



Via Antichi Pastifici, 8b (Zona Artigianale) 70056 Molfetta (Ba)
Tel. 080 397 77 00 - 348 33 64 574
rocco.altomare2686@pec.ordingbari.it - rocco.altomare@studiotecnicoaltomare.it

PROGETTO ARCHITETTONICO E DIREZIONE LAVORI :

ing. Rocco Altomare



PROGETTO STRUTTURALE E URBANISTICO :

ing. Rocco Altomare



TAVOLA / ELABORATO:

A

SCALA:

DATA: **Ottobre 2022**

AGG.:

AGG.:

AGG.:

Il progettista si riserva la proprietà del presente elaborato e ne vieta la riproduzione anche parziale.

COMUNE DI MOLFETTA SPORTELLO UNICO EDILIZIA E TERRITORIO

COMMITTENZA :

GADALETA BUILDING S.r.l.
via Molfettesi D'Australia, 16 - Molfetta

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DGC N° 76 DEL 31/10/2017
COMPARTO Ca via Terlizzi - MAGLIA B

VARIANTE

INTEGRATA CON ART. 12 D.Lgs n° 28/2011 - ART. 12 L.R. Puglia n° 13/2008

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NOTE :

COMMITTENZA

GADALETA BUILDING srl
Via Molfettesi d'Australia, 16
70056 MOLFETTA (Ba)
Part. Iva: 06950760725

IMPRESA ESECUTRICE

COMUNE DI MOLFETTA
SPORTELLO UNICO EDILIZIA E TERRITORIO

COMPARTO Ca VIA TERLIZZI - MAGLIA "B"
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
APPROVATO CON D.G.C. N.76 DEL 31/10/2017

VARIANTE

INTEGRATA CON ART.12 D.Lgs.n.28/2011 – L.R. Puglia n.13/2008

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il progetto di Piano di Lottizzazione della Maglia "B" in zona Ca "residenziale d'espansione" (parzialmente edificata) così come all'art. 35 delle N.T.A. di P.R.G.C., interessa un suolo posto nella zona omogenea "C" del nuovo PRGC ricadenti nel comparto Ca di via Terlizzi.

Questo progetto di variante al Piano di Lottizzazione approvato il 31 ottobre 2017 con D.G.C. n.76, costituisce una rettifica dello strumento attuativo privato, **mirante al completamento edificatorio dell'area urbana in questione per l'attuazione di una diversa tipologia edilizia.**

La superficie fondiaria d'intervento di mq. 2.730,00, è superiore a quella minima prevista dalle NTA del PRGC vigente. E' un'area pressoché regolare con accessi dalle strade che la contornano su due lati: via Terlizzi e via Falcone e Borsellino.

Il progetto del 2017 prevedeva la realizzazione di una struttura a stella, con anima centrale, disposta su due livelli – piano seminterrato e piano rialzato – senza particolari operazioni di scavo stante il dislivello naturale esistente tra il lotto in questione e le strade esterne.

Fatta la verifica, non vi erano immobili condonati all'interno della Maglia che, come risulta dal progetto del 2017, costituisce anche lotto minimo maggiore di 2.000 mq.

Il progetto di lottizzazione iniziale nel disporre i volumi su tre bracci aveva di fatto previsto la costruzione di tre unità molto grandi di difficile collocazione nel mercato edilizio locale. La naturale conseguenza di questa valutazione è la modifica tipologica dell'intervento prevedendo cinque unità edilizie – sempre su due piani, seminterrato e rialzato – di più facile vendibilità.

Le cambiate condizioni economiche e imprenditoriali, non consentono più, infatti, la realizzazione di corpi di fabbrica così grandi, improponibili sul mercato, spingendo verso unità edilizie di medie dimensioni più autonome tanto nella costruzione che nella fruizione.

La possibilità di poter offrire costruzioni indipendenti, con propri spazi e con diversa posizione, hanno confermato la volontà di procedere a una variante del PdL.

Questo progetto propone una divisione dell'intera superficie di piano e del volume complessivo in cinque unità, ciascuna con dimensioni proprie e con ambienti diversi.

Il dislivello esistente tra il terreno della Maglia e il marciapiede esterno consente di realizzare comodi seminterrati destinati a uso non residenziale (depositi, tavernette, ecc.) praticamente senza accentuazione degli scavi. Tale peculiarità "verticale" del fondo non può essere alterata per non incorrere in modifiche pesanti e ingiustificate dell'altimetria naturale dei luoghi.

I piani rialzati sono destinati a funzioni abitative. I piani seminterrati – posti a -1,80 m rispetto al marciapiede stradale e copertura al rustico a +1,40 m - rispondono appieno alle condizioni progettuali.

Tre unità sono destinate a una famiglia media con una superficie di piano di circa 80 mq; una poco più grande, di circa 90 mq, per una famiglia con due o tre figli e una, di 120 mq circa, ancor più grande per una famiglia numerosa.

L'altezza netta interna sarà pari a m.2,70 al piano seminterrato e di m.2,90 al piano rialzato.

Particolare menzione va fatta per le asole sul piano copertura che consentiranno una ventilazione e illuminazione ottimale per gli ambienti a piano rialzato.

Tutte le Unità Edilizie saranno dotate di impianto fotovoltaico e solare per ACS come previsto per legge.

