

Città di  
MOLFETTA



Settore Territorio

**Comune di Molfetta  
Piano di Zona 167/62  
Comparto edificatorio n. 17 sub A**

Progettazione: Settore Territorio  
ing. Alessandro Binetti  
geom. Luciano Mezzina

Supporto al RUP  
ing. Caterina Massari

**VARIANTE**

**norme tecniche di attuazione**

**B**

---

novembre 2015

il Sindaco  
Paola Natalicchio

**ART. 1**

Il Piano Straordinario delle aree fabbricabili per l'edilizia economico-popolare riguarda il comparto n. 17 della variante generale al P.R.G.C. del Comune di Molfetta come da perimetrazione riportata su mappa catastale e come indicato nei grafici di progetto.

**ART. 2**

Le aree oggetto del Piano straordinario ERP sono classificabili secondo diverse destinazioni d'uso, come si evince dalle planimetrie e cioè:

- a) aree residenziali (PEEP);
- b) aree per attrezzature scolastiche;
- c) aree per attrezzature d'interesse collettivo;
- d) aree per parcheggi pubblici e strade;
- e) aree per parco, gioco e sport.

Per le norme relative alle aree di cui ai punti b), c), d), e) si rinvia alle norme specifiche riportate nel regolamento edilizio allegato al P.R.G.C. adottato con delibera del Consiglio n. 127/97.

**ART. 3**

Le aree residenziali incluse nel Piano sono suddivise in lotti o unità edilizie, per i quali dovrà essere presentato un progetto architettonico unitario, che dovrà rispettare la composizione urbanistica e i profili riportati sulle tavole del piano.

Ciascuna unità minima d'intervento è costituita da uno o più lotti residenziali contraddistinti da apposita numerazione.

**ART. 4**

Ciascun lotto residenziale comprende un determinato tipo edilizio, secondo la seguente tabella:

Comparto:	lotti:	tipo edilizio:	n° Piani
17	1	1-2	T+4
17	2	3-4	T+3

**ART. 5**

Il tipo edilizio A è costituito da unità edilizie in linea con il piano terra a destinazione d'uso non residenziale e quattro piani a destinazione residenziale.

Il tipo edilizio B è costituito da unità edilizie in linea con il piano terra a destinazione d'uso non residenziale e tre piani a destinazione residenziale.

**ART. 6**

In tutti i tipi edilizi, la finitura delle facciate sarà unitaria, dando la preferenza a materiali a vista (mattoni, prefabbricati cementizi, ecc.) o intonaci, naturali o plastici di tonalità chiara.

**ART. 7**

In tutti i tipi edilizi, il vano scala unico sia se aperto che chiuso sarà computato ai fini volumetrici.

Al fine della determinazione della cubatura per tutti i tipi edilizi dovrà considerarsi 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. 8**

In tutti i tipi edilizi i torrini scala dovranno essere collegati in forme architettoniche unitarie con muri, grigliati o diaframmi che nascondano alla vista gli eventuali stenditoi e che non dovranno comportare incremento di cubatura.

**ART. 9**

Per tutti i tipi edilizi va prevista la realizzazione di piani interrati da destinare esclusivamente a cantinole e/o autorimesse private nella misura non inferiore ad 1/10 della cubatura.

I piani interrati possono occupare la sede dei marciapiedi pubblici solo per la realizzazione dell'intercapedine di protezione che non potrà avere mai una dimensione trasversale maggiore di 1,50 m, ma potranno occupare le aree private per una superficie tale da consentire la realizzazione della superficie minima di parcheggio di cui al comma precedente e derivante dall'applicazione della L. 122/89.

In aggiunta a tali superfici vanno previsti, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, spazi per parcheggi privati pari ad un posto auto per ciascun alloggio anche se costituito da un monolocale e in ogni caso con un minimo di 15 mq per ogni 500 mc di volume.

**ART. 10**

Per tutti i tipi edilizi dovrà essere curata la sistemazione generale del lotto secondo le prescrizioni delle tavole allegate.

**ART. 11**

I progetti edilizi dei vari lotti o unità minime di intervento dovranno comprendere anche le sistemazioni delle aree esterne secondo quanto previsto nelle tavole di Piano.

