

Premessa

Scopo della presente relazione è quello di descrivere le motivazioni, gli obiettivi e le modalità seguite per la redazione del Piano di Lottizzazione privata avente ad oggetto la "Ristrutturazione Urbanistica delle Volumetrie Esistenti nel Comparto 17, ai sensi dell'art. 34 comma 2 delle NTA del PRGC del Comune di Molfetta".

Tale pianificazione si avvia su esplicita richiesta dei competenti Uffici comunali al fine di integrare il progetto di Riqualificazione di Volumetrie preesistenti con demolizione e ricostruzione degli Insediamenti Artigianali Comparto 17 – Ex stalle, redatto da alcuni proprietari dei medesimi insediamenti e depositato presso il Comune di Molfetta a far data dal 25/11/2011.

Il presente Piano di Lottizzazione, infatti, prende in carico integralmente le previsioni di tale progetto integrandole in una pianificazione a scala di quartiere, estesa all'intera sottomaglia del Comparto 17, al fine di porre le basi per un futuro sviluppo organico ed omogeneo dell'intera zona.

Al fine, pertanto, di avere un chiaro quadro di riferimento in cui si configura tale Piano di Lottizzazione, si riporta la cronistoria degli atti propedeutici al medesimo.

<i>10/05/2001</i>	<i>D.G.R. Puglia n. 527 del 10.05.2001, approvazione della variante generale al PRGC</i>
<i>20/12/2001</i>	<i>D.C.C. n. 59 del 20.12.2001, approvazione definitiva del Piano di zona ERP, che comprende anche il Comparto 17.</i>
<i>27/03/2003</i>	<i>Sentenza TAR Puglia n.2558/2003, su Impugnazione promossa da Palberti</i>

	<i>finalizzata alla richiesta di tipizzazione dell'area come zona completamento B e non di espansione C. La sentenza evidenzia che l'art. 34.1 delle NTA del PRGC vigente prevede interventi di riqualificazione delle preesistenze edilizie.</i>
<i>15/12/2004</i>	<i>D.C.C. n. 93 del 15.12.2004, con adozione della variante al comparto 17 del nuovo PdZ</i>
<i>07/06/2005</i>	<i>D.C.C. n. 36 del 07.06.2005, con approvazione definitiva della variante al comparto 17</i>
<i>30/08/2010</i>	<i>D.G.C. n. 234 di affidamento al Dirigente pro-tempore del Settore Territorio, anche ai sensi dell'art.92 del D.Lgs n.163/2006, dell'incarico per la redazione del Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbanistica e Risanamento Urbano del Comparto 17; tale PP ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Urbanistica, ma non è mai stato portato in Consiglio Comunale.</i>
<i>25/11/2011</i>	<i>Deposito progetto di Riqualificazione privata – Pratica 4766/2011</i>
<i>14/03/2012 prot. 16906</i>	<i>Comunicazione responsabile procedimento, geom. L. Mezzina</i>
<i>28/05/2012</i>	<i>Approvazione progetto a condizione, da parte del Dirigente pro-tempore del Settore Territorio, ing. V. Balducci</i>
<i>26/07/2012, prot. 44401</i>	<i>Richiesta documentazione integrativa;</i>

<i>26/07/2012, prot. 44402</i>	<i>Richiesta predisposizione eventuale frazionamento e stipula convenzione;</i>
<i>26/07/2012, prot. 44403</i>	<i>Richiesta grafici integrativi per rispetto prescrizione;</i>
<i>25/08/2012</i>	<i>Trasmissione grafici per rispetto prescrizione e per integrazione documentale;</i>
<i>29/10/2012</i>	<i>D.G.C. n. 250 con Atto di Indirizzo di Approvazione del Progetto</i>
<i>11/07/2013</i>	<i>Trasmissione bozza di convenzione e grafico esplicativo delle superfici da cedere per standard urbanistici</i>
<i>16/09/2013, prot. 56351</i>	<i>Richiesta tavola di sistemazione urbanistica generale</i>
<i>18/09/2013, prot. 57768</i>	<i>Richiesta perizia giurata di consistenza volumetria esistente</i>
<i>25/09/2013</i>	<i>Trasmissione tavola di sistemazione urbanistica generale e perizia giurata di consistenza volumetria esistente</i>
<i>25/10/2013</i>	<i>Incontro con il Dirigente pro-tempore del Settore Territorio, l'arch. S. Lenoci, verifica e parere positivo su progetto.</i>
<i>28/10/2013, prot. 66665</i>	<i>Computo del Contributo di Costruzione e richiesta di versamento</i>
<i>21/11/2013, prot. 72337</i>	<i>Comunicazione di sospensione del versamento del Contributo di Costruzione per ulteriori verifiche.</i>

Le aree oggetto della presente pianificazione rientrano nel territorio di Molfetta, ed in particolar modo nel Comparto 17, come individuato dalla zonizzazione del PRGC vigente. Tale Comparto rientra nel Piano di zona ERP, la cui approvazione definitiva risale alla D.C.C. n. 59 del 20.12.2001.

