



Comune di Molfetta  
settore territorio

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA MAGLIA DEL P.R.G.C.  
COMPRESA TRA VIA G. BRUNO, C.SO V. FORNARI, VIA TERLIZZI  
LINEA FERROVIARIA**



tavola



Relazione Tecnica Illustrativa

Il Sindaco  
avv. Antonio Azzollini

Il Dirigente Settore Territorio "ad interim"  
ing. Enzo BALDUCCI

Molfetta, ottobre 2012

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DELLA MAGLIA DEL P.R.G.C.  
COMPRESA TRA VIA G. BRUNO, CORSO V. FORNARI,  
VIA TERLIZZI, LINEA FERROVIARIA**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il Piano Particolareggiato in oggetto è relativo alla maglia dell'ex Mercato Ortofrutticolo compresa tra via G. Bruno, corso V. Fornari, via Terlizzi e la Linea Ferroviaria già approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.19 dell'8 marzo 1991 recepito nella Variante Generale al PRGc, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 e decaduto per scadenza del periodo di validità.

*“Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.*

*Qualora il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assesto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal prefetto a norma del secondo comma dell'articolo 14.”<sup>1</sup>*

Restando, pertanto, fermo l'obbligo del Comune di predisporre un nuovo strumento in sostituzione del piano perento per la parte in cui tale piano non ha trovato attuazione, si propone un P.P. che riprende e mantiene la perimetrazione individuata nel PRGc per la zona omogenea B/4, come rappresentata negli elaborati grafici.

---

<sup>1</sup> 1° e 2° comma art.17 L. 1150/42

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DECADUTO

Il primo Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta – detto piano PANE - dopo varie traversie amministrative fu approvato definitivamente nel 1975 con notevoli amputazioni rispetto a quello progettato dall'architetto incaricato.

Nelle more di validità del Piano fu affidato all'arch. Beniamino Cirillo e all'ing. Domenico De Salvia la redazione del nuovo P.R.G. in variante a quello esistente.

Nel frattempo l'Amministrazione Comunale affidò all'ing. Giuseppe Parisi l'incarico della redazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) della maglia in oggetto resosi necessario, pur interessando una zona di completamento, a seguito della precisa e prescritta richiesta del competente ufficio urbanistica della Regione Puglia: *"Nella zona B a ridosso del Mercato Ortofrutticolo esistente ed in particolare nella maglia delimitata dalle vie Fornari, Prov.le per Terlizzi, la Ferrovia e la strada vicinale Sedelle, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla redazione e approvazione a norma di legge di un Piano Particolareggiato esteso alla intera maglia"*.

Tutta l'area indicata non aveva, in quel P.R.G. una destinazione specifica che doveva, quindi, essere valutata e assegnata nell'ambito del Piano Particolareggiato.

Il comparto urbano in oggetto aveva ed ha un'estensione territoriale, misurata al netto delle strade perimetrali, di mq 91.415.

All'epoca del progetto (anni '80) e allo stato attuale esso risulta in gran parte edificato. Allora la parte già costruita aveva un'estensione planimetrica di mq 20.062 sulla quale era stata edificata una volumetria edilizia di mc 201.040 interamente adibita a residenze ed attività commerciali (negozi e piccole botteghe artigiane), mentre le aree libere nel loro complesso si estendevano per mq 11.628 permettendo con indice di fabbricabilità di 6 mc/mq una realizzazione di mc 69.768.

Il patrimonio edilizio esistente del comparto, purtroppo, non si presentava e non si presenta omogeneo negli ingombri, nelle altezze e nella tipologia a causa dei diversi momenti di intervento, senza una visione unitaria della zona

non avendo mai avuto un'attenzione programmatica che si intendeva dare col Piano Particolareggiato.

La storia edilizia dei fabbricati esistenti, a grandi linee, è spalmata su due epoche distinte: quella degli anni precedenti il 1950 e quella degli anni successivi a tale data.

*"Le costruzioni della prima epoca sono state realizzate alla fine dell'800 e nei primi anni del '900 e sono costruzioni a uno, due o tre piani fuori terra ed hanno strutture portanti in muratura e coperture a volta del genere a botte o comunque curve.*

*Di questa epoca esiste anche qualche esempio di prima timida applicazione di calcestruzzo armato relativa solo alla costruzione di solai piani di copertura poggianti comunque sulle tradizionali strutture portanti in muratura.*

*Gli edifici sorti invece dopo il 1950 sono stati tutti costruiti a struttura portante in calcestruzzo armato con una tipologia completamente diversa da quella relativa ai fabbricati della prima epoca e con un numero di piani e quindi, una altezza notevolmente maggiore rispetto ai primi.*

*C'è da considerare, inoltre, la presenza marginale di una edilizia molto povera costituita da alcune costruzioni basse e fatiscenti con la copertura in legno e tegole a falde inclinate.*

*Dette costruzioni che servivano nel, passato da ricoveri per carretti ed a stalle per animali da tiro, sono oggi utilizzate come depositi, boxes per trattori e piccole botteghe artigiane."<sup>2</sup>*

Si ipotizzava una facile eliminazione di queste aree degradate con la realizzazione delle Zona Artigianale ma le attività si sono spostate lasciando all'abbandono gli immobili fatiscenti.

Questo tipo di contesto edilizio rendeva molto difficile l'opera di raccordo architettonico anche solo formale data la tipologia edilizia talmente diversificata e nonostante l'apporto che a tal fine avrebbero potuto dare gli ulteriori inserimenti edilizi previsti con la edificazione delle pochissime aree libere.

Queste ultime, per di più, si trovavano ravvicinate ed accorpate fra loro in due zone facilmente individuabili, una su un lato Est della maglia in adiacenza quasi all'Istituto Provinciale Apicella e l'altra concentrata ad Ovest dell'ex

---

<sup>2</sup> dalla Relazione dell'ing. G. Parisi progettista del P.P.A.

Mercato Ortofrutticolo lungo la ferrovia e a Sud della chiesa parrocchiale di S. Giuseppe, a confine e a contatto con la zona limitrofa alla maglia oggetto del P.P.E., tutta costruita di recente.

Era logico che in queste zone di futura edificazione si voleva ricercare la maggiore omogeneità stilistica e tipologica possibile avendo anche la possibilità di operare con demolizioni e ricostruzioni, con sopraelevazioni o con nuovi inserimenti in modo da ridurre al minimo la diversità edilizia esposta prima cercando quanto meno di conservare gli allineamenti al piano terra come ai piani superiori, le altezze dei vari piani e quelle totali e quindi di salvaguardare di conseguenza l'aspetto prospettico formale.

