

PIANO di LOTTIZZAZIONE PRIVATA DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
RIQUALIFICAZIONE DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI NEL COMPARTO EDILIZIO N. 17 AI
SENSI DELL'ART. 34 COMMA 2 DELLE NTA DEL PRGC

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Il Piano di Lottizzazione in oggetto è relativo al completamento del Comparto edilizio n.17, relativamente alla sottozona degli "INSEDIAMENTI ARTIGIANALI COMPARTO 17 – EX STALLE" del Comune di Molfetta come da perimetrazione riportata nei grafici di progetto.

ART. 2

Il Progetto del Piano di Lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

- 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

ART. 3

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

- a) aree dei singoli lotti edificabili U.M.I.;
- b) aree per viabilità pubblica, infrastrutture e parcheggi pubblici
- c) aree per interventi di interesse comune.

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

ART. 4

L'area di intervento è suddivisa in singoli lotti che costituiscono Unità Minime di Intervento, ai fini delle Urbanizzazioni. Per gli edifici inseriti in ciascuna U.M.I. dovrà essere presentato un unico progetto architettonico dei fabbricati relativi alle rispettive UMI, progetto che dovrà rispettare la composizione urbanistica e architettonica, le tipologie edilizie, la allocazione e le dimensioni delle superfici di massimo intervento, i profili e le altezze riportate nel Piano di Lottizzazione.

L'U.M.I. rappresenta la minima dimensione possibile, espressa in termini di superficie, perché sia possibile l'intervento di urbanizzazione previsto dal Piano di Lottizzazione. La realizzazione del PdL potrà avvenire unitariamente o per singola U.M.I. in maniera

temporalmente autonoma rispetto alle altre e per la volumetria a questa spettante, e anche per gli edifici all'interno della U.M.I.

Tutte le opere incluse nel presente Piano di Lottizzazione dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati allo stesso.

Il richiedente dovrà, in tal senso, dimostrare attraverso gli elaborati di progetto ed apposito asseveramento sottoscritto dal/i progettista/i, allegate alla domanda, il rispetto di quanto sopra; detto rispetto dovrà altresì successivamente essere attestato dal direttore dei lavori al termine dell'opera.

Non saranno ammesse deroghe a quanto sopra.

I committenti dei progetti non conformi saranno invitati ad adeguarli prima della consegna per la prescritta richiesta del Permesso di Costruire.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del PdL, sempre nel rispetto delle distanze legali, delle massime superfici di intervento e delle massime altezze riportate sulle schede di progetto, sempre nel rispetto del rapporto delle superfici destinate a standard urbanistici;
- b) lo spostamento dei passi carrai e delle rampe previsti nelle planimetrie del piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle UMI;
- d) la destinazione residenziale dei piani terra, purché rialzati e conformi alle vigenti normative.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui ai punti precedenti, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi del comma successivo, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per una variante sostanziale al PdL, che tenga conto di quanto già realizzato.

La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le previste opere di urbanizzazione primaria, nell'ipotesi di realizzazione a scomputo del contributo di costruzione.

ART. 5

Il progetto prevede la realizzazione di fabbricati per edilizia privata aventi essenzialmente due tipologie differenti distribuite in altrettante Unità Minime di Intervento autonome e indipendenti per le aree fondiarie e gli standard:

- 1) **U.M.I. "1"**. N°2 fabbricati. Fabbricato A3 con due piani interrati, piano pilotis e 6 piani residenziali, con copertura inclinata per la realizzazione di un impianto fotovoltaico. Fabbricato A2 con due piani interrati, piano terra commerciale e sei piani superiori a destinazione residenziale, con analoga tipologia di copertura.
- 2) **U.M.I. "2"**. N°2 fabbricati. Fabbricato A4 con un piano interrato, piano terra commerciale e gli altri 6 piani a residenza – con copertura predisposta per la realizzazione di un impianto fotovoltaico. Fabbricato A5 con due piani interrati, piano terra commerciale e 6 piani superiori a destinazione residenziale, ed analoga tipologia di copertura.

Il Piano prevede l'allargamento di via Fondo Favale, mediante la realizzazione di marciapiedi e zone per parcheggio pubblico, il completamento della viabilità di PRGC, la costruzione di un rondò e di altre strade oltre alla realizzazione di infrastrutture e impianti.

Al fine di permettere il completamento della strada di PRGC denominata "via Cavalieri di Vittorio Veneto", si rende necessaria la demolizione dei soprastanti fabbricati con uso artigianale, identificati catastalmente al foglio 8, particelle 142 e 139, al foglio 54 particelle 456 e 259 (quest'ultima non esprime volumetria, in quanto ha 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).

Le rispettive volumetrie complessivamente ammontanti a mc 3.597,35 in parte ricadono all'interno della UMI 2 del Comparto 17 (mc 749,10) ed in parte all'interno di zona classificata B2 (completamento) nel vigente PRGC. Per quest'ultima volumetria, (pari a

2.848,25 mc) disponendo di area di sedime, si prevede il recupero della volumetria e la sua dislocazione, come da previsioni già inserite nel Pdl.

