioni:

- Osservazioni dei Sigg.ri Andriani Angela e Gigotti Cosimo, con nota acquisita al protocollo n. 65818 del 15 novembre 2012;
- Osservazioni di Legambiente - Circolo di Molfetta, con nota acquisita al protocollo n. 5797 del 23 gennaio 2013.

### **Fasi successive all'adozione di cui alla Deliberazione di C.C. n. 43 del 22.10.2012**

Con nota prot. 77663 del 18 dicembre 2012 è stato richiesto al Consorzio di trasmettere la documentazione per la "verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica" di cui all'art. 6, comma 3°, del D.Lgs. 152/06 cd. "Codice dell'Ambiente". In pari data veniva pubblicata sul BURP n. 183 la Legge Regionale n. 44 del 14 dicembre 2012 che adegua l'ordinamento regionale alle disposizioni della parte II del D.Lgs. 152/06 con riferimento alla VAS.

In data 29 gennaio 2013, con nota acquisita al prot. 7009, l'AdB, con riferimento agli interventi di mitigazione del rischio idraulico della Lama Martina, richiamando i contenuti della Conferenza di Servizi precisava che *"l'approccio metodologico utilizzato dai progettisti per le valutazioni idrologiche e idrauliche e le valutazioni condotte sono da ritenersi in linea con le indicazioni di questa Autorità"*, inoltre venivano richieste, al fine di completare l'istruttoria, informazioni in merito al quadro economico e al finanziamento disponibile per la realizzazione delle opere.

Successivamente, a seguito di sollecito da parte del Settore Territorio, l'AdB, con nota n. 27912 del 2 maggio 2013, richiamando la precedente nota, continuava a richiedere le informazioni sul quadro economico e sul finanziamento dell'opera di mitigazione.

Tale nota veniva riscontrata dal Settore con missiva prot. 28726 del 7 maggio 2013 con la quale si precisava che l'iter di progettazione dell'opera di mitigazione, finalizzata alla messa in sicurezza del territorio costruito, non poteva condizionare l'iter di approvazione del Piano di Comparto, pertanto si sollecitava l'espressione del parere sulla lottizzazione.

In data 10 giugno 2013, con prot. 35947, è pervenuta nota RFI con la quale viene reso parere positivo al Piano di Comparto con alcune osservazioni relative alla fase esecutiva degli interventi.

Il giorno 8 agosto 2013, con prot. 49459, il Consorzio ha trasmesso la documentazione utile alla verifica di assoggettabilità a VAS, già richiesta a dicembre 2012, ivi compreso il Rapporto preliminare ambientale.

Detta documentazione, unitamente a copia degli atti deliberativi, è stata inviata alla Regione Puglia - Ufficio VAS per la verifica di assoggettabilità prevista dall'art. 8 della L.R. 44/2012.

Con nota acquisita al prot. 63965 del 16 ottobre 2013, l'AdB, ritenuti non esaustivi i chiarimenti forniti dal comune con la nota del 7 maggio, reitera la richiesta di informazioni precisando che in assenza di risposta l'istruttoria sarebbe stata completata con gli elementi progettuali disponibili.



Il 4 novembre 2013, con prot. 68231, la Regione Puglia - Ufficio VAS comunicava la carenza, tra la documentazione inviata in agosto 2013, dell'atto di "formalizzazione" della proposta di Piano previsto dall'art. 8, comma 1°, della L.R. 44/2012, chiedendo di regolarizzare la documentazione al fine di avviare il procedimento di propria competenza. Infine veniva rappresentata la possibilità di richiedere l'applicazione del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 che, medio tempore, era stato approvato.

Seguono, tra gennaio e febbraio 2014 alcune note dei compartisti e del presidente del Consorzio, di sollecito e diffida a concludere il procedimento.

