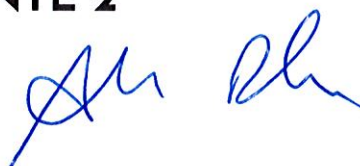


COMUNE DI MOLFETTA

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

COMPARTO EDILIZIO N°9 DEL P.R.G.C.

VARIANTE 2



Elaborato:

RT

RELAZIONE TECNICA

Istante

Felice Brattoli Edilizia
FELICE BRATTOLI EDILIZIA
di Brattoli Felice
Via M. D'Azeglio, 69-70086 MOLFETTA (Ba)
Part. Iva: 08164650726
Cod. Fisc.: BRT FLC 92L27 F284L

Progettisti

Ing. Gaetano di Mola

Ing. M. Gabriella Napoli



Aprile 2025

COMUNE DI MOLFETTA

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO COMPARTO EDILIZIO N°9 DEL PRGC VARIANTE 2

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Con deliberazione della G.R. n° 527 del 10 maggio 2001, pubblicata su BURP n° 96 del 04/07/2001, è stato definitivamente approvato il vigente PRGC.

Con deliberazione del C.C. n° 114 del 15/12/98 è stato adottato il Piano di Zona 167 di cui alla legge 167/1962

Con deliberazione di C.C. n° 59 del 20 dicembre 2001 è stato approvato in via definitiva il Piano di Zona 167/1962 relativo ai comparti n°4-5-6-7-8-9-17,

Con deliberazione di C.C. n°150 del 14 novembre 2002 è stato definitivamente approvato il PUE del Comparto n°9 sub B

Con delibera di Giunta Comunale n°207 del 29.10.2012 è stato adottato un progetto di variante relativo all'intero comparto 9 che, per una porzione pari a 1194 mq dell'area in progetto, pressoché coincidente con le aree catastali del fg. 26 p.lle 1895 e 1897, ha previsto una variazione di destinazione da *verde pubblico a parcheggi* in favore di altre aree del comparto, di pari estensione che, per equilibrio degli standard di comparto, hanno subito mutazione inversa ossia *da parcheggi a verde pubblico*.

