

CITTA' DI MOLFETTA

ESECUZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PUE COMPARTO 13 DI P.R.G.C.

Documento

TAV. 13.a RELAZIONE TECNICA

Data 06 Febbraio 2023

Progetto preliminare ed esecutivo:

Ing. Francesca CALDAROLA Arch. Corrado PETRUZZELLA
Ing. Cosimo LIENA
Ing. Giacomo LUCIVERO
Ing. Arch. Fabio MASTROFILIPPO

Progetto esecutivo:

Ing. Rocco ALTOMARE Arch. Cataldo MASTROMAURO
Ing. Nicola CALDAROLA
Ing. Flavio MASTROPASQUA
Ing. Giulio ROSELLI
Ing. Vincenzo ZAZA

Collaboratori:

Ing. Vincenzo CAPPELLUTI Arch. Giovanna GAUDIO

IL PRESIDENTE DEL CONSORZIO "COMPARTO 13"
Prof. M. MASTROFILIPPO



Maurizio M... 2023



CITTÀ DI MOLFETTA

ESECUZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

COMPARTO N°13 – SUB B – DEL P.R.G.C.

RELAZIONE TECNICA



I Progettisti

6 febbraio 2023

INDICE

A) PREMESSA	Pag. 3
B) PREVISIONI DEL P.R.G.C.	Pag. 4
C) L'AREA DEL COMPARTO N. 13	Pag. 5
D) EDILIZIA ESISTENTE	Pag. 6
E) IL PROGETTO P.U.E.	Pag. 7
F) STANDARD URBANISTICI	Pag. 7
G) FABBISOGNO ABITATIVO	Pag. 8
H) I TIPI EDILIZI	Pag. 8
I) LE URBANIZZAZIONI	Pag. 8

A) PREMESSA

Con Deliberazione della Giunta Regionale n° 527 del 10.5.2001 è stata approvata la variante generale al P.R.G.C. del Comune di Molfetta di cui le N.T.A. normano, all'art. 34.1, la zona di espansione "C" – sottozona C/1, al fine di regolamentare l'edificazione della porzione di territorio così come individuata dagli elaborati grafici del Piano.

In data 23 ottobre 2001, con Delibera di Consiglio Comunale n°42, il Comune di Molfetta ha ottemperato ai "primi adempimenti" previsti dall'art. 5.05 delle N.T.A. del PUTT/P;

In data 20 settembre 2005, con Delibera di Consiglio Comunale n°66, è stato adottato il Piano di Zona ex L. 167/62 del Comparto n°13;

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°13 del 06 marzo 2006, si accoglieva una osservazione pervenuta e si disponeva la trasmissione del Piano alla Regione Puglia per l'ottenimento del parere paesaggistico prescritto ai sensi delle N.T.A. del PUTT/p;

A seguito della intervenuta modifica, nell'anno 2009, delle perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica del PAI, approvata dall'Autorità di Bacino della Puglia, il Comune, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 266 del 25 ottobre 2010, ha fornito l'indirizzo di ricercare una soluzione urbanistica per i Comparti 10, 11, 12 e 13 del PRGC. Detta attività è stata portata avanti dal Settore Territorio, con l'ausilio di professionalità tecniche esterne, attraverso due specifiche pianificazioni, una relativa ai Comparti 10, 11 e 12, un'altra relativa al Comparto 13.

Prima ancora che la pianificazione pubblica relativa al Comparto 13 - sub A - fosse portata a compimento, con istanza del 16 ottobre 2012, assunta al protocollo 59298, il Consorzio del Comparto n. 13 ha trasmesso la proposta di piano relativa al sub Comparto B (parte privata), elaborata in variante al PRGC vigente, nonché, relativamente al sub Comparto A del Comparto 13, in variante al P.d.Z. 167/62, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 20 settembre 2005 e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n° 13 del 06 marzo 2006 di "presa d'atto" delle osservazioni.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 250 del 29 ottobre 2012, fu fornito l'indirizzo di procedere all'adozione del piano proposto dai privati, previa revoca delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 66/2005 e n. 13/2006, subordinando la conclusione del procedimento relativo al sub comparto B alla positiva valutazione da parte della Regione Puglia della soluzione urbanistica proposta per il sub comparto A, stante la necessità di assicurare la unitarietà urbanistica dell'intero comparto; con lo stesso atto si dava, altresì, l'indirizzo di adottare ed approvare, subordinatamente alla acquisizione del parere regionale, il Piano relativo al sub Comparto A del Comparto 13 tenendo conto delle previsioni urbanistiche e delle nuove perimetrazioni di parte pubblica e privata proposte

nel PUE sub Comparto B presentato dal Consorzio del Comparto n. 13.