Il 4 febbraio 2014, con la Legge Regionale n. 4, sono state apportate modifiche e integrazioni alla L.R. 44/2012 tra cui rileva quella introdotta dall'articolo 10 che sostituisce il comma 3° dell'art. 4, delegando ai comuni l'esercizio delle *"competenze per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 8 per i piani e programmi approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l'espletamento dei procedimenti di VAS di cui agli articoli 9 e seguenti rivenienti da provvedimenti di assoggettamento di piani e programmi di cui sopra"*.

In data 5 marzo 2014 viene notificato, da parte del Consorzio, atto di diffida per:

- a) *provvedere, entro 30 giorni, all'adozione dell'atto amministrativo, monocratico o collegiale, di formalizzazione della proposta di piano comprensiva del rapporto preliminare di verifica;*
- b) *concludere il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in relazione alla variante al PUE adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 43/12 entro i successivi 90 giorni ai sensi dell'art. 8, comma 4°, della L.R. 44/2012;*
- c) *per l'effetto adottare il provvedimento di esclusione del piano stesso dalla VAS per le considerazioni innanzi svolte;*
- d) *conseguentemente approvare entro l'ulteriore termine di 30 giorni la variante adottata con delibera di C.C. n. 43/2012.*

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.74 del 21 marzo 2014 è stato preso atto della necessità di procedere con la verifica di assoggettabilità a VAS ed è stata formalizzata la proposta di piano di cui all'art. 8, comma 1, della L.R. 44/2012.

In data 24 marzo 2014, con nota dell'Assessore al Territorio prot. 21189, è stato chiesto alla Regione Puglia - Servizio Urbanistica un incontro finalizzato alla definizione del percorso amministrativo del Piano, anche alla luce della nota regionale del 24 febbraio 2012.

Con successiva nota dell'Assessore al Territorio prot. 35800 del 29 maggio 2014 sono stati trasmessi alla Regione Puglia - Servizio urbanistica gli elaborati del Piano adottato chiedendo una valutazione finalizzata alla conclusione dell'iter amministrativo.

In data 10 giugno 2014 si è svolto presso gli uffici del Settore Territorio un incontro, convocato con nota 36380 del 3 giugno 2014, con il Presidente ed alcuni consorziati del Comparto 18, durante il quale sono state fornite informative sullo stato della procedura.

Con nota acquisita al protocollo 43803 del 2 luglio 2014, la Regione Puglia ha riscontrato la nota comunale del 29 maggio osservando che *“le operazioni descritte al punto 4 (“trasferimento” di volumetria) e al punto 6 (“deperimetrazione” di aree a verde pubblico per destinarle ad area fondiaria di edifici) della D.C.C. 43/2012, peraltro necessitanti di specifica rappresentazione grafica con l'individuazione planimetrica delle aree in gioco, rivestono profili propriamente di variante ordinaria al vigente PRG, ai sensi dell'art. 16 della LR 56/1980, la cui definizione procedurale è preliminare alla pianificazione attuativa. Si precisa che le predette varianti al PRG, così come innanzi configurate, non appaiono rientrare nell'ambito delle fattispecie previste rispettivamente all'art. 21, 14° comma, della LR 56/1980 ed all'art. 12, 3° comma, della LR 20/2001 (con le modifiche ed integrazioni di cui all'art. 16 della LR 5/2010) in quanto le stesse varianti sostanzialmente comportano la riclassificazione e riduzione di aree destinate a verde pubblico nel vigente PRG.”*

Inoltre la nota regionale si sofferma sull'applicazione dell'indice di comparto Ifc, sulla disciplina delle aree stralciate dalla pianificazione e sugli adempimenti di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, nonché in materia di VAS.

In data 25 luglio 2014, con prot. 49430, è stato trasmesso il ricorso al TAR Puglia promosso dal Consorzio del Comparto 18 sul silenzio dell'Amministrazione in merito alla diffida del 5 marzo 2014, chiedendo di ordinare al comune di Molfetta di concludere il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS e conseguentemente di procedere all'approvazione definitiva del Piano.

