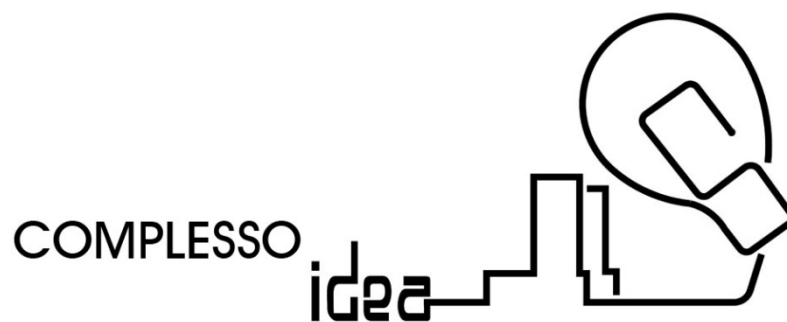


COMUNE DI TRIGGIANO

Città Metropolitana di Bari

LOTTIZZAZIONE DELLE MAGLIE RICADENTI IN ZONA
DI NUOVA ESPANSIONE "C4":

Maglie C4.1



ELABORATO: A

DATA

ottobre 2023
Rev. Marzo 2024

Relazione tecnico-illustrativa del progetto

PROGETTISTI:

ing. Gennaro Carbonara
CARBONARA INGEGNERIA S.r.l.
arch. Maria Alessandra Di Donna
arch. Vito Fortini
ing. Pietro Lombardi
ing. Alfredo Magnanimo
arch. Valentina Marucci
ing. Francesco Nitti
ing. Giovanni Nitti

COMMITTENTI:

Sommario

INTRODUZIONE.....	2
RIFERIMENTI	2
NORME di P.R.G. ed IMPOSTAZIONE PROGETTUALE	3
CONFINI DI MAGLIA.....	4
CONGRUITA' TRA LA SUPERFICIE REALE E QUELLA CATASTALE.....	5
VIABILITA'	6
LINEE GUIDA PROGETTUALI	7
SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO	9
RELAZIONE DELLE AREE COMPROMESSE	10
INTRODUZIONE.....	10
RIFERIMENTI	10
DEFINIZIONE AREE COMPROMESSE	11
PREESISTENZE	12
VERIFICA	15

Lottizzazione delle maglie ricadenti in zona di nuova di espansione Maglia C4.1

INTRODUZIONE

L'assetto urbanistico di Triggiano, previsto nel vigente P.R.G., destina a zona di espansione "C4" aree comprese tra il centro abitato ed una zona edificata mediante Piani di Zona "ex L.167" ad est dell'abitato. Per tali zone si prevede nel P.R.G., una destinazione mista residenziale e direzionale.

Attualmente le zone intonse della zona di espansione C4 sono quelle delle maglie C4.1 e C4.2 poste a nord del Viale A. Moro, mentre le altre zone risultano, al più, inficiate.

Si è quindi progettato, in attinenza alle previsioni suddette, il presente intervento urbanistico della sola maglia C4.1, prevedendo di includere nell'intervento tutte le aree comprese nel comparto delimitato dal P.R.G., comprendenti aree sia destinate all'espansione che aree destinate a strade ex P.d.F.

L'impostazione generale del progetto è stata quella di prevedere la realizzazione di edifici a torre ed a linea disposti lungo una viabilità interna nella configurazione circolare della maglia C4.1. Tale impostazione ha permesso così di riservare a standard un nucleo continuo di aree interno alle maglie, ben servito dalla viabilità esistente e prevista.

Gli edifici serviti dalla viabilità interna saranno così "disponibili", direttamente alla città esistente e, tramite viabilità apposita, all'anello viario a carattere extra-urbano.

I piani terra delle torri e degli edifici in linea progettati saranno destinati a centri di vendita, banche, uffici. In taluni casi anche i piani superiori ospiteranno uffici. Tanto si è effettuato aderendo alle intuizioni dei progettisti dei piani approvati e delle volontà dei Consigli Comunali succedutisi, in ordine alla composizione urbanistica della città.