In data 13 marzo 2013 (prot. n°17643) da parte del Dirigente del Settore Territorio è stata comunicata al gruppo di progettazione una modifica delle superfici stralciate dal Comparti Urbanistico n°13;

In data 2 ottobre 2017, a seguito di incontro tenutosi fra l'Amministrazione Comunale e i rappresentanti del Consorzio, emergeva la volontà di avviare un percorso condiviso per la revisione della progettazione dell'intero comparto.

A seguito dell'approvazione della variante normativa dell'art.7 delle N.T.A. del P.R.G.C., in data 23 marzo 2021 e 9 dicembre 2021 si sono tenuti due incontri fra l'Amministrazione Comunale e i rappresentanti del Comparto n°13 con la partecipazione dei tecnici comunali e di quelli nominati dal Consorzio, al fine di individuare un percorso condiviso finalizzato alla pianificazione urbanistica del Comparto.

Con Deliberazione n° 151 del 19/05/2022 la Giunta Comunale ha assunto, per la pianificazione urbanistica del Comparto 13, l'atto di indirizzo consistente nella predisposizione di due distinti e coordinati piani urbanistici: quello del sub Comparto A di edilizia residenziale pubblica, in variante al P.d.Z. 167/62, adottato con le già citate Deliberazioni n°66/2005 e n°13 del 06/03/2006 da predisporre a cura degli uffici comunali e quello del sub Comparto B di edilizia privata, da approntare a cura del Consorzio, procedendo in contemporanea per le due pianificazioni.

B) PREVISIONI DEL P.R.G.C.

Come già accennato, le N.T.A. del P.R.G.C., all'art. 34.1, normano le zone di espansione di tipo C/1, suddivise in 17 comparti. Il suddetto articolo prevede che il P.R.G.C. si attui mediamente lo strumento urbanistico del Piano di Comparto in cui, oltre alle aree da cedere per standard ai sensi del D.M. 1444/68 e per strade, vanno individuate le aree da cedere gratuitamente al Comune per servizi collettivi. Inoltre è prevista la perequazione urbanistica di tutti i suoli compresi all'interno del perimetro del comparto.

Gli indici previsti per la realizzazione sono i seguenti:

Indice di fabbricabilità di comparto	$I_{fc} =$	0,87mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	$I_{ff} =$	variabile
Altezza massima	$H =$	22m (25 m max nei casi di impossibilità di raggiungimento dell'indice di fabbricabilità territorial come da N.T.A.)

Rapporto di copertura	$R_c =$ variabile
Superficie a parcheggio (art. 11 N.T.A.)	Sup. = $(1/10+15/500)V$
Superficie a verde	$S_v =$ variabile
Distanza dai confini	$D_c =$ $D_c \geq 5,0m$ come da previsione di Piano
Distanza dalle strade	$D_s =$ (secondo D.M. 1404/1968 in quanto applicabile)

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).

Le zone per i Servizi e Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico saranno normate dalle N.T.A. del P.R.G.C. vigenti, in particolar modo artt. 21, 22, 25.

Il piano Sub B del Comparto n°13 ha la funzione, attraverso dettagli esecutivi, di precisare le indicazioni di assetto e sviluppo urbanistico complessivo contenute nel Piano Regolatore Generale.

C) L'AREA DI COMPARTO

Il comparto n° 13 è ubicato nella zona di levante del centro abitato del Comune di Molfetta ed è compreso tra la ex SS 16 e la ferrovia Bari – Bologna, immediatamente a sud della strada vicinale Chiusa della Nepta nella omonima contrada.

Il sub-comparto B di edilizia privata del Comparto 13 ha un'estensione superficiale complessiva (al netto delle aree stralciate) pari a mq 49.064.

L'area dell'intero comparto presenta un andamento planimetrico fortemente influenzato dall'urbanizzazione già presente al suo contorno, in particolar modo dalla presenza del Villaggio

Belgiovine, dal Consorzio MERAL, da edifici di tipo commerciale come la Sala ricevimenti “La Pineta” e da infrastrutture come il tratto ferroviario “Ferrovia Adriatica” che delimita a Sud l’area del comparto di cui trattasi.

