



Comune di Molfetta
Settore Territorio

Comune di Molfetta
Piano Particolareggiato
Comparto edificatorio n. 17 sub A + sub B

Responsabile Unico del Procedimento
ing. Alessandro Binetti

Progettazione Settore Territorio
geom. Luciano Mezzina

Supporto alla progettazione
geom. Alessandro de Robertis

relazione generale illustrativa

A

L'Assessore all'Urbanistica
Avv. Pietro Mastropasqua

Il Sindaco
Tommaso Minervini

marzo 2019

Premessa

Scopo della presente relazione è quello di descrivere le motivazioni, gli obiettivi e le modalità seguite per la redazione della variante alla progettazione del Comparto 17 sub A + sub B.

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 è stata definitivamente approvata la variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta (nel seguito PRGC) che prevede, per le zone di espansione di tipo C1, la suddivisione in "comparti" tra cui il n. 17 di cui trattasi.

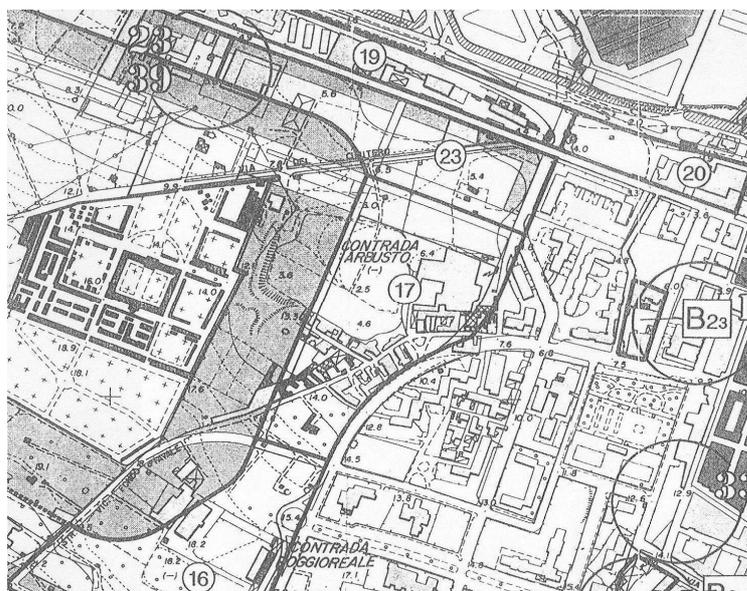
Le NTA (Norme Tecniche di Attuazione) prevedono che il PRGC si attui mediante lo strumento urbanistico del Piano di Comparto di iniziativa pubblica o privata con i seguenti indici (riportati nella pre-vigente versione delle NTA del PRGC):

- Indice di comparto: $I_f = 0,87\text{m}^3/\text{m}^2$
- Altezza massima $H_{\text{MAX}} = 22\text{m}$;
- Superficie a parcheggio = $1/10 \times \text{Volume} + 15 \text{ m}^2/500 \text{ m}^3$;
- Superficie a verde privato = $30\% \times \text{superficie fondiaria}$;
- Dist. fra i fabbricati = semisomma delle altezze (è consentita l'edificazione in aderenza);
- Distanza dai confini = $H/2$ con un minimo di 5,0 m.

Le zone C1 comprendono anche insediamenti per l'edilizia economica e popolare nella misura del 60% delle volumetrie complessive.

In particolare nel comparto 17 (così come nel 16) tutte le attrezzature di uso pubblico devono essere localizzate lungo il confine della fascia di rispetto cimiteriale.

L'area del comparto prevista nel PRGC è quella riportata nell'immagine che segue.



Stralcio Tav. D.07 P.R.G.C.

L'area del comparto 17

L'area del Comparto n. 17, ubicato ad est della zona di rispetto cimiteriale e perimetrato da strade di P.R.G, ha superficie reale pari a 60.167,65 mq e presenta andamento planimetrico regolare per quasi tutta la zona, mentre la parte nord – ovest evidenzia bruschi salti di quota con andamento degradante verso sud dovuti alla presenza di una vecchia cava a gradoni di circa 22 mila m² con un perimetro di circa 600 m.