I piani interrati o seminterrati, sono destinati prevalentemente a soddisfare le quantità eventualmente non reperite in superficie, di aree per autorimessa previste dalle N.T.A del P.R.G.C.

Ove l'andamento altimetrico della zona fosse tale da dover modificare l'altezza dei fabbricati si dovrà provvedere a rendere allineate le linee di piano dei corpi di fabbrica.

Al fine della determinazione delle cubature è stata considerata l'altezza teorica di piano pari a m. 3,25 per i locali commerciali mentre l'altezza reale di 3,00 m per i residenziali.

Non sono modificabili le superfici fondiari e quelle di massima occupazione dei manufatti.

La dislocazione delle volumetrie rinvenienti dalle demolizioni all'interno dei singoli fabbricati previsti nel Pdl è vincolante solo ed esclusivamente in relazione alle singole U.M.I.; ferma restando la ripartizione delle volumetrie per le singole U.M.I., potranno apportarsi spostamenti delle medesime per ogni singolo fabbricato, anche diversamente da quanto indicato nella tavola grafica n. 3, purché nel rispetto delle volumetrie globali e di quelle individuate per singola U.M.I. Tale diversa dislocazione dei volumi all'interno di ogni U.M.I. potrà essere indicata all'atto del ritiro dei titoli autorizzativi all'esecuzione dei lavori.

ART. 6

La particolare sistemazione lungo le strade pubbliche impone che ciascun blocco edilizio riportato nelle U.M.I. dovrà essere realizzato attraverso un coordinamento architettonico unitario. Nel caso in cui i gruppi di progettazione architettonica siano più di uno all'interno dello stesso Piano, questi dovranno curare la unificazione dei progetti delle singole U.M.I. (altezze dei fabbricati, ricorrenza dei piani, fili delle aperture, sporti e balconi, colori e simili)

In tutti i blocchi edilizi la finitura delle facciate, i vuoti e i pieni murari superficiali, nonché la loro forma geometrica ed i valori metrici di successione tanto verticale quanto orizzontale dovranno essere unificati e dovranno rispettare perentoriamente i tipi di piano.

Anche gli elementi architettonici di arredo o finitura esterna come ringhiere, muretti, infissi esterni, serrande, ecc. dovranno essere progettati in maniera unitaria dovendo assolutamente evitare differenze che possano alterare il progetto architettonico d'insieme previsto dal Piano.

Art. 7

Per ciascuna unità edilizia residenziale si dovrà progettare e realizzare un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica in modo da garantire una produzione energetica di 3,0 Kw e comunque, ove ciò non fosse compatibile con la realizzazione tecnica dell'intervento, di almeno 1,0 Kw, possibilmente unito a un impianto a pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria necessaria all'intera unità.

Per ciascun piano o per la parte del piano destinata a uso terziario commerciale si dovrà progettare e realizzare un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica non inferiore a 3,0 Kw unitamente a un impianto a pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria necessaria all'intero piano salvo dimostrazione di reale impossibilità fisica e materiale.

ART. 8

I progetti edilizi delle varie U.M.I. dovranno comprendere anche la sistemazione delle aree esterne secondo quanto previsto nelle tavole di Piano.

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

I progetti di dettaglio per ciascuna U.M.I. dovranno uniformarsi alle previsioni planimetriche relative alle sistemazioni esterne definite nel PdL.

ART. 9

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. 10

Tutte le prescrizioni contenute negli articoli precedenti dovranno essere eseguite in modo uniforme all'interno del Piano e tra le due U.M.I.

Si dovranno, in particolare, coordinare gli elementi di arredo urbano quali recinzioni, percorsi pedonali, panchine, illuminazione, numerazione civica, serrande dei negozi, finitura di piani terra, scalinate, rampe, ecc..

ART. 11

Tutte le strade e le aree per parcheggi dovranno essere dimensionate in base agli standard minimi di legge o di normativa di riferimento e comunque non inferiori a quelle indicate nel PdL.

Fermo restando il reperimento delle superfici a parcheggio ex art. 41 sexies L 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i., la quantità delle superfici a parcheggio ex art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C. andrà individuata sulla base di 15 mq per ogni 500 mc di costruzione.

ART.12

Le opere di urbanizzazione primaria potranno, su richiesta, essere eseguite direttamente dai soggetti attuatori, a propria cura e spese, in conformità del progetto definitivo ed esecutivo, 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 le norme prescritte in Convenzione.

ART.13

Tra il Comune e i soggetti attuatori e/o i proprietari, viene stipulata una convenzione, per atto pubblico redatto dal notaio di fiducia del Comune incaricato con D.D del Settore, con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dello stesso soggetto e/o proprietario e le sanzioni per la loro inosservanza.

ART. 14

Su istanza dei soggetti attuatori, previa approvazione del Settore Territorio, potranno essere consentite, nell'ambito della legislazione normativa vigente, modifiche al Piano di

Lottizzazione che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto ed in ogni caso secondo quanto previsto nelle norme specifiche del Piano di Lottizzazione e nelle N.T.A. del P.R.G.C..

ART. 15

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.

ART. 16

L'amministrazione Comunale provvederà, su richiesta, a fornire i chiarimenti necessari alla interpretazione delle presenti norme sentito il parere del Dirigente Settore Territorio.