

COMUNE DI MOLFETTA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO URBANISTICO N° 10.11.12 DEL P.R.G.C.

OTTOBRE 2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

ATTUAZIONE, VALIDITA' E FINALITA'

1. Il presente Piano ha valore di Piano di Particolareggiato ex art. 19 e seguenti della L.R. n° 56/1980 e riguarda i comparti edificatori indicati nella tavola D07 del P.R.G.C. con i numeri 10, 11 e 12. Ad esso si applica l'istituto del comparto edificatorio come definito dalle vigenti normative del settore e dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.
2. Il Piano è redatto e segue le procedure di formazione e approvazione previste dalla vigente legislazione urbanistica regionale e, in particolare, si avvale della possibilità prevista dall'art. 12, comma 3°, punti "c" ed "e-bis" della L.R. n° 20/2001 così come modificata dalla L.R. n° 5/2010. Il suddetto comma prevede, anche per i P.R.G.C. approvati ai sensi della L.R. 56/80, la possibilità di effettuare variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti con la sola deliberazione motivata del Consiglio Comunale che non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla L.R. n° 56/80 o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla L.R. n° 20/2001 nei casi di *"modifiche di*

perimetrazioni motivate da documentate sopravvenute esigenze quali imposizioni di nuovi vincoli” (punto c), nonché di “modifiche di perimetrazioni dei comparti di intervento ...omissis... nonché delle unità di minimo intervento che non comportino incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico” (punto e-bis).

3. Il Piano, pertanto, unisce e fonde i comparti edificatori nn° 10, 11 e 12, così come identificati nel P.R.G.C., creando un unico comparto edificatorio n° 10.11.12 e tre unità minime di intervento denominate come U.M.I. 10, U.M.I. 11, U.M.I. 12 senza incrementare gli indici di fabbricabilità o ridurre la dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico dell'intero nuovo comparto.

4. Il Piano prevede una ulteriore pianificazione di secondo livello, normata al successivo art. 6, e limitata alle sole aree fondiarie delle U.M.I. 10 e U.M.I. 11 così come perimetrare negli elaborati di progetto.

5. Il Piano, inoltre, costituisce variante del P.d.Z. ex L. 167/62 del Comparto n° 12 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 6.03.2006 e il P.d.Z. ex L. 167/62 dei Comparti nn° 10 e 11 adottati con Delibera di Consiglio Comunale n° 65 del 20.09.2005.

Art. 2

CAMPO DI APPLICAZIONE - NORME DEL PIANO - STRALCI

1. Il Piano si applica alla zona omogenea tipo “C1” del Comparto n° 10.11.12, così come formato ai sensi dell'art. 1, e nel perimetro indicato nei grafici, parte integrante e sostanziale del Piano stesso.

2. Per quanto non definito nella presente normativa vale quanto contenuto nel vigente P.R.G.C. in generale e nell'art. 34.1 delle N.T.A. in particolare: *“Zona residenziale di espansione – sottozona C1”*.

3. Per i suoli stralciati dal Piano ai sensi dell'art. 7 comma 2° delle N.T.A. del P.R.G.C. è applicabile la L.R. 14/2009 e ss.mm.ii..

Art. 3

PUBBLICA UTILITA' ED EFFICACIA DEL PIANO

1. L'approvazione del Piano Particolareggiato costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità di tutte le opere in esso previste ai sensi dell'art. 37 della L.R. 56/80.
2. Il piano va attuato nei termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia sia per le aree di edilizia privata che per quelle di edilizia pubblica così come identificate negli elaborati di progetti.
3. Decorso tale termine, il Piano 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 Piano nonché per i suoli stralciati di cui all'art. 2 delle presenti N.T.A., valgono gli indici e parametri definiti dalle norme di piano vigenti al momento della costruzione.
4. Nel caso previsto al comma 3° la realizzazione di nuovi volumi è comunque subordinata alla verifica della disponibilità degli standard relativamente all'U.M.I. interessata e al rispetto delle previsioni del piano relativamente alla viabilità.

