

CITTA' DI MOLFETTA

ESECUZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE PUE COMPARTO 13 DI P.R.G.C.

Documento

TAV. 13.f NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data 06 Febbraio 2023

Progetto preliminare ed esecutivo:

Ing. Francesca CALDAROLA Arch. Corrado PETRUZZELLA
Ing. Cosimo LIENA
Ing. Giacomo LUCIVERO
Ing. Arch. Fabio MASTROFILIPPO

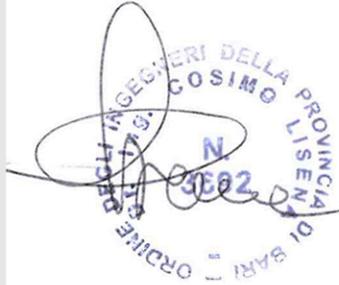
Progetto esecutivo:

Ing. Rocco ALTOMARE Arch. Cataldo MASTROMAURO
Ing. Nicola CALDAROLA
Ing. Flavio MASTROPASQUA
Ing. Giulio ROSELLI
Ing. Vincenzo ZAZA

Collaboratori:

Ing. Vincenzo CAPPELLUTI Arch. Giovanna GAUDIO

IL PRESIDENTE DEL CONSORZIO "COMPARTO 13"
Prof. M. MASTROFILIPPO



Prof. M. Mastrofilippo

COMUNE DI MOLFETTA
COMPARTO URBANISTICO N° 13 DEL P.R.G.C.
SUB COMPARTO “B” PER EDILIZIA PRIVATA

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

Norme Tecniche d’Attuazione

ART. 1

Il presente Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) costituisce Piano di attuazione del vigente P.R.G.C. secondo le indicazioni di formazione e approvazione previste dalla Legge Regionale vigente. Le aree normate dal presente Piano sono contenute all’interno del profilo del comparto n.13, così come indicato nelle Tavole del P.R.G.C.

Le presenti norme integrano e si coordinano con quelle previste per il sub-comparto A del Piano di Zona “Ex Lege” 167/62.

ART. 2

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- TAV. a Relazione Tecnica
- TAV. b Relazione Geologica
- TAV. c Relazione Paesaggistica
- TAV. d Elenco Ditte Catastali
- TAV. e Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS
- TAV. f N.T.A.
- 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 planovolumetrico (1:1000)
- TAV. 13.15 Stralcio PAI con sistemazione urbanistica dell'intero comparto su base CTR (1:1000)
- TAV. 13.16 Stralcio tavole serie 6 del PPTR con sistemazione urbanistica dell'intero comparto (1:1000)

ART. 3

Le aree oggetto del P.U.E. sono classificabili secondo diverse destinazioni d'uso, come si evince dalle planimetrie e cioè:

- a) aree residenziali;
- b) aree per attrezzature d'interesse comune;

- c) aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo;
- d) aree per attrezzature sanitarie e assistenziali;
- e) aree per le infrastrutture per la mobilità (zona stradale, zona per parcheggio);

Per le norme relative alle aree di cui ai punti b), c), d), e) si rinvia alle N.T.A. e alle norme specifiche riportate nel Regolamento Edilizio allegato al P.R.G.C..

ART. 4

Per le aree residenziali, essendo il Piano riguardante zona omogenea residenziale di espansione "C", sottozona C/1, valgono i parametri urbanistici dettati dall'art. 34.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Indice di fabbricabilità di comparto	$I_{fc} = 0,87mc/mq$
Indice di fabbricabilità fondiaria	$I_{ff} =$ variabile
Altezza massima	$H = 22m$ (25 m max nei casi di impossibilità di raggiungimento dell'indice di fabbricabilità territorial come da N.T.A.)
Rapporto di copertura	$R_c =$ variabile
Superficie a parcheggio (art. 11 N.T.A.)	$Sup. = (1/10+15/500)V$
Superficie a verde	$S_v =$ variabile
Distanza dai confini	$D_c = D_c \geq 5,0m$ come da previsione di Piano
Distanza dalle strade	$D_s =$ (secondo D.M. 1404/1968 in quanto applicabile)

