

# Comune di Molfetta



**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
PRGC - COMUNE DI MOLFETTA  
ZONA OMOGENEA B SOTTOZONA B4  
(Ex LOTTO 2 e P.E.E.P 167/62 DI MEZZOGIORNO)**

Responsabile del Procedimento Amministrativo  
Dirigente Settore Territorio

**Ing. Alessandro Binetti**

Supporto Ufficio Pianificazione

**Ing. Mario Emilio de Gennaro**

Progettista:

**Ing. Crescenzo Favuzzi**

**IL SINDACO  
Tommaso Minervini**

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Avv. Sergio de Candia**

Elaborato:

**Relazione Generale**

Scala:

-

Data:

**MAGGIO 2023**

Documento:

**A**

Revisione:

**Adeguamento alla D.G.C. n. 252 del 05/12/2022**



## Sommario

Premessa .....	3
PRGC del Comune di Molfetta. ....	4
Descrizione degli interventi del piano adeguato alla D.G.C. n. 252 del 5/12/2022 .....	6
Parametri Urbanistici .....	9
Tipologie edilizie.....	10
Elenco degli elaborati.....	10

## Premessa

Oggetto del piano particolareggiato sono alcune aree parzialmente edificate, che presentano quindi potenzialità edificatoria residua.

Per la verifica degli standard, trattandosi di servizi a livello territoriale, è stata considerata un'area omogenea della sottozona B/4 di PRGC delimitata a Nord dal limite urbanistico del Comparto 15 del PRGC (zona omogenea C1), dal polo scolastico liceale e via Monsignor Achille Salvucci; a Sud-Ovest dalla S.S. 16 bis e dal limite urbanistico della zona omogenea Ca del PRGC; infine a Est da via Terlizzi.



Figura 1: Individuazione di una porzione di territorio omogenea nell'intorno della sottozona B4 del P.R.G.C.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 10 marzo 2022 è stato adottato, ai sensi dell'art. 33.4 delle norme tecniche di attuazione del PRGC, il "Piano Particolareggiato Zona B – Sottozona B4 - del P.R.G.C." e formalizzata la relativa proposta ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2012 e ss.mm.ii.

In data 22/03/2022, la predetta deliberazione è stata pubblicata sull'Albo Pretorio online del sito informatico istituzionale e, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56/1980, in data 14/04/2022, è stata depositata per la durata di dieci giorni presso il Settore III Territorio-Ambiente, U.O. Amministrazione, Segreteria e contabilità Settore. Pertanto, ai sensi dello stesso articolo, il termine per la presentazione di eventuali osservazioni era fissato alle ore 12 del 13 maggio 2022.

Nei termini fissati, sono pervenute, a mezzo deposito al protocollo del Comune di Molfetta, n. 4 osservazioni a firma, rispettivamente, della sig.ra Spagnoletti Rosa (osservazione n. 1 - prot. n.30816 del 02 maggio 2022), sig. Amato Oronzo Antonio Maria (osservazione n. 2 - prot. n.33469 del 11 maggio 2022), sigg. Di Pilato Riccardo, Di Pilato Livia, Di Pilato Augusta, Mastromauro Maurizio, e Mastromauro Paola (osservazione n. 3 - prot. n. 33499 del 11 maggio 2022), sig. Ayroldi Damiano Roberto (osservazione n. 4 - prot. n. 33837 del 12 maggio 2022).