E' utile ricordare che all'interno di tale comparto 17 ricadeva il complesso industriale noto come "Fonderia Palbertig"; sull'area di sedime di tale fonderia, il Piano di Zona prevedeva inizialmente l'ubicazione di volumetria di edilizia pubblica e privata nella percentuale rispettivamente del 60% e 40%, identificando le aree come zona di espansione C. I proprietari della fonderia presentarono ricorso (n. 1830 del 2001) al TAR Puglia perché ritenevano penalizzante la classificazione in zona C del complesso industriale rispetto ad altre analoghe aree cittadine, identificate come zone di completamento B.

La sentenza n.2558/2003 del T.A.R. Puglia rigettando il ricorso, affermava che sull'area in questione fosse possibile l'applicazione del comma 2 dell'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.C. ovvero sia il recupero e la riqualificazione della volumetria esistente ad iniziativa privata.

Conseguentemente al fine di portare ordine allo sviluppo omogeneo del Comparto 17, in data 15/12/2004 con Delibera di C.C. n. 93 viene adottata la Variante al Comparto 17; in tale Variante il Comparto viene suddiviso in 3 aree. In ottemperanza alle previsioni di P.R.G.C., l'area del comparto soggetta a P.d.Z. 167 è suddivisa in due sub-comparti: l'uno destinato all'edilizia pubblica (sub-comparto A) e l'altro all'edilizia privata (sub-comparto B).

- Il sub comparto A è costituito da una zona principale a nord, dove sono ubicate le volumetrie, e da un'area autonoma, posta in prossimità del comparto n° 16, dove sono ubicati i servizi di quartiere e l'edilizia scolastica, in conformità all'iniziale previsione del P.d.Z. che, appunto, prevedeva tali servizi in questa zona.

- Il sub comparto B, invece, è ubicato nella zona nord-ovest del comparto.
- Le aree ex art. 34.1, comma 2° delle N.T.A. del P.R.G.C. che comprendono le superfici interessate dall'insediamento industriale della fonderia "PALBERTIG" e alcune limitate aree limitrofe, anch'esse in larga parte edificate (Le Stalle). In conformità alla normativa citata, il presente piano urbanistico prevede la riqualificazione della stessa mediante demolizione e ricostruzione della volumetria esistente.

Nel dicembre 2010, viene redatto il Progetto di un nuovo Piano Particolareggiato del Comparto 17, di iniziativa pubblica, a firma del dirigente pro-tempore dell'Ufficio tecnico ing. R. Altomare, che comprende integralmente il Comparto 17; tale Piano Particolareggiato ottiene il parere favorevole della Commissione Urbanistica, ma non verrà mai portato in Consiglio Comunale per la sua discussione ed eventuale adozione.

In data 29/10/2012 con D.G.C. n. 250 viene emesso un Atto di Indirizzo con il quale, relativamente al Comparto 17, si delibera di "approvare il progetto di "riqualificazione di volumetrie pre-esistenti" ai sensi dell'art. 34.1, comma 2, delle NTA".

Conseguentemente a tutti gli atti legittimanti l'intervento progettuale depositato e dotato di parere urbanistico, per il quale era già stata espletata l'istruttoria edilizia con esito favorevole, gli uffici comunali hanno inteso coinvolgere l'intera area interna al Comparto 17 (Le Stalle), integrando tale progetto in un Piano dalle previsioni più ampie che prevedessero uno sviluppo omogeneo ed integrato della medesima area.

Normativa di riferimento

Ai sensi dell'art. 13 della legge n. 1150/42, le previsioni del P.R.G.C., atteso che è uno strumento di carattere generale, possono trovare attuazione attraverso i piani particolareggiati (P.P.) se di iniziativa pubblica, o attraverso Piani di Lottizzazione, di origine privata.

Tali piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) costituiscono i principali strumenti di attuazione del P.R.G.C., attraverso i quali, determinate parti del territorio comunale, si realizzano concretamente, anche con prescrizioni suscettibili di esecuzione coattiva, le scelte urbanistiche per esse delineate dallo strumento generale.

Il piano di lottizzazione, relativamente al contenuto, alla procedura di approvazione ed al termine di esecuzione, era disciplinato dall' art. 28 della legge urbanistica n.1150 del 1942.

Lo stesso strumento è disciplinato dalla L.R. n.56/80 e, in quanto piano esecutivo, dalla L.R. n.20/2001.

