



Comune di Molfetta  
**Settore Territorio**

**Comune di Molfetta**  
**Piano Particolareggiato**  
**Comparto edificatorio n. 17 sub A + sub B**

Responsabile Unico del Procedimento  
ing. Alessandro Binetti

Progettazione Settore Territorio  
geom. Luciano Mezzina

Supporto alla progettazione  
geom. Alessandro de Robertis

norme tecniche di attuazione

**B**

L'Assessore all'Urbanistica  
Avv. Pietro Mastropasqua

Il Sindaco  
Tommaso Minervini

---

marzo 2019

### **ART. 1**

Il Piano Particolareggiato delle aree fabbricabili per l'edilizia Pubblica e Privata riguarda il comparto n. 17 della variante generale al P.R.G.C. del Comune di Molfetta come da perimetrazione riportata su mappa catastale e come indicato nei grafici di progetto.

### **ART. 2**

Il Piano è applicato alla zona omogenea tipo "C1" del Comparto n°17 e nel perimetro indicato nei grafici parte integrante e sostanziale del Piano stesso.

Per quanto non definito nella presente normativa vale quanto contenuto nel vigente P.R.G.C. In generale e nell'art.34.1 delle N.T.A. in particolare: "*Zone residenziali di espansione "C" - Sottozona C/1*"

### **ART. 3**

Le aree oggetto del Piano Particolareggiato sono classificabili secondo diverse destinazioni d'uso, come si evince dalle planimetrie e cioè:

- a) aree residenziali (Pubbliche e Private);
- b) aree per attrezzature scolastiche;
- c) aree per attrezzature d'interesse collettivo;
- d) aree per parcheggi pubblici e strade;
- e) aree per parco, gioco e sport.

Per le norme relative alle aree di cui ai punti b), c), d), e) si rinvia alle norme specifiche riportate nel regolamento edilizio allegato al P.R.G.C. approvato con delibera del Consiglio n. 34 del 13/11/2017.

### **ART. 4**

Unità di progettazione edilizia di base del P.P. sono i singoli edifici costituenti i blocchi edilizi, definiti come treni continui di edifici o come edifici isolati.

Gli stessi risultano definiti nel Piano in quanto a dimensioni di ingombro di massima, al rapporto con gli altri edifici e con le infrastrutture principali e alle funzioni e destinazioni consentite.

L'attuazione del Piano avviene sulla base di un progetto edilizio dell'U.E., organico rispetto al blocco di appartenenza così come tipizzato dal Piano, predisposto dagli interessati proprietari assegnatari.

Per favorire il processo di assegnazione dei singoli edifici ai proprietari, all'atto della progettazione, i volumi previsti dalle tabelle allegate al Piano possono essere modificati per un singolo edificio o per un gruppo di edifici contigui, facenti parte della stessa maglia, nei limiti del 10% 15% di quello previsto dal Piano per il singolo edificio o per il gruppo purché nel rispetto delle limitazioni contenute nel successivo articolo 5. Per i gruppi di edifici, fermo restando il limite stabilito per il volume globale del gruppo, i singoli edifici potranno subire variazioni volumetriche esclusivamente nel rispetto delle limitazioni contenute nel successivo articolo 5.

Tutte le variazioni volumetriche previste dal presente articolo dovranno comunque rispettare le norme sulle distanze fra i fabbricati. Inoltre, sempre per lo stesso scopo, si potrà procedere a frazionamenti e conseguenti accorpamenti di edifici contigui, con variazione quindi del numero

complessivo delle palazzine purché la variazione della volumetria complessiva del gruppo di edifici trattato non ecceda i limiti in precedenza precisati.

Tutte le variazioni volumetriche apportate saranno riportate nell'atto pubblico d'assegnazione di suoli e volumi che il Consorzio dei proprietari notificherà al Comune di Molfetta prima della stipula della convenzione urbanistica e a cui dovrà essere allegato schema planimetrico della sistemazione urbanistica recante le nuove sagome a seguito delle variazioni volumetriche apportate ai sensi del presente articolo.

