

COMUNE DI MOLFETTA

PROGETTO:

- DI MASSIMA
 DEFINITIVO
 ESECUTIVO

ZONA Ca - VIA TERLIZZI
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA MAGLIA "C"

ELABORATO:

Au

OGGETTO:

Relazione di progetto – Tabella Urbanistica

SCALA:

PRATICA:

DATA:

settembre 2017

AGG.:

ottobre 2021

FILE:

COMMITTENTE E PROPRIETARIO:

I LOTTIZZANTI

PROGETTISTI

ing. Domenico Mastropiero - Via A. De Curtis, 11/B - Molfetta
ing. De Gennaro Mario Emilio - Via A. De Curtis, 11/B - Molfetta

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La presente relazione tecnica è parte integrante delle tavole grafiche in allegato del Piano di Lottizzazione della zona di espansione Ca e nello specifico della Maglia C. Lo strumento attuativo ha individuato le maglie di intervento escludendo le parti già edificate e lo ha sottoposto a regime di lottizzazione.

PREVISIONI DI P.R.G.C.

Con D.G.R. n° 527 del 10.5.2001 è stata definitivamente approvata la variante generale al P.R.G.C. di Molfetta. Le N.T.A. del P.R.G.C., all'art. 35, normano le zone di espansione di tipo Ca che sono suddivise in due zone distinte: l'una posta in contrada Madonna della Rosa e l'altra, a cui appartiene l'area in questione, ubicata ad ovest della provinciale per Terlizzi (Tavola n° 1 del P.L.). Il suddetto articolo prevede che il P.R.G.C. si attui mediante lo strumento attuativo del Piano di Comparto in cui, oltre alle aree da cedere per standard ai sensi del D.M. 1444/68, andavano individuate le maglie soggette a successivi piani di lottizzazione.

Sebbene il presente progetto rappresenti un adeguamento di ottobre 2021, trattandosi di una pratica amministrativa avviata in data 6.10.2017 (prot. 57634), relativa ad un PUE approvato in data 09.07.2007 con Delibera del Consiglio Comunale n. 54, ai sensi della L.R. 11/2017 e ss.mm.ii., il progetto e le successive pratiche edilizie dovranno essere conformi alle N.T.A. e il Regolamento Edilizio vigenti al 6.10.2017.

Pertanto, gli indici e parametri fondamentali previsti per la lottizzazione sono i seguenti:

Indice volumetrico	$I_f =$	0,50 mc/mq
Altezza massima	$H =$	8 m
Rapporto di copertura massimo	$R_c =$	30%
Superficie a parcheggio (art. 11 N.T.A.)	$Sup. =$	(1/10V + 1 posto auto per appartamento)
Distanza dai confini	$D_c =$	H/2 $D_c \geq 5,0m$
Distanza fra i fabbricati	$D_f =$	semisomma delle altezze

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), 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), Centri commerciali, direzionali, espositivi (U15), Pubblici e servizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), 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).

PREVISIONI DEL P.U.E. APPROVATO

Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 54 del 09 luglio 2007, è stato definitivamente approvato il P.U.E. della zona Ca – via Terlizzi con valore di studio di maglia del P.R.G.C.. Con tale strumento urbanistico sono state individuate tre maglie dove era possibile edificare, identificate con le lettere A, B e C.

Il presente P.L. costituisce un'attuazione di ulteriore dettaglio delle previsioni del P.U.E. per la maglia C. Essa comprende due distinte zone: quella a sud, confinante su due lati con strade pubbliche (Via Monda e via Falcone) e la zona a nord anche essa confinante sul lato ovest con via Alma Monda e, parzialmente, sul lato nord con uno slargo della stessa via.

Per mero errore materiale, nel P.U.E. erano state comprese, aree poste sul lato nord della maglia C che, nel P.R.G.C., ricadono in zona B4. Pertanto, tali aree (vedasi tavola n° 3) sono state escluse dalla maglia C e, di conseguenza, non considerate ai fini volumetrici ed urbanistici. Per ogni chiarimento ulteriore si rimanda alla tabella urbanistica.

TIPIZZAZIONE DEL SUOLO RISPETTO AL P.U.T.T./P. – P.P.T.R. E P.A.I.

Come risulta dalla tavola 2, l'intera maglia di P.R.G.C., denominata zona Ca – via Terlizzi, ricade nei *“territori costruiti”* di cui al comma 5° dell'art. 1.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. come da deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 31.07.2001. Pertanto, tali aree non sono soggette alle norme di cui al titolo II *“Ambiti Territoriali Estesì”* e III *“Ambiti Territoriali Distinti”* delle N.T.A. del P.R.G.C.