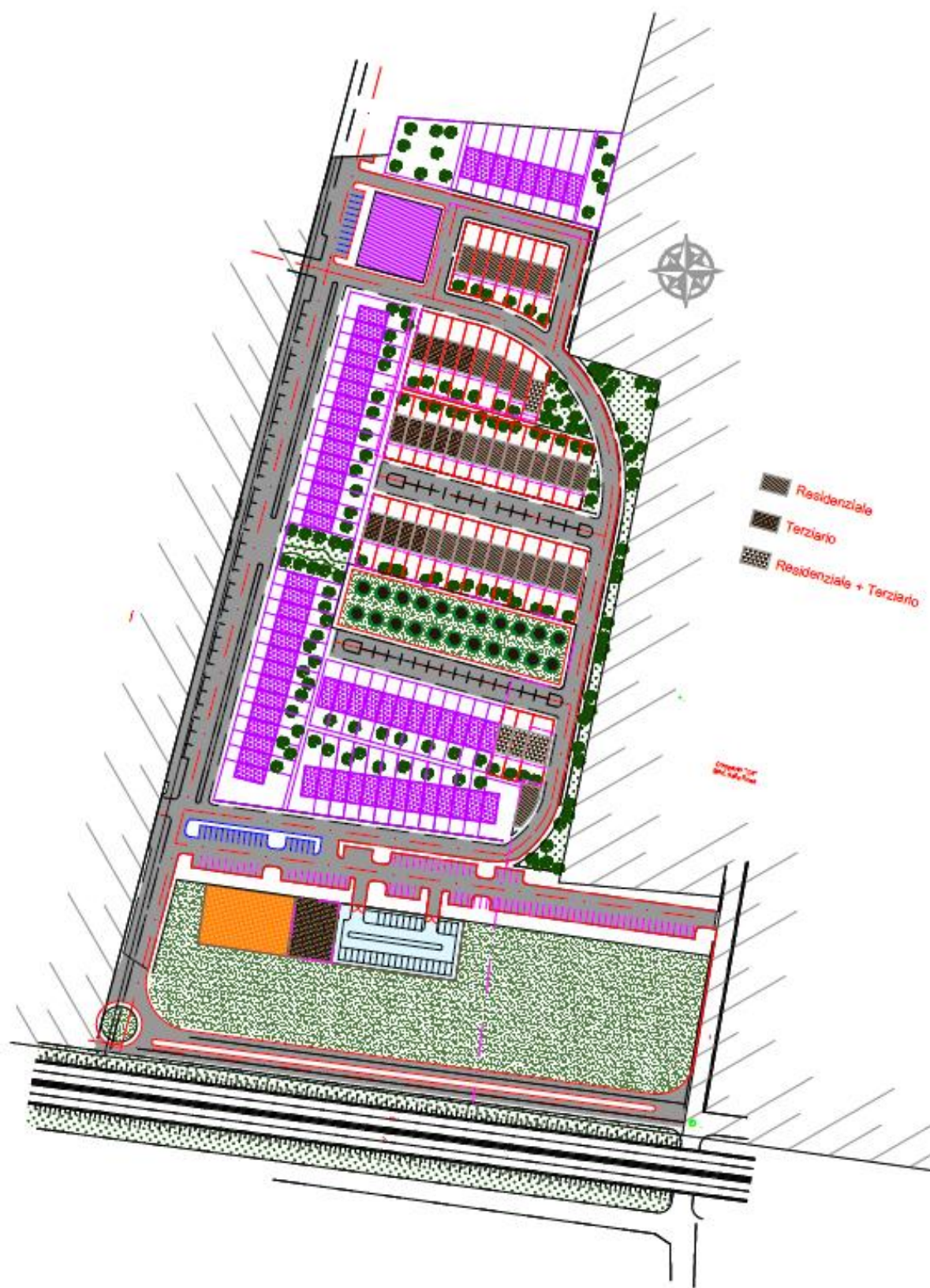


Fig. 1 - assetto del PDL Comparto 9 secondo progetto di variante di cui delibera di Giunta Comunale n°207 del 29.10.2012

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 236 del 05.12.2022, previa verifica e validazione del progetto esecutivo effettuata dal RUP in data 05.12.2022 ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. n. 50/2016, è stato approvato il Progetto esecutivo relativo all'intervento di "Realizzazione della Cittadella dello Sport", nelle aree di proprietà comunale poste sul versante sud del comparto, a ridosso della statale 16 bis.

Con tale progetto, al fine di consentire la più opportuna allocazione dei blocchi funzionali, l'area a parcheggio prevista dal progetto di Variante del Comparto 9 di cui alla delibera di Giunta Comunale n°207 del 29.10.2012, di estensione pari a mq 1194, è stata ricollocata sul versante Est del lotto di intervento con accesso da via Giovanni Spadolini su un fronte in cui i parcheggi potrebbero essere utilizzati tanto dal centro sportivo in progetto che su tale area ha un ulteriore accesso, quanto dal vicino blocco terziario privato.