### **PRGC del Comune di Molfetta.**

Le aree oggetto di piano rientrano nella perimetrazione della Zona B, sottozona B/4 del PRGC e sono normate dall'articolo 33 delle NTA: ***"Zone residenziali di completamento urbano "B" (edificato esistente).*** *Le zone omogenee di completamento di tipo "B" sono individuate e perimetrare nelle tavole di piano ai sensi del D.M. 1444/68 e comprendono aree urbane edificate con prevalente funzione residenziale, nelle quali possono essere promossi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione del patrimonio urbano esistente oltre che per nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna zona. Le costruzioni o le ricostruzioni destinate a servizi per la residenza situate su aree comprese entro i limiti delle zone omogenee di completamento possono eseguirsi nel rispetto degli indici previsti in ciascuna sottozona, ivi compreso l'indice di fabbricabilità fondiaria."*

In particolare, per quanto concerne l'area in esame è normata dall'art 33.4 delle N.T.A.: ***"Sottozona B/4*** *Costituita dalle aree dell'espansione recente, realizzati per la maggior parte sulla base di*

strumenti attuativi di iniziativa pubblica (**piani di edilizia pubblica ex legge 167**) o di iniziativa privata (**lotto 2**, area edificata del lotto 10, maglia mercato ortofrutticolo).

**Il P.R.G.C. si attua mediante piani particolareggiati o di lottizzazione in vigore o da realizzarsi**, tesi al completamento dell'edilizia e dei piani esistenti o in attuazione e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento si attua secondo gli indici ed i parametri urbanistici dei piani attuativi esistenti in ciascuna zona. Per eventuali nuovi piani vanno osservati i seguenti indici e parametri:

$IF = 1,5385 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$IF_p =$  calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4

$IC = 40\%$

$H =$  pari al fabbricato adiacente e nei limiti dell'altezza pari alla larghezza stradale con un massimo di 19 m

$Sup =$  secondo quanto previsto dall'art. 11

$S_v = 30\%$  della  $S_{Fp}$

$D_c = HF/2$  con un minimo di 5,0 m

$D_s =$  secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti

$D_f =$  semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Pubblici esercizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30)."

