

# COMUNE di MOLFETTA

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO N. 10.11.12

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Tabella di calcolo delle superfici e dei volumi  
Schede urbanistiche - Schede edilizie

#### Premessa

Con Deliberazione n. 90 dell'8 aprile 2010 la Giunta Comunale ha affidato al Dirigente pro-tempore del Settore Territorio l'incarico per la ricerca e predisposizione di una soluzione urbanistica dei Comparti nn. 10, 11, 12 e 13, con successivo provvedimento n.266 del 25 ottobre 2010, anche ai sensi dell'art.92 del D.Lgs n.163/2006, la stessa Giunta comunale, nel prendere atto della Proposta Tecnica presentata dal Dirigente del settore Territorio, ha affidato allo stesso Dirigente lo sviluppo di tale proposta e la redazione del Piano Particolareggiato dei Comparti 10, 11, 12 e 13. Successivamente il Dirigente ha deciso di costituire, con D.D. n° 3 dell'11.01.2011, un apposito gruppo di progettazione.

Prima di procedere nell'illustrazione del progetto, occorre ricostruire l'evoluzione normativa che ha costituito le premesse di questo nuovo piano urbanistico.

1. Il Comune di Molfetta è dotato di PRG approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta regionale n.527 del 10 maggio 2001, pubblicata sul BURP n. 96 in data 04 luglio 2001;
2. il PRG prevede l'edificazione nelle nuove zone di espansione C/1 mediante lo strumento attuativo del Piano di Comparto, con un indice di fabbricabilità di comparto "omogeneo" pari a 0.87 mc/mq;
3. il PRG prevede, inoltre, che tutte le aree comprese nel perimetro del comparto, indipendentemente dalla destinazione d'uso

## COMUNE di MOLFETTA

prevista, concorrono, secondo quote proporzionali, alla formazione dei volumi costruibili, secondo il valore dell'indice di comparto. Dell'intero volume edificabile il 60% deve essere destinato ad edilizia economico e popolare (edilizia agevolata, edilizia convenzionata, ecc) mentre il 40% è destinato all'edilizia privata;

4. Il P.R.G. ha suddiviso la zona di espansione residenziale (zone C) in 17 comparti edilizi tra cui i comparti n° 10, 11 e 12;
5. in data 20.09.2005 con Delibera di Consiglio Comunale n° 65 sono stati adottati i Piani di Zona ex L. 167/62 dei comparti n° 10, 11 e 12;
6. in data 06.03.2006 con Delibera di Consiglio Comunale n° 12 è stato definitivamente approvato il P.d.Z. 167/62 del solo comparto n° 12 e nel contempo con la stessa delibera sono stati trasmessi alla Regione i P.d.Z. dei comparti nn° 10 e 11 per l'ottenimento del parere paesaggistico ai sensi dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. Puglia;
7. in data 18.04.2006 con Delibera del Commissario Prefettizio è stato definitivamente approvato il Piano Urbanistico Esecutivo del Subcomparto B del Comparto n° 12. Il piano, così approvato, risulta interessato solo marginalmente dalla nuova perimetrazione del P.A.I. che interverrà ad aprile del 2009;
8. in data 05.07.2008 entra in vigore il D.M. 28.05.2008, dal titolo "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti", che modifica le distanze minime da rispettare per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti;
9. in data 20.04.2009 l'Autorità di Bacino della Puglia con D.C.I. n° 11 modifica la perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica del

## COMUNE di MOLFETTA

Comune di Molfetta includendo tra le aree ad alto rischio idraulico gran parte delle aree comprese nel comparto n° 12;

10. in data 30.07.2009, alla luce della nuova situazione vincolistica che, anche se marginalmente, interessa il subcomparto B, viene trasmessa dal Consorzio del Comparto n° 12 una nuova soluzione urbanistica tale da consentire l'attuazione del subcomparto senza dover interferire con le aree vincolate dal P.A.I.. Tuttavia l'amministrazione comunale, pur nel rispetto della soluzione presentata e di quella già approvata, ha voluto affrontare il superamento del vincolo idrogeologico in modo unitario e omogeneo ritenendo di dover consentire a tutti i comparti in oggetto, in egual misura, di poter esprimere interamente il loro potenziale edificatorio.

