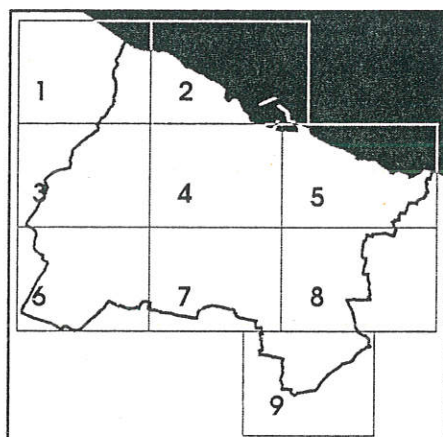


REGIONE PUGLIA  
COMUNE DI MOLFETTA  
**PRGC**

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**A**

**RELAZIONE GENERALE**



ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA DELIBERA DELLA  
GIUNTA REGIONALE N. 314 DEL 21.03.2000

MOLFETTA

FEBBRAIO 2001

MOLFETTA

GIUGNO 1996

TESTO RIELABORATO A SEGUITO DELLA  
DELIBERAZIONE C.C. N. 54 DEL 25 MARZO 1996

DOTT. ARCH. BENIAMINO CIRILLO  
PROF. ING. DOMENICO DE SALVIA

## **PREMESSA**

La presente relazione illustrerà la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta tanto negli aspetti generali delle proposte urbanistiche e territoriali che sottendono l'obiettivo fondamentale dello sviluppo della qualità urbana, quanto negli aspetti tecnico-metodologici che descrivono le scelte funzionali e di assetto della città.

La Variante sarà nel seguito indicata, per brevità, con PRGC.

La redazione del PRGC di Molfetta riviene dalla convenzione d'incarico stipulata tra l'Amministrazione Comunale ed il Gruppo di Progettazione in data 17.05.1985, seguita dalla presa d'atto della Sezione provinciale di Controllo prot. 47691 del 20.06.1985.

Ricordiamo in questa sede che l'iter redazionale del nuovo PRGC è stato conforme a quanto prescritto dalla L.R. 56/80 "Tutela ed uso del territorio" in applicazione ed estensione della Legge Urbanistica Generale vigente, e ha generalmente rispettato le indicazioni metodologiche e tecniche espresse nei criteri per la formazione degli strumenti urbanistici emanati con D.G. Reg. del 13.11.1989 n° 6320 ex art. 51 della stessa Legge Regionale 56/80.

Il "via" alle operazioni è stato dato con l'ultimazione della raccolta dei dati informativi sul territorio Comunale, avvenuta il 26 gennaio 1988.

Il primo atto dell'iter redazionale è stato quello di approntare e presentare alla pubblica opinione i cosiddetti "RAPPORTI DI SETTORE" - una illustrazione sistematica delle condizioni socio-economiche, urbanistiche e fisico-geografiche del territorio comunale - con l'ausilio dei quali il Consiglio Comunale di Molfetta ha potuto estrinsecare, in una apposita delibera programmatica, gli indirizzi fondamentali per condurre alla formazione esecutiva del nuovo strumento urbanistico.

I Rapporti di Settore consegnati il 29 agosto 1988, i cui contenuti essenziali verranno riassunti in seguito, furono oggetto di discussione e presa d'atto nel Consiglio Comunale del 19 gennaio 1989 (Del. n. 9).

Con l'ausilio di questi studi e nell'ambito degli indirizzi generali che il Consiglio Comunale di Molfetta ha estrinsecato in un'apposita delibera programmatica (delibera C.C. n. 9 del 19.01.89) si è giunti quindi alla formulazione di massima del nuovo strumento urbanistico sotto forma di Bozza<sup>1</sup>, della quale lo stesso Consiglio Comunale ha preso atto nella seduta del 21.12.1993. Essa ha rappresentato il documento conclusivo nelle fasi di dibattito e informazione all'interno della collettività molfettese e di approfondimento dei contenuti tecnico-amministrativi del Piano prima della stesura finale<sup>2</sup>.

In funzione della complessità del processo pianificatorio si ritenne opportuno procedere attraverso due fasi di approfondimento, in modo da operare verifiche continue al lavoro che si andava a svolgere e per ottenere una "costruzione" partecipata al Piano Regolatore nelle sue scelte più qualificanti.

Il contenuto della documentazione, sottoposta all'esame dell'Amministrazione comunale nel 1992, era:

1. conseguente alla consegna dell'indispensabile rilievo aerofotogrammetrico, avvenuta il 6 settembre 1989.
2. La Bozza del PRGC, definita "Progetto di 1ª fase", è stata preceduta dalla predisposizione e dall'esame di una proposta generale di infrastrutturazione del territorio, consegnata il 28 agosto 1992.

- lo studio del riequilibrio della rete infrastrutturale quale elemento di connessione fra insediamenti ed attività esistenti e future, in un quadro di rapporti interni fra le varie parti del territorio ed esterni con il contesto sociale produttivo;
- il progetto di distribuzione della popolazione sul territorio quale traduzione degli obiettivi di piano (miglioramento della qualità dell'abitare e della qualità della vita) con il conseguente riequilibrio delle condizioni insediative residenziali e terziarie;
- il necessario completamento e dislocazione della rete dei servizi, intesa anche come recupero delle aree di cui al D.M. 1444/68 in integrazione dei fabbisogni pregressi, oltre che come redistribuzione delle tipologie in rapporto alla localizzazione dell'utenza.

Il successivo dibattito ha evidenziato la necessità di promuovere una puntuale indagine sui casi di contenzioso urbanistico, al fine di poter dare risposte chiare ed esaurienti ad alcuni problemi d'uso di aree urbane e della loro riqualificazione nella nuova pianificazione (documento consegnato all'Amministrazione Comunale nel maggio 1993).

Inoltre, emergeva la volontà dell'Amministrazione Comunale di individuare d'intesa con i tecnici incaricati i metodi più opportuni perché l'espansione della città potesse avvenire attraverso il superamento delle sperequazioni tra proprietà fondiarie assoggettate ad usi diversi del suolo pianificato. Prendeva corpo, cioè, l'ipotesi, tradotta in scelta di Piano, dell'uso dell'istituto del Comparto quale strumento regolatore dell'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi (residenziali, produttivi, di servizio, etc) in espansione della città esistente.

Con il successivo approfondimento, che concludeva l'approntamento della Bozza di Piano - ovvero Progetto di 1<sup>a</sup> fase -, si è provveduto:

- alla definizione della zonizzazione quale attuazione della redistribuzione della popolazione (edificazione), delle attività produttive e dei servizi;
- alla definizione di una proposta normativa quale strumentazione attuativa della zonizzazione, con le relative modalità di esecuzione (NTA e Regolamento edilizio);
- alla definizione delle azioni pianificatorie a cui attribuire un valore strategico per il futuro assetto urbano.

Il Progetto di 1<sup>a</sup> fase (Bozza del PRGC) veniva consegnato all'AC il 28 maggio 1993; l'esame in Consiglio Comunale risale al 21 dicembre 1993 ed ha avuto riscontro nella Deliberazione C.C. n. 119 in pari data, nella quale si prese atto delle osservazioni e dei contenuti di tipo culturale e tecnico proveniente da varie fonti cittadine. Tale dibattito ha generato una copiosa produzione di commenti, contributi, prese di posizione, fino al febbraio 1994. Successivamente l'interazione tra Gruppo di Progettazione, Uffici Tecnici Comunali e Amministrazione è stata sempre intensa e produttiva, consentendo un progressivo affinamento delle scelte definitive del PRGC su basi conoscitive puntuali e aggiornate.

Dall'incontro con la nuova Amministrazione Comunale, insediatasi nell'estate del 1994, sono scaturite le decisioni finali sulle modalità di stesura del PRGC definitivo: esse sono state riassunte nella Deliberazione C.C. del 17.01.1995 (vedi par. 1.2.2) ed hanno trovato piena adesione da parte dei Progettisti, i quali ne hanno tra l'altro tratto una generale conferma alle considerazioni tecnico-progettuali sulle quali era imperniata la Bozza del PRGC, sia pure con una diversa quantificazione degli indici e dei parametri urbanistici nelle zone di espansione urbana.

La stesura definitiva del PRGC veniva consegnata all'esame dell'A.C. il 03.07.1995; ne è stata

promossa ampia divulgazione, anche attraverso gli organi di stampa, fino a giungere alla sua discussione in Consiglio Comunale in varie sedute a partire dal 21 dicembre 1995 fino a quella del 25 marzo 1996.

Dalle valutazioni, proposte e decisioni del Consiglio, riportate in sintesi al par. 1.2.3, è stata generata la presente stesura finale del P.R.G.C. da sottoporre alle procedure di adozione previste dalla L.R. Puglia n. 56/1980.

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 *Rapporti di settore*

Si ritiene utile richiamare brevemente alcuni degli argomenti fondamentali trattati nei RAPPORTI DI SETTORE (approvati con Del. C.C. n° 8 del 10.01.1989), in funzione della loro importanza semantica per la stesura del PRGC.

L'analisi della situazione territoriale del Comune riportata nei sei capitoli dei RAPPORTI DI SETTORE (Demografia, Consistenza edilizia e condizione abitativa, Attività produttive, Strumentazione urbanistica vigente, Analisi del territorio, Servizi collettivi, infrastrutture, opere a rete), aveva condotto alla determinazione di alcune grandezze fondamentali per eseguire il proporzionamento delle aree necessarie a garantire idonee condizioni allo sviluppo della città, nonché a valutare, sia pure in prima approssimazione, le conseguenze globali di tale sviluppo.

L'analisi demografica consentiva di stimare in circa 68.300 i futuri residenti nel Comune, suddivisi in 23.552 nuclei familiari, alla fine del periodo di validità del redigendo PRG (anno 2002 rispetto alla redazione dei Rapporti di Settore), ed in funzione di tale previsione veniva dimensionato il fabbisogno abitativo del Comune, considerando valido il valore dell'indice di affollamento pari a 0,80 abitanti/vano; veniva considerato inoltre l'insediamento di una famiglia per abitazione considerando quest'ultima mediamente costituita da 3,70 vani. Complessivamente il fabbisogno abitativo al 2002 risultava quindi di 87.000 stanze teoriche, oltre a quelle per usi non residenziali, delle quali circa 13.000 da prevedere come nuove costruzioni in zona di espansione.

Gli interventi proposti riguardavano anche la riqualificazione edilizia di circa 10.250 stanze, localizzate tanto nelle zone di interesse storico quanto nelle zone di completamento urbano. Doveva a tale proposito tenersi conto della necessità di riservare congrue aliquote di costruito, soprattutto ai piani terra degli edifici (sostitutive dell'attuale destinazione residenziale incompatibile per i fenomeni di inquinamento da traffico), per ospitare attività non residenziali compatibili con la residenza (terziario, attività commerciali ed imprenditoriali, artigianato di servizio e simili), in sostituzione dell'attuale diffusa destinazione residenziale, da considerarsi incongrua e incompatibile con le condizioni di inquinamento al livello strada e con le attuali caratteristiche igienico-sanitarie degli immobili in questione.

Tuttavia, tale quantificazione era da ritenersi quella strettamente indispensabile rispetto alle esigenze complesse dello sviluppo urbano, e ciò per numerose ragioni, alcune delle quali trovano specificazione giuridica nel testo delle Norme attuative del P.R.G.C. Sinteticamente, le ragioni suaccennate sono le seguenti.

- a. Come meglio sarà esposto più avanti, vuole introdursi come elemento di controllo e governo delle trasformazioni territoriali il concetto di "Uso" di un'area in una zona omogenea, nelle sue attribuzioni di "Uso previsto" (ne é consentito l'insediamento e la conservazione), "Uso compatibile" (ne é consentita la conservazione sino alla delocalizzazione), "Uso incompatibile" (ne deve essere incentivata la

delocalizzazione).

Per "Uso" si intende l'effettiva utilizzazione del suolo in funzione degli insediamenti che vi sono localizzati o che sarà possibile realizzare in futuro.

Gli usi territoriali potranno essere più d'uno, all'interno di ciascuna zona omogenea pianificata, purché tra loro compatibili nella previsione e congruenti negli effetti programmatici del Piano.

- b. La strutturazione del processo attuativo degli interventi nelle aree pianificate, basato sulla previsione di insediarsi "Usi" tra loro interrelati e flessibili consente notevoli economie nella gestione della trasformazione urbana, poichè di fatto realizza alcune delle condizioni necessarie perché l'intero P.R.G.C. sia qualitativamente flessibile ed adattabile ai mutamenti contestuali.

Ritornando all'esame delle caratteristiche insediative del Comune, l'analisi della situazione dei settori produttivi non poteva che rilevare i condizionamenti imposti ai vari comparti di attività dalla evoluzione delle dinamiche produttive ed occupazionali di livello sovralocale, in particolare legate alla struttura dell'Area Metropolitana di Bari, evidenziando però le singolarità del comparto peschereccio del territorio di Molfetta, con il suo indotto cantieristico e nell'industria alimentare e le buone potenzialità dell'artigianato e dei servizi in genere. Si suggeriva fin da allora di impostare adeguate politiche di sostegno e incentivazione dei settori produttivi tradizionali, dando contemporaneamente spazi adeguati ai servizi e al terziario (anche a quello cosiddetto avanzato), al fine di conservare i caratteri positivi della struttura economica e sociale del Comune, salvaguardandone l'originalità e l'autonomia di ruolo rispetto al suo hinterland.

Per quanto concerne la situazione degli strumenti urbanistici, Molfetta era dotata di Piano Regolatore Generale e relativo Regolamento Edilizio adottato fin dal 1971, e approvato definitivamente nel 1977.

Nell'ambito del P.R.G.C., oltre ad alcune varianti di minor entità, risultavano operanti i seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- a. Piano di zona PEEP approvato con D.G.R. n° 11592 del 07.12.1981;
- b. Piano degli insediamenti produttivi approvato con D.G.R. n° 3105 del 23.05.1977;
- c. Piano particolareggiato di risanamento, conservazione e salvaguardia del Centro Antico, approvato con D.G.R. n° 6594 del 27.10.1978;
- d. Piano degli insediamenti produttivi (zona Boaria) approvato con del. G.R. n. 4649 del 30.05.1980;
- e. Piano Particolareggiato di recupero del quartiere "Catecombe", adottato nel 1984;
- f. Piano Particolareggiato della maglia compresa tra le vie Picca, Fornari, Terlizzi, linea FF.S. approvato nel 1995 (adottato fin dal 1988).

Al di fuori del P.R.G.C., erano inoltre in vigore:

1. Piano Regolatore territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale - Agglomerato di Molfetta, approvato con Decreto Presidente Consiglio dei Ministri del 11.07.1970;
2. Progetto generale del Porto di Molfetta, adottato con Del. C.C. n. 492 del 20.05.88.

La situazione attuale tecnico-giuridica del territorio comunale è oggetto del successivo paragrafo 2.3.

Il processo di implementazione del preesistente PRGC, alla data odierna, può considerarsi giunto ai suoi limiti tecnico-economici. Si sono verificate nel tempo, inoltre, numerose situazioni di contenzioso giuridico nel regime d'uso di alcune aree urbane<sup>3</sup>, dalle conseguenze non trascurabili sull'attuabilità di alcune previsioni.

Le previsioni demografiche e i fabbisogni abitativi conseguenti, unitamente alla valutazione delle quantità dei servizi e degli standards urbanistici effettivamente presenti sul territorio comunale, hanno infine consentito un primo calcolo delle superfici necessarie a coprire i fabbisogni di aree e spazi destinati all'uso pubblico e comunitario. Esse erano quantificabili complessivamente in circa 1.230.000 m<sup>2</sup>. Bisognava reperire aree per circa 185 mila m<sup>2</sup> necessarie alla scuola dell'obbligo, mentre per il verde pubblico e le attrezzature d'uso comune i relativi minimi delle superfici previste per legge abbisognavano di circa 75 ha in totale.

Particolarmente carenti risultavano le aree per parcheggi pubblici, con circa 48.000 metri quadrati in meno rispetto ai fabbisogni attuali. Il problema dei parcheggi andava comunque affrontato e risolto nell'ambito delle possibilità e determinazioni legislative valide a livello nazionale, privilegiando le soluzioni che, agevolando l'attenuazione dell'impatto visivo degli autoveicoli in sosta, consentissero di liberare contemporaneamente le sedi stradali e gli spazi pubblici e privati della presenza fisica delle autovetture al livello della pedonalità.

Nei RAPPORTI DI SETTORE erano inoltre commentate numerose qualità dell'assetto territoriale, socioeconomico e infrastrutturale del Comune, ognuna delle quali da rapportare nella giusta dimensione rispetto alla domanda di crescita della economia locale in stretta connessione all'innalzamento della qualità della vita.

Il completamento della documentazione sullo stato di fatto del territorio comunale è avvenuto mediante la realizzazione dello "Studio geologico del Territorio di Molfetta per la redazione del nuovo PRGC", consegnato nel dicembre 1994.

## 1.2 *Indirizzi programmatici*

### 1.2.1 La Delibera programmatica preliminare

In ragione di quanto sintetizzato in precedenza, e sulla scorta delle ragioni e dei valori espressi dalla Comunità molfettese, il Consiglio Comunale esplicitava nella Delibera Programmatica per la formazione del P.R.G.C. una serie di concetti e di indirizzi, che qui di seguito si riportano, stralciandoli dal testo ufficiale (Del. C.C. n. 9 del 19 gennaio 1989):

... "omissis" ...

