



## COMUNE DI MOLFETTA

ESECUZIONE PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE  
PIANO DI ZONA "EX LEGE" 167/62 E 865/71  
COMPARTO 13 DI P.R.G.C.

Tavola

**F**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Responsabile del Procedimento amministrativo**  
**Dirigente settore territorio:**

Ing. Alessandro Binetti

**Supporto ufficio pianificazione:**

Ing. Mario Emilio de Gennaro

IL SINDACO  
Tommaso Minervini

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Avv. Sergio de Candia





**COMUNE DI MOLFETTA**  
**COMPARTO URBANISTICO N° 13 DEL P.R.G.C.**  
**SUB-COMPARTO A**  
**PIANO DI ZONA AI SENSI DELLE LEGGI 167/62 E 865/71**

**Norme Tecniche d'Attuazione**

**ART. 1**

Il Piano di Zona di edilizia pubblica ai sensi della legge n. 167/1962 costituisce piano di attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Molfetta e riguarda il sub-comparto A del comparto n.13 come da perimetrazione riportata su mappa catastale e come indicato nei grafici di progetto.

**ART. 2**

Il Piano di Zona 167 si compone dei seguenti elaborati:

- A Relazione Tecnica
- B Relazione Geologica
- C Relazione Paesaggistica
- D Elenco Ditte Catastali
- E Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS
- F N.T.A.
- G Relazione finanziaria
- H Schema di convenzione

- TAV. 13.1 Stralcio PRGC con individuazione Comparto (1:5000)
- TAV. 13.2 Stralcio di Mappa Catastale con individuazione Comparto (1:2000)
- TAV. 13.3 Stralci tavole serie 6 del PPTR con individuazione Comparto (1:5000)
- TAV. 13.4 Stralcio PAI con individuazione Comparto (1:5000)
- TAV. 13.5 Perimetro del Comparto con individuazione Dividente sub A e sub B e Aree Stralciate (1:1000)
- TAV. 13.6 Individuazione edifici esistenti da demolire (1:1000)
- TAV. 13.7a Sistemazione Urbanistica e Scheda Urbanistica (1:1000)
- TAV. 13.7b Sistemazione Urbanistica su base C.T.R. (1:1000)
- TAV. 13.8 Aree da cedere / Viabilità e standard (1:1000)
- TAV. 13.9 Individuazione Aree Fondiarie (1:1000)
- TAV. 13.10 Planovolumetrico (1:1000)
- TAV. 13.11 Tipi edilizi
- TAV. 13.12 Rete servizi canalizzati: rete idrica, fogna bianca, fogna nera (1:1000)
- TAV. 13.13 Reti illuminazione pubblica, elettrica e cabine elettriche, fibra ottica (1:1000)
- TAV. 13.14 Sistemazione urbanistica dell'intero Comparto (1:1000) (\*)
- TAV. 13.15 Stralcio tavole serie 6 del PPTR con sistemazione urbanistica dell'intero comparto (1:1000) (\*)
- TAV. 13.16 Stralcio PAI con sistemazione urbanistica intero comparto (1:1000) (\*)

(\*) La sistemazione urbanistica del sub-Comparto B è indicativa non avendo valore cogente.

### **ART. 3**

La durata dell'efficacia del P.d.Z. è quella prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia. Decorso tale termine, il P.d.Z. 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.d.Z. e per quelli stralciati dal P.d.Z. valgono gli indici e parametri definiti dall'articolo delle N.T.A. del P.R.G.C. corrispondente alla destinazione d'uso conferita al suolo dal P.d.Z.

### **ART. 4**

Le aree oggetto del Piano di Zona 167 sono classificabili secondo diverse destinazioni d'uso, come si evince dalle planimetrie e cioè:

- a) aree residenziali;
- b) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- c) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- d) aree destinate a verde pubblico (zone PAI) e a verde attrezzato per parco, gioco e sport;
- e) aree per parcheggi pubblici;
- f) aree per strade previste dal P.d.Z.;
- g) aree per strade previste dal P.R.G.C.

Per le norme relative alle aree di cui ai punti b), c), d), e), f) e g) si rinvia anche alle norme specifiche riportate nel vigente regolamento edilizio comunale e nei corrispondenti articoli delle N.T.A. del P.R.G.C.

### **ART. 5**

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 edilizia è costituita da uno o più lotti residenziali contraddistinti da apposita numerazione.

## **ART. 6**

I tipi edilizi sono costituiti da unità edilizie in linea con il piano terra a destinazione d'uso non residenziale e i piani superiori come di seguito specificato:

palazzine 1-2-3-4-9-10-11-12: 4 piani superiori a destinazione residenziale;

palazzine 5-6-7-8-13-14: 1° piano superiore a destinazione non-residenziale (uffici o attività direzionali o altra attività, compatibile con la residenza, il cui uso sia previsto dall'art. 34.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.) e ulteriori 4 piani a destinazione residenziale;

palazzina 15: 1° piano superiore a destinazione mista (costituito da un appartamento e da uffici o attività direzionali o altra attività, compatibile con la residenza, il cui uso sia previsto dall'art. 34.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.) e ulteriori 4 piani a destinazione residenziale.

