



**Comune di Molfetta  
Piano di Zona 167/62  
Comparto edificatorio n. 17 sub A**

Progettazione: Settore Territorio  
ing. Alessandro Binetti  
geom. Luciano Mezzina

Supporto al RUP  
ing. Caterina Massari

**VARIANTE**

**relazione generale illustrativa**

**A**

**elaborato aggiornato alle prescrizioni e osservazioni**

---

novembre 2015

aggiornamento: giugno 2016

## Premessa

Scopo della presente relazione è quello di descrivere le motivazioni, gli obiettivi e le modalità seguite per la redazione della variante alla progettazione del Comparto 17 sub A.

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 527 del 10 maggio 2001 è stata definitivamente approvata la variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta (nel seguito PRGC) che prevede, per le zone di espansione di tipo C1, la suddivisione in "comparti" tra cui il n. 17 di cui trattasi.

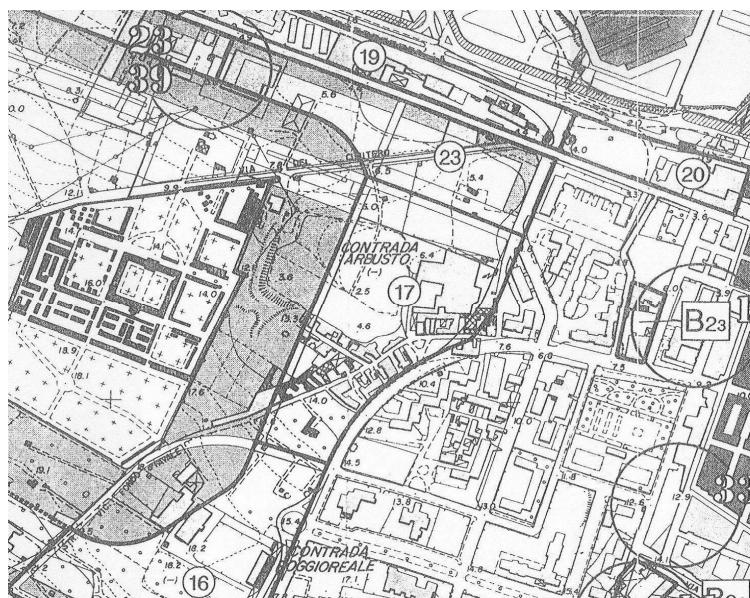
Le N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) prevedono che il PRGC si attui mediante lo strumento urbanistico del Piano di Comparto di iniziativa pubblica o privata con i seguenti indici (riportati all'art. 5 delle allegate N.T.A):

- Indice di comparto:  $lf_c = 0,87m^3/m^2$
- Altezza massima  $H_{MAX} = 22m$ ;
- Superficie a parcheggio =  $1/10 \times$  Volume +  $15 m^2/500 m^3$ ;
- Superficie a verde privato =  $30\% \times$  superficie fondiaria;
- Dist. fra i fabbricati = semisomma delle altezze (è consentita l'edificazione in aderenza);
- Distanza dai confini =  $H/2$  con un minimo di 5,0 m.

Le zone C1 comprendono anche insediamenti per l'edilizia economica e popolare nella misura del 60% delle volumetrie complessive.

In particolare nel comparto 17 (così come nel 16) tutte le attrezzature di uso pubblico devono essere localizzate lungo il confine della fascia di rispetto cimiteriale.

L'area del comparto prevista nel PRGC è quella riportata nell'immagine che segue.



Stralcio Tav. D.07 P.R.G.C.

## L'area del comparto 17

L'area del Comparto n. 17, ubicato ad est della zona di rispetto cimiteriale e perimetrato da strade di P.R.G, ha superficie reale pari a 60.167,65 mq e presenta andamento planimetrico regolare per quasi tutta la zona, mentre la parte nord – ovest evidenzia bruschi salti di quota con andamento degradante verso sud dovuti alla presenza di una vecchia cava a gradoni di circa 22 mila m<sup>2</sup> con un perimetro di circa 600 m.



