



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO N. 18
ZONA OMOGENEA "B3" DEL P.R.G.C.

Aggiornamento gennaio 2016

Norme Tecniche d'Attuazione

Art. 1

ATTUAZIONE, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO

Il presente Piano ha valore di Piano di Lottizzazione ex art. 25 e seguenti della L.R. n° 56/198°. 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.

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°, punto c della L.R. n° 20/2001.

Art. 2

CAMPO DI APPLICAZIONE E NORME DEL PIANO

Il Piano è applicato alla zona omogenea tipo "B3" del Comparto n°18 e nel perimetro indicato nei grafici parte integrante e sostanziale del Piano stesso.

Per quanto non definito nella presente normativa vale quanto contenuto nel vigente P.R.G.C. in generale e nell'art.33.3 delle N.T.A. in particolare: "*Zone residenziali di completamento urbano "B" – Sottozona B3*"

Art. 3

DESTINAZIONI PREVISTE

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

- a) aree residenziali per edilizia privata
- b) aree per terziario
- c) aree per attrezzature collettive di interesse comune;
- d) aree per parcheggi pubblici e viabilità;
- e) aree per verde pubblico e verde attrezzato.
- f) aree per verde e parcheggi privati.

Per le norme relative alle aree di cui ai punti c), d) ed e) si rinvia alle norme specifiche riportate nel Regolamento Edilizio allegato al P.R.G.C. e ai rispettivi progetti esecutivi.

Art. 4

ORGANIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI E FACOLTA' DI ADEGUARE IL PIANO URBANISTICO ALLE ESIGENZE ATTUATIVE NORME DI COORDINAMENTO DEI PROGETTI

Unità di progettazione edilizia di base del P.U.E. sono i singoli edifici costituenti i blocchi edilizi, definiti come treni continui di edifici.

Gli stessi 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.

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, predisposto dagli interessati proprietari assegnatari.

Per favorire il processo di assegnazione dei singoli edifici ai proprietari, all'atto della progettazione, i volumi previsti dalle tabelle allegate al Piano possono essere modificati per un singolo edificio o per un gruppo di edifici contigui, facenti parte della stessa maglia, nei limiti del ~~10%~~ 15% di quello previsto dal Piano per il singolo edificio o per il gruppo purché nel rispetto delle limitazioni contenute nel successivo articolo 5. Per i gruppi di edifici, fermo restando il limite stabilito per il volume globale del gruppo, i singoli edifici potranno subire variazioni volumetriche esclusivamente nel rispetto delle limitazioni contenute nel successivo articolo 5.

Solo per il gruppo di edifici costituito dalle palazzine C-5 e C-6, la variazione di volume massima consentita sarà quella corrispondente all'allungamento del treno di edifici fino al limite est dell'area fondiaria.

Fermi restando i limiti di variazione volumetrica prescritti dal presente articolo, è consentito l'allungamento o l'accorciamento dei treni di fabbricati, mediante spostamento della testata libera sempre all'interno dell'area fondiaria, limitatamente ai fabbricati A-1, A4-2, A-5, A-7, A-8, A-11, B-1, B-5, B-7, C-5, D-1/1 (limitatamente alla testata nord), D-2 (limitatamente al riallineamento con gli altri fabbricati sulla pubblica via), D-6, D-8 e D-9.

Tutte le variazioni volumetriche previste dal presente articolo dovranno comunque rispettare le norme sulle distanze fra i fabbricati.

Inoltre, sempre per lo stesso scopo, si potrà procedere a frazionamenti e conseguenti accorpamenti di edifici contigui, con variazione quindi del numero complessivo delle palazzine purché la variazione della volumetria complessiva del gruppo di edifici trattato non ecceda i limiti in precedenza precisati.

Tutte le variazioni volumetriche apportate saranno riportate nell'atto pubblico d'assegnazione di suoli e volumi che il Consorzio dei proprietari notificherà al Comune di Molfetta prima della stipula della convenzione urbanistica e a cui dovrà essere allegato schema planimetrico della sistemazione urbanistica recante le nuove sagome a seguito delle variazioni volumetriche apportate ai sensi del presente articolo.

Art. 5

POSIZIONE E TIPOLOGIA DEI FABBRICATI

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. Fermo restando il ricorso delle situazioni e casi di cui al precedente articolo e a quelli di seguito riportati, il progetto edilizio d'intervento non può in ogni caso definire situazioni e organizzazioni diverse che modifichino l'assetto infrastrutturale proposto dal Piano.

I progetti edilizi dei tipi riportati nel Piano sono puramente indicativi delle potenzialità edificatorie.

Fermi restando i limiti delle sagome di massimo intervento sulle pubbliche vie, gli allineamenti di Piano sempre sulle pubbliche vie e le altezze massime, pari a 20,40m in deroga all'art. 33.3 del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 7 comma 5° delle N.T.A. del P.R.G.C., 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 fuori terra della stecca di cui l'unità immobiliare fa parte, riportata negli elaborati grafici del P.U.E.;

- 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 P.U.E., 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.

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.

E' facoltà dei proprietari degli immobili industriali dismessi da riqualificare scegliere l'intervento da realizzare con eventuale cambiamento di destinazione d'uso della parte nuova o di tutto l'edificio – esistente e in ampliamento – purché compatibile con gli usi consentiti dalle N.T.A. del P.R.G.C., per questa zona.

La tipologia edilizia prevede edifici singoli, organizzati a formare blocchi di diversa lunghezza e disposizione. Ogni edificio contiene da due a quattro appartamenti per ogni piano con destinazione non residenziale del piano terra e di tutto o parte d'altri piani fino alla concorrenza della quantità prevista dalla norma.