Il “Villaggio Belgiovine” è un nucleo edificato a partire dagli anni ‘90, di fatto pianificato e realizzato in maniera isolata ed indipendente dal contesto urbano a causa della presenza a Nord di Lama Martina che divide l’area dal restante centro urbano. L’area a levante del comparto concernente la scarpata del tratto ferroviario è stata stralciata dal piano (Area stralciata n.0).

Esso è caratterizzato da abitazioni unifamiliari che presentano, all’interno di ciascun lotto, verde di carattere privato.

Il “consorzio MERAL” è un agglomerato urbano di epoca recente, costituito da fabbricati plurifamiliari fino a cinque piani fuori terra. Rispetto all’area del Piano in oggetto, esso è presente più a Nord, verso la costa adriatica.

L’area oggetto è morfologicamente caratterizzata da un dolce declivio verso la linea di costa. Essa si presenta come un tipico territorio interessato dal processo carsico e quindi con l’alternanza di dossi (corrispondenti a cerniere di anticlinali), intervallati a solchi erosivi (“lame”) che vedono l’affioramento, in talune aree, di terreni agrari di natura argillosa. In prossimità dell’area d’intervento insiste ad ovest la “Lama Martina”, che sfocia in corrispondenza della località 1^ cala e interessa marginalmente l’area di comparto e la Lama Cascione che sbocca in località 2^ cala e occupa una porzione consistente del Comparto nella parte sud-est.

Dal punto di vista planoaltimetrico le aree più pendenti (con pendenza maggiore del 10%) sono presenti quasi esclusivamente nella porzione orientale, laddove insiste la Lama Cascione. Le zone edificabili, invece, sono caratterizzate da pendenze che arrivano fino al 5%.

D) EDILIZIA ESISTENTE

Il Comparto 13, in quanto zona di completamento, si colloca in una zona già ampiamente urbanizzata per cui, anche all’interno del profilo del comparto si collocano molte costruzioni di carattere e condizioni manutentive diverse.

Nel progetto del P.U.E. tali costruzioni, sono state trattate in maniera differenziata:

- per n° 7 edifici rurali esistenti è stata predisposta la demolizione senza ricostruzione;
- per le costruzioni non residenziali quale la sala ricevimenti “La Pineta” si è proceduto allo stralcio (Area stralciata n.5);
- per gli edifici residenziali unifamiliari presenti nell’area del comparto si è proceduto allo stralcio (Aree stralciate n. 1-2-3-4-6);

E) IL PROGETTO P.U.E.

Il progetto del Piano Urbanistico Esecutivo del sub comparto B di edilizia residenziale privata, ha come scopo quello di ricucire il tessuto urbano già antropizzato e assicurare la unitarietà urbanistica dell'intero comparto.

A tal fine il progetto mira a preservare e valorizzare la viabilità esistente, in particolar modo della strada vicinale Chiusa della Nepta, adeguandola alla normativa vigente. Questa delimiterà un'area a nord costituita da quattro stecche di edificati in linea che si allineano ed uniscono alla urbanizzazione già presente a Nord concernente il consorzio MERAL, ed un'area a Sud caratterizzata dalla presenza di aree dedicate ad attrezzature di interesse comunale, ad attrezzature per l'istruzione e a verde attrezzato. Una seconda viabilità principale a doppio senso di marcia collega le unità residenziali alle aree a standard ex DM 1444/68 con dimensionamento ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.C. .

Nel Comparto verranno realizzate 11 palazzine aventi come tipologia edilizia piano terra + 4 piani superiori e una palazzina avente come tipologia edilizia piano terra + 2 piani. Inoltre saranno realizzate aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo (art. 22 delle NTA), aree per attrezzature sanitarie e assistenziali (art. 25 delle NTA) e attrezzature di interesse comune (art. 21 delle NTA).

Le strade previste nel presente Piano sono considerate dal nuovo Codice della strada di tipo "E" ovvero strade urbane di quartiere a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.

All'interno del Piano è prevista, inoltre, la viabilità interna di piste ciclopedonali, al fine di garantire la mobilità sostenibile.