#### *Indirizzi fondamentali della pianificazione*

---

3. La ricognizione tecnico-giuridica sul contenzioso urbanistico è stata oggetto di un apposito documento, consegnato nel maggio 1993 all'Amministrazione Comunale

- a) *Ridefinire le perimetrazioni delle zone B, estendendo quelle già previste dal vigente PRG alle zone di espansione urbana realizzate tra gli anni '60 e i primi anni '70, rispetto alle quali occorre sanare la situazione urbanistico ambientale ed operare i necessari interventi di integrazione dei servizi, e soprattutto del verde e della viabilità.*
- b) *Individuare le metodologie più appropriate per operare una "sanatoria" urbanistico-ambientale della situazione in cui versano alcune zone del territorio sottoposte in passato a fenomeni di spontaneismo e/o abusivismo edilizio, oppure ad interventi non pianificati, rispetto alle quali occorre integrare l'esistente al discorso insediativo della città ed azzerarne il deficit in termini di servizi, verde, attrezzature di quartiere.*
- c) *Organizzare una direttrice "forte" della espansione, nella logica del minor impegno di territorio in funzione del massimo grado di utilizzo dello stesso, tenendo conto che ad oggi l'espansione della città è fortemente condizionata ad ovest dalla presenza della zona archeologica del Pulo, della zona cimiteriale, della zona per le attività produttive e dal porto.*

*Ad est va considerata la strozzatura che di fatto esiste per effetto del tracciato ferroviario delle FF.SS. e della SS 16 Bis (Asse attrezzato Nord Barese) che, allargandosi ad anello verso Sud individua una sorta di "sacca" di contenimento, in verità di sufficiente respiro, in cui ipotizzare l'espansione urbana verso Sud. A questi dati di fatto si aggiungono, per definire le direttrici future dell'espansione urbana, la presenza marcata delle direzionalità viarie Molfetta-Terlizzi, Molfetta-Bitonto, Molfetta-Giovinazzo, le attuali zone di espansione denominate Lotti 2 e 10, l'ospedale, gli accessi autostradali per la A14 Bari-Canosa.*
- d) *Operare il processo pianificatorio e normativo nella direzione del riequilibrio insediativo in termini di densità abitativa e di rapporto tra residenza e servizi, tra residenza e comparti produttivi.*
- e) *Demandare le fasi attuative del nuovo PRG a strumenti tecnico-amministrativi agili e flessibili, strettamente legati alle fasi programmatiche dei P.P.A. e degli indirizzi di sviluppo locali e nazionali, secondo il concetto delle ottimizzazioni delle risorse disponibili.*
- f) *Intessere le espansioni future con quelle più recenti al fine di ricercare, in una connotazione formale complessa la futura immagine della città, coniugando la libertà delle prossime espansioni con la forza espressiva degli interventi a carattere terziario e direzionale nonché con la infrastrutturazione del fascio ferroviario che dovrà essere pensato come elementi di una grande griglia connettiva a valenza urbana e territoriale.*
- g) *Considerare le attuali necessità di riqualificazione e disinquinamento dell'ambiente rurale ed urbano, ipotizzando la localizzazione delle attrezzature più adatte ad affrontare il problema dei rifiuti solidi urbani, il trattamento delle acque, l'utilizzazione di fonti energetiche alternative, il disinquinamento.*
- h) *Individuare gli strumenti più idonei per razionalizzare gli interventi edilizi nelle zone agricole.*

#### *Indirizzi strategici a livello territoriale*

- a) *Operare una revisione generale del sistema delle infrastrutture di trasporto alla luce della fase di espansione delle strutture portuali, delle previsioni contenute nel Piano Nazionale e nel Piano Regionale dei trasporti, della attuale consistenza modale dei flussi di traffico merci e persone.*



- b) *Considerare il ruolo socio-economico e produttivo del Comune nell'ambito territoriale provinciale e regionale, accentuandone le funzioni di polo di scambi commerciali (agricoltura, pesca, portualità) e le valenze turistico-culturali, (archeologia, beni paesaggistici e storico-culturali, porto turistico, folklore); recuperare le potenzialità produttive nel settore secondario, e delle nuove possibilità offerte dal rilancio dei settori della pesca e trasformazione dei prodotti ittici e della cantieristica navale, necessariamente rapportati ad analoghe e/o complementari realtà regionali, nazionali ed extranazionali.*
- c) *Comprendere il discorso generale dello sviluppo economico, sociale e produttivo di Molfetta nell'ambito del Progetto Speciale 14 per il Sistema Urbano della Puglia centrale negli indirizzi del Piano di Sviluppo Regionale e negli altri strumenti di pianificazione generale del territorio pugliese.*

#### 1.2.2 La verifica tecnico-politica sui contenuti della Bozza del PRGC<sup>4</sup>

Gli indirizzi di programma contenuti nella Delibera Preliminare sono stati l'orditura portante della Bozza del PRGC, sulla quale si è incentrato il dibattito cittadino, sia tecnico-amministrativo sia culturale e politico. L'articolazione della proposta di Piano in due fasi (1<sup>a</sup> fase: infrastrutturazione e organizzazione del territorio; 2<sup>a</sup> fase: zonizzazione e normativa) ha permesso di approfondire tutti gli aspetti relativi alla pianificazione in itinere, valorizzando gli apporti di chiunque - ente, associazione, privato cittadino - volesse offrire un contributo di idee e di riflessioni al lavoro in corso.

I risultati del dibattito sono stati sistematizzati a partire dalla Deliberazione C.C. n. 119 del 21.12.1993, con la quale è stata formalizzata la presa d'atto della Bozza di Piano; successivamente sono stati raccolti i contributi culturali e tecnici presentati dalla cittadinanza e dagli Enti interessati: su tali documenti è stata impostata da parte del Gruppo di Progettazione una fase di commento e approfondimento sulle linee del disegno e impostazione disciplinare del Piano. La fase di dibattito è stata conclusa da un documento ufficiale dell'Amministrazione Comunale<sup>5</sup>, nel quale sono state operate le conclusive verifiche di indirizzi e le calibrature degli obiettivi della pianificazione. Tale documento, inviato in bozza ai progettisti in data 17 ottobre 1994 (prot. 35103) ha consentito di giungere alla stesura definitiva del PRGC. E' comunque utile riportare i passi fondamentali del testo integrale approvato in Consiglio Comunale:

...*"omissis"*

*Criterio ispiratore della variante generale al P.R.G.C.*

*La variante generale al P.R.G.C. si ispirerà e si attuerà inderogabilmente mediante l'istituto del comparto.*

A. *Valorizzare e tutelare le risorse ambientali.*

A1 *Tutelare l'agro comunale.*

*- ridurre l'espansione edilizia per preservare l'uso produttivo dell'agro cittadino;*

*- assoggettare l'agro produttivo a normativa articolata che, a partire dalla*

4. Cfr. Progetto di 1a fase, Relazione Generale (maggio 1993)

5. "Valutazioni dell'Amministrazione Comunale sulla Bozza del PRGC", ottobre 1994; documento approvato, con modifiche, nella seduta di C.C. del 17.01.1995

*redazione esecutiva di successive carte agronomiche, pedologiche e microclimatiche, definisca e tuteli gli aspetti paesistici colturali e morfologici del territorio agricolo, con particolare riguardo alla morfologia delle opere edilizie strettamente connesse alle attività produttive;*

- *promuovere la conoscenza e la fruibilità del patrimonio architettonico rurale attraverso la individuazione e realizzazione di appositi percorsi pedonali e ciclabili.*

**A2** *Tutelare e valorizzare le emergenze morfologiche.*

- *nel rispetto delle leggi vigenti di tutela delle aree di particolare interesse ambientale, paesaggistico, disciplinare, attraverso norme che inequivocabilmente dispongano vincoli di assoluta inedificabilità, l'uso delle lame naturali, con particolare attenzione per quelle di levante e di ponente, che attraversano le aree di espansione residenziale e produttive;*
- *in particolare per quanto attiene la lama di levante, l'inserimento della stessa in zona C dovrà prevedere chiari vincoli di tutela come verde urbano, ampliando le fasce di rispetto lungo i suoi bordi.*

**B.** *Valorizzare e tutelare le risorse produttive.*

**B1** *Promuovere le attività marine.*

- *nell'assumere il Piano Regolatore Generale del Porto<sup>6</sup> finalizzato alla promozione e al potenziamento delle attività marine, confermare la localizzazione dell'area cantieristica, verificare la possibilità di ampliare la ricettività delle strutture insediative.*

**B2** *Promuovere le attività artigianali e di piccola impresa.*

- *confermare l'ampliamento della zona artigianale a tipologia mista (artigianato-commerciale, servizi per l'agricoltura), con attenzione alla creazione e alla salvaguardia di corridoi ecologici che renderanno la zona permeabile alle specie animali;*
- *riconsiderare l'ubicazione della zona D3 a ridosso della SS 16 (zona di commercio all'ingrosso) alla luce delle indicazioni del Piano di Commercio già adottato onde consentire probabilità future di ampliamento alla struttura portuale;*
- *confermare esplicitamente l'attuale destinazione a verde al servizio della zona ASI delle aree a valle della ferrovia in direzione della SS 16.*

**B3** *Promuovere lo sviluppo delle attività primarie.*

- *confermare il tracciato attuale delle vie vicinali, ampliando la sezione stradale della ossatura viaria principale;*
- *eliminare i nuovi assi stradali previsti nel versante sud con i relativi svincoli non necessari alla viabilità primaria.*

**C.** *Incentivare il turismo e valorizzare i beni culturali*

**C1** *La costa come risorsa produttiva.*

---

6. Si tratta, per la precisione, del "Progetto Generale del Porto di Molfetta", qui impropriamente chiamato "Piano Regolatore" (n.d.r.).

- *confermare gli interventi sulla costa alla linea di equidistanza prevista dalla legge Galasso prevedendo sul versante orientale e occidentale ampi parchi urbani da sistemare attraverso la redazione di "piani spiaggia" ove insediare le attrezzature necessarie all'incremento turistico;*
- *dalla zona compresa tra l'area demaniale e la linea di equidistanza escludere qualunque struttura a eccezione di quelle provvisorie la cui dotazione dovrà essere definita in sede di redazione di apposito piano di attuazione;*
- *redigere un piano di bonifica della zona di ponente compresa tra la SS 16 ed il mare, a partire dalla zona riservata a parco urbano, fino al limite del territorio comunale;*
- *acquisire l'area del Pulo al patrimonio comunale con la previsione di un'ampia fascia di rispetto da tipizzare a verde urbano quale zona F.*

*C2 Il patrimonio storico ambientale come risorsa per il turismo*

- *la lama, che si estende tra la 16 bis e la prima cala deve rappresentare parte significativa del sistema di rilancio del turismo ecologico e balneare.*

*D. Sistemi e reti tra città e territorio*

*D1 Integrare il sistema della viabilità e dei trasporti con la pianificazione alle diverse scale.*

- *coordinare l'integrazione di Molfetta nel sistema di trasporto ferroviario leggero dell'area metropolitana;*
- *utilizzare l'asse stradale di attraversamento della città parallelo alla ferrovia con lo scopo di convogliare il trasporto pubblico interurbano, creando un nodo di scambio tra i diversi sistemi di trasporto;*
- *assumere le scelte del piano dei parcheggi contestualmente agli elaborati di analisi del piano del traffico.*

*D2 Integrare il sistema della nuova viabilità con la struttura della viabilità esistente.*

- *potenziare la viabilità complanare alla SS 16 bis verificando i nodi di connessione di questa con la città;*
- *confermare la nuova viabilità dell'espansione alla struttura viaria storica della città con maggior attenzione ad esigenze di economia per la pubblica amministrazione e di maggior rispetto per l'ambiente;*
- *realizzare una migliore connessione con il tracciato viario delle recenti espansioni urbane avvenute lungo la strada provinciale Molfetta-Terlizzi (lotto 2, PEEP);*
- *eliminare la zona di interrimento intorno al centro antico.*

*E. Uso del territorio e fabbisogno abitativo.*

*E1 Rapportare l'espansione urbana alla ridotta estensione del territorio.*

- *incentivare il riuso dell'esistente;*
- *ridurre le aree di espansione edilizia innalzando gli indici di fabbricabilità territoriale;*
- *conformare le espansioni residenziali ai criteri di economia (privilegiando le aree confinanti con quelle urbanizzate) alle direttrici viarie di espansione storica e alla tutela e salvaguardia degli ambienti dotati di peculiari valori geomorfologici e*

*ambientali (lame e coste);*

- *evidenziare chiare direttrici espansive evitando operazioni di distribuzione residenziali indistinte ed omogenee sul territorio;*
- *eliminare le aree espansive C3 lungo la direttrice sud.*

*E2 Qualità dell'espansione e integrazione con l'esistente.*

- *conformare il disegno urbano delle zone di espansione alla struttura insediativa della città storica;*
- *maggior rispetto delle caratteristiche orografiche del territorio interessato all'espansione, eliminando il più possibile l'attraversamento viario della lama;*
- *maggior definizione della tipologia dei percorsi (strade commerciali, piste, etc.) con più puntuali indicazioni delle localizzazioni dei servizi;*
- *più articolata specificazione delle tipologie insediative e la relazione tra queste e l'edificato esistente.*

*E3 L'espansione come forma di città coerente ed integrata.*

- *indicare puntualmente le tipologie edilizie da prevedere nelle aree di espansione, spingendo la progettazione, ove serva, alla definizione di un planivolumetrico, in modo da giungere ad una definizione dell'espansione la più puntuale possibile sì da arrivare alla predisposizione di "piani di terzo livello" operativamente più snelli di quelli tradizionali o di secondo livello;*
- *normare il regime dei suoli urbani affinché la comunità cittadina abbia tutti i servizi e le attrezzature pubbliche al minor costo possibile utilizzando solo come ultima ratio l'espropriazione onerosa non consensuale;*
- *definire come aree omogenee i comparti che racchiudono i quartieri Madonna delle Rose e Belgiovine, con una caratterizzazione tipologica definita da quella dell'insediamento esistente: tali aree dovranno essere permeabili all'attraversamento;*
- *utilizzare il sistema verde connettendo tra loro le aree che costituiscono la zona di rispetto intorno al Pulo con quella di rispetto cimiteriale fino alla lama di ponente;*
- *confermare la destinazione delle aree che, nella bozza hanno una destinazione a "verde attrezzato per impiantistica sportiva", (AS).*

*E4 Fabbisogno primario e secondario.*

- *confermare il fabbisogno complessivo di nuova espansione residenziale espresso dai piani di settore e con la delibera programmatica;*
- *ridimensionare le zone D3 di ponente;*
- *localizzare l'eventuale fabbisogno secondario nel rispetto degli aspetti morfologici, ambientali e storico-insediativi, privilegiando, se del caso, nuclei compatti attorno a insediamenti preesistenti anche se in forme non organizzate;*
- *maggior specificazione della tipologia dei servizi annessi alla residenza, sia in termini di volumetria che di localizzazione;*
- *modificare la destinazione delle attuali zone C2, prevedendo l'utilizzo a servizi pubblici, specialmente a verde in caso di aree inedificate, anche di iniziativa privata, al fine di riequilibrare la dotazione*
- *prevedere nelle zone di espansione una quota pari ad almeno il 60% da riservare ad edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata.*

#### *F. Riqualficazione dell'esistente*

##### *F1 Incentivare il recupero mediante uno studio più attento alla città storica.*

- *riperimetrare le zone A e B con opportune valutazioni e classificazioni di ordine storico e ambientale e definire un'accurata e articolata normativa per le stesse che consenta interventi immediatamente esecutivi nel rispetto dei caratteri storico-ambientali della città;*
- *agevolare gli interventi di restauro e ristrutturazione da compiere su immobili vincolati o ubicati in zona A, attraverso specifiche disposizioni delle norme tecniche di attuazione;*
- *verificare l'aggravio urbanistico nelle zone di via Roma, e nelle zone B in generale, qualora permanga la previsione di uso commerciale dei piani terra escludendo le previste sopraelevazioni.*

##### *F2 Adeguare la dotazione di standards nelle attuali zone A e B.*

- *tutelare e riutilizzare gli opifici dismessi per ubicarvi servizi a carattere pubblico e/o privato;*
- *disciplinare rigorosamente nelle norme tecniche di attuazione le aree libere ricadenti in zone A e B, avendo cura di tutelare quelle già destinate a verde pubblico e privato. Per restanti aree libere, definire specifiche procedure attuative, anche di comparto, per la agevole acquisizione e realizzazione di servizi e/o verde pubblici-privati*

##### *F3 Tutelare il patrimonio architettonico, ambientale e dei luoghi storici della città.*

- *ampliamento della zona A, prevedendo la divisione in sottozone omogenee per caratteristiche storiche, morfologiche e tipologiche con la specificazione di norme particolari per ciascuna sottozona e l'individuazione di aree da sottoporre a strumentazioni urbanistiche di secondo livello;*
- *suddividere la zona B in sottozone, prevedendo per ciascuna di esse norme specifiche di attuazione degli interventi e limitando ai casi strettamente necessari l'individuazione di aree nelle quali l'intervento attuativo deve essere preceduto da uno strumento di secondo livello;*
- *prevedere norme specifiche volte al contenimento dei previsti aumenti di volumetria nelle zone B che, comunque, potranno essere consentiti solo per la realizzazione dei servizi pubblici o servizi privati ad uso pubblico;*
- *conferma dei vincoli storici e paesistici del piano "Pane" e imposizione di ulteriori vincoli su edifici con particolari qualità storiche, artistiche o ambientali anche non compresi nel perimetro urbano;*
- *imposizione del vincolo sul cimitero monumentale e predisposizione delle strumentazioni che ne disciplinino l'ampliamento ed il recupero dell'esistente;*
- *imposizione di vincoli ai sensi dell'art. 1.4 DGR 6320/89: "parti di territorio in cui per presenze paesistiche o per particolarità del paesaggio agricolo è necessaria la salvaguardia";*
- *salvaguardia di alcuni ambienti urbani, quali le piazze, volti alla tutela dei caratteri morfologici, tipologici e formali.*

#### *G. Risanamento e tutela dell'ambiente*

- *individuare aree verdi a regime controllato e zone di pregio ambientale (es. Pulo,*

*Madonna delle Rose, Preventorio) e zone degradate da sanare (cave dismesse, discarica dei RSU).*

*- valorizzare, mediante apposita normativa, il patrimonio architettonico rurale particolarmente ricco nella nostra zona (muri a secco, pagliai, torri).*

(.....)

Come si vede, attraverso il documento dell'AC si è entrati nello specifico di numerosi argomenti inerenti la trasformazione territoriale, puntualizzando i contenuti della Delibera Preliminare e raccogliendo, in sintesi, le più interessanti posizioni emerse nel dibattito sulla Bozza del PRGC.

Le tesi esposte sono risultate nella loro totalità compatibili e integrabili con quanto espresso nella Delibera Preliminare, e sono state accolte - ancorché adattandone alcune alle necessità tecniche del disegno di Piano - dal Gruppo di Progettazione. Il Piano ha esplicitato le argomentazioni e le preoccupazioni rivolte alle tematiche ambientali, volte alla salvaguardia storico-ambientale del territorio molfettese e già contenute nella elaborazione di 1<sup>a</sup> fase, adottando le soluzioni che minimizzano l'impatto territoriale delle nuove realizzazioni edilizie e infrastrutturali. Infatti, da questo punto di vista c'è stata piena concordanza tra obiettivi dell'Amministrazione e metodologie di Piano proposte dal Gruppo di Progettazione, per il quale la salvaguardia urbana - nelle sue peculiarità storico-architettoniche e storico-ambientali - e la salvaguardia delle emergenze ambientali, storico-architettoniche, archeologiche, idrogeologiche nell'agro è stata una invariante durante l'iter formativo del PRGC.