Ove l'andamento altimetrico della zona fosse tale da dover modificare l'altezza dei fabbricati 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 4,50 m nel qual caso si adotterà la scalettatura degli edifici.

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

Art. 7

NORMATIVA PER IL VERDE NELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE E PER L'ARREDO URBANO

Le aree per verde pubblico e attrezzato e le aree verdi anche nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere sistemate secondo le indicazioni dettate da specifico progetto.

L'U.T.C predisporrà, di concerto con i tecnici progettisti del P.U.E., un progetto di dettaglio degli spazi a verde pubblico per l'intero Comparto. In esso s'individuano, previo parere favorevole dell'AdB Puglia se dovuto, gli eventuali percorsi pedonali o ciclabili realizzati con trattamento unitario curando la scelta dei materiali naturali (pietra leccese, cubetti di porfido, o prefabbricati cementizi, ecc.) e l'installazione di panchine, piccole aiuole, alberi di medio e alto fusto, illuminazione, ecc.

I percorsi pedonali e ciclabili in genere, prescindendo dall'uso di specifici materiali indicati nel progetto di dettaglio, saranno realizzati con giunti e discontinuità che consentano un agevole smaltimento delle acque nel sottosuolo.

In sede di realizzazione sarà cura dei progettisti e dei soggetti realizzatori di coordinare gli elementi di arredo urbano da collocare nelle singole maglie.

ART. 8

NORME SPECIFICHE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE

La quota di parcheggi privati da ricavare all'interno della superficie fondiaria di pertinenza delle U.E. e al piano interrato dovrà essere superiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione come previsto 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. Per gli edifici individuati nel P.U.E. con le sigle D10, D11 e D12, vista la limitatezza degli spazi a disposizione per il piano interrato a causa della distanza di rispetto dal sovrappasso ferroviario, per i volumi residenziali è ammessa la previsione della superficie minima prevista dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.C., pari a 15mq/500mc, senza applicazione della prescrizione del posto singolo per ogni appartamento.

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

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 P.U.E. purché nel rispetto del codice della strada.

Art. 9

EDIFICI PER USO COLLETTIVO

L'edificio esistente, contrassegnato nelle tavole grafiche come UC2, dovrà essere recuperato mediante interventi mirati di riqualificazione edilizia volti, al recupero funzionale per uso e interesse collettivo – U7 come definiti negli artt.13, 19 e 33.3 delle N.T.A. del P.R.G.C. - con incremento della superficie totale di piano (Stp) pari al 30% concedibile una sola volta.

I progetti relativi saranno redatti singolarmente e sottoposti alla procedura autorizzativa per la zona di riferimento secondo le N.T.A. del P.R.G.C.. La distribuzione delle superfici di piano fra i vari livelli riportate nella relativa tabella del P.U.E., fermo restando il totale, hanno valore indicativo e non cogente.

Art. 10

TORRINI E VANI TECNICI

In tutti i tipi edilizi i torrini scala dovranno essere progettati e realizzati in forme architettoniche unitarie compresa la costruzione di stenditoi o vani tecnici che dovranno essere comunque armonizzati al progetto complessivo.

Art. 11

ASSEGNAZIONE DEI LOTTI AI PROPRIETARI

In fase di attuazione si procederà all'assegnazione dei lotti attraverso la cessione in proprietà.

Tale ripartizione non è indicata esplicitamente nel Piano Esecutivo ma sarà definita, a cura del Consorzio dei proprietari in rapporto alle esigenze poste dal processo attuativo.

Prima del rilascio del primo Permesso a Costruire, a cura del Consorzio dei proprietari, dovrà essere notificato al Comune di Molfetta l'atto pubblico di assegnazione di suoli e volumi.

Art. 12

BARRIERE ARCHITETTONICHE

In tutti i tipi edilizi e negli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati bisognerà curare l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica in base alla specifica normativa vigente.

ART. 13

STRADE, PARCHEGGI E AREE PUBBLICHE

Le aree per parcheggi pubblici sono state dimensionate in base agli standard minimi di legge e sono basati sul modulo dello stallone pari a m. 2,10 x 5,50 per quelli in linea e a m.2,50 x 5,00 per quelli a pettine per le autovetture.

Tutte le strade previste nel Piano, ove non diversamente indicato, sono state dimensionate sul modulo minimo di m 3,50 per ogni corsia e di m. 1,80 per i marciapiedi.

Per i parcheggi pubblici sono stati previsti appositi stalli per i cittadini diversamente abili secondo le disposizioni della L.R. n.6/2003

ART. 13 bis

AREE STRALCIATE

Nelle aree stralciate dal comparto, indicate con apposito simbolismo nella tavola 5.0 del PUE, sono consentiti interventi di conservazione, riqualificazione e trasformazione del patrimonio urbano esistente disciplinati dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

ART. 14

RIFERIMENTI E PREVALENZA IN CASO DI DISCORDANZA FRA GLI ELABORATI

Per quanto non previsto in questa normativa si fa riferimento:

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

In caso di discordanza fra gli elaborati componenti il P.U.E. prevalgono, nell'ordine gli elaborati grafici, la relazione tecnica, le N.T.A. del P.U.E. Sono comunque fatte salve le norme specifiche sui parcheggi ex art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.C. previste, per gli edifici D10, D11 e D12, dall'art. 8 delle presenti norme.

ART. 15

INTERPRETAZIONE DELLE NORME

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