L'approvazione del Piano di Lottizzazione, che avviene tramite deliberazione di Consiglio Comunale, è subordinata alla stipula di una convenzione, anch'essa da approvarsi alla stessa maniera, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli

insediamenti delle lottizzazioni;

- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino. Ove manchi tale accettazione, il sindaco ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

Il progetto del PdL si compone delle seguenti tavole e documenti:

- A. Relazione tecnica illustrativa – Scheda urbanistica
- B. Schede di calcolo delle superfici e dei volumi
- C. Norme Tecniche di Attuazione;
- D. Relazione finanziaria;
- E. Schema di Convenzione;
- F. Elenco catastale delle ditte inserite nel Piano;
- G. Raccolta dichiarazioni sostitutive di notorietà;
- H. Raccolta titoli di proprietà e visure catastali;
 - 1. Stralci di inquadramento territoriale e stato dei luoghi.
 - 2. Planimetrie di individuazione delle U.M.I. e relativi dati catastali e volumetrici
 - 3. Planimetrie di verifica e progetto delle U.M.I. e scheda urbanistica
 - 4. Planimetrie generali di dettaglio, a piano terra e copertura
 - 5. Pianta generale particolareggiata
 - 6. Progetto delle urbanizzazioni primarie
 - 7. UMI 1
 - 7 a Planimetria piani interrati e piano terra, blocco A2

- 7 b Planimetria vari livelli, blocco A2
- 7 c Sezioni, blocco A2
- 7 d Prospetti, blocco A2
- 7 e Planimetria piani interrati e piano terra, blocco A3
- 7 f Planimetria vari livelli, blocco A3
- 7 g Sezioni, blocco A3
- 7 h Prospetti, blocco A3
- 8. UMI 2
 - 8 a Planimetrie, sezioni e prospetti, blocco A4
 - 8 b Planimetrie, sezioni e prospetti, blocco A5
- 9. Computo volumi e superfici, UMI 1 e UMI 2

Il Piano Urbanistico Esecutivo in oggetto, pertanto, si inquadra come una proposta di progettazione partecipata a scala di quartiere; si tratta di un progetto di iniziativa privata che vede la partecipazione di un elevato numero di proprietari che, tramite la procedura della sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica e dell'approvazione in Consiglio Comunale, si sottomettono alle indicazioni e prescrizioni comunali, al fine di garantire lo sviluppo omogeneo del territorio. Pertanto, la forma del PdL è funzionale a garantire una procedura che tuteli le esigenze della collettività in termini di realizzabilità delle urbanizzazioni e cessione delle aree per urbanizzazioni secondarie e servizi aggiuntivi; il contenuto è fondato sul comma 2, dell'art. 34.1 delle NTA del PRGC, la cui applicabilità è stata sancita anche dalla già citata Sentenza del TAR Puglia n.2558/2003, trattandosi di recupero di volumetrie esistenti, con demolizione e ricostruzione.

Per la valutazione e il conteggio dei volumi esistenti l'Ufficio tecnico comunale, nel 2010, ha affidato al Geom. Michele De Robertis e al Geom Marino Mezzina l'incarico del rilievo totale dell'area interessata con l'obbligo di riportare solo le costruzioni ancora integre, volumetricamente individuabili ai sensi della legge sul condono e

regolarmente accatastate. La loro regolarità amministrativa non è facilmente recuperabile trattandosi per la stragrande maggioranza di manufatti realizzati molti anni addietro e presumibilmente – vista la consistenza strutturale e tipologica – prima della legge ponte n.765/67. Sono stati pertanto ritenuti tutti regolari non avendo bisogno di sanatoria edilizia. Tale rilievo è stato successivamente acquisito dal team di progettazione del presente PdL, verificato ed oggetto di apposita relazione di perizia giurata, come richiesto durante l'istruttoria edilizia del progetto di riqualificazione depositato.

Si precisa che l'area in esame non ricade tra quelle sottoposte ad alcun tipo di vincolo, ne di natura paesaggistica-architettonica, ne tantomeno idrogeologica ed idraulica.

Stato dei luoghi

L'area oggetto del presente progetto ha un'estensione catastale di mq 17.435 circa, catastalmente formata dalle particelle indicate nell'allegata tabella, facenti parte dei fogli 8 e 54. Alcune particelle hanno una porzione non ricadente all'interno del comparto 17 tipizzato C1, così come esterno ad esso sono quota parte della loro volumetria. La superficie rilevata interna al perimetro del Comparto 17 è pari a circa 12.877,00 mq, e la volumetria di competenza è pari a circa 29.873,80 mc.