Pertanto, alla luce della condizione vincolistica vigente, il progetto intende adottare soluzioni che possano portare in tempi certi alla trasformazione urbanistica e alla conseguente edificazione di opere ed interventi previsti o prevedibili all'interno di quella parte del territorio comunale identificata nei comparti 10, 11 e 12, tenendo conto delle legittime aspettative della collettività e delle necessità programmatiche del Comune, il tutto secondo le previsioni di zona e nel rispetto della normativa vigente.

L'individuazione di aree sottoposte a vincolo idrogeologico (perimetrazione P.A.I. 2009) ha comportato, in pratica, anche una sensibile riduzione della capacità di accogliere l'edificazione attribuita ai suoli del comparto 12, sicché agli obiettivi di carattere generale, collegati alla determinazione di dati meramente quantitativi di un progetto urbanistico esecutivo, e a quelli soggettivi, ove ne rimanesse ancora la possibilità di attuazione, collegati all'analisi, all'interpretazione

## COMUNE di MOLFETTA

e al linguaggio progettuale dei redattori, se ne aggiungono due derivanti dalle aspettative della collettività, ovvero:

- ripristino della pregressa regolamentata capacità edificatoria attraverso una rimodulazione delle volumetrie pubbliche nell'ambito delle aree non sottoposte a vincoli,
- individuazione, nell'ambito delle stesse volumetrie pubbliche, anche di specifici blocchi a destinazione diversa dal residenziale, allo scopo di valorizzarne il patrimonio sotto il profilo programmatico ed economico, anche alla luce di non prevedibili costi di gestione delle aree sottoposte a nuovi vincoli.

Tali sopravvenuti vincoli, determinando un forte condizionamento alle trasformazioni urbanistiche per la sostanziale limitazione di aree già rese edificabili con l'adozione della variante al PRGC, hanno imposto un approccio progettuale unitario e non più differenziato per singoli comparti, più idoneo a formulare soluzioni efficaci per una programmazione pubblica e, allo stesso tempo, opportune per l'operatore privato.

### **I principi ispiratori del progetto**

L'approccio progettuale proposto deriva dalla convinzione che le città risultano bene o male impostate in rapporto a quanto le stesse siano bene o male pianificate nei primi stadi di crescita; pertanto massimo è stato l'impegno nel cogliere il maggior numero di aspetti utili a garantire le aspettative di una buona progettazione delle aree da urbanizzare, consapevoli anche di come i costi per rimediare ai mali di una cattiva pianificazione risultino proporzionali alla *maggiore o minore riflessione* attuata nell'individuare il giusto tipo di indirizzo *ab initio*.

I quartieri, con la delineazione di strade, isolati e lotti edificabili, sono i costituenti naturali delle aggregazioni urbane; la loro formazione, nel

## COMUNE di MOLFETTA

caso di zone di nuova espansione, è comunque determinata prevalentemente dal disegno dello strumento di pianificazione generale; nel ricercare soluzioni unitarie è emersa evidente la presenza di elementi di divisione e di contrapposizione:

- l’operare su un nucleo, quello della “*Madonna delle Rose*”, sin dal suo esistere staccato fisicamente dalla città compatta e con un senso di indipendenza sociale, acquisito nel tempo, molto forte;
- la presenza di elementi morfologici naturali (la Lama Martina) e urbani (elettrdotto e viabilità di PRGC) tutti “esaltati” dal disegno e dalla regolamentazione del PRGC.

Ciononostante, il disegno e le soluzioni di indirizzo adottate si sforzano di favorire una espansione che tenta di mettere in moto nuovi processi di aggregazione e/o attrazione.

Gli elementi fondanti di tali processi sono di due tipi, uno fisico identificabile con il luogo ed i suoi confini e l’altro relazionale, legato cioè ai processi promossi dalle occasioni che lo spazio offre.