Allora come ancora oggi, tutta la maglia si caratterizza per l'insufficiente viabilità e per la presenza di diverse strutture pubbliche di primaria importanza per la nostra città,

La progettazione urbanistica dell'ing. Parisi ha ovviamente tenuto conto di questi fattori determinanti, risolvendo il problema della insufficienza viaria con il progetto di un completamento naturale di quella esistente inserendovi alcuni tratti completamente nuovi ed adottando per questi ultimi una larghezza mai inferiore a 10 metri. Lo schema viario definitivo conservava la caratteristica che già aveva e si presentava quindi a maglie ortogonali.

Il Piano Particolareggiato di Esecuzione prevedeva, una volta trasferito altrove il Mercato Ortofrutticolo, di adibire la stessa area divenuta libera, a verde pubblico. Detta futura destinazione per tale area risultava sicuramente la più opportuna, nonché la più ovvia e naturale, considerata la mancanza di aree verdi mentre per le costruzioni esistenti nell'ex mercato era prevista una rifunzionalizzazione delle stesse opportunamente restaurate o ristrutturare per ospitare uffici pubblici ( PP.TT, VV.UU., Biblioteca, Poliambulatorio, ecc.) clubs sportivi e servizi sociali.

Le esigenze scolastiche della maglia a livelli di scuola primaria erano e sono ampiamente assicurate dalla vicinissima scuola elementare "S. Giovanni Bosco" e dall'"Istituto Apicella" presso il quale sono allocate diverse scuole che utilizzano locali liberi e disponibili.

*"I cittadini che attualmente abitano nel comparto Urbano in oggetto sono 1516, mentre quelli che si prevede di insediare, a seguito della costruzione*

sulle aree libere di una volumetria abitativa e per attività commerciali e professionali pari a mc 69.768, ammontano a circa 700 unità.

Sommandoli avremo in futuro circa 2200 abitanti, cui spetterebbero a norma del D.M. 2/4./1968 (trattandosi di zone B), un'area minima di 20.000 mq da destinare a verde pubblico, ad attrezzature comuni, per l'istruzione, per attività collettive, per parcheggi pubblici.

Il presente P.P.E. assicura invece una destinazione largamente maggiore. Basta infatti sommare le aree previste per l'istruzione ed interesse generale (Istituto Apicella) pari a mq 19.936, per il verde pubblico (area dell'attuale mercato ortofrutticolo) pari a mq 9.961, per i servizi sociali (strutture del Mercato Ortofrutticolo, oratorio Salesiano, chiesa parrocchiale S. Giuseppe) pari a mq 10.060, per parcheggi pubblici pari a 2535, per ottenere complessivamente un'estensione superficiale di mq 42.542, più del doppio di quanto richiesto per legge, di cui potranno godere in un prossimo futuro gli abitanti di questo comparto urbano, una volta che sarà raggiunta la sua definitiva sistemazione urbanistica.”<sup>3</sup>

## **NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE**

Ai sensi dell'art. 13 della legge n. 1150/42, le previsioni del P.R.G.C. devono trovare attuazione attraverso i piani particolareggiati (P.P.), atteso che il P.R.G.C. è uno strumento di carattere generale, esteso all'intero territorio comunale e con valore a tempo indeterminato, che non può contenere previsioni di dettaglio.

I piani particolareggiati di esecuzione costituiscono i principali strumenti di attuazione del P.R.G.C., attraverso i quali, in determinate parti del territorio comunale, si realizzano concretamente, anche con prescrizioni suscettibili di esecuzione coattiva, le scelte urbanistiche per esse delineate dallo strumento generale.

I piani particolareggiati definiscono, in quanto strumenti esecutivi la "forma" urbana, la struttura che una porzione più o meno grande di città o di territorio dovrà assumere, indicando in modo dettagliato la rete delle mobilità,

---

<sup>3</sup> dalla Relazione dell'ing. G. Parisi progettista del P.P.A.

le aree destinate ai servizi pubblici, i lotti edificabili, la previsione di massima delle opere di infrastrutturazione del suolo e del sottosuolo, le aree soggette a esproprio.

Il P.P. ha diverse funzioni:

1) funzione attuativa delle previsioni di PRGC entro un dato tempo determinato (termine massimo 10 anni);

2) funzione espropriativa delle aree necessarie, con validità limitata nel tempo, cioè soggetta a scadenza;

3) funzione regolatrice dell'attività edificatoria con validità a tempo indeterminato.

Il piano particolareggiato, relativamente al contenuto, alla procedura di approvazione ed al termine di esecuzione, era disciplinato dagli artt. 13-17 della legge urbanistica n.1150 del 1942 abrogate dall'art.58, del D.P.R. n.327/01 per la parte relativa alle procedure espropriative.

Lo stesso strumento è disciplinato dalla L.R. n.56/80.

Per giurisprudenza consolidata, le prescrizioni dei P.P., così come le prescrizioni del P.R.G.C. di cui costituiscono attuazione, hanno valore di norma di legge e come tali hanno efficacia erga omnes devono, cioè, considerarsi note ed applicabili a tutti.

La determinazione degli elementi che dovrebbero costituire il contenuto di un P.P. è rimessa alla valutazione degli organi tecnici, con i seguenti limiti:

- a) l'ambito in cui deve svolgersi la regolamentazione;
- b) le prescrizioni di altre norme inderogabili;
- c) l'osservanza di criteri scientifici e tecnici corretti a sostegno delle scelte operate.

In particolare questa proposta di P.P. stabilisce in dettaglio:

- o l'assetto definitivo del territorio delimitato;
- o le aree preposte per l'edificazione privata
- o i vincoli ed i limiti posti all'edificazione privata;
- o le aree necessarie per l'esecuzione delle opere pubbliche;
- o la rete viaria
- o le reti tecnologiche.

E' opportuno sottolineare che le "precisazioni" che il P.P. può apportare alle previsioni del P.R.G.C. devono sempre tenere conto anche dello stato di fatto. A tal fine, il P.P. può anche introdurre elementi progettuali di ulteriore specificazione del P.R.G.C. (art. 33.4 delle N.T.A.) non contenuti nel medesimo, ma sempre nel rispetto del suo spirito e, nel nostro caso - trattandosi di riadozione e riapprovazione di un Piano urbanistico decaduto - esso deve mantenere, aggiornandoli, gli indici e i parametri di cui al precedente P.P..

