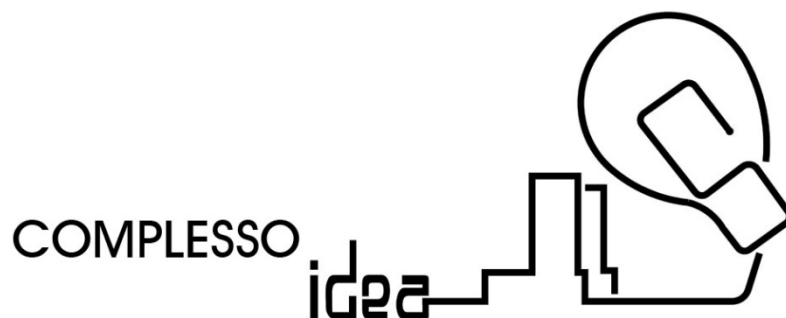


COMUNE DI TRIGGIANO

BARI

LOTTIZZAZIONE DELLE MAGLIE RICADENTI IN ZONA DI
NUOVA ESPANSIONE "C4":
Maglie C4.1



ELABORATO: E

DATA

ottobre 2023

Compendio delle norme tecniche di attuazione

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

ART.1: Finalità	1
ART.2: Elaborati costituenti il piano	1
ART.3: Definizioni	3
ART.4: Norme vincolanti	3
ART.7: Indicazioni progettuali	4
ART.8: Destinazione d'uso.....	5
ART.9: Aree per la residenza	5
ART.10: Norme sui tipi edilizi	6
ART.11: Opere di urbanizzazione primaria	6
ART.12: Opere di urbanizzazione secondaria.....	7
ART.13: Lotti misti residenziale-terziario.....	7
ART.14: Distacchi e altezze dei fabbricati	7
ART.15: Requisiti edilizia residenziale	7
ART.16: Aree libere.....	8
ART.17: Captazione passiva di energia solare.....	8
ART.18: Parcheggi.....	8
ART.19: Aspetti tecnologici	8
ART.20: Regole per l'esecuzione	10
ART.21: Deroche.....	11
ART.22: Aree stralciate e fabbricati esistenti	11
ART.23: Programma di attuazione degli interventi	11
ART.24: Modalità di attuazione	11
ART.25: Progettazione esecutiva.....	12

ART.1: Finalità

Le presenti norme regolano l'attuazione delle trasformazioni urbanistico-edilizie del Piano di Lottizzazione che interessa le maglie C4.1 e C4.2, descritte nel Piano Regolatore Generale del Comune ed approvato con delibera di Giunta regionale n.480 del 13/04/2007. In particolare, si fa riferimento a quanto descritto negli artt. 97 (Zone di espansione "C") e 101 (Zone "C4", zona mista residenziale – direzionale dell'ex piano di fabbricazione) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed alle aree individuate dal perimetro indicato negli stralci planimetrici di P.R.G. rappresentati nella tav.1 del presente Piano di Lottizzazione, di iniziativa privata e finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia mista residenziale (privata e pubblica) – direzionale/commerciale e delle opere di urbanizzazione ad essi correlate.

Nelle zone di espansione "C4", ex P.d.F., gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare tutto il comparto o il sub comparto, come definito dall'art.11 e perimetrato nel Piano Regolatore Generale e rispettare le seguenti prescrizioni:

- Destinazioni specifiche: residenza e terziario direzionale/commerciale.

Su tali superfici gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità territoriale =Ift = complessivi mc/mq 2.25 di cui 1.38 mc/mq per la residenza e 0.87 mc/mq per terziario;
- Altezza massima dei fabbricati =Hmax= 40 mt;
- Rapporto di copertura =Rtc = 70%;
- Parcheggi =P= 2mq. ogni 10 mc.
- Distanza dai confini=Dc= H/2, minimo m.5,00.
- Distanza tra i fabbricati =Df = H1/2+H2/2 con minimo m.10,00 o nulla.

Devono essere reperiti standard urbanistici in funzione delle destinazioni d'uso residenziale, pari a 18mq/100mc.

Le superfici a parcheggio privato possono essere reperite anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni, in maniera interrata o fuori terra in autosilos, la cui volumetria non costituisce cubatura ai fini del conteggio consentito in zona, ma la cui destinazione d'uso non potrà mai essere mutata e dovrà essere comunque esplicitata in apposita Convenzione.

