



Comune di Molfetta



**PIANO PARTICOLAREGGIATO
PRGC - COMUNE DI MOLFETTA
ZONA OMOGENEA B SOTTOZONA B4
(Ex LOTTO 2 e P.E.E.P 167/62 DI MEZZOGIORNO)**

Responsabile del Procedimento Amministrativo
Dirigente Settore Territorio

Ing. Alessandro Binetti

Supporto Ufficio Pianificazione

Ing. Mario Emilio de Gennaro

Progettista:

Ing. Crescenzo Favuzzi

IL SINDACO
Tommaso Minervini

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Avv. Sergio de Candia

Elaborato:

Norme Tecniche di Attuazione

Revisione:

Adeguamento alla D.G.C. n. 252 del 05/12/2022

Scala:

-

Data:

MAGGIO 2023

Documento:

B

Sommario

Art. 1 - Attuazione e durata del Piano Particolareggiato.....	1
Art. 2 - Elaborati grafici di riferimento.....	1
Art. 3 - Usi funzionali.....	2
Art. 4 - Interventi consentiti e prescrizioni	2
Art. 5 - Aree Stralciate dal Piano	5
Art. 6 - Perimetrazione delle superfici di piano	6
Art. 7 - Indici e Parametri urbanistici	6
Art. 9 - Tipi edilizi	7
Art. 11 - Aree destinate a parcheggi	7
Art. 12 - Convenzioni.....	7
Art. 13 - Rilascio del Permesso di Costruire (PdC)	7
Art. 14 - Ulteriori prescrizioni	8

Art. 1 - Attuazione e durata del Piano Particolareggiato

1. Il presente Piano Particolareggiato costituisce piano di attuazione del vigente P.R.G.C.
2. L'approvazione del P.P. costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche o di pubblica utilità previste.
3. La durata del P.P. è quella prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia. Decorso tale termine, il P.P. perde la sua efficacia ai soli fini vincolistici ed espropriativi, ma nei confronti dei privati resta fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano.

Art. 2 - Elaborati grafici di riferimento

- A. Gli elabora Relazione generale;
 - B. Norme Tecniche di Attuazione;
 - C. Relazione geologica;
 - D. Relazione Paesaggistica;
 - E. Relazione finanziaria;
 - F. Rapporto preliminare Ambientale;
- Tav 1 Confine del Piano Particolareggiato su Carta Tecnica Regionale, Ortofoto e tavola D05 del P.R.G.C. del Comune di Molfetta;
- Tav 2 Confine del Piano Particolareggiato su cartografia PAI Puglia con base cartografica CTR;
- Tav 3 Confine del Piano Particolareggiato su PPTR Puglia con base cartografica CTR;
- Tav 4 Confine del Piano Particolareggiato su Mappa Catastale;
- Tav 5 Perimetrazione aree fondiarie con base cartografica CTR;
- Tav 6 Sistemazione urbanistica;
- Tav 7 Perimetrazione e classificazione aree destinate a standard (art. 3 D.M. 1444/68);
- Tav 8 Tipo edilizio A.
- Tav 9 Tipo edilizio B.
- Tav 10 Tipo edilizio C.
- Tav 11 Tipo edilizio D.

Tav 12 Tipo edilizio E.

Tav 13 Tipo edilizio F.

Tav 14 Tipo edilizio G.

Tav 15 Tipo edilizio H.

Tav 16 Tipo edilizio D in caso di conservazione dell'edificio esistente.

Tav 17 Individuazione aree oggetto di cessione su base catastale.

Art. 3 - Usi funzionali

Gli usi funzionali ammessi sono quelli riportati nella tabella n.1

U1	Abitazioni	U10	Attrezzature di parcheggio	U17	Commercio diffuso
U1a	Residenze collettive	U11	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani	U18	Artigianato di servizio
U2	Scuole dell'obbligo	U12a	Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma	U20	Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili
U6	Verde pubblico urbano	U12c	Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile	U21	Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità
U7	Attrezzature di interesse collettivo	U13	Attrezzature per lo spettacolo e la cultura	U22	Usi vari di tipo diffuso
U8	Servizi per il culto	U14	Sedi e servizi amministrativi e istituzionali	U30	Attrezzature per il soggiorno temporaneo
U9	Attrezzature sanitarie	U16	Pubblici esercizi		

