

**COMUNE DI TRIGGIANO**  
**PIANO URBANISTICO ESUCUTIVO**  
**COMPARTO 3**

**Committente:**

Costruzioni 4.0 srl

**Progettazione urbanistica  
ed architettonica**

Ing. Michele Costanza  
via Sturzo, 13 - Triggiano

Ing. Piero Lombardi  
via Casalino, 178 - Triggiano

**TAVOLA R.03**

Norme tecniche di attuazione

**SCALA:**

**DATA:**

Luglio 2020

**AGGIORNAMENTO:**

Dicembre 2020

## **INDICE**

- ART. 1. FINALITÀ
- ART. 2. DEFINIZIONI
- ART. 3. CONVENZIONAMENTO
- ART. 4. NORME VINCOLANTI
- ART. 5. POSSIBILITÀ PROGETTUALI
- ART. 6. NORME AGGIUNTIVE
- ART. 7. DESTINAZIONE D'USO
- ART. 8. AREE PER SEDI VIARIE
- ART. 9. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- ART. 10. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- ART. 11. ASPETTI TECNOLOGICI
- ART. 12. PROGETTAZIONE ESECUTIVA
- ART. 13. MODALITA' DI ATTUAZION
- ART. 14. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

## **Art. 1. Finalità**

Le presenti norme regolano l'attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie del Piano Urbanistico Esecutivo che interessa il Comparto 3, previsto nel Piano Regolatore Generale del Comune. In particolare, si fa riferimento a quanto previsto negli artt. 103 (*Verde e servizi di quartiere*) e 104 (*Comparti: zone di verde e servizi*) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed alle aree individuate dal perimetro indicato negli stralci planimetrici di P.R.G. così come rappresentati nelle tavv. di progetto. Le aree del Piano sono destinate a Comparto U.S. nel quale si prevede la cessione dell'80% della superficie al Comune, mentre il restante 20% rimane di proprietà dei privati. Su queste restanti aree si concentrano i volumi edificabili di edilizia residenziale.

Sulle aree di edificazione privata gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale(Ift):1,00 mc/mq destinato alla residenza;
- Altezza massima dei fabbricati (Hmax): 12,50 m;
- Rapporto di copertura dell'area dei privati (Rc): 60%;
- Distanza dalle aree da cedere al Comune: 3,00 m.

I lotti edificabili rimarranno di proprietà privata.

## **Art. 2. Definizioni**

Nel presente piano urbanistico esecutivo valgono le seguenti definizioni:

### **a) Comparto**

L'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale a tal proposito così recita " *il comparto, definito dall'art. 15 della L.R. n. 6 del 1979 e successive modificazioni, costituisce una unità di nuovo intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia... ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici.*"

La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere previste (costruzione di fabbricati e contestuale realizzazione di urbanizzazione primaria) e si attua attraverso la rifusione dei confini.

I Comparti, come individuati nella tav. 11 di P.R.G., costituiscono inoltre *comparto di minimo intervento* e al loro interno individuano le aree (nella misura del 20%) che restano di proprietà privata per la realizzazione di edifici da destinare all'edilizia residenziale privata e convenzionata.

Nel Comparto 3 oggetto del presente P.U.E., per via della sue modeste dimensioni sono state previste tre unità di intervento, la n. 1 destinata all'edilizia convenzionata, la seconda e terza destinate in parte a quella residenziale ed in parte a quella convenzionata. In sede di presentazione dei progetti delle singole unità di intervento saranno individuate le unità immobiliari destinate all'edilizia libera e quelle riservate all'edilizia convenzionata ed il rispetto delle percentuali previste. Nella tabella di distribuzione degli utili ed oneri è riportata la volumetria spettante a ciascun proprietario nonché la sua localizzazione.

### **Unità minima d'intervento**

I tre lotti che costituiscono unità minima di intervento sono indicate graficamente nelle tavole del Piano. La progettazione architettonica di ogni unità di intervento dovrà curare la omogeneizzazione di alcuni elementi progettuali quali l'altezza dei fabbricati, la ricorrenza dei piani e la continuità dei porticati. In sede di attuazione del piano le unità di intervento n. 1 e 2, su richiesta di tutti i proprietari titolari della volumetria prevista, potranno fondersi in un unico corpo di fabbrica nel rispetto della volumetria massima prevista.