### 1.2.3 Il dibattito Consiliare sul P.R.G.C. definitivo<sup>7</sup>

Il dibattito consiliare sulla versione definitiva del Piano ha infine reso possibili gli aggiustamenti e le correzioni che, realisticamente, sono state considerate indispensabili all'attuazione delle previsioni urbanistiche. L'elenco degli interventi in modificazione e/o integrazione degli elaborati di PRGC, approvato con Del. C.C. n. 54 del 25.03.1996, è stato formulato nel corso del dibattito alla presenza dei tecnici incaricati. Il testo integrale del dibattito è allegato alla suddetta Deliberazione consiliare.

---

7. Il PRGC veniva consegnato in versione definitiva il 03.07.1995; l'A.C. valutava utile posticiparne l'adozione rispetto al dibattito in Consiglio Comunale, attraverso il quale sarebbero stati prodotti eventuali aggiustamenti e modificazioni ritenuti necessari.

## 2. LE LINEE GUIDA DELLA PIANIFICAZIONE

### 2.1 *Modificazioni e dinamiche recenti dell'assetto territoriale*

Dalla redazione degli studi preliminari alla stesura del PRGC, le trasformazioni intervenute nel contesto comunale hanno avuto carattere episodico, in definitiva non sostanziale, mentre la generale inefficacia della programmazione dei grandi interventi da parte della Regione Puglia (partecipazione ai POP CEE, ritardi nella definizione dei Piani Urbanistici Territoriali, blocco delle iniziative ex lege 64/68, ecc.) non ha consentito che gli interventi di cospicue dimensioni, pur programmati per Molfetta, avessero realmente corso. Fanno eccezione la costruzione del Nuovo Mercato Ittico e l'attivazione della realizzazione del PIP di ponente, opportunamente servito dalla SS 16 bis (asse attrezzato Bari-Cerignola), infrastruttura a tutt'oggi non completata in tutte le opere previste di svincolo e raccordo con la viabilità secondaria di accesso alla città. L'attività edilizia è rimasta praticamente ferma per mancanza di strumenti pianificatori, una volta esaurite le potenzialità edificatorie del PEEP posto a sudovest della ferrovia; soltanto le più comuni attività di recupero edilizio, ristrutturazione e manutenzione svolte dalla imprenditoria locale hanno permesso la sopravvivenza del comparto produttivo delle costruzioni.

Il Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni dell'ottobre 1991, ha confermato una tendenza progressiva alla stasi demografica evidenziando altresì che i fenomeni riscontrabili a livello nazionale e regionale sono presenti anche localmente: riduzione del numero medio di componenti per famiglia, tendenza alla riduzione delle dimensioni medie degli alloggi nella nuova edificazione, aumenti del grado medio di istruzione e dell'età media dei residenti con conseguente invecchiamento della popolazione, significativa riduzione quantitativa della popolazione attiva in condizione professionale. Un quadro che, unitamente agli indicatori congiunturali dei settori produttivi, segnala una inequivocabile fase recessiva, aggravata tra l'altro dalle difficoltà economico-amministrative in cui versa l'intero apparato pubblico e istituzionale.

Il fenomeno, molto evidente sul territorio, dell'abusivismo edilizio e delle costruzioni di supporto alla conduzione dei fondi rustici ha fortemente inciso sulla integrità del patrimonio produttivo agricolo, producendo veri e propri insediamenti di case sparse ai margini della viabilità intercomunale nelle zone di confine con i comuni limitrofi, in particolare con Bitonto e Terlizzi. Il Piano si è preoccupato di normalizzare queste situazioni, adottando opportune misure per disincentivare in futuro tale costume.

Veniamo ai numerosi interventi legislativi in materia di edilizia e territorio. Pur essendosi verificate diverse occasioni di pianificazione di nuovi insediamenti attraverso le procedure delle leggi 179/92 (Programmi Integrati), 493/93 (Programmi di Recupero Urbano) art. 18 ex lege 203/91 (Interventi per il personale di P.S.), si segnala soltanto una proposta, giunta alla fase di esame regionale: si tratta di un intervento di nuova edificazione progettato ad Est del Villaggio Belgiovine e con esso confinante, limitrofo al tracciato della vecchia Strada Statale 16, facente capo al Consorzio MERAL e presentato all'esame della A.C. nel 1994. L'iter procedurale non è ad oggi concluso.

Nel campo del recupero edilizio, sono stati portati a termine i lavori di riqualificazione e recupero dell'isolato n° 7 nella Città Antica, per la quale è stato riapprovato il regime normativo già previsto dal Piano di Recupero ex lege 457/78 (novembre 1994), con opportune modificazioni e aggiornamenti.

Sono recentemente giunti ad approvazione regionale anche il Piano Particolareggiato di Recupero del Quartiere Catecombe, adottato fin dal 1985 (Del. CC n. 488 del 25.10.85) e il Piano Particolareggiato delle aree dell'ex Mercato Ortofrutticolo Comunale, adottato nel 1988. Sostanzialmente, nessuno di questi eventi urbanistici ha ancora avuto effetti degni di nota sul territorio: il nuovo PRGC ne ha tuttavia considerato, talvolta inglobandole nel proprio *corpus* normativo, le ricadute previste sull'assetto urbano.

Il Gruppo di Progettazione, nell'ambito delle attività generali connesse alla redazione del PRGC ha considerato prioritario il mantenimento di un rapporto di continuità, nel tempo, con la cittadinanza molfettese, rendendone in qualche modo stabile il quadro di riferimento rispetto alle azioni di governo territoriale espletate dall'Amministrazione Comunale e riversate di volta in volta nell'approntamento del PRGC.

## 2.2 *Rapporti e interazioni con l'hinterland*

La posizione geografica del Comune di Molfetta è oltremodo felice, essendo situata sulla costa del Mare Adriatico a circa 30 km da Bari in direzione nord, all'interno di una rete di centri urbani piuttosto specializzati nelle loro funzioni territoriali e produttive. Molfetta detiene il primato peschereccio del sud Adriatico e all'industria della pesca sono direttamente collegate importanti attività cantieristiche e di trasformazione e commercializzazione del pescato. In posizione mediana tra Bari e Barletta, Molfetta è ottimamente collegata ad entrambi i poli costieri della Provincia di Bari:

- dalla linea Ferroviaria FF.S. Bari-Bologna (stazione di transito) con meno di 20' di percorrenza per il capoluogo;
- dall'Autostrada A14 Adriatica, con meno di dieci minuti di percorrenza tra il Casello di Molfetta e quello Bari-Nord;
- dalla strada statale SS 16 bis (asse attrezzato Bari - Cerignola), che ha funzioni di tangenziale per ogni città costiera posta tra Bari e Margherita di Savoia e che consente di raggiungere l'uscita di Bari Centro in circa 15' e l'uscita per l'Aeroporto di Bari-Palese in circa 10';
- dalla strada (in buona parte dismessa dall'ANAS) ex SS 16 che attraversa tutti gli abitati costieri e che funge da collegamento direttissimo con Bisceglie, a nord, e con Giovinazzo a sud; essa consente l'accesso al litorale di levante in maniera particolarmente agevole.

Verso l'entroterra, una rete di strade provinciali assicura i collegamenti veicolari con Bitonto, Terlizzi e gli altri grandi comuni agricoli della Murgia barese, ai quali Molfetta assicura tra l'altro l'affaccio al mare.

Per maggiori approfondimenti si rimanda agli studi preliminari dei Rapporti di Settore.



### 2.3 *Ricognizione giuridica sul territorio*

Il Comune di Molfetta, con delibera di C.C. n. 398, in data 12.11.1971 adottava il PRG ed il RE del proprio territorio, opportunamente adattati e modificati con successive deliberazioni.

Gli atti venivano approvati con decreto della Giunta Regionale n. 1655 in data 23.04.1975. Successivamente il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 180 in data 18.10.1975, accoglieva totalmente le prescrizioni ed i chiarimenti contenuti nella relazione dell'Ufficio Urbanistica Regionale n. 593 del 06.08.1974, relativi al voto del CTA n. 1104 del 01.10.1974.

La Regione Puglia annullava il DR n. 1655 del 23.04.1977 e riapprovava con un nuovo Decreto n. 488 del 28.02.1977 il PRG ed il RE.

Dopo l'approvazione del PRG l'Amministrazione Comunale ha adottato numerose varianti, alcune delle quali approvate dalle competenti autorità regionali, inerenti le infrastrutture territoriali (strade, impianti tecnologici, localizzazione di strutture di servizio). Esse sono state recepite e confermate nella stesura del P.R.G.C..

#### 2.3.1 Gli strumenti attuativi

- \* *Piano Particolareggiato zona artigianale e piccola industria ex art. 27 della legge 865/71 (in variante al PRG).*  
Delibera di adozione del C.C. n. 284 del 27.03.1976, vistata per presa d'atto dalla Sezione Provinciale di Controllo prot. n. 29581/19038 del 16.07.1976; delibera di controdeduzione del C.C. n. 681 del 11.10.1976. Approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3105 del 23.05.1977. Il piano interessa una superficie totale di circa 56 ha.
- \* *Piano urbanistico particolareggiato per il risanamento, la conservazione e la salvaguardia dell'intero Centro Antico. Piano esecutivo di risanamento igienico-urbanistico, ristrutturazione e restauro del Comparto C del Centro Antico.*  
Delibera di adozione del C.C. n. 383 in data 11.06.1977 e n. 385 del 17.06.1977; delibera di controdeduzione del C.C. n. 208 del 27.04.1978.  
Il Piano è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 6594 del 27.10.1978.  
Il Piano interessa una superficie di circa 4,5 ha.
- \* *Piano particolareggiato del Parco Urbano attrezzato compreso fra le vie Terlizzi, di Bitonto e nuova strada di PRG.*  
Delibera di adozione del C.C. n. 482 del 23.11.1978. Il piano è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4630 del 30.05.1980. Successivamente il Piano è stato annullato con sentenza del TAR Puglia n. 202/1985.
- \* *Piano particolareggiato della zona boaria di PRG.*  
Delibera di adozione del C.C. n. 480 del 23.11.1978, vistata per presa d'atto della Sezione provinciale di controllo prot. n. 54383 del 27.12.1978. Approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4649 del 30.05.1980. Il piano interessa una superficie totale di circa 56 ha.
- \* *Progetto generale del porto di Molfetta.*

Il progetto, adottato con delibera del C.C. n. 492 del 20.05.88 ed approvato dalla Regione Puglia con delibera GR n. 509 del 25.02.92, prevede la riorganizzazione e disciplina in termini urbanistici ed edilizi delle attività cantieristica, navale, portuale nei tre ambiti di pesca, marina mercantile, nautica da diporto; affronta la problematica logistica e infrastrutturale sotto l'aspetto viario, autoportuale, commerciale del mercato ittico, nonché di riqualificazione e riconversione delle destinazioni d'uso di volumi e superfici esistenti in zona.

- \* *Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (in Variante al PRG).*  
Delibera di adozione del C.C. n. 346 del 23.04.1980; la variante e il piano di zona sono stati approvati con deliberazione della Giunta Regionale n. 11592 del 07.12.1981. Il piano interessa una superficie di circa 25,62 ha, con una cubatura complessiva di 421.847 m<sup>3</sup> per circa 4309 abitanti; superficie per standards circa 99.000 m<sup>2</sup>. Prossimo alla scadenza, il PdZ è praticamente esaurito.
- \* *Piano ASI (Area per lo sviluppo industriale).*  
Il territorio del comune di Molfetta è compreso nel perimetro dell'Area di Sviluppo Industriale, di cui all'art. n. 50 e seguenti del t.u. delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno, approvato con DPR 06.03.1978, n. 218 e successive modifiche.  
Il piano regolatore territoriale di coordinamento, di cui alla Legge 218/78, è stato approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 11.07.1970 e successivamente variato con Decreto Regionale n. 1299 del 26.07.1973 e Decreto Regionale n. 2803 del 02.04.1985.  
In esso si prevede la localizzazione di un agglomerato industriale nel territorio comunale, della superficie complessiva di circa 414 ha; tale previsione è stata recepita dal PRG vigente, in maniera conforme alla sistemazione delle aree pianificate di cui al progetto di Piano Particolareggiato in variante predisposto nel gennaio 1995 dallo stesso Consorzio ASI.
- \* *Piano Particolareggiato di Risanamento del quartiere Catecombe.*  
E' stato di recente approvato da parte del CUR della Regione Puglia il PP "Quartiere Catecombe".  
Detto piano, che è in sostanza un "Piano di Recupero", ai sensi della Legge 457/78 interessa un'area di 4,89 ha contenente 356 alloggi per complessivi 1140 vani.  
E' stato adottato con delibera del C.C. n. 488 del 25.10.1985 e approvato con Del. C.C. n° 17 del 07.02.1995 (presa d'atto S.P.C. prot. 2217 del 06.03.1995).
- \* *Zona per insediamenti produttivi.*  
Il PIP di Molfetta, relativo alle attività artigianali e di piccola industria esteso su una superficie di circa 55 ettari, approntato dal 1978, è in fase di avvio.
- \* *Piano Particolareggiato della maglia "B" compresa tra le vie Picca, Fornari, Terlizzi, linea FF S.*  
Predisposto nel 1987 in conseguenza del trasferimento del Mercato Ortofrutticolo, è stato approvato con Del. C.C. n. 19 del 15.03.1991 (presa d'atto S.P.C. prot. 2633 del 05.04.1991).

### 2.3.2 Ambiti territoriali

Con la Legge regionale n. 23 del 14.04.1980 sono stati definiti gli ambiti territoriali per la gestione dei servizi sociali e sanitari (USL) di cui alla legge 833/1978; in base a tale perimetrazione i comuni di Molfetta e di Giovinazzo appartengono alla USL BA 6.

Con la stessa Legge regionale, all'art. 3, si sancisce una analoga delimitazione per il distretto scolastico con il relativo CRSEC BA 6. Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 479 del 15.04.1987, in attuazione dell'art. 6 della Legge regionale n. 28/85 sull'individuazione degli ambiti territoriali turisticamente rilevanti, il territorio del Comune di Molfetta entra a far parte della zona di Bari Nord, sotto la competenza della Azienda di Promozione Turistica di Bari.

Il Comune di Molfetta fa parte dell'Area Metropolitana di Bari, così come perimetrata dal Consiglio Regionale della Puglia nel 1993.

### 3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il “dimensionamento” della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale (che nel seguito verrà indicato per semplicità con PRGC) può essere descritto come calcolo della capacità insediativa del Comune di Molfetta al termine del periodo di validità delle previsioni che sono alla base del piano stesso (15 anni dall'adozione dello strumento urbanistico)<sup>8</sup>, secondo quanto disposto dalla legislazione regionale urbanistica.

Tale calcolo riguarda non solo la crescita demografica con la conseguente e diretta necessità di abitazioni, ma anche i fabbisogni relativi ai settori produttivi, alle dotazioni di servizi per le residenze e per la collettività in generale; e soprattutto i futuri assetti urbani determinati dalle scelte di politica urbana e territoriale che l'Amministrazione Comunale ha indicato come prioritarie alla redazione del PRGC, ponendole a base del futuro sviluppo della città: favorire la crescita demografica parallelamente al soddisfacimento dei bisogni pregressi di elevati standards abitativi.

Quest'ultimo assunto é di importanza fondamentale per la comprensione del “disegno” del nuovo Piano Regolatore, sul quale é impossibile operare una semplice lettura quantitativa delle varie aree tipizzate ai fini del giudizio sulla correttezza del “dimensionamento”. La lettura quantitativa va infatti integrata ad una lettura qualitativa degli assetti urbanistici e territoriali e interpretata attraverso un dizionario “Politiche per il territorio - Sviluppo della Città”, la cui redazione é insita nella quotidiana vita amministrativa della Comunità molfettese.

A tale scopo valgono alcuni semplici esempi.

Perseguire (per scelta programmatica) il miglioramento della qualità della vita in Molfetta può avere, tra le tante ricadute socio-economiche, l'effetto di richiamare nuove domande residenziali dall'hinterland, ben al di fuori di qualunque prevedibilità statistica; laddove la risposta del Piano é quella di rendere più flessibili gli strumenti per le azioni di trasformazione del territorio e più integrate le funzioni abitative urbane.

Ancora: il rendere conveniente e agevole l'impianto di attività produttive di tipo artigianale e industriale, attraverso la strutturazione di aree appositamente individuate e normate, può attivare nel territorio comunale economie di scala tali da incrementare virtuosamente l'insediamento di aziende di settore, innescando ulteriori processi di induzione imprenditoriale.

Questi argomenti sono stati affrontati nel corpo dei Rapporti di Settore, nei quali le modalità di calcolo previsionale avevano già tenuto conto delle potenzialità di sviluppo intrinseche alle scelte espresse di politica territoriale, ed avevano permesso di raggiungere alcune determinazioni quantitative, secondo quanto consigliato e descritto metodologicamente nella Delib. G.R. n° 6320/1989 in attuazione dell'art. 15 della L.R. 56/1980.

Nella prima stesura le stime erano, per forza di cose, determinate dai dati statistici disponibili a tutto il 1987 e coprivano il quindicennio fino all'anno 2003, con verifica

---

8. Tale assunto é valido purché dalla data di adozione del PRGC alla data di definitiva approvazione trascorra un tempo ragionevolmente breve e comunque non superiore a due anni circa.

della proiezione prevista allo scadere del 1° quinquennio (1993) successivo alla adozione del Piano.

In seguito la disponibilità degli aggiornamenti demografici a tutto il 1993 e soprattutto la pubblicazione dei dati del Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni 1991, ha permesso di aggiornare le previsioni all'anno 2007 (con verifiche intermedie all'anno 1997). Si sottolinea in questa sede che le funzioni statistiche demografiche calcolate in occasione dei Rapporti di Settore, si sono rivelate estremamente vicine all'andamento reale del fenomeno, con scostamento calcolato rispetto ai dati del Censimento 1991 (30 ottobre) di sole 34 unità residenti in meno tra la curva teorica di interpolazione lineare corretta e la curva effettiva (dato percentualmente trascurabile). Sono state cioè con ottima attendibilità descritte e trasformate in indici statistici, le principali caratteristiche della dinamica demografica comunale ipotizzata nel quinquennio 1987-1994. Considerando, pertanto, ancora valide quelle funzioni statistiche demografiche e le loro conseguenze sui fabbisogni abitativi, si espone di seguito la situazione demografico-abitativa nella proiezione di validità del PRGC a partire dalla presa d'atto formale del Progetto di 1a fase, avvenuta nel maggio 1993.