Tabella 1 Usi funzionali previsti dal Piano Particolareggiato

Art. 4 - Interventi consentiti e prescrizioni

1. Oltre ad interventi di nuova costruzione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001).

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo per gli edifici con struttura in c.a.; negli edifici in muratura gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati a parti di organismi edilizi, le cui condizioni statiche sono tali da non poter consentire la conservazione integrale. In ogni caso sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'adeguamento a norme igienico sanitarie, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.
- 2.bis È consentito allocare la volumetria identificata con la lettera "I", anche in maniera frazionata, sui fabbricati previsti dal Piano e/o negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico di immobili compresi nel perimetro del Piano.
3. In particolare negli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) nella manutenzione ordinaria e in quella straordinaria si deve tendere al recupero delle tipologie costruttive e alla conservazione dei caratteri architettonici, comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti, mediante l'uso di tecniche e di materiali appropriati;
 - b) negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici in muratura, sono ammesse trasformazioni dell'impianto distributivo interno, senza alterare però i principali caratteri originari, con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico sanitari e degli impianti;
 - c) negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione il piano terra è escluso da qualsiasi destinazione residenziale, salvo casi eccezionali comprovati da idonea documentazione e da necessità inderogabili quali l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) nel caso di edifici in struttura muraria vanno conservati a "faccia vista", gli elementi lapidei di facciata quali zoccolature di piano terra, paraste e cornici marcapiano, cornicioni, mensole e balaustre di balconi e relativi sostegni cornici di porte e finestre, eventuali

decorazioni, con esclusione di qualsiasi trattamento superficiale con prodotti non trasparenti e colorati;

- e) nel caso di rifacimento di trattamenti superficiali esterni prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico vanno esclusi, nel caso di edifici in muratura, intonaci plastici, materiali ceramici, salvo il caso di ripristini di facciate già trattate con materiali simili; in conformità all'art. 3.5.2, comma 4, del REC, devono essere conservati gli elementi lapidei di facciata che non dovranno essere tinteggiati e le persiane in colore "verde Molfetta";
- f) per il tratto terminale dei pluviali, valgono le prescrizioni dell'art. 3.6.4, comma 2 del REC;
- g) negli edifici in muratura è vietato l'uso di ringhiere in anticorodal e simili;
- h) in tutti gli interventi è consentita la modifica e/o la realizzazione di nuove chiostrine, di pozzi di luce e di aerazione in conformità a quanto previsto dall'art. 3.6.6 del REC;
- i) è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi, affacciantesi su strade ed in genere sugli spazi aperti al pubblico;
- j) nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione di impianti a rete, pubblici o privati, alle facciate prospicienti le strade ed in genere gli spazi aperti al pubblico, ad eccezione degli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi all'esterno; nel caso di creazione o di rifacimento di canne fumarie, le stesse devono essere inserite ed armonizzate con l'edificio esistente;
- k) è vietata l'apposizione di apparecchiature di impianti di condizionamento sulle facciate degli edifici in muratura, tranne il caso in cui non siano mascherati da quinte murarie, parapetti e simili;
- l) nel caso di realizzazione di impianti tecnologici sui lastrici solari è necessario l'arretramento dal filo del fabbricato con creazione di elementi di mascheramento (in metallo o muratura), il tutto in coerenza con l'assetto architettonico dell'edificio;
- m) salvo quanto previsto dagli elaborati del Piano o da altre norme del presente articolo, è vietato modificare con manufatti sia permanenti sia precari tutti gli spazi interni al lotto dotati di qualsiasi tipo di vegetazione e piantumazione, alterandone le caratteristiche ma solo procedendo alle necessarie opere di manutenzione;

- n) le aree scoperte eccedenti le destinazioni a parcheggio secondo leggi e regolamenti vigenti, devono essere prevalentemente destinate a verde e/o ad attrezzature sportive;
- o) le recinzioni su strada, ove previste, devono essere a giorno ed essere costituite da ringhiere o grigliati metallici su muretto in muratura o siepi verdi.

3.bis Per tutti gli interventi valgono le prescrizioni operative contenute nel decreto di non assoggettabilità a VAS n. 63817 del 06/09/2022 pubblicato sul BURP n. 102 del 15/09/2022.