Stralcio Tav. D.05 P.R.G.C.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20.12.2001, fu definitivamente approvato il "Piano di Zona E.R.P. ex Legge 167/1962". Tale piano comprende i comparti nn. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 17 del P.R.G.C. Ciascun comparto é stato suddiviso in due sub-comparti: il primo, denominato "sub-comparto A", é destinato all'edilizia residenziale pubblica; il secondo, relativo all'edilizia privata, é stato individuato con la dizione "sub-comparto B". A causa della inderogabile necessità di coordinare la progettazione urbanistica dei due sub-comparti, il suddetto piano prevedeva la sistemazione globale del comparto.

Al momento dell'approvazione del "Piano di Zona E.R.P. ex Legge 167/1962" con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20.12.2001, l'area del comparto n. 17 si presentava suddivisa in quattro macro zone: quella a nord-ovest e quella a sud-ovest, a confine con la zona di rispetto cimiteriale, libere da costruzioni di rilievo ad eccezione di una casa di campagna, posta al centro della seconda zona. L'area a nord-est coincidente con l'insediamento industriale delle fonderie "PALBERTIG", caratterizzato dalla presenza di grosse volumetrie. L'ultima zona, che attraversa il comparto da est a ovest nella parte centrale, totalmente occupata da piccoli insediamenti artigianali.

Nel contesto succitato si innestò un contenzioso amministrativo con la società "PALBERTIG" che chiedeva, sostanzialmente, una modifica della classificazione di zona omogenea di P.R.G. da C (espansione) a B (completamento). Tale contenzioso si concluse, in primo grado, con il rigetto del ricorso della predetta società ma la sentenza (Sentenza T.A.R. Puglia n. 2558/2003) non è passata in giudicato in quanto gravata da ricorso presso il Consiglio di Stato (N.R.G. 2003/1248). Successivamente la società "PALBERTIG" presentava ricorso al T.A.R. (N.R.G. 642/2002) per l'adottando P.d.Z. Tuttavia, il T.A.R. Puglia, con la predetta sentenza, evidenziò come, in realtà, le doglianze della società ricorrente fossero ingiustificate in quanto il P.R.G.C. di Molfetta contiene in sé norme che, in sostanza, assorbono i motivi del ricorso. Infatti, l'art. 34.1 delle N.T.A., comma 2°, prevede che, nei comparti, possano *"essere previsti, oltre alle nuove costruzioni anche interventi di conservazione e riqualificazione di eventuali preesistenze edilizie"*.

In conseguenza di tutto ciò sembrò opportuno rivedere il Piano del Comparto n. 17, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20.12.2001, in quanto la presenza della norma richiamata (art. 34.1 delle N.T.A.) e la succitata sentenza T.A.R. di fatto resero irrealizzabile il Piano di Comparto n. 17 in particolare per la previsione delle aree del Piano di Zona 167 che di fatto ricadevano per la quasi totalità sulle aree interessate dallo stabilimento industriale della ditta Palbertig, allora ancora attivo.

A seguito di tale sentenza del T.A.R. l'Amministrazione Comunale affidò all'allora Dirigente del Settore Territorio, ing. Giuseppe Parisi, l'incarico di rivedere il Piano del Comparto n. 17 tenendo conto di quanto affermato nella sentenza T.A.R. succitata.

Con Deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 93 e 94 del 15.12.2004 furono adottate rispettivamente la Variante al Comparto 17 del Nuovo P.d.Z. SUB Comparto A) destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica, nonché il Piano Urbanistico Esecutivo Sub Comparto B) del Comparto 17 del P.R.G.C.

Con Deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 36 e 37 del 07.06.2005 furono approvati definitivamente i suddetti Piani.

La pianificazione risultante dalle succitate approvazioni raccoglieva il suggerimento del T.A.R. prevedendo una più realistica organizzazione dello stesso comparto, secondo le seguenti connotazioni:

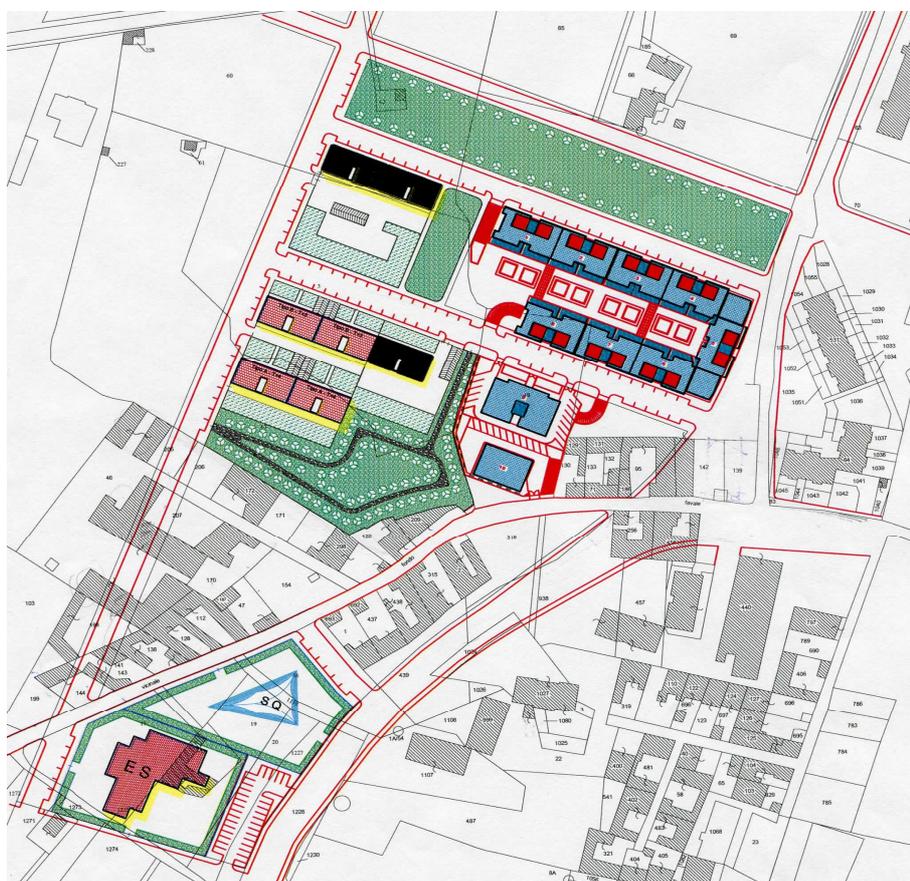
- la maglia soggetta a P.d.Z., ai sensi della Legge 167/1962, individuata nelle aree prevalentemente libere poste a nord-ovest e sud-ovest come in precedenza descritte;
- l'insediamento industriale della fonderia "PALBERTIG", normata dall'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- le superfici da riqualificare, caratterizzate dalla presenza di un grande numero di micro-insediamenti produttivi, da attuare anche con progetto d'iniziativa privata ai sensi dal più volte citato dall'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del P.R.G.C..

Sulla base di detto sistema di pianificazione fu avviata la realizzazione degli interventi edilizi nel Sub Comparto B del Comparto n. 17 e sulle aree dell'ex fonderia "PALBERTIG".

Mentre l'area centrale occupata dai microinsediamenti produttivi è attualmente oggetto di una Pianificazione di riqualificazione delle volumetrie, di iniziativa privata.

Il piano di zona ERP ex L. 167/62 (approvato con D.C.C. n. 36 del 07/06/2005)

La maglia soggetta a PdZ è stata suddivisa in 2 sub compartimenti: il sub A destinato all'edilizia residenziale pubblica e il sub B destinato all'edilizia privata, come riporta la planimetria seguente relativa alla definizione delle aree e alla sistemazione urbanistica del Comparto, che riporta altresì l'intervento di edilizia privata sulle aree dell'ex fonderia "PALBERTIG".



Il sub A è costituito da una zona principale a nord dove sono ubicate le volumetrie di edilizia residenziale pubblica, all'incirca coincidente con l'area della cava, e da un'area autonoma posta a sud, in prossimità del comparto n. 16, dove avrebbero dovuto essere ubicati i servizi di quartiere e l'edilizia scolastica (ES e SQ), tra Strada vicinale Fondo Favale e via Cavalieri di Vittorio Veneto.



Sub A – Area a sud: ortofoto 2015

Il sub B invece è ubicato nella zona a nord ovest del comparto.