RIFERIMENTI

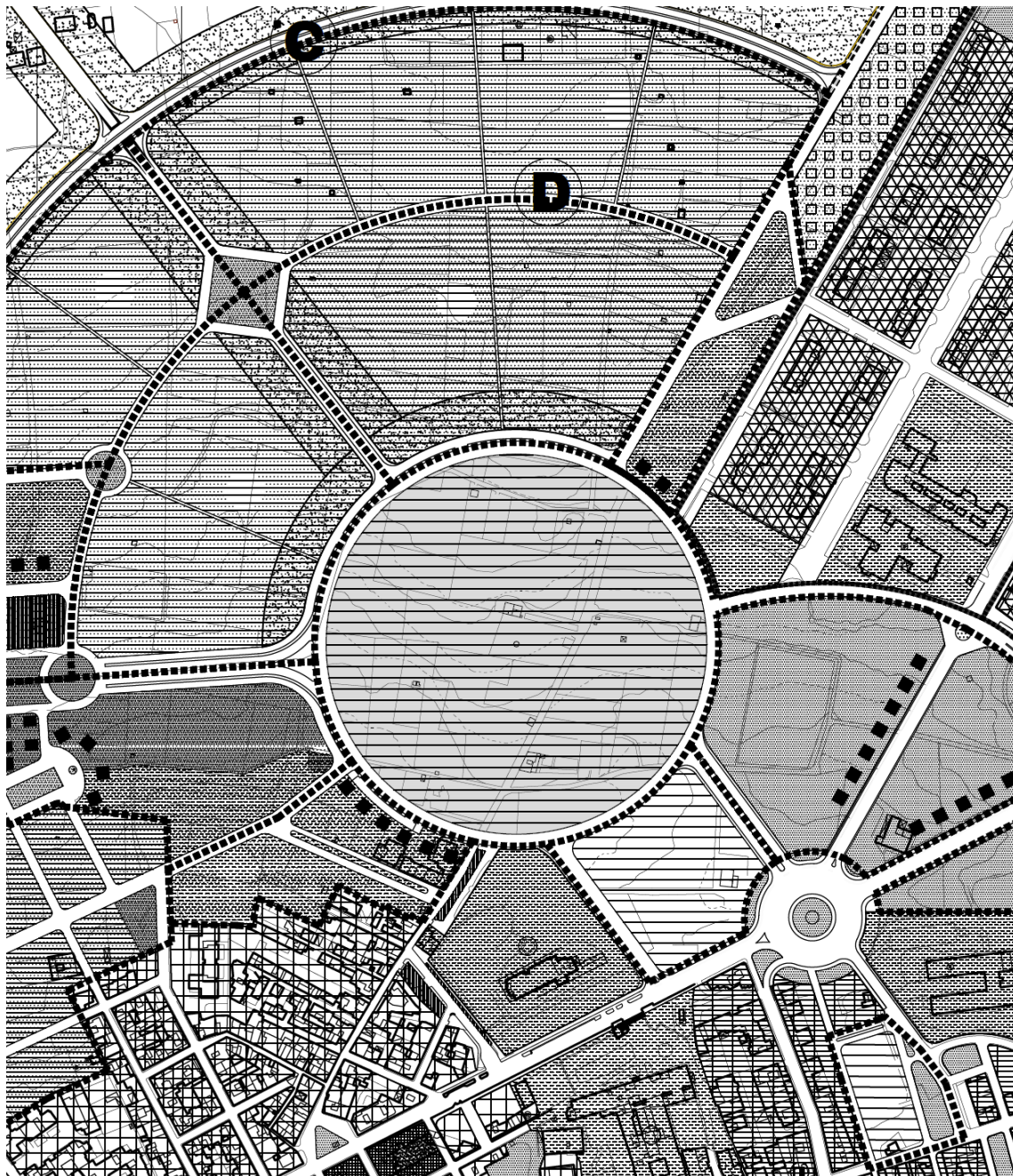
Il Comune di Triggiano è dotato di strumento urbanistico vigente: il P.R.G. adottato con delibera Consiliare del "Commissario ad acta" n. 1 del 12.01.2001 e vigente in seguito a Delibera di Giunta Municipale n.131 del 04/10/2005.

A riguardo delle previsioni di P.R.G., il Commissario ad Acta, con delibera n. 2 del 05/07/2001 avente ad oggetto "esame e controdeduzioni delle osservazioni pervenute", ha ritenuto, per lo specifico della zona interessata al P.d.L., di accogliere l'osservazione numerata al 134.5, relativamente alla massima altezza raggiungibile pari a 40mt.

Il presente piano di lottizzazione, relativo all'area indicata nel P.R.G. è stato redatto ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 56/80 (ripartizione percentuale degli utili e degli oneri) e dovrà, pertanto, essere adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art. 15 della legge regionale 12/02/1979 n.6.

La suddetta maglia di nuova espansione C4.1 è inserita nel vigente P.R.G. per una superficie totale 75.025 m², al netto della semivia destinata alla viabilità a corona del P.d.L., prevista nel P.R.G.

Si riporta, qui di seguito, lo stralcio del P.R.G. vigente.



NORME di P.R.G. ed IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

Il P.R.G., adottato con delibera del "Commissario ad acta" del 12/01/2001, prevede per il comparto oggetto di Lottizzazione nell'art.101 "Zone C4" Zona Mista Residenziale Direzionale Ex Piano di Fabbricazione le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale 1,38 mc/mq per residenza;
- indice di fabbricabilità territoriale 0,87 mc/mq per altre destinazioni;
- rapporto di copertura = 70%;
- altezza massima: m. 40,00;
- $D_c = \frac{1}{2} H \text{ fabb.}$; min 5m; $D_f = (H_1 \times 0,5 + H_2 \times 0,5)$; min 10m o nulla
- D_s come prescrive la legislazione vigente.

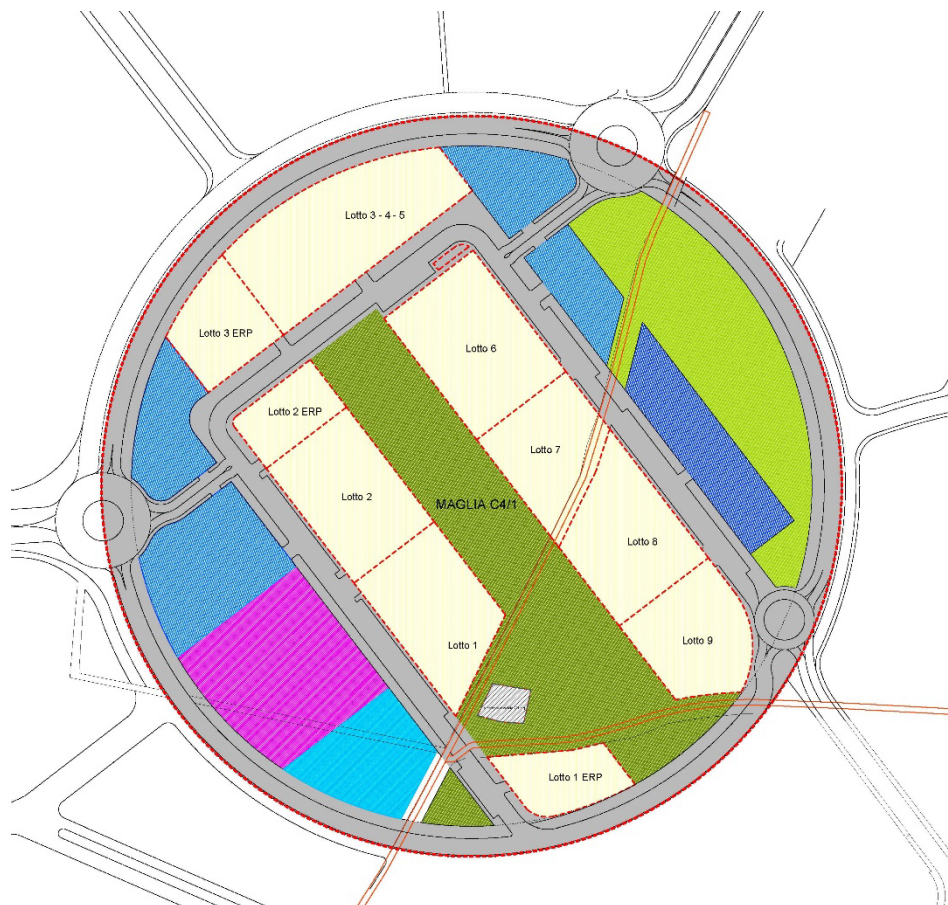
Lottizzazione delle maglie ricadenti in zona di nuova espansione MAGLIA C4.1