Pur avendo abrogato la parte relativa all'esproprio dei dissenzienti, l'art.23 dispiega tutta la sua forza nella composizione e costituzione dei comparti *"costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni."* <sup>4</sup>

Questo piano è, all'uopo, composto da comparti - che sostituiscono le vecchie maglie di intervento del piano decaduto - da sub-comparti e da Unità Minime di Intervento, che rappresentano la minima dimensione possibile espressa in termini di superficie perché sia possibile l'intervento di edificazione funzionale previsto dal Piano Particolareggiato; tutte sono soggette a particolari prescrizioni tra le quali vi è l'obbligo - affinché si possa procedere direttamente alla trasformazione di quella parte del territorio - della intera disponibilità delle aree facenti parte di quel particolare comparto, sub-comparto o U.M.I.. Diversamente le **"tipologie urbanistiche"** saranno trattate secondo le "leggi" dei comparti e in special modo quella dell'art.27, comma 5, della Legge 1 agosto 2002 n.166. I progetti dei singoli comparti, sub-comparti o U.M.I. quando costituiti solo con la maggioranza dei privati titolati, sono da considerarsi Piani Urbanistici Esecutivi per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato ai sensi e per gli effetti degli Articoli 13-17, 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, degli Articoli 19-21 della Legge Regionale 31 maggio 1980 n.56.

Per rafforzare la volontà dell'Amministrazione Comunale nel voler al più presto ottenere segni tangibili di risanamento urbanistico e sociale della zona, si è introdotta la norma per la quale, qualora decorsi sei mesi dall'approvazione del P.P. la maggioranza assoluta del comparto, non abbia presentato al Comune una proposta di realizzazione dell'intero comparto, il Comune accoglie le proposte di attuazione dei singoli sub-comparti o U.M.I. per

---

<sup>4</sup> 1° comma, art.23 Legge 17 agosto 1942 n.1150

intervento diretto con il rilascio dei Permessi di Costruire, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto o dell'intera U.M.I., purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche e delle aree fondiari rispettando gli stessi indici e parametri dello strumento urbanistico esecutivo e le tipologie edilizie previste.

La realizzazione del P.P. potrà avvenire, pertanto, per comparto, sub-comparto o per singola U.M.I. in maniera temporalmente autonoma rispetto alle altre e per le volumetrie a queste spettanti.

Le superfici lorde per l'individuazione dei comparti, sub-comparti e U.M.I. sono quelle riportate nelle tavole grafiche e nelle tabelle del Piano Particolareggiato.

Il volume spettante al comparto, sub-comparto o U.M.I. è stato calcolato sulla base delle misure catastali moltiplicate per l'indice fondiario. Nell'ambito di attuazione dei comparti, sub-comparti o U.M.I. si procederà, prima della presentazione del P.U.E. di comparto o prima della richiesta di Permesso di Costruire ovvero prima dell'inizio dei lavori, alla verifica della superficie reale complessiva e fondiaria. In caso di differenze con le quantità previste dal Piano Particolareggiato il volume assentito sarà quello rinveniente dalla verifica e dato dal prodotto tra la superficie misurata e l'indice fondiario.

Ferme restando le aree di massimo intervento e le altezze massime, i soggetti attuatori e/o proprietari potranno adottare soluzioni diverse nell'ambito delle tipologie e superfici fondiari loro assegnate.

All'interno del Piano Particolareggiato non sono possibili interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista nel progetto urbanistico approvato.

Riadottando le disposizioni normative dell'Ing. Parisi, si è confermato che, nel caso di interventi edilizi su aree ove sia prevista dal P.P. l'uso pubblico anche mediante la demolizione di immobili, ancorché già rovinati ma riportati in catasto, per ottenere nuovi allineamenti o allargamenti stradali ovvero aree per parcheggi pubblici, sarà ritenuta superficie fondiaria anche l'area occupata da questi immobili.

Il Progetto del Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

*A - Relazione Tecnica Illustrativa;*

*B - Norme Tecniche di Attuazione;*

*C - Schema di Convenzione;*

*D - Relazione Finanziaria e Costi Insediativi*

*E - Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica*

*F - Visure catastali degli immobili e delle ditte inserite nel Piano;*

*Tav. 1 La maglia nel contesto della città su P.R.G.C.*

*Tav. 2 Perimetro di Piano su base catastale*

*Tav. 3 Perimetro di Piano su base aerofotogrammetrica*

*Tav. 4 Stato dei Luoghi - Rilievo fotografico*

*Tav. 5 Utilizzazione dei piani terra e numero di abitanti già insediati*

*Tav. 6 Viabilità esistente e strade previste a completamento*

*Tav. 7 Schema viario definitivo*

*Tav. 8 Calcolo delle superfici e dei volumi*

*Tav. 9 Sistemazione urbanistica definitiva (planimetria generale quotata)*

*Tav. 10 Profili Longitudinali*

*Tav. 11 Aree a standards*

*Tav. 12 Rete di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione- Impianto idrico e fognante.*

*Tav. 13 Tipologie edilizie*

*Tav. 14 Verde Pubblico Attrezzato e Parcheggi*

*Tav. 15 Planivolumetrico*

Nonostante possa sembrare che il vecchio piano abbia rinunciato alla volumetria non residenziale finalizzata alla realizzazione di spazi commerciali, per servizi e piccole attività a tutto vantaggio della residenza, nel progetto per ciascun sub-comparto o ciascuna U.M.I. dovrà sempre essere rispettato il rapporto tra volumi destinati alla residenza (80% del volume complessivo consentito) e volumi non destinati alla residenza ma al terziario (massimo 20% del volume complessivo consentito).

Per ciascuna unità edilizia residenziale, infine, si dovrà progettare e realizzare un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in modo da garantire una produzione energetica di 1,0 Kw di picco, unita-

mente a un impianto a pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

#### Delocalizzazione di volumetria.

In merito alla delocalizzazione e alla cessione di cubatura si rileva, in generale, che il trasferimento può avvenire solo tra fondi, anche non confinanti o contigui, compresi nella medesima zona urbanistica e aventi la stessa destinazione urbanistica<sup>5</sup>: *“L’asservimento della volumetria su un lotto a favore di altro lotto onde realizzare una maggiore edificabilità è consentita solo con riferimento ad aree aventi medesima destinazione urbanistica posto che, diversamente, si verificherebbe un’evidente alterazione delle caratteristiche tipologiche della zona tutelate dalle norme urbanistiche”*. Il trasferimento da una zona all'altra, infatti - in zone di piano con indici planovolumetrici differenti – potrebbe interferire negativamente sui limiti stessi di densità edilizia, altezza, distanza e rapporti tra spazi, definiti dalle diverse zone omogenee, oltre che sugli standards.

In riferimento a questi è opportuno rammentare che l’art. 17 della legge n. 765 del 1967 che ha inserito l’art. 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942 ha introdotto per la prima volta il concetto di standards edilizi, diretti all’individuazione degli indici inderogabili di densità edilizia, quale espressione del rapporto tra la superficie interessata dall’intervento edificatorio e il volume del fabbricato realizzando.

Siffatti limiti sono determinati, di volta in volta, con riguardo a ben precisi criteri, quali in via esemplificativa la superficie edificabile in proprietà, le distanze tra i costruendi edifici, le aree destinate alle opere di urbanizzazione, alle attività collettive, pubbliche o private, a parcheggi, ed a verde pubblico.