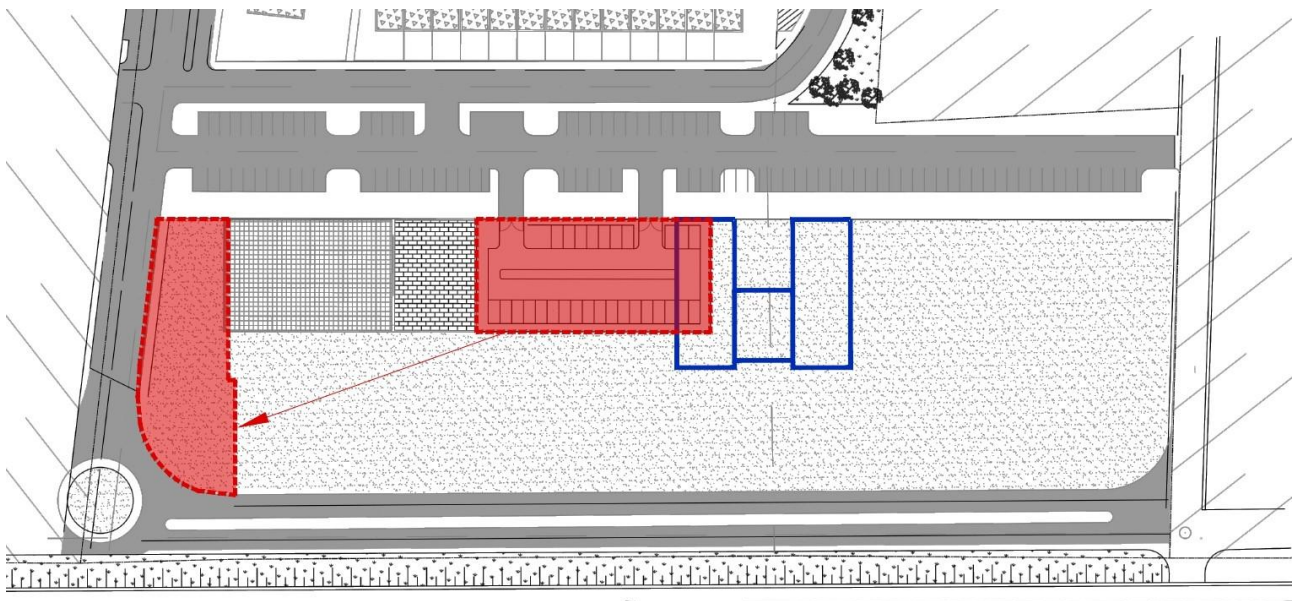


Fig. 2 - Ricollocazione aree a parcheggio secondo progetto di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 236 del 05.12.2022

Con atto registrato a Bari il 25 gennaio 2023 al n 3235/IT, REP 19056 RAC n°14453 la società "FELICE BRATTOLI EDILIZIA di Brattoli Felice" con sede a Molfetta alla via massimo d'Azelio n°69, P.I. 08164650726, acquisiva titolarità per 60/100 sui suoli identificati in catasto al Fg.26 p.lle 1655 e 1660 costituenti il lotto "P" del Comparto 9.

Con atto del 31 marzo 2025 a firma del notaio de Candia di Molfetta REP 22642 RAC n°17269 la sig.ra La Forgia Giacomina nata a Molfetta il 14 luglio 1982 acquisiva titolarità per 40/100 sui suoli identificati in catasto al Fg.26 p.lle 1655 e 1660 costituenti il lotto "P" del Comparto 9 rilasciando, in data 01.04.2025, procura speciale al sig. Felice Brattoli affinché il medesimo compisse tutti gli atti ritenuti opportuni o necessari per l'effettiva utilizzazione edificatoria del suolo.

Con atto del 31 marzo 2023 a firma del Notaio de Candia di Molfetta REP n°19343 RACC 14688 la ditta proponente acquisiva titolarità per 89/100 sui suoli identificati in catasto al Fg.26 p.lle 1543,1545,1547 costituenti il lotto "Ros" del Comparto 9.

Con atto del 18 dicembre 2024 a firma del Notaio de Candia di Molfetta REP n°22137 RACC 16888 la suddetta ditta Proponente acquisiva titolarità per restanti 11/100 sui suoli identificati in catasto al Fg.26 p. lle 1543,1545,1547 costituenti il lotto "Ros" del Comparto 9.