Le aree pubbliche a carattere terziario-direzionale/commerciale possono mantenere la proprietà privata, ma su di esse deve esserne garantito l'uso pubblico con apposita Convenzione; i volumi con carattere terziario-direzionale/commerciale rispetteranno quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 2/4/68 n.1444.

ART.2: Elaborati costituenti il piano

Gli elaborati di piano descrivono le caratteristiche degli edifici pubblici e privati, il dimensionamento delle superfici e delle volumetrie, perimetrano le superfici sia pubbliche che private, nonché degli spazi pubblici e privati ad uso pubblico fornendo le linee guida per la progettazione che saranno meglio illustrate nei seguenti articoli.

Il piano di lottizzazione comprende i seguenti elaborati:

ELABORATI GENERALI

A	Relazione tecnico-illustrativa del progetto	
B	Elenco catastale delle proprietà	
C	Relazione geologica	
D	Relazione di compatibilità paesaggistica	
E	Norme tecniche di attuazione	
F	Schema di convenzione	

PROGETTO URBANISTICO

ELABORATI	CONTENUTO	SCALA
AA.01	<ul style="list-style-type: none"> • Stralcio P.R.G. – Tav 11 • localizzazione su ortofoto • stralcio catastale • stralcio catastale con inserimento del progetto • stralcio AFG • Stralcio AFG con inserimento del progetto • Stralcio P.R.G. – Tav 9/A • Stralcio PRG – Tav 9/A con inserimento del progetto 	1:4000 – 1:2000
AA.02	<ul style="list-style-type: none"> • Piano Quotato dello stato di fatto - Rilievo celerimetrico quotato del terreno con indicazione delle piantumazioni e degli edifici esistenti da demolire • Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa • Profili altimetrici – sezioni territoriali 	1:1000
AA.03	<ul style="list-style-type: none"> • Estratto mappa catasto terreni • Planimetria su base catastale delle aree d'intervento con indicazione delle superfici stralciate • Elenco catastale delle proprietà • Dimostrazione delle particelle catastali frazionate • Indice e parametri urbanistico edilizi 	1:1000
AA.04	<ul style="list-style-type: none"> • Planimetria di progetto con indicazione delle strade, piazze e spazi pubblici • Elenco catastale delle proprietà – millesimi proprietari firmatari • Tabella lotti di edilizia privata ed ERP 	1:1000
AA.05	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto degli standards urbanistici - Planimetria con dimostrazione delle superfici private • Tabella dimostrativa delle superfici 	1:1000
AA.06	<ul style="list-style-type: none"> • Planovolumetria 	1:1000
AA.07	<ul style="list-style-type: none"> • Sezioni di progetto 	1:1000
AA.08	<ul style="list-style-type: none"> • Planimetria con lotti di intervento e destinazioni d'uso degli edifici 	1:1000
AA.09	<ul style="list-style-type: none"> • Tipologie edilizie 	1:200

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

RT-UP	Relazione Tecnico-Illustrativa	RT-UP
CM-UP	Stima delle opere	CM-UP

Tav. 01-UP	PAESAGGIO/GEO MORFOLOGICA	<ul style="list-style-type: none"> • Planimetrie con relazione di compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti • Progetti di minimizzazione delle superfici impermeabilizzate e sviluppo di opere che favoriscano l'evaporazione dell'acqua e l'assorbimento delle acque nel sottosuolo 	1:1000
Tav. 02-UP	VIABILITA'	<ul style="list-style-type: none"> • Viabilità - Planimetria con sensi di marcia • Viabilità – Sezioni tipo • Viabilità - planimetria quotata • Viabilità - profili longitudinali 	1:1000
Tav. 03-UP	RETE FOGNA. NERA	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti - Planimetria rete fognatura nera 	1:1000
Tav. 04-UP	RETE FOGNA BIANCA	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti - Planimetria rete acque meteoriche 	1:1000
Tav. 05-UP	RETE IDRICA	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti - Planimetria rete idrica 	1:1000
Tav. 06-UP	RETE GAS	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti - Planimetria rete gas 	1:1000
Tav. 07-UP	IMPIANTI ELETTRICI	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti - Planimetria rete pubblica illuminazione 	1:1000
Tav. 08-UP	IMPIANTI ELETTRICI	<ul style="list-style-type: none"> • Impianti - Planimetria predisposizione e distribuzione elettrica 	1:1000

Per quanto non espressamente contenuto nella presente normativa tecnica si rimanda alle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle Norme Tecniche di Esecuzione del vigente PRG e che comunque prevarranno sulle presenti norme.