Gli immobili da demolire e di cui recuperare la volumetria hanno tutti caratteristiche molto simili tra loro; si tratta di antichi manufatti rurali, utilizzati nel tempo come laboratori artigianali, stalle per ricoveri animali da lavoro, depositi vari. Alcuni di essi hanno struttura portante in muratura, solai intermedi latero-cementizi e copertura spiovente, ad una o due falde, in legno e/o cementizia. Nella maggior parte dei casi i piazzali, pavimentati, presentano numerose tettoie e vani aggiuntivi, con

medesima destinazione di quelli principali. Le tettoie e le coperture di tali vani sono anche in materiale metallico.

Le coperture di alcuni manufatti presentano elementi in amianto; prioritariamente alle operazioni di demolizione, verrà dato avvio pertanto alle operazioni di bonifica dell'amianto, per il tramite di ditta appositamente autorizzate, con le procedure previste per legge.

Elementi principali del piano

Il Piano di Lottizzazione in oggetto ha come obiettivi fondanti: la garanzia di cessione delle aree e la realizzabilità delle urbanizzazioni e cessione per urbanizzazioni primarie, secondarie e servizi aggiuntivi, nonché la salvaguardia delle previsioni insediative della progettazione privata già depositata e dotata di approvazione, concordemente con uno sviluppo omogeneo dell'intera area interessata.

A tal fine il progetto prevede la realizzazione di fabbricati per edilizia privata distribuiti in due Unità Minime di Intervento autonome e indipendenti per le aree fondiari e gli standard:

- 1) U.M.I. "1".** N°5 fabbricati. Sono distinti in due organismi edilizi, il primo costituito da una aggregazione di n. 3 corpi di fabbrica (blocco A3) e l'altro in n. 2 corpi di fabbrica (blocco A2) Entrambi gli organismi edilizi presentano un piano terra (pilotis per il blocco A3 e commerciale per il blocco A2) e gli altri 6 piani superiori a residenza, con copertura lignea per la realizzazione di un impianto fotovoltaico e solare termico.
- 2) U.M.I. "2".** N°2 fabbricati. Si tratta di fabbricati isolati, identificati come blocco A4 e A5 con piano terra non residenziale e gli altri sei piani a residenza, con coperture predisposte per gli impianti fotovoltaici e solari termici.

L'ubicazione planimetrica dei corpi di fabbrica è stata concepita per aggregare la volumetria nella zona centrale dell'area, a ridosso delle urbanizzazioni primarie, in continuità con gli edifici esistenti già destinati a residenza.

Il Piano prevede la cessione delle superfici da destinare a urbanizzazione secondaria e servizi aggiuntivi, accorpate nella zona frontistante la fascia di rispetto cimiteriale, in ottemperanza alle previsioni delle NTA del PdZ del 2004.

La proposta progettuale di utilizzo di tali superfici cedute è di un parco attrezzato per attività ludica e sportiva, unitario nella sua progettazione, ma perfettamente sezionabile nelle singole UMI, al fine di garantirne la totale indipendenza esecutiva e funzionale.

Pertanto, lo studio progettuale consente alle varie componenti proprietarie di realizzare quanto a loro spettante nel rispetto delle necessità pubbliche di un ordinato e coordinato sviluppo della zona.

La previsione di insediamento prevede anche il pedissequo rispetto della viabilità di Piano. Questo necessita di due importanti osservazioni. La prima riguarda la necessità di garantire la completa fruibilità di via Cavalieri di Vittorio Veneto e la realizzazione della sua giunzione con via prolungamento Caduti sul Mare. Per rendere possibile tale completamento, si rende necessaria la demolizione di alcuni corpi di fabbrica la cui area di sedime ricade a cavallo tra il Comparto 17 e la zona omogenea B.2; pertanto nelle previsioni progettuali si è considerata la totale demolizione dei manufatti in questione, il recupero della volumetria ricadente nel Comparto 17 e l'utilizzazione della volumetria residua extracomparto, utilizzando parte della restante area di sedime di medesima proprietà.

La seconda osservazione riguarda la necessità di prevedere il completamento della viabilità di piano esistente perimetralmente al

Comparto 17, verso la fascia di rispetto cimiteriale. Tale previsione richiede la demolizione di una serie di manufatti artigianali che si dislocano da ambo i lati della linea delimitante il Comparto 17 con la fascia di rispetto cimiteriale. Poiché non è possibile prevedere ed eseguire una demolizione chirurgica della sola quota parte ricadente all'interno del Comparto 17, al fine di perseguire un obiettivo di perequazione dei suoli, è stata prevista l'utilizzazione della volumetria interna al Comparto, tra quella recuperata nei fabbricati da realizzare; per quanto concerne la porzione di immobili esterni al comparto ma necessariamente da demolire, si prevede una forma di indennizzo a favore dei rispettivi proprietari. Tali volumi saranno risarciti, ma rimarranno nella disponibilità dei proprietari, al fine di un eventuale futuro utilizzo, secondo le norme di legge.