**TAB. 1 POPOLAZIONE RESIDENTE**

CENS. 1971	CENS. 1981	1987 (RAPP. SETTORE)	CENS. 1991
63.625	65.625	64.424	66.839

DATI ISTAT

**TAB. 2 TASSI DI SVILUPPO DEMOGRAFICO**

MEDIE ANNUE (TASSO MEDIO ANNUO DI CRESCITA%)					
1971-'81	1981-'87	1981-'91	1977-'92	1987-'91	MEDIA DELLE MEDIE
+ 0,46	+ 0,16	+ 0,21	+ 0,04	+ 0,32	0,22

**STIMA AL 1997 (\*), ab. 67.577**

**STIMA AL 2007 (\*), ab. 69.079**

(\*) con un incremento annuo pari al 0,22% composto al quindicennio con coefficiente di correzione dell'indice di natalità tendente a zero

Una verifica della stima precedente fatta attraverso gli indici di incremento del saldo naturale e migratorio della popolazione porta ai seguenti risultati:

<b>POPOLAZIONE 1987, ab.</b>	64.428
<b>POPOLAZIONE 1991 (ottobre), ab.</b>	66.839
<b>POPOLAZIONE AL 31 DIC. 1992, ab.</b>	66.668

**TAB. 3 INCREMENTI ANNUI PREVISTI**

	<b>1991-1997</b>	<b>1998-2007</b>
SALDO NATURALE%	0,22	0,25
SALDO MIGRATORIO%	-0,20	0,00
SALDO TOTALE CORRETTO% (*)	0,03	0,15
<b>POPOLAZIONE STIMATA 1997, ab.</b>		67.848
<b>POPOLAZIONE STIMATA 2007, ab.</b>		68.916

Entrambi i metodi seguiti per il calcolo, come si vede, producono proiezioni al 2007 sensibilmente comparabili (69.079 abitanti contro 68.916); il Piano viene dunque prudentemente proporzionato per una previsione di popolazione residente al 2007 pari a 69.100 abitanti circa.

Il dimensionamento demografico é l'elemento portante delle altre valutazioni quantitative dello sviluppo urbano e territoriale; vediamone innanzitutto le conseguenze sulla valutazione sul patrimonio edilizio, mediante l'aggiornamento delle stime già fatte nei Rapporti di Settore.

Il metodo ritenuto più idoneo al calcolo del fabbisogno abitativo si basa sui seguenti fattori:

- il trend di sviluppo demografico già precedentemente calcolato;
- il numero delle famiglie ipoteticamente residenti al 2007;
- il numero medio tendenziale di componenti per famiglia alla stessa data;
- il numero medio di stanze per abitazioni, tenendo conto che si ipotizza insediata una famiglia per ogni abitazione idonea disponibile.

Tale metodo di calcolo, consente di ricavare non solo informazioni quantitative sui fabbisogni abitativi, ma anche indicazioni sulla definizione tipologica degli stessi.

(\*)  $S_t = \frac{N_i + M_i + I}{2}$

dove  $N_i$  é il saldo naturale della popolazione per anno;  $M_i$  é il saldo migratorio per anno;  $I$  é l'incremento totale nel periodo considerato.

Con riferimento a quanto già ampiamente esposto nel Rapporto di Settore n° 2 si é ipotizzato che il numero medio di componenti per famiglia residente tenda ad assumere nel 2007 il valore di 2,95 componenti/nucleo.

In tale ipotesi, la congruenza con l'indice di affollamento 0,80 ab/stanza imporrebbe il dimensionamento medio proiettivo di 3,70 stanze/abitazione, valore che é pienamente rispondente ai valori di trend riscontrabili a scala sovracomunale e nazionale.

Nella seguente tabella si riporta il calcolo del fabbisogno residenziale in ragione del numero di famiglie residenti, nella ipotesi di sviluppo demografico adottato. Tale calcolo tiene conto dei seguenti fattori:

- totale delle abitazioni censite al 1991 (occupate e inoccupate);
- attività edilizia trascurabile nel periodo post-censuario fino a tutto il 1993;
- aliquote di costruito (in numero di stanze) da considerarsi inidonee all'uso residenziale per effetto delle future ristrutturazioni edilizie e degli alloggi impropri;
- abitazioni "fisiologicamente" inoccupate per fenomeni di mercato;
- fabbisogni di immobili per usi non residenziali.

**TAB. 4 - COMPOSIZIONE TIPOLOGICA DEI NUCLEI FAMILIARI - CONFRONTO 1981-1987-1991**

FAMIGLIE PER (COMPONENTI)					
ANNO	1	2	da 3 a 5	6 ed oltre	TOTALE
1981	2.779	3.033	/	/	19.605 (64.928)
1987	/	/	/	/	21.431
1991	3.713 (*)	4.542	12.527 (48.468)	823 (5.340)	21.605 (66.605)

(\*) Di cui 3.641 non in coabitazione

FONTE: ELABORAZIONE DATI COMUNE/ISTAT

La previsione dei nuclei familiari residenti al 2007 viene ad essere dunque di 23.400 circa, in ragione dei 69.100 residenti nel Comune con un numero medio ipotizzato di 2,95 componenti/nucleo.

**TAB. 5 CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN FUNZIONE DELLE FAMIGLIE RESIDENTI**

	PARZIALI	TOTALI
1. FAMIGLIE RESIDENTI NELL'ANNO 1991, N°		21.605
2. STIMA NUMERO FAMIGLIE ALL'ANNO 2007, N.°		23.420
<b>DOTAZIONE ATTUALE DI ABITAZIONI</b>		
3. TOTALE ABITAZIONI CENSITE AL 1991, N°	22.711	
4. TOTALE ABITAZIONI COSTRUITE DOPO IL 1991, N°	--	22.711
5. ABITAZIONI INIDONEE (OPPURE DA CONSIDERARE PERSE NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO PER ESIGENZE TIPOLOGICHE E TECNOLOGICHE) VALUTATE IN FUNZIONE DEL NUMERO DI STANZE AL CENSIMENTO 1991: N°		
- IL 100% DI QUELLE OCCUPATE COSTITUITE DA 1 STANZA	563	
- IL 40% DI QUELLE OCCUPATE COSTITUITE DA 2 STANZE	1.118	
- IL 5% DI QUELLE OCCUPATE COSTITUITE DA 3 STANZE	308	
- IL 30% DI QUELLE NON OCCUPATE AL 1991	364	
6. ABITAZIONI "FISIOLOGICAMENTE" NON OCCUPATE RISPETTO AL TOTALE PARI AL 3%, N°	681	<b>2.670</b>
7. TOTALE ABITAZIONI IDONEE E DISPONIBILI AL 1991 (1), N°		<b>20.041</b>
8. ABITAZIONI ANCORA REALIZZABILI NELL'AMBITO DEL PRG vigente (1)		190
9. FABBISOGNO RESIDUO DI ABITAZIONI AL 2007 (3), N°		<b>3.189</b>
10. FABBISOGNO DI UNITA' IMMOBILIARI PER TERZIARIZZAZIONE E SECONDARIZZAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE, N° (2)		480
11. FABBISOGNO COMPLESSIVO DI ABITAZIONI AL 2007, N°		3.669
12. NUMERO MEDIO STANZE PER ABITAZIONI AL 2007 ST/AB.		3,75
13. FABBISOGNO COMPLESSIVO STIMATO DI STANZE AL 2007, N°		<b>13.760</b>

(1) stime

(2) 15% della quantità al punto 9

(3) obiettivo di Piano: una abitazione per nucleo familiare



**TAB. 6 CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN FUNZIONE DEGLI ABITANTI RESIDENTI**

1. Popolazione residente nel 2007	n.	<b>69.100</b>
2. Indice di affollamento medio comunale al 2007	Occ/st.	0,80
3. Dotazione di stanze al 2007	St.	86.375
<hr/>		
4. Totale stanze censite al 1991	n.	<b>76.025</b>
5. Totale stanze costruite dopo il 1991 (stima)	n.	-
6. Stanze inidonee oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche valutate in funzione dell'età delle costruzioni (da detrarre):		
il 30% di quelle costruite prima del 1919	3.135	
il 20% di quelle costruite tra il 1919 e il 1946	2.015	
il 5% di quelle costruite tra il 1947 e il 1960	833	
7. Stanze "fisiologicamente" non occupate rispetto al totale pari al 3%	2.503	
	in detrazione, n. stanze	8.486
8. Stanze idonee disponibili al 1993	n.	<b>73.938</b>
<hr/>		
9. Fabbisogno di edilizia residenziale al 2007	stanze	12.437
10. Fabbisogno aggiuntivo di stanze per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale (1)	stanze	1.865
11. Fabbisogno complessivo stanze al 2007 (2)	stanze	<b>14.302</b>

(1) 15% della quantità al punto (9).

(2) Considerando l'indice di affollamento pari a 0,80 ab/stanza

La stima effettuata sul fabbisogno abitativo al 2007, pur con l'approssimazione derivante dall'uso di tecniche statistiche basate sui trends attualmente rilevati a carico dei fenomeni di settore, può considerarsi prudente, stante l'aver assunto tutte le funzioni descrittive in attenuazione - più o meno marcate - nel prossimo quindicennio. Cautelativamente si considera valida la previsione di un fabbisogno di 14.400 nuovi vani.

Il calcolo delle stanze occorrenti, dunque, ingloba il fabbisogno residenziale, quello per

le attività terziarie connesse alla residenzialità previste nel D.M. 1444/68 e sconta il dato - già ampiamente acquisito - dell'indice di affollamento pari a 0,80 abitanti/stanza. Considerando che a livello nazionale in trend dello stesso indice é vicino a 0,75 e che nella stessa Molfetta l'indice 0,80 é già riscontrabile in alcune zone urbane, sembra di poterne fare un obiettivo medio certamente perseguibile a medio termine in tutto il territorio comunale.

E' consigliabile ed opportuno che si proceda ad una puntuale verifica delle previsioni allo scadere di ciascuno dei due lustri intermedi nel periodo di validità delle previsioni di piano. Non é inutile ricordare a questo punto che, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/1980, la validità giuridica del Piano Regolatore Generale Comunale non decade al termine del quindicesimo anno dalla approvazione: la Legge Urbanistica (art. 11, L. n° 1150 del 1942) non impone infatti alcun limite di validità alla normativa dettata dalla pianificazione urbanistica generale. Vengono invece a perdere di validità le previsioni quantitative sulle quali si é dimensionata la pianificazione, e ciò al fine di consentire l'attualizzazione delle stesse e le opportune correzioni e/o integrazioni allo strumento urbanistico generale.

Ciò premesso la dimensione urbana di Molfetta nel 2007, dove per dimensione urbana si intende il complesso delle aree urbanizzate e/o da sottoporre a processi di urbanizzazione, può essere dimensionata in circa 170 ettari. Con riferimento all'elaborato grafico allegato "Zonizzazione del territorio", la dimensione urbana di Molfetta al 2007 viene a coincidere con i limiti più esterni delle zone di territorio sottoposte a disciplina urbanistica al netto delle aree agricole.

Il parametro di riferimento necessario a collegare la quantità di residenti con le volumetrie edificabili é pari a 100 m<sup>3</sup>/vano, di cui 80 m<sup>3</sup> ad uso residenziale e 20 m<sup>3</sup> ad usi non residenziali di servizio alla residenza (così come prescritto dal D.M. 1444/68).

Si sottolinea il fatto che l'adozione del parametro di riferimento suddetto implica l'adozione di un valore convenzionale per l'altezza di piano degli edifici pari a 3,25 m, così come riportato e definito nel testo delle N.T.A. del PRGC. A ciascun abitante residente corrisponde, quindi, un vano ideale di superficie pari a:

$$1,2 \times 100/3,25 = \sim 35 \text{ m}^2$$

comprensivo della relativa quota pro-capite di attività terziarie.

Partendo da tale prescrizione, la necessità di disporre di circa 14.400 nuovi vani sia per i nuovi residenti, sia per la necessità di abbattere gli indici di affollamento in alcune zone urbane ed eliminare gli alloggi impropri, fatta salva la possibilità di recuperare alla funzione abitativa un certo numero di stanze mediante operazioni di riqualificazione/ristrutturazione edilizia, porta a stimare in 1.440.000 metri cubi la quantità di nuova edificazione necessaria, da allocare sia nelle previste zone di espansione, sia nelle zone di ristrutturazione urbana.

Di conseguenza, avendo adottato come indice medio di fabbricabilità di comparto nelle zone di espansione tipo "C"  $I_{fc} = 0,87 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , la superficie territoriale delle zone residenziali di espansione, strettamente necessaria ad assicurare gli standards abitativi di progetto sarà pari a circa 140 Ha.

Nelle tavole di Piano é stata proposta una suddivisione delle zone di espansione "C" in 17 comparti edificatori, per ognuno dei quali, in fase di progettazione urbanistica di attuazione, verranno specificate le soluzioni tipologiche e compositive degli interventi edilizi.

Infatti, pur partendo da un indice volumetrico di comparto pari a  $0,87 \text{ m}^3/\text{m}^2$  uguale per tutti, i vari Comparti contengono aree a diversa utilizzazione urbanistica: residenza, servizi urbani, viabilità, verde pubblico, zone di tutela idrogeologica; in ragione dell'incidenza di tali aree sulla superficie totale di comparto varia su di esso l'indice fondiario applicabile e di conseguenza la densità - e la tipologia - dell'edificato insediabile.

## 34. IL PROGETTO DELLA VARIANTE GENERALE AL PRGC

### 4.1 *Il sistema relazionale territoriale stradale*

Ricordiamo che la stesura definitiva degli elaborati di PRGC é stata preceduta da una fase di approfondimento di tutte le problematiche afferenti alla infrastrutturazione del territorio, denominata "Bozza".

In quella occasione erano stati sottoposti alle valutazioni dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio Tecnico Comunale degli elaborati grafici sui quali erano riportate le sedi della maglia stradale di Piano così come progettate in funzione degli obiettivi del PRGC. Nell'elaborato finale sono ora presenti, in forma grafica, i risultati del dibattito tecnico-amministrativo sorto attorno al precedente documento, ulteriormente affinati e rielaborati in funzione del dibattito svoltosi in Consiglio Comunale.

Nell'ambito del quadro programmatico dello sviluppo del territorio di Molfetta, il progetto dell'assetto infrastrutturale svolge un ruolo primario. Non è infatti ipotizzabile che la trasformazione fisica ed economico-produttiva della città possa avvenire in mancanza di un disegno organico e contestualizzato delle reti trasportistiche - e quindi indirettamente anche impiantistiche - il quale riconnetta i subsistemi urbani esistenti e che necessitano di estesi interventi di razionalizzazione futuri: Piano ASI, zone omogenee artigianali e industriali, zone per attività primarie, centro urbano esistente, espansioni residenziali e di servizio, zona portuale, etc.

Il progetto dell'infrastrutturazione del territorio comunale di Molfetta è interrelato alla rete delle sedi stradali principali esistenti:

- l'Autostrada A14, con il casello di Molfetta attestato all'incrocio con la strada provinciale Molfetta-Terlizzi;
- la Strada Statale 16bis (asse attrezzato Bari-Cerignola), con funzioni di circonvallazione strutturale dell'abitato molfettese e nuovo asse portante delle localizzazioni produttive ad ovest della città (Area ASI, Zona Boaria, Zona Artigianale, nuovo Mercato Ortofrutticolo);
- l'impianto radiale delle strade provinciali<sup>9</sup> che collegano Molfetta a Ruvo di Puglia, Terlizzi, Bitonto, le quali caratterizzano fortemente il modello insediativo rurale del Comune, fornendo al territorio agricolo un'importante rete relazionale ad alta accessibilità.

Rispetto alle su richiamate infrastrutture viarie, il PRGC riporta le seguenti previsioni:

- 1) Rafforzamento della strada statale 16 bis tramite l'affiancamento di complanari lungo gran parte del suo tracciato, a servizio delle aree di attraversamento suburbano e soprattutto alla interconnessione tra le zone destinate ad attività produttive. Il progetto comprende un riesame funzionale degli svincoli già esistenti o in costru-

---

9. Il tracciato di queste strade è generalmente aderente ai percorsi storici di collegamento tra centro abitato in età romana e alto medievale.

zione da parte dell'ANAS e l'introduzione di un ulteriore raccordo con la città all'altezza del progettato sovrappasso ferroviario di via Togliatti.

- 2) Rafforzamento della strada mediana immediatamente a sud delle zone residenziali di espansione dei Lotti 2 e 10, alla quale viene dato il compito di fungere da raccordo degli assi viari provinciali preesistenti e da asse di ribaltamento funzionale dell'insediamento urbano. In particolare, la nuova strada, in parte già esistente, distribuisce la viabilità secondaria nelle nuove aree di espansione raccordandole alle previsioni di servizi a carattere urbano situate in adiacenza della città storica.
- 3) Attribuzione di qualità sia tecniche sia posizionali alla rete stradale esterna, in modo che interrompa la spiccata radialità della viabilità storica e raccordi le direzioni principali di traffico in maniera da alleggerirne l'obbligatorietà dei percorsi da e per la città secondo direzioni fisse.
- 4) Perseguimento del raccordo progettuale con il piano delle Ferrovie dello Stato che prevede l'eliminazione delle barriere a raso lungo la linea Adriatica, attraverso due sovrappassi viari ad est e ad ovest dell'abitato (entrambi oggetto di progetti in itinere) ed un sottopasso nella zona dell'attuale Stazione ferroviaria, in proseguimento di Corso Umberto verso le nuove espansioni urbane a sud della ferrovia.
- 5) Predisposizione della maglia stradale principale di PRG in funzione di strumento coadiutore della corretta disciplina degli usi del territorio.
- 6) Potenziamento del raccordo stradale tra SS 16bis, svincolo ovest, e la zona del Porto.

#### 4.2 *Grandi infrastrutture di trasporto: la Ferrovia*

Il territorio del Comune di Molfetta è attraversato longitudinalmente in direzione NW-SE dalla linea ferroviaria FF.S. Adriatica, con stazione di transito situata in posizione centrale rispetto all'abitato. La zona ferroviaria, così come individuata dal Piano, corrisponde alle esigenze di ammodernamento delle Ferrovie, sia in ordine al Progetto Alta velocità, sia in ordine al problema degli attraversamenti stradali della linea ferroviaria, per i quali esiste un progetto dell'Ente di eliminazione dei passaggi a livello. Tale progetto è in corso di esecuzione ed è stato integralmente recepito dal PRGC: esso prevede l'attraversamento in sovrappasso delle vie Togliatti e della S.V. Venere nonché il sottopasso di tutti gli altri attraversamenti urbani N-S.

Il ruolo della Ferrovia nell'ambito delle attività produttive nel comune è strettamente legato sia allo sviluppo e alla realizzazione del Piano ASI sia della zona artigianale e commerciale. E' scontata la necessità di provvedere alla realizzazione di punti di scambio intermodale per il trasferimento delle merci, anche in considerazione del potenziamento dell'infrastruttura portuale. Uno di questi punti potrebbe essere localizzato nelle aree ferroviarie da dismettere ricadenti nell'ex lotto 10, in funzione dello scambio passeggeri gomma-rotai.