Ogni zona ha una precisa quantificazione degli standards tanto in termini quantitativi che qualitativi.

Queste forme di “micropianificazione ad iniziativa privata” consistenti in accordi tra privati - cessioni di volumetria o di cubatura - con i quali il proprietario di un’area cede la potenzialità edificatoria della stessa o parte di essa ad un soggetto cessionario che incrementando la capacità di espansione fabbricabile del proprio terreno, ottiene dal Comune un permesso di costruire (defi-

---

<sup>5</sup> Cass. Pen. Sez. III, 12 luglio 2006, n.33884

nito "maggiorato") idoneo alla edificazione di un manufatto avente un volume maggiore di quello che in origine avrebbe potuto esser realizzato, deve mantenere inalterato il complesso degli standards e quindi non può che manifestarsi tra zone omogenee a identica destinazione urbanistica e ancor più nel medesimo comparto o tra comparti diversi nello stesso Piano Esecutivo.

Altro non è che il ricorso alle nuove metodiche della perequazione, della compensazione e della incentivazione.

Pertanto, al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate della zona oggetto del Piano esecutivo, nonché per incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente gravato dalla presenza di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, sarà consentita la delocalizzazione delle volumetrie spettanti ai suoli o immobili inseriti in un comparto, sub-comparto o U.M.I. in aree diverse anche mediante accorpamento con altro volume assegnato ad altro comparto, sub-comparto o U.M.I. (detto di arrivo o di atterraggio) legato col primo (detto di partenza o di decollo) da uno stretto vincolo di unitarietà urbanistica (stesse tipologie edificabili - residenziale o terziaria - e pertinenziali) onde consentire al proprietario ricevente di realizzare una maggiore volumetria sempre nel rispetto della superficie fondiaria, di quella di massimo ingombro, delle altezze massime e delle distanze previste dal P.P. per quel comparto, sub-comparto o U.M.I..

La delocalizzazione delle volumetrie da un comparto, sub-comparto o U.M.I. ad altro non costituisce variante del Piano Particolareggiato.

### Validità del piano

Il Piano Particolareggiato deve essere attuato nel termine previsto dalla delibera di approvazione che non può essere comunque superiore a 10 anni.

Decorso il detto termine il P.P. diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. Ciò comporta una scissione tra le prescrizioni ulteriormente vigenti, che hanno carattere meramente conformativo, e quelle che vanno invece incluse nella nozione di attuazione, che hanno contenuto pregnante più forte, tanto da comprendere non solo possibilità espropriative, ma anche veri e propri ob-

blighi di fare in capo ai soggetti destinatari. E mentre le prime, quelle di carattere conformativo, sono ultrattive rispetto alla decadenza del termine di validità, le seconde, quelle di carattere maggiormente cogente, vengono invece travolte dallo spirare del termine stesso.

Qualora il termine decennale decorra inutilmente, resta fermo l'obbligo del Comune di predisporre un nuovo strumento in sostituzione del piano perentorio per la parte in cui tale ultimo piano non abbia trovato attuazione.

### Differenze tra vecchio e nuovo piano

Mantenendo inalterato l'impianto urbanistico del precedente Piano tanto in termini di localizzazione degli interventi che nella tipologia insediativa, si è operato una aggiornata ricognizione per comprendere le parti già realizzate e quelle che, a seguito di nuove disposizioni normative o di legge, possono subire una diversa destinazione più vicina alle esigenze della città.

Nei numeri i due Piani sono quasi speculari se non fosse per la più precisa approssimazione e approccio alla misurazione delle aree coinvolte. Rispetto al primo, **questa proposta di Piano ottiene le sue volumetrie dalle visure catastali delle aree coinvolte** fermo restando – come già scritto - il principio di verifica a seguito di misurazione sul posto nel momento di progettare o avviare i lavori del singolo intervento.

**Non sono variate le destinazioni degli standards presenti** né la loro quantificazione; si è intervenuto solo nella razionalizzazione degli stessi e nella verifica della loro esatta allocazione, dopo i diversi interventi degli ultimi anni, cercando di incrementarli in termini quantitativi e qualitativi.

Si è preso atto della Delibera di Consiglio Comunale N. 15 del 30.03.2009: << *Art. 58 del D.L. 25.06.2008 n.112, convertito con L. n.133/2008. Approvazione del "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari".*>> per valorizzare l'area propria dell'ex mercato ortofrutticolo lasciando il verde come standard previsto e progettando un **doppio piano interrato destinato a parcheggio pubblico** data la scarsità di stalli e rimessaggi della zona. L'Amministrazione Comunale potrebbe alienarli ponendoli a gara pubblica. I volumi presenti saranno sempre destinati a uso pubblico come previsto nel vecchio piano.

Anche i limiti massimi degli indici sono stati rivisti e aggiornati a quelli delle NTA del PRGC in modo da poter esprimere tutta la volumetria prevista senza dover sacrificare l'architettura degli edifici o gli spazi comuni.

**Si sono confermate tutte quelle norme del Piano decaduto** per quanto applicabili cercando, ove è stato possibile, di migliorarle o renderle più chiare in modo da evitare equivoci o contenziosi.

Rispetto al Piano decaduto si è determinato un **incremento di volumetria realizzabile** dovuto alla maggiore precisione nella individuazione e quantificazione delle aree fondiariae secondo i criteri già stabiliti dal precedente Progettista. Il volume realizzabile sarà quello riportato nella colonna **"Volume ragguagliato"** delle tabelle allegate, che rappresenta il volume attribuito a ciascun proprietario sulla base della superficie territoriale interessata dal Comparto. Tale volume non è stato attribuito a quelle superfici di proprietà comunale che sono già destinate a strade, allargamenti stradali o parcheggi. Anche la **larghezza stradale** trova la sua giustificazione nelle più accurate misurazioni in loco che non hanno permesso, nel caso di completamento per allineamento, di incrementarne la misura. Ove possibile e per le strade di nuovo impianto, come aveva anche previsto l'ing. Parisi, abbiamo portato la larghezza stradale prossima ai 10,0 metri.

**Del precedente P.P. sono state recepite le indicazioni che l'ing. Giuseppe Parisi forniva in merito al recupero del tessuto edilizio esistente.**

Gli edifici di interesse architettonico e tradizionale che pur non avendo i requisiti completi del valore artistico monumentale sono espressione del tessuto edilizio tradizionale stratificatosi nelle zone ottocentesche della Città e quelli di epoca anteguerra caratterizzati da elementi stilistici tradizionali.

