

COMUNE DI MOLFETTA

COMPARTO EDILIZIO N°24 DEL P.R.G.C.

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DESTINAZIONE MISTA DI INSEDIAMENTI
ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E RESIDENZIALI

COMMITTENTE

CONSORZIO URBANISTICO DEL COMPARTO N°24 - MOLFETTA

Via Antichi Pastifici 8/b - 70056 Molfetta (BA)

PROGETTO ORIGINARIO

Rocco Altomare
ingegnere

Antonio Berardi
ingegnere

Danilo Grasso
architetto

Domenico Mastropiero
ingegnere

Corrado Petruzzella
architetto

Alberto Viganotti
ingegnere

PROGETTO AGGIORNATO



Rocco Altomare
ingegnere

Corrado Petruzzella
architetto

Danilo Grasso
architetto

Alberto Viganotti
ingegnere

elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

tav. B	data	Marzo 2020
	scala	
	agg.	
	file	

COMPARTO N°24 DEL P.R.G.C.

Zona omogenea tipo "D3"

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DESTINAZIONE MISTA
DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E RESIDENZIALI

AGGIORNAMENTO 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Il Piano di Comparto in oggetto è relativo al Comparto edilizio n°24 della variante generale del P.R.G.C. del Comune di Molfetta come da perimetrazione riportata nei grafici di progetto.

Gli indici e i parametri di riferimento sono quelli di cui all'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.C.

ART. 2

Il Progetto del Piano Urbanistico Esecutivo si compone dei seguenti elaborati (compresi nuovi e aggiornati):

A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA CON SCHEDA URBANISTICA E TABELLE (agg. gennaio 2020)

B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (agg. gennaio 2020)

C - RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA E GEOTECNICA

D - SCHEMA DI CONVENZIONE (agg. gennaio 2020)

- 1.0 - STRALCIO DI P.R.G.C.
- 2.0 - LIMITE DI COMPARTO SU AEREOFOTOGRAMMETRICO
- 3.0 - LIMITE DI COMPARTO SU BASE CATASTALE
- 4.0 - PLANIMETRIA GENERALE SU CATASTALE

- 4.1 - PLANIMETRIA GENERALE SU AEROFOTOGRAMMETRICO
- 4.2 - PLANIMETRIA GENERALE QUOTATA
- 5.0 - SISTEMAZIONE URBANISTICA IN RAPPORTO ALLA LINEA RFI
- 5.1 - SISTEMAZIONE URBANISTICA IN RAPPORTO AL PAI
- 6.0 - VIABILITA', VERDE E PARCHEGGI
- 6.1 - UNITA' MINIME DI INTERVENTO (lotti fondiari)
- 6.2 – RAFFRONTO CON PREVISIONE DI VIABILITA' DI P.R.G.C. (nuova gennaio 2020)
- 6.3 – VERIFICA DI COMPATIBILITA' DEL P.U.E. CON IL COMPLETAMENTO DELLA VIABILITA' COMPLANARE ANAS (nuova gennaio 2020)
- 7.0 - RETE DEI SERVIZI CANALIZZATI: ILLUMINAZIONE PUBBLICA - RETE ELETTRICA - RETE TELEFONICA - RETE A FIBRA OTTICA
- 7.1 - RETE DEI SERVIZI CANALIZZATI: RETE IDRICA PUBBLICA - RETE FOGNA - RETE FOGNA BIANCA
- 8.0 - PLANOVOLUMETRICO
- 9.0 - PLANIMETRIA GENERALE IN SCALA DI P.R.G.C.
- 10.0 - TIPOLOGIE EDILIZIE U.M.I. 1 (agg. gennaio 2020)
- 10.1 - TIPOLOGIE EDILIZIE U.M.I. 2 (agg. gennaio 2020)
- 10.2 - TIPOLOGIE EDILIZIE U.M.I. 3
- 10.3 - TIPOLOGIE EDILIZIE U.M.I. 4 (agg. gennaio 2020)
- 10.4 - TIPOLOGIE EDILIZIE U.M.I. 5
- 11.0 – PIANO DEL COLORE (nuova gennaio 2020)

ART. 3

Le aree oggetto del presente Piano di Comparto, classificabili secondo diverse destinazioni d'uso come si evince dai grafici di progetto, sono:

- a) aree dei singoli lotti edificabili U.M.I.;
- b) aree per viabilità pubblica;
- c) aree per verde e parcheggi privati.
- d) aree a stralcio
- e) area di pertinenza della Lama Scorbeto e destinata alle opere di mitigazione del rischio idraulico.

Per le norme relative alle aree di cui ai punti b), c) ed e) si rinvia alle norme specifiche riportate nel Regolamento Edilizio e ai rispettivi progetti esecutivi.