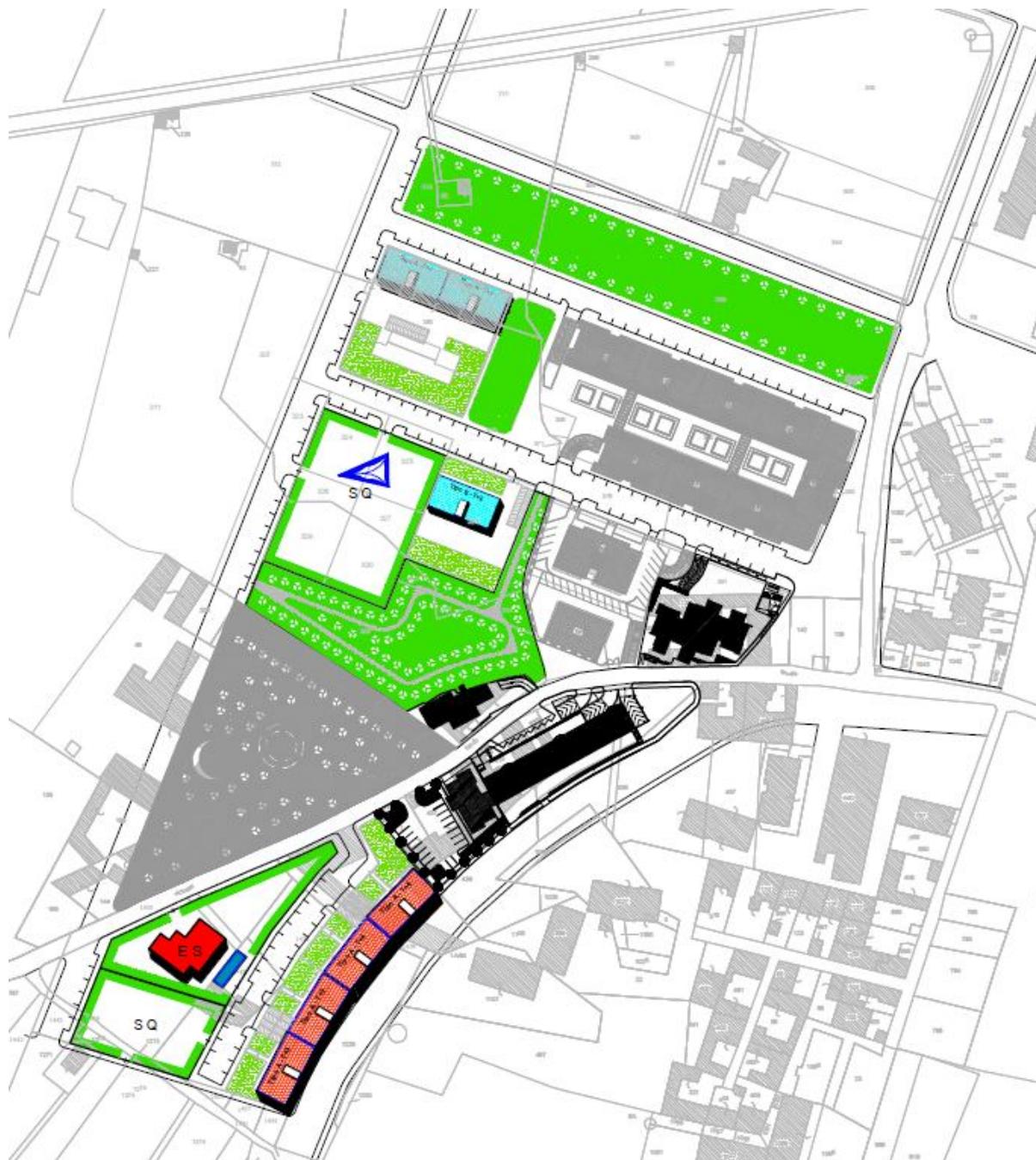
I fabbricati previsti nella zona da edificare sono in totale 7, di cui due di tipologia T+4 e uno di tipologia T+2 destinati all'edilizia privata; nonché due T+4 e due T+3 destinati all'edilizia pubblica.

Il piano di zona ERP ex L. 167/62 in variante (approvato con D.C.S. n. 75 del 09/11/2016)

Il piano di zona in variante, approvato con D.C.S. N° 75 del 09/11/2015, ha sostanzialmente previsto la delocalizzazione delle palazzine di ERP, in seguito all'aggiornamento della Carta Idrogeomorfologica predisposto dall'Autorità di Bacino della Puglia, detto strumento conoscitivo aveva messo in luce, perimetrandola, la presenza della "cava dismessa" già accennata nella precedente pianificazione; detta perimetrazione è stata recepita dagli elaborati di adeguamento di PRGC al PUTT/P, adeguati alle prescrizioni regionali.