A tali suoli, secondo le tabelle di assegnazione del comparto (allegato C1 al n. 7774 di raccolta), di cui si riporta uno stralcio, corrispondono i seguenti volumi:

DITTA	unità edilizia assegnata	Fg	particelle assegnate	superficie particelle	volume totale assegnato	volume per ditta	frazione nel lotto
So.Co.Mi. S.r.l.	Ros	26	1543	48	198,4	177,4	89/100
Spadavecchia Mauro	(terziario)		1545	43		21,0	11/100
			1547	23			
				114			
ROMAIMMOBILIARE S.r.l.	P	26	1655	26	659,2	185,8	28/100
casa nova s.r.l.			1660	215		72,5	12/100
Salvemini Giacomo						200,4	30/100
Salvemini Elisabetta				241		200,4	30/100

Con richiesta di Permesso di Costruire di cui alla pratica n.BRTFLC92L27F284L-30102024-1951 - SUAP 9360 la Ditta FELICE BRATTOLI EDILIZIA di Brattoli Felice" con sede a Molfetta alla via Massimo d'Azelio n°69, P.I. 08164650726, avente titolo sui suoli e sui diritti edificatori relativi ai lotti "P" e "Ros" dello stesso comparto, identificati in catasto al FG 26, P.lle1543,1545,1547,1655,1660, al fine di esprimere in maniera organica le volumetrie assegnate dal piano ai lotti di che trattasi e vista la contiguità dei due lotti in questione e i grossi limiti derivanti dalla forma, dalle dimensioni e dalla particolare allocazione del lotto Ros, la società committente ha proposto un progetto unitario sui due lotti che prevede un unico blocco edilizio in luogo dei due previsti dal Piano.

Con comunicazione REP_PROV_BA/BA-SUPRO/0001414 del 02/01/2025 il Comune di Molfetta ha evidenziato l'incoerenza della soluzione progettuale proposta con la composizione urbanistica e tipologica del piano di comparto.

Con il presente progetto, la ditta istante, stante l'impossibilità tecnica di conformare il progetto alle richieste dell'U.T.C. allocando le proprie volumetrie su due corpi distinti, e stanti le ulteriori incongruenze riscontrate in sede di progettazione esecutiva, intende proporre la variazione dell'assetto planivolumetrico della porzione del Piano di lottizzazione di proprio diretto interesse.

AREA DI PROGETTO

L'area su cui si intende intervenire con il presente progetto corrisponde, come accennato in premessa, a quella assegnata ai due lotti identificati con le sigle "ROS" e "P" e le aree pubbliche prossime a tali lotti.

In dettaglio si tratta di due lotti che chiudono, sul versante est, le ultime due schiere di case unifamiliari previste nel PDL.



Fig. 3 - Individuazione dei lotti "P" e "ROS" nel Piano di Lottizzazione vigente

Per tali lotti di testata, come può riscontrarsi dall'immagine sotto riportata, relativa ad una delle prime proposte progettuali del comparto, l'ipotesi di accorpamento, stanti i limiti derivanti dalla particolare

forma curvilinea della maglia, era già stata presa in considerazione dagli originari progettisti del Piano.

Allo stesso modo, gli originari progettisti del piano avevano previsto, tra le due ultime stecche verso sud, una viabilità pedonale pubblica per l'accesso ai giardini interni delle singole ville appartenenti alle ultime due stecche. Tale viabilità interna, secondo le originarie previsioni, poteva beneficiare di un doppio accesso: il primo sull'estremo versante ovest delle ultime due stecche e il secondo sul versante est passando dietro il blocco di testata.