Il presente Piano di Lottizzazione, adeguandosi a quanto previsto dalla normativa vigente ed al P.R.G., prevede la destinazione ad S.U. della zona centrale e della perimetrale della maglia C4.1.

Nella maglia sono state previste le unità minime di progetto denominate "lotti".

Il presente P.d.L. è stato redatto in conformità a tale previsione, realizzando per il comparto C4.1 i lotti:

- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 di edilizia mista residenziale e direzionale;
- 1,2 e 3 di edilizia residenziale pubblica.



Nella maglia, la volumetria per edilizia residenziale è stata progettata nei limiti previsti dal P.R.G. (i.f.t. minore di 1,38) la restante volumetria pari a $0,87\text{m}^3/\text{m}^2$ è stata destinata ad edilizia direzionale; inoltre, almeno il 40% dei volumi destinati a residenziale verrà destinato all' E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) conformemente all'art.3 della L.167/62.

Nelle tavole di progetto sono stati individuati i lotti destinati all'edilizia privata, quelli destinati all'E.R. P e le aree per S.U. (Standard Urbanistici).

CONFINI DI MAGLIA E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

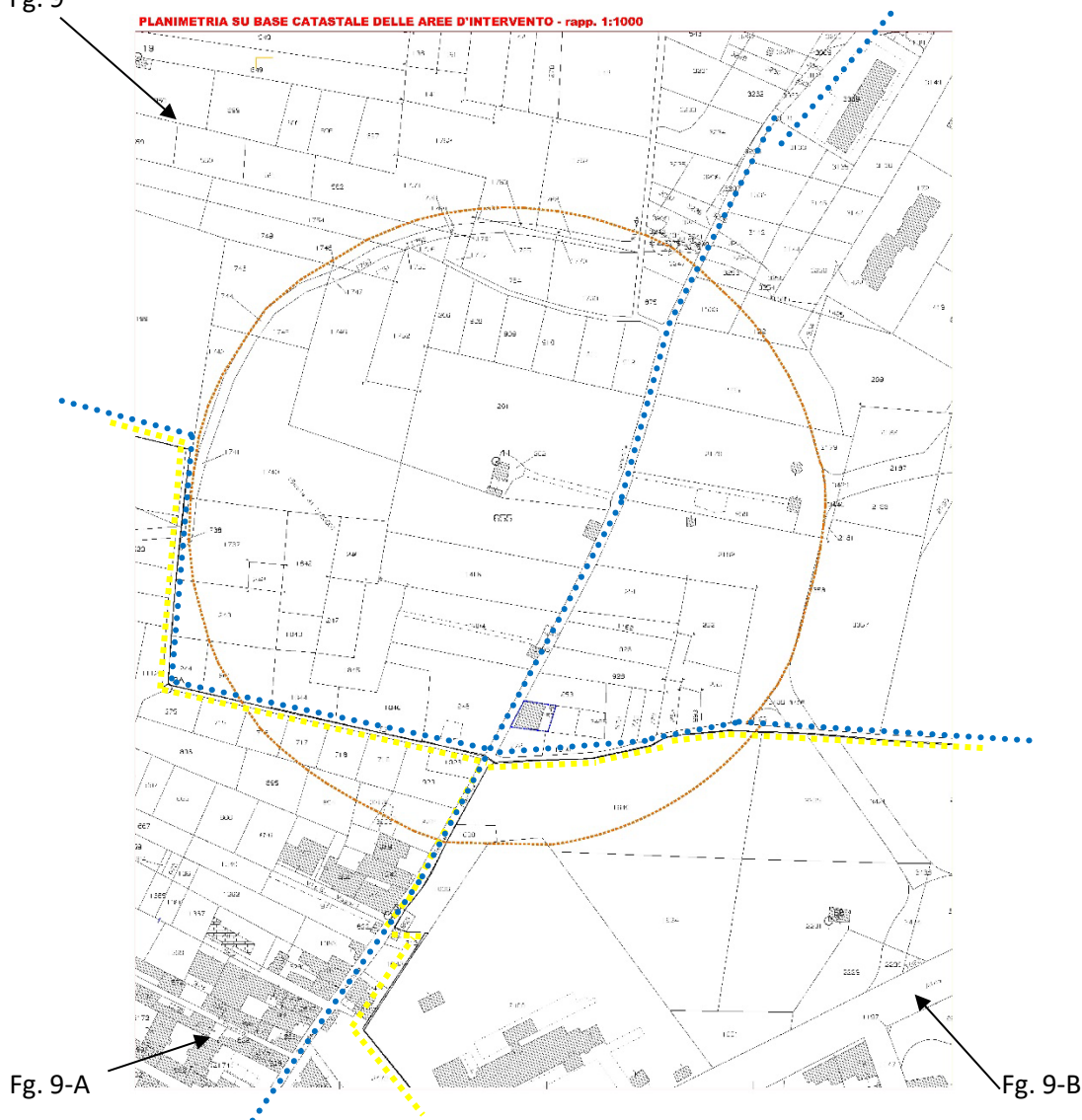
La maglia interessata ha forma circolare e confina con le zone inedificate di espansione di P.R.G., zona ospedaliera, parco urbano, Viale A. Moro ed include parte della civica Via Marina Vecchia.