A tal fine sono state utilizzate le aree poste a sud, in prossimità del comparto n. 16, dove avrebbero dovuto essere ubicati i servizi di quartiere (S.Q.) e l'edilizia scolastica (E.S.) secondo le previsioni del P.D.Z. approvato, mantenendone la volumetria, nel rispetto delle N.T.A.

In particolare la disposizione delle palazzine di ERP segue l'andamento della Via Cavalieri di Vittorio Veneto sulla quale sono previsti gli accessi pedonali orientati verso il centro abitato (quindi più comodi da raggiungere a piedi), mentre gli accessi carrabili ai box auto sono orientati verso la fascia di rispetto cimiteriale.



Inoltre, detto piano era stato oggetto di una osservazione che proponeva una delocalizzazione della palazzina di edilizia privata ancora da realizzare, prevista nel sub-comparto B, attraverso uno scambio di suoli (tra EP e SQ posto a sud del comparto); Tale osservazione è stata parzialmente recepita rendendo le due superfici equivalenti, mantenendo dunque inalterata la dotazione degli standard complessivi di piano e, comunque, lasciando le dotazioni sempre superiori ai minimi di cui al DM 1444/68, senza modificare la sistemazione urbanistica complessiva del Piano.

Detta scelta pianificatoria avrebbe garantito la possibilità di attuare il proposto scambio con una successiva modifica della pianificazione pubblico-privata.

Il Piano Particolareggiato Sub-comparto A e Sub comparto B

Il presente piano particolareggiato si pone l'obiettivo, come già fatto per le palazzine di edilizia pubblica con la variante al PdZ approvata con D.C.S. N° 75 del 09/11/2016, di delocalizzare l'edificio previsto all'interno delle aree cartografate dalla Pianificazione Paesaggistica sovraordinata come "cava dismessa".

Ciò posto, in continuità con quanto già attuato, per la parte pubblica con la variante al PDZ approvata con D.C.S. N° 75 del 09/11/2016, il presente piano particolareggiato prevede la delocalizzazione delle palazzina di edilizia privata (Tipo C) sull'area destinata, dal piano approvato, a SQ posta a sud del comparto mantenendone la volumetria, nel rispetto delle N.T.A. Dette aree sono sostanzialmente equivalenti, pertanto il presente piano prevede una ridefinizione delle perimetrazioni dei due sub comparti, senza tuttavia modificare i parametri urbanistici del PdZ approvato.

Nella ricollocazione dell'edificio di edilizia privata, è stata considerata la presenza di un collettore fognario gestito da AQP che inficia l'area di destinazione: per questo è stato previsto un adeguamento degli impianti esistenti, oltre alle nuove previsioni, che garantiscano una corretta collocazione dell'edificio di EP.

Poiché gli impianti idrici devono obbligatoriamente collocarsi su aree della viabilità pubblica, è stata prevista una strada di piano che separa l'area fondiaria della palazzina di EP e l'area destinata ad ES, lungo la quale sono previste le nuove reti idriche e fognanti.

Infine, allo scopo di migliorare la funzionalità della viabilità riservata alle palazzine di edilizia pubblica, nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi ai quali il parere di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Regione Puglia sulla precedente Variante al PdZ era subordinato, si prevede di collegare la citata viabilità con la strada di PRG collocata a sud del comparto; inoltre si ipotizza la chiusura del collegamento tra la citata viabilità interna e Via Favale, con l'inserimento di un rondò che assicuri la corretta circolazione sulla Strada a servizio delle palazzine di EP.

Nella immagine seguente si può apprezzare meglio la sistemazione urbanistica risultante dal piano particolareggiato, combinata con la pianificazione già approvata e parzialmente realizzata, nonché con quella relativa ai micro-insediamenti, ancora in corso.



Sistemazione urbanistica del Piano Particolareggiato

I parametri urbanistici della Variante non sono stati modificati. Solo le quantità assolute risultano leggermente variate per adeguarsi alla nuova progettazione.

Nella allegata scheda sono riportati i parametri urbanistici del presente piano.