ART.3: Definizioni

Nel presente progetto di lottizzazione valgono le seguenti definizioni:

a) Comparto

Secondo l'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, l'area assoggettata a trasformazione edificatoria dal Piano di Lottizzazione costituisce un "Comparto". Il comparto, definito dall'art. 15 della L.R. n.6/1979 e successive modificazioni, costituisce una "unità di nuovo intervento e/o di ristrutturazione urbanistico ed edilizia", 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.

Il comparto è un'aggregazione di suoli funzionali la realizzazione di più unità architettoniche omogenee che comprendono, nei singoli lotti, sia gli spazi per la realizzazione di edifici a destinazione mista residenziale e direzionale, sia gli spazi per l'edilizia convenzionata (edifici E.R.P.).

Il comparto così definito non costituisce lotto di minimo d'intervento, ma è funzionale esclusivamente al convenzionamento ed alla ricerca di un intervento architettonico unitario; ed è singolarmente convenzionabile, in quanto comprende le superfici da riservare per norma, agli standard urbanistici.

b) Unità minima d'intervento

Si intende per unità minima d'intervento il singolo fabbricato, con destinazione d'uso mista nell'ambito di ogni lotto.

c) Lotto

Per lotto si intende l'area suscettibile di volumetria corrispondente ad una o più unità minime d'intervento, singolarmente realizzabili, a seguito di avvenuto convenzionamento del comparto.

ART.4: Norme vincolanti

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

- a) le prescrizioni di P.R.G.;
- b) la convenzione;
- c) il perimetro delle aree di intervento;
- d) la viabilità interna sia carrabile che pedonale;
- e) le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondarie;
- f) le destinazioni d'uso delle aree;
- g) le sagome di massimo ingombro dei volumi fuori terra;
- h) la dislocazione degli edifici/torre così come prevista ed indicata negli elaborati di progetto e le loro caratteristiche, ossia: gli allineamenti (Tav.04), l'altezza massima dei corpi di fabbrica come da Norme Tecniche del P.R.G.; le sagome di massimo ingombro definite negli allegati di piano; la metrica lineare, che potrà avere al massimo una tolleranza dell'1%;
- i) la dislocazione degli edifici in linea così come previsto negli elaborati di progetto e le loro caratteristiche, ossia: gli allineamenti, l'altezza massima dei corpi di fabbrica come da Norme Tecniche del P.R.G.; le sagome di massimo ingombro definite negli allegati di piano; la metrica lineare che potrà avere al massimo una tolleranza dell'1%;
- j) la progettazione degli edifici dovrà essere coordinata per quanto concerne le altezze degli edifici e delle cortine stradali, i materiali, le finiture e i colori;

- k) la progettazione dei singoli lotti in un'unica fase, potendo richiedere i titoli abilitativi per unità minime d'intervento;
- l) la destinazione per la realizzazione di balconi o logge in corrispondenza delle zone soggiorno-pranzo dei soli piani a carattere residenziale di superfici esterne nella dimensione minima pari a 12 mq;
- m) la scelta del rivestimento lapideo per le volumetrie a piano terra;
- n) l'inesistenza di una gerarchia dei prospetti, ovvero un equo trattamento delle facciate degli edifici in termini di finiture e materiali;
- o) la previsione, per i piani a residenza, di balconi lungo il perimetro libero del piano per una misura minima pari al 65% dello stesso;
- p) la predisposizione di opportune schermature mediante pannelli frangisole e fotovoltaici, tappeti erbosi, reti stirate, o altro con la medesima funzione, per la schermatura degli spazi dedicati a servizi, aree lavanderia ed asciugatoi, terminali di impianti tecnologici (climatizzazione o altro). Il tutto a costituirne motivo architettonico integrato nel prospetto;
- q) l'individuazione a livello delle coperture (comprese quelle delle piastre commerciali), di aree da destinare all'ubicazione di impianti, spazi tecnici e servizi (ivi compresi il torrino scale e gli ascensori), da schermare con gli stessi elementi architettonici previsti per i prospetti. Il tutto a costituirne motivo architettonico integrato tra copertura e prospetto;
- r) l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili, quali pannelli fotovoltaici e solari, sonde geotermiche, mini turbine eoliche o altro che lo sviluppo tecnologico possa permettere, in modo tale da garantire una produzione di energia elettrica non inferiore ad 1 kilowatt per ciascuna unità abitativa e contribuire al contenimento dei consumi energetici dell'unità stessa;
- s) predisposizione, in sede di progetto esecutivo, di superfici architettonicamente integrate per l'ubicazione degli impianti a servizio dei locali a terziario.