**Stralcio Tav. D.05 P.R.G.C.**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20.12.2001, fu definitivamente approvato il "Piano di Zona E.R.P. ex Legge 167/1962". Tale piano comprende i compatti nn. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 17 del P.R.G.C. Ciascun comparto è stato suddiviso in due sub-comparti: il primo, denominato "sub-comparto A", è destinato all'edilizia residenziale pubblica; il secondo, relativo all'edilizia privata, è stato individuato con la dizione "sub-comparto B". A causa della inderogabile necessità di coordinare la progettazione urbanistica dei due sub-comparti, il suddetto piano prevedeva la sistemazione globale del comparto.

Al momento dell'approvazione del "Piano di Zona E.R.P. ex Legge 167/1962" con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20.12.2001, l'area del comparto n. 17 si presentava suddivisa in quattro macro zone: quella a nord-ovest e quella a sud-ovest, a confine con la zona di rispetto cimiteriale, libere da costruzioni di rilievo ad eccezione di una casa di campagna, posta al centro della seconda zona. L'area a nord-est coincidente con l'insediamento industriale delle fonderie "PALBERTIG", caratterizzato dalla presenza di grosse volumetrie. L'ultima zona, che attraversa il comparto da est a ovest nella parte centrale, totalmente occupata da piccoli insediamenti artigianali.

Nel contesto succitato si innestò un contenzioso amministrativo con la società "PALBERTIG" che chiedeva, sostanzialmente, una modifica della classificazione di zona omogenea di P.R.G. da C (espansione) a B (completamento). Tale contenzioso si concluse, in primo grado, con il rigetto del ricorso della predetta società ma la sentenza (Sentenza T.A.R. Puglia n. 2558/2003) non è passata in giudicato in quanto gravata da ricorso presso il Consiglio di Stato (N.R.G. 200311248). Successivamente la società "PALBERTIG" presentava ricorso al T.A.R. (N.R.G. 642/2002) per l'adottando P.d.Z. Tuttavia, il T.A.R. Puglia, con la predetta sentenza, evidenziò come, in realtà, le doglianze della società ricorrente fossero ingiustificate in quanto il P.R.G.C. di Molfetta contiene in sè norme che, in sostanza, assorbono i motivi del ricorso. Infatti, l'art. 34.1 delle N.T.A., comma 2°, prevede che, nei comparti, possano *"essere previsti, oltre alle nuove costruzioni anche interventi di conservazione e riqualificazione di eventuali preesistenze edilizie"*.

In conseguenza di tutto ciò sembrò opportuno rivedere il Piano del Comparto n. 17, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 20.12.2001, in quanto la presenza della norma richiamata (art. 34.1 delle N.T.A.) e la succitata sentenza T.A.R. di fatto resero irrealizzabile il Piano di Comparto n. 17 in particolare per la previsione delle aree del Piano di Zona 167 che di fatto ricadevano per la quasi totalità sulle aree interessate dallo stabilimento industriale della ditta Palbertig, allora ancora attivo.

A seguito di tale sentenza del T.A.R. l'Amministrazione Comunale affidò all'allora Dirigente del Settore Territorio, ing. Giuseppe Parisi, l'incarico di rivedere il Piano del Comparto n. 17 tenendo conto di quanto affermato nella sentenza T.A.R. succitata.

Con Deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 93 e 94 del 15.12.2004 furono adottata rispettivamente la Variante al Comparto 17 del Nuovo P.d.Z. SUB Comparto A) destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica, nonché il Piano Urbanistico Esecutivo Sub Comparto B) del Comparto 17 del P.R.G.C.

Con Deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 36 e 37 del 07.06.2005 furono approvati definitivamente i suddetti Piani.