TABELLA URBANISTICA DEL COMPARTO 17			
PRESCRIZIONI URBANISTICHE			
Superficie comparto (mq):			60.167,65
Superficie particelle stralciate (mq):			33.168,21
	Edilizia pubblica SUB A (60%)	Edilizia privata SUB B (40%)	Totale (mq)
Superficie effettiva	15.970,19	11.029,25	26.999,44
Volume edificabile (Ic=0,87 mc/mq)			
residenziale (80%)	11.274,97	7.516,64	18.791,61
commerciale (20%)	2.818,74	1.879,16	4.697,90
Totale	14.093,71	9.395,81	23.489,51
Superficie impermeabile massima (mq):			17.999,63
Superficie destinata a verde privato (mq):	868,73	1.120,81	1.989,53
Numero abitanti	141	94	235
Standard D.M. 1444/68 (18 mq/ab)			
a. Parcheggi (mq) (2,5mq/ab)			587,50
b. Verde(mq)(9mq/ab)			2.115,00
c. Interesse comune (mq) (2 mq/ab)			470,00
d. Istruzione (mq) (4,5 mq/ab)			1.057,50
		Totale (mq)	4.230,00
Superficie Servizi collettivi (art. 34.1 N.T.A. 30% sup. comparto)			8.099,83
Totale servizi minimi di P.R.G. (standard DM.1444/8 + art. 34.1 NTA)(mq)			12.329,83
PREVISIONI DI PROGETTO			
	Edilizia pubblica SUB A	Edilizia privata SUB B	Totale (mq)
Superficie effettiva	15.970,19	11.029,25	26.999,44
Volume edificabile (Ic=0,87 mc/mq)			
residenziale (80%)	11.274,90	7.515,63	18.790,53
commerciale (20%)	2.818,66	1.879,12	4.697,78
Totale	14.093,56	9.394,75	23.488,31
Superficie impermeabile massima (mq):	11.266,57	6.388,90	17.655,47
Superficie fondiaria (mq)	2.440,95	3.582,48	6.023,43
Superficie destinata a verde privato (mq):	824,50	1.121,49	1.945,99
Servizi di P.R.G. (standard e art. 34.1)	D.M. 1444/68	art. 34.1 NTA	Totale (mq)
a. Parcheggi (mq) (2,5mq/ab)	587,50	950,37	1.537,87
b. Verde(mq)(9mq/ab)	2.115,00	4.002,73	6.117,73
c. Interesse comune (mq) (2 mq/ab)	470,00	3.833,00	4.303,00
d. Istruzione (mq) (4,5 mq/ab)	1.057,50	712,68	1.770,18
Totale servizi (mq)			13.728,78
Superficie strada di comparto			3.309,78
Totale servizi di P.R.G. + strade (mq)			17.038,56
Superficie strade di P.R.G. (mq)			3.937,45
Totale aree da cedere sub B (servizi e strade)			7.063,99

Si riporta, inoltre, la scheda urbanistica redatta secondo le NTA aggiornate (approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 19/07/2018), nella quale convergono i dati sopra riportati con il solo adeguamento alle nuove modalità di calcolo.