## **Art. 3. Convenzionamento**

Nel caso in oggetto si procederà mediante convenzionamento unico per tutto il comparto, assicurando quanto segue in sede progettuale:

- il rispetto degli indici urbanistici per la realizzazione dei singoli edifici;
- il rispetto delle quote di spettanza dell'edilizia residenziale privata e pubblica;

- la disponibilità di libero accesso ai lotti dalla pubblica via e dalle vie private.

#### **Art. 4. Norme vincolanti**

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) il perimetro delle aree di intervento;
- b) le aree destinate alla cessione gratuita e pari all'80% della superficie;
- c) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici privati;
- d) gli allineamenti planimetrici dei fronti principali dei fabbricati come riportati nei grafici (tav. 5);
- e) la dislocazione degli edifici così come prevista ed indicata negli elaborati di progetto e le loro caratteristiche, ossia: allineamenti lungo le strade principali, distanza dalle strade principali e l'altezza massima dei corpi di fabbrica;
- f) la disposizione orizzontale, perfettamente allineata altimetricamente delle coperture dei porticati a primo piano per evitare la frammentazione architettonica dei prospetti per singoli edifici;
- g) la dislocazione ai piani interrati che potranno essere in sagoma e fuori sagoma, anche per tutta la superficie del lotto, delle superfici da destinare a parcheggio;
- h) per le unità di intervento n. 1 e 2, previste in aderenza sul confine, dovrà essere rispettato il posizionamento dell'edificio lungo il confine di proprietà in modo da non alterare le previsioni di progetto per quanto riguarda le parti in aderenza e quelle cieche distaccate dal confine (m 1,50) in modo da conservare l'aspetto unitario dell'intervento.
- i) la progettazione degli edifici che dovrà essere coordinata per unità di intervento, per quanto concerne materiali, finiture e colori; negli elaborati grafici sono indicate le sagome di massimo ingombro entro cui contenere i corpi di fabbrica ed eventuali bow-window; nell'ambito delle sagome e altezza di max ingombro potranno essere apportate variazioni a quanto indicato nella tav. P.U. 5 (tipologie edilizie);
- j) la predisposizione sui balconi di appositi spazi per lo sciorinamento dei panni, incolonnati per tutti i piani sia sui prospetti principali che secondari;
- k) la predisposizione di opportune schermature con pannelli frangisole e/o fotovoltaici, tappeti erbosi, reti stirate, o altro con la medesima funzione, per la schermatura degli spazi dedicati a servizi, allo sciorinamento dei panni, alle aree lavanderia ed asciugatoi; le unità motocondensanti esterne degli impianti di condizionamento autonomi degli appartamenti dovranno essere collocate dietro dette schermature. Il tutto a costituirne motivo architettonico integrato nel prospetto, sia sui prospetti principali che su quelli retrostanti;

- l) l'individuazione, a livello delle coperture (lastrici solari) di aree da destinare all'ubicazione di impianti, spazi tecnici e servizi (ivi compresi torrioni scale, volumi tecnici e ascensori), da schermare con gli stessi elementi architettonici previsti per i prospetti. Il tutto a costituirne motivo architettonico integrato tra copertura e prospetto;
- m) l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, quali pannelli fotovoltaici e termici, sonde geotermiche o altro, il tutto nel rispetto della normativa vigente al momento del ritiro del Permesso di Costruire;
- n) la predisposizione, in sede di progetto esecutivo, aree e schermature architettonicamente integrate per l'ubicazione degli impianti a servizio dei locali commerciali.

#### **Art. 5. Possibilità progettuali**

Nel rispetto delle norme precedentemente riportate è possibile:

- a) la realizzazione delle unità d'intervento con titoli abilitativi differiti nel tempo.
- b) variare il numero delle unità abitative all'interno del lotto d'intervento;
- c) variare il numero e la posizione dei vani scala all'interno di uno stesso lotto o di più lotti uniti;
- d) realizzare, nell'ambito di una unità di intervento e con accesso dallo stesso vano scala, tante unità abitative destinate per il 60% della volumetria ad edilizia libera e per il restante 40% ad edilizia convenzionata; la verifica di tale rapporto sarà effettuata con riferimento alle superfici utili abitabili;
- e) la fusione dei piani interrati e quindi la riduzione delle rampe carrabili di accesso agli stessi piani;
- f) la fusione di volumi sovrapposti o affiancati per realizzare locali o vani in genere a doppia altezza per i servizi alla residenza a piano terra;
- g) sui lastrici solare sarà possibile realizzare strutture pergolate per innalzare il livello d'appoggio dei pannelli fotovoltaici ed agevolare la captazione dei raggi solari.
- h) la possibilità di dislocare ai piani interrati oltre ai parcheggi, depositi, cantinole e attrezzature tecnologiche, anche oltre al primo piano interrato;
- i) realizzare ai vari piani, se architettonicamente integrate e funzionalmente orientate, serre di captazione passiva di energia solare. Tali ambienti tecnologici dovranno essere costruiti con materiali e tecniche inequivocabili in modo da non potere mai costituire spazi destinabili ad altre funzioni; soltanto se tali condizioni potranno essere verificate, questi spazi non saranno computati nel calcolo del volume e della superficie coperta, mentre la distanza tra fabbricati dovrà essere quella prevista dalla legge e dalla strumentazione urbanistica comunale.

- j) le aree private antistanti gli edifici prospicienti le vie pubbliche di accesso potranno essere attrezzate con verde, e arredo urbano;
- k) è auspicabile la predisposizione, a piano terra, di piccole aree schermate ove sia possibile depositare i contenitori condominiali per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- l) gli schemi distributivi delle tipologie edilizie riportati nelle tavole di progetto esemplificano un possibile utilizzo delle quantità di superficie coperta e delle volumetrie massime consentite dal Piano. Tali schemi, potranno essere variati, anche per quanto riguarda il numero delle unità immobiliari, a condizione che non si abbia il superamento dei valori massimi di volume, né di superficie coperta (60%), previste dalle norme e delle sagome di max ingombro degli edifici previsti nella tavv. di progetto.
- m) nelle richieste dei vari permessi di costruire sarà consentito ai lottizzanti proporre incentivi di cui all'art. 12 della L.R. n.13/2008 (Norme per l'abitare sostenibile) sempre nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art. 1 delle presenti norme (altezza max fabbricati 12,50m , rapporto di copertura 60% distanza dai confini m 3,00)

#### **Art. 6. Norme aggiuntive**

Di seguito si riportano alcune norme aggiuntive necessarie per l'applicazione degli articoli succitati:

- a) le altezze dei fabbricati indicate nelle tavole delle tipologie s'intendono riferite alle quote di calpestio dei marciapiedi immediatamente vicini alle sagome dei fabbricati;
- b) Le altezze dei piani, l'altezza massima, gli spessori dei muri esterni sono da considerarsi di calcolo. Nella progettazione esecutiva potranno utilizzarsi le deroghe previste L. R. 10 giugno 2008, n. 13 "Norme per l'abitare sostenibile";
- c) gli allineamenti planimetrici vincolanti sui prospetti principali si intendono come allineamenti predominanti, sono consentite variazioni prospettiche come incassi e logge;
- d) gli spazi di verde privato, dovranno essere completati contestualmente e/o comunque prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità;
- e) la manutenzione delle superfici pubbliche, nonché delle reti tecnologiche in esse collocate sarà a cura degli Enti Pubblici competenti;
- f) non sarà rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità degli edifici se questi saranno privi degli allacciamenti alla pubblica fogna.

## **Art. 7. Destinazione d'uso**

Il PUE prevede che il 20% della superficie sia destinato all'edilizia residenziale e il restante 80% venga ceduto gratuitamente al Comune. Nel dettaglio:

### **a) Aree residenziali private 20%:**

Sono riservate alla residenza:

- area per l'edilizia residenziale privata;
- area per l'Edilizia Residenziale Convenzionata
- i corpi edilizi dovranno seguire l'andamento planimetrico e altimetrico previsto negli elaborati di piano;
- è vietata ogni destinazione diversa di questi volumi;
- sono vietate le costruzioni di volumi nel verde privato condominiale, anche a carattere provvisorio.