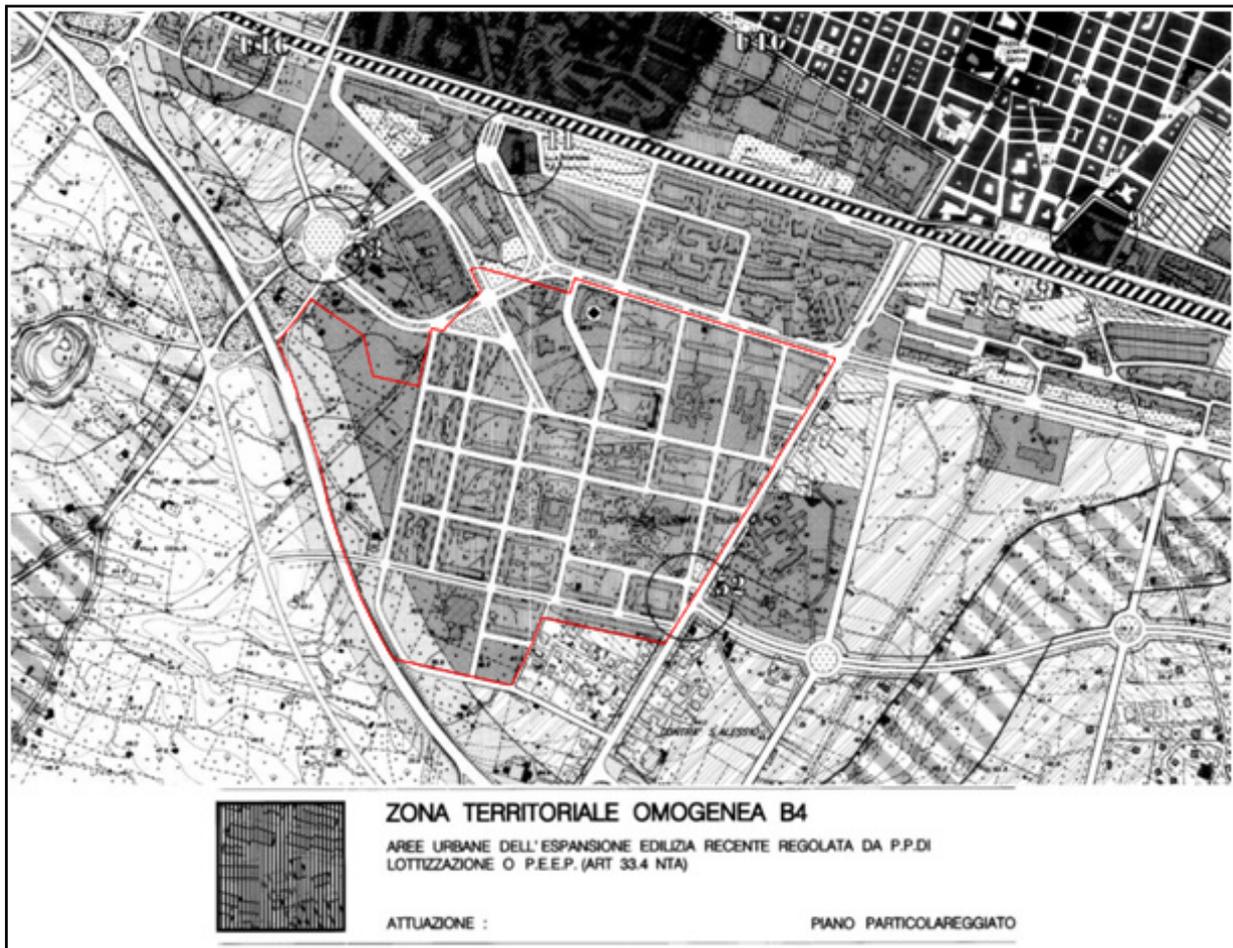


Figura 2 Stralcio Tavv. D04 –D05 – Zone omogenee del PRGC

### Descrizione degli interventi del piano adeguato alla D.G.C. n. 252 del 5/12/2022

La progettazione è articolata principalmente su aree che possiedono potenzialità edificatoria residua; per i lotti G e H, la superficie totale fuori terra di progetto realizzabile (STo), per quanto effettivamente possibile, è stata collocata in contiguità a quella progettata per il lotto D.

Per quanto concerne la progettazione del lotto D, è stato considerato un meccanismo di compensazione di aree private e pubbliche; in tal modo è stato possibile progettare gli edifici mantenendo gli allineamenti del tessuto urbano presente, apportando anche miglioramenti alla viabilità cittadina, in particolare in Via del Gesù.

Nella Tav. 6 - Sistemazione Urbanistica, sono riportate due ipotesi di intervento; una riguarda la demolizione della costruzione esistente e la realizzazione di quattro edifici in linea, mentre nella seconda ipotesi si considera la conservazione dell'esistente e la realizzazione di due nuovi edifici.

L'adeguamento del piano prevede anche la perimetrazione di un'ulteriore area con potenzialità edificatoria non espressa, accertata dagli Uffici; tale area è stata identificata nelle tabelle di piano con la lettera I. La potenzialità edificatoria derivante dal lotto I può essere espressa, anche in maniera frazionata, su altri suoli o immobili compresi nel perimetro del Piano Particolareggiato; per rendere attuabile tale intervento, sono stati modificati in parte gli artt. 4 e 5 delle NTA del Piano Particolareggiato.



Figura 3 Perimetrazione aree parzialmente edificate



**Figura 4 Cessione delle aree private e area per il nuovo intervento.**

Le principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono già presenti, trattandosi di una zona residenziale di completamento urbano. Le uniche opere da realizzare, derivanti dalla nuova progettazione sono: la sistemazione di un'area a parcheggio a confine con il comparto C.A. a sud, marciapiede e parcheggio in Via del Gesù e lo spostamento di una cabina di riduzione della pressione del gas cittadino nell'area oggi destinata a parcheggio delimitata da via Terlizzi, via Salvador Allende e via Molfettesi D'Argentina.