Si segnalano alcune modificazioni ipotizzate in funzione della dismissione di aree ferroviarie in disuso nella organizzazione urbanistica del Lotto 10: tali aree potranno essere utilizzate anche per la realizzazione dei servizi di quartiere ad oggi insufficienti.

#### 4.3 *Grandi infrastrutture di trasporto: il Porto*

La questione del Porto è per Molfetta un nodo complesso, nel quale convergono sia problematiche di tipo infrastrutturale - con importanti riflessi territoriali - sia argomenti legati alla vita economica e sociale della città. Il Porto di Molfetta fa parte della categoria dei "porti regionali", essendo stato così classificato con R.D. n. 5053 del 07.08.1887 come di 2<sup>a</sup> categoria, 2<sup>a</sup> classe.

Il nuovo PRGC ha recepito il Progetto Comunale del Porto, adottato fin dal 1986, revisionato nel 1992 e approvato con Del. G.R. n. 509 del 25.02.92.

Sono state riportate dal Progetto le sistemazioni previste sulle aree demaniali e le opere a mare, senza modificarne l'assetto funzionale e localizzativo. Per quanto riguarda, invece, le opere interferenti con il retroterra urbano e infrastrutturale, si è riorganizzata la loro interrelazione con il territorio e con la infrastruttura portuale, in ragione della necessità di rendere congruenti i due distinti livelli di pianificazione e progetto.

Tale necessità è sostenuta dalla importanza primaria della relazione spaziale e funzionale tra Porto e struttura urbana, potenziata, tra l'altro, dalla costruzione dell'approdo turistico.

Le modificazioni hanno dunque coinvolto:

- a. la sistemazione delle aree a parco urbano e parcheggi pubblici intorno al Santuario della Madonna dei Martiri;
- b. l'asse stradale di collegamento tra piazzale principale del Porto merci e viabilità esistente, compresi gli svincoli e gli incroci;
- c. la posizione dell'autoporto, riportato all'interno delle aree per attività produttive in adiacenza alla SS 16 bis;
- d. le previsioni funzionali e volumetriche interessanti il fronte edilizio verso mare della città compreso tra Madonna dei Martiri e il vecchio Mercato Ittico, che il PRGC tipizza come "Zone di completamento urbano B7".

#### 4.4 *Il sistema relazionale interno*

Il PRG razionalizza, laddove necessario, l'assetto della viabilità esistente all'interno della zona già urbanizzata evitando, ove possibile, di abbandonare i tracciati storici delle strade urbane. Si è provveduto, tra l'altro, a correggere le previsioni del vigente PRG incompatibili con la situazione dello stato di fatto e a prendere atto delle realizzazioni di tronchi stradali, anche marginali e/o rurali effettuate nel periodo di validità del precedente PRG anche in integrazione dello stesso.

La viabilità di Piano prevista a servizio delle nuove zone di sviluppo della città persegue la logica di ottenere maglie territoriali il più possibile omogenee e regolari servite da tutti i lati da strade di opportuna dimensione appoggiate, quando necessario, a raddoppi di carreggiata, in modo da consentire la formazione di vie di scorrimento alberate, con l'intenzione di promuovere interventi di addolcimento dell'impatto infrastrutturale sul paesaggio urbano.

La viabilità di Piano assume in ogni caso il ruolo di principale ordinatore funzionale degli interventi insediativi, permettendo in prospettiva la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e delle reti energetiche secondo tracciati prefissati. Nella

normalizzazione degli interventi sulla viabilità urbana di PRGC è stato dato rilievo alle seguenti questioni:

- larghezza della sede stradale;
- dotazioni di opportune sedi per il parcheggio delle auto;
- arredo urbano delle pertinenze stradali;
- rapporto della viabilità con i luoghi d'incontro sociale;
- tipologia delle pavimentazioni;
- accorgimenti per la limitazione e dispositivi di monitoraggio degli inquinamenti.

Il PRGC integra le previsioni del Piano Comunale dei Parcheggi relativamente alle autorimesse interrate previste, mentre auspica che l'Amministrazione Comunale affronti il tema "Traffico" in maniera coordinata con il PRGC attraverso l'apposito strumento di pianificazione e controllo, attualmente in fase di redazione.

#### 4.5 *Il sistema delle aree per la residenza*

L'assetto che il nuovo strumento urbanistico disegna per il sistema insediativo comunale è incentrato sul riequilibrio urbano tra residenze, servizi e attrezzature di interesse generale.

Il PRGC vigente (Piano "Pane" dal nome del progettista) è stato praticamente esaurito nelle sue previsioni insediative, se non per piccoli residui di edilizia residenziale ancora localizzabili nel Lotto 2 e per gli insediamenti nel PEEP di Ponente, in corso di completamento. Le aree di espansione comprese nel vecchio PRGC sono, dunque, assimilabili a zone di completamento urbano.

Il nuovo PRGC ha ritenuto di introdurre alcuni elementi di complessità nel sistema residenziale generale, assumendo come un dato di fatto la varietà delle situazioni urbanistiche ed edilizie comprese nella parte "storica" della città (Molfetta vecchia, Centro Storico, espansione sette-ottocentesca, espansione urbanistica) e nelle sue più recenti propaggini (Piani di Zona ex lege 167/62 di Levante e di Ponente, nuovo PEEP, Lotti 2 e 10).

Il risultato della successione temporale degli interventi edilizi consiste in un tessuto edilizio urbano estremamente compatto, privo di zone di raccordo attrezzato, nel quale gli spazi pubblici coincidono essenzialmente con le strade e le piazze della città ottocentesca e i servizi per la residenza sono in gran parte localizzati nell'espansione degli anni '70 di questo secolo, in misura insufficiente dal punto di vista quantitativo e carente sul piano della qualità e dei raggi di influenza efficaci.

A tale compattezza si contrappongono, in forte contrasto, gli episodi dispersi sul territorio di Madonna delle Rose e del Villaggio Belgiovine, i quali seppure in diverse misure e con diverse caratteristiche, sono luoghi di residenzialità extraurbana con bassa o bassissima densità edilizia in totale assenza di servizi e infrastrutture pianificate. Le nuove zone di espansione residenziale (le zone "C" ex DM 1444/68) vanno interpretate essenzialmente come serbatoi di risorse per la dotazione strutturale del territorio e capaci di ricucire gli strappi tipologici nell'uso. Esse sono state, tra l'altro, in gran parte integrate alle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale (lame, aree di costa, zone di protezione archeologica, ecc.) in maniera da costituire in partenza un fattore di coordinamento funzionale degli Usi del territorio.

#### 4.5.1 La Città vecchia e le zone urbane storico-ambientali

Il PRGC ha imposto una nuova perimetrazione della Zona omogenea "A", nella quale risultano ora inglobate, oltre alla Città Antica e alla Città Vecchia, anche il Quartiere "Catecombe" e le espansioni urbane ottocentesche e umbertine.

Si sono così volute rispettare non soltanto le indicazioni espresse dall'Amministrazione Comunale nei suoi documenti programmatici, ma anche le oggettive caratteristiche della città storica, le cui espansioni costituiscono certamente, nei vari periodi, ambiti tipologicamente omogenei e importanti, meritevoli di particolare tutela. Ne è derivata una suddivisione in due sottozone (A1 e A2) separatamente normate dalle NTA in funzione del diverso assetto edilizio ed urbanistico.

Il PRGC ha recepito al proprio interno i Piani di secondo livello approntati e vigenti per la Città Vecchia - del quale è stata riadottata la normativa con deliberazione CC n. 88 del 25.11.1994 - e del quartiere "Catecombe", per entrambi i quali risultano in corso procedure di progettazione e finanziamento per alcuni interventi di recupero edilizio.

Nell'ambito delle tematiche del recupero urbano nella Città Storica, il PRGC esprime alcune azioni di grande incisività:

- a. l'intenzione di proteggere la Città Antica dall'erosione marina attraverso la costruzione di una banchina frangiflutti pedonabile, posta a pelo d'acqua, con accessi dal Lungomare Colonna e dal Molo S. Michele.  
La barriera, permeabile alla marea in più punti, consentirebbe tra l'altro in alcune ore del giorno di godere passeggiando della vista dal mare della Città Antica e del complesso monumentale di S. Corrado; assolve alla funzione primaria di eliminazione dell'impatto diretto delle onde con la scogliera che sorregge l'edificato.
- b. la pedonalizzazione dell'area comprendente Piazza Garibaldi, la banchina e l'avamposto attuale mediante la realizzazione di un sottopasso stradale veicolare al di sotto di via D. Alighieri che collega direttamente la banchina S. Domenico con via Garibaldi e via Ten. Fiorino, eliminando completamente le interferenze del traffico veicolare con l'intensa vita comunitaria che si svolge in questi luoghi.

#### 4.5.2 Zone di completamento urbano

L'esame del tessuto edificato esistente, effettuato in comparazione con gli studi del prof. Pane che portarono all'individuazione puntuale delle categorie di edifici riportate nel precedente PRG (tutela, trasformabilità, sostituzione), in uno con le volontà manifestate dal governo locale, hanno portato alla individuazione di diversi ambiti generalmente omogenei nelle loro caratteristiche urbane ed edilizie nelle zone di completamento urbano. La logica seguita, che trova puntuale riscontro nelle norme tecniche di attuazione del presente piano è quella di contribuire alla conservazione dell'ambiente urbano - valorizzandone le parti più interessanti dal punto di vista storico-architettonico - mediante una graduazione nella possibilità di intervento da parte degli operatori e vincolando in ogni caso l'Amministrazione alla redazione di studi pianificatori approfonditi.

#### 4.5.3 Metodologie e definizioni degli interventi edilizi nelle zone "A" e "B"

Nell'elaborazione del Piano è stato preso in considerazione il problema della struttura



urbana e della importanza delle preesistenze nelle parti storiche di Molfetta, nella previsione di una progressiva nuova organizzazione degli interventi edilizi che comprenda sia la conservazione e la permanenza di impianti e organismi originari, sia la giusta dimensione dei successivi mutamenti morfologici, laddove possibili e consentiti.

La politica di conservazione degli organismi edilizi e dei luoghi urbani può trovare una sua reale e ragionevole attuabilità solo se viene collocata nelle linee di Piano attraverso la corrispondenza tra modelli di intervento - determinati dall'applicazione ai casi concreti delle tecniche del recupero edilizio urbano - e le opportune valutazioni di fattibilità sociale ed economica. Deve inoltre essere assicurata la qualità insediativa nelle zone di intervento mediante il rispetto degli standards urbanistici, sia riqualificando quelli già esistenti sia recuperandone gli eventuali deficit - qualitativi e quantitativi - in aree immediatamente interagenti e collegate con le parti urbane edificate sedi degli interventi di trasformazione/conservazione.

Riconosciuto il fatto che la struttura della città storica è il risultato unitario di un processo continuo di costruzione/manutenzione articolatosi nel tempo in successive aggregazioni edilizie e infrastrutturali, è necessario definire alcuni parametri di valutazione della legittimità degli interventi edilizi sul patrimonio architettonico: un primo parametro è la qualità storico/architettonica, nel quale comprendere i giudizi di merito sul valore testimoniale degli oggetti edilizi (è il caso delle zone "A"); un secondo parametro è quello della "tipologia edilizia", presa a misura della qualità intrinseca e formale dei processi di aggregazione e formazione urbana e dei successivi modi di intervento.

Le tipologie urbane, infatti, come quelle edilizie, hanno un ruolo primario nella costruzione della forma e della struttura della città: in alcuni casi si pongono come necessarie invarianti del processo di riqualificazione e recupero, soprattutto in riferimento agli episodi "vernacolari" distinguibili nei tessuti edilizi di impianto ottocentesco e del primo novecento, in altri assumono rilievo per esigenze economiche, sociali, simboliche.

Nel caso di Molfetta l'analisi morfologica degli episodi urbani nelle zone "A" ha messo in luce il rapporto strettissimo tra le fasi successive dell'espansione urbana, senza evidenziare soluzioni di continuità tra struttura residenziale e episodi di maggiore interesse architettonico (palazzi, chiese, piazze), registrando inoltre una grande omogeneità formale e volumetrica dell'insediamento ottocentesco-primo novecentesco.

Nell'ambito delle realizzazioni edilizie ottocentesche e del primo tempo del nostro secolo, ad esempio, emergono numerosi edifici, le cui caratteristiche tipologiche e architettoniche sono riconducibili ad una matrice unitaria della utenza che li ha voluti e abitati e che possono a ragione definirsi come strutture edilizie tipiche del Comune: essi hanno infatti una organizzazione distributiva e compositiva assolutamente originale e devono essere perciò per quanto possibile tutelati e conservati. Si rimanda a quanto prescritto dalle NTA del PRGC per la loro necessaria catalogazione e per le metodologie di intervento.

Per definire con sufficiente precisione gli ambiti metodologici di azione, sono state individuate alcune sottozone anche nell'ambito della zona "B", denotata ciascuna dalle particolari condizioni contestuali dell'edificato e della struttura degli spazi d'uso pubblico.

E' evidente che la massima attenzione nelle modalità di intervento, deve essere soprattutto applicata nell'ambito delle zone "A", riservandola nelle zone "B" ai complessi ambientali e/o edilizi particolarmente caratterizzati in senso storico, tipologico, architettonico o del tessuto urbano. Ciò trova la sua ragione d'essere nel modo in cui si considera l'opera del passato nel suo aspetto di testimonianza, per consentire la sua trasmissione al futuro.

#### 4.5.4 Espansione

La rappresentazione grafica del Piano riporta l'individuazione di ogni singola maglia della zonizzazione, ed é relazionata alle relative quantificazioni in ordine alla superficie di zona e delle eventuali pertinenze ai fini del calcolo della volumetria ammissibile (vedi tabelle riassuntive in coda alla presente relazione).

L'intenzione progettuale manifestata dal Piano attraverso le sue N.T.A. compone le zone di espansione residenziale in sistemi di zonizzazione integrata del territorio nei quali siano sempre presenti anche le altre occasioni di attrezzatura dello spazio urbanizzato in funzione della migliore qualità del vivere.

Nell'insieme delle possibilità di pianificazione attuativa offerte dall'attuale regime legislativo, particolare attenzione deve riguardare l'istituto del Piano di Comparto, così come previsto dalla Legge Regionale n° 6 del 1979 e successive modificazioni e integrazioni.

Si noti che la definizione regionale é ben diversa da quella contenuta nella Legge Urbanistica Nazionale: mentre quest'ultima istituisce il Comparto edilizio (ovvero urbanistico) quale ultimo strumento a disposizione dell'Amministrazione Pubblica per promuovere forzatamente l'intervento dei privati in particolari situazioni, altrimenti imponendo l'esproprio per pubblica utilità, nella Legge Regionale il Comparto viene definito quale "unità di intervento urbanistico ed edilizio" ovvero una zona omogenea individuata dalla Pianificazione Generale, nella quale sono possibili diverse destinazioni d'uso del suolo, e per la quale vale il principio della equipotenza delle superfici comprese nel limite di comparto rispetto alla applicazione degli indici edilizi.

Ciò consente di superare le difficoltà fin qui incontrate nella redazione dei Piani Particolareggiati rispetto alla diversa condizione d'uso dei suoli in essi compresi e destinati ora a funzioni residenziali, ora a funzioni di interesse pubblico (strade, verde pubblico, etc.).

Il Piano di Comparto é applicabile in maniera generalizzata su ogni tipo di zona omogenea prevista dal Piano Regolatore Generale; ciascun Piano di Comparto raccoglierà in una scheda-progetto le caratteristiche fondamentali-quantitative e qualitative cui si riferisce la pianificazione esecutiva, e cioè in percentuale sul totale:

- superfici massime copribili;
- superfici rinvenienti dall'applicazione delle norme di cui al DM 1444/68;
- superfici utili da destinare a residenza e servizi;
- superfici per viabilità primaria e secondaria;
- limiti parametrici di edificabilità dell'area.

Le modalità di attuazione dei Piani di Comparto, in maniera non dissimile da altri

strumenti pianificatori, sono quelle descritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..

Si sottolinea comunque che l'Amministrazione Comunale dovrà individuare nel Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.C.:

- i fabbisogni di aree da soddisfare (urbane e di quartiere) per attrezzature pubbliche e la loro localizzazione;
- i fabbisogni di edilizia pubblica (ex lege 167) e la loro localizzazione;
- i fabbisogni di edilizia privata e le percentuali, per ciascun intervento, di residenza, terziario, commerciale e la loro localizzazione.

Questo quadro programmatico individuerà inoltre:

- i Comparti da attivare nel periodo di validità del PPA, i soggetti abilitati (proprietari singoli o in consorzio, ecc) e le modalità di attuazione (se tramite intervento lottizzatorio, o di piano particolareggiato);
- i comparti da attivare nel successivo PPA e le modalità di formazione dei medesimi;
- le procedure di acquisizione delle aree per i servizi pubblici (urbani, di quartiere, ecc.);
- le procedure di acquisizione delle aree per le urbanizzazioni primarie.

L'insieme delle modalità attuative sarà regolamentato nella convenzione da stipularsi tra Comune e i Soggetti attuatori.

Sarebbe inoltre opportuno promuovere in ambito amministrativo le azioni necessarie a favorire lo spostamento di quelle attività produttive, già insediate all'interno di maglie omogenee di espansione residenziale e rispetto a queste incompatibili, in sedi congruenti (zone D) studiando apposite modalità di incentivazione allo spostamento stesso.

#### 4.6 *Le aree per i servizi urbani e gli standards urbanistici*

Come diretta conseguenza dell'applicazione dei criteri di distribuzione della popolazione sul territorio comunale urbanizzato e all'interno delle espansioni residenziali previste, si è studiata una metodologia di riequilibrio della distribuzione degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

La base dei dati rilevata con il censimento delle aree destinate a servizi, esposta nei Rapporti di Settore è stata aggiornata e dettagliata con misurazioni dirette; si è quindi proceduto alla quantificazione delle aree necessarie a sanare i deficit preesistenti e a soddisfare la nuova domanda generata dai futuri residenti.

In rapporto alla distribuzione attuale della popolazione ed a quella ipotizzata al 2007 si è ricavato il fabbisogno complessivo; da tale fabbisogno sono state detratte le quantità relative alle aree già utilizzate e quelle di cui è stata accertata la destinazione d'uso per effetto della pianificazione vigente.

Le tipologie così come previste dalla norma sono:

- a. Attrezzature scolastiche dell'obbligo;
- b. Parcheggi pubblici;

- c. Attrezzature di interesse comune;
- d. Verde pubblico e verde pubblico attrezzato;
- e. Istruzione superiore;
- f. Attrezzature sanitarie ospedaliere;
- g. Parchi urbani.