La pianificazione risultante dalle succitate approvazioni raccoglieva il suggerimento del T.A.R. prevedendo una più realistica organizzazione dello stesso comparto, secondo le seguenti connotazioni:

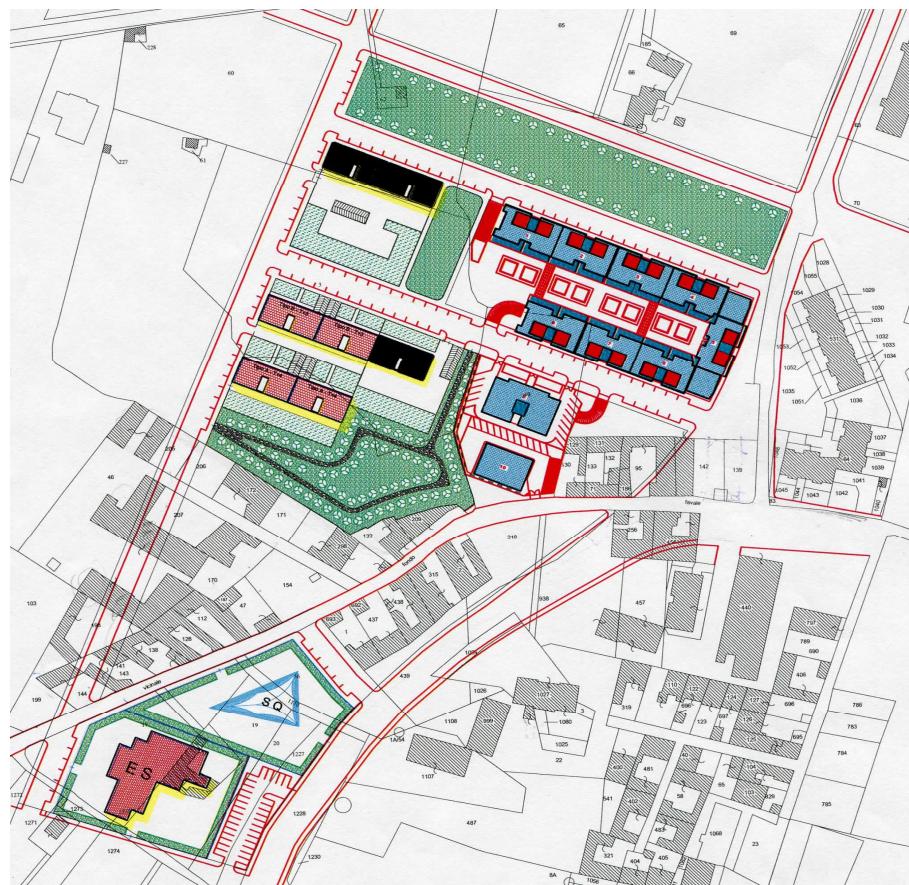
- la maglia soggetta a P.d.Z., ai sensi della Legge 167/1962, individuata nelle aree prevalentemente libere poste a nord-ovest e sud-ovest come in precedenza descritte;
- l'insediamento industriale della fonderia "PALBERTIG", normata dall'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- le superfici da riqualificare, caratterizzate dalla presenza di un grande numero di micro-insediamenti produttivi, da attuare anche con progetto d'iniziativa privata ai sensi dal più volte citato dall'art. 34.1, comma 2°, delle N.T.A. del P.R.G.C..

Sulla base di detto sistema di pianificazione fu avviata la realizzazione degli interventi edilizi nel Sub Comparto B del Comparto n. 17 e sulle aree dell'ex fonderia "PALBERTIG".

Mentre l'area centrale occupata dai microinsediamenti produttivi è attualmente oggetto di una Pianificazione di riqualificazione delle volumetrie, di iniziativa privata.

Il piano di zona ERP ex L. 167/62 (approvato con D.C.C. n. 36 del 07/06/2005)

La maglia soggetta a PdZ è stata suddivisa in 2 sub comparti: il sub A destinato all'edilizia residenziale pubblica e il sub B destinato all'edilizia privata, come riporta la planimetria seguente relativa alla definizione delle aree e alla sistemazione urbanistica del Comparto, che riporta altresì l'intervento di edilizia privata sulle aree dell'ex fonderia "PALBERTIG".



Il sub A è costituito da una zona principale a nord dove sono ubicate le volumetrie di edilizia residenziale pubblica, all'incirca coincidente con l'area della cava, e da un'area autonoma posta a sud, in prossimità del comparto n. 16, dove avrebbero dovuto essere ubicati i servizi di quartiere e l'edilizia scolastica (ES e SQ), tra Strada vicolo Fondo Favale e via Cavalieri di Vittorio Veneto.