Su detto ricorso si è pronunciato il TAR Puglia con sentenza n. 1523 del 10 dicembre 2014, accogliendolo e, per l'effetto, ordinando al Comune di concludere il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS entro il termine di sessanta giorni e, in caso di mancato adempimento nel termine, disponendo la nomina di un Commissario ad acta da parte del Responsabile del servizio tecnico della Provincia di Bari.

La sentenza n. 1523/2014 è stata oggetto di opposizione di terzo innanzi il Consiglio di Stato da parte della Regione Puglia.

Con nota prot. 818 del 26 gennaio 2015 l'Autorità di Bacino della Puglia ha reso il parere di competenza sulla Variante al PUE ritenendo la *“proposta progettuale compatibile con il PAI a condizione di mantenere l'assetto morfologico e la destinazione d'uso delle aree interessate dagli artt. 7, 8 e 9 delle NTA del PAI oltre che non realizzare le strade di PRGC”*.

A seguito della comunicazione sindacale prot. 8097 del 29 gennaio 2015 con la quale si esplicitava l'intendimento dell'Amministrazione a non appellare la sentenza TAR 1523/2014 e si invitavano gli uffici a definire il procedimento di assoggettabilità a VAS, con nota del 5 febbraio 2015, prot. 9696, si attivava il procedimento in sede comunale con la trasmissione al Rup della Commissione locale per il paesaggio che, con nota prot. 13569 del 23 febbraio 2015 avviava le consultazioni dei Soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territoriali interessati al procedimento.



Tuttavia, nonostante l'attivazione degli uffici sul procedimento, con nota prot. 26535 del 26 febbraio 2015 il Dirigente "ad interim" del Servizio Edilizia Pubblica, Territorio e Ambiente della Città Metropolitana di Bari (ex Provincia di Bari) comunicava l'individuazione del dott. Nicola Lavermicocca quale Commissario ad Acta per la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con missiva prot. 15975 del 05 marzo 2015, il Settore Territorio invitava la Città Metropolitana di Bari ed il TAR Puglia a rivedere il provvedimento di nomina del Commissario ad acta stante l'attivazione del procedimento e la sua conseguente conclusione nei termini temporali imposti dalla legge. La richiesta non ha trovato accoglimento (in tal senso anche nota TAR Puglia prot. 743 del 26 marzo 2015).

Il Commissario ad acta si è formalmente insediato in data 01 aprile 2015, acquisendo gli atti del procedimento, indi ha proseguito la sua attività attraverso la convocazione e svolgimento di una Conferenza di Servizi, in data 09 aprile 2015, durante la quale sono state richieste ulteriori integrazioni documentali al Consorzio, nonché formulata specifica richiesta di parere della locale Commissione per il Paesaggio.

In data 14 luglio 2015 si è svolto un incontro tra i rappresentanti del Consorzio del Comparto 18 e i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale per discutere sulle questioni inerenti la procedura finalizzata all'approvazione del variante al PUE del comparto 18. Durante l'incontro sono stati esplicitati gli obiettivi dell'Amministrazione e del Consorzio e si è convenuto in merito all'istituzione di un "tavolo tecnico" composto dai legali di fiducia e dai rispettivi tecnici, con il compito di individuare le soluzioni più idonee a garantire il soddisfacimento dell'interesse delle parti e la correttezza del procedimento.

In data 30 luglio 2015, con nota acquisita al prot. 47101, il Consorzio del comparto 18 ha trasmesso le integrazioni documentali richieste dal Commissario ad acta che, con nota del 5 agosto 2015 ha aggiornato i lavori della Conferenza di Servizi al 10 settembre 2015, durante la quale sono state esaminate le integrazioni fornite e richiesto di definire il parere della locale Commissione del Paesaggio, non ancora definitivamente espresso. I lavori sono stati aggiornati al successivo 15 settembre.