La pianificazione prospettata, riconoscendo nell’elemento fisico quello indispensabile ad innescare ogni processo relazionale, ha tentato di favorire, con l’articolazione degli spazi, il maggiore numero di occasioni di incontro ma, pur nella consapevolezza che quanti più bisogni vengono coinvolti nel processo pianificatorio, tanto più aumenta il senso di benessere degli abitanti del luogo e, con esso, la coscienza di appartenenza al luogo e alla comunità che vi risiede, ha dovuto operare anche verso scelte di priorità, alla luce della “pesante” nuova situazione vincolistica imposta alla pianificazione urbana di PRGC.

Il senso del progetto unitario sta nel tentativo di promuovere processi di aggregazione ed identificazione; infatti, laddove la morfologia

## COMUNE di MOLFETTA

territoriale è ostacolo al coinvolgimento dell'intero maxicomparto, attraverso l'introduzione di funzioni attrattive dell'esterno attuabili con specifici indirizzi da attribuire alle aree pubbliche, si favoriscono processi di identificazione.

I quartieri residenziali si sviluppano sempre all'interno di elementi della morfologia urbana (naturali, trasformazioni preesistenti pianificate o da pianificare); tali elementi sono tutti presenti nel territorio coinvolto dalla progettazione urbanistica: la lama, la viabilità ferroviaria e stradale, esistente e pianificata, le tipologie edilizia imposte.

Se gli elementi naturali, pur nel loro condizionamento, costituiscono vincoli accettati ed esaltati in una pianificazione urbana, e le tipologie edilizie influenzano i rapporti relazionali nell'ambito di uno stesso quartiere, la viabilità implica sempre una frattura.

Il traffico, determinante nel favorire rapide interconnessioni urbane, e le strade troppo larghe o troppo occupate da veicoli in movimento per consentire l'attraversamento sicuro in qualunque punto (salvo specifiche strutture, mai abbastanza vicine), non permettendo di mantenere il legame dei due lati della strada quali parti di uno stesso vicinato, diventano nette linee di separazione nonchè, producendo blocchi residenziali obbligati a funzionare in larga misura indipendentemente gli uni dagli altri, strumenti per definire i quartieri della città.

Appare quindi chiaro come la *situazione vincolistica* e gli *elementi morfologici* presenti nell'ambito delle aree da pianificare, indirizzino il progetto verso due *macro-aree* di intervento: una coincidente con i comparti 10-11, unica *macro-area* non sottoposta a nuova condizione vincolistica dopo l'approvazione del PRGC, e quella corrispondente al comparto 12.

## COMUNE di MOLFETTA

Il comparto 12, a contatto con il territorio del nucleo storico antropizzato della “Madonna delle Rose”, pur collocato a ridosso della macro-zona dei comparti 10 e 11, subisce la presenza di due elementi di frattura riconducibili alla condizione vincolistica del PRGC, la viabilità di piano e la tipologia delle volumetrie residenziali alla quale deve necessariamente adeguarsi.

### Strategia

I nuovi vincoli cui lo sviluppo urbano è stato sottoposto, impongono scelte strategiche nette.

Se si riconoscono validi i presupposti e le soluzioni di sviluppo della Città individuate nello strumento urbanistico di carattere generale approvato, non potendo trascurare l'accettazione del modello perequativo ed il conseguente principio di indifferenza dei suoli, l'unica strategia per il superamento della nuova situazione è la rimodulazione delle volumetrie dei comparti sottoposti a nuovi vincoli.

Opporsi a tale logica, ovvero mettere in discussione la destinazione edificatoria, potrebbe comportare pesanti conseguenze (in termini monetari, sociali e di aspettative di sviluppo) per l'intera collettività.

Infatti, all'applicazione degli indici di NTA alla superficie complessiva di **226.965,76** mq corrispondono **197460,21 mc** di volumi edificabili, ma

**Tab. 01 - Superfici**

Superficie	Comparto 10	Comparto 11	Comparto 12	<b>Comparto 10.11.12</b>
Sup. comparto (MQ)	81.267,25	66.162,46	93.120,37	<b>240.550,08</b>
Sup. stralciata (MQ)	7.122,79	0,00	6.461,53	<b>13.584,32</b>
Sup. edificabile (MQ)	74.144,46	66.162,46	86.658,84	<b>226.965,76</b>

tale capacità edificatoria è penalizzata dalla nuova situazione vincolistica che ha ridotto le aree idonee ad una loro collocazione nel comparto 12

## COMUNE di MOLFETTA

aggiungendosi ad una situazione già condizionata da elementi morfologici (naturali e urbani) rilevanti.