Al fine di scoraggiare la sostituzione edilizia di questi edifici a vantaggio della conservazione di un patrimonio che è anche un bene culturale oltre che un bene economico, nel caso di interventi di ampliamento, completamento e conservazione sono state adottate, nelle N.T.A. del P.P., tutte quelle misure che possano portare a una riqualificazione del patrimonio edilizio senza doverlo necessariamente abbattere.

Quello che è cambiato rispetto al precedente Piano è l'approccio metodologico e funzionale con l'introduzione di procedure urbanistiche finalizzate a rendere operativo ed eseguibile il Piano senza condizionamenti delle proprietà

minoritarie che fino ad oggi hanno di fatto impedito la regolare riqualificazione della zona.

**Ogni intervento dovrà essere supportato da idonea convenzione stipulata col Comune** che è elemento indefettibile, anche con contenuto variabile a seconda degli interventi, ma che comunque garantisce il perseguimento dell'interesse pubblico primario.

Un ultimo concetto andava, infine, espresso nelle N.T.A. in merito alla **distanza tra i fabbricati** - che ha sollevato negli anni non poche perplessità tra i diversi operatori, pubblici e privati - partendo dalla disposizione dell'art.879, secondo comma, del Cc il quale stabilisce che: *"Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze."*

La proposta di P.P. definisce e norma le distanze tra fabbricati e dai confini in modo da ripristinare il sistema viario esistente e, ove possibile, ampliarlo.

La Scheda Urbanistica che segue rende chiari i numeri di entrambi i Piani.

Molfetta ottobre 2012

**COMPARTO A1**

**Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi**

DITTE CATASTALI	fg	particella	sub	piano	F/T	superficie catastale	superficie misurata	lotto fondiario da catastale	lotto fondiario misurato	allargam. stradale misurato	Volume da lotto fondiario catastale	Volume ragguagliato da superficie catastale
	n	n				mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
Carabellese Elisabetta		3183		T	F	100	97	100	97	0	2.520	2.519
De Gioia Corrado	55	3309		T	F	98	82	98	82	0		
De Gioia Lazzaro		3033		T	F	72	81	72	81	0		
		3825		T	F	150	150	150	150	0		
<i>totale</i>						420	410	420	410	0		
<b>percentuale di partecipazione</b>						<b>42,04%</b>	<b>41,75%</b>					
Carabellese Elisabetta		3161		T	F	262	253	262	253	0	1.572	1.571
De Gioia Corrado	55			T	F							
De Gioia Lazzaro				T	F							
Caputo Vincenza			3853	1	T							
<i>totale</i>						262	253	262	253	0		
<b>percentuale di partecipazione</b>						<b>26,23%</b>	<b>25,76%</b>					
Comune di Molfetta	55	4378		T	T	150	150	149	149	1	896	899
<i>totale</i>						150	150	149	149	1		
<b>percentuale di partecipazione</b>						<b>15,02%</b>	<b>15,27%</b>					
Domenico Coppolecchia & F.Ili S.r.l.	55	3828		T	T	97	97	97	97	0	1.002	1.001
		741		T	T	70	72	70	72	0		
<i>totale</i>						167	169	167	169	0		
<b>percentuale di partecipazione</b>						<b>16,72%</b>	<b>17,21%</b>					
<b>TOTALI</b>						<b>999</b>	<b>982</b>	<b>998</b>	<b>981</b>	<b>1</b>	<b>5.990</b>	<b>5.990</b>

**COMPARTO A2**

Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi

**SUB-COMPARTO A2/2**

DITTE CATASTALI	fg	particella	sub	piano	F/T	superficie catastale	superficie misurata	lotto fondiario da catastale	lotto fondiario misurato	allargam. stradale misurato	Volume da lotto fondiario catastale	Volume ragguagliato da superficie catastale
	n	n				mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
Caputo Maria	55	3706				120	110	120	110	0	720	720
		3705										
<i>totale</i>						120	110	120	110	0		
<i>percentuale di partecipazione</i>						100,00%	100,00%					

**COMPARTO A3**

**Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi**

DITTE CATASTALI	fg	particella	sub	piano	F/T	superficie catastale	superficie misurata	lotto fondiario da catastale	lotto fondiario misurato	allargam. stradale misurato	Volume da lotto fondiario catastale	Volume ragguagliato da superficie catastale
	n	n				mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
De Gioia Francesca	55	2740	1	T	F	130	234	130	234	0	1.614	1.502
L'Immobiliare S.r.l.			3			122		122				
<i>totale</i>			7			17		17				
<i>percentuale di partecipazione</i>						269	234	269	234	0		
						48,56%	45,09%					
Comune di Molfetta		4379		T	T	42	42	4	4	38	21	235
<i>totale</i>						42	42	4	4	38		
<i>percentuale di partecipazione</i>						7,58%	8,09%					
Marcotrigiano Costruzioni S.r.l.	55	2739		T	F	243	243	243	243	201	1.458	1.357
Impresa Edile Pansini G. e Gadaleta L. S.n.c.												
La Martire Gaetano												
Domenico Coppolecchia & F.lli S.r.l.												
De Gioia Antonia												
De Gioia Francesca												
De Gioia Mauro												
De Gioia Pasqua Nicoletta												
Farinola Domenico												
<i>totale</i>						243	243	243	243	201		
<i>percentuale di partecipazione</i>						43,86%	46,82%					
<b>TOTALI</b>						554	519	516	481	239	3.093	3.093

**X : immobile da demolire per allargamento stradale o parcheggi da considerare lotto fondiario.**

**COMPARTO A4**

Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi

**SUB-COMPARTO A4/1**

DITTE CATASTALI	fg	particella	sub	piano	F/T	superficie catastale	superficie misurata	lotto fondiario da catastale	lotto fondiario misurato	allargam. stradale misurato	Volume da lotto fondiario catastale	Volume ragguagliato da superficie catastale
	n	n				mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
Altamura Maria	55	3603		T	T	340	324	295	281	43	1.771	1.771
Cappelluti Antonia												
Cappelluti Francesco												
Cappelluti Porzia												
<i>totale</i>						<b>340</b>	<b>324</b>	<b>295</b>	<b>281</b>	<b>43</b>		
<i>percentuale di partecipazione</i>						<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>					

**SUB-COMPARTO A4/2**

Cappelluti Anna	55	3715		T	T	342	343	300	301	42	1.800	1.800
Cappelluti Francesco												
Cappelluti Giovanna P.												
Cappelluti Isabella												
Cappelluti Lucia												
Cappelluti Maria Antonia												
Cappelluti Mauro												
Cappelluti Olimpia												
Cappelluti Rosaria												
Cappelluti Valeria												
<i>totale</i>						<b>342</b>	<b>343</b>	<b>300</b>	<b>301</b>	<b>42</b>		
<i>percentuale di partecipazione</i>						<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>					
<b>TOTALI</b>						<b>682</b>	<b>667</b>	<b>595</b>	<b>582</b>	<b>85</b>	<b>3.571</b>	<b>3.571</b>