Circa le particelle al contorno del comparto da frazionare che contribuiscono alla determinazione della superficie territoriale, si sono individuate le superfici e le linee di frazionamento su base aerofotogrammetrico (determinando quindi la superficie reale) che è quella inserita nelle tabelle delle proprietà con i dati catastali.

CONGRUITA' TRA LA SUPERFICIE REALE E QUELLA CATASTALE

La superficie totale di comparto è pari a 75.256 mq di cui 231 mq sono esclusi poiché coincidenti con la particella n.571, in parte stralciata ne viene che, la superficie reale della maglia oggetto dell'intervento sia pari a mq 75.025; dato congruente con la somma delle superfici catastali delle particelle ricadenti nel P.d.L. e così come risulta dalla documentazione catastale già allegata in originale agli elaborati di progetto. L'area interessata ricade catastalmente su tre distinti fogli di mappa, rispettivamente: Fg.9/Fg.9-A/Fg.9-B, uniti dal catasto su di una unica planimetria, della quale segue lo stralcio ed individuata da una circonferenza in conformità con la tipizzazione "C4" di P.R.G., che individua tutte le particelle ricadenti nella zona di piano ma che graficamente, non ne conserva la geometria infatti, alcune delle particelle poste a ridosso del confine della maglia, come da visura, concorrono solo in parte alla determinazione della superficie di piano, detta superficie è stata calcolata con l'ausilio di programmi di grafica applicati su base catastale informatizzata e verificata anche su AfG.

Fig. 9



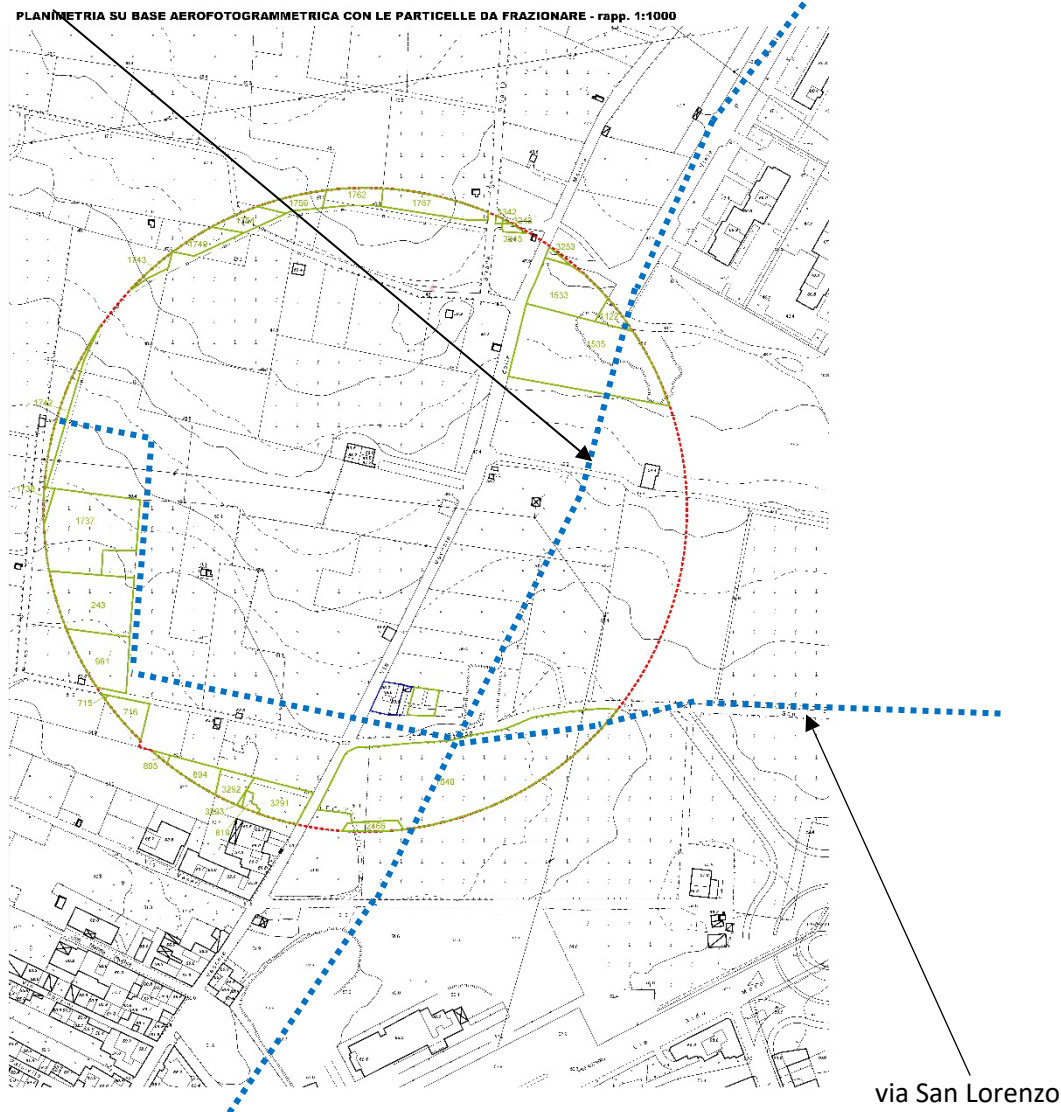
Costituisce distinta particella catastale ogni porzione continua di terreno. Nel caso di fogli contigui e separati, la medesima particella perde la sua unicità non trovando continuità grafica nel passaggio tra fogli accostati, pur conservando naturalmente la sua dimensione catastale.