**Tab.02 - Volumi edificabili/insediabili**

	Comparto 10	Comparto 11	Comparto 12	<b>Comparto 10.11.12</b>
<b>Vol. edificabile (MC)</b>	65.506	57.561	75.393	<b>197.460</b>
Vol. Pub. edificabile (MC)	38.703	34.537	45.236	<b>118.476</b>
Vol. Privato (MC)	25.802	23.025	30.157	<b>78.984</b>

In termini volumetrici, con la nuova situazione vincolistica, circa 40.000 mc di edilizia pubblica (tipologie a basso sviluppo in altezza per disposizioni di NTA) non troverebbero più collocazione nel subcomparto pubblico del comparto 12.

Inoltre, la scelta progettuale di intervenire sulla rimodulazione dei volumi di proprietà esclusivamente pubblica, limitando le soluzioni per l'edilizia privata alla sola individuazione delle aree fondiari idonee ad una loro collocazione, è strettamente legata al dover prospettare e adottare soluzioni che portino in tempi certi alla trasformazione urbanistica prevista dal Piano.

In tal modo si è limitato il coinvolgimento nella rimodulazione delle volumetrie a carattere privato, allo scopo di non farlo apparire ulteriore limite alla gestione della capacità edificatoria, laddove lo strumento urbanistico vigente già stabilisce l'utilizzazione per edilizia pubblica del 60% delle volumetrie realizzabile in ciascun comparto, con il rischio di innescare facili contenziosi e di proporre soluzioni progettuali difficilmente percorribili.

Di contro, non va sottovalutato come una ricollocazione di tutte le volumetrie disponibili nel "maxicomparto" su aree prive di *vincoli (preesistenti o sopraggiunti)* possa rivelarsi utile a superare quei limiti derivanti dall'estensione dei comparti che, talvolta favoriti dalla



## COMUNE di MOLFETTA

autonomia progettuale degli stessi, non sempre garantiscono la *giusta scala* delle opere pubbliche da realizzare per volumi insediabili e standard derivabili.

Alla luce di tali circostanze, nel tentativo di favorire la creazione di un tessuto sociale più fitto, sono state adottate soluzioni che si adattano ai vincoli riscontrati, senza uno schema rigido predeterminato.

### **Potenzialità aggregative di un elemento di vincolo**

Ad una condizione sfavorevole per uno sviluppo unitario tra le aree del Maxicomparto, sotto il profilo relazionale, e di connessione tra tali aree e la Città consolidata o preesistente, si contrappone, a parere dei redattori del presente piano, una potenzialità offerta dalla LAMA.

Tale vincolo può trasformarsi in importante strumento di sviluppo alternativo dell'intera Città se, **in una fase successiva**, superando il concetto di una sua facile e limitata utilizzazione per lo svago ed il tempo libero, si accettasse un suo ruolo nel "*favorire interconnessioni urbane*" attraverso l'inserimento di una **viabilità compatibile** con la sua natura, con snodi in corrispondenza dei nuovi quartieri a sud della Città verso la rete ciclabile degli stessi quartieri; una tale struttura, per il suo particolare utilizzo, potrebbe essere resa compatibile anche con i vincoli sopravvenuti, con l'introduzione di opere di "*mitigazione del pericolo*".