Per quanto concerne il PPTR Puglia approvato con DGR 176/2015 la zona in questione rientra nei territori costruiti di cui alle norme del PUTT/p appena citato e lambisce la linea di demarcazione relativa agli Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP)

denominati "Paesaggi rurali". Pertanto, non risulta essere interessata da nessun BP (Bene Paesaggistico) e UCP (Ulteriore Contesto Paesaggistico) di cui alle NTA del PPTR Puglia.

Inoltre, su tali aree non vi sono vincoli di cui alla legge 29.07.1939 n° 1497 o provenienti dai cosiddetti decreti Galasso. Di conseguenza, il P.L. proposto non è soggetto a parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 delle NTA del PPTR.

Con deliberazione n° 11 del 20 aprile 2009, l'Autorità del Bacino della Puglia ha approvato una modifica della perimetrazione delle aree del territorio comunale di Molfetta, comprese fra l'autostrada A14 e la costa, ricadenti nel **Piano di Bacino – Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)**. Il 05.04.2016, con la disposizione n° 13 dell'Autorità di Bacino, è intervenuta, a seguito di uno studio idrologico di dettaglio, un'ulteriore variazione della perimetrazione nella zona oggetto del PdL. Tale variazione ha fatto ricadere le aree oggetto della lottizzazione della maglia C (Lotti 1-2-3-4) in zona a Bassa Pericolosità (vedasi allegata tav. n° 2). Ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PAI (*comma 1. Nelle aree a bassa probabilità di inondazione sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di governo del territorio, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale*) gli interventi proposti sono compatibili con i vincoli del PAI come meglio dettagliato nella allegata relazione specialistica.

EDILIZIA ESISTENTE

L'area è caratterizzata prevalentemente dalla presenza di residenze unifamiliari. Gli immobili sono stati realizzati negli anni 60-70 del secolo scorso con i caratteri tipici delle costruzioni sub-urbane, strutture in c.a. con volumetrie semplici con articolazioni prismatiche. Ormai l'uso dei terreni agricoli non è più presente ed è stato sostituito con giardini privati con alberature da frutto.

Come risulta dalla tavola 3 del P.L., nella maglia C sono presenti alcune costruzioni: nella zona nord esiste un vano destinato a garage mentre nella zona sud sono presenti villette residenziale con alcune pertinenze.

Per tutte queste costruzioni il P.L. prevede la demolizione totale per cui il volume delle stesse non viene detratto dal volume edificabile di lotto.

Il P.L. non prevede lo stralcio di alcuna area ad eccezione, come già detto, di quella ricadente in zona B4 e erroneamente inclusa nel P.U.E. e di quella appartenente alla particella n° 1519 - Fg. 17, quest'ultima a seguito dell'accoglimento dell'osservazione del sig. Palumbo in sede di approvazione definitiva del P.U.E..

IL PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA MAGLIA C

Come già detto in precedenza, la maglia C è costituita da due aree non contigue. Il P.L. prevede l'edificazione su entrambe le aree. La prima area è composta dai lotti 1-2-3-4 con volumetria complessiva di 3.160 mc circa. In questa area saranno realizzate quattro unità monofamiliari con accesso carrabile, dalla strada privata con ingresso da Via A.Monda. Tale strada sebbene costituita da diversi proprietari avrà una servitù di passaggio reciproca nei confronti di tutti i lotti (da 1 a 4). Le quattro unità saranno costituite da un piano seminterrato (H 1,4 m), piano rialzato e un lastrico solare con relativo terrazzo e zone d'ombra. Si manterranno le distanze dai fabbricati così come da norma e che è possibile vedere nella tavola 3; le altezze dei fabbricati non supereranno gli 8 m di altezza consentita, misurata dal marciapiede pubblico di Via Falcone. Infine sarà realizzato, su via Falcone un muro perimetrale che delimiterà la zona dei lotti descritti. Per maggiori dettagli vedasi la tavola 4 relative al tipo edilizio.

In alternativa al progetto descritto è stata proposta una soluzione alternativa con tre unità immobiliari per ogni lotto (Tavola 4.1), anziché due, con sagoma edilizia imm modificata.

Nella zona nord saranno realizzate due unità monofamiliari con accesso carrabile, entrambe, dallo slargo di via Alma Monda posto a nord della detta zona mentre gli accessi pedonali avvengono, rispettivamente, da via Alma Monda e dal detto slargo.

In adeguamento alla richiesta del Comune di Molfetta del 03.03.2020 (prot. 16151), il progetto del lotto 5 ha completamente stralciato le aree ricadenti nella zona B4.