Dei predetti parametri, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C., sono vincolanti e non derogabili esclusivamente l'indice di comparto e la distanza tra i fabbricati. Per gli altri valgono le previsioni del P.U.E.. Sono in ogni caso soddisfatte le previsioni del P.R.G.C. riguardo alle aree minime da destinare a verde privato e a parcheggio. In particolare, per ciascun fabbricato, in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere rispettate le previsioni di aree a parcheggio indicate nel P.R.G.C. tenendo conto anche delle quote di aree comuni di competenza del fabbricato stesso, mentre per le aree destinate a verde privato, dovranno essere confermate le superfici destinate a tale scopo nel P.U.E.; in entrambi in casi potranno essere modificate le dislocazioni delle aree rispetto a quelle indicate nel P.U.E..

ART. 5

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

ART. 6

Essendo prevista la cessione al Comune delle aree del sub-comparto di E.R.P., delle aree per la viabilità primaria e secondaria, delle aree per standard di cui al D.M. 1444/68, delle aree per servizi collettivi e le aree per la formazione del parco urbano (ove previsto), ai soli fini della stipula dell'atto di asservimento, si definisce come indice di fabbricabilità fondiaria il rapporto fra volume edificabile previsto dal PUE su ciascuna area fondiaria e la stessa area fondiaria. Tale indice risulterà pertanto variabile per ogni singolo lotto.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al pagamento degli oneri di concessione secondo le modalità stabilite dalla convenzione urbanistica fra il Consorzio dei proprietari e il Comune.

ART. 7

Il tipo edilizio riportato nel P.U.E. ha valore indicativo. Sono comunque prescrittive gli allineamenti plano-altimetrici e le sagome riportate nella sistemazione urbanistica che rappresentano le sagome di massimo ingombro per le pareti perimetralmente chiuse.

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 blocchi edilizi andranno definiti architettonicamente come i prospetti longitudinali con particolare attenzione alla qualificazione formale della stessa.

Ciascun blocco edilizio dovrà essere progettato curando l'intera organizzazione dello stesso in termini di altezze, ricorrenza dei piani compatibilmente con le pendenze stradali, allineamento dello "sky line", colori delle finiture esterne, senza che questo determini variante urbanistica.

ART. 8

Il Consorzio dei proprietari, su propria iniziativa o su indicazione dell'Amministratore Comunale, può proporre un diverso progetto planivolumetrico in variante a quello già presentato, compatibilmente con le leggi vigenti, purchè qualsiasi variante comporti l'omogeneità dal punto di vista progettuale dell'intero blocco edilizio, sia di aggregazione lineare che di aggregazione sfalsata.

ART. 9

Gli elaborati grafici allegati rappresentano carattere vincolante in merito alla posizione degli edificati. Gli immobili, pertanto, devono essere contenuti all'interno del perimetro di massimo ingombro come definito nei grafici di piano in relazione alle distanze da strade, confini, e altezza massima.

Nei suddetti edificati il piano interrato sarà destinato ad autorimesse, il piano terra ad attività di tipo commerciale mentre i piani successivi a residenziale o ad attività compatibili con la residenza.

Qualora si renda necessario la revisione dell'andamento altimetrico dei fabbricati, si dovrà intervenire esclusivamente l'altezza del piano terra, garantendo l'allineamento dei piani sovrastanti.

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

ART. 10

Le unità esterne degli impianti di climatizzazione estiva ed invernale saranno disposte sui prospetti non prospicienti strade pubbliche salvo i casi di comprovata necessità. In ogni caso esse dovranno essere opportunamente schermate in modo da non essere visibili dal piano stradale.

Queste saranno posizionate ad un minimo di 2,50m dal piano marciapiede e l'acqua di condensa andrà smaltita a livello di piano stradale.

Le antenne saranno disposte obbligatoriamente sui lastrici solari in modo da non essere visibili dalle strade pubbliche.

ART. 11

Le aree esterne, se considerate di pertinenza di ciascun edificio, dovranno essere progettate in maniera coordinata, impiegando elementi di arredo urbano, trattamenti e materiali unitari che dovranno essere individuati da apposite schede allegate ai progetti edilizi dei fabbricati.