### **b) Aree da cedere per verde e servizi di quartiere 80%:**

Così come regolamentato dalle N.T.E. (art. 103) sono le aree destinate alla realizzazione, da parte del Comune, di spazi destinati ad accogliere verde e servizi di quartiere. Le zone destinate ai parcheggi pubblici (art. 67.3 N.T.E) dovranno essere reperite nell'ambito della superficie ceduta al Comune.

## **Art. 8. Aree per sedi viarie**

Negli elaborati di piano delle opere di urbanizzazione sono rappresentati gli interventi previsti. Le strade destinate al traffico cittadino veicolare esistenti saranno adeguatamente sistemate ed attrezzate al finito, con la sola esclusione della segnaletica orizzontale e verticale, che sarà eseguita dall'Amministrazione Comunale.

## **Art. 9. Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno rispettare, in linea di massima, il dimensionamento ed il disegno previsto negli elaborati grafici di piano. I progetti esecutivi relativi alle reti tecnologiche (di distribuzione della energia elettrica, di approvvigionamento idrico, della fogna bianca e nera, del telefono) dovranno, in linea di massima, adeguarsi ai tracciati previsti negli elaborati grafici; eventuali varianti saranno adottate conseguentemente a modifiche che si rendano necessarie per il miglior funzionamento delle reti. I progetti relativi alla distribuzione della energia elettrica, all'approvvigionamento idrico, alla rete telefonica dovranno preventivamente essere approvati dai competenti Enti.



## **Art. 10. Opere di urbanizzazione secondaria**

Nell'ambito delle aree pari all'80% della superficie di comparto, la loro sistemazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale.

## **Art. 11. Aspetti tecnologici**

### **Gli scavi:**

Il materiale di risulta proveniente dagli scavi e dalle demolizioni, classificato come "rifiuto non pericoloso", potrà essere in parte riutilizzato, previa caratterizzazione, come terreno di riporto. A tal fine, all'interno delle aree di cantiere, saranno individuate le superfici per realizzarne il deposito temporaneo.

Il materiale non riutilizzabile dovrà essere inviato nelle discariche autorizzate, previa verifica della disponibilità delle stesse.

Il materiale proveniente dallo scortico e in parte dallo scavo di sbancamento composto prevalentemente da terreno vegetale, dovrà essere temporaneamente stoccato in apposite aree per essere in seguito impiegato per la sistemazione a verde delle aree previste in progetto.

### **Gli edifici:**

Il presente PUE presuppone l'omogeneità nell'uso dei materiali le cui caratteristiche, possono essere riassunte come si riporta a seguire.

Si preveda di utilizzare un'articolata compresenza di finiture per le superfici esterne: intonaci colorati preferibilmente a base di calce, con il divieto di utilizzo di intonaci plastici; rivestimenti lapidei a piano terra; schermature dei fronti, ipotizzando l'uso di pannelli fotovoltaici e solari integrati, sì da costituire motivo architettonico per i prospetti ed assolvere la duplice funzione, produrre energia e schermare gli spazi per impianti e servizi in genere. Allo stesso scopo, si potranno scegliere pannelli frangisole in legno o alluminio con la possibilità di dotarne le lamelle esposte a sud con lamine fotovoltaiche, rivestimenti costituiti da tappeti erbosi verticali e reti stirate. Il colore degli infissi esterni dovrà essere coordinato con quello dei prospetti dell'isolato.

### **Il verde:**

Le aree destinate a verde, dovranno essere attrezzate piantumate con essenze arboree autoctone. Nella zona oggetto dell'intervento, la presenza di vegetazione intesa come patrimonio della flora locale, è rappresentata da scarse presenze di vegetazione. Eventuali piante destinate a rimanere in loco, saranno tutelate proteggendone le radici, evitando l'accumulo di materiali e il compattamento del terreno nelle immediate vicinanze. Per quanto

riguarda gli alberi da rimuovere, quando possibile dovranno essere recuperati e ripiantati con le usuali tecniche agronomiche.

### **Art. 12. Progettazione esecutiva**

Il presente piano si attua attraverso la redazione di progetti architettonici esecutivi, relativi alle unità edilizie e alle opere pubbliche.

### **Art. 13. Altri riferimenti normativi**

Per tutto ciò non espressamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di piano si fa riferimento a:

- Regolamento Edilizio e di Igiene
- Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G.
- Testo Unico dell'Edilizia