Previsioni progettuali U.M.I. 1

L'area edificatoria facente parte della U.M.I. 1 interna al presente progetto ha un'estensione catastale di mq 7.672 circa, al netto di strada Fondo Favale, catastalmente formata dalle particelle indicate nell'allegata tabella, facenti parte dei fogli 8 e 54. Le particelle nn. 143 e 206 del foglio 8 hanno una porzione non ricadente all'interno del comparto 17 tipizzato C1, così come esterno ad esso è la porzione di volumetria su di esso esistenti.

L'intervento consiste nel recupero delle volumetrie esistenti sui suoli interessati, così come previsto dalle N.T.A. del P.R.G.C. e del P.U.E. La volumetria esistente, come si evince dalla tavola di rilievo e computo dei volumi, ammonta ad un totale di circa 19.313,45 mc.

Sulla scorta delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.3 del D.M. 1444/68 il calcolo delle aree a standard è stato eseguito ipotizzando, nel

calcolo degli abitanti da insediare, 100 ab/mq per i volumi rivenienti dagli edifici esistenti all'interno del limite di comparto.

Le strade che contornano il PdL sono considerate dal nuovo Codice della strada - D.Lgs. 30 aprile 1992 e s.m.i. - all'art.2 "Definizione e classificazione delle strade" strade di tipo "E" cioè "strade urbane di quartiere a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi". Per tali strade il "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice delle strada" - D.P.R. 495 del 16 dicembre 1992 - al comma 1 dell'articolo 28 dispone che non sono stabilite distanze minime dai fabbricati.

Il progetto prevede la realizzazione di 5 palazzine per civile abitazione, il piano terra di due delle quali destinato ad attività commerciali e servizi. I corpi di fabbrica sono dislocati in un primo blocco da 3 palazzine disposte in adiacenza l'una con l'altra, con piano pilotis ed in un secondo blocco di n. 2 palazzine, anche esse tra loro in aderenza. Complessivamente la volumetria espressa dall'edificato ammonta a circa 19.098 mc, quindi inferiore a quella massima ammissibile, per mc. 103.

Il primo blocco di n. 3 palazzine (denominato A3) si articola su un piano pilotis, sei piani fuori terra e due piani interrati, con un'altezza massima di mt. 22,00; il secondo blocco di n. 2 palazzine (denominato A2) si sviluppa invece su n. 7 piani fuori terra due piani interrati. I piani interrati sono destinati e asserviti a parcheggio pertinenziale degli appartamenti soprastanti, in misura maggiore di quanto previsto dalla L. 122/89 e dall'art. 11 delle NTA del PRGC.

Tali piani saranno collegati con i restanti mediante nuclei scale-ascensore a tenuta di fumo, nel rispetto della L. 13/90 e del Decreto Interministeriale del 10 marzo 1998 sulla sicurezza antincendio, per ciò che concerne il blocco A2; quello A3 è dotato invece di un blocco scala del tipo aperto.

In parte al piano interrato ed in parte sulla copertura dei corpi di fabbrica saranno realizzati i vani tecnici per l'alloggiamento degli impianti condominiali (riserva idrica, impianto autoclave, ecc..). Per tali vani è stata scelta una copertura di tipo curvilineo, in modo da differenziarli dai piani residenziali e costituire coronamento ai manufatti, oltre che per renderle idonee come sostegno ai pannelli fotovoltaici, senza che questi ultimi risultino di impatto estetico sul fabbricato; inoltre le altezze di tali vani tecnici sono state individuate considerando le probabili dimensioni dei serbatoi e boiler che vi saranno installati, necessari per il funzionamento dell'impiantistica a servizio dell'impianto solare termico.

Gli accessi carrai ai piani interrati saranno realizzati mediante rampe aventi una pendenza non superiore al 20%, larghezza pari a 4,50 m e raggi di curvatura, misurati sul filo esterno della rampa, di 8,25 mt così come prescrivono le norme antincendio.

La pavimentazione dei piani interrati, sarà realizzata con marmette di cemento e graniglia delle dimensioni di 25x25 cm. nei box e con pavimentazione industriale nelle zone di manovra.

Per quanto riguarda la protezione attiva dei piani interrati, soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco, sarà realizzato un impianto idrico antincendio a idranti conforme alla UNI 10779, con vasca di accumulo e gruppo pompe conforme alla UNI 9490.

Il piano terra del blocco A2 avrà destinazione di tipo commerciale.