**Sub A – Area a sud: ortofoto**

Il sub B invece è ubicato nella zona a nord ovest del comparto.

I fabbricati previsti nella zona da edificare sono in totale 7, di cui due di tipologia T+4 e uno di tipologia T+2 destinati all'edilizia privata; nonché due T+4 e due T+3 destinati all'edilizia pubblica.

## **Il Piano in Variante**

Nell'ambito del procedimento di adeguamento del PRG al PUTT/p sono stati effettuati studi ed analisi di dettaglio dell'ambito comunale che hanno portato alla individuazione condivisa con gli Enti sovraordinati, tra cui Regione Puglia ed Autorità di Bacino della Puglia, degli elementi strutturanti territoriali.

Tale attività ha portato ad un aggiornamento della Carta Idrogeomorfologica predisposto dall'Autorità di Bacino della Puglia che è stato oggetto di "presa d'atto" da parte della Giunta Comunale con Deliberazione n. 30 del 11 febbraio 2015.

Tale importante strumento conoscitivo ha messo in luce, perimetrandola, la presenza della "cava dismessa" già accennata nella precedente pianificazione.

Inoltre, durante l'espletamento delle formalità di rito finalizzate alla assegnazione dei suoli destinati ad ERP alle Cooperative assegnatarie, veniva manifestata la presenza, nell'area oggetto di pre-assegnazione, di un vincolo di natura paesaggistica legato alla presenza di una antica cava, chiedendo all'Amministrazione Comunale di provvedere allo spostamento del suolo destinato all'edificazione, individuando un'altra area all'interno dello stesso comparto, priva di vincoli.

Pertanto, l'Amministrazione comunale, ritenuto opportuno attuare una delocalizzazione dei suoli pre-assegnati alle Cooperative edilizie, così come individuati nella Variante al P.d.Z. 167/62 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36/2005 al fine di consentirne l'edificazione nel rispetto dei limiti ed indicazioni rivenienti dalla pianificazione sovra-ordinata, con Deliberazione di Giunta n. 49 del 6 marzo 2015, affidava al Settore Territorio l'incarico di redigere una nuova Variante al Piano di Zona ai sensi della Legge 167/62 relativo al Comparto edificatorio n. 17 – sub Comparto A del PRGC di Molfetta, finalizzata a delocalizzare i suoli destinati all'edificazione di ERP senza tuttavia modificare i parametri urbanistici del PdZ approvato.

I contenuti della presente variante consistono nella delocalizzazione delle palazzine di ERP inizialmente previste nell'area a nord del sub comparto A.

A tal fine sono state utilizzate le aree poste a sud, in prossimità del comparto n. 16, dove avrebbero dovuto essere ubicati i servizi di quartiere (S.Q) e l'edilizia scolastica (E.S.) secondo le previsioni del P.D.Z. approvato, mantenendone la volumetria, nel rispetto delle N.T.A.

In particolare la disposizione delle palazzine di ERP segue l'andamento della Via Cavalieri di Vittorio Veneto sulla quale sono previsti gli accessi pedonali orientati verso il centro abitato (quindi più comodi da raggiungere a piedi), mentre gli accessi carrabili ai box auto sono orientati verso la fascia di rispetto cimiteriale.

### **Il Piano adottato con D.G.C. n. 236 del 27 novembre 2015**

Nel Piano adottato l'area destinata ad Edilizia Scolastica resta pressoché invariata, mentre l'area destinata a Servizi di Quartiere prende il posto delle aree fondiarie precedentemente destinate ad ERP: in essa potranno essere realizzate attrezzature compatibili con il regime di naturalità ormai consolidato nella "cava dismessa" senza esecuzione di qualsivoglia edificazione nel perimetro della stessa, rispettando in tal modo la previsione di PRGC secondo cui "nei comparti 16 e 17 tutte le attrezzature collettive di uso pubblico dovranno essere localizzate lungo il confine della fascia di rispetto cimiteriale".