Non è possibile produrre tavole grafiche di raffronto tra il primo e questo progetto di variante stante la profonda diversità di impostazione progettuale e l'utilizzazione delle possibilità offerte dagli articoli 12 del Decreto Legislativo n.28/2011 e della Legge Regionale n.13/2008 per il recupero degli incrementi volumetrici previsti da entrambe le normative che consentiranno un aumento della cubatura disponibile del 15%.

Nel calcolo della ST0* (somma di tutte le SPI - *Superfici di Piano* – fuori terra), come previsto dall'art.10.21 delle N.T.A. del P.R.G.C. le scale interne sono state contabilizzate in proiezione orizzontale una sola volta.

Tutti i lotti saranno dotati di vasca interrata per la raccolta dell'acqua piovana da destinare all'irrigazione e ai lavaggi esterni.

L'allocazione urbana della Maglia impone di trattare le costruzioni con le dovute attenzioni tanto in termini architettonici che ambientali spingendo la realizzazione verso l'uso di materiali e finiture di ultimissima concezione.

La notorietà nel settore della ditta GADALETA BUILDING è garanzia della migliore realizzazione possibile non disdegnando essa la ricerca e l'uso di materiali di assoluta novità ambientale in uno con la perfetta tradizionalità del costruire.

Per questo Piano esecutivo in variante è interamente confermata, negli impegni e nelle obbligazioni, l'efficacia e la validità della Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, stipulata il 26 luglio 2021.

La zona di espansione Ca – Via Terlizzi, compresa nel P.R.G.C. è normata dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.C.; gli indici ed i parametri adottati dal primo progetto e ancora previsti per la variante di lottizzazione sono i seguenti:

Indice di fabbricabilità $I_f = 0,50mc/mq$ (0,1538 mq/mq)

Altezza massima $H = 8$ m

Rapporto di copertura massimo $R_c = 30\%$

Superficie a parcheggio $Sup. = (1/10 * V + 15$ mq ogni 500 mc)

Distanza dai confini $D_c = H/2$ $D_c \geq 5,0m$

Distanza fra i fabbricati $D_f =$ semisomma delle altezze

Il progetto proposto è composto da:

A – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

B – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

C – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

D – RELAZIONE GEOLOGICA

TAV. 1.0 - STRALCI

TAV. 2.0 – PLANIMETRIA GENERALE

TAV. 3.0 – PLANIMETRIA GENERALE SU ORTOFOTO

TAV. 3.1 – PLANIMETRIA GENERALE SU CATASTALE E DEFINIZIONE
MAGLIE DI COMPARTO

TAV. 3.2 – PLANIMETRIA GENERALE SU STRALCIO DI P.R.G.C.

TAV. 3.3 – PLANIMETRIA GENERALE SU STRALCIO DI PAI

TAV. 3.4 – PLANIMETRIA GENERALE SU STRALCIO DI PUE

TAV. 3.5 – PLANIMETRIA GENERALE SU STRALCIO DI PUTT

TAV. 4.0 – TIPOLOGIA EDILIZIA: UNITA' EDILIZIE

TAV. 5.0 – VINCOLI A PARCHEGGIO

La tabella che segue rende "i numeri" del progetto.

Molfetta settembre 2022

Il Progettista

COMUNE DI MOLFETTA
TABELLA URBANISTICA

COMPARTO Ca Via Terlizzi - MAGLIA "B"

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO CON DGC 76 DEL 31/10/2017

dicembre 2022

DATI E PARAMETRI		u.m.	norme	progetto
superficie fondiaria misurata		mq	2.730,00	2.730,00
Indice di fabbricabilità IF		mq/mq	0,1538	0,1538
Superficie di piano Sto*		mq	419,87	
Altezza di calcolo convenzionale HL		m	3,25	3,25
Volume massimo di lottizzazione V		mc	1.364,59	
Superficie di piano u.e. "A1" Sto*-A1		mq		108,56
Superficie di piano u.e. "A2" Sto*-A2		mq		80,29
Superficie di piano u.e. "A3" Sto*-A3		mq		83,95
Superficie di piano u.e. "A4" Sto*-A4		mq		70,94
Superficie di piano u.e. "A5" Sto*-A5		mq		75,60
Superficie di piano di tutte le u.e.		mq		419,34
Superficie di piano residua		mq		0,53
Volume di progetto Vp		mc		1.362,86
Volume residuo		mc		1,74
Superficie coperta u.e. "A1"		mq		194,43
Superficie coperta u.e. "A2"		mq		131,49
Superficie coperta u.e. "A3"		mq		127,65
Superficie coperta u.e. "A4"		mq		143,19
Superficie coperta u.e. "A5"		mq		135,89
Superficie coperta complessiva Sco		mq		732,65
Indice di copertura Ic		%	30,00	26,84%
minima distanza dai confini		m	5,00	> 5,00
minima distanza tra fabbricati		m	6,60	> 8,00
minima distanza dalle strade		m	5,00	> 5,00
Superficie a parcheggio ex art.41 sexies L.1150/42		mq	136,29	223,67
Superficie a parcheggio art.11 NTA (posto auto per u.e. o 15 mq per 500 mc)		mq	40,89	91,76