Nella valutazione delle quantità esistenti, delle quali era stata riportata nei Rapporti di Settore e successivamente aggiornata nella Bozza del P.R.G.C. una prima elencazione non si era tenuto conto della disgregazione delle tipologie per servizi agli utenti, poiché l'obiettivo degli studi fin qui realizzati era stato quello di quantificare o fabbisogni pregressi e futuri di dotazioni pro-capite in funzione del dimensionamento del P.R.G.C.. Perseguito tale obiettivo, si é proceduto ad indagare nel campo di ogni singola tipologia di servizio, al fine di poter intervenire a correggere per ciascuno l'eventuale squilibrio. A tale proposito, é utile richiamare l'attenzione sul fatto che i servizi di interesse collettivo ricadenti nell'ambito della definizione di "standard" sono:

- quelli ricadenti all'interno di un'area tipizzata;
- quelli storicamente facenti funzione in edifici specializzati (es.: chiese parrocchiali, scuole edifici pubblici, ecc.);
- quelli localizzati in edifici a destinazione mista che abbiano una gestione pubblica o quantomeno convenzionata con gli Enti pubblici (es.: una scuola pubblica o un ambulatorio comunale in un immobile in fitto).

Sono stati esclusi, pertanto, dalla definizione di standard tutti quegli immobili che pur destinati a funzioni di interesse comune (per es.: supermercati) entrano a far parte della quota di terziario, commerciale, direzionale esistente all'interno delle zone residenziali. Nel testo della presente relazione sono state riportate in apposite tabelle le sintesi quantitative e tipologiche dei servizi urbani normalizzati dal D.M. 1444/68, in riferimento al dato demografico di proporzionamento del P.R.G.C..

Il totale di 1.325.000 metri quadrati di aree a standards e attrezzature di quartiere contiene le quantità necessarie a soddisfare i fabbisogni pregressi, quelle occorrenti ai nuovi insediamenti in rapporto alla loro densità abitativa e, da ultimo, una quota di circa 233.000 metri quadri di verde, appartenente alla Lama di Levante, in aggiunta a quella strettamente necessaria di 9 m<sup>2</sup> ad abitante, classificabile come area a "Parco Urbano". Lo standard pro-capite di 15 m<sup>2</sup>/ab previsto per le zone F dal D.M. 1444/68 viene assolto nelle dotazioni complessive dell'area del Pulo (16 Ha), dell'area del complesso Madonna dei Martiri (5 Ha), dell'area del futuro Parco Naturale attrezzato compreso tra la zona del Pulo e lo svincolo autostradale (53 Ha).

#### 4.7 *Le aree per le attività produttive*

##### 4.7.1 *Industria e artigianato*

Le proposte contenute nel P.R.G.C. sono da considerarsi conferme ed ampliamenti delle direttrici già preesistenti nella pianificazione vigente, dove le aree sottoposte a Piano per gli insediamenti produttivi erano localizzate ad ovest dell'abitato, lungo gli assi di collegamento principali in direzione E-W, con massima concentrazione nel quadrante ovest.

**SUPERFICI PER STANDARDS EX D.M. 1444/1968 - PREVISIONI AL 2007, M<sup>2</sup>**

**TABELLA RIASSUNTIVA GENERALE PER LE ZONE OMOGENEE "A", "B", "C"**

	STANDARD PROCAPITE MINIMO	QUANTITA' ESISTENTI 1993		NECESSITA' AL 2007	DEFICIT	NUOVE PREVISIONI PRGC			STANDARD PROCAPITE AL 2007
		REALIZZATE	PIANIFICATE			A, B	C	TOTALI	
Attrezzature scolastiche dell'obbligo	4,5	166.780	---	310.950	144.170	80.300	64.800	145.100	4,50
Attrezzature di interesse comune	2	85.520	44.000	138.200	8.680	20.800	28.800	49.600	2,59
Parcheggi pubblici di zona	2,5	67.285	2.535	172.750	102.930	73.400	36.000	109.400	2,59
Verde pubblico e verde attrezzato	9	282.811	24.961	621.900	314.128	216.830	129.600	346.430	9,47
<b>Totali</b>	<b>18</b>	<b>602.396</b>	<b>71.496</b>	<b>1.243.800</b>	<b>569.908</b>	<b>391.330</b>	<b>259.200</b>	<b>650.530</b>	<b>19,17</b>

N.B.: Il calcolo delle quantità di aree per standards urbanistici è stato fatto sulla base della previsione insediativa totale di 69.100 abitanti al 2007. Nelle zone di espansione, le aree da cedere per standards urbanistici compenseranno esattamente le necessità.

**SUPERFICI PER STANDARDS EX D.M. 1444/1968 - PREVISIONI AL 2007, M<sup>2</sup>**

**TABELLA RIASSUNTIVA GENERALE PER LE ZONE OMOGENEE "F"**

	STANDARD PROCAPITE	QUANTITA' ESISTENTI 1993		NECESSITA' AL 2007	DEFICIT	NUOVE PREVISIONI PRGC	TOTALI	STANDARD PROCAPITE AL 2007
		REALIZZATE	PIANIFICATE					
Attrezzature scolastiche di livello superiore	1,5	71.236	---	103.650	32.414	33.200	104.436	1,51
Attrezzature sanitarie e ospedaliere	1	27.800	---	69.100	41.300	57.800	85.600	1,24
Parchi urbani (*)	15	---	---	1.036.500	1.036.500	1.181.500	1.181.500	17,10

(\*) Localizzate all'interno delle zone di interesse archeologico, ambientale e idrogeologico del territorio comunale riconosciute nel PRGC

N.B.: Il calcolo delle quantità di aree per standards urbanistici è stato fatto sulla base della previsione insediativa totale di 69.100 abitanti al 2007

Esse hanno una connotazione essenzialmente artigianale e per piccola industria, con l'intenzione di raccogliere la domanda insediativa tanto delle imprese operanti all'interno del Comune quanto di iniziative esterne.

Gli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico preesistente, in rapporto al numero delle effettive realizzazioni di impianto, affidavano la loro importanza localizzativa e funzionale sia alla vicinanza con la realtà residenziale locale sia alla connessione con le direttrici di trasporto su gomma (A14, SS 16 bis). Il PRGC ha mantenuto la scelta topologica, dimensionandola sulla base di realistiche considerazioni sulla domanda insediativa e, soprattutto, alle intenzioni programmatiche finalizzate a ridare organizzazione e slancio ai comparti produttivi tipici della realtà locale.

La proposta di ampliamento e potenziamento comprende la possibilità di prevedere insediamenti di tipo misto residenza-unità produttive, nella convinzione di poter così vitalizzare una serie di possibilità realizzative di un piano di valorizzazione delle potenzialità dell'artigianato locale cosiddetto "di servizio" alla funzione residenziale urbana. Le aree ricadenti nei perimetri delle zone omogenee per attività artigianali verranno regolamentate da piani particolareggiati attuativi.

Si rimarca che le aree per la produzione, infine, sono state intese concettualmente come individuazione di aree attrezzate di servizi per promuovere anche l'insediamento di imprese provenienti dall'esterno del Comune, oltre che per incentivare la capacità imprenditoriale locale.

Diverso è il discorso che riguarda il piano ASI, ad oggi inattuato, che ha valenze di piano territoriale sovracomunale.

Il Piano non ha fino ad oggi avuto attuazione; tuttavia ne è stato prodotto un Piano Particolareggiato di intervento, che potrebbe essere preludio a una nuova attenzione delle aziende verso l'area molfettese, meno congestionata di altre in ambito provinciale e tra l'altro molto ben servita da infrastrutture stradali e facilmente raggiungibile dal Porto di Molfetta e dall'Aeroporto di Bari-Palese.

#### 4.7.2 Terziario, terziario avanzato, trasporti

Per quanto concerne le aree per insediamenti produttivi specializzati, dedicate al terziario, al terziario avanzato, alle tecnologie innovative, al settore trasportistico, il P.R.G.C. può essere interpretato come opportunità di riqualificazione della struttura funzionale del territorio comunale. Il peso organizzativo, infatti, che le succitate attività potranno assumere all'interno della programmazione economica comunale, porteranno il Comune di Molfetta, in presenza efficaci politiche gestionali, ad integrare il proprio ruolo nel più complesso tessuto insediativo produttivo dell'area del Nord barese.

Il sistema di zone omogenee per attività produttive previsto a ovest del territorio comunale, potrà ospitare iniziative imprenditoriali relative a tutti i settori del terziario, introducendone di non tradizionali come ad esempio:

- produzione di componentistica Hi-tech;
- insediamenti per la distribuzione delle merci;
- servizi e supporti alla industria agroalimentare;
- servizi reali e generali alle imprese.

L'insieme delle attività è strettamente rapportato alla infrastruttura portuale attraverso i collegamenti stradali che connettono la zona di previsione dell'autoporto alle banchine.

#### 4.7.3 Agricoltura e pesca

Al territorio agricolo del Comune di Molfetta, nonché alle sue tradizioni marinare il PRGC attribuisce notevole rilevanza nella definizione delle politiche di sviluppo territoriale futuro. In questo particolare campo, la normativa di attuazione dello strumento urbanistico generale contiene i supporti necessari all'incremento delle possibilità insediative di aziende agricole e similari, di attività per il tempo libero, per l'agriturismo, legandone i possibili sviluppi alla interrelazione con organismi produttivi per la trasformazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agroalimentari in integrazione con le risorse offerte da comparto peschereccio e marino in generale.

A tale scopo verranno promosse e perseguite le forme di uso produttivo del suolo più concorrenziali rispetto all'intero sistema agricolo pedemurgiano, nonché le possibili forme organizzative per la promozione degli insediamenti aziendali e per favorire la infrastrutturazione del territorio agricolo salvaguardandone però al meglio l'integrità paesaggistica e i valori ambientali. Quest'ultimo intendimento trova ampio spazio nell'ambito delle norme attuative del PRGC, soprattutto in riferimento alla salvaguardia dei manufatti e degli immobili di valore storico, ambientale, e di quelli connessi con la tradizione del paesaggio agricolo locale (vedi par. 4.10 della presente relazione).

#### 4.8 *Servizi di carattere generale*

La dimensione organizzativa e funzionale che il Nuovo PRGC vuole governare per Molfetta impone la dotazione di adeguate strutture di servizio a carattere generale ed urbano, di interesse sovracomunale, svincolate dalla normale dotazione di standards urbanistici. Tale indirizzo ha portato ad identificare le nuove necessità ipotizzabili a breve e medio periodo: attrezzature scolastiche di livello superiore, attrezzature sanitarie, impiantistica sportiva, centri di servizi generali per la collettività. Per tali previsioni sono state normalizzate le possibilità attuative in modo da consentire gli usi del suolo più adatti alla crescita qualitativa e quantitativa della città.

Le aree per servizi e attrezzature di carattere generale ed urbano sono da considerarsi appartenenti al sistema integrato delle dotazioni funzionali per la città esistente e per l'espansione urbana; in quest'ultima entrano a far parte della logica attuativa dei Comparti edilizi, per i quali valgono le regole di cessione di aree da destinare ad attrezzature di interesse generale nella misura di:

- l'area appartenente alla zona protetta della Lama di Levante quando questa ricade nell'ambito di un Comparto;
- una quota pari al 20% della superficie totale del Comparto, in aggiunta alle altre cessioni gratuite (viabilità, standards) quando il Comparto non comprenda aree a verde della "lama".

Sono, inoltre, da considerarsi nella dotazione di servizi generali di interesse sovracomunale le seguenti aree e attrezzature:

1. Seminario Vescovile Regionale.
2. Zona per attrezzature sportive di interesse regionale posta ad ovest del Parco Urbano di "Madonna dei Martiri".
3. Capitaneria di Porto.

Per ciascuna delle zone omogenee di espansione sottoposta al regime attuativo del Comparto, il Piano dimensiona l'entità e la qualità degli interventi previsti, facendo proprio il criterio della scheda guida per valutare la fattibilità tecnico-economica, integrato dal bilancio costo-benefici per ciascun intervento. In tale modo, il Comune possiederà già fin dalla fase di programmazione le indicazioni di massima per procedere all'attuazione dei sub-sistemi funzionali urbani rivolti all'interesse generale. Un possibile schema-guida per la predisposizione delle schede è allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..

#### 4.9 *Turismo*

Il nuovo PRGC definisce per Molfetta un importante ruolo nell'ambito dello sviluppo delle attività turistiche e del loro indotto produttivo e commerciale.

A tal fine, sono state pianificate aree per interventi in zona costiera e nell'immediato entroterra, per i quali si ipotizzano sub-sistemi residenziali temporanei e/o stagionali supportati da infrastrutture e strutture per lo svago, lo sport, il tempo libero che integrino le dotazioni urbane complessive oltre che gli insediamenti turistici in senso stretto. Le aree comprese nella zona omogenea "D4 - Attività turistiche e complementari", nelle quali verranno attivate le procedure attuative del Comparto, costituiscono una delle scelte di indirizzo più importante per lo sviluppo futuro di Molfetta, valorizzandone le potenzialità di interesse storico-architettonico e paesaggistico - già rilevanti - in un'ottica di uso produttivo della risorsa ambiente. Si sottolinea l'attenzione riservata, nelle zone omogenee "D4" alla salvaguardia ambientale della fascia di territorio contenuta entro i 300 m dalla costa: essa, pur facendo parte del comparto attuativo degli interventi, è conservata libera da costruzioni, riservandosi soltanto interventi a carattere temporaneo a sostegno delle attività di balneazione e del tempo libero.

#### 4.10 *Sport, parchi urbani e verde attrezzato*

L'attenzione più volte manifestata dall'Amministrazione Comunale e dai cittadini alle questioni ambientali, dello sport e del tempo libero hanno consentito di muovere le ipotesi organizzative del territorio in un terreno culturale fertile, anche perché il territorio Molfettese è già caratterizzato in maniera interessante da preesistenze naturalistiche e storico-ambientali. Il Piano ha preso atto delle realtà consolidate nell'impiantistica sportiva e nelle dotazioni di spazi a verde attrezzato, integrandole ad una nuova previsione di parco urbano localizzato nella preesistenza idrogeologica della Lama di Ponente.

In essa l'ambiente verrà tutelato nelle sue caratterizzazioni floro-faunistiche e geomorfologiche, intervenendo laddove situazioni indotte di degrado e compromissione ambientale necessitano di adeguate misure correttive (es.: località Piscina d'Amato presso Villaggio Belgiovine). L'intera area sarà sottoposta ad uno studio di dettaglio per potervi inserire percorsi naturalistici pedonali e ciclabili, in un



disegno complessivo di interconnessione delle zone “verdi” della città.

Al sistema dei parchi urbani e delle aree attrezzate appartengono inoltre l'area archeologica protetta e vincolata del Pulo (circa 16 ha), quella del complesso monumentale della Madonna dei Martiri, sulla costa a NW dell'abitato, la previsione del Parco Naturale posto tra l'area de Pulo, l'Autostrada e la strada vicinale Coda della Volpe (53 ha).

Rispetto all'insieme delle individuazioni di zona prospettate, può configurarsi un quadro programmatico nel quale possono confluire iniziative imprenditoriali, amministrative e finanziarie di vario genere e peso; si consideri l'importanza che recentemente hanno assunto le questioni ambientali e paesaggistiche nell'ambito delle politiche sia nazionali sia comunitarie europee. Nell'ambito di tali indirizzi generali possono essere perseguite tutte le opportunità afferenti ai numerosi Programmi Finalizzati già promossi a livello Nazionale e Comunitario (Piani Triennali dell'Ambiente del Ministero dell'Ambiente, Italia; Piano Quadriennale della valorizzazione ambientale promosso dalla CEE, 1991-1994; Programmi di cofinanziamento promossi dalla CEE sotto varie denominazioni: P.O.P., P.I.M., progetti finalizzati, ecc.).

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. potrà quindi avvalersi di strumenti opportunamente inseriti nelle logiche di indirizzo sopracitate, appoggiandosi alle risorse finanziarie che esse comprendono.

Al fine di fare concreta attuabilità a tali indirizzi programmatici, il PRGC ha individuato due ambiti strategici di intervento.

Il primo consiste nella perimetrazione di una vasta area, compresa tra il Pulo e l'autostrada, caratterizzata da importanti segni storico-ambientali e naturalistici, da destinare a parco naturale tematico, secondo un progetto che verrà appositamente predisposto.

Il secondo consiste nell'aver individuato una sottozona “A3” frazionata nell'agro molfettese in corrispondenza dei manufatti di interesse storico-artistico e ambientale. Tale sottozona, di fatto “virtuale” nelle sue connotazioni urbanistiche definisce metodologicamente le attenzioni e gli interventi possibili all'intorno dei manufatti e delle loro adiacenze, potenziando i principi di salvaguardia e tutela del patrimonio storico-artistico, architettonico e ambientale del nostro territorio. L'intenzione normativa dovrà essere trasformata in atto pianificatorio attraverso l'impostazione di uno specifico studio di settore.

Entrambi gli ambiti sopra descritti rivestono un ruolo importante nel programma di assetto urbanistico e socio-economico della città, proprio in funzione dell'esaltazione delle sue più profonde radici territoriali e culturali.

## 5. INTENZIONI NORMATIVE PER IL GOVERNO DELLO SVILUPPO TERRITORIALE E URBANISTICO

### 5.1 *Generalità*

Sembra utile riassumere, nel corpo della relazione esplicativa della fase propositiva del nuovo PRGC, alcune intenzioni normative strettamente legate alle opportunità attuative del redigendo strumento urbanistico.

Innanzitutto, l'intervento edilizio e/o urbanistico, qualunque esso sia (nell'ambito delle norme e delle legislazioni vigenti, le quali vanno comunque rispettate), dovrà poter essere affrontato e condotto a termine tanto dalla mano pubblica quanto dalla mano privata, attraverso apposite regole convenzionatorie di garanzia, con specifico riferimento alle possibilità di intervento nelle zone a servizi e, in generale, in quella di inte-resse comune.

Gli interventi nei settori produttivi dovranno essere sempre e comunque finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del territorio comunale e al benessere della sua comunità insediativa, nel massimo rispetto delle norme per la tutela ambientale e del contenimento della produzione di agenti inquinanti di ogni tipo. Le norme di attuazione del Piano conterranno specifici e puntuali dettati in materia, ovviamente estesi alle caratteristiche qualitative delle singole zone omogenee, ivi comprese quelle residenziali.

In tutto l'abitato ad oggi esistente verranno sviluppati al massimo i temi della salvaguardia ambientale e del recupero edilizio e urbano, con particolare attenzione alle connotazioni specifiche dell'habitat storico del Comune.

### 5.2 *Modi di intervento nei comparti residenziali del P.R.G.C.*

#### 5.2.1 Le superfici

Le aree libere all'interno dei comparti si suddividono in:

- aree per la viabilità primaria e secondaria principale (quella di P.R.G.C.);
- aree per la espansione residenziale, terziaria e commerciale pubblica e privata;
- aree per i servizi a livello urbano ed extraurbano (attrezzature collettive di interesse generale).