Lottizzazione delle maglie ricadenti in zona di nuova espansione MAGLIA C4.1

Sulla planimetria catastale, in corrispondenza delle strade, le vie "San Lorenzo" e "della Marina Vecchia", si può apprezzare l'unione dei tre fogli; la ricomposizione degli stessi in una mappa ne procura lo slittamento di alcune particelle. Il disallineamento è ancora più evidente guardando la nuova strada di Piano, in parte già realizzata e contraddistinta sulla planimetria catastale con numero di particelle 3405/3421.

La determinazione delle superfici particellari che concorrono alla definizione della superficie utile di Comparto, sono coerenti con le visure, quelle frazionate invece concorrono solo in parte alla determinazione della superficie di comparto e sono state calcolate geometricamente con metodo Cad sulla planimetria AfG che segue.

via della Marina Vecchia



VIABILITA'

Alle maglie si potrà accedere:

- per mobilità lenta (pedonale e ciclabile) dalla civica Via Marina Vecchia;
- per mobilità veloce (veicolare) dalla strada circolare a corona del P.d.L., da una strada di piano già realizzata, che si dirama da Viale A. Moro.

In definitiva, nel P.d.L. è prevista la realizzazione della strada a corona della maglia C4.1, di tipo a raso; in particolare nel tratto di strada a raccordo tra v.le Edison e v.le Mennea è stata **prevista** una doppia careggiata, ciascuna con doppia corsia, di cui una (quella interna) da **realizzare** con una sezione pari a m 12.50 all'interno dell'area di Comparto di cui trattasi. **Completa tale raccordo la proposta progettuale di due roatorie da realizzare in parte su aree comprese nel Comparto ed in parte esterne; tanto per rendere funzionale le due strade urbane di cui innanzi, esistenti ed a quattro corsie.** La restante viabilità a corona della maglia C4.1 sarà realizzata con una careggiata a doppia corsia, sempre con sezione pari a m 12.50 con inclusa una roatoria tutta compresa nel Comparto a disimpegno della via Pietro Carbonara. La superficie totale destinata alla viabilità pubblica del P.d.L. è di 22.035 m². In tabella inserita nella tav. "5" sono indicate le superfici della viabilità e la sua rappresentazione grafica.

Nel comparto le zone destinate a parcheggi pubblici sono reperibili nelle aree destinate a standard urbanistici per una nuova "centralità cittadina" è auspicabile che a convenzionamento il Comune possa progettare una nuova piazza urbana verde con sottoposti in una parte, parcheggi urbani di uso pubblico, di tanto tiene conto la progettazione urbanistica.

Nelle costruzioni private, o nelle aree di pertinenza delle stesse dovranno essere previsti appositi spazi per parcheggi privati secondo quanto previsto dalle norme vigenti. Questi ultimi sono stati previsti esclusivamente interrati.

STATO DEI LUOGHI

La relazione geologica redatta dal Dott. Geol. Fabio Luparelli riporta lo stato dei luoghi, le conoscenze stratigrafiche del territorio e i dati reperiti che permettono di delineare la seguente sintesi del quadro geologico, idrogeologico, geomorfologico, sismico e geomeccanico relativo al territorio e al sottosuolo di fondazione inerente il Piano di Lottizzazione della maglia ricadente in zona di nuova espansione "C4" – Maglia C4.1 del Comune di Triggiano (BA).