Al fine di conseguire il rispetto delle distanze fra i fabbricati (vedasi tav. n° 3), le due unità si svilupperanno in altezza e saranno costituite da un piano rialzato, primo piano oltre piano interrato e vani tecnici di copertura, quest'ultima del tipo a lastrico solare. Il volume complessivo sviluppato è pari a 536 mc circa. L'altezza massima, valutata secondo i criteri indicati nelle N.T.A. de P.R.G.C. è pari a 8m. Per maggiori dettagli vedasi la tavola 4 relative al tipo edilizio.

Il rapporto di copertura complessivo è pari al 29%, inferiore al valore del 30% previsto dal P.U.E., conseguendo così il risultato di una maggiore disponibilità di aree a verde. Anche le distanze minime dai confini e dai fabbricati contigui previste dal P.L. sono maggiori di quelle previste dal P.U.E.

Il dettaglio degli indici e parametri urbanistici è riportato nella scheda urbanistica allegata alla presente relazione.

Per quanto riguarda la superficie degli standard, il P.U.E. della maglia C dovrebbe prevedere la cessione di aree per complessivi 833 mq. Tuttavia, a seguito

dell'approvazione della DGC 68/2021, il presente progetto prevede la monetizzazione degli standard e, pertanto, le aree di cui era prevista la cessione per standard, verranno incluse all'interno dei lotti fondiari.

Poiché l'area interessata dal P.L. è già dotata di tutti i servizi a rete e le strade pubbliche sono già esistenti, il presente P.L. non prevede nuovi interventi di realizzazione di nuove strade o servizi a rete ma solo l'allacciamento a reti esistenti.

SI ALLEGA TABELLE URBANISTICA E TABELLA PROPRIETARIA.

I tecnici

SCHEDA URBANISTICA ZONA DI ESPANSIONE Ca - Maglia "C"

	U.M.	di norma (art. 35 NTA)	di P.U.E. (2007)	di Progetto
Superficie catastale maglia "C"	mq		7822,00	LOTTE 1-2-3-4 6320,00
				LOTTO 5 1072,00
				7392,00
Superfici stralciate				
Lotto 5 (porzione)	mq			430,00
Totale stralciato	mq			430,00
Indice volumetrico	mc/mq	0,50	0,50	0,50
Volume maglia "C" di nuova edificazione				LOTTE 1-2-3-4 3160,00
				LOTTO 5 536,00
Volume totale nella maglia (V)	mc		0,00	3696,00
Superficie coperta (Sc)	mq	2217,6		LOTTE 1-2-3-4 1864,00
				LOTTO 5 266,00
				2130,00
Rapporto di copertura (Rc)	%	30%		29%
Altezza totale (H)	m	8,00		8,00
Altezza teorica (Ht)	m	3,25	3,25	3,25
Distanza minima dai confini (Dc)	m	5,00	5,00	5,17
Distanza minima tra fabbricati (Df)	m		8,00	12,25
N° di abitanti maglia "C" (80 mc/ab)	n	46		
Standard D.M. 1444/68 da monetizzare	mq	18/abitante		LOTTE 1-2-3-4 712,00
				LOTTO 5 121,00
				833,00
Superficie fondiaria	mq			LOTTE 1-2-3 6320,00
				LOTTO 5 1072,00
				7392,00

TABELLA PROPRIETA'

Fg.	P.Ila	Sub.	Classe / Categori a	Piano	Proprietario	Superficie Catastale mq.	Superficie catastale o reale nel comparto mq.	Volume edificabile per lotto mc.	% Proprietari Sottoscrittori
Lotto 5	17	1517	-	Uliveto 3	Spagnoletti Rosa	1.317,00	1.072,00	536,00	14,51%
	17	1518	-	Uliveto 3		66,00			
	17	961	-	E.U.		119,00			
	17	961	-	C2		0,00			
17	1519	-	E.U.	-	ESTERNA				
Lotto 4	25	360	E.U - A7	T	Pasculli Domenico, Caterina, Laura Annamaria, Maria	1.580,00	1.580,00	790,00	21,37%
Lotto 3	25	1181	ex 359	Uliveto 3	de Pinto Annalisa Salvemini Sergio	790,00	790,00	395,00	10,69%
	25	1182	ex 359	Uliveto 3		790,00	790,00	395,00	10,69%
Lotto 2	25	358	E.U. - C2	T	Pasculli Caterina, Domenico, Francesco Saverio	1.580,00	1.580,00	790,00	21,37%
Lotto 1	25	461	Uliveto 3	Pansini Giuseppe	342,00	342,00	790,00	21,37%	
	25	19	Uliveto 3		1.238,00	1.238,00			
TOTALE						7.822,00	7.392,00	3.696,00	100,00%



superfici ricadenti nel comparto



Aree STRALCIATE