#### 5.2.2 Le volumetrie

Tutte le aree libere all'interno dei comparti hanno un egual indice di fabbricabilità di comparto, che consente il calcolo del volume complessivo edificabile.

Tale volume é pari alla sommatoria dei volumi rinvenienti dall'applicazione di un *indice di comparto residenziale e terziario*, che sarà ricavato dal rapporto tra i volumi su di esso edificabili e la superficie totale del comparto (indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree ivi comprese).

### 5.2.3 Gli strumenti

La formazione del comparto é prevista nel P.P.A. con la definizione delle caratteristiche dell'intervento (privato o pubblico) delle varie tipologie.

I rapporti fra il Consorzio o i proprietari in altro modo riuniti e l'Amministrazione Comunale, saranno regolamentati in una apposita convenzione quadro.

### 5.2.4 Interventi di interesse pubblico

L'acquisizione delle aree nel caso di interventi di interesse pubblico può avvenire:

- per espropriazione;
- per cessione gratuita;
- per cessione onerosa.

La modalità cambia a seconda dei casi:

- **nel caso di comparti già definiti** e di consorzi di proprietari già costituiti, per cessione gratuita con il recupero della volumetria da parte dei proprietari dei suoli nell'ambito delle volumetrie consentite;
- **nel caso di comparti non ancora definiti**, per acquisizione onerosa (espropriazione totale) comprendente il diritto da parte pubblica di entrare nella formazione del comparto per la quota di volumetria consentita (indice di comparto per superficie di acquisizione) con possibilità di destinare la stessa volumetria a interventi ex lege 167, ecc.;
- **nel caso si generino difficoltà nella proposizione del soggetto attuatore** per la formazione del comparto, mediante diffida da parte del Comune ai proprietari a costituirsi in Consorzio esercitando questo, in mancanza, il potere sostitutivo, con successiva acquisizione gratuita delle aree di uso pubblico.

## 5.3 *Vincoli territoriali e indicazioni del piano regionale paesistico*

Sul territorio di Molfetta insistono vincoli ambientali di varia tipologia, le cui individuazioni sono in parte riportate dal Piano Urbanistico Regionale Territoriale Tematico Paesistico (PUTT). Le fasi di implementazione del PRGC devono essere orientate alla massima attenzione verso le testimonianze storico-archeologiche e verso la salvaguardia delle zone di pregio paesaggistico e/o naturalistico. Si é già detto della presenza di numerosi manufatti edilizi di rilevante pregio tipologico sia nell'agro molfettese sia nell'ambito del centro urbano, per le quali occorrerà considerare adeguate misure di tutela nell'ambito della pianificazione di secondo grado e apposite schede di rileva-zione.

Si richiama l'attenzione sul fatto che l'iter approvativo del PUTT è in corso di perfezionamento al momento della scrittura delle presenti note e che quindi le eventuali prescrizioni definitive che esso dovesse contenere a proposito del territorio comunale di Molfetta saranno prese in carico dal PRGC in una fase successiva a quella di adozione.

L'approfondimento disciplinare delle caratteristiche geologiche, litologiche, idrogeologiche del territorio comunale è stato oggetto dello "Studio geologico-tecnico" del territorio del Comune di Molfetta, che fa parte integrante delle elaborazioni propedeutiche al PRGC ed entra anche, per le parti prescrittive, nel testo delle NTA.

## 6. TABELLE DI SINTESI DELLE ZONE OMOGENEE SOTTOPOSTE ALLO STRUMENTO ATTUATIVO DEL PIANO DI COMPARTO

### TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COMPARTI EDIFICATORI

#### ZONE DI ESPANSIONE C - IFC = 0,87 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>

N°	SUPERIFICE TERRITORIALE, M <sup>2</sup>	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI, N°	NOTE
1	114.000	98.700	987	
2	46.700	40.500	405	
3	79.800	69.100	691	
4	106.600	92.300	923	
5	91.600	79.400	794	
6	64.700	56.000	560	H max = 8 m
7	72.300	62.600	626	
8	78.900	68.400	684	
9	59.000	51.100	511	H max = 8 m
10	82.600	71.600	716	
11	66.000	57.200	572	
12	88.800	76.900	769	H max = 8 m
13	124.600	107.900	1.079	
14	49.300	42.700	427	
15	167.200	144.600	1.446	
16	57.000	49.400	494	
17	58.400	50.600	506	
<b>TOTALI</b>	<b>1.407.500</b>	<b>1.219.000</b>	<b>12.190</b>	

#### ZONE PER ATTIVITA' TURISTICHE E COMPLEMENTARI "D4" - IFC = 0,25 M<sup>3</sup> / M<sup>2</sup>

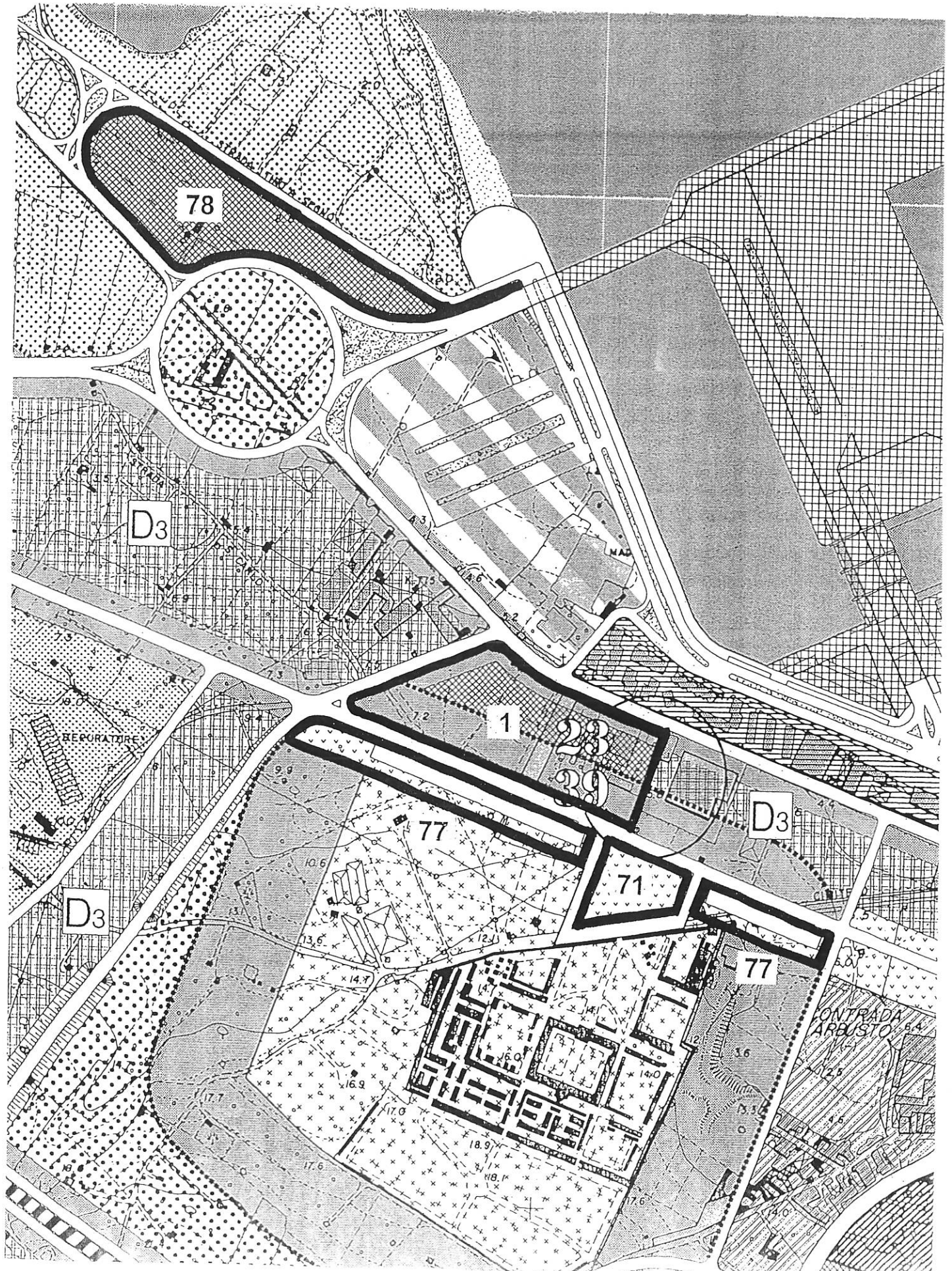
COMPARTO	SUPERIFICE TERRITORIALE, M <sup>2</sup>	VOLUME EDIFICABILE, M <sup>3</sup>	NOTE
26	239.300	59.800	
27	209.300	52.300	
28	169.900	42.500	
29	194.200	48.500	
<b>TOTALI</b>	<b>812.700</b>	<b>203.100</b>	

**ZONE DI COMPLETAMENTO URBANO "B2i" - IFC = 1,5 M<sup>3</sup> / M<sup>2</sup>**

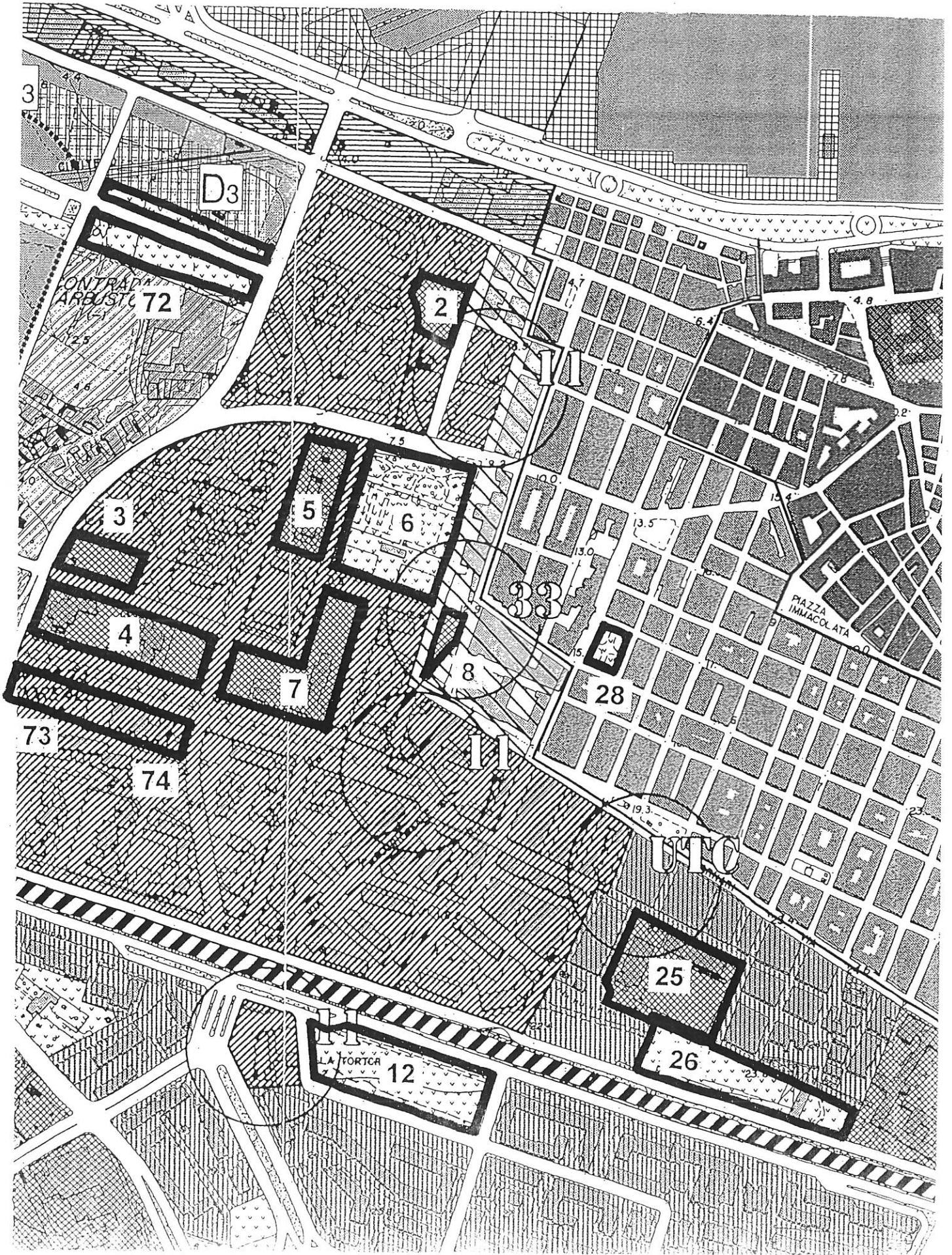
COMPARTO	SUPERIFICE TERRITORIALE, M <sup>2</sup>	VOLUME EDIFICABILE, M <sup>3</sup>	NOTE
B21	19.800	29.700	SUDDIVISA IN DUE SUBCOMPARTI
B22	9.200	13.800	
B23	39.300	69.750	SUDDIVISA IN TRE SUBCOMPARTI
<b>TOTALE</b>	<b>68.300</b>	<b>113.250</b>	

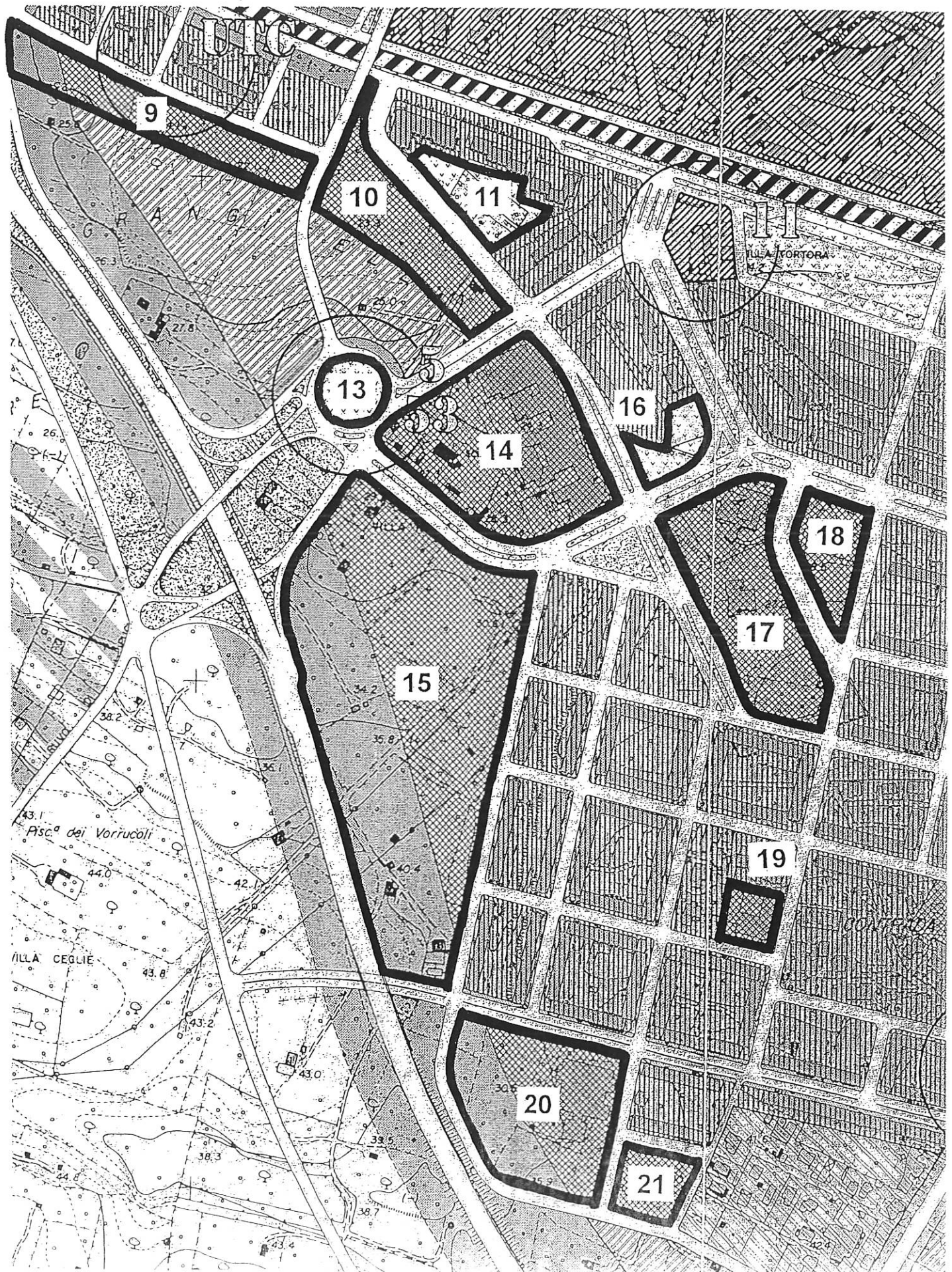
**ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE "D3" IFC =  
IFF = 4 M<sup>3</sup> / M<sup>2</sup>**

COMPARTO	SUPERIFICE TERRITORIALE, M <sup>2</sup>	VOLUME EDIFICABILE, M <sup>3</sup>	NOTE
21	153.700	*	
22	187.400	*	COMPRENDE AREA DEPURATORE
23	37.000	*	
24	51.800	*	
25	65.100	*	
<b>TOTALE</b>	<b>495.000</b>		