**ART. 12**

In tutti i tipi edilizi i percorsi pedonali esterni a ciascun lotto o unità minima di intervento, se previsti, andranno realizzati con trattamento unitario curando la scelta del materiale di pavimentazione (pietra di Lecce, prefabbricati cementizi, pietrine di cemento colorati o simili), l'installazione di panchine, piccole aiuole con alberi di medio fusto, illuminazione su pali.

I percorsi pedonali e ciclabili in genere, prescindendo dall'uso di specifici materiali indicati all'interno delle presenti norme, saranno realizzati con giunti e discontinuità che consentano una agevole smaltimento delle acque nel sottosuolo, e saranno delimitati dalla viabilità carrabile mediante filare di alberi, come previsto dalla apposita tavola delle sezioni stradali.

Ai progetti edilizi dei vari lotti dovranno essere allegate apposite schede illustrate degli elementi di arredo urbano da utilizzare.

**ART. 13**

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

**ART. 14**

In tutti i tipi edilizi dovrà essere curata la sistemazione del verde condominiale che potrà essere eventualmente recintato all'esterno del lotto o dell'unità minima di intervento da diaframmi costituiti da muretto di mt. 0.50 sovrastato da una cancellata di mt. 1.00, la cui conformazione dovrà essere unitaria per l'intero lotto.

Nel verde condominiale andrà mantenuto nei limiti del possibile la vegetazione esistente.

**ART. 15**

In tutti i tipi edilizi dovrà essere curata la scelta dei materiali di costruzione e la distribuzione interna degli alloggi stessi al fine di conseguire il massimo risparmio energetico. E' fatto obbligo del rispetto dei limiti dimensionali imposti per l'ERP dalla legislazione vigente (mq 95 max per alloggio, mq 45 min, altezza virtuale pari a 4.5 m) sarà possibile raggiungere la cubatura virtuale assegnata per ciascun lotto prevedendo la realizzazione, ogni qualvolta possibile, di spazi comunitari condominiali intesi come estensione dell'alloggio.

**ART. 16**

Tutte le prescrizioni contenuti negli articoli precedenti dovranno, il più possibile essere eseguite in modo uniforme all'interno del Piano. A tal fine i primi progetti presentati per ciascun tipo edilizio dovranno costituire, di massima, riferimento per i successivi, sia nell'allineamento

dello "sky line", che nella ripartizione dei vuoti e dei pieni dei volumi, negli eventuali elementi decorativi e nei materiali di finitura esterna.

In particolare si cercherà di coordinare, il più possibile, gli elementi dell'arredo urbano (recinzioni, percorsi pedonali, panchine, illuminazione, numerazione civica, saracinesche dei negozi, finitura dei piani terra, scalinate, rampe ecc.).

#### **ART. 17**

Il tipo edilizio dovrà essere costituito da edifici in linea avente il piano terra destinato a servizi per la residenza. Il modulo base, salvo diverse indicazioni del Piano, è il corpo di fabbrica di m 12.00\*24.00 con scala centrale per quanto riguarda la parte residenziale.

Ciascun corpo di fabbrica, al netto d'eventuali sporgenze di logge e balconi sui fronti lunghi e corti, non potrà superare le dimensioni del suddetto modulo base. Le sporgenze non potranno superare 1,50m. Le dimensioni di tale modulo base potranno essere modificate, per quanto riguarda la dimensione trasversale ma tale dimensione trasversale dovrà essere la stessa per tutti i fabbricati in linea dello stesso stesso gruppo. E' evidente che in mancanza di presentazione di un progetto unitario per tutta la stecca di fabbricati, il primo sarà realizzato fabbricato guida per l'intera stecca di fabbricati.

L'altezza totale dei fabbricati con P.T. + 4 piani non dovrà superare i 16.50 m, mentre per i fabbricati L'altezza totale dei fabbricati con P.T. + 3 piani non dovrà superare i 13,50 m.

Considerando l'andamento altimetrico delle zone oggetto di PEEP l'altezza del piano terra potrà risultare variabile, in tal caso la variazione andrà compresa tra i m. 3.00 e i m. 4.00 all'estradosso del solaio, fermo restando l'allineamento dello "sky line" per ciascun lotto compreso nella UMI.