Il collegamento verticale dei vari livelli di piano, oltre al vano scale, verrà assicurato anche per il tramite di impianto di ascensore di tipo idraulico appieno rispondente alla normativa europea EN81.2 – D.M. n. 268/94, 236/94, legge 13/89 e seguenti, nonché alla direttiva ascensori 95/16 CE e di dimensioni ed allestimenti conformi alla normativa finalizzata all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per le unità abitative la pavimentazione sarà uniforme in tutti gli ambienti in gres ceramico delle dimensioni 30x30 o 40x40 cm., per il bagno è stato previsto un pavimento in ceramica monocottura del tipo antiscivolo delle dimensioni 20x20 cm., mentre in cucina sempre in ceramica monocottura o gres ceramico delle dimensioni 30x30 o 40x40 cm.

I rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno in ceramica delle dimensioni 20x20 o 20x25 cm., sino all'altezza di 2.60 mt.

I bagni ciechi saranno dotati di aspirazione forzata che assicurerà un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Gli infissi esterni saranno costituiti da persiane e portefinestre con scuri di legno con vetrocamera almeno di tipo 4-6-4 su imbotte di legno della stessa essenza.

Ai fini delle verifiche della L.10/91 e del D.P.R. 412/93 e s.m.i. le tamponature saranno realizzate con termolaterizio tipo "Poroton" o similari con intonaco di tipo civile, la coibentazione della copertura sarà realizzata mediante l'ausilio di pannelli in polistirene espanso estruso di spessore idoneo a soddisfare i requisiti di legge.

L'approvvigionamento idrico verrà assicurato mediante derivazione da tronco EAAP e la distribuzione ai diversi piani avverrà tramite impianti di sollevamento costituiti da autoclave cilindrico di idonea capacità, gruppo elettropompe e serbatoio di accumulo.

Per lo scarico dei servizi igienici, si precisa che il loro deflusso sarà convogliato alla rete fognaria comunale mediante tubazione di idoneo diametro.

La progettazione è stata effettuata rispettando le vigenti norme in materia d'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda le unità immobiliari, qualsiasi sia la loro destinazione, devono essere visitabili, il che s'intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili.

A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 4.1.1, 4.1.6, 4.1.9, 4.2 del D.M. 236/89.

4.1.1. PORTE

Le porte di accesso di ogni unità ambientale sono facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote, il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti sono complanari.

4.1.6. SERVIZI IGIENICI

Negli alloggi di edilizia residenziale é previsto il requisito della visitabilità (art. 8 punto 8.6.1 DM 266/89), tale requisito s'intende soddisfatto se il servizio igienico è accessibile cioè se é consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a ruote.

Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario s'intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

4.1.9. PERCORSI ORIZZONTALI

Corridoi e passaggi hanno un andamento continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate, i corridoi non presentano variazioni di livello.

4.2. SPAZI ESTERNI

Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici sono previsti percorsi in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità e che assicuri loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno.

Sono stati previsti parcheggi idonei per i portatori di handicap, così come previsto dalla L.R. del 01/04/2003 n.6.

Previsioni progettuali U.M.I. 2

L'area edificatoria facente parte della U.M.I. 2 interna al presente progetto ha un'estensione catastale di mq 5.265 circa, al netto di tutte le superficie esterne al Comparto 17, catastalmente formata dalle particelle indicate nell'allegata tabella, facenti parte dei fogli 8 e 54. Le particelle nn. 199, 144, 138, 46, 205, 142 e 139 del foglio 8 e le particelle nn. 456 e 438 del foglio 54 hanno una porzione non ricadente all'interno del comparto 17 tipizzato C1, così come esterno ad esso è la porzione di volumetria su di esso esistenti.

L'intervento consiste nel recupero delle volumetrie esistenti sui suoli interessati, così come previsto dalle N.T.A. del P.R.G.C. e del P.U.E. La volumetria esistente, come si evince dalla tavola di rilievo e computo dei volumi, ammonta ad un totale di circa 10.560,35 mc.

Sulla scorta delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.3 del D.M. 1444/68 il calcolo delle aree a standard è stato eseguito ipotizzando, nel calcolo degli abitanti da insediare, 100 ab/mq per i volumi rivenienti dagli edifici esistenti all'interno del limite di comparto.

Le strade che contornano il PdL sono considerate dal nuovo Codice della strada - D.Lgs. 30 aprile 1992 e s.m.i. - all'art.2 "Definizione e classificazione delle strade" strade di tipo "E" cioè "strade urbane di quartiere a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine

pavimentate e marciapiedi". Per tali strade il "Regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice delle strade" - D.P.R. 495 del 16 dicembre 1992 - al comma 1 dell'articolo 28 dispone che non sono stabilite distanze minime dai fabbricati.

Il progetto prevede la realizzazione di 2 palazzine per civile abitazione, il piano terra delle quali destinato ad attività commerciali e servizi. I corpi di fabbrica sono isolati. Complessivamente la volumetria espressa dall'edificato ammonta a circa 10.047 mc, quindi inferiore a quella massima ammissibile, con un residuo di volumetria pari a circa 513 mc.