### **L'iter amministrativo di progetto**

Alla luce di quanto premesso, per poter meditare, come ampiamente illustrato in precedenza, una progettazione omogenea e coordinata tra i comparti in essere, attuabile solo dall'amministrazione comunale, si è dovuto ricorrere all'unione e fusione dei comparti urbanistici n° 10, 11 e 12 previsti dal P.R.G., senza alterare le previsioni e gli indici imposti

## COMUNE di MOLFETTA

dallo stesso strumento urbanistico generale. Da un punto di vista amministrativo, tutto questo è stato possibile con un Piano Particolareggiato, normato dagli artt. 19,20 e 21 della L.R. 56/80, con variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 12 comma 3° della L.R. n° 20 del 2001 (Legge Urbanistica Regionale) come modificato dalla L.R. n° 5 del 2010. Il suddetto comma, infatti, consente, anche per i P.R.G.C. approvati ai sensi della L.R. 56/80, come il caso di Molfetta, la possibilità di effettuare variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti con la sola deliberazione motivata del Consiglio Comunale che non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla L.R. n° 56/80 o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla L.R. n° 20/2001 nei casi di:

*“modifiche di perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli” (punto c), nonché di “modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento ...omissis... nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico” (punto e-bis).*

Il Piano proposto, pertanto, unisce e fonde i comparti edificatori nn° 10, 11 e 12, così come identificati nel P.R.G.C., creando un unico comparto edificatorio n° 10.11.12 e tre unità minime di intervento denominate come U.M.I. 10, U.M.I. 11 e U.M.I. 12, senza incrementare gli indici di fabbricabilità o ridurre la dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico dell'intero nuovo comparto. La necessità di introdurre le unità minime di intervento riviene dalla difficoltà di coordinare, dal punto di vista amministrativo, un unico comparto edilizio di oltre 200.000 mq. E' necessario precisare che la scelta progettuale di non sistemare le aree fondiarie delle U.M.I. n° 10 e 11 è stata fatta per lasciare ai privati, con

## COMUNE di MOLFETTA

una pianificazione di secondo livello, ossia un piano di lottizzazione ai sensi della L.R. 56/80, la libertà di poter distribuire le volumetrie a disposizione nel modo più opportuno, dato che, contrariamente a quanto accaduto per il comparto n° 12, i proprietari dei comparti nn° 10 e 11 in precedenza non avevano mai ufficialmente presentato all'amministrazione un progetto di sistemazione urbanistica delle volumetrie private.

Il Piano Particolareggiato, inoltre, avendo modificato le sistemazioni urbanistiche dei precedenti P.d.Z. 167, per la parte destinata alla pianificazione della volumetria pubblica, si configura come variante ai P.d.Z. dei comparti n° 10,11 e 12.

### **Il Progetto**

*Maxi-zona dei comparti 10 e 11.* Sin dall'inizio tali aree sono apparse come soluzione ideale alla sopraggiunta situazione vincolistica; non sottoposte a nuovi vincoli e idonee all'insediamento di tipologie edilizie favorite nello sviluppo dell'altezza, permettono la rimodulazione della maggior parte dei volumi residenziali del maxicomparto, una peculiarità preclusa alle aree rimanenti a causa delle particolari tipologie edilizie previste, della drastica riduzione di aree idonee e della sussistenza di un progetto urbanistico esecutivo del comparto 12 approvato prima della introduzione di nuovi vincoli.

Identificati nel tracciato della lama e in quello della viabilità di Piano i confini di questo "nuovo quartiere", le scelte progettuali operate sono state influenzate dall'attuazione di tre obiettivi:

- **soddisfare** la crescente **domanda di qualità dell'ambiente residenziale**,
- **acquisire le superfici a standard** necessarie alla realizzazione delle volumetrie edificabili,

## COMUNE di MOLFETTA

- **valorizzare** anche sotto il profilo economico le **volumetrie non-residenziali rientranti nella disponibilità pubblica**.

**Qualità dell'ambiente residenziale** - Il rapporto della progettazione esecutiva urbanistica con tale obiettivo non può limitarsi tanto alla forma, all'aspetto, al fascino, in massima parte demandati alla maggiore o minore sensibilità sia dei successivi committenti-fruitori delle volumetrie da insediare che delle professionalità incaricate della loro stessa progettazione edilizia, quanto al conseguire uno schema plano volumetrico che garantisca fattori quali la salute dei futuri abitanti, il maggior contenimento delle risorse energetiche, attraverso l'esposizione, la distanza tra i corpi di fabbrica, la compattezza degli stessi, e che asseconi, quanto più è possibile, il desiderio comune di aver la propria casa in un quartiere dove gli spazi antistanti alla propria abitazione diventano "valore di vicinato".