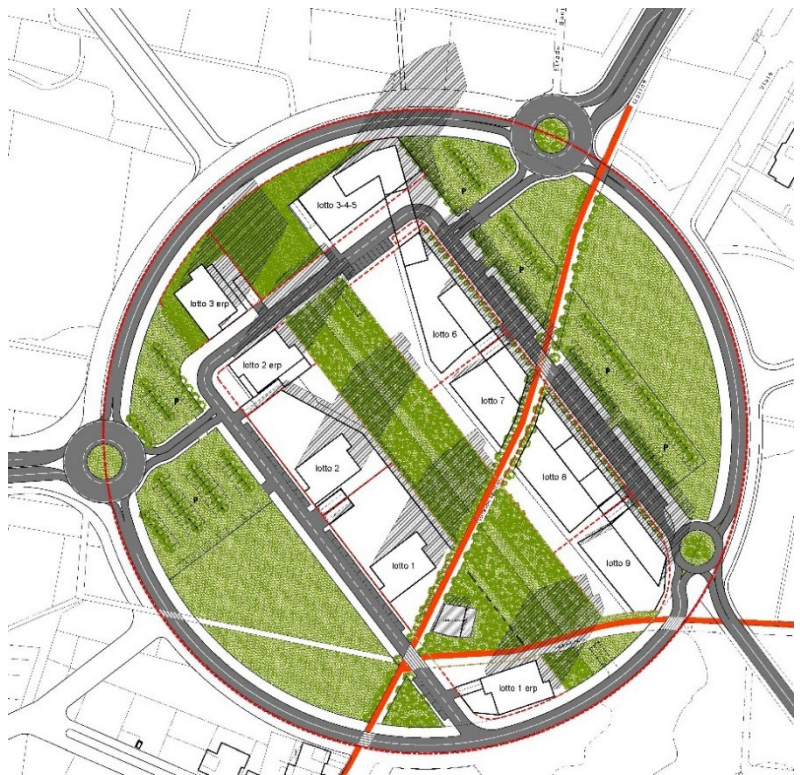
1. Considerando la massima escursione piezometrica, le ulteriori variazioni legate alla ricarica stagionale, le tendenze dell'innalzamento eustatico nei prossimi anni e l'altezza di risalita capillare, la falda idrica sotterranea non interferisce con l'opera in esame;
2. In base alle stratigrafie dei carotaggi e alle quote topografiche, il piano di posa delle fondazioni corrisponderà all'affioramento della formazione del Calcarenite di Gravina entro i primi 3 m di profondità dall'attuale piano di calpestio e della formazione del Calcere di Bari per profondità maggiori;
3. Dalla consultazione della carta della Zonazione Sismica Nazionale, in merito a quanto espresso dall'O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003, dalle modifiche allo stesso apportate dal Consiglio dei ministri con ordinanza n. 3431 del 03.05.2005, dall'O.P.C.M. n. 3519 del 28.04.2006, risulta che l'area ricade in zona sismica 3 (livello di pericolosità basso) con $ag\ 0,050-0,075$;
4. La caratterizzazione del sottosuolo di fondazione come da D.M. del 17/01/2018 e relativa circolare esplicativa dell'anno seguente, è riferibile rispettivamente a quanto suddetto nel precedente punto 2. alla Categoria B e A della classificazione di cui alla tabella n. 3.2.II delle Norme Tecniche di Costruzione vigenti a seconda della profondità del piano di imposta della fondazione.

LINEE GUIDA PROGETTUALI

Si ritiene indispensabile, per la comprensione e la corretta esecuzione del progetto di Lottizzazione oggetto della presente relazione, riportare qui di seguito le linee guida compositive.

1. Il progetto è stato redatto privilegiando e valorizzando in primis gli spazi fruibili pubblicamente al fine di realizzare una percezione spaziale varia ed eterogenea, contornata da eventi architettonici diversi, tale da favorire l'aggregazione sociale e la creazione spontanea di realtà dinamiche e vivaci;

2. Conseguentemente a quanto espresso prima, si è voluto creare uno spazio fluido e fruibile da tutti in maniera continuativa. In tal senso, sono venute a mancare le differenze tra spazi pubblici e spazi privati ad uso pubblico ed i parcheggi privati sono stati portati a livello interrato.
3. Lo spazio è caratterizzato da percezioni prospettiche varie, dovute agli allineamenti degli edifici e da diversi livelli di fruizione (tav. 10). Da una parte la presenza delle torri rivolte verso il nuovo polo industriale di Bari ed il collegamento con la SS100, quali segni urbani visibili in lontananza, e dall'altra la presenza di edifici in linea a richiamo dell'edificato limitrofo, caratterizzano uno spazio interno i cui percorsi sono regolati dalla forma dei volumi. La creazione di spazi fruibili su due livelli (all'interno dei due blocchi di edifici in linea, sopra i locali a terziario nei pressi delle torri) permette di creare quanto descritto prima.
4. L'attenzione alla mobilità lenta (pedonale e ciclabile) ha permesso di creare un percorso ideale di fruizione dell'ampia zona centrale della lottizzazione:
 - l'attraversamento trasversale di via della Marina Vecchia da trasformarsi esclusivamente in percorso pedonale e ciclabile con la volontà contestuale di mantenerne traccia nel nuovo assetto del territorio, anche attraversando edifici in progetto e condizionando il loro orientamento.
5. Attenzione a separare la mobilità veicolare lenta da quella a carattere extra – urbana.
6. La mobilità veicolare a carattere locale, si pone sul prolungamento di quanto previsto da P.R.G. nella delimitazione della maglia C4.2. a partire a Viale Aldo Moro.
7. Quanto espresso al punto 3 si realizza anche tramite un trattamento di facciate e prospetti omogeneo, che non si caratterizzi tra “principale” e secondario”, con l'opportuna introduzione di spazi filtro tra esterno ed interno (logge, balconi...).
8. Gli edifici progettati per l'ERP si pongono in continuità con il costruito privato e ne mantengono le caratteristiche tipologiche, al fine di non essere trattati in maniera differente dagli altri edifici. A tal fine, anche la loro dislocazione nella lottizzazione garantisce l'integrazione sociale con il resto del progetto, diventando protagonisti, alla pari degli altri edifici.
9. L'attenzione alla sostenibilità energetica degli edifici e la volontà di rendere il verde protagonista del progetto, non relegato in ambiti residuali, impone una progettazione contestuale e coordinata degli spazi pubblici e degli edifici (in particolar modo dell'involucro edilizio).



SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO

In riferimento alla L.R. n.13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", i nuovi edifici potranno usufruire degli incentivi previsti, se dotati di Protocollo di Sostenibilità Ambientale (Itaca), così come disciplinato dagli emendamenti comunali al momento del rilascio del Permesso di Costruire. Gli eventuali incrementi volumetrici potranno raggiungere il 10% e non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali.