Il fabbricato denominato A4 si articola su un piano terra con destinazione non residenziale, sei piani fuori terra e un piano interrato, con un'altezza massima di mt. 22,00; il fabbricato denominato A5 si sviluppa su un piano terra non residenziale, n. 6 piani superiori ed un piano attico, oltre due piani interrati. I piani interrati sono destinati e asserviti a parcheggio pertinenziale degli appartamenti soprastanti, in funzione di quanto previsto dalla L. 122/89 e dall'art. 11 delle NTA del PRGC.

Tali piani saranno collegati con i restanti mediante nuclei scale-ascensore a tenuta di fumo, nel rispetto della L. 13/90 e del Decreto Interministeriale del 10 marzo 1998 sulla sicurezza antincendio.

In parte al piano interrato ed in parte sulla copertura dei corpi di fabbrica saranno realizzati i vani tecnici per l'alloggiamento degli impianti condominiali (riserva idrica, impianto autoclave, ecc..). Sulla copertura di tali vani è previsto un coronamento come sostegno ai pannelli fotovoltaici, senza che questi ultimi risultino di impatto estetico sul fabbricato; inoltre le altezze di tali vani tecnici sono state individuate considerando le probabili dimensioni dei serbatoi e boiler che vi saranno installati, necessari per il funzionamento dell'impiantistica a servizio dell'impianto solare termico.

Gli accessi carrai ai piani interrati saranno realizzati mediante rampe aventi una pendenza non superiore al 20%, larghezza maggiore di 3,00 ml e raggi di curvatura, misurati sul filo esterno della rampa, di 8,25 mt così come prescrivono le norme antincendio, o in alternativa mediante montacarichi.

La pavimentazione dei piani interrati, sarà realizzata con marmette di cemento e graniglia delle dimensioni di 25x25 cm. nei box e con pavimentazione industriale nelle zone di manovra.

Per quanto riguarda la protezione attiva dei piani interrati, soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco, sarà realizzato un impianto idrico antincendio a idranti conforme alla UNI 10779, con vasca di accumulo e gruppo pompe conforme alla UNI 9490.

Il collegamento verticale dei vari livelli di piano, oltre al vano scale, verrà assicurato anche per il tramite di impianto di ascensore di tipo idraulico appieno rispondente alla normativa europea EN81.2 – D.M. n. 268/94, 236/94, legge 13/89 e seguenti, nonché alla direttiva ascensori 95/16 CE e di dimensioni ed allestimenti conformi alla normativa finalizzata all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per le unità abitative la pavimentazione sarà uniforme in tutti gli ambienti in gres ceramico delle dimensioni 30x30 o 40x40 cm., per il bagno è stato previsto un pavimento in ceramica monocottura del tipo antiscivolo delle dimensioni 20x20 cm., mentre in cucina sempre in ceramica monocottura o gres ceramico delle dimensioni 30x30 o 40x40 cm.

I rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno in ceramica delle dimensioni 20x20 o 20x25 cm., sino all'altezza di 2.60 mt.

I bagni ciechi saranno dotati di aspirazione forzata che assicurerà un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione intermittente a

comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Gli infissi esterni saranno costituiti da persiane e portefinestre con scuri di legno con vetrocamera almeno di tipo 4-6-4 su imbotte di legno della stessa essenza.

Ai fini delle verifiche della L.10/91 e del D.P.R. 412/93 e s.m.i. le tamponature saranno realizzate con termolaterizio tipo "Poroton" o similari con intonaco di tipo civile, la coibentazione della copertura sarà realizzata mediante l'ausilio di pannelli in polistirene espanso estruso di spessore idoneo a soddisfare i requisiti di legge.

L'approvvigionamento idrico verrà assicurato mediante derivazione da tronco EAAP e la distribuzione ai diversi piani avverrà tramite impianti di sollevamento costituiti da autoclave cilindrico di idonea capacità, gruppo elettropompe e serbatoio di accumulo.

Per lo scarico dei servizi igienici, si precisa che il loro deflusso sarà convogliato alla rete fognaria comunale mediante tubazione di idoneo diametro.

La progettazione è stata effettuata rispettando le vigenti norme in materia d'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda le unità immobiliari, qualsiasi sia la loro destinazione, devono essere visitabili, il che s'intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili.

A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 4.1.1, 4.1.6, 4.1.9, 4.2 del D.M. 236/89.

4.1.1. PORTE

Le porte di accesso di ogni unità ambientale sono facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito

anche da parte di persona su sedia a ruote, il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti sono complanari.

4.1.6. SERVIZI IGIENICI

Negli alloggi di edilizia residenziale é previsto il requisito della visitabilità (art. 8 punto 8.6.1 DM 266/89), tale requisito s'intende soddisfatto se il servizio igienico è accessibile cioè se é consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a ruote.

Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario s'intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

4.1.9. PERCORSI ORIZZONTALI

Corridoi e passaggi hanno un andamento continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate, i corridoi non presentano variazioni di livello.

4.2. SPAZI ESTERNI

Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici sono previsti percorsi in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità e che assicuri loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno.

Sono stati previsti parcheggi idonei per i portatori di handicap, così come previsto dalla L.R. del 01/04/2003 n.6.

Previsioni progettuali aree per Urbanizzazioni

Il PdL contiene il progetto di massima della Opere di Urbanizzazione Primaria. Ad eccezione della rete di distribuzione del gas metano e relativa cabine di decompressione/depressurizzazione e controllo, le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite direttamente dai

soggetti attuatori, a propria cura e spese, in conformità del progetto definitivo redatto dagli stessi e approvato dal Dirigente del Settore Territorio seguendo le direttive del Codice dei Contratti Pubblici – Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n.163 – come corretto dal Decreto Legislativo 11 settembre 2008 n.152 e s.m.i..

La loro esecuzione sarà regolata dalla Convenzione Urbanistica da sottoscrivere da parte di tutti i soggetti attuatori prima del rilascio dei Permessi di Costruire - per la regolamentazione della realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, ai sensi del comma 8°, dell'articolo 122 del Codice attraverso una procedura negoziata, da far esperire e gestire da parte del Soggetto Attuatore quale Ente Appaltante, in piena conformità alla normativa, di cui all'articolo 57 del Codice dei Contratti Pubblici.

Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche in forza di diritti esclusivi costituiti per legge. Tali opere, ad eccezione di quelle relative alla rete di distribuzione del gas metano e relative cabine di compressione/depressurizzazione e controllo sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei lottizzanti.

Per la determinazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/01 si dovranno applicare le tabelle parametriche vigenti al momento del ritiro dei Permessi di Costruire.

Il PdL si completa con l'individuazione degli spazi e delle superfici cedute per il soddisfacimento degli standard urbanistici, previsti dall'applicazione del decreto n. 1444/68 nonché dall'individuazione delle ulteriori superfici, dell'ordine del 30% della superficie fondiaria, da destinare a servizi. Tutte tali superfici si sommano a quelle asservite a parcheggio pertinenziale degli appartamenti, che soddisfano tanto i

minimi imposti dalla Legge n. 122/89 quanto quelli aggiuntivi delle NTA del PRGC.

Le superfici da destinare a verifica degli standard sono state scelte in modo che esse siano accorpate a quelle individuate dal PUE quali zone da destinare a verde attrezzato, in continuità con esse. Inoltre si è dotato l'edificio di piste ciclabili, spazi attrezzati per la socializzazione e locali destinati ad attività commerciali, per poter fornire servizi alla persona per i nuovi residenti.

Sulle aree da destinarsi a urbanizzazioni secondarie e servizi aggiuntivi è stata prevista la realizzazione di un parco attrezzato per attività ludiche, con piazzali pavimentati e parco giochi per i bambini, oltre che sportive, con la pista per il running e l'utilizzo delle biciclette, oltre che un'area di sgambamento per i cani. La dislocazione delle attrezzature e dei camminamenti sfrutta il naturale declivio del piano campagna attuale, in modo da non modificarne l'orografia, riducendo anche i costi annessi alle realizzazioni. E' anche possibile, in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, prevedere il recupero di alcuni degli esistenti manufatti, come individuati dall'Amministrazione comunale.

Previsioni progettuali volumi extra Comparto 17, in area B.2.

Come anzidetto, la necessità di garantire la completa fruibilità di via Cavalieri di Vittorio Veneto e la realizzazione della sua intersezione con via prolungamento Caduti sul Mare rende necessaria la demolizione di alcuni corpi di fabbrica la cui area di sedime ricade su ambo i lati tra il Comparto 17 e la zona omogenea B.2.; pertanto nelle previsioni progettuali si è considerata la totale demolizione dei manufatti in questione, il recupero della volumetria ricadente nel Comparto 17 e

l'utilizzazione della volumetria residua extracomparto, utilizzando parte della restante area di sedime di medesima proprietà.

La volumetria esterna al Comparto 17 e ricadente nell'area B.2. ammonta esattamente a mc 2.848,25, facenti capo alle seguenti particelle: le particelle nn. 142 e 139 del foglio 8 e la particella n. 456 del foglio 54. La particella n. 259 del medesimo foglio 54, pur trovandosi nelle medesime situazioni, ha però già utilizzato la volumetria espressa nella realizzazione edilizia di cui alla P.E. 2864/2002 e 3304/2002, con relativa Concessione n. 7930 del 30/04/2003.

Molfetta, _____

I Tecnici progettisti