Nei comparti 10 e 11 il tracciato di un elettrodotto di proprietà di RFI (ex FF.SS.), presenza "*ingombrante*" in termini di garanzie per la salute ed il cui superamento non può essere demandato ad una "*sua auspicabile futura rimozione*", si è imposto quale **input** dello schema progettuale.

Il rischio di inquinamento da campi elettromagnetici (*cem*) prodotti dall'elettrodotto, con possibili effetti a breve e lungo termine sulla popolazione residente, è diventato così indicatore (ed ennesimo vincolo) del disegno di questa maxi-area.

Al fine di limitare le esposizioni ai suoi campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz), pur consapevoli che il Dpcm 08/07/03, superando il vincolo delle distanze minime, pone come obiettivo di qualità il valore di 3  $\mu$ T (microTesla) per intensità di *cem*, è stata imposta, lungo tutto l'elettrodotto, una cautelativa **distanza di prima approssimazione (Dpa)**, concetto introdotto dal Decreto 29 maggio 2008,

## COMUNE di MOLFETTA

pubblicato in G.U. n. 156 del 05/07/2008 – Supplemento Ordinario n. 160) dell'edificazione pari a **m.22** dall'asse dell'elettrodotto dei corpi di fabbrica al fine di escludere una permanenza prolungata nell'attesa di un'auspicata operazione di rimozione o interrimento.

**Superfici a standard urbanistici.** L'operazione di determinazione, distribuzione e destinazione delle superfici a standard è stata affrontata in una visione unitaria dell'intero maxicomparto, senza però trascurare la valutazione delle priorità di soddisfacimento di "*bisogni*" che assumono alcune tipologie rispetto ad altre e, conseguentemente, la necessità di stretto legame con la popolazione direttamente insediabile.

La capacità edificatoria delle aree incluse nel maxicomparto, pari a **197.460,21 mc** di volumi edificabili, penalizzata per la nuova situazione vincolistica, impone una rimodulazione dei volumi pubblici e, così come riportato nella scheda seguente, una loro redistribuzione nella maxi-zona

**Tab.03 - Rimodulazione delle Volumetrie pubbliche**

	Comparto 10	Comparto 11	Comparto 12	<b>Comparto 10.11.12</b>
<b>Vol. edif. di progetto</b>	<b>60.802</b>	<b>87.765</b>	<b>48.716</b>	<b>197.283</b>
Vol. Pub. Res. (MC)	28.700	53.040	12.960	94.700
Vol. Pub. non Res (MC)	6.300	11.700	5.600	23.600
Vol. Priv. Res. (MC)	20.642	18.420	24.126	63.186
Vol. Priv. non Res (MC)	5.160	4.605	6.031	15.797

10-11 e 12, da tale scheda è possibile individuare la distribuzione dei volumi pubblici nell'ambito di ciascun comparto e l'effettiva insediabilità con la ripartizione tra volumetrie residenziali e non residenziali.

La determinazione delle superfici a standard secondo l'art.3 DM 1444/68 e l'art.34.1 NTA è stato operata considerando tutte le volumetrie realizzabili nell'intero maxicomparto (scheda 04).

**Tab.04 - Aree a standard ex art.3 DM 1444/68 e art.34.1 NTA e Maxicomparto (edilizia privata e pubblica)**

	Volume	abitanti	Parcheg. 2,5/ab	verd. pub. 9mq/ab	int.com. 2mq/ab	Istruz. 4,5mq/ ab	D.M. 02.04.68	art.34.1 NTA	Totale da cedere
Norma	197.460,21	1.975	4.937,5	17.775,0	3.950	8.888	35.550	68.089,73	103.639,73

## COMUNE di MOLFETTA

Progetto	197.394,07	5.726,0	18.000,0	4.073	9.009	36.808	81.352,00	118.160,00
----------	------------	---------	----------	-------	-------	--------	-----------	------------

E' evidente come le aree da cedere in più per conseguenza dei sopravvenuti vincoli sono pari a 14.520 mq, superiori alle teoriche aree a verde privato da individuare nel piano (Sv=30% della superficie fondiaria) pari a 13.966,65 mq che, pertanto, verrà inglobata in essa.