#### **ART. 5**

Negli elaborati grafici e nella relazione sono rappresentati la tipologia e localizzazione degli edifici previsti con il P.P.

Le indicazioni sulla posizione degli edifici sono vincolanti. Fermo restando il ricorso delle situazioni e casi di cui al precedente articolo e a quelli di seguito riportati, il progetto edilizio d'intervento non può in ogni caso definire situazioni e organizzazioni diverse che modifichino l'assetto infrastrutturale proposto dal Piano.

I progetti edilizi dei tipi riportati nel Piano sono puramente indicativi delle potenzialità edificatorie. Fermi restando i limiti delle sagome di massimo intervento sulle pubbliche vie, gli allineamenti di Piano sempre sulle pubbliche vie e le altezze massime, i soggetti attuatori e/o proprietari potranno adottare soluzioni diverse nell'ambito delle tipologie e superfici fondiari loro assegnate.

Nei limiti sopra previsti, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino in modo apprezzabile le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.P., e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti essenziali e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, al T.U.E. (380/01) e ai limiti di quanto consentito dalle presenti norme di attuazione del P.P.

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del P.P., sempre nel rispetto delle distanze legali e di quelle fra i fabbricati. In particolare, sono considerati conformi al presente punto e quindi sempre ammissibili, le varianti planovolumetriche che rispettino l'altezza massima prevista dalle N.T.A. del P.P., gli allineamenti del P.P. e non eccedano il profilo della sagoma più grande fra quelle di tutti i piani fuori terra della stecca di cui l'unità immobiliare fa parte, riportata negli elaborati grafici del P.P.;

b) la previsione all'ultimo piano di piani attici arretrati sui fronti longitudinali o trasversali, quest'ultimi limitatamente alle testate dei blocchi di edifici;

c) la variazione del numero dei piani nei limiti dell'altezza massima degli edifici prevista dalle presenti norme;

d) nel rispetto delle tipologie edilizie del P.P., potranno variarsi il numero degli alloggi/piano e la dislocazione dei volumi non residenziali.

e) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

f) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree fondiari;

g) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

h) la delimitazione perimetrale dei singoli lotti mediante muretti, inferriate, recinzioni ecc.

In ogni caso la progettazione architettonica dei fabbricati dovrà essere coordinata anche in relazione al tipo e ai colori delle finiture esterne da impiegare, e agli elementi architettonici salienti della progettazione del tipo edilizio.

I progetti delle testate dei treni degli edifici andranno definiti architettonicamente come i prospetti longitudinali con particolare attenzione alla qualificazione formale della stessa.

La tipologia edilizia prevede edifici singoli, organizzati a formare blocchi di diversa lunghezza e disposizione. Ogni edificio contiene da due a più appartamenti per ogni piano con destinazione non residenziale del piano terra e di tutto o parte d'altri piani fino alla concorrenza della quantità prevista dalla norma.

Ove l'andamento altimetrico della zona fosse tale da dover modificare l'altezza dei fabbricati si dovrà cambiare soltanto quella relativa ai piani terra in modo da lasciare comunque allineati i piani sovrastanti. In ogni caso, il rispetto della presente norma non potrà comportare l'obbligo di adottare altezze lorde di piano terra superiori a 4,50 m nel qual caso si adotterà la scalettatura degli edifici.

Al fine della determinazione delle cubature è stata considerata un'altezza teorica di piano pari a m. 3,25 applicata per tutti i piani aventi altezza lorda non superiore a m. 4,50.

#### **ART. 6**

Le aree residenziali incluse nel Piano sono suddivise in lotti o unità edilizie, per i quali dovrà essere presentato un progetto architettonico unitario, che dovrà rispettare la composizione urbanistica e i profili riportati sulle tavole del piano.

Ciascuna unità minima d'intervento è costituita da uno o più lotti residenziali contraddistinti da apposita numerazione.