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

ART. 12

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

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 un agevole smaltimento delle acque nel sottosuolo, e saranno delimitati 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.

ART. 13

In tutti i tipi edilizi dovrà essere curata la sistemazione del verde condominiale.

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

ART. 14

Sarà possibile realizzare le opere di urbanizzazione scomputando la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e realizzandole direttamente mediante apposita stipula di convenzione per l'accesso al permesso di costruire, nella quale vengono regolate le opere da realizzare, i tempi, le modalità della loro esecuzione, la loro valutazione economica e le garanzie dell'adempimento.

ART. 15

Per quanto concerne le unità edilizie destinate a edilizia residenziale e i volumi non residenziali, si dovrà presentare un progetto architettonico conforme al seguente P.U.E.

Sono, ad ogni modo, consentiti eventuali trasferimenti di volumetrie tra le unità edilizie fermo restando le dimensioni complessive dei blocchi edilizi.

Al fine della progettazione architettonica, si dovrà curare l'organizzazione e il coordinamento dei singoli progetti, al fine di rendere compatibili gli interventi dal punto di vista delle altezze dei fabbricati, ricorrenza dei piani, fili delle aperture, sporti e balconi, colori ecc.

In tutti i tipi edilizi la finitura esterna delle facciate sarà realizzata mediante l'utilizzo di intonaci naturali di colore bianco da esterni o, in parte, con rivestimenti in pietra 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 bianco.

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.

La copertura sarà di tipo non praticabile, atta alla posa di impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali.

ART. 16

Nelle unità edilizie residenziali sarà possibile prevedere "vani tecnici" sui lastrici condominiali per un massimo di volume del 20% della superficie totale del fabbricato. Ad essi non potranno attribuirsi aree esterne di pertinenza di proprietà esclusiva e l'accesso deve avvenire esclusivamente da area comune.

ART. 17

Per tutti i tipi edilizi sarà possibile usufruire di Leggi speciali di tipo regionale o nazionale tali da rilanciare ed incentivare l'attività edilizia e/o ad ottimizzare, in termini di prestazioni energetiche, di qualità architettonica o di eliminazione delle barriere architettoniche, il patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della legislazione vigente.

Ogni modifica e miglioramento degli stessi, dovrà essere coordinato con le restanti unità edilizie facenti parte del blocco edilizio garantendo sempre l'omogeneità e lo "sky line" della stecca di fabbricati.

ART. 18

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 base alla specifica normativa vigente.

ART. 19

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

Le strade previste dal Piano, sono dimensionate con modulo minimo di 3,50m per ogni corsia.

I marciapiedi sono stati dimensionati avendo larghezza minima di 1,80m.

ART. 20

Per quanto concerne le zone per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, il Piano Urbanistico Esecutivo di cui trattasi, individua le zone per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico: verde pubblico (art. 19 delle N.T.A.); impianti sportivi (art. 20 delle N.T.A.); attrezzature di interesse comune (art. 21 delle N.T.A.), attrezzature scolastiche dell'obbligo (art. 22 delle N.T.A.); attrezzature religiose (art. 23 delle N.T.A.); istruzione superiore (art. 24 delle N.T.A.); attrezzature sanitarie e assistenziali (art. 25 delle NTA); attrezzature culturali e per lo spettacolo (art. 26 delle N.T.A.); attrezzature e servizi tecnologici (art. 27 delle N.T.A.). Si rimanda alle N.T.A. comunali vigenti per l'attuazione delle stesse.

ART. 21

Per quanto non normato dalle presenti N.T.A., si fa riferimento:

- a) ai grafici di progetto del P.U.E.;
- b) alla relazione tecnica del P.U.E.;
- c) alle N.T.A. e al Regolamento Edilizio del P.R.G.C.;
- d) alla legislazione regionale e nazionale vigente in materia.

ART. 22

In caso di controversia nell'interpretazione delle presenti norme farà fede il parere del dirigente del settore territorio delle U.T.C., sentiti i progettisti del P.U.E..

Molfetta, febbraio 2023