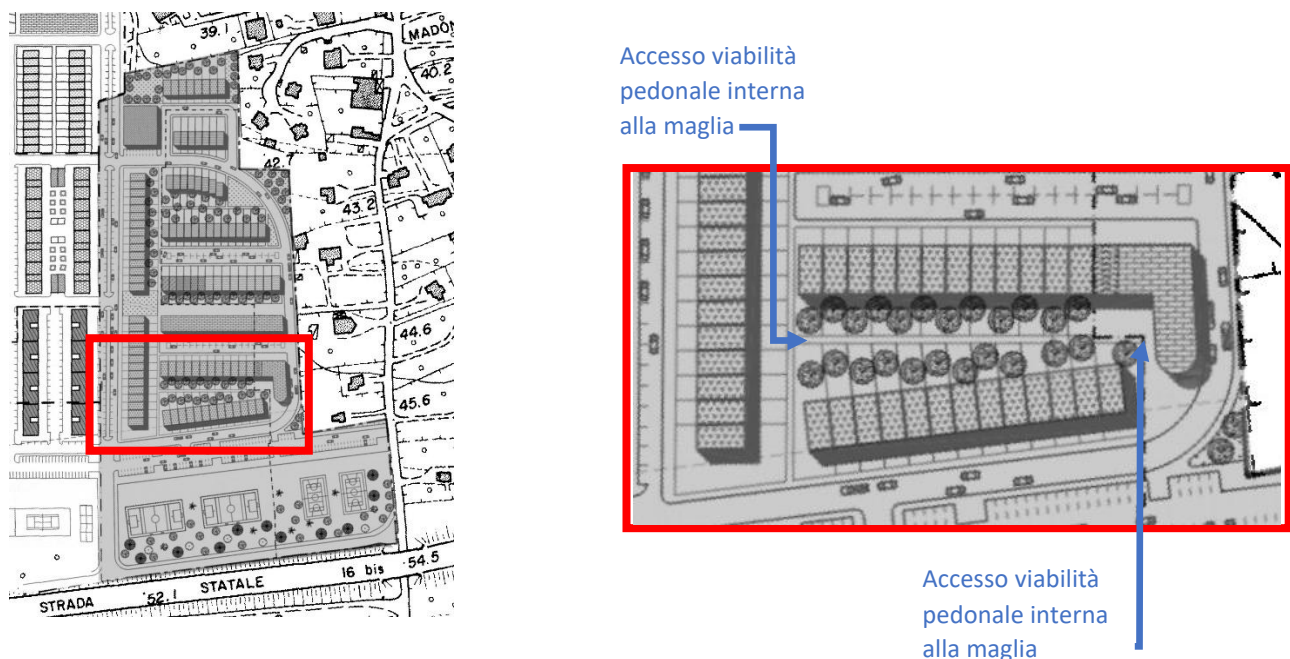


Fig. 4 - Prime proposte progettuali per il PDL comparto "9" risalenti ai primi anni 2000

Per altro, anche nel frazionamento catastale, rilevabile dallo stralcio di mappa sotto riportato, si rileva la presenza di una particella, intestata al Comune di Molfetta, che identifica in maniera inequivocabile l'accesso alla viabilità pedonale tra le due ultime stecche proprio alle spalle del lotto ROS

