

Comune di
Molfetta

Progetto:
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA
MAGLIA "B" RICADENTE NELLA ZONA
Ca - VIA TERLIZZI

Committente:
DE CANDA AMELIA DOROTEA
Via San Salvatore n. 6
70056 Molfetta

STUDIO TECNICO ASSOCIATO INGG.

GIOVANNI BUFI

MICHELE SALVEMINI

Via Federico Campanella, 86 - Molfetta - 080 9648667

Progettisti:
ING. GIOVANNI BUFI
ING. MICHELE SALVEMINI



Elaborato:
- RELAZIONE TECNICA

Tavola:



Scala di Rappresentazione

Data:
GIUGNO 2015

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA MAGLIA B DELLA ZONA Ca – VIA TERLIZZI

RELAZIONE TECNICA

La zona di espansione Ca – Via Terlizzi, compresa nel P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 527 del 10 maggio 2001, è normata dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.C. ed in particolare, gli indici ed i parametri previsti per la lottizzazione sono i seguenti :

Indice di fabbricabilità $I_f = 0,50mc/mq$

Altezza massima $H = 8 m$

Rapporto di copertura massimo $R_c = 30\%$

Superficie a parcheggio (art. 11 N.T.A.) $Sup. = (1/10V + 1 \text{ posto auto per appartamento})$

Distanza dai confini $D_c = H/2 \quad D_c \geq 5,0m$

Distanza fra i fabbricati $D_f = \text{semisomma delle altezze}$

Usi previsti: Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Centri commerciali, direzionali, espositivi (U15), Pubblici e servizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

Relativamente alla zona Ca di via Terlizzi, il P.R.G.C. non prevede alcuna strada di nuova realizzazione.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 54 del 09 luglio 2007, è stato definitivamente approvato il P.U.E. della zona Ca – via Terlizzi nel quale sono state individuate tre maglie d'intervento identificate con le lettere A, B e C. Il presente P.L.

viene redatto specificatamente per la maglia B confinante su due lati con strade pubbliche ovvero via Terlizzi e via Falcone.

L'intera maglia di P.R.G.C., denominata zona Ca – via Terlizzi, ricade nei "territori costruiti" di cui al comma 5° dell'art. 1.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. come da deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 31.07.2001. Pertanto, tali aree non sono soggette alle norme di cui al titolo II "Ambiti Territoriali Estesi" e "Ambiti Territoriali Distinti" delle N.T.A. del P.R.G.C. , inoltre, su tali aree non vi sono vincoli di cui alla legge 29.07.1939 n° 1497 o provenienti dai cosiddetti decreti Galasso, di conseguenza, il P.L. proposto non è soggetto a parere paesaggistico.

Allo stato, l'area interessata dal P.L. ricade, per una superficie molto limitata in aree a Bassa Pericolosità Idraulica come meglio rappresentato nell'allegata tav. di progetto, dove il PAI aggiornato è stato montato sulla planimetria generale del P.U.E. approvato; quest'area, di circa 53mq, è stata di fatto stralciata dal P.L. in quanto, per essa, il P.L. non prevede alcun tipo d'intervento come esplicitamente prescritto nella planimetria.

Nella maglia B è presente una villetta residenziale con alcune pertinenze di cui si prevede la demolizione, per cui il suo volume non viene detratto dal volume edificabile. Si prevede la realizzazione di tre unità monofamiliari con accesso, la prima, da via Terlizzi e le altre due da via Falcone. Le tre unità saranno costituite da un piano terra (o rialzato) e avranno copertura prevalente a falde. Il volume complessivo sviluppato sarà pari a 1.282,65mc circa, per maggiori dettagli vedasi la tavola dei tipi edilizia del P.L..

Il rapporto di copertura complessivo sarà nettamente inferiore al valore del 30% previsto dal P.U.E., conseguendo così il risultato di una maggiore disponibilità di aree a verde. Anche le distanze minime dai confini e dai fabbricati contigui previste dal P.L. sono maggiori dalle analoghe previste dal P.U.E..

Per quanto riguarda la superficie degli standard, in base al D.M. 1444/68, nella Maglia B, in base alla cubatura residenziale realizzabile, potranno insediarsi almeno 16 abitanti, pertanto la superficie da cedere a standard sarà pari a 288,00 mq, in realtà da P.L. si prevede di cedere 291,20 mq sul lato sud della Maglia, ovvero a confine con via Falcone.

Il progetto rispetta le norme igienico-sanitarie vigenti con una altezza utile interna maggiore del minimo di m.2,70; una superficie vetrata maggiore dell'ottavo delle

superfici degli ambienti. L'edificio sarà realizzato con struttura portante in c.a., solai in laterocemento e tamponature a cassetta. Per una ottimale rispondenza a quanto prescritto a partire dalle leggi 373/76 e 10/91 sul contenimento dei consumi energetici e successive modifiche ed integrazioni, si utilizzeranno materiali termoisolanti per le tamponature esterne; In applicazione dell'art. 77 e 82 del D.P.R. 380/2001 e D.M. 236/89 il progetto tiene conto della adattabilità degli alloggi prevedendo la possibilità nel tempo di lavori che non andranno a modificare la struttura dell'edificio.

Il progetto grafico riporta anche le schede edilizie e le tabelle per il calcolo degli oneri di costruzione. Il Piano di Lottizzazione risponde al deliberato di C.C. n.54/2007 ed è stato redatto in conformità all'art.20 della L.R. n.56/80. Non è prevista alcuna relazione finanziaria non essendo un Piano Particolareggiato e non essendoci costi per l'Amministrazione Comunale. Lo Schema di Convenzione è quello allegato alla Delibera di approvazione del P.U.E..

Molfetta, giugno 2015

Ing. Giovanni Bufi



Ing. Michele Salvemini