Figura 5 Cabina di riduzione della pressione del gas cittadino da spostare in via Salvador Allende

## Parametri Urbanistici

Considerando gli standard servizi a livello territoriale, per il calcolo delle superfici, è stata esaminata una perimetrazione di una porzione omogenea di territorio nell'intorno della sottozona B4 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta.

La superficie reale di intervento del piano, essendo una zona di completamento urbano, deriva dalla sommatoria delle superfici fondiari dei singoli lotti (SF) di seguito riportate:

Area edificabile	Superficie fondiaria (SF) [m <sup>2</sup> ]
A	1.130,76
B	902,09
C	722,68
D	2.606,57
E	1.809,04
F	1.606,77
G	421,36
H	1.310,61
I	361,00

per un totale di 10.870,88 m<sup>2</sup>.

Facendo riferimento all'analisi ricognitiva relativa agli standard (art. 4 DM 1444/68) e ad eventuali aree potenzialmente edificabili, formalizzata all'Amministrazione Comunale con nota prot. 7971 del 5 febbraio 2019, il numero degli abitanti già insediati risulta essere di 8.883,00.

Il numero degli abitanti da insediare è pari a:

	Formula	Totale
<b>SF</b> Superficie fondiaria (mq)	a	10.870,88
<b>IF</b> Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)	b	1,5385
<b>Nab</b> N° abitanti convenz. (formula 1)	$c = b * a * 0,0325$	<b>544</b>

#### Verifica Standard

	Formula	Totale
<b>Standard</b> disponibile	a	201.357,53
<b>Nab</b> N° abitanti insediati derivante da ricognizione prot. N. 7971 del 5 febbraio 2019	b	8.883,00
<b>Nab</b> N° abitanti da insediare	c	544
<b>Nab</b> N° abitanti totale	$d = b + c$	9.427
<b>Verifica Standard D.M. 1444 del 02/04/68 (mq)</b>	$(e = d * 18) \leq a$	<b>169.686,00</b> ≤ <b>200.101,62</b>

Dalla tabella si evince che la superficie totale disponibile è sufficiente anche per gli abitanti da insediare.

### Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie sono tutte case in linea pluripiano progettate per quanto possibile in maniera modulare. Tutti i tipi edilizi presentano un piano interrato destinato ad autorimessa, spazi pertinenziali a verde e parcheggio, il piano terra destinato a servizi e i piani superiori residenziali.

Il modulo tipologico elementare presenta un nucleo di collegamento verticale, posto in quasi tutti i casi su fronte strada, che serve due o tre alloggi per piano.

### Elenco degli elaborati.

Il piano è composto dai seguenti elaborati:

- A. Relazione generale;
- B. Norme Tecniche di Attuazione;

- C. Relazione geologica;
- D. Relazione Paesaggistica;
- E. Relazione finanziaria;
- F. Rapporto preliminare Ambientale;
- Tav 1 Piano particolareggiato su Carta Tecnica Regionale, Ortofoto e tavola D05 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta;
- Tav 2 Piano particolareggiato su cartografia PAI Puglia con base cartografica CTR;
- Tav 3 Piano particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR;
- Tav 4 Piano particolareggiato su Mappa Catastale;
- Tav 5 Perimetrazione aree fondiarie con base cartografica CTR;
- Tav 6 Sistemazione urbanistica;
- Tav 7 Perimetrazione e classificazione aree destinate a standard (art. 3 D.M. 1444/68);
- Tav 8 Tipo edilizio A.
- Tav 9 Tipo edilizio B.
- Tav 10 Tipo edilizio C.
- Tav 11 Tipo edilizio D.
- Tav 12 Tipo edilizio E.
- Tav 13 Tipo edilizio F.
- Tav 14 Tipo edilizio G.
- Tav 15 Tipo edilizio H.
- Tav 16 Tipo edilizio D in caso di conservazione dell'edificio esistente.
- Tav 17 Individuazione aree oggetto di cessione su base catastale.