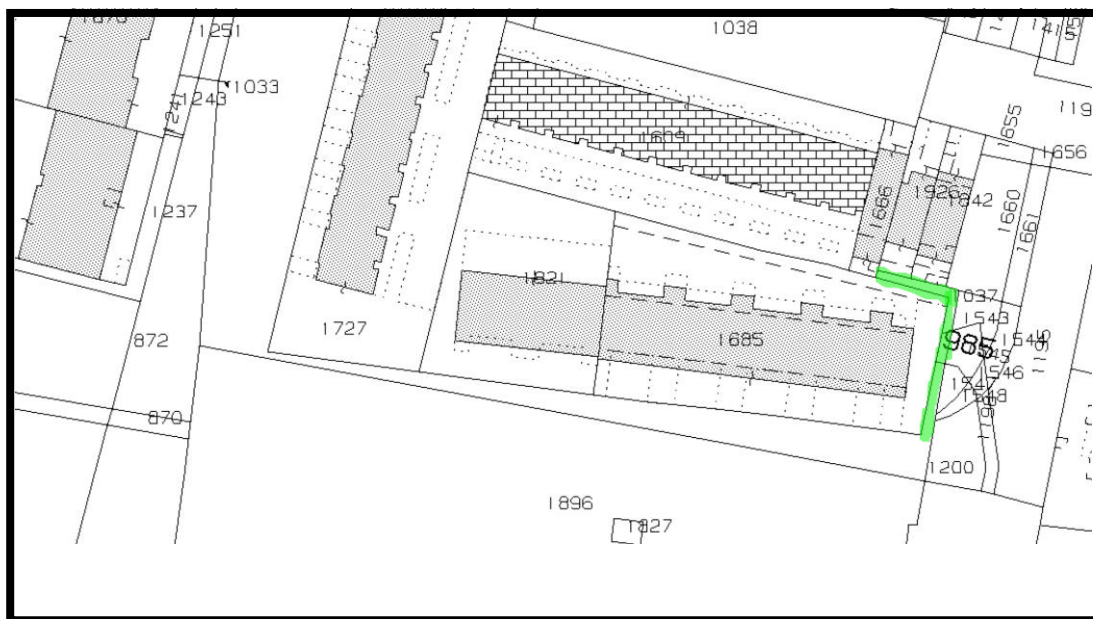


Fig. 5 – Stralcio di mappa catastale con evidenziazione della porzione di particella costituente la strada pedonale

Nelle successive ridefinizioni del piano, fino all'ultima di cui alla delibera di Giunta Comunale n°207 del 29.10.2012, l'accesso pedonale posto alle spalle del lotto ROS, viene soppresso rendendo, di fatto irraggiungibili gli accessi ai giardini posteriori dei lotti "N" e "L" e "P" in considerazione della prevista interruzione della viabilità come chiaramente rilevabile dall'immagine che segue riportante uno stralcio dell'ultima sistemazione urbanistica validata.