RELAZIONE DELLE AREE COMPROMESSE

INTRODUZIONE

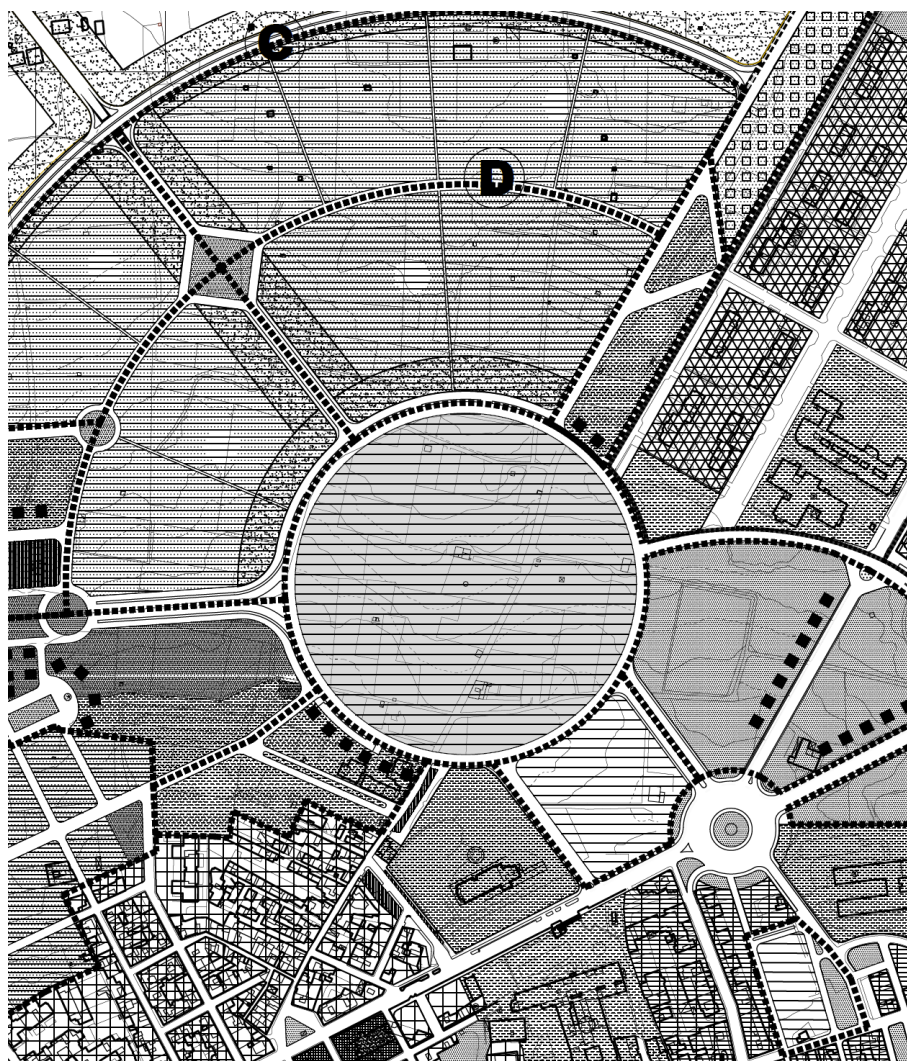
La presente relazione è stata redatta ai fini della verifica delle cosiddette “aree compromesse” definite dal Norme Tecniche di esecuzione del Piano Regolatore di Triggiano, ubicate all’interno del perimetro della Maglia di nuova espansione C4.1

RIFERIMENTI

Il Comune di Triggiano è dotato di strumento urbanistico vigente: il P.R.G. adottato con delibera Consiliare del “Commissario ad acta” n. 1 del 12.01.2001 e vigente in seguito a Delibera di Giunta Municipale n.131 del 04/10/2005.

Il presente piano di lottizzazione relativo alla Maglia di nuova espansione C4.1 C4.1 è inserita nel vigente P.R.G. per una superficie totale 75.256 m², al netto della semivia destinata alla viabilità a corona del P.d.L., prevista nel P.R.G. .

Si riporta, qui di seguito, lo stralcio del P.R.G. vigente.



fabbricabilità superiore a quello stabilito da questo P.R.G., vanno escluse dal calcolo dell'indice di fabbricabilità di comparto e stralciate dal comparto.

PREESISTENZE

Dal rilievo sul posto e dalle analisi delle cartografie catastali, risultano essere presenti alcuni manufatti sull'area interessata dalla lottizzazione, di cui molti a servizio delle attività agricole (piccoli depositi) o delle reti infrastrutturali presenti. Tali manufatti saranno in gran parte demoliti in fase di realizzazione della lottizzazione.

In particolare, risulta essere presente anche un casolare in muratura portante e coperta a volta, databile intorno ai primi anni del Novecento, testimonianza delle modalità costruttive tradizionali locali.



Vista dall'alto (fonte: Google Earth)



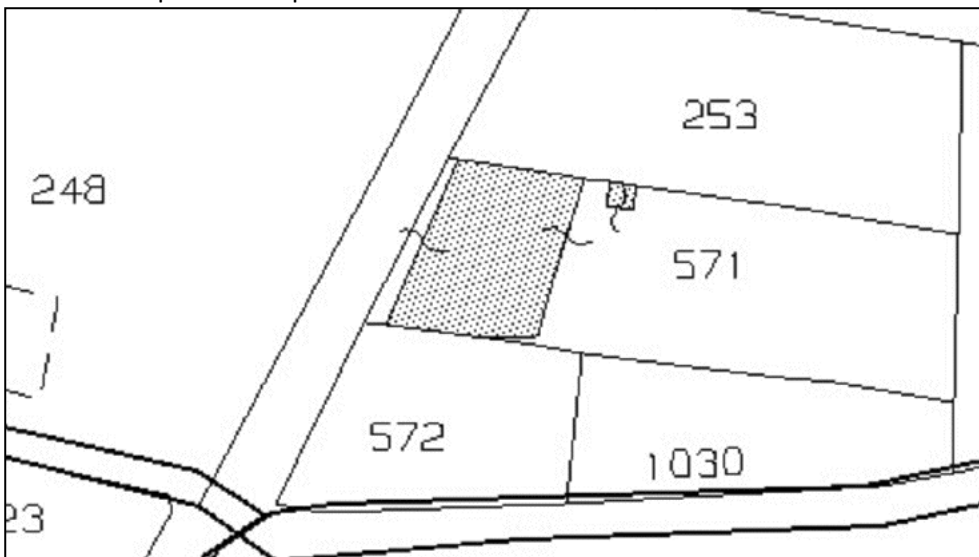
Vista dell'immobile da via della Marina Vecchia (fonte: Google Earth)