ART. 4

Il Piano è costituito da un unico Comparto. L'area di comparto è suddivisa in singoli lotti che costituiscono Unità Minime di Intervento. L'U.M.I. rappresenta la minima dimensione possibile, espressa in termini di superficie, perché sia possibile l'intervento di edificazione funzionale previsto dal Piano esecutivo.

L'attuazione delle singole U.M.I. potrà avvenire per intervento diretto con il rilascio dei Permessi di Costruire, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intera U.M.I., purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche e delle aree fondiarie rispettando gli stessi indici e parametri dello strumento urbanistico esecutivo e le tipologie edilizie previste.

La realizzazione del P.U.E. potrà avvenire, pertanto, per comparto o per singola U.M.I. in maniera temporalmente autonoma rispetto alle altre e per le volumetrie a queste spettanti.

Le superfici lorde per l'individuazione delle U.M.I. sono quelle riportate nelle tavole grafiche e nelle tabelle del Piano esecutivo.

All'interno delle U.M.I. sono riportati i lotti fondiari riferiti alle singole proprietà indicativi della superficie fondiaria relativa a un determinato gruppo di edifici o unità edilizie.

Per gli edifici inseriti in ciascuna U.M.I. dovrà essere presentato un progetto architettonico dei singoli fabbricati relativi alle rispettive UMI, progetto che dovrà rispettare la composizione urbanistica, la tipologia, le sagome in pianta ed elevazione, i profili e i prospetti, l'abaco dei materiali di rifinitura e colori, presentati nel Piano di Comparto.

Il richiedente dovrà, in tal senso, dimostrare attraverso gli elaborati di progetto ed apposito asseveramento sottoscritto dal/i progettista/i, allegate alla domanda, il rispetto di quanto sopra; detto rispetto dovrà altresì succes-

sivamente essere attestato dal direttore dei lavori al termine dell'opera. Prima dell'inoltro al Comune di Molfetta, una copia del progetto dovrà essere depositata presso la sede del Consorzio affinché il Consiglio di Amministrazione del Consorzio possa verificarne la rispondenza alle prescrizioni delle N.T.A.

Non saranno ammesse deroghe a quanto sopra.

Saranno ammesse unicamente variazioni distributive degli ambienti e di destinazione funzionale interne ai corpi di fabbrica.

I committenti dei progetti non conformi saranno invitati ad adeguarli prima della consegna per la prescritta richiesta del Permesso di Costruire.

ART. 5

La tipologia edilizia è: *blocco accostato, a due piani con un corpo scala esterno.*

Il blocco è costituito da un piano terra rettangolare ad "aula" con sovrapposto corpo residenziale e non residenziale. Il blocco scala esterno è allocato su bordo laterale all'accesso al lotto.

Ove l'andamento altimetrico della zona fosse tale da dover modificare l'altezza dei fabbricati si dovrà provvedere a rendere allineate le linee di gronda dei corpi di fabbrica.

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.

I blocchi non sono provvisti di piano interrato che, a seconda delle necessità dell'operatore, può sempre trovare soluzione.

Ogni blocco è composto, come si è già accennato, da due piani sovrapposti con il secondo qualche volta meno esteso rispetto al primo. L'altezza del piano terra, rispetto al marciapiede, è di mt. 5,50 all'estradosso della copertura, mentre quella del piano primo è di mt 3,50 con un totale rispettato di 9,00 metri. L'allineamento verticale avviene normalmente sulla parete frontale.

ART. 6

La particolare sistemazione esterna sulla strada centrale impone che ciascun blocco edilizio riportato nel P.U.E. dovrà essere realizzato attraverso un coordinamento architettonico unitario. Nel caso in cui i gruppi di progettazione architettonica siano più di uno all'interno dello stesso gruppo di blocchi, questi dovranno curare la unificazione dei singoli progetti (altezze dei fabbricati, ricorrenza dei piani, fili delle aperture, sporti e balconi, colori e simili)

In tutti i blocchi edilizi la finitura delle facciate, i vuoti e i pieni murari superficiali, nonché la loro forma geometrica ed i valori metrici di successione tanto verticale quanto orizzontale dovranno essere unificati secondo quanto riportato nel P.U.E..

Sarà data la preferenza a materiali a vista (mattoni, blocchi c.v., ecc.) o intonaci naturali. Anche gli elementi architettonici di arredo o finitura esterna come ringhiere, muretti, infissi esterni, serrande, ecc. dovranno essere progettati in maniera unitaria dovendo assolutamente evitare differenze che possano alterare il progetto architettonico d'insieme previsto dal Piano.

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio provvederà eventualmente, su indicazione dei progettisti del P.U.E., a far redigere una Tabella delle rifiniture esterne alla quale dovranno obbligatoriamente uniformarsi i progetti esecutivi e le realizzazioni.