Inoltre sono stati previsti parcheggi, aree a verde e servizi in misura adeguata che sostanzialmente ricalca le quantità già previste nel Piano approvato, senza scostamenti di rilevo.

In questa maniera viene realizzata una continuità di verde e aree collettive, anche con riferimento alla previsione pianificatoria riguardante l'area dei micro-insediamenti e salvaguardata l'area dell'antica "cava dismessa".

### **I correttivi introdotti a seguito delle osservazioni e prescrizioni regionali**

Con Determinazione Dirigenziale n. 175 del 03 maggio 2016, la Regione Puglia, sul Piano adottato, ha rilasciato il parere di compatibilità paesaggistica, con prescrizioni. La maggior parte dei esse si riferisce alla "fase esecutiva" degli interventi previsti nel piano, mentre alcune incidono direttamente sulla pianificazione che necessita di alcuni correttivi che di seguito vengono esposti.

Il manufatto edilizio presente sull'area a sud (fg. 54, part. 18) è un classico "casino di campagna" composto da un corpo principale a due livelli con struttura portante verticale in muratura ed orizzontamenti a volta, pareti esterne intonacate e tinteggiate, al quale sono addossati alcuni corpi di fabbrica secondari (*suppigne*) realizzati con pareti in pietrame e copertura di tegole su orditura lignea, in stato di abbandono ed in precarie condizioni statiche.

Pertanto, ritenuto di valorizzare la testimonianza storica del corpo principale del "casino" si è ritenuto di conservarne la struttura che potrà essere inserita e recuperata, dopo opportuna riqualificazione, all'interno dell'area destinata ad Edilizia Scolastica ed a questa integrata.

Viceversa i corpi secondari (*suppigne*) presentando un minore interesse e manifestando problematiche di natura statico-conservativa più severe rispetto al corpo principale saranno

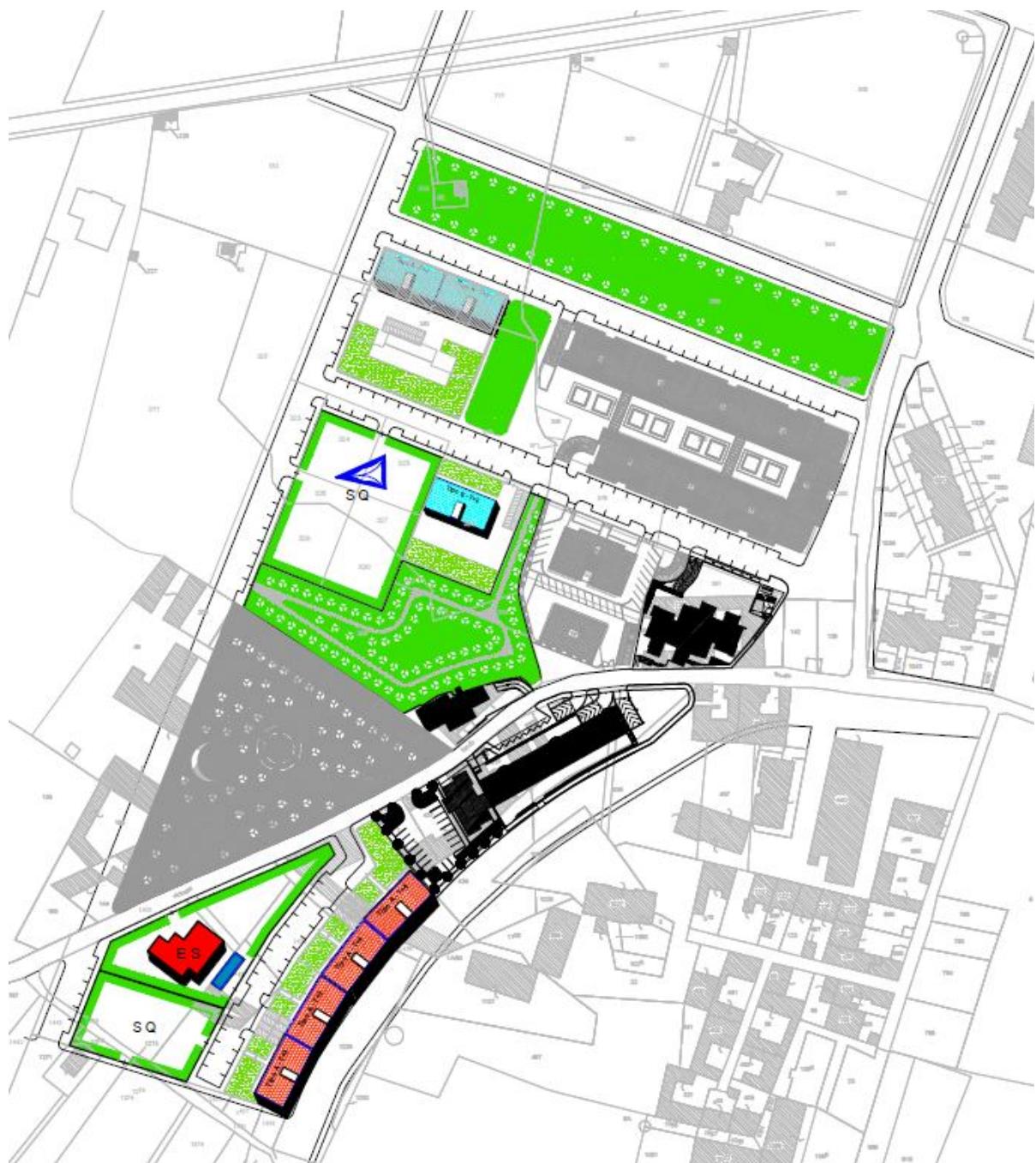
destinati alla demolizione.