I tipi n. 1-2-3-4, n. 5-6-7-8, n. 9-10-11-12 e n. 13-14 si differenziano esclusivamente per la loro posizione all'interno della stecca edilizia in linea.

## **ART. 7**

In tutti i tipi edilizi la finitura esterna delle facciate sarà realizzata mediante l'utilizzo di intonaci naturali da esterni di prevalente colore chiaro o, in parte, con rivestimenti in pietra o materiale ceramico di colore chiaro, nel completo rispetto delle caratteristiche degli edifici del contesto mediterraneo.

Le balaustre saranno di colore chiaro e potranno essere completate con paramenti in vetro trasparente o di colore chiaro.

I progetti delle testate delle stecche degli edifici andranno definiti architettonicamente come i prospetti longitudinali con particolare attenzione alla qualificazione formale delle stesse.

#### **ART. 8**

Per quanto concerne la determinazione della Superficie totale di piano fuori terra Sto\* (articolo 10.25 delle N.T.A. del P.R.G.C.) per tutti i tipi edilizi si rimanda alla specifica tabella allegata all'elaborato 13.7a del P.d.Z.

#### **ART. 9**

In tutti i tipi edilizi, la copertura sarà di tipo non praticabile, atta alla posa di impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali. La copertura potrà essere di tipo praticabile solo se, al progetto edilizio, sia allegata una relazione che dimostri il raggiungimento dei requisiti di legge in materia di energie rinnovabili utilizzando sistemi che non richiedono l'allocazione sulla copertura.

#### **ART. 10**

Per tutti i tipi edilizi va prevista la realizzazione di piani interrati da destinare esclusivamente a cantinole e/o autorimesse private e locali condominiali.

I piani interrati devono avere un'ampiezza mai superiore alle dimensioni del fabbricato e dei marciapiedi perimetrali dell'edificio, sempre che questi ultimi rientrino nell'aria fondiaria assegnata al fabbricato.

È consentita la realizzazione di intercapedini di aerazione del piano interrato sotto marciapiede pubblico, nel rispetto delle prescrizioni del vigente regolamento edilizio comunale.

#### **ART. 11**

A richiesta, sarà possibile realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria, scomputando la quota dal contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, previa approvazione del relativo progetto esecutivo da parte del Dirigente del Settore Territorio e stipula di apposita convenzione nella quale vengano regolate le opere da realizzare, i tempi, le modalità della loro esecuzione, la loro valutazione economica e le garanzie dell'adempimento.

## **ART. 12**

I progetti edilizi dei vari lotti o unità minime di intervento dovranno comprendere anche le sistemazioni delle aree esterne in conformità a quanto previsto negli elaborati grafici del P.d.Z.

È comunque consentito lo spostamento dei passi carrabili previsti nelle planimetrie del piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.

## **ART. 13**

In tutti i tipi edilizi, i percorsi pedonali esterni a ciascun lotto o unità minima di intervento, se previsti, saranno realizzati con trattamento unitario, curando la scelta del materiale di pavimentazione (prefabbricati cementizi, pietrini di cemento colorati o similari), l'installazione di panchine e piccole aiuole con alberi di medio fusto (ove possibile), illuminazione su pali per la viabilità privata per la quale si utilizzeranno impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili anche in applicazione della LR n 15/2005: Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico.

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

I percorsi pedonali e ciclabili in genere, prescindendo dall'uso di specifici materiali, saranno realizzati con giunti e discontinuità che consentano un agevole smaltimento delle acque nel sottosuolo e, ove possibile in ragione degli spazi a disposizione, saranno separati dalla viabilità carrabile mediante filare di alberi.

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

Agli stessi criteri di unitarietà dovrà rispondere la progettazione del verde interno alle aree fondiarie.



#### **ART. 14**

Le unità esterne degli impianti di climatizzazione estiva e invernale saranno disposte in conformità all'art.3.5.9 del vigente regolamento edilizio comunale.

#### **ART. 15**

In tutti i tipi edilizi nei lotti e in tutti gli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati, bisognerà curare l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica in conformità alla specifica normativa vigente.

#### **ART. 16**

In tutti i tipi edilizi dovrà essere curata la sistemazione del verde condominiale. Il lotto non dovrà essere recintato all'esterno e si dovrà garantire il libero accesso a ciascun tipo edilizio.

Nel verde condominiale sarà mantenuta, nei limiti del possibile, la vegetazione esistente.

#### **ART. 17**

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. È fatto obbligo del rispetto dei limiti dimensionali imposti per l'edilizia residenziale pubblica dalla legislazione vigente (Superficie utile per alloggio: massima pari a mq 95 e minima pari a mq 45).