**COMPARTO A5**

Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi

**SUB - COMPARTO A5/1**

DITTE CATASTALI	fg	particella	sub	piano	F/T	rendita in Euro	superficie catastale	superficie misurata	lotto fondiario da catastale	lotto fondiario misurato	allargam. stradale misurato	Volume da lotto fondiario catastale	Volume ragguagliato da superficie catastale
	n	n					mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
Domenico Coppolecchia & F.Ili S.r.l.	54	740		T	T		276	288	276	288		3.913	3.913
		1146		T	F		28	29	18	18	29		
		1147		T	T		93	95	93	95			
		1148		T	T		15	15	15	15			
		1149		T	F		193	177	51	51	177		
		1463		T	T		200	176	200	176			
		1464		T	T		200	178			178		
<i>totale</i>						<b>1.005</b>	<b>958</b>	<b>652</b>	<b>643</b>	<b>384</b>			
<i>percentuale di partecipazione</i>						<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>						

**SUB - COMPARTO A5/2**

DITTE CATASTALI	fg	particella	sub	piano	F/T	rendita in Euro	superficie catastale	superficie misurata	lotto fondiario da catastale	lotto fondiario misurato	allargam. stradale misurato	Volume da lotto fondiario catastale	Volume ragguagliato da superficie catastale	
	n	n					mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc	
Capurso Leonardo	55	2738		T	F		12	12	12	12		1.392	1.372	
Ciccolella Angela		4381		T	T		220	200	220	200				
<i>totale</i>							<b>232</b>	<b>212</b>	<b>232</b>	<b>212</b>				
<i>percentuale di partecipazione</i>							<b>24,12%</b>	<b>20,54%</b>						
Valente Laura	55	2745		T	F		90	110	90	110	110	540	532	
Gadaleta Domenico														
Gadaleta Rosa														
Gadaleta Marta														
<i>totale</i>							<b>90</b>	<b>110</b>	<b>90</b>	<b>110</b>	<b>110</b>			
<i>percentuale di partecipazione</i>							<b>9,36%</b>	<b>10,66%</b>						
Altamura Maria	55	3526		T	T		52	52	52	52		504	497	
Cappelluti Porzia		3527		T	F		32	50	32	50	14			
Cappelluti Antonia														
Cappelluti Francesco														
<i>totale</i>							<b>84</b>	<b>102</b>	<b>84</b>	<b>102</b>	<b>14</b>			
<i>percentuale di partecipazione</i>							<b>8,73%</b>	<b>9,88%</b>						
Altamura Maria	55	3525		1	T		73,90	371	371	357	355	60	941	964
Cappelluti Porzia				2	T	F	85,22							
Cappelluti Antonia				9	1°		201,42							
Cappelluti Francesco				10	1°		100,71							
<i>totale parziale</i>							<b>461,25</b>							
Cappelluti Anna 1/30	55	3525		3	T		90,90	371	371	357	355	60	1.066	1.091
Cappelluti Giovanna Pantalea 1/30				4	T		62,96							
Cappelluti Isabella 1/30				5	T		66,11							
Cappelluti Francesco 1/30				7	1°		302,13							
Cappelluti Lucia 1/30														
Cappelluti Mariantonia 1/30														
Cappelluti Mauro 1/30														
Cappelluti Olimpia 1/30														
Cappelluti Rosaria 1/30														
Cappelluti Valeria 1/30														
Camporeale Ignazio Corrado 1/24														
Camporeale Mauro 1/24														
Camporeale Lucia 1/24														
Camporeale Mariantonia 1/24														
Cappelluti Francesco (1923) 2/6														
Cappelluti Lucia (1927) 1/6														
<i>totale parziale</i>							<b>522,10</b>							
Cappelluti Porzia fu Damiano		3525	6	T	F		66,11					135	138	
<i>totale</i>							<b>1.049,46</b>	<b>371</b>	<b>371</b>	<b>357</b>	<b>60</b>	<b>2.142</b>	<b>2.194</b>	
<i>percentuale di partecipazione</i>							<b>38,57%</b>	<b>35,95%</b>						
Capurso Leonardo	55	2746		1	T	F	329,50	237	185	237	0	859	847	
Ciccolella Angela														
Binetti Maria Domenica														
de Palma Isabella														
Lezza Angela														
Sasso Francesca														
Sasso Giacinto (1943)														
Sasso Giacinto (1944)														
Sasso Giacinto (1951)														
Sasso Louisa														
Sasso Luisa														
Sasso Maria														
Sasso Mario														
Sasso Pasqua (1941)														
Sasso Pasqua (1945)														
Sasso Pasqualina														
Sasso Rosa														
Sasso Susanna														
Scardigno Biagia														
Veglia Anna														
<i>totale</i>						<b>425,72</b>	<b>185</b>	<b>237</b>	<b>185</b>	<b>237</b>	<b>0</b>	<b>1.110</b>	<b>1.094</b>	
<i>percentuale di partecipazione</i>							<b>19,23%</b>	<b>22,97%</b>						
<b>TOTALI</b>							<b>962</b>	<b>1.032</b>	<b>948</b>	<b>1.016</b>	<b>124</b>	<b>5.688</b>	<b>5.688</b>	

X : immobile da demolire per allargamento stradale o parcheggi da considerare lotto fondiario.

Y : superficie misurata perché i dati catastali sono insufficienti

**COMPARTO A6**

Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi

**SUB-COMPARTO A6/2**

DITTE CATASTALI	fg	particella	sub	piano	F/T	superficie catastale	superficie misurata	lotto fondiario da catastale	lotto fondiario misurato	allargam. stradale misurato	Volume da lotto fondiario catastale	Volume ragguagliato da superficie catastale
	n	n				mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
Salvemini Saverio	54	742		T	T	290	314	290	314	0	3.060	3.060
		1461		T	T	193	187	193	187	0		
		1144		T	T	27	18	27	18	0		
<i>totale</i>						<b>510</b>	<b>519</b>	<b>510</b>	<b>519</b>	<b>0</b>		
<i>percentuale di partecipazione</i>						<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>					