ART.7: Indicazioni progettuali

Di seguito si riportano alcune indicazioni a carattere non vincolante, per la progettazione esecutiva degli edifici.

- a) gli schemi e le tipologie riportati in progetto sono indicativi e possono essere liberamente modificati nel rispetto delle normative vigenti; sarà possibile variare il numero delle unità abitative e dei locali destinati a terziario all'interno del lotto;
- a) l'altezza utile dei vani abitabili indicata in sezione non è vincolante, essa può essere modificata nel rispetto delle normative vigenti; sarà possibile la fusione di volumi sovrapposti per realizzare per esempio locali o vani in genere a doppia altezza;
- b) è consentita la progettazione e la realizzazione unitaria di più lotti di edilizia privata contigui, nel rispetto delle volumetrie, delle superfici massime coperte e dell'altezza massima complessiva assegnati dal Piano ai singoli lotti;
- c) nel rispetto delle tipologie e delle sagome previste, sarà possibile l'accorpamento o il frazionamento delle volumetrie;
- d) gli schemi distributivi delle tipologie edilizie riportati nelle tavole di progetto esemplificano il possibile e razionale utilizzo delle quantità di superficie coperta e delle volumetrie massime consentite dal Piano. Tali schemi, potranno essere variati nelle successive fasi progettuali, 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 né di superficie utile lorda del terziario (uffici e locali commerciali). Quest'ultima peraltro determina il dimensionamento degli standard per

terziario, calcolato nella misura di 80mq/100mq di superficie utile lorda per terziario (art. 5 D.M. 1444 DEL 2/4/68);

- e) è auspicabile il trattamento a verde (fioriere fisse integrate ai solai o tappeti erbosi verticali), per i piani destinati a residenza, del perimetro dei balconi, da prevedersi nella misura minima pari al 70% degli stessi. Sono escluse dal computo del perimetro dei balconi le parti occupate da strutture verticali per la captazione dell'energia solare (da trasferire nelle possibilità progettuali);
- f) è auspicabile la predisposizione di una superficie o di un vano tecnico, ubicato preferibilmente al vano interrato, ove sia prevedibile la localizzazione di contenitori condominiali per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- g) è auspicabile la predisposizione di cavedi tecnici accessibili da ogni piano, collegati con i contenitori condominiali di cui al punto precedente.

ART.8: Destinazione d'uso

Il Piano di Lottizzazione è costituito da aree con diversa destinazione: residenziale, terziario/ direzionale, standards, viabilità. Nel seguito se ne riportano le principali caratteristiche.

a) Aree residenziali:

Sono riservate alla residenza e ripartite in:

- aree per l'edilizia residenziale privata - tipologia torre e linea;
- aree per l'edilizia residenziale pubblica - tipologia torre.

b) Aree per standards:

Così come disposto dal D.M. n.1444 del 2/4/68, sono le aree destinate agli spazi pubblici, al verde, ai parcheggi ed alle attività collettive e sono rappresentate nella planimetria di progetto Tavola 5 "Destinazioni Urbanistiche". L'uso edificatorio di tali aree e la loro definitiva sistemazione sarà assoggettata alla programmazione dell'Amministrazione Comunale.

c) Aree terziario/direzionali/commerciale:

Sono riservati ad uso terziario/direzionale/commerciale i piani terra ed i primi di ogni edificio privato ed ERP, concentrando la restante volumetria in edificio a ciò destinato. Saranno preferibilmente adibiti ad uso terziario i piani degli edifici ubicati in prossimità delle aree private ad uso pubblico. Entro i limiti previsti dal presente P.d.L. a tali aree corrispondono spazi esterni, quantificati così come indicato al punto 2 del comma 5 del D.M. 02/04/1968 n° 1444 ed accorpati alle aree a standard.

d) Aree per sedi viarie (pubbliche e private) e parcheggi pubblici:

La viabilità del Piano di Lottizzazione è definita nelle tavole n. 4 e n. 02 UP delle opere di urbanizzazione di progetto. Le strade destinate al traffico cittadino veicolare devono essere adeguatamente sistemate ed arredate al finito, con la sola esclusione della segnaletica orizzontale e verticale, che sarà eseguita dall'Amministrazione Comunale.

Le zone destinate a parcheggio pubblico dovranno essere particolarmente curate con sistemazione di verde (alberi ad alto fusto) ed arredo urbano. Le aree destinate a parcheggi pubblici a raso (vedi Tav. 4), le superfici destinate agli stalli delle autovetture saranno di tipo permeabile, realizzabile con prato armato.