In data 14 settembre 2015 è stato acquisito il parere della Commissione Locale per il Paesaggio che *"ritiene di dover sottoporre il presente Piano alla procedura di VAS secondo quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 44/2012"*.

In data 15 settembre 2015 si è svolta la seduta conclusiva della Conferenza di Servizi indetta dal Commissario ad acta, durante a quale è stato acquisito il parere della locale Commissione per il Paesaggio, nonché il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 89, 1° comma, del DPR 380/2001 e smi, con nota prot. 21754 del 15 settembre 2015 dell'Ufficio sismico e geologico della Regione Puglia.

In data 1° ottobre 2015, con nota acquisita al prot. 59996, è stato trasmesso il Decreto del Commissario ad acta con il quale è stato stabilito di “non assoggettare a VAS” il Piano in variante del Comparto n. 18.

Nel periodo ottobre-novembre 2015 hanno avuto luogo presso gli uffici del Settore Territorio n. 3 sedute del “tavolo tecnico” tra i tecnici e i legali di Amministrazione comunale e Consorzio del Comparto n. 18 durante le quali sono stati definiti i punti salienti di un “accordo” tra le parti finalizzato alla definizione dell’iter di approvazione del Piano.

Con nota a firma dell’Avv. Bagnoli acquisita al prot. 70230 del 16 novembre 2015 è stata formalizzata la proposta di “accordo” da parte del Consorzio dei proprietari.

Con nota a firma dell’Avv. Dentamaro e del Sindaco del 23 novembre 2015 è stata formalizzata l’accettazione, da parte dell’Amministrazione comunale della proposta di “accordo” fornendo la disponibilità a procedere all’approvazione definitiva del PUE in Variante.

Con nota a firma dell’Avv. Bagnoli acquisita al prot. 656 del 7 gennaio 2016 è stata trasmessa la formale accettazione del Consorzio alla proposta transattiva.

L’accordo raggiunto prevede che, rispetto a quanto deliberato con D.C.C. n. 43/2012, non si procederà alla edificazione di taluni fabbricati previsti dal PUE ed, in particolare, quelli indicati negli elaborati con la sigla D-1/2; D-10; D-11 e D-12 per una volumetria complessiva di 19.526,79 mc, tutta con destinazione “non residenziale”, mentre la quota di volumetria “residenziale” prevista all’interno di detti fabbricati viene redistribuita tra tutti gli altri fabbricati previsti dal PUE, compensandola con la quota di “non residenziale” a parità di volumetria complessiva.

La volumetria di 19.526,79 mc (non residenziale) viene “ceduta”, unitamente alle aree di sedime, dai compartisti, con esclusione del Comune, al Comune stesso che, a sua volta, si impegna a non procedere con l’edificazione, mantenendo la destinazione di dette aree a “verde pubblico”. Inoltre la viabilità della “Maglia D” sarà adeguata, in fase esecutiva, coerentemente con le previsioni del PUMS adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 26 gennaio 2016.

Conseguentemente sono state apportate modifiche al testo dello “Schema di Convenzione”, anche attraverso l’esplicitazione di uno “schema grafico” allegato alla stessa; nonché alle N.T.A. del Piano attraverso l’introduzione di specifica disciplina per la fase di assegnazione dei singoli edifici e per le cd “aree stralciate” (le stesse sono aree, in gran parte di proprietà di RFI, già edificate, per le quali si prevede la possibilità di attuare solo interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio urbano esistente unicamente con la disciplina dettata dall’art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m.i.), esplicitate nei seguenti elaborati “aggiornati”:

Allegato D Norme Tecniche di Attuazione – *aggiornamento gennaio 2016*

- Schema di Convenzione Urbanistica del Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata del Comparto 18 - Zona omogenea "B3" – *aggiornamento gennaio 2016*



Tale situazione porta, tra l'altro, a superare i rilievi che non consentivano di qualificare la variante in oggetto tra quelle previste all'art. 12, comma 3°, della L.R. 20/2001 (con le modifiche ed integrazioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 5/2010), infatti l'area posta a nord della linea ferroviaria e ad ovest del cavalcavia mantiene, per espressa determinazione dell'Amministrazione comunale, la destinazione a "verde pubblico" in conformità a quanto previsto dal PRGC.