**COMPARTO A7**

Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi

DITTE CATASTALI (foglio n.54 all.C)	particella		F/T	superficie catastale	superficie per allargament o stradale	lotto fondiario da catastale	Volume da lotto fondiario catastale	Volume ragguagliato da superficie catastale	Volume da realizzare nel SUB. COMPARTO A7/1							Volume già realizzato nel SUB. COMPARTO A7/2			
	n	n							mq	mq	mq	A7/1 A	A7/1 B	A7/1 C	A7/1 D	A7/1 E	A7/1 F	A7/1 G	pal. 6-7
Puglia Costruzioni S.r.l	1407		T	156	156		2.646	3.918	3.918										
	1408		T	229		229													
	1409		T	78		78													
	1410		T	41	41														
	1412		T	83	83														
	1413		T	134		134													
	totale			721	280	441													
percentuale di partecipazione				9,2011%															
eredi (Amato Ilario e Mauro)	269		F	118	17	118	1.264	1.185					1.185						
	269		T	100	8	93													
	totale			218	25	211													
percentuale di partecipazione				2,7820%															
eredi (de Gioia Mauro e Vincenzo)	479		F	88		88	528	598					598						
	479		T	22	22														
	totale			110	22	88													
percentuale di partecipazione				1,4038%															
eredi (Spadavecchia Giuseppe e Amato Sergio)	268		T	205	102	103	618	1.114						1.114					
	totale			205	102	103													
percentuale di partecipazione				2,6161%															
EDILDUEPI S.r.l.	1192		T	101	101		17.898	17.885	3.051	3.051	1.867								
	1193		T	39	39														
	1167		T	49		49													
	1168		T	50		50													
	1169		T	62		62													
	1170		T	62		62													
	1171		T	26		26													
	1172		T	27		27													
	1200		T	59		59													
	1201		T	81		81													
	1209		T	55		55													
	1210		T	82		82													
	1189		T	5	5														
	1186		T	11	11														
	1177		T	152	152														
	ex 1194			108		108													
	ex 1202			58		58													
	ex 1203			76		76													
	ex 1191			1		1													
	ex 1219			316		316													
	ex 1220	1471 1472		54		54													
	ex 1221	1473 1474		288		288													
	ex 1222			163		163													
	ex 1223			82		82													
	ex 1181			450		450													
ex 1224			746		746														
ex 1225			88		88														
totale			3.291	308	2.983														
percentuale di partecipazione				41,9985%															
IN. COMER S.r.l.	1184		T	60		60	19.632	17.885											
	1188		T	19	19														
	1190		T	2		2													
	1163		T	72		72													
	1164		T	72		72													
	1165		T	59		59													
	1166		T	59		59													
	1173		T	164		164													
	1174		T	104		104													
	1197		T	56		56													
	1198		T	27		27													
	1199		T	62		62													
	1206		T	51		51													
	1207		T	22		22													
	1208		T	65		65													
	1213		T	277		277													
	1214		T	350		350													
	1218		T	23		23													
	ex 1183			60		60													
	ex 1195			74		74													
	ex 1196			37		37													
	ex 1204	1475 1479		74		74													
	ex 1205	1480 1481		25		25													
	ex 1211	1483		639		639													
	ex 1212			585		585													
ex 1215			167		167														
ex 1216			40		40														
ex 1217			46		46														
totale			3.291	19	3.272														
percentuale di partecipazione				41,9985%															
Totale superficie (mq)				7.836	756	7.098													
Volume fondiario attribuito (mc)						42.586	42.586	42.586	3.918	3.051	3.051	3.051	1.175	3.252	4.655	10.515	9.916		
<b>VOLUME COMPLESSIVO PER IL SUB. COMPARTO A7/1 (mc)</b>								<b>22.154</b>											
<b>VOLUME COMPLESSIVO PER IL SUB. COMPARTO A7/2 (mc)</b>								<b>20.432</b>											
<b>VOLUME COMPLESSIVO PER IL COMPARTO A7 (mc)</b>								<b>42.586</b>											

X : immobile da demolire per allargamento stradale o parcheggi da considerare lotto fondiario.

### Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi - Riassunto con raffronto

Previsioni nel P.P. decaduto					Previsioni nel nuovo P.P.								
U.E. MAGLIE	Aree al netto delle strade mq	Indice di fabbricabilit à fondiario mc/mq	Volumi previsti mc	Abitanti previsti n	Comparti	Sub. Comparti	U.M.I.	Superfici	Volumi	Volumi	Volumi da	Abitanti	Abitanti
								fondiarie mq	previsti mc	realizzati mc	realizzare mc	previsti n	insediati n
A1	875,00	6	5.250,00	52	A1			998	5.990		5.990	60	-
A2	920,41	6	5.522,46	55	A2	A2/1		806	4.838	4.808	30	48	48
						A2/2		120	720		720	7	-
A3	300,37	6	1.802,22	18	A3			516	3.093		3.093	31	-
A4	620,12	6	3.720,72	37	A4	A4/1		295	1.771		1.771	18	-
						A4/2		300	1.800		1.800	18	-
A5	1.365,00	6	8.190,00	82	A5	A5/1		652	3.913		3.913	39	-
						A5/2		948	5.688		5.688	60	-
A6	701,20	6	4.207,20	42	A6	A6/1		236	1.416	1.411	5	14	14
						A6/2		510	3.060		3.060	31	-
A7	6.673,10	6	40.038,60	400	A7	A7/1	A7/1A		3.918		3.918	39	-
							A7/1B		3.051		3.051	61	-
							A7/1C		3.051		3.051	31	-
							A7/1D	2.921	3.051		3.051	31	-
							A7/1E		1.175		1.175	12	-
							A7/1F		3.252		3.252	33	-
							A7/1G		4.655		4.655	47	-
					A7/2		4.177	20.432	20.432	0	204	204	
A8	172,80	6	1.036,80	10									
<b>totale</b>	<b>11.628</b>	<b>6</b>	<b>69.768</b>	<b>696</b>	<b>totale</b>			<b>12.479</b>	<b>74.875</b>	<b>26.651</b>	<b>48.224</b>	<b>784</b>	<b>266</b>
<b>differenze rispetto al P.P. decaduto</b>								<b>851</b>	<b>5.107</b>			<b>88</b>	

U.E. A2 realizzata in parte per 4.808 mc e denominata A2/1 nel nuovo P.P.

**NOTE** U.E. A6 realizzata in parte per 1.411 mc e denominata A6/1 nel nuovo P.P.

U.E. A7 realizzata solo per la UMI n.2 per 20.432 mc e denominata A7/2 nel nuovo P.P.