Lottizzazione delle maglie ricadenti in zona di nuova espansione
MAGLIA C4.1



Vista dell'immobile da via della Marina Vecchia (fonte: Google Earth)

Esso è attualmente censito al Foglio 9, p.lla 571 sub.3 al Catasto fabbricati, con la consistenza di 5 vani, su di un'area di pertinenza pari a 396 m² censita al Catasto Terreni.



Dati riportati al Catasto Terreni:

Lottizzazione delle maglie ricadenti in zona di nuova espansione
MAGLIA C4.1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 9 Particella 571

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 396 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 18/05/2022 Pratica n. BA0131123 in atti dal 18/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4211010.17/05/2022 presentato il 18/05/2022 (n. 131123.1/2022)

> **Dati identificativi**

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 9 Particella 571

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 01/08/1977

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 9 N. 1320,570

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 9 Particella 571

Dati riportati al Catasto Fabbricati:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 9 Particella 571 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 322,79

Categoria A/4^a, Classe 3, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA MARINA VECCHIA n. 31 Piano T-S1

Dati di superficie: Totale: 228 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 209 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 29/07/2022 Pratica n. BA0196435 in atti dal 01/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5819417.29/07/2022 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 196435.1/2022)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 9 Particella 571 Subalterno 3

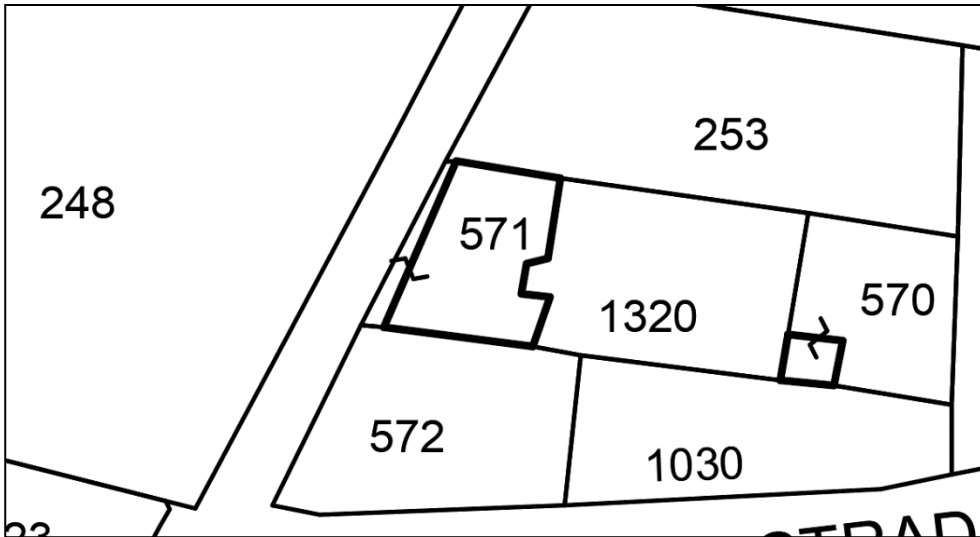
VARIAZIONE del 29/07/2022 Pratica n. BA0196435 in atti dal 01/08/2022 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 196435.1/2022)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIGGIANO (L425) (BA)

Foglio 9 Particella 571

Alla data di approvazione del Piano regolatore generale (04/10/2005), la superficie dell'attuale particella 571 era organizzata diversamente: l'area posteriore era intestata ad altro proprietario, censita alla particella 1320 al catasto Terreni (oggi soppressa), e l'estensione della particella 571 era così ridotta a 142m².



Data: 18/03/2008 - Ora: 12.01.36

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2008

Visura n.: BA0154915 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di TRIGGIANO (Codice: L425)								
Catasto Terreni		Provincia di BARI								
		Foglio: 9 Particella: 571								
Area di enti urbani e promiscui										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	9	571		-	ENTE URBANO	01 42				Impianto meccanografico del 01/08/1977
Notifica						Partita	1			

VERIFICA

La presente verifica è finalizzata al calcolo dell'indice di fabbricabilità rapportato all'edificio in oggetto ed alle sue aree collegate.

Il P.R.G., adottato con delibera del "Commissario ad acta" del 12/01/2001, prevede per il comparto oggetto di Lottizzazione nell'art.101 "Zone C4" Zona Mista Residenziale Direzionale Ex Piano di Fabbricazione le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale 1,38 m³/m² per residenza;
- indice di fabbricabilità territoriale 0,87 m³/m² per altre destinazioni.

Per un totale pari a 2.25 m³/m².

Alla data di approvazione del Piano regolatore generale, la particella 571 ricopriva un'area pari a 142 m². Su di essa insiste tutt'oggi un immobile costituito da un livello fuori terra, la cui sagoma è pari a circa 173m².

Applicando l'altezza teorica pari a 3.50m al piano terra, il volume del fabbricato esistente risulta essere:
173m² * 3.50m = 605.50m³

Rapportando il volume del fabbricato esistente con la sua superficie fondiaria alla data di approvazione del Piano Regolatore Generale, si ottiene il relativo indice di fabbricabilità fondiaria:

$$I.f.f. = 605.50m^3 / 173m^2 = 3.50$$

