

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 AL
CONFERIMENTO DELL'INCARICO
Avv. Pietro Mastropasqua**

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Avv. Nicola Camporeale**

Elaborato:

Relazione Generale

Scala:

-

Data:

GENNAIO 2022

Documento:

A

filename:

Revisioni:

Sommario

Premessa	1
PRGC del Comune di Molfetta.	2
Descrizione degli interventi del piano.	4
Parametri Urbanistici	6
Tipologie edilizie.....	7
Elenco degli elaborati.....	7

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.

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:

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

IFp = 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

Sv = 30% della SFp

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

Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti

Df = 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.

La progettazione è articolata principalmente su aree che possiedono potenzialità edificatoria residua; ad esclusione dei lotti G e H, per la restante parte è stata sviluppata la massima superficie totale fuori terra di progetto realizzabile (STo).



Figura 3 Perimetrazione aree parzialmente edificate

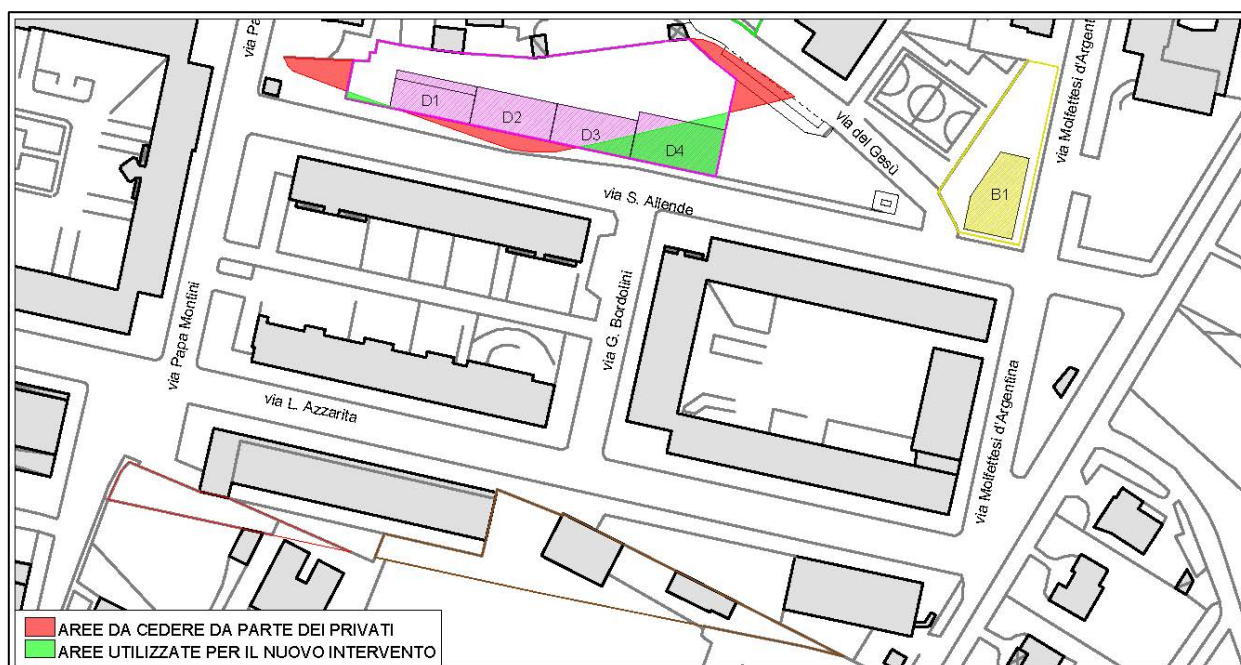


Figura 4 Compensazione aree pubbliche e private.

Per 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.

Per i lotti G e H risulta impossibile collocare un edificio all'interno del perimetro, per problematiche legate alle distanze dai confini e dai fabbricati adiacenti.

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 fondiarie dei singoli lotti (SF) di seguito riportate:

Area edificabile	Superficie fondiaria (SF) [m ²]
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

per un totale di 10.509,88 m².

Come precedentemente riportato, non essendo possibile progettare nuovi edifici nei lotti G e H, la superficie fondiaria di Progetto (SF_p) risulta pari a 8.777,90 m²

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
SF_p Superficie fondiaria di progetto (mq)	a	8.777,90
IF Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)	b	1,5385
Nab N° abitanti convenz. (formula 1)	c = b * a * 0,0325	439

Verifica Standard

	Formula	Totale
Standard disponibile	a	201.357,53
Nab N° abitanti insediati derivante da ricognizione prot. N. 7971 del 5 febbraio 2019	b	8.883,00
Nab N° abitanti da insediare	c	439
Nab N° abitanti totale	d = b + c	9.322
Verifica Standard D.M. 1444 del 02/04/68 (mq)	(e = d * 18) ≤ a	167.796,00 ≤ 201.357,53

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.