ART. 4

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Per le aree residenziali, valgono i seguenti parametri urbanistici:
 - a) indice di comparto $ifc = 0,87mc/mq$ – ha valore di indice di fabbricabilità territoriale esteso all'intero comparto n° 10.11.12;
 - b) altezza massima $H_{max} = 22m$ per le U.M.I. 10 e 11 – 8m per l'U.M.I. 12;
 - c) superficie a parcheggio = 1/10 del Volume + art. 11 delle N.T.A del P.R.G.C. con le precisazioni previste nelle presenti N.T.A.;

- d) superficie a verde = superficie destinata a spazi pubblici ex art. 3 comma 2° punto c) del D.M. 1444/68 oltre al 30% della superficie fondiaria;
- e) distanza fra i fabbricati = semisomma delle altezze, è consentita l'edificazione in adiacenza;
- f) distanza dai confini = $H/2$ con un minimo di 5,0m - ove prevista dal Piano pari almeno a 3 mt dai confini del Piano o a confine fra lotti compresi nel Piano;

Art. 5

DESTINAZIONI PREVISTE

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

- a) aree residenziali per edilizia pubblica
- b) aree per destinazione non residenziali a servizio dell'edilizia residenziale pubblica
- c) aree residenziali per edilizia privata
- d) aree per destinazione non residenziali a servizio dell'edilizia residenziale privata
- e) aree per attrezzature collettive di interesse comune;
- f) aree per parcheggi pubblici e viabilità;
- g) aree per verde pubblico;
- h) aree per verde privato attrezzato.

2. Per le norme relative alle aree di cui ai punti e), f) ed g) si rinvia alle norme specifiche riportate nelle N.T.A. e nel Regolamento Edilizio del P.R.G.C.. Vista l'estensione delle aree vincolate dal P.R.G.C. e dal P.A.I., il Piano prevede che parte delle aree indicate al comma 1 lettera d) dell'art. 4 siano accorpate alle aree di verde pubblico. Il verde privato può essere attrezzato con strutture ricreative e per lo sport purché sia conservata una superficie permeabile pari al 50% e il rapporto di copertura

per tettoie e similari pari al 30%. Le aree non residenziali a servizio dell'edilizia residenziale dovranno essere conformi agli usi previsti dall'art. 34.1 delle N.T.A. del P.R.G.C..

Art. 6

UNITA' MINIME DI INTERVENTO

1. Il piano prevede tre Unità Minime di Intervento denominate U.M.I. 10, U.M.I. 11 e U.M.I. 12 corrispondenti ai profili dei rispettivi comparti edilizi previsti dal P.R.G.C..
2. Le U.M.I. potranno attuarsi autonomamente, l'una rispetto alle altre, in conformità al presente Piano. Ogni U.M.I. potrà convenzionarsi autonomamente e costituire un proprio Consorzio Urbanistico dei proprietari ai sensi dell'art. 870 del C.C. e dell'art. 15 della L.R. 6/79 e dell'art. 27 della L. 166/02.
3. Le varianti urbanistiche al presente Piano potranno essere anche di iniziativa privata (piano di lottizzazione) e potranno riguardare le singole U.M.I. in modo indipendente l'una dall'altra purché non vengano variati i volumi di ogni U.M.I. previsti nel presente Piano. Nel caso la variante riguardi i soli lotti di area fondiaria, la variante può essere proposta dai soli proprietari del lotto interessato.
4. In attuazione del Piano, le aree fondiarie private delle U.M.I. nn° 10 e 11 saranno oggetto di una pianificazione di secondo livello d'iniziativa pubblica o privata, finalizzata esclusivamente a quantificare le volumetrie ricadenti nei diversi lotti costituenti le aree fondiarie delle U.M.I., a progettare la disposizione planivolumetrica degli edifici e la loro tipologia, sempre nel rispetto del Piano.
5. I piani urbanistici di 2° livello relativi alle aree fondiarie delle U.M.I. 10 e 11 verranno adottati e approvati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 21/2011.
6. La volumetria prevista nel Piano per ciascun lotto privato delle U.M.I. 10 e 11 ha valore puramente indicativo e potrà essere modificato in sede di pianificazione di 2° livello, fermo restando il totale previsto per ciascuna U.M.I..