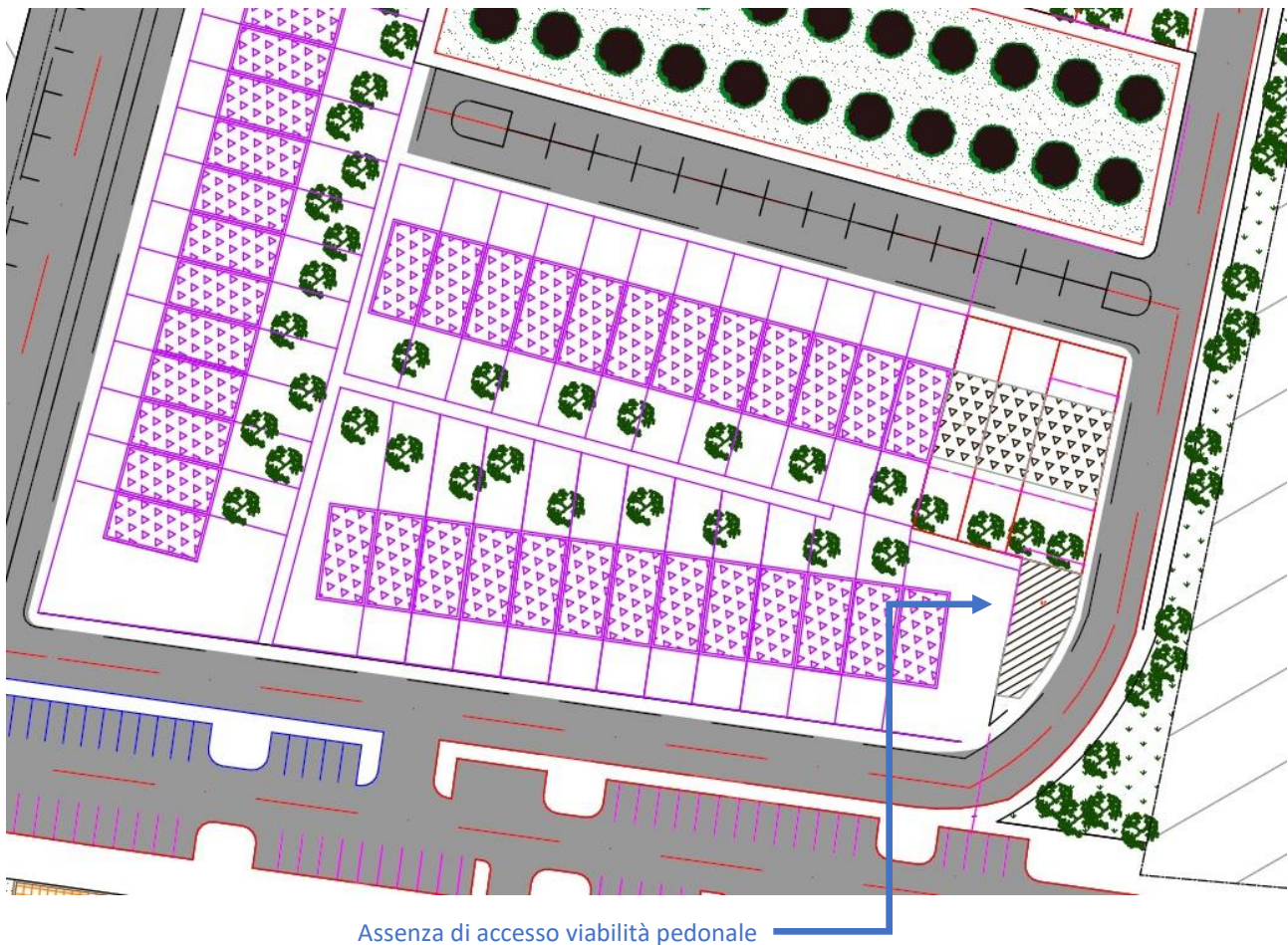


Fig. 6 – Stralcio della maglia di cui al progetto di variante 2012

Dall'immagine si rileva un'ulteriore condizione limitante per il lotto "P" legata all'allocazione del volume edificabile sul lotto "ROS" fino al confine con lo stesso lotto "P". Tale condizione, per quanto ammissibile in sede di pianificazione, determina certamente dei limiti oggettivi di natura introspettiva nella articolazione dei due fabbricati a realizzarsi sui due lotti in questione.

PROPOSTA PROGETTUALE

Al fine superare i limiti descritti nel precedente paragrafo, con il presente progetto si intende riproporre l'originaria idea progettuale che prevedeva la continuità nelle testate delle ultime due schiere e, al contempo, si intende ripristinare la viabilità pedonale alle spalle del lotto "ROS".

Nel seguito si riporta uno stralcio dell'area di intervento riportante le modifiche proposte:



Fig. 7 – Stralcio della maglia di cui al progetto di variante proposto

TIPO EDILIZIO

La volumetria disponibile per i due lotti “P” e “Ros” potrà essere distribuita, secondo lo schema tipologico riportato nell’elaborato 05 in un unico fabbricato a destinazione mista (residenziale e terziaria) la cui sagoma potrà articolarsi, sotto il profilo planimetrico, lungo i confini dei due lotti oggetto della presente variante secondo allineamenti già validati nelle precedenti versioni del piano. La distanza del blocco proposto come “tipo edilizio” rispetto ai fabbricati disposti sui lotti contigui, in conformità a quanto previsto dall’art. 34 delle N.T.A del vigente P.R.G.C. è pari almeno a 8,00 metri valutata come semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti.

ASPETTI NORMATIVI

Gli interventi di nuova costruzione devono risultare conformi alla presente Variante al Piano

esecutivo di comparto.

Per quanto non modificato dal presente progetto, restano salve tutte le previsioni del Piano approvato deliberazione di C.C. n 150 del 14 novembre 2002 e successiva variante di cui delibera di Giunta Comunale n°207 del 29.10.2012.

P.A.I.

Dalla sovrapposizione del progetto con la “Carta di Rischio e della Pericolosità Idraulica e Geomorfologica” e la “Carta Idrogeomorfologica” si desume che nessuna porzione del Piano rientra nelle zone a rischio di cui art. 6 e 10 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico vigente.

P.P.T.R.

L'intero comparto non rientra in alcun ambito di tutela prevista dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale approvato con D.G.R. n°176 del 16/02/2015 (aggiornato al D.G.R n°496 del 07/04/2017).