## TABELLA DELLA TIPOLOGIA URBANISTICA

DENOMINAZIONE NEL PIANO DECADUTO		NUOVA DENOMINAZIONE DEL P.P.				NOTE	
EX U.E. - EX MAGLIE		COMPARTI		SUB-COMPARTI		U.M.I.	
U.E. A1 - Maglia A1	→→	Comparto A1					
U.E. A2 - Maglia A2	→→	Comparto A2	→→	Sub-Comparto A2/1			già realizzato
			→→	Sub-Comparto A2/2			
U.E. A3 - Maglia A3	→→	Comparto A3					
U.E. A4 - Maglia A4	→→	Comparto A4	→→	Sub-Comparto A4/1			
			→→	Sub-Comparto A4/2			
U.E. A5 - Maglia A5	→→	Comparto A5	→→	Sub-Comparto A5/1			
			→→	Sub-Comparto A5/2			
U.E. A6 - Maglia A6	→→	Comparto A6	→→	Sub-Comparto A6/1			già realizzato
			→→	Sub-Comparto A6/2			
U.E. A7 - Maglia A7	→→	Comparto A7	→→	Sub Comparto A7/1	→→	U.M.I. A7/1A	
					→→	U.M.I. A7/1B	
					→→	U.M.I. A7/1C	
					→→	U.M.I. A7/1D	
					→→	U.M.I. A7/1E	
					→→	U.M.I. A7/1F	
			→→	U.M.I. A7/1G			
→→	Sub-Comparto A7/2			già realizzato			
U.E. A8 - Maglia A8	→→	non compresa					

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA MAGLIA COMPRESA TRA VIA G. BRUNO, CORSO FORNARI, VIA TERLIZZI E LINEA FERROVIARIA  
(ZONA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO)**

**SCHEDA URBANISTICA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DECADUTO (D.C.C. 8 MARZO 1991 N°19)**

Superficie da edificare al netto delle strade	mq	11.628
Indice di Fabbricabilità fondiario (Iff = 6 mc/mq):	mc/mq	6
Volume edificabile di piano (Tavola 12 - tipologia edilizia)	mc	69.768
N° abitanti da insediare	n.	696
Abitanti insediati al 1990 (edifici non interessati da trasformazioni edilizie)	n.	1.516
Abitanti complessivi previsti	n.	2.212

**STANDARD NECESSARI**

N° totale abitanti attualmente residenti all'interno del P.P.	n.	2.212	
Aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3 (18 mq per abitante)	mq	39.816	
Aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68 art. 4, punto 2 (zona B)	mq	19.908	
<b>Aree a standard</b>	<b>mq/ab</b>	<b>D.M. 1444/68 art. 3</b>	<b>D.M. 1444/68, art. 4, c. 2</b>
aree per l'istruzione	4,50	9.954	mq 4.977
aree per attrezzature di interesse comune	2,00	4.424	mq 2.212
aree per spazi pubblici attrezzati	9,00	19.908	mq 9.954
aree per parcheggi	2,50	5.530	mq 2.765
<b>Aree minime a standard ai sensi del D.M. 1444/68</b>	<b>18,00</b>	<b>39.816</b>	<b>mq 19.908</b>

**STANDARD PREVISTI DAL PIANO DECADUTO**

<b>Aree a standard presenti o progettati Tav. 11 del P.P. della Maglia Mercato</b>		
<b>aree per l'istruzione pubblica ed interesse generale</b>	<b>mq totali</b>	<b>19.986</b>
Istituto Apicella	mq	19.986
<b>aree per attrezzature di interesse comune</b>	<b>mq totali</b>	<b>10.060</b>
Parrocchia San Giuseppe		
Oratorio San Giuseppe	mq	10.060
Servizi sociali e sportivi		
<b>aree per spazi pubblici attrezzati</b>	<b>mq totali</b>	<b>9.961</b>
verde pubblico	mq	9.961
<b>aree per parcheggi (Tav. 7 del P.P. della Maglia Mercato)</b>	<b>mq totali</b>	<b>2.535</b>
parcheggi pubblici	mq	2.535
<b>Arre a standard previste dal Piano decaduto</b>	<b>mq</b>	<b>42.542</b>

**PROPOSTA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Volume edificabile di piano (intera maglia)	mc	74.875
Volume già edificato (sub-comparti A2/1 - A6/1 - A7/2)	mc	26.651
Volume da edificare	mc	48.224
Volume residenziale minimo (Vr= 80% Volume edificabile)	mc	38.579
Volume per terziario massimo (20% Volume edificabile ai sensi degli artt. 3 del D.M. 1444/68)	mc	9.645

**STANDARD NECESSARI**

N° totale abitanti da insediare	n.	518	
N° abitanti già insediati al 22/02/2011 (edifici non interessati da trasformazioni edilizie)	n.	1.119	
N° abitanti insediati per i sub-comparti A2/1 - A6/1 - A7/2	n.	266	
<b>N° totale di abitanti per l'intera maglia</b>	<b>n.</b>	<b>1.903</b>	
<b>Aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68 art. 3 (18 mq per abitante)</b>	<b>mq</b>	<b>34.254</b>	
<b>Aree a standard ai sensi del D.M. 1444/68 art. 4, punto 2 (zona B)</b>	<b>mq</b>	<b>17.127</b>	
<b>Aree a standard</b>	<b>mq/ab</b>	<b>D.M. 1444/68 art. 3</b>	<b>D.M. 1444/68, art. 4, c. 2</b>
aree per l'istruzione	4,50	8.564	mq 4.282
aree per attrezzature di interesse comune	2,00	3.806	mq 1.903
aree per spazi pubblici attrezzati	9,00	17.127	mq 8.564
aree per parcheggi	2,50	4.758	mq 2.379
<b>Aree minime a standard ai sensi del D.M. 1444/68</b>	<b>18,00</b>	<b>34.254</b>	<b>mq 17.127</b>

**STANDARD PREVISTI DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO DA RIAPPROVARE**

<b>Aree a standard della Maglia Mercato con il nuovo progetto</b>		
<b>aree per l'istruzione pubblica</b>	<b>mq totali</b>	<b>15.841</b>
Istituto Apicella	mq	15.841
<b>aree per attrezzature di interesse comune</b>	<b>mq totali</b>	<b>6.910</b>
Parrocchia San Giuseppe (con Chiesa)	mq	2.814
Oratorio San Giuseppe (con Auditorium)	mq	1.963
Servizi pubblici o ad uso pubblico (locali ex mercato)	mq	1.856
Ripetitore telefonico	mq	256
Cabina ENEL	mq	21
<b>aree per spazi pubblici attrezzati</b>	<b>mq totali</b>	<b>13.636</b>
Campo Sportivo Oratorio San Giuseppe	mq	4.654
Verde pubblico area ex Mercato	mq	6.700
Aree per il gioco e lo sport (Campo sportivo Apicella)	mq	2.282
<b>aree per parcheggi (Tav. 7 del P.P. della Maglia Mercato)</b>	<b>mq totali</b>	<b>4.567</b>
Parcheggi pubblici stradali (comparti 3 e 7; Area ex Mercato, Park S. Giuseppe, dietro Oratorio)	mq	2.327
Parcheggio pubblico Apicella	mq	2.240
<b>Aree previste a standard ai sensi del D.M. 1444/68</b>	<b>mq</b>	<b>40.954</b>

<b>Parcheggi pubblici interrati area ex Mercato Ortofrutticolo (due piani interrati)</b>	<b>mq</b>	<b>10.335</b>
--	-----------	---------------