7. Il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla stipula della Convenzione Urbanistica con il Comune di Molfetta relativa alla cessione delle aree previste dall'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. e all'acquisizione da parte del Comune delle volumetrie di edilizia residenziale pubblica.

9. E' facoltà del Comune rilasciare ugualmente i P.d.C. ai soli soggetti convenzionati qualora non siano state cedute al Comune stesso porzioni di suolo non immediatamente necessarie ad una ordinata realizzazione del Piano. Le aree non cedute gratuitamente saranno assoggettate ad esproprio secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

10. In fase di attuazione, i Consorzi urbanistici di ogni singola U.M.I. procederanno all'assegnazione dei lotti di edilizia privata e alle relative volumetrie a tutti i proprietari di aree comprese nelle U.M.I. attraverso la cessione in proprietà. Tale assegnazione dovrà essere comunicata al Comune di Molfetta unitamente ai volumi da realizzare in ciascun lotto, prima del rilascio del primo Permesso a Costruire. Tutte le variazioni all'atto iniziale, dovranno avere forma dell'atto iniziale e dovranno essere notificate al Comune di Molfetta prima del rilascio del P.d.C. relativo ai lotti interessati dalle modifiche.

Art. 7

AREE FONDIARIE – NORME DI COORDINAMENTO DEI PROGETTI

1. Le Unità Edilizie di base del Piano sono i singoli edifici costituenti i blocchi edilizi.
2. Le stesse, per le aree non soggette a pianificazione di 2° livello, risultano definiti nel Piano in quanto a dimensioni di ingombro di massima, al rapporto con gli altri edifici e con le infrastrutture principali e alle funzioni e destinazioni consentite.
3. L'attuazione del Piano avviene sulla base di un progetto edilizio dell'U.E., organico rispetto al blocco di appartenenza così come tipizzato dal Piano o dai successivi piani di 2° livello, predisposto dai proprietari assegnatari interessati.

4. Per favorire il processo di assegnazione dei singoli edifici ai rispettivi proprietari assegnatari, all'atto della progettazione, i volumi previsti dalle tabelle allegate al Piano o ai piani di 2° livello possono essere modificati per un singolo edificio o per un gruppo di edifici nei limiti del 10% di quello previsto dal Piano per il singolo edificio o per il gruppo. Inoltre, sempre a tale scopo, si potrà procedere a frazionamenti e conseguenti accorpamenti di edifici contigui purché la variazione della volumetria complessiva del gruppo di edifici trattato non ecceda i limiti in precedenza precisati.
5. All'interno di ciascuna area fondiaria è possibile in ogni caso prevedere strutture edilizi minori (tettoie, pergolati, etc.) purché conformi alla legislazione di settore vigente, al P.R.G.C. e agli artt. 4 e 5 delle presenti N.T.A..

Art. 8

TIPOLOGIA DEI FABBRICATI

1. Negli elaborati grafici sono rappresentati i tipi edilizi e la localizzazione degli edifici previsti con il Piano per le aree non soggette a pianificazione di 2° livello.
2. I progetti edilizi dei tipi riportati nel Piano sono puramente indicativi delle potenzialità edificatorie.
3. Fermi restando i limiti delle sagome di massimo intervento sulle pubbliche vie, gli allineamenti di Piano sempre sulle pubbliche vie e le altezze massime, i soggetti attuatori e/o proprietari potranno adottare soluzioni diverse nell'ambito delle tipologie e superfici fondiarie loro assegnate.
4. 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.

5. In ogni caso il progetto delle unità edilizie non può in ogni caso definire situazioni e organizzazioni diverse che modifichino l'assetto infrastrutturale proposto dal Piano.