Vengono superate, altresì, le osservazioni della Regione Puglia (nota prot. 79692 del 29 dicembre 2015 e successivo riscontro regionale prot. 161 del 13 gennaio 2016).

In data 29 gennaio 2016 si è svolto specifico incontro tra i rappresentanti dell'Amministrazione comunale ed i rappresentanti del Consorzio del Comparto 18, alla presenza dei rispettivi legali, durante il quale sono stati esposti e condivisi gli elaborati "aggiornati" sopra richiamati.

### **Controdeduzioni alle osservazioni**

- Osservazioni dei Sigg.ri Andriani Angela e Gigotti Cosimo, con nota acquisita al protocollo n. 65818 del 15 novembre 2012.

Vengono formulate n. 3 osservazioni di seguito riassunte:

1. in corrispondenza della via M. Serao, M.Grazia Deledda e dell'area ad est delle stesse vie e del complesso edilizio esistente verrebbe disattesa la viabilità prevista dal PRG ed, inoltre, viene pianificata un'area esterna al comparto n. 18, di proprietà privata non appartenente al Consorzio, sottraendola alla sua attuale destinazione a parcheggio a servizio dei residenti del complesso edilizio;
2. la previsione di cui sopra, disattendendo le previsioni di PRG, determinerebbe variante allo stesso, soggetta ad approvazione regionale ai sensi della L.R. n. 56/80;
3. si evidenzia che la via M. Serao (strada privata) verrebbe trasformata in strada a doppia corsia, senza possibilità di parcheggio, con eliminazione dell'area pedonale attualmente esistente tra i corpi di fabbrica del complesso edilizio. Ciò determinerebbe disagio per i residenti a causa dell'incremento del traffico veicolare, inquinamento acustico ed atmosferico.

Al fine di controdedurre alle osservazioni giova precisare che il PRG vigente, per la zona in esame, prevede la realizzazione di due strade sub-parallele correnti rispettivamente a nord e a sud del complesso edilizio esistente. Allo stato la strada di PRG corrente a nord del complesso è occupata dalla via M.Grazia Deledda, coerentemente alle previsioni, mentre la zona posta a sud del complesso edilizio è attualmente occupata da proprietà private tra le quali anche le rampe di accesso al piano interrato, destinato ad autorimessa, del complesso edilizio in questione. L'attuazione pedissequa di quanto rappresentato negli elaborati di PRG comporterebbe l'eliminazione di detti accessi con grave pregiudizio dei proprietari residenti.

Il PUE prevede una viabilità che sviluppandosi attraverso la via M.Grazia Deledda, si articola poi perpendicolarmente ad essa per ricongiungersi con la viabilità posta a sud est del complesso edilizio e che raggiunge la "Maglia C" del PUE.

La viabilità ortogonale di collegamento interessa parzialmente l'area posta ad est del complesso edilizio destinandola in minima parte a strada e in gran parte a parcheggio.



Tale soluzione rappresenta un adeguamento delle previsioni di PRG allo stato di fatto consolidatosi nel tempo a salvaguardia dei residenti del complesso edilizio e, certamente, non può considerarsi “variante sostanziale al PRG” soggetta ad approvazione regionale.

Inoltre si deve considerare che la soluzione proposta ricalca quella già sottoposta ad approvazione definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 14 novembre 2008, successivamente rettificata per mero errore materiale dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 28 novembre 2008. In particolare la quota dell'area in questione, da destinare a viabilità, è minima rispetto alla restante parte che continua ad avere funzione di parcheggio per i residenti del complesso e che potrà restare nella disponibilità degli stessi.