La viabilità di piano, passante, parallela alla Via Cavalieri di Vittorio Veneto, posta tra le aree a servizi e le palazzine di ERP viene sostituita da una strada di servizio, senza uscita, con parcheggi laterali a raso, indispensabile per l'accesso sia ai fabbricati residenziali, sia alle aree per servizi.

Inoltre, accogliendo parzialmente una delle osservazioni pervenute che proponeva una delocalizzazione della palazzina di edilizia privata, prevista nel sub-comparto B, attraverso uno scambio di suoli, si è ritenuto, in parziale accoglimento, di ridurre l'area destinata ad edilizia scolastica, individuando, nella zona a sud, una porzione da destinare a "servizi di interesse comune", di superficie pari a quella del suolo di proprietà privata, mantenendo dunque inalterata la dotazione degli standard complessivi di piano e, comunque, lasciando le dotazioni sempre superiori ai minimi di cui al DM 1444/68, senza modificare la sistemazione urbanistica complessiva del Piano.

Il proposto scambio potrà essere attuato con successive modifiche delle pianificazioni pubblico- private da attuarsi dopo l'approvazione definitiva del presente Piano.

Nella immagine seguente si può apprezzare meglio la sistemazione urbanistica risultante dalla pianificazione in variante aggiornata, combinata con la pianificazione già approvata e parzialmente realizzata, nonché con quella relativa ai micro-insediamenti, ancora in corso.



**Sistemazione urbanistica della Variante - aggiornata**

I parametri urbanistici della Variante non sono stati modificati. Solo le quantità assolute risultano leggermente variate per adeguarsi alla nuova progettazione.

Nella allegata scheda sono riportati i parametri urbanistici del presente piano.

**TABELLA URBANISTICA DEL COMPARTO 17**

PRESCRIZIONI URBANISTICHE			
Superficie comparto (mq):			60.167,65
Superficie particelle stralciate (mq):			33.168,21
	Edilizia pubblica SUB A (60%)	Edilizia privata SUB B (40%)	Totale (mq)
Superficie effettiva	16.199,42	10.800,02	26.999,44
<b>Volume edificabile (Ic=0,87 mc/mq)</b>			
residenziale (80%)	11.274,97	7.516,64	18.791,61
commerciale (20%)	2.818,74	1.879,16	4.697,90
<b>Totale</b>	14.093,71	9.395,81	23.489,51
Superficie impermeabile massima (mq):			17.999,63
Superficie destinata a verde privato (mq):	868,73	1.120,81	1.989,53
Numero abitanti	141	94	235
<b>Standard D.M. 1444/68 (18 mq/ab)</b>			
a. Parcheggi (mq) (2,5mq/ab)			587,50
b. Verde(mq)(9mq/ab)			2.115,00
c. Interesse comune (mq) (2 mq/ab)			470,00
d. Istruzione (mq) (4,5 mq/ab)			1.057,50
		<b>Totale (mq)</b>	4.230,00
Superficie Servizi collettivi (art. 34.1 N.T.A. 30% sup. comparto)			8.099,83
<b>Totale servizi minimi di P.R.G. (standard DM.1444/8 + art. 34.1 NTA)(mq)</b>			12.329,83