L'omogeneità del progetto deve essere garantita da un razionale intervento e dalla cura da dedicare alla scelta delle finiture, del resto già indicate tra le norme vincolanti di progetto.

ART.9: Aree per la residenza

L'area di Comparto si estende su una superficie territoriale mq. 75.025.

Le cubature per la residenza sono equivalenti ad 1,38 mc/mq della superficie territoriale e sono distribuite in base superficie di comparto già indicata.

Nel comparto i corpi edilizi dovranno seguire l'andamento planimetrico e altimetrico previsto dagli elaborati di piano; le tipologie delle unità immobiliari, riportate in tav. 09, hanno carattere indicativo e quindi potranno variare in superficie e numero di unità, nel rispetto delle sagome limite stabilite nei grafici di progetto e delle altezze massime di piano.

Occorre inoltre osservare il rispetto della unitarietà nella composizione e nelle caratteristiche architettoniche degli edifici; analogamente, le zone pedonali private ad uso pubblico quali portici, vialetti e quant'altro, dovranno essere sistemate con elementi di arredo urbano (panchine, apparecchi illuminanti, fioriere, ecc...) e pavimentate con materiale omogeneo per ogni lotto d'intervento.

Nei singoli lotti o per insiemi di lotti, i parcheggi privati saranno reperiti esclusivamente ai piani interrati.

In ciascun lotto gli spazi liberi non interessati dalle costruzioni e dalle rampe di accesso ai piani interrati, dovranno essere sistemati a spazi condominiali ed attrezzati come da Piano di Lottizzazione.

I lotti privati di intervento saranno realizzati senza soluzione di continuità, tra loro e nei confronti degli spazi pubblici, non prevedendo la realizzazione di recinzioni fra lotti edificatori, sui confini verso strada o nei confronti delle aree per gli standard.

ART.10: Norme sui tipi edilizi

a) Le pareti:

Saranno vincolanti al fine di garantire l'omogeneità dei fronti: il rivestimento lapideo per le volumetrie destinate a terziario/direzionale e le schermature delle aree comuni condominiali destinate all'alloggio dei servizi e degli spazi stenditoio, da realizzarsi per mezzo di pannelli fotovoltaici e frangisole o con l'ausilio di griglie rivestite di tappeti erbosi o reti stirate.

Con riferimento alle bucatore, sono indicative le tipologie edilizie di progetto e comunque i prospetti saranno progettati come fronti principali.

b) Altezza dei piani:

L'altezza netta minima del piano terra destinato ad accogliere i locali commerciali sarà fissata in ml. 3,50, mentre i piani fuori terra, sia per il terziario/direzionale che per la residenza (per le unità immobiliari sia private che pubbliche) è sempre pari a ml. 2,70. In caso di locali a doppia altezza, si rispetteranno gli allineamenti previsti nel P.d.L.

c) I volumi

I volumi di progetto sono da considerarsi i massimi consentiti.

Sarà esclusa da questa volumetria quella che rinvenga dal calcolo dei volumi tecnici posti sia al livello del lastrico solare che dei torrioni scala, nonché quant'altro non incida sull'incremento della cubatura.

Il profilo volumetrico dei vani tecnici sarà coordinato in sede di progetto sia con la sagoma volumetrica dell'edificio che con quella appartenenti agli altri corpi di fabbrica.

d) Il colore

Nel comparto, il colore di tutti i volumi emergenti rispetto al filo di fondo della facciata, avancorpi o oggetti, ad esclusione della cubatura riferita al terziario per la quale, come già indicato nelle norme vincolanti (art. 5) si prevederà un rivestimento lapideo, apparterrà ad una cartella colori che ne garantirà l'omogeneità.

ART.11: Opere di urbanizzazione primaria

Le aree pubbliche relative alle opere di urbanizzazione primaria comprendono:

- a) la rete stradale costituita dalle sedi viarie, gli stalli dei parcheggi e marciapiedi;
- b) la viabilità pedonale, le superfici destinate alla realizzazione di piazze, le scale di uso pubblico ed altri collegamenti fra gli spazi pubblici e le aree pavimentate; il cui trattamento formale dovrà essere il più possibile unitario;
- c) le reti idriche, le reti fognanti, ecc. dovranno essere costruite secondo progetti che seguano le indicazioni di massima contenute nelle tavole di piano "03-UP; 04-UP; 05-UP; 06-UP" e che saranno sottoposti all'approvazione degli Enti interessati. Eventuali varianti saranno adottate conseguentemente a modifiche che si rendano necessarie per il miglior funzionamento delle reti.
- d) le reti di distribuzione per l'energia elettrica e per l'illuminazione pubblica e privata, le reti telefoniche e per la distribuzione del gas, rappresentate nelle tavole "07-UP; 08-UP" di piano; dovranno essere contenute in un canalizzazioni. L'illuminazione stradale sarà realizzata con apparecchi illuminanti a scelta dell'Amministrazione Comunale.