Per quanto attiene alle previsioni sulla via M. Serao, la lettura degli elaborati del PUE consente di stabilire che l'attuale configurazione (a strada privata con isola pedonale centrale) non viene in alcun modo modificata, come peraltro confermato nel paragrafo 2.7 del Rapporto preliminare ambientale.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene di proporre la conferma delle previsioni del PUE.

➤ Osservazioni di Legambiente - Circolo di Molfetta, con nota acquisita al protocollo n. 5797 del 23 gennaio 2013.

Nel premettere che la variante adottata costituirebbe “variante sostanziale al PRGC vigente”, vengono formulate n. 8 osservazioni di seguito riassunte:

1. la prima osservazione si riferisce alla variazione della destinazione, operata dal PUE, dell'area posta a nord della linea ferroviaria “appendice ovest della Maglia D”, da “verde pubblico” ad area fondiaria degli edifici D-10, D-11 e D-12 che incide sui criteri informativi del PRG;
2. viene osservata la localizzazione “marginale e di difficile accesso” dei servizi di comparto e gli effetti di “congestionamento” delle aree edificate con aumento del carico urbanistico. La pianificazione non risolverebbe la carenza di standard all'interno del “lotto 10” del previgente PRG;
3. le aree della “Lama Martina” non dovrebbero essere computate tra le aree a standard in quanto non sarebbe possibile realizzare in tali aree il “verde attrezzato” stante il regime vincolistico;
4. viene richiesta la revisione della viabilità di accesso alla “Maglia D” del PUE in considerazione della presenza dell'area attrezzata a “piattaforma ecologica”;
5. gli impegni assunti da Amministrazione comunale e Consorzio, durante l'ultima seduta della Conferenza di Servizi del 7 maggio 2012, sarebbero generici ed indeterminati:
  - adeguamento del tracciato dell'opera di mitigazione prevista per “Lama Martina”;
  - adeguamento sistemazione urbanistica al nuovo tracciato;
  - sistemazione dei parcheggi entro la fascia di 20 mt dalla linea ferroviaria in conseguenza dei pareri definitivi espressi dal RFI;
6. la Relazione geologica allegata al Piano (datata 2006) sarebbe da aggiornare in conseguenza delle modifiche successivamente apportate, soprattutto in corrispondenza della “Maglia D” laddove è prevista la realizzazione di un fabbricato “proprio sul ciglio della scarpata della lama”, sconsigliata dalle NTA del PRGC vigente;

7. si osserva che la sistemazione urbanistica proposta richiede la procedura di “variante al PRG”;
8. si osserva la necessità di sottoporre la pianificazione alla procedura di VAS.

Per controdedurre alle osservazioni formulate si tiene conto di tutte le fasi successive alla deliberazione di adozione della Variante al PUE e, in particolare dell’”accordo” da ultimo raggiunto con il Consorzio dei proprietari:

- a. la prima osservazione risulta superata con il mantenimento della destinazione a “verde pubblico” dell’area posta a nord della linea ferroviaria e ad ovest del cavalcavia, in conformità alle previsioni di PRGC;
- b. la seconda osservazione si riferisce alla localizzazione dei “servizi” che, tuttavia, risultano coerenti alle previsioni di PRGC che indica, per la zona in esame, una destinazione a “verde attrezzato”;
- c. la terza osservazione si riferisce alle aree della “Lama Martina”. Sul punto si precisa che le stesse non sono soggette ad interventi stante il regime vincolistico, tuttavia possono essere computate tra gli standard urbanistici poiché è assicurata la pubblica fruizione in quanto le stesse verranno cedute al Comune che ne curerà la sistemazione. Inoltre il mantenimento della destinazione a “verde attrezzato” dell’area a nord della linea ferroviaria costituisce incremento delle dotazioni di “standard”.
- d. con riferimento alla quarta osservazione si rileva che la viabilità della “Maglia D” sarà adeguata, in fase esecutiva, coerentemente con le previsioni del PUMS adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 26 gennaio 2016, come risulta dallo schema grafico allegato alla nuova “bozza di convenzione”. Inoltre il mantenimento della destinazione a “verde pubblico” dell’area posta a nord della linea ferroviaria e ad ovest del cavalcavia, consente il mantenimento dell’”isola ecologica” esistente, con leggeri adeguamenti;
- e. la quinta osservazione risulta, allo stato, superata dall’ottenimento dei pareri favorevoli rilasciati da AdB ed RFI. Con riferimento all’opera di mitigazione del rischio idraulico per la “Lama Martina” si evidenzia che sono state avviate le procedure per la progettazione preliminare della stessa al fine di candidarla a finanziamento nell’ambito del “Piano Gestione Rischio Alluvioni” predisposto dall’Autorità di Bacino della Puglia;
- f. in merito alla sesta osservazione la stessa appare, allo stato, superata dall’ottenimento del parere favorevole, espresso ai sensi dell’art. 89, 1° comma, del DPR 380/2001 e smi, dall’Ufficio sismico e geologico della Regione Puglia; inoltre l’ultimo fabbricato previsto dal PUE (D-9) dista circa 20 metri dal più vicino ciglio di scarpata;
- g. la settima osservazione si riferisce alla procedura di approvazione del PUE e l’ottava alla procedura di VAS: entrambi gli argomenti sono stati affrontati nel precedente paragrafo e, quindi, di fatto superati.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che le osservazioni hanno trovato già riscontro e/o recepimento nelle fasi successive all’adozione in Consiglio Comunale della Variante al PUE, pertanto, allo stato possono ritenersi superate dall’attuale stato del procedimento.

## Conclusioni

Considerato il complesso iter di formazione del PUE in Variante del Comparto n. 18, visti i pareri favorevoli, con prescrizioni, degli Enti interessati al procedimento (AdB, RFI e Ufficio sismico e geologico della Regione Puglia), visto il decreto di non assoggettabilità a VAS, con prescrizioni, del Commissario ad acta;

considerato che, sotto il profilo paesaggistico, con Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015 (pubblicata sul Burp n. 39 del 23 marzo 2015) è stato definitivamente approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), quale strumento vigente di tutela nel territorio regionale ai sensi dell'art. 135 del D.Lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali. Il PPTR dispone, con l'art. 96, comma 1, lettera d) delle NTA l'esclusione del parere regionale di compatibilità paesaggistica per i piani urbanistici attuativi interamente ricadenti nei "territori costruiti" di cui all'art. 1.03, commi 5 e 6, delle NTA del PUTT/p, nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPTR entro il termine previsto all'art. 97. Ricadendo, pertanto, l'intero Comparto n. 18 di PRGC all'interno dei cd "territori costruiti", giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03 luglio 2001 ed attestazione di coerenza regionale in data 6 marzo 2002 n. 2521/06 registrata al prot. n. 10381, il Piano in oggetto non necessita del parere di compatibilità paesaggistica regionale.

Considerato, altresì, che l'accordo con il Consorzio dei proprietari del comparto n. 18 porta a superare i rilievi che non consentivano di qualificare la variante in oggetto tra quelle previste all'art. 12, comma 3°, della L.R. 20/2001, si esprime **parere favorevole** all'approvazione definitiva del PUE in oggetto attraverso apposita deliberazione di Consiglio Comunale di recepimento degli accordi presi, costituita dagli elaborati sopra elencati con gli aggiornamenti introdotti nei seguenti, che devono considerarsi sostitutivi di quelli allegati alla deliberazione di adozione:

Allegato D Norme Tecniche di Attuazione – *aggiornamento gennaio 2016*

- Schema di Convenzione Urbanistica del Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata del Comparto 18 - Zona omogenea "B3" – *aggiornamento gennaio 2016*

Molfetta, 04 febbraio 2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO

Ing. Alessandro BINETTI