#### **ART. 7**

Ciascun lotto residenziale comprende un determinato tipo edilizio, secondo la seguente tabella:

##### Edilizia Residenziale Pubblica

Sub-Comparto A:	lotti:	tipo edilizio:	n° Piani
17	1	A	T+4
17	2	B	T+3

##### Edilizia Privata

Sub-Comparto B:	lotti:	tipo edilizio:	n° Piani
17	1	A	T+4
17	2	B	PR+2

#### **ART.8**

Il tipo edilizio A di ERP è costituito da unità edilizie in linea con il piano terra a destinazione d'uso non residenziale e quattro piani a destinazione residenziale, mentre il tipo edilizio B differisce dal precedente in quanto prevede solo tre piani oltre il piano terra.

Il tipo edilizio A di EP è costituito da unità edilizie in linea con il piano terra a destinazione d'uso non residenziale e quattro piani a destinazione residenziale, mentre il tipo edilizio B è costituito

da una unità edilizia in linea con il piano rialzato a destinazione d'uso non residenziale e due piani a destinazione residenziale.

**ART. 9**

In tutti i tipi edilizi, la finitura delle facciate sarà unitaria, dando la preferenza a materiali a vista (mattoni, prefabbricati cementizi, ecc.) o intonaci, naturali o plastici di tonalità chiara.

**ART. 10**

In tutti i tipi edilizi, il vano scala unico sia se aperto che chiuso sarà computato ai fini volumetrici. Al fine della determinazione della superficie edificabile di progetto, ci si atterrà a quanto disposto dalle NTA di PRGC ed al REC.

**ART. 11**

In tutti i tipi edilizi i torrioni scala dovranno essere progettati e realizzati in forme architettoniche unitarie compresa la costruzione di stenditoi o vani tecnici che dovranno essere comunque armonizzati al progetto complessivo.

**ART. 12**

La quota di parcheggi privati da ricavare all'interno della superficie fondiaria di pertinenza delle U.E. e al piano interrato dovrà essere superiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione come previsto dalle vigenti disposizioni di legge oltre alla quantità prevista dall'art.11 delle N.T.A. Del P.R.G.C. per ogni specifica attività.

L'area esterna dovrà essere sistemata e pavimentata con materiale che comunque garantisca al massimo la permeabilità dei suoli, ad esclusione di eventuali zone che per esigenze specifiche devono essere adeguatamente impermeabili.

**ART. 13**

Per tutti i tipi edilizi dovrà essere curata la sistemazione generale del lotto secondo le prescrizioni delle tavole allegate.

**ART. 14**

I progetti edilizi dei vari lotti o unità minime di intervento di ERP dovranno comprendere anche le sistemazioni delle aree esterne secondo quanto previsto nelle tavole di Piano.

**ART. 15**

In tutti i tipi edilizi di ERP i percorsi pedonali esterni a ciascun lotto o unità minima di intervento, se previsti, andranno realizzati con trattamento unitario curando la scelta del materiale di pavimentazione (pietra di Lecce, prefabbricati cementizi, pietrine di cemento colorati o similari), l'installazione di panchine, piccole aiuole con alberi di medio fusto, illuminazione su pali.

I percorsi pedonali e ciclabili in genere, prescindendo dall'uso di specifici materiali indicati all'interno delle presenti norme, saranno realizzati con giunti e discontinuità che consentano una agevole smaltimento delle acque nel sottosuolo, e saranno delimitati dalla viabilità carrabile mediante filare di alberi, come previsto dalla apposita tavola delle sezioni stradali.

Ai progetti edilizi dei vari lotti di ERP dovranno essere allegate apposite schede illustrative degli elementi di arredo urbano da utilizzare.

#### **ART. 16**

In tutti i tipi edilizi e negli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati bisognerà curare l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica in base alla specifica normativa vigente.

