

COMUNE DI MOLFETTA

PROGETTO:

- DI MASSIMA
- DEFINITIVO
- ESECUTIVO

ZONA Ca - VIA TERLIZZI
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA MAGLIA "C"

ELABORATO:

Bu

OGGETTO:

Norme tecniche di attuazione

SCALA:

PRATICA:

DATA:

settembre 2017

AGG.:

ottobre 2021

FILE:

COMMITTENTE E PROPRIETARIO:

I LOTTIZZANTI

PROGETTISTI ARCHITETTONICI:

ing. Domenico Mastropiero - Via A. De Curtis, 11/B - Molfetta
ing. De Gennaro Mario Emilio - Via A. De Curtis, 11/B - Molfetta

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA MAGLIA C DELLA ZONA Ca
VIA TERLIZZI DEL P.R.G.C. DI MOLFETTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Il presente piano di lottizzazione (P.L.) costituisce piano di attuazione del vigente P.R.G.C. e piano di attuazione di secondo livello del P.U.E. della Zona Ca – via Terlizzi, approvato definitivamente con D.C.C. n° 54 del 09 luglio 2007. Le aree normate dal P.L. sono contenute all'interno del profilo della zona Ca – via Terlizzi riportato nella TAV. D07 del P.R.G.C..

ART. 2

La durata dell'efficacia del P.L. è quella prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia. Decorso tale termine, il P.L. perde la sua efficacia ai soli fini vincolistici ed espropriativi; in tal caso, per i suoli per i quali non sia stata attuata la previsione del P.L. e per quelli eventualmente stralciati dal P.L. valgono gli indici e parametri definiti dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.C..

ART. 3

Il P.L. della maglia C della zona Ca – via Terlizzi comprende i seguenti elaborati:

- A Relazione di progetto – tabella urbanistica
- B Norme tecniche di attuazione
- C Relazioni specialistiche
- TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO:
 - Stralcio della tavola D07 di P.R.G.C.
 - Stralcio di mappa catastale
 - P.U.E. approvato – Planimetria di Comparto
- TAV. 2 PLANIMETRIE DI COMPARTO
 - Stralcio PUTT/p su PRGC con individuazione sito
 - Stralcio Adeguamento PRGC al PUTT/p con individuazione del sito

Stralcio PPTR Puglia con individuazione del sito

Stralcio PAI con individuazione sito

- TAV. 3 Planimetrie con indicazioni delle aree fondiarie delle aree a standard da cedere e delle costruzioni da demolire
Planimetria generale con indicazione delle distanze dai fabbricati e dai confini
Tabella Urbanistica
- TAV. 4 Tipologie edilizie lotto 1-2-3-4
- TAV. 4.1 Tipologie edilizie lotto 1-2-3-4 (soluzione alternativa)
- TAV. 5 Tipologie edilizie lotto 5

ART. 4

Le aree comprese nel P.L. sono classificate come aree fondiarie per la residenza.

E' consentita la realizzazione di accessi pedonali e carrabili da aree pubbliche o soggette a pubblico uso.

ART. 5

Per le aree della lottizzazione, i parametri urbanistici riportati nella tabella sono stati calcolati in conformità alle modalità impiegate per lo stesso calcolo nel P.U.E. della Zona Ca – via Terlizzi, approvato definitivamente con D.C.C. n° 54 del 09 luglio 2007.

- indice volumetrico = 0,50 mc/mq;
- destinazione d'uso: residenziale;
- altezza massima $H_{max} = 8$ m;
- rapporto di copertura massimo: 30%;
- superficie a parcheggio = $1/10 \times \text{Volume} + \text{un posto auto per unità immobiliare}$;
- distanza minima dai confini = $H/2$ con un minimo di 5,0m;
- distanza minima fra i fabbricati = semisomma delle altezze;
- standard: 18mq/ab (art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.C.).

Tutti gli altri parametri urbanistici hanno valore puramente indicativo.

ART. 6

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al pagamento delle somme dovute per la monetizzazione delle aree a standard.