6. 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 Piano:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano, 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 dal tipo edilizio corrispondente previsto nel Piano, gli allineamenti del Piano e non eccedano il profilo della sagoma più grande fra quelle di tutti i piani fuori terra della stecca di cui l'unità immobiliare fa parte, riportata negli elaborati grafici del Piano;
- b) la previsione all'ultimo piano di piani attici arretrati sui fronti longitudinali o trasversali, quest'ultimi limitatamente alle testate dei blocchi di edifici;
- c) la variazione del numero dei piani nei limiti dell'altezza massima degli edifici prevista dalle presenti norme;
- d) nel rispetto delle tipologie edilizie del Piano, potranno variarsi il numero degli alloggi/piano e la dislocazione dei volumi non residenziali;
- e) 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;
- f) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree fondiarie;

- g) 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.
- h) la delimitazione perimetrale dei singoli lotti mediante muretti, inferriate, recinzioni ecc.

7. In ogni caso la progettazione architettonica degli edifici dovrà essere coordinata per ogni singola stecca anche in relazione al tipo e ai colori delle finiture esterne da impiegare, e agli elementi architettonici salienti della progettazione del tipo edilizio.

8. I progetti delle testate dei treni degli edifici andranno definiti architettonicamente come i prospetti longitudinali con particolare attenzione alla qualificazione formale della stessa.

9. Ove l'andamento altimetrico della zona fosse tale da dover modificare l'altezza dei fabbricati di ogni stecca, si dovrà cambiare soltanto quella relativa ai piani terra in modo da lasciare comunque allineati i piani sovrastanti. In ogni caso, il rispetto della presente norma non potrà comportare l'obbligo di adottare altezze lorde di piano terra superiori a 4,50m nel qual caso si adotterà la scalettatura degli edifici. Il presente comma non si applica alle unità a schiera.

ART. 9

NORME SPECIFICHE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE

1. La quota di parcheggi privati da ricavare all'interno della superficie fondiaria di pertinenza delle U.E., al piano interrato e/o al piano terra, dovrà essere uguale o superiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni di legge, oltre alla quantità prevista dall'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C. per ogni specifica attività. In sede di progettazione edilizia, laddove per la volumetria residenziale non sia possibile rispettare quanto previsto dall'art. 11 delle N.T.A. (un posto auto per ogni

appartamento), è ammesso il ricorso alla quantità minima prevista nello stesso art. 11 delle N.T.A. pari a 15mq/500mc.

2. L'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede tra i diversi tipi di insediamento gli "altri usi". Tale tipo si applica esclusivamente alle destinazioni di uso non previste già dalla tabella riportata nel suddetto art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.C..

3. L'area esterna dovrà essere sistemata e pavimentata con materiale che comunque garantisca al massimo la permeabilità dei suoli, ad esclusione dei marciapiedi perimetrali degli edifici e di eventuali zone che per esigenze specifiche devono essere adeguatamente impermeabili.

3. Gli accessi ai piani interrati dalle strade di Piano devono essere realizzati all'interno degli spazi di pertinenza delle U.E. o di gruppi di esse anche in posizione diversa rispetto a quella prevista dal Piano purché nel rispetto del codice della strada.

4. A piano terra dei fabbricati sono ammesse solo destinazioni non residenziali.

5. Per i fabbricati plurifamiliari in linea delle U.M.I. 10 e 11 non è ammesso il piano rialzato.

ART. 10

RIFERIMENTI E PREVALENZA IN CASO DI DISCORDANZA FRA GLI ELABORATI

Per quanto non previsto in questa normativa si farà riferimento, in ordine di prevalenza,:

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

In caso di discordanza fra gli elaborati componenti il Piano prevalgono, nell'ordine le tabelle allegate al Piano, le N.T.A. del Piano, gli elaborati grafici, la relazione tecnica.

ART. 11

INTERPRETAZIONE DELLE NORME

Il Dirigente dell'U.T.C. provvederà, su richiesta, a fornire i chiarimenti necessari alla interpretazione delle presenti norme.