#### **ART. 17**

In tutti i tipi edilizi dovrà essere curata la sistemazione del verde condominiale che potrà essere eventualmente recintato all'esterno del lotto o dell'unità minima di intervento da diaframmi costituiti da muretto di mt. 0.50 sovrastato da una cancellata di mt. 1.00, la cui conformazione dovrà essere unitaria per l'intero lotto.

Nel verde condominiale andrà mantenuto nei limiti del possibile la vegetazione esistente.

Le suddette aree potranno essere configurate diversamente all'interno dell'area pertinenziale dell'edificio, purché nel rispetto della superficie minima prevista dal Piano.

#### **ART. 18**

In tutti i tipi edilizi dovrà essere curata la scelta dei materiali di costruzione e la distribuzione interna degli alloggi stessi al fine di conseguire il massimo risparmio energetico. E' fatto obbligo del rispetto dei limiti dimensionali imposti per l'ERP dalla legislazione vigente (mq 95 max per alloggio, mq 45 min, altezza virtuale pari a 4.5 m) sarà possibile raggiungere la superficie edificabile assegnata per ciascun lotto prevedendo la realizzazione, ogni qualvolta possibile, di spazi comunitari condominiali intesi come estensione dell'alloggio.

#### **ART. 19**

Tutte le prescrizioni contenute negli articoli precedenti dovranno, il più possibile essere eseguite in modo uniforme all'interno del Piano. A tal fine i primi progetti presentati per ciascun tipo edilizio dovranno costituire, di massima, riferimento per i successivi, sia nell'allineamento dello "sky line", che nella ripartizione dei vuoti e dei pieni dei volumi, negli eventuali elementi decorativi e nei materiali di finitura esterna.

In particolare si cercherà di coordinare, il più possibile, gli elementi dell'arredo urbano (recinzioni, percorsi pedonali, panchine, illuminazione, numerazione civica, saracinesche dei negozi, finitura dei piani terra, scalinate, rampe ecc.).

#### **ART. 20**

Il tipo edilizio dovrà essere costituito da edifici in linea avente il piano terra destinato a servizi per la residenza. Il modulo base, salvo diverse indicazioni del Piano, è il corpo di fabbrica di m 12.00\*24.00 con scala centrale per quanto riguarda la parte residenziale.

Ciascun corpo di fabbrica, al netto d'eventuali sporgenze di logge e balconi sui fronti lunghi e corti, non potrà superare le dimensioni del suddetto modulo base. Le sporgenze non potranno superare 1,50m. Le dimensioni di tale modulo base potranno essere modificate, per quanto riguarda la dimensione trasversale ma tale dimensione trasversale dovrà essere la stessa per tutti i fabbricati in linea dello stesso dello stesso gruppo. E' evidente che in mancanza di presentazione di un progetto unitario per tutta la stecca di fabbricati, il primo sarà realizzato fabbricato guida per l'intera stecca di fabbricati.

L'altezza totale dei fabbricati con P.T. + 4 piani non dovrà superare i 16.50 m, mentre per i fabbricati L'altezza totale dei fabbricati con P.T. + 3 piani non dovrà superare i 13,50 m.

Considerando l'andamento altimetrico delle zone oggetto di PEEP l'altezza del piano terra potrà risultare variabile, in tal caso la variazione andrà compresa tra i m. 3.00 e i m. 4.00 all'estradosso del solaio, fermo restando l'allineamento dello "sky line" per ciascun lotto compreso nella UMI.

Gli ambienti a piano terra e ove previsti al primo piano sono da destinare obbligatoriamente ad usi non residenziali (negozi, uffici, ambienti condominiali, servizi di prima necessità, botteghe artigiane con lavorazioni non nocive).

I piani superiori sono da destinare obbligatoriamente a residenze.

#### **ART. 21**

I complessi scolastici dovranno essere progettati unitariamente, tenendo conto dei principi di integrazione tra le varie classi di età, anche attraverso l'attivazione di servizi culturali e ricreativi aperti all'intera comunità (biblioteche, emeroteche, sale polifunzionali, auditorium, cineforum).