Poiché tra i vari aspetti che coinvolgono i nuclei residenziali, quello dedicato alla crescita delle future generazioni è strettamente collegato all'istruzione, ai circa 9.000 mq del relativo standard è stato attribuito ruolo di forte elemento di pianificazione e una localizzazione lungo il fronte lama, così come previsto dall'art.34.1 NTA, permettendo di sviluppare un eventuale distretto scolastico in grado di offrire opportunità di nuovi legami e di occasioni aggregative; un elemento di pianificazione urbana che, circoscritto da canali di traffico collegati a viabilità di quartiere sul fronte nord e da un lungo lama ,pedonale e ciclabile, sul fronte sud, lontano da interconnessioni principali con la Città, appare utilizzabile in maniera comoda e sicura da parte dei residenti.

Le contingenze economiche che la società vive in questo periodo evidenziano la necessità di reperire il maggior numero di risorse a favore della collettività e di valutare i "bisogni" effettivi.

Se l'edilizia pubblica nasce dalla necessità di soddisfare bisogni residenziali e la regolamentazione impone che un 20% delle volumetrie sia adibito ad usi non residenziali, la presenza di tipologie edilizie plurifamiliari e monofamiliare, ha fornito l'input per concentrare parte dei volumi non residenziali (a carattere pubblico) collocandoli nell'ambito della U.M.I.12 , con l'intento di pervenire ad un più razionale sviluppo del nuovo polo residenziale, polo attorno a cui gravita l'area di Madonna delle Rose.

## COMUNE di MOLFETTA

Individuati i lotti in cui collocare le volumetrie destinate alla crescita e agli scambi relazionali (istruzione e volumetrie non residenziali), operata la scelta di utilizzare le aree nel campo di influenza dell'elettrodotto a "bacino di parcheggio", destinazione compatibile con permanenze di tipo non continuativo, le volumetrie edificabili e le aree fondiarie per l'edilizia privata gravitano attorno ad tali poli.

Pur nell'intento di assecondare la capacità edificatoria dei tre comparti, lo sviluppo della quasi totalità delle volumetrie ha assecondato criteri progettuali basati su una corretta esposizione, prediligendo l'orientamento lungo l'asse eliotermico

I flussi di affluenza ai volumi edificabili disegnano la viabilità che, nel rispetto del PRGC ha mantenuto struttura e tracciato delle sue strade di piano.

L'adeguamento della viabilità alle attuali disposizioni normative, vede l'introduzione di una viabilità ciclabile che affianca quella per il traffico motorizzato sia nelle strade interne al quartiere che nelle strade di piano, e "convive" con quella pedonale sul tracciato delle aree a vincolo del lungo-lama.

### **Normativa di riferimento**

Ai sensi dell'art. 13 della legge n. 1150/42, le previsioni del P.R.G.C. trovano attuazione attraverso i piani particolareggiati (P.P.), atteso che il P.R.G.C. di carattere generale ed esteso all'intero territorio comunale, non può contenere previsioni di dettaglio.

Sicché i piani particolareggiati di esecuzione costituiscono i principali strumenti di attuazione del P.R.G.C., attuando in concreto le scelte urbanistiche dello strumento generale.

## COMUNE di MOLFETTA

Tale piano particolareggiato, affidato all'iniziativa del Comune, ha pertanto la funzione, attraverso dettagli esecutivi, di precisare le indicazioni di assetto e sviluppo urbanistico complessivo contenute nel piano regolatore.

Il P.P. ha diverse funzioni:

- 1) *funzione attuativa* delle previsioni di PRGC entro un dato tempo determinato (validità del Piano);
- 2) *funzione espropriativa* delle aree necessarie, con validità limitata nel tempo, cioè soggetta a scadenza (validità del Piano);
- 3) *funzione regolatrice* dell'attività edificatoria con validità a tempo indeterminato.

Lo stesso strumento è disciplinato dagli artt. 19, 20 e 21 della L.R. n.56/80.