ART.12: Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria sono di due tipi:

1. le aree reperite con riferimento all'art. 3 del D.M. 2/4/68 (18mq/ab) standard urbanistici;
2. le aree reperite con riferimento all'art. 5 del D.M. 2/4/68 (80mq/100mq) di superficie utile lorda per terziario);

Le prime comprendono:

- a) area per l'istruzione (p.e. un asilo nido, ovvero una scuola materna);
- b) area per attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi o altre);
- c) area per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport; la cui orografia naturale non dovrà essere alterata.
- d) aree per parcheggi, che avranno carattere prettamente pubblico.

Le seconde comprendono:

- a) superfici a parcheggio destinate ad attività commerciali ed uffici;
- b) superfici a verde destinate ad attività commerciali ed uffici.
- c) Le pertinenze dei servizi commerciali e/o uffici, seppur di proprietà privata, dovranno avere caratteristiche tali da favorire il loro uso da parte del pubblico ovvero non prevedere recinzioni o limiti fisici.

ART.13: Lotti misti residenziale-terziario

Le porzioni di volume residenziale e terziario/commerciale indicate, sono quantitativamente vincolanti. Il loro posizionamento all'interno della sagoma degli edifici è indicativo e suscettibile di variazioni. Saranno preferibilmente adibiti ad uso terziario/commerciale quei piani degli edifici ubicati in prossimità delle aree private ad uso pubblico.

Oltre alle precedenti norme e prescrizioni, le operazioni di realizzazione delle unità minime di intervento, dovranno rispettare le indicazioni contenute nel disegno delle tipologie edilizie previste per ciascuna unità edilizia, indicandone il volume massimo ammissibile.

Ciascuna "Unità minima di intervento" dovrà essere realizzata attraverso un coordinamento architettonico.

ART.14: Distacchi e altezze dei fabbricati

I distacchi tra i fabbricati e dai confini sono conformi alle prescrizioni dell'art. 101 delle Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G. e del D.M. n.1444 del 02/04/1968, ossia:

Distanza tra i fabbricati = $D_f = H_1/2 + H_2/2$ con minimo mt. 10.00 o nulla, valutando l'altezza dei fabbricati dalla sistemazione esterna adiacente;

Distanza da strada = $D_s = 3,00$ mt. e comunque conformità con il disegno planivolumetrico del Piano di Lottizzazione.

L'altezza massima dei fabbricati, non dovrà essere in alcun caso superiore a quanto prescritto nelle N.T.A. del P.R.G.: ossia altezza massima dei fabbricati = $H_{max} = 40$ mt.

ART.15: Requisiti edilizia residenziale

Gli interventi di edilizia residenziale dovranno adeguarsi alle norme ed alle leggi vigenti in materia, alle condizioni operanti nel Comune di Triggiano per tale forma di edilizia. Tutte le pertinenze e le superfici non residenziali, nonché i servizi strettamente connessi alla residenza, seguono la legislazione e la regolamentazione vigenti in materia.

ART.16: Aree libere

Le aree libere da costruzioni su soletta e/o su terrapieno di pertinenza privata degli edifici, saranno destinate alla piantumazione di verde, alla percorribilità pedonale (sia privata che pubblica) ed alla accessibilità carrabile ai parcheggi privati.

Le aree verdi saranno piantumate con arbusti e alberi di medio fusto e attrezzate per la percorribilità pedonale, la sosta, il riposo e il gioco bimbi.

Nello specifico:

- a) è tassativamente vietato ogni tipo di recinzione dei lotti privati, nonché delle aree pubbliche scoperte antistanti e retrostanti gli edifici in linea e a torre, che dovranno essere pavimentate uniformemente per tutta la loro estensione;
- b) tali aree, ancorché di proprietà privata perché facenti parte dei singoli lotti fondiari, sono da considerarsi di uso pubblico; la linea di demarcazione tra tali aree e quelle del marciapiede pubblico non dovrà costituire soluzione di continuità fisica;
- c) è altresì vietato spiccare, su tali aree, membrature verticali a sostegno di orizzontamenti esterni alla sagoma di massimo ingombro degli edifici;
- d) gli eventuali balconi o sporgenze su tali aree di uso pubblico dovranno necessariamente essere aggettanti;
- e) l'area scoperta di proprietà privata, dovrà essere realizzata in maniera da consentirne l'uso pubblico degli spazi a ridosso delle attività commerciali;
- f) la parte di uso pubblico all'interno del lotto fondiario, sarà realizzata a cura dei privati e gli oneri di manutenzione saranno a carico degli stessi. Il progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire dovrà contenere gli esecutivi relativi alle sistemazioni esterne e dovranno essere coordinati con quanto previsto negli elaborati del presente P.d.L.