Molfetta, febbraio 2025

I tecnici



Allegati:

- Elaborato 01 – STRALCI CARTOGRAFICI
- Elaborato 02 – SISTEMAZIONE URBANISTICA – stato assentito con Variante Ottobre 2012 di cui alla delibera di Giunta n. 207 del 29.10.2012
- Elaborato 03 – SISTEMAZIONE URBANISTICA - variante
- Elaborato 04 –PLANIVOLUMETRICO- variante
- Elaborato 05 - TIPI EDILIZI Lotto Pe ROS
- Elaborato 06 – Relazione geologica, geomorfologica e geotecnica generale resa ai sensi dell'art.89 del DPR 06/06/2001 n.380
- Stralcio Scheda Urbanistica sub comparto n. 9 per edilizia privata

SCHEDA URBANISTICA SUB COMPARTO N° 9 PER EDILIZIA PRIVATA							
DATI MASSIMI AMMISSIBILI							
DESCRIZIONI INDICI E PARAMETRI	U.M.	P.R.G.C.	P.U.E.	EDILIZIA PUBBLICA 60%	EDILIZIA PRIVATA 40%		
					RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TOTALE
Superficie comparto	mq	62 045		Come da Piano di Zona ex Legge 167 approvato con Delibera C.C. n. 59 del 20.12.2001			
Superfici stralciata	mq						
Superficie di progetto	mjq		62 045				24 818
Indice di comparto	mc/mq		0,87				
Volume ammissibile	mc		53 979		17 273,30	4 318,30	21 591,70
abitanti da insediare	n°		540				216

VOLUMI E AREE DESTINATE A STANDARD E SERVIZI								
DESCRIZIONE	DA N.T.A. DI P.R.G.C.				PIANO URBANISTICO ESECUTIVO			
	U.M.	E.R.P	E.PRIVATA	TOTALI	U.M.	E.R.P.	E.PRIVATA	TOTALI
Volume residenziale	mc	Come da Piano di Zona ex Legge 167 approvato con Delibera c.C. n.59 del 20.12.2001	17 273,30		mc	Come da Piano di Zona ex Legge 167 approvato con Delibera c.C. n.59 del 20.12.2001	17 217,10	
Volume commerciale	mc		4 318,30		mc		4 308,30	
TOTALE Volume	mc		21 591,60		mc		21 525,40	
Abitanti dda insediare	n°		216,00		n°		215,00	
Standard istruzione	4,5		972,00		4,50		967,50	
Standard attrezzature collettive	2		432,00		2,00		430,00	
Standard verda	9		1 944,00		9,00		1 935,00	
Standard parcheggi	2,5		540,00		2,50		537,50	
Totale standard 1444/68	18		3 888,00		18,00		3 870,00	
art. 34 N.T.A. aree da cedere	30%		7 445,40		30%		7 445,40	
TOTALE aree da cedere	mq		11 333,40		mq		11 315,40	
Superficie viabilità di Piano	mq		3 658,60		mq		3 658,60	
Superficie viabilità pedonale	mq		348,00		mq		348,00	
Superficie strada dei P.R.G.C.	mq		0,00		mq		0,00	
TOTALE superficie di viabilità	mq		4 006,60		mq		4 006,61	
Aree impermeabili	≤ 2/3 Sup.		16 545,30		≤ 2/3 Sup.		16 545,30	
parcheggi zone commerciali	mq		199,00		mq		1 037,30	
art.11 N.T.A. - parcheggi zone residenziali	15 mq/cad		518,00		15 mq/cad		660,00	
Legge 122/89 - parcheggi resid. (1/10 volume)	1mq/10mc		2 159,00		1mq/10mc		3 082,70	
TOTALE sup a parcheggio	mq		2 877,00		mq		4 780,00	
Superficie fondiaria Sf	mq		9 478,00		mq		9 496,00	
Superficie a verde Sv (≥ 30% Sf)	mq		2 843,40		mq		2 848,80	
Indice di fabbricabilità fondiari	mc/mq		2,28		mc/mq		2,27	