Art. 5 - Aree Stralciate dal Piano

1. Per le are stralciate dal piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (ex art. 3, comma 1 lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001).
 2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo per gli edifici con struttura in c.a.; negli edifici in muratura gli interventi di ristrutturazione edilizia sono limitati a parti di organismi edilizi, le cui condizioni statiche sono tali da non poter consentire la conservazione integrale. In ogni caso sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'adeguamento a norme igienico sanitarie, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.
- 2bis. È consentito allocare la volumetria identificata con la lettera "I", anche in maniera frazionata, negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico di immobili compresi nel perimetro del Piano
3. Gli interventi al comma 1, 2 e 2 bis del presente articolo devono rispettare le prescrizioni riportate nel precedente art.4, al comma 3 e 3 bis.

Art. 6 - Perimetrazione delle superfici di piano

La perimetrazione delle superfici nel Piano Particolareggiato è stata effettuata su Carta Tecnica Regionale (CTR - Puglia). Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie rilevata non coincida con quella riportata dal CTR, si deve assumere la superficie reale per il calcolo dei parametri urbanistici.

Art. 7 - Indici e Parametri urbanistici

Gli indici e i parametri urbanistici da considerare sono quelli riportati dall'art.33.4 del PRGC vigente, in particolare:

- $IF = 1,5385 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- IFp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.4 delle N.T.A. del P.R.G.C.
- $IC = 40\%$
- H = pari al fabbricato adiacente e nei limiti dell'altezza pari alla larghezza stradale con un massimo di 19 m
- Sup = secondo quanto previsto dall'art. 11
- $Sv = 30\%$ della SFp
- $Dc = HF/2$ con un minimo di 5,0 m
- Ds = secondo gli allineamenti preesistenti o prevalenti
- Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili

IF : indice di edificabilità territoriale – IFp : indice di fabbricabilità fondiaria di progetto – IC : indice di copertura – H : altezza fabbricato – Sup : superficie utile a parcheggio – Sv : superficie a verde – Dc : distanza dai confini – Ds : distanza dalla strada – Df : distanza dai fabbricati

Art. 9 - Tipi edilizi

Il tipo edilizio riportato nel Piano Particolareggiato ha valore indicativo; in fase di progettazione esecutiva è consentita una diversa distribuzione delle sagome volumetriche rispetto al tipo indicato, purché venga rispettata la sagoma di massimo ingombro riportata dal piano e la STo limite di ciascun intervento.

Art. 11 - Aree destinate a parcheggi

Per tutte le nuove costruzioni o ricostruzioni vanno previsti, in aggiunta ai parcheggi di cui alla legislazione nazionale e regionale vigente, spazi di parcheggio privato come prescritto dall'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

Ove sia dimostrata l'impossibilità di ottemperare alla norma nell'ambito degli immobili oggetto dell'attività è possibile monetizzare l'obbligo sulla base di una tariffa che sarà definita con apposito provvedimento a cura dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12 - Convenzioni

Per l'attuazione del piano il competente Ufficio del Settore Territorio predisporrà appositi schemi di convenzione dei singoli lotti; verranno disciplinate le cessioni e gli scambi prevedendo anche, ove necessario, la monetizzazione delle aree.

Art. 13 - Rilascio del Permesso di Costruire (PdC)

Il rilascio del permesso di costruire (PdC) è subordinato:

1. al pagamento degli oneri di concessione secondo le modalità stabilite dalla convenzione tra i proprietari e il Comune;
2. alla cessione gratuita di porzioni di aree private per la corretta realizzazione degli spazi pubblici progettati nel Piano Particolareggiato come previsto dagli elaborati grafici.
3. alla stipula dell'atto di asservimento ai sensi della L.R. n° 56/80, relativamente all'area fondiaria di competenza.

Art. 14 - Ulteriori prescrizioni

Per tutto ciò che non è normato dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato è necessario far riferimento alle prescrizioni contenute:

- a) nei grafici di progetto del P.P.
- b) nei grafici, nelle N.T.A. del P.R.G.C. e nel R.E.C.;
- c) nella legislazione regionale vigente in materia;
- d) nella legislazione nazionale vigente in materia.