F) GLI STANDARD URBANISTICI

La variante normativa all'art. 7 delle N.T.A. nella seguente formulazione: *"Il progetto attuativo del Comparto può sopprimere o modificare le tipologie edilizie e alcuni degli indici edilizi indicati nelle NTA, ad eccezione dell'indice di edificabilità territoriale IT e delle distanze minime tra i fronti degli edifici"* ha consentito di allocare tutte le volumetrie pubbliche e private sviluppate dal comparto in aree non coinvolte dalla sopravvenuta situazione vincolistica.

Alla forte riduzione delle aree fondiarie si è sopperito con tipologie che supportano adeguatamente la capacità edificatoria del comparto.

Infatti, è prevista la realizzazione di unità plurifamiliari in linea (T + 4) e una isolata (T + 2) con scala centrale per esaurire tutta la volumetria disponibile.

G) TIPI EDILIZI

I tipi edilizi sono costituiti da unità edilizie in linea ed unità edilizia isolate aventi il piano terra a destinazione d'uso non residenziale e restanti piani a destinazione residenziale. I primi si differenziano esclusivamente per la loro posizione all'interno della stecca edilizia in linea.

La copertura sarà di tipo non praticabile, atta alla posa di impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali.

Per tutti i tipi edilizi sarà prevista la realizzazione di piani interrati da destinare esclusivamente a cantinole e/o autorimesse private. I lotti non saranno recintati all'esterni e permetteranno il libero accesso a ciascun tipo edilizio.

Per tutte le specifiche prescrizioni in merito si rimanda alle N.T.A. del Piano di Zona in oggetto.

H) FABBISOGNO ABITATIVO

L'Edilizia privata è composta tipologicamente da 11 unità plurifamiliari distribuite all'interno delle aree del sub comparto B con P.T. e quattro piani residenziali e una unità plurifamiliare con P.T. e due piani residenziali. La volumetria non residenziale è distribuita ai piano terra dei fabbricati.

I) LE URBANIZZAZIONI

La viabilità principale del comparto è caratterizzata da una dorsale a due corsie con doppio senso di marcia (allargamento della strada vicinale Chiusa della Nepta) e da una viabilità di collegamento alle unità residenziali e alle aree a standard ex DM 1444/68 a doppio senso di marcia, il cui dimensionamento è stato condotto considerando l'art. n. 16 del le N.T.A del P.R.G.C.

Le strade previste nel presente P.U.E. sono considerate dal nuovo Codice della strada, *strade di tipo "E" cioè "strade urbane di quartiere a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi"*.

Tutta la viabilità interna al Piano è stata dotata di piste ciclopedonali, al fine di garantire mobilità ecosostenibile, seguendo le indicazioni dettate dal D. Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557.

Il P.U.E. contiene il progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione che potranno essere realizzate scomputando la quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione e realizzandole direttamente mediante apposita stipula di convenzione per l'accesso al permesso di costruire, nella quale vengono regolate le opere da realizzare, i tempi, le modalità della loro esecuzione, la loro valutazione economica e le garanzie dell'adempimento.

Per quanto riguarda la progettazione definitiva e l'esecuzione dei sistemi a rete si farà riferimento alla "Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 03 marzo 1999 (G. U. n. 58 del 11 marzo 1999), inerente la "Razionale Sistemazione degli Impianti Tecnologici" (Direttiva Micheli).

Il Sistema dei Servizi a rete è costituito da:

- Rete idrica di adduzione;
- Rete fogna nera;
- Rete di fogna bianca;
- Rete di distribuzione energia elettrica;
- Rete di illuminazione pubblica;
- Rete in fibra ottica.

Il tracciato dei servizi a rete da realizzare è riportato negli elaborati grafici di progetto.

I nuovi tracciati delle reti sopra elencate si collegheranno agli impianti cittadini esistenti lungo le strade vicinali "Chiusa della Nepta" e "Piscina D'Amato". Per le reti di fogna bianca e nera e di acquedotto è previsto anche un collegamento a Nord – Est con le reti cittadine.

Si precisa, che, ad esclusione delle reti fognarie e di quella di adduzione dell'acqua potabile, tutte le altre reti sono realizzate in regime di esclusiva e pertanto verranno progettate, eseguite e collaudate dal relativo ente gestore.

Molfetta, 6 febbraio 2023

I progettisti