### **Fabbisogno Abitativo**

L'Edilizia Residenziale Pubblica è composta tipologicamente da venti unità plurifamiliari in linea distribuiti all'interno delle aree delle UMI 10 e 11, con P.T. e cinque piani superiori a scala centrale, e da trentadue unità monofamiliare, distribuiti su tre diverse schiere nell'ambito del versante sud delle aree dell'UMI 12. La volumetria non residenziale è distribuita sui piano terra dei fabbricati delle UMI 10 e 11 e in una unità autonoma posta nella UMI 12 nelle vicinanze della piazzetta della Madonna delle Rose.

L'Edilizia Residenziale Privata è composta tipologicamente da quarantasette unità monofamiliare, distribuiti su sei diversi lotti dell'UMI 12 mentre per le UMI 10 e 11 è stata solo identificata la volumetria a loro disposizione e l'individuazione delle aree fondiarie. La volumetria



## COMUNE di MOLFETTA

non residenziale è distribuita indistintamente nei lotti delle UMI 10 e 11 e in una unità autonoma posta nella UMI 12.

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.3 del D.M. 1444/68 si è attribuita a ogni abitante insediabile una superficie lorda abitabile di 25 mq (circa 80 mc vuoto per pieno) per la residenza e una quota di 5 mq (20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali. La verifica è stata eseguita globalmente sull'intero comparto n° 10.11.12.

### **Viabilità, urbanizzazioni e impianti a rete**

La viabilità di comparto è costituita da una "dorsale" principale, prevista già dal P.R.G.C., avente direzione Est – Ovest a quattro corsie, due per ogni senso di marcia, la quale si innesta mediante due rotatorie poste alle sue estremità, in altre due strade di P.R.G.C. aventi direzione Nord – Sud nelle quali confluirà il traffico veicolare verso il centro urbano e viceversa.

Per quanto concerne la viabilità di piano, tutte le zone oggetto di edificazione sono servite da strade a doppio senso di marcia, il cui dimensionamento è stato condotto considerando l'art. n. 16 delle N.T.A del P.R.G.C..

Le strade previste nel presente P.P. sono considerate dal nuovo Codice della strada, *strade di tipo "E" cioè "strade urbane di quartiere a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi"*. Fa eccezione a tale classificazione la strada prevista dal P.R.G.C. che lambisce a sud le UMI 10 e 11.

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

## COMUNE di MOLFETTA

Il P.P. contiene il progetto di massima della Opere di Urbanizzazione Primaria che potranno essere scomutate dal contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 comma 2 e 2bis.

Per quanto riguarda la progettazione definitiva e l'esecuzione dei sistemi a rete si farà riferimento alla "Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 03 marzo 1999 (G. U. n. 58 del 11 marzo 1999), inerente la "Razionale Sistemazione degli Impianti Tecnologici" (Direttiva Micheli). Questa direttiva fornisce delle disposizioni finalizzate a consentire la facilità di accesso e di manutenzione degli impianti tecnologici, promuovendo nel contempo, le modalità di progettazione che permettano il controllo e le rilevazioni delle eventuali anomalie attraverso sistemi di segnalazioni automatica, in modo da evitare o comunque ridurre al minimo tutte le attività che possano provocare il danneggiamento delle sedi stradali e le operazioni di scavo.

Il Sistema dei Servizi a rete è costituito da:

- Rete acquedotto;
- Rete fogna nera;
- Rete di fogna bianca;
- Rete di distribuzione energia elettrica;
- Rete di illuminazione pubblica;
- Rete di distribuzione del gas;
- Rete per le telecomunicazioni.

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

I nuovi tracciati idrici fognari, del gas, della rete elettrica e della rete di telecomunicazione, si collegheranno agli impianti cittadini esistenti lungo la strada della Madonna delle Rose, mentre la sola fogna bianca si

## COMUNE di MOLFETTA

collegherà ad una rete cittadina esistente e parallela a Via Berlinguer che si collega al comparto in prossimità della strada vicinale Ser Nicola.

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

In appendice si allegano:

- Scheda urbanistica
- Scheda di ripartizione dei volumi
- Relazione paesaggistica di dettaglio

Molfetta ottobre 2012

I progettisti