**PREVISIONI DI PROGETTO**

	Edilizia pubblica SUB A	Edilizia privata SUB B	Totale (mq)
Superficie effettiva	16.199,42	10.800,02	26.999,44
<b>Volume edificabile (Ic=0,87 mc/mq)</b>			
residenziale (80%)	11.274,90	7.515,63	18.790,53
commerciale (20%)	2.818,66	1.879,12	4.697,78
<b>Totale</b>	14.093,56	9.394,75	23.488,31
Superficie impermeabile massima (mq):	11.266,57	6.388,90	17.655,47
Superficie fondiaria (mq)	2.440,95	3.736,03	6.176,98
Superficie destinata a verde privato (mq):	824,50	1.121,49	1.945,99
<b>Servizi di P.R.G. (standard e art. 34.1)</b>	<b>D.M. 1444/68</b>	<b>art. 34.1 NTA</b>	<b>Totale (mq)</b>
a. Parcheggi (mq) (2,5mq/ab)	587,50	902,50	1.490,00
b. Verde(mq)(9mq/ab)	2.115,00	4.002,73	6.117,73
c. Interesse comune (mq) (2 mq/ab)	470,00	3.833,00	4.303,00
d. Istruzione (mq) (4,5 mq/ab)	1.057,50	989,78	2.047,28
<b>Totale servizi (mq)</b>			13.958,01
Superficie strada di comparto			2.927,00
<b>Totale servizi di P.R.G. + strade (mq)</b>			16.885,01
Superficie strade di P.R.G. (mq)			3.937,45
<b>Totale aree da cedere sub B (servizi e strade)</b>			7.063,99

## Elenco elaborati

Il presente piano in variante si compone dei seguenti elaborati.

**A. Relazione generale - **aggiornata****

**B. Norme Tecniche di Attuazione;**

**C. Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e geologico-tecnica;**

**D. Relazione Paesaggistica**

**E. Relazione finanziaria;**

**F. Rapporto preliminare ambientale;**

**TAV. 01.a** Stralcio PRGC con inserimento PUE – Tav. D.07 compatti edilizi (1:5000) - **aggiorn.**

**TAV. 01.b** Stralcio PRGC con inserimento PUE – Tav. D.05 zone omogenee (1:5000) - **aggiorn.**

**TAV. 02** Rilevazione servizi e attrezzature esistenti (1:1000)

**TAV. 03** Elenco generale ditte catastali. Stralci di mappa catastale (1:2000)

**TAV. 04** Confini di comparto su mappa catastale (1:1000)

**TAV. 05** Ripartizione in sub comparti (1:1000)

**TAV. 06** Sistemazione urbanistica con piano volumetrico. Scheda urbanistica (1:1000) - **agg.**

**TAV. 06.1** Sistemazione urbanistica. Tavola di confronto (1:1000) - **aggiornata**

**TAV. 07** Aree fondiarie (1:1000) - **aggiornata**

**TAV. 08.a** Strade e parcheggi. Sezioni stradali (1:1000) - **aggiornata**

**TAV. 08.b** Impianto AQP. Impianto acque reflue (1:1000) - **aggiornata**

**TAV. 08.c** Impianto gas metano. Impianto telefonico (1:1000) - **aggiornata**

**TAV. 08.d** Impianto illuminazione pubblica (1:1000) - **aggiornata**

**TAV. 09** Tipi edilizi sub comparto A (1:200)