#### **ART. 22**

I terreni liberi di ciascun complesso scolastico, attrezzati per il gioco e lo sport, non dovranno essere frazionati da barriere di alcun tipo e dovranno, per quanto possibile, essere localizzati presso le aree di verde pubblico.

Dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente eventualmente integrata da altra piantumazione con un indice di piantumazione non superiore a 100 alberi per ha.

#### **ART. 23**

I volumi dei complessi scolastici, da estendere in altezza oltre il P.T. solo se strettamente necessario, dovranno essere progettati tenendo conto, per quanto possibile, dell'impostazione architettonico urbanistica del Piano.

Le sagome di detti volumi riportati nelle tavole di Piano sono da ritenersi indicative.

#### **ART. 24**

Le aree per attrezzature d'interesse collettivo sono state dimensionate in base agli standards di legge.

Si potranno realizzare servizi di quartiere che prevedano strutture compatibili con il regime di naturalità ormai consolidato nella "cava dismessa" senza esecuzione di qualsivoglia edificazione nel perimetro della stessa.

#### **ART. 25**

Ogni lotto definito per le attrezzature d'interesse collettivo nel Piano dovrà essere progettato unitariamente.

#### **ART. 26**

I volumi dei complessi per attrezzature d'interesse collettivo dovranno essere progettati tenendo conto, per quanto possibile, dell'impostazione architettonico urbanistica del Piano.

Le sagome dei volumi riportati nelle tavole di piano sono da intendersi indicative.

#### **ART. 27**

Le aree per parcheggi pubblici sono state dimensionate in base agli standards minimi di legge e sono basati sul modulo dello stallone pari a m 2.25\*5.00 per quelli in linea.

### **ART. 28**

Tutte le strade previste nel Piano sono state dimensionate sul modulo 3.50 per il nastro stradale e di m. 1,50 per i marciapiedi.

Per le diverse tipologie di strade deve farsi riferimento alle sezioni stradali riportate nell'apposita tavola di Piano.

### **ART. 29**

Le aree per parco, gioco e sport dovranno essere progettate unitariamente.

L'organizzazione degli spazi dovrà favorire l'incontro degli abitanti, lo svago e il riposo.

In particolare dovranno essere realizzate attrezzature per il gioco dei bimbi, impianti per la pratica sportiva all'aperto, gradinate per la visione di manifestazioni teatrali, sportive ecc.

### **ART. 30**

Dovrà essere curata la progettazione unitaria e la realizzazione di percorsi pedonali, piazzali e slarghi, la posa in opera di panchine e l'illuminazione pubblica.

Gli elementi di arredo urbano per tali aree, dovranno essere, per quanto possibile, di tipologia conforme a quella adoperata per le aree private.

Il verde esistente deve essere salvaguardato e integrato, qualora necessario, da nuove piantumazioni con indice totale minimo di 100 alberi per Ha.

Ogni area dovrà essere dotata di impianto di irrigazione.

### **ART. 31**

Per quanto non contemplato dalla presente normativa si fa riferimento:

- a) ai grafici di progetto;
- b) alla relazione generale;
- c) al regolamento edilizio e alle norme tecniche di attuazione del PRGC adottato con deliberazione C.C. 34/2017.
- d) alla legislazione vigente in materia.

### **ART. 32**

Nelle aree stralciate dal comparto, indicate con apposito simbolismo nelle tavole del PP, sono consentiti interventi di conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio urbano esistente disciplinati dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

### **ART. 33**

Per quanto non previsto in questa normativa si fa riferimento:

- ai grafici di progetto;
- alla relazione tecnica;
- al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;
- alla legislazione vigente in materia.

In caso di discordanza fra gli elaborati componenti il P.P. prevalgono, nell'ordine gli elaborati grafici, la relazione tecnica, le N.T.A. del P.P.