ART.17: Captazione passiva di energia solare

L'utilizzo di pannelli fotovoltaici e solari per la produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria, garantiranno la captazione passiva di energia solare, e contemporaneamente contribuiranno alla schermatura degli impianti e dei fronti degli edifici.

I vani tecnici dovranno essere costruiti con materiali e tecniche inequivocabili, in modo da non poter mai costituire spazi destinabili ad altre funzioni; soltanto se tali condizioni potranno essere verificate, non saranno computati nel calcolo del volume e della superficie coperta.

ART.18: Parcheggi

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 101 delle N.T.A. del P.R.G., i parcheggi privati sono ubicati esclusivamente al piano interrato e sono quantificati nella misura minima di 2,00 mq. per ogni 10,00 mc. di volume residenziale e terziario, con stalli conformi a quanto previsto dalla legislazione e dalla normativa vigenti in materia (norme per la prevenzione incendi).

L'individuazione delle superfici destinate a parcheggio pubblico, in ottemperanza con quanto previsto dagli art. 3/5 del D.M. 2/4/68 n. 1444, è rappresentata nella tavola 5 del Piano di Lottizzazione.

ART.19: 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.

In fase di costruzione si procederà all'effettuazione di lavorazioni riguardanti scavi e demolizioni che comprenderanno:

- scortico del terreno vegetale e scavo di sbancamento;
- scavo di fondazione dei manufatti in c.a.;
- scavi per la costruzione delle reti di urbanizzazione.

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 Piano di Lottizzazione 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 (nelle tonalità chiare e nella gamma cromatica dei colori caldi) con il divieto di utilizzo di intonaci plastici; rivestimenti lapidei per la sola cubatura espressa dal terziario; schermature dei fronti, ipotizzando l'uso di pannelli fotovoltaici e solari, 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 striate. Il colore degli infissi esterni dovrà essere coordinato con quello dei prospetti.

Le superfici dei marciapiedi, i percorsi pedonali e gli spazi pubblici in genere saranno invece rivestiti con materiale lapideo.

Il verde:

Le aree destinate a verde pubblico attrezzato, dovranno essere attrezzate piantumate con essenze arboree di basso e medio fusto di tipo autoctono. Esse potranno essere altresì gradonate, e prevedere ogni forma di arredo urbano.

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, potranno essere recuperati e ripiantati con le usuali tecniche agronomiche.

Nelle aree riservate a parcheggi pubblici a raso (vedi tav.4), le superfici destinate agli stalli delle autovetture saranno di tipo permeabile, realizzate con prato armato.

Le strade:

Il progetto prevede la realizzazione di nuove strade mediante la formazione del corpo stradale con idoneo materiale su terreno di sottofondo bonificato. L'altezza del corpo stradale che si descrive a seguire, è rilevabile dalle sezioni trasversali di progetto (Tav. 02UP:

- filtro anticapillare cm. 5;
- strato di fondazione in misto granulare stabilizzato per uno spessore di cm. 25;
- strato di base in conglomerato bituminoso per uno spessore di cm. 15;
- binder del tipo a masse chiuse per uno spessore di cm. 6;
- tappeto d'usura per uno spessore di cm. 4.

Nella formazione dei rilevati si potrà prevedere l'utilizzo di parte dei materiali rivenienti dagli scavi, previa loro classificazione per verificarne l'idoneità.

Gli impianti:

La rete elettrica dovrà essere realizzata con cavi infilati in canalizzazioni ispezionabili; verrà comandato da quadri generali ubicati in appositi contenitori realizzati con materiale plastico a doppio scomparto, rivestiti in materiale lapideo. I chiusini d'ispezione saranno realizzati preferibilmente con struttura in ghisa sferoidale o acciaio rivestiti in materiale lapideo conformemente a quanto previsto per la pavimentazione delle superfici pubbliche.

Le linee elettriche per l'alimentazione degli apparecchi di pubblica illuminazione dovranno essere occultate e mantenibili.