L'apparato di finitura del complesso sarà costituito essenzialmente da materiali tipici quali la pietra di Trani o il Travertino per i rivestimenti degli elementi esterni e delle parti murarie più direttamente collegate al suolo; si farebbe inoltre ricorso a superfici intonacate e tinteggiate ai silossanici.

Le coperture pavimentali di lastrico saranno in gres ingelivi su sistemi compositi di barriere termiche e impermeabilizzanti.

Il complesso pavimentale pedonale potrà essere in lastricato di Trani con sedi viarie in asfalto drenante; lungo i larghi marciapiedi potranno impiantarsi adeguate essenze arboree autoctone (a fusto esile e chioma contenuta) in modo da non entrare in competizione con il colonnato per impreziosire

l'apparato architettonico del portico; panchine per la sosta all'aperto; pali d'illuminazione e complementi di arredo stradale per completare l'opera.

Nei contorni del comparto o nella parti non rientranti nel limite del comparto potranno essere mantenuti gli ulivi esistenti e reimpiantati quelli che si dovranno spostare dalle aree fabbricabili.

ART. 7

Le scale alloggiate in appositi corpi di fabbrica, compresi i relativi torrini, dovranno essere progettati e realizzati in forme architettoniche unificate, corrispondenti a quelle previste dal P.U.E e non comportare aumenti di cubatura.

ART. 8

I progetti edilizi dei vari lotti o unità edilizie dovranno comprendere anche la sistemazione delle aree esterne secondo quanto previsto nelle tavole di Piano.

Eventuali superfici a verde, all'interno del lotto, dovranno essere primariamente allocate lungo il bordo strada di accesso e piantumate con specie autoctone di medio e alto fusto.

I progetti di dettaglio per ciascuna UMI dovranno uniformarsi alle previsioni planimetriche relative alle sistemazioni esterne definite nel PUE.

ART. 9

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. 10

Tutte le prescrizioni contenute negli articoli precedenti dovranno essere eseguite in modo uniforme all'interno del Piano.

A tal fine, ove non sia redatto e consegnato un progetto unitario dell'U.M.I. dai vari soggetti attuatori privati, il primo progetto presentato per ciascun

tipo costituirà riferimento per i successivi, sia per l'allineamento dello "sky line", che nella ripartizione dei vuoti e dei pieni dei volumi, negli elementi decorativi, nei materiali e nella forma delle finiture esterne.

Si dovranno, in particolare, coordinare gli elementi di arredo urbano - quando non diversamente disposto nel progetto di dettaglio - quali recinzioni, percorsi pedonali, panchine, illuminazione, numerazione civica, serrande dei negozi, finitura di piani terra, scalinate, rampe, ecc..

ART. 11

Tutte le strade e le aree per parcheggi dovranno essere dimensionate in base agli standard minimi di legge o di normativa di riferimento e comunque non inferiori a quelle indicate nel P.U.E.

ART. 12

Il Progetto di Comparto contiene anche aree stralciate dal processo edilizio. Nell'ipotesi di motivata e giustificata richiesta di adesione al PUE approvato, l'edificazione, previa demolizione delle costruzioni esistenti, potrà avvenire solo per completamento del disegno di Piano con un nuovo PUE redatto a cura e spese dei richiedenti.

Le aree a destinazione pubblica, comprese le aree di pertinenza dell'opera di mitigazione, saranno cedute gratuitamente al Comune di Molfetta.

Su di esse potrà attivarsi la procedura di scomputo degli oneri di costruzione in cambio della realizzazione delle infrastrutture pubbliche previste.

ART. 13

Ciascun consorziato potrà utilizzare tutta la volumetria spettante anche quella che è inserita nell'ultima colonna della prima tabella allegata alla Relazione sotto la voce "*differenza a credito*" che è la cubatura residua tra il volume spettante e il volume delle tipologie assegnate.

Essa rappresenta un **credito volumetrico** sempre spendibile da parte del consorziato. Egli potrà utilizzarlo secondo le vigenti disposizioni di legge, in ogni caso all'interno del Comparto n.24.

ART. 14

Ai sensi dell'art.6ter del D.L.12 settembre 2014 n.133 convertito con modifiche nella Legge 11 novembre 2014 n.164, tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono state presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Gli stessi edifici devono essere equipaggiati di un punto di accesso.

Questo potrebbe comportare – su richiesta e/o consenso del Comune – la realizzazione di un servizio a banda ultralarga inteso come servizio di connettività con l'obbligo di copertura di tutti i potenziali utenti dell'area.

Ciascuna realizzazione dovrà adeguarsi alle disposizioni legislative e normative in merito ai veicoli elettrici.

ART. 15

Per quanto non previsto in questa normativa si fa riferimento:

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

ART. 16

Il Consiglio di Amministrazione provvederà, su richiesta, a fornire i chiarimenti necessari alla interpretazione delle presenti norme sentito il parere del Dirigente del Settore Territorio.