Gli ambienti a piano terra e ove previsti al primo piano sono da destinare obbligatoriamente ad usi non residenziali (negozi, uffici, ambienti condominiali, servizi di prima necessità, botteghe artigiane con lavorazioni non nocive).

I piani superiori sono da destinare obbligatoriamente a residenze.

#### **ART. 18**

I complessi scolastici dovranno essere progettati unitariamente, tenendo conto dei principi di integrazione tra le varie classi di età, anche attraverso l'attivazione di servizi culturali e ricreativi aperti all'intera comunità (biblioteche, emeroteche, sale polifunzionali, auditorium, cineforum).

#### **ART. 19**

I terreni liberi di ciascun complesso scolastico, attrezzati per il gioco e lo sport, non dovranno essere frazionati da barriere di alcun tipo e dovranno, per quanto possibile, essere localizzati presso le aree di verde pubblico.

Dovrà essere mantenuta la vegetazione esistente eventualmente integrata da altra piantumazione con un indice di piantumazione non superiore a 100 alberi per ha.

**ART. 20**

I volumi dei complessi scolastici di ciascun PEEP, da estendere in altezza oltre il P.T. solo se strettamente necessario, dovranno essere progettati tenendo conto, per quanto possibile, dell'impostazione architettonico urbanistica del Piano PEEP.

Le sagome di detti volumi riportati nelle tavole di Piano sono da ritenersi indicative.

**ART .21**

Le aree per attrezzature d'interesse collettivo sono state dimensionate in base agli standards di legge.

Si potranno realizzare servizi di quartiere che prevedano strutture compatibili con il regime di naturalità ormai consolidato nella "cava dismessa" senza esecuzione di qualsivoglia edificazione nel perimetro della stessa.

**ART. 22**

Ogni lotto definito per le attrezzature d'interesse collettivo nel Piano dovrà essere progettato unitariamente.

**ART. 23**

I volumi dei complessi per attrezzature d'interesse collettivo dovranno essere progettati tenendo conto, per quanto possibile, dell'impostazione architettonico urbanistica del Piano PEEP.

Le sagome dei volumi riportati nelle tavole di piano sono da intendersi indicative.

**ART. 24**

Le aree per parcheggi pubblici sono state dimensionate in base agli standards minimi di legge e sono basati sul modulo dello stallo pari a m 2.25\*5.00 per quelli in linea.

**ART. 25**

Tutte le strade previste nel Piano sono state dimensionate sul modulo 3.50 per il nastro stradale e di m. 0.75 per i marciapiedi.

Per le diverse tipologie di strade deve farsi riferimento alle sezioni stradali riportate nell'apposita tavola di Piano.

**ART. 26**

Le aree per parco, gioco e sport dovranno essere progettate unitariamente.

L'organizzazione degli spazi dovrà favorire l'incontro degli abitanti, lo svago e il riposo.

In particolare dovranno essere realizzate attrezzature per il gioco dei bambini, impianti per la pratica sportiva all'aperto, gradinate per la visione di manifestazioni teatrali, sportive ecc.

**ART. 27**

Dovrà essere curata la progettazione unitaria e la realizzazione di percorsi pedonali, piazzali e slarghi, la posa in opera di panchine e l'illuminazione pubblica.

Gli elementi di arredo urbano per tali aree, dovranno essere, per quanto possibile, di tipologia conforme a quella adoperata per le aree private.

Il verde esistente deve essere salvaguardato e integrato, qualora necessario, da nuove piantumazioni con indice totale minimo di 100 alberi per Ha.

Ogni area dovrà essere dotato di impianto di irrigazione.

**ART. 28**

Per quanto non contemplato dalla presente normativa si fa riferimento:

- a) ai grafici di progetto;
- b) alla relazione generale;
- c) al regolamento edilizio e alle norme tecniche di attuazione del PRGC adottato con deliberazione C.C. 127/96.
- d) alla legislazione vigente in materia.

**ART. 29**

In caso di controversa interpretazione delle presenti norme i chiarimenti saranno dati dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere del Capo Settore Urbanistica.