#### **ART. 18**

Tutte le prescrizioni contenute negli articoli precedenti dovranno essere eseguite, il più possibile, in modo uniforme all'interno del Piano. A tal fine i primi progetti presentati per ciascuna stecca di fabbricati dovranno costituire un riferimento per i successivi, sia nell'allineamento dello *skyline*, che nella ripartizione dei vuoti e dei pieni dei volumi, negli eventuali elementi decorativi e nei materiali di rifinitura 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. 19**

In fase di cantiere, al fine di evitare impatti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti, dovrà essere garantito:

- I. il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non comprometterne la consistenza dei suoli esterni al cantiere;
- II. la limitazione allo stretto necessario dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
- III. l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche ove non riutilizzate;
- IV. la realizzazione di opere di allestimento cantiere (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
- V. al termine dei lavori, lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.

## ART. 20

### Norme specifiche per i tipi edilizi

Il modulo base, salvo diverse indicazioni del Piano, è il corpo di fabbrica di 12.00\*21,95/22,10 m, con scala centrale, in conformità a quanto meglio specificato negli elaborati del P.d.Z.

Ciascun corpo di fabbrica non potrà superare le dimensioni del suddetto modulo base.

Le dimensioni di riferimento per l'altezza totale dei fabbricati e per l'altezza del piano terra sono riportate nella tavola 11 del P.d.Z. Non contribuiscono al calcolo dell'altezza tutte le lavorazioni e le opere atte ai fini del contenimento energetico e gli elementi esclusi dall'art. 10.34 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C.

Considerando l'andamento altimetrico delle zone incluse nel P.d.Z., l'altezza del piano terra potrà risultare variabile; in tal caso, la variazione andrà compresa tra i m. 3.30 e i m. 4.50 da piano marciapiede all'estradosso del solaio, fermo restando l'allineamento dello *skyline* per ciascuna stecca di fabbricati e il rispetto delle distanze fra i fabbricati in conformità a quanto previsto dall'art. 34.1 delle N.T.A. del P.R.G.C. Il fabbricato della stecca che si trova orograficamente più in alto dovrà dimensionare l'altezza del proprio piano terra in modo da consentire il rispetto dello *skyline* per tutta la stecca.

Gli ambienti a piano terra sono da destinare obbligatoriamente ad usi non residenziali compatibili con la residenza (negozi, uffici, attività direzionali, ambienti condominiali, servizi di prima necessità, botteghe artigiane con lavorazioni non nocive e non rumorose, ecc.).

I piani superiori sono da destinare a residenze, uffici, attività direzionali in conformità a quanto indicato negli elaborati del P.d.Z. e meglio specificato all'art. 6 delle presenti N.T.A.

In tutti i tipi edilizi non è permessa la realizzazione di piani rialzati.

## **ART. 21**

Le aree pertinenziali di ciascun complesso scolastico, attrezzati per il gioco e lo sport, non dovranno essere frazionati da barriere di alcun tipo. Nei limiti del possibile sarà mantenuta la vegetazione esistente eventualmente integrata da altra piantumazione.

## **ART. 22**

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 architettonica e urbanistica del P.d.Z. Le sagome di detti volumi riportati nelle tavole di Piano sono da ritenersi meramente indicative.

## **ART. 23**

Le aree per attrezzature di interesse comune sono state dimensionate in base agli standard di legge.

Si potranno realizzare servizi di quartiere come:

centri religiosi parrocchiali;

centri culturali;

centri sociali

centri assistenziali con pronto soccorso;

centri sanitari-ambulatoriali.

centri amministrativi;

centri delle comunicazioni;

centri di protezione civile;

centri commerciali-artigianali;

centri per lo spettacolo, ecc.

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

I volumi dei complessi per attrezzature d'interesse comune dovranno essere progettati tenendo conto, per quanto possibile, dell'impostazione architettonica e urbanistica del Piano P.d.Z.

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

#### **ART. 24**

Le aree per parcheggi pubblici sono state dimensionate in base agli standard di legge e sono basati sul modulo dello stallo pari a m. 2.10\*5.00 per quelli in linea ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.C.

#### **ART. 25**

Tutte le strade previste nel Piano sono state dimensionate con larghezze minime pari a 3.50 m per la corsia della carreggiata e 1.80 m per i marciapiedi.

#### **ART. 26**

Le aree per parco, gioco e sport, da collocare nelle aree a verde attrezzato, esternamente, quindi, alle aree a pericolosità idraulica previste dal PAI, 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, gradonate per la visione di manifestazioni teatrali, sportive ecc.

#### **ART. 27**

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

Gli elementi di arredo urbano per le aree pubbliche 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.

Ogni area a verde dovrà essere dotata di impianto di irrigazione.

#### **ART. 28**

Per quanto non contemplato dalla presente normativa si fa riferimento:

- a) ai grafici del P.d.Z.;
- b) alla relazione tecnica;
- c) al regolamento edilizio comunale e alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigenti;
- d) alla legislazione vigente in materia.

#### **ART. 29**

In caso di controversa interpretazione delle presenti norme, faranno fede i chiarimenti forniti dal Dirigente del Settore Territorio.