ART. 7

Poiché l'area interessata dal P.L. è già dotata di tutti i servizi a rete e le strade pubbliche sono già esistenti, il presente P.L. non prevede nuovi interventi di realizzazione di nuove strade o servizi a rete. Pertanto, il rilascio dei permessi di costruire sarà subordinato al pagamento del relativo contributo secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio.

ART. 8

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla eventuale cessione gratuita delle aree del sub-comparto di edilizia privata previste dall'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C.. Tali aree, per esigenze di cantiere, potranno rimanere in temporaneo possesso dei proprietari dei suoli o dei loro aventi causa.

E' facoltà del Comune rilasciare ugualmente i permessi di costruire anche qualora non siano state cedute allo stesso Ente porzioni di suolo non immediatamente necessarie ad una ordinata realizzazione del P.L.. Le aree non cedute gratuitamente saranno assoggettate ad esproprio secondo le vigenti disposizioni di Legge in materia.

ART. 9

L'approvazione del P.L. costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere in esso previste ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

ART. 10

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegata la documentazione prevista dal R.E..

ART. 11

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

Le indicazioni sulla posizione degli edifici sono vincolanti salvo lievi modifiche legate a verifiche mediante picchettamento.

I progetti edilizi dei tipi riportati nel Piano sono puramente indicativi delle potenzialità edificatorie. Sono comunque prescrittivi gli allineamenti plano-altimetrici sulla viabilità pubblica.

I soggetti attuatori e/o proprietari potranno adottare soluzioni diverse nell'ambito delle tipologie e superfici fondiarie 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.U.E., 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.U.E.:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del P.U.E., 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.U.E., gli allineamenti del P.U.E. e non eccedano il profilo della sagoma più grande fra quelle di tutti i piani, seminterrati e fuori terra, riportata negli elaborati grafici del P.U.E.;
- b) la previsione all'ultimo piano di volumi residenziali arretrati sui fronti stradali;
- c) Nel rispetto delle tipologie edilizie del P.U.E., potranno variarsi il numero degli alloggi/piano e la dislocazione dei volumi non residenziali.
- d) 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;
- e) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree fondiarie;
- f) 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.

- g) 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.

ART. 12

Le aree esterne prospicienti le pubbliche vie, di pertinenza di ciascuna villa, dovranno comunque essere progettate in maniera coordinata per ciascun lotto, impiegando elementi di arredo urbano, trattamenti e materiali unitari.

ART. 13

I locali a piano seminterrato delle unità bifamiliari potranno anche essere destinati, oltre che a box e depositi, anche a cucine e zona giorno purché, tramite la progettazione di spazi aperti contigui di grandezza appropriata, sia assicurata un'adeguata illuminazione e aerazione naturale e l'uscita diretta su tali spazi.

ART. 14

Le unità esterne degli impianti di climatizzazione estiva ed invernale saranno disposte sui prospetti non prospicienti strade pubbliche salvo i casi di comprovata necessità. Le parabole per la ricezione di trasmissioni satellitari saranno disposte obbligatoriamente sui lastrici solari.

Qualora ne ricorrano le condizioni secondo le vigenti norme in materia, le unità immobiliari saranno dotate di pannelli fotovoltaici e solari in numero sufficiente a raggiungere le produzioni energetiche previste dalle predette normative.

ART. 15

Tutte le case unifamiliari saranno progettate in conformità alle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (requisito dell'adattabilità).

ART. 16

Per quanto non normato dalle presenti N.T.A., valgono le prescrizioni contenute nei seguenti atti elencati in ordine gerarchico:

- a) nei grafici di progetto del P.L.;
- b) nella relazione del P.L.;
- c) nei grafici del P.R.G.C.;
- d) nelle norme tecniche di attuazione e nel regolamento edilizio del P.R.G.C.;
- e) nei grafici del P.U.E. approvato con D.C.C. n° 54 del 09 luglio 2007;
- f) nella legislazione regionale vigente in materia;
- g) nella legislazione nazionale vigente in materia.

ART. 17

In caso di difformità fra i grafici del P.L. e quelli del P.U.E. prevalgono i primi in quanto parte di un piano di dettaglio purché tali grafici del P.L. siano conformi a quelli del P.R.G.C.

Molfetta, ottobre 2021