SCHEDA URBANISTICA RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO N. 17 (ZONA C1)			
DATI DI COMPARTO			
Superficie comparto da rilievo:			60.167,65
Superficie da rilievo delle particelle stralciate dal piano:			33.168,21
Superficie territoriale oggetto di pianificazione ST (art. 10.2):			26999,44
Superficie di rilievo del subcomparto A di edilizia pubblica:			15.970,19
Superficie di rilievo del subcomparto B di edilizia privata:			11.029,25
PRESCRIZIONI URBANISTICHE			
	Edilizia pubblica subcomparto A (60%)	Edilizia privata subcomparto B (40%)	Totale
Superficie edificabile:			
Indice di edificabilità territoriale IT (art. 10.7.1)	mq/mq 0,16062	mq/mq 0,10708	mq/mq 0,26769
Superficie totale dei piani interrati e seminterrati dei tipi urbanistici e delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite) - Si (art. 10.23)			
Superficie totale dei piani fuori terra dei tipi urbanistici e delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite), con altezza lorda maggiore di 4,50 m Sp _{4,5} (art. 10.22)			
Indice di edificabilità territoriale di progetto relativo al sub-comparto TP (art. 10.7.3)			
Superficie totale Sto, comprensiva di quella delle costruzioni esistenti (poste in aree incluse nella ST e non demolite) (art. 10.24)			
Superficie totale fuori terra STo* di nuova edificazione (art. 10.25)	4336,52544	2891,01696	
STo* residenziale (80%)	3.469,22	2.312,81	
STo* non residenziale (20%)	867,31	578,20	
Indice di permeabilità IPT (art. 10.14):			33,4%
Superficie fondiaria destinata a verde Sv (art.10.43):	868,73	1.120,81	
N° abitanti convenz. Nab (art. 10.39 - formula 1):	141	94	
Standard D.M. 02/04/68 (18,00 mq/ab):			
a) parcheggi (2,50 mq/ab)			587,50
b) verde pubblico (9,00 mq/ab)			2115
c) interesse comune (2,00 mq/ab)			470
d) istruzione (4,50 mq/ab)			1.057,50
Totale superfici a standard richieste nel Comparto nel caso di sfruttamento totale della capacità edificatoria			4.230,00
Sup. strade di P.R.G.C.:	1.870,90	2.066,55	3.937,45
Sup. Servizi collettivi 30% (art. 34.1 N.T.A.):	4.229,79	2.688,81	8.099,83
Dotazioni territoriali DT (art. 10.9) richieste nel Comparto nel caso di sfruttamento totale della capacità edificatoria	6.100,69	4.755,36	12.329,83
PREVISIONI DI PROGETTO			
	Edilizia pubblica subcomparto A	Edilizia privata subcomparto B	Totale
Superficie edificabile:	15970,19	11029,25	
Superficie totale STo delle costruzioni esistenti poste in aree incluse nella ST e non demolite (art. 10.24)			
Superficie totale STo di nuova edificazione (art. 10.24)	5.016,48	4.489,07	9505,55
Superficie totale STo (art. 10.24)	5016,48	4489,07	9505,55
Superficie totale fuori terra di nuova edificazione STo* (art. 10.25)	4336,48	2890,69	
STo* residenziale (80%)	3469,184	2312,552	
STo* non residenziale (20%)	867,30	578,14	
Indice di permeabilità IPT (art. 10.14):			33,44%
Superficie fondiaria destinata a verde Sv (art.10.43):	824,50	1121,49	1.945,99
N° abitanti convenz. Nab (art. 10.39 - formula 2):	235	528	
Standard D.M. 02/04/68 compreso quelli esistenti nel Comparto, superfici per servizi collettivi e strade pubbliche previste dal P.U.E.:			
a) parcheggi (2,50 mq/ab)	587,50	950,37	1.537,87
b) verde pubblico (9,00 mq/ab)	2.115,00	4.002,73	6.117,73
c) interesse comune e istruzione (6,50 mq/ab)	1.527,50	4.545,68	6.073,18
d) strade di proprietà pubblica previste dal PUE			3.309,78
Totale	4.230,00	9.498,78	13.728,78
Sup. strade di P.R.G.C.:			3.309,78
Dotazioni territoriali DT di progetto (art. 10.9)			17.038,56
Superficie fondiaria comprensiva di strade private:	2.440,95	3.965,26	6.406,21

Elenco elaborati

Il presente piano si compone dei seguenti elaborati.

- A.** Relazione generale
 - B.** Norme Tecniche di Attuazione;
 - C.** Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e geologico-tecnica;
 - D.** Relazione Paesaggistica;
 - E.** Relazione finanziaria;
 - F.** Rapporto preliminare ambientale;
- TAV. 01** Stralcio PRGC con inserimento PUE – Tav. D.07 comparti edilizi e D.05 zone omogenee (1:5000)
 - TAV. 02** Rilevazione servizi e attrezzature esistenti (1:1000)
 - TAV. 03** Elenco generale ditte catastali. Stralci di mappa catastale (1:2000)
 - TAV. 04** Confini di comparto su mappa catastale (1:1000)
 - TAV. 05** Ripartizione in sub comparti (1:1000)
 - TAV. 06** Sistemazione urbanistica con piano volumetrico. Scheda urbanistica (1:1000)
 - TAV. 06.1** Sistemazione urbanistica. Tavola di confronto (1:1000)
 - TAV. 07** Aree fondiarie (1:1000)
 - TAV. 08.a** Strade e parcheggi. Sezioni stradali (1:1000)
 - TAV. 08.b** Impianto AQP. Impianto acque reflue (1:1000)
 - TAV. 08.c** Impianto gas metano. Impianto telefonico (1:1000)
 - TAV. 08.d** Impianto illuminazione pubblica (1:1000)
 - TAV. 09.a** Tipi edilizi sub comparto A (1:200)
 - TAV. 09.b** Tipi edilizi sub comparto B (1:200)