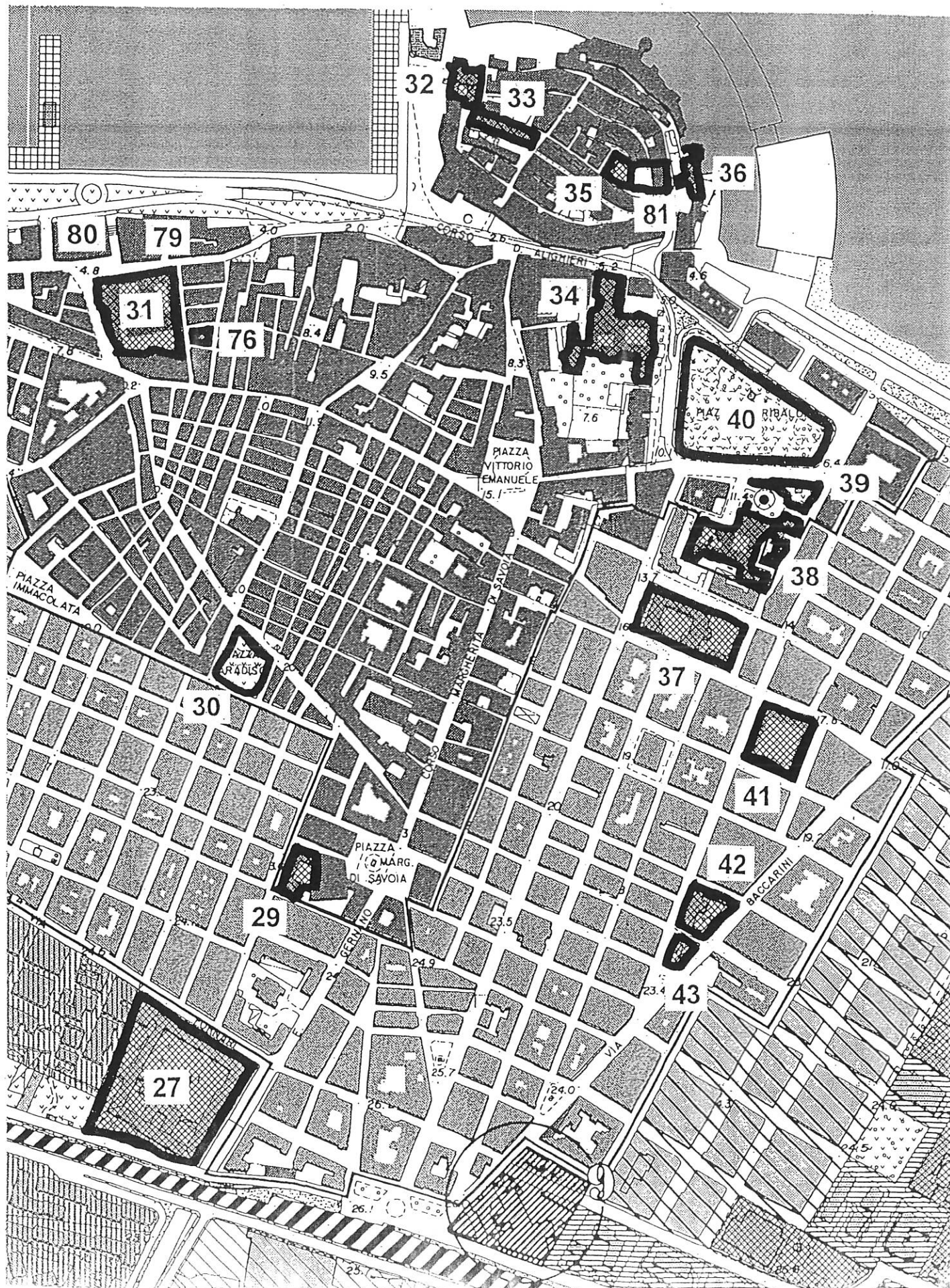
FW:\AC\PROGETTI\193\_PRGM\olm\193\_96\JUNE\_96\193PRG\_vvoria.fm - 17.06.96

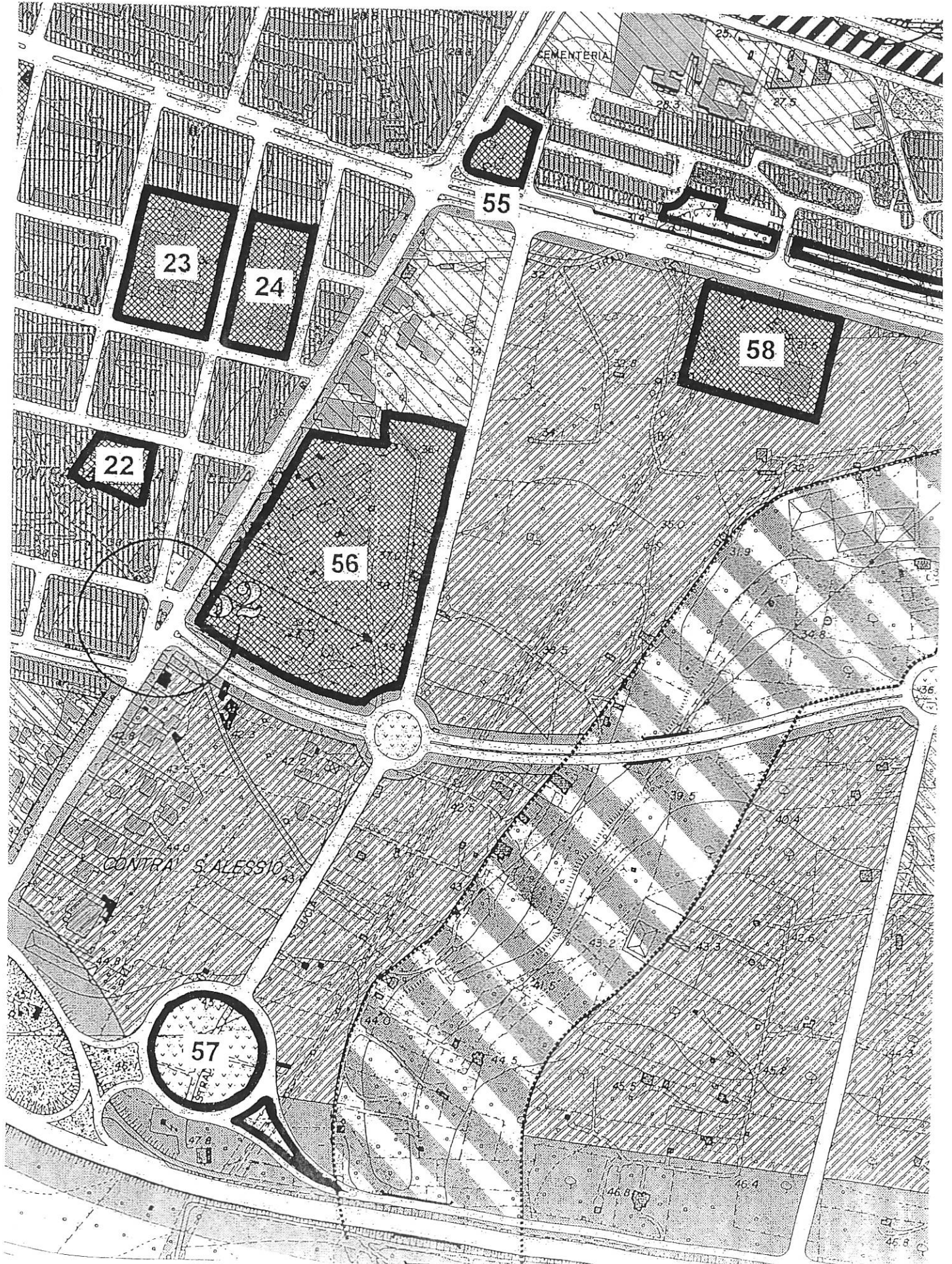


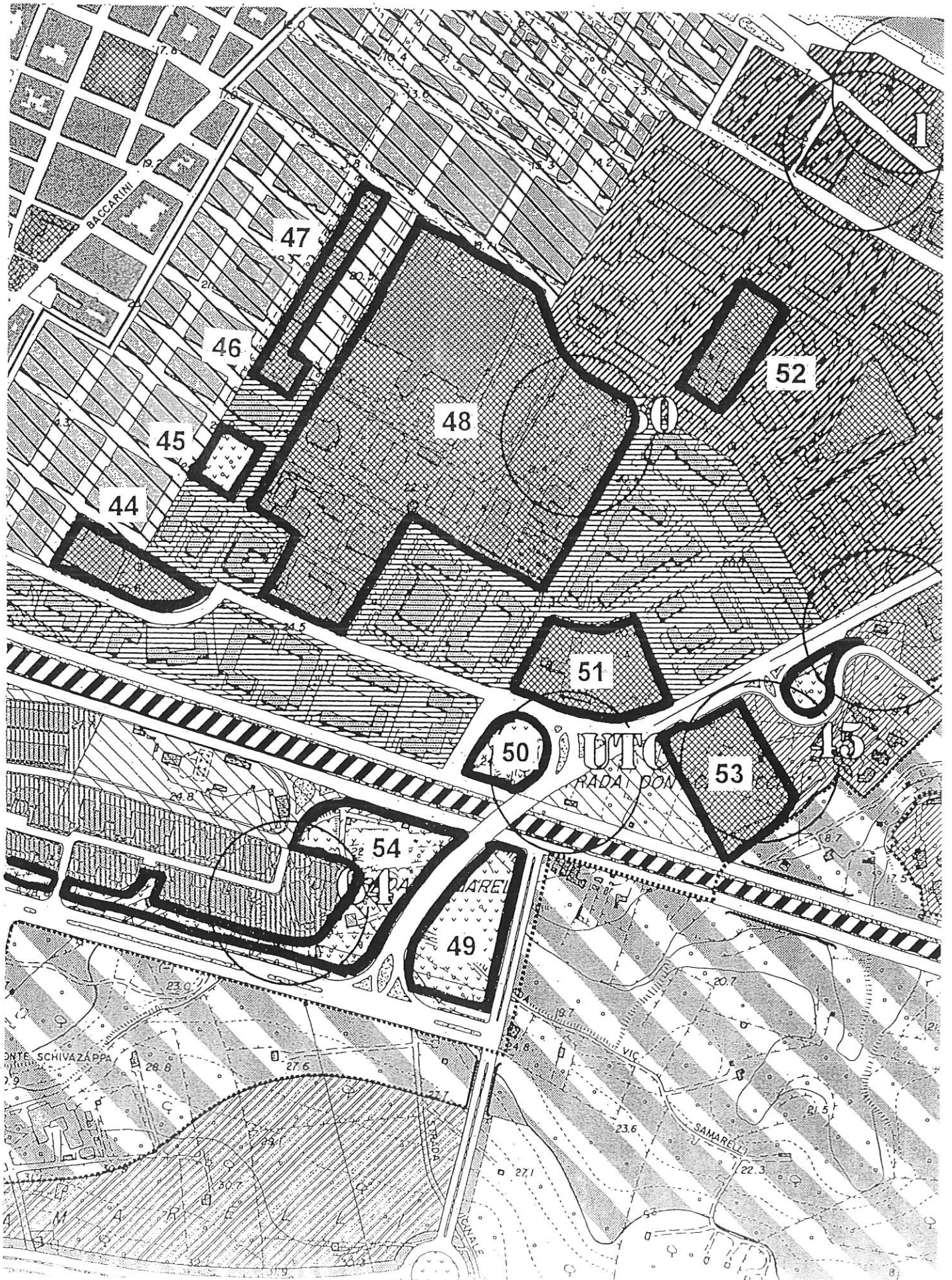


F:\MACPROGETTI\193\_PRCMolfetta\193\_96JUNE\_96\A1193R01\_vuota.lm - 17.06.96









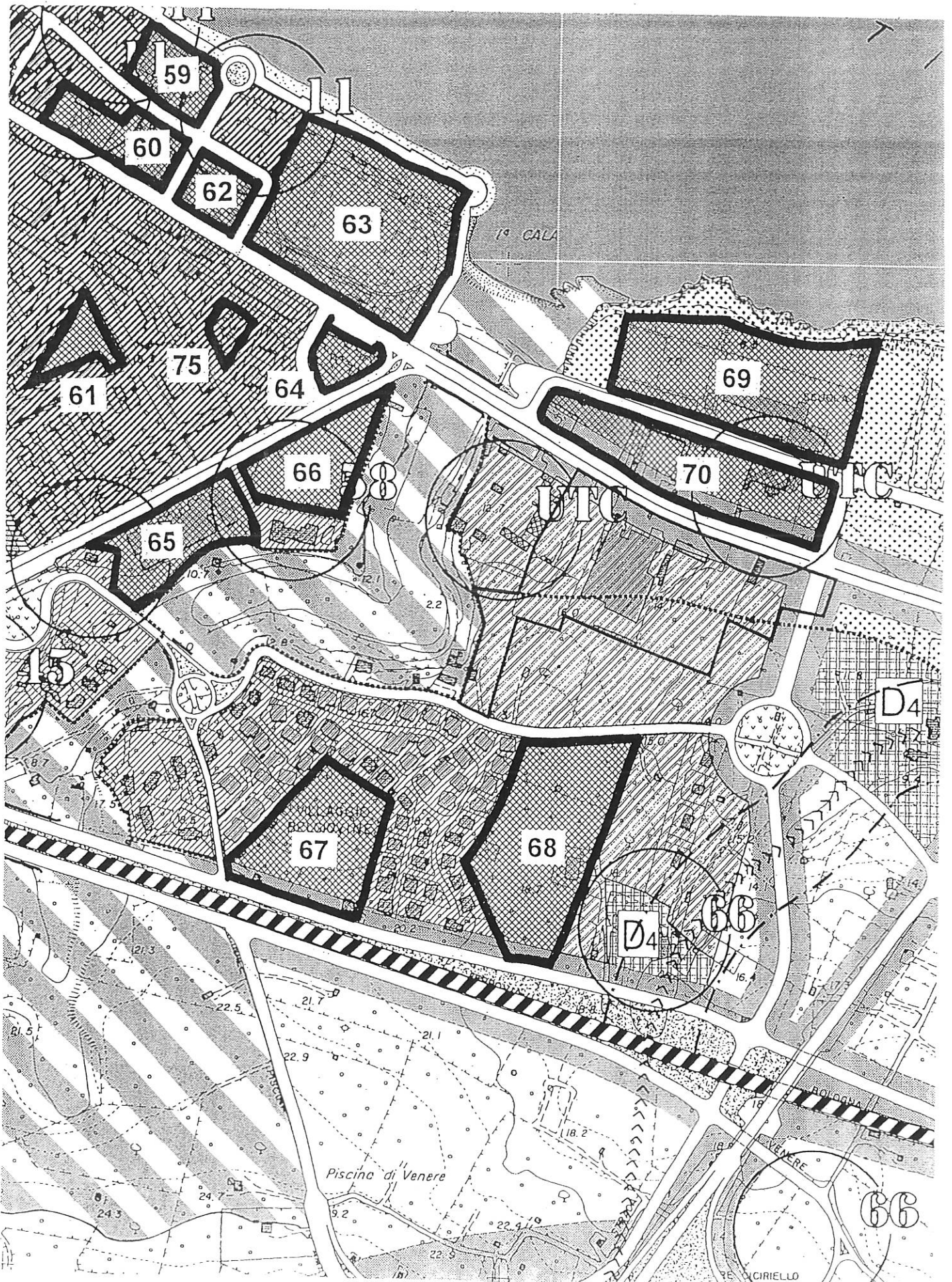


TABELLA DELLE AREE A SERVIZI ESISTENTI E/O DISPONIBILI

AREA n	dest. uso	Aree a servizi della residenza				totale mq	Zone F	
		attrezzature scolastiche	parcheggi	attrezzature collettive	verde attrezzato		scuole super	ospedali
		mq	mq	mq	mq		mq	mq
1	sc./parch.	15.200	10.000			25.200		
2	attr.coll.			3.500		3.500		
3	attr.coll.			3.500		3.500		
4	s./verde	4.500		5.500	972	10.972		
5	s.m.	7.250				7.250		
6	verde				19.000	19.000		
7	s.e.	11.200				11.200		
8	verde				1.750	1.750		
9	sc./parch.	10.000	9.800			19.800		
10	attr.coll.			14.742		14.742		
11	verde				7.000	7.000		
12	verde				14.000	14.000		
13	verde				6.359	6.359		
14	sc.sup.					0	30.636	
15	verde				80.200	80.200		
16	verde				5.000	5.000		
17	s.mat	6.200		6.500	8.400	21.100		
18	att.giud.			7.000		7.000		
19	s.mat	3.200				3.200		
20	s.e.	13.950			12.500	26.450		
21	att.cul			5.600		5.600		
22	a.n.	3.500				3.500		
23	s.m.	11.700				11.700		
24	s.e.	7.800				7.800		
25	chiesa			12.350		12.350		
26	verde				11.500	11.500		
27	s.m./relig	8.450		8.450		16.900		
28	verde				2.400	2.400		
29	a.n/s.mat	1.500				1.500		
30	verde				2.800	2.800		
31	ch/aud			6.400		6.400		
32	ch			1.828		1.828		
33	att.coll.			1.050		1.050		
34	s.e/att.coll.	1.250		5.500		6.750		
35	s.mat	420				420		

AREA		Aree a servizi della residenza					totale mq	Zone F	
		attrezzature scolastiche mq	parcheeggi mq	attrezzature collettive mq	verde attrezzato mq	scuole super. mq		ospedali mq	
		36	munic.			1.500			1.500
37	l.class.					0	5.600		
38	munic.			4.200		4.200			
39	verde					900			
40	verde					13.000			
41	s.e.	3.600				3.600			
42	s.mat.	1.800				1.800			
43	verde					600			
44	verde/pale					3.100			
45	verde					1.300			
46	s.mat	1.020				1.020			
47	s.e.	6.000				6.000			
48	varie	20.600		34.500		22.550			
49	verde					12.800			
51	s.e.	12.700				12.700			
52	v/s.mat	1.700				1.600			
53	sc.sup.					0	16.000		
54	verde					34.500			
55	s.mat	1.500				1.500			
56	osp.					0		51.000	
57	verde					11.300			
58	s.e.	15.000				15.000			
59	verde					5.400			
60	verde					7.200			
61	s.mat	5.640				5.640			
62	parc.		2.200			2.200			
63	c.sport					35.000			
64	carab					3.400			
65	s.e.	12.000				12.000			
66	att.coll.					9.950			
67	att.coll/par.		12.000	3.675		15.675			
68	sc/par/ver	10.000	4.900			10.000			
69	v/s.sup.					7.700			
70	attr.sc./par	10.000	8.600			18.600	19.000		

AREA		Aree a servizi della residenza				totale mq	Zone F	
		attrezzature scolastiche mq	parcheggi mq	attrezzature collettive mq	verde attrezzato mq		scuole super mq	ospedali mq
		71 parch.		7.000				7.000
72 parch.			5.000		7.600			
73 verde					3.600			
74 scuola		4.000			4.000			
75 verde					600			
76 sc.mat.		300			300			
77 parch.			18.000		18.000			
78 att.scol.		28.600			28.600			
79 attr.coll.				1.200	1.200			
80 attr.coll.				2.000	2.000			
81 attr.coll.				800	800			
zoneC		70.370	36.000	28.800	273.060	408.230	33.200	34.600
167 ponente	parcheggi		12.700			12.700		
lotto 10	parcheggi		7.800			7.800		
167 via terliz	parcheggi		28.900			28.900		
zona porto	parcheggi		4.500			4.500		
lotto 2	parcheggi		800			800		
zona levante	parcheggi		4.550			4.550		
TOTALE		310.950	172.750	171.945	623.691	1.279.336	104.436	85.600

N.b. Le quantità delle superfici destinate a parcheggio e a attrezzature collettive sono variate per effetto della introduzione delle variazioni intervenute per le prescrizioni regionali.