ART.20: Regole per l'esecuzione

- 1) Per l'osservanza degli articoli succitati è necessario aggiungere che:
 - le altezze indicate nelle tavole delle tipologie s'intendono riferite alle quote di calpestio dei marciapiedi;
 - tutti i fronti degli edifici dovranno essere rifiniti come se progettati su strada pubblica (ovvero senza affacci interni).
- 2) Per quanto riguarda gli spazi pubblici o privati liberi da costruzioni, è fatto obbligo l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
 - i passaggi pedonali dovranno essere sistemati con pavimentazioni il più possibile uniformi in tutta la maglia C4;
 - le superfici destinate a piazza o pavimentate, potranno contenere porzioni piantumate e prevedere la presenza di attrezzature per il gioco dei bimbi;
 - gli spazi di verde privato, dovranno essere sistemati con finiture omogenee con quelle utilizzate per gli spazi pubblici ed essere completati contestualmente e/o comunque prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità;
 - le strade di piano dovranno essere conformi con i disegni di planimetria;
 - la manutenzione delle strade, piazze e spazi pubblici, nonché delle reti tecnologiche in esse collocate sarà a cura degli enti pubblici competenti;
 - la costruzione e la manutenzione delle strade private e dei tronchi degli impianti tecnologici ivi collocati, sarà a cura dei proprietari dei lotti privati e dell'E.R.P.;
- 3) Per quanto riguarda la realizzazione e la manutenzione degli impianti è fatto obbligo l'osservanza delle seguenti:
 - le canalizzazioni della fognatura e dell'acquedotto dovranno essere costruite secondo progetto da sottoporre alla preventiva approvazione dell'AQP.;
 - il tipo di illuminazione stradale sarà indicato dal Comune;
 - non sarà rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità degli edifici se questi saranno privi degli allacciamenti alla pubblica fogna.
- 4) Tutte le spese di registrazione, trascrizione ed eventuali convenzioni a stipularsi tra il Comune e Privati saranno a carico dei privati.

L'Amministrazione Comunale potrà inserire ulteriori norme atte a garantire il rispetto delle indicazioni di Piano, previo parere degli Organi Tecnici Comunali.

- 5) Per quanto riguarda l'installazione del cantiere:
 - Nell'area di cantiere si deve evitare di lasciare al suolo rifiuti organici (avanzi di cibo, scarti, ecc.) per non attirare animali;
 - Al fine di ridurre gli effetti procurati dalle attività di cantiere nei confronti delle abitazioni poste nelle immediate vicinanze si adotteranno le seguenti misure di mitigazione:
 - barriere mobili antipolvere e antirumore;
 - efficiente manutenzione delle piste di accesso (frequente bagnatura nei periodi secchi per limitare il diffondersi di polveri, sistemazione del piano viabile per contenere la rumorosità al passaggio dei mezzi pesanti);
 - eventuale viabilità alternativa idonea al raggiungimento delle residenze presenti nella zona;
 - Al fine di ridurre gli effetti procurati dalle attività di cantiere nei confronti del territorio interessato dai lavori, l'ubicazione dello stesso sarà valutata in modo da ridurre al minimo gli impatti sul quadro paesistico, cercando di limitare all'essenziale i fabbricati e le aree destinate allo stoccaggio di materiale e alla sosta dei mezzi operativi e contenendo, per quanto possibile, la cementificazione dei suoli. Nel caso di lunga durata dell'attività del cantiere, specie se in prossimità di zone a più alta sensibilità ambientale, si installeranno schermature lungo il perimetro dei cantieri, costituite da barriere provvisorie artificiali o cortine vegetali per occultare fabbricati e impianti, assolvendo anche la funzione di barriere antirumore e antinquinamento. Al termine delle attività cantieristiche è comunque prescritto il recupero ambientale dell'area, prevedendo misure d'intervento atte a ripristinare gli aspetti paesaggistici originari (forme e colori), ovvero la valorizzazione di quelli ecologici-naturalistici prevedendo:

- la pulizia totale dell'area, con raccolta e trasporto a discarica di tutti i rifiuti prodotti dalle lavorazioni eseguite in cantiere;
- il riutilizzo del terreno vegetale precedentemente scavato e accantonato, per la rimodellazione delle superfici, con opportuni raccordi al disegno morfologico della zona;
- la ripiantumazione di piante della stessa specie, di alberi e arbusti eventualmente rimossi per l'approntamento dell'area di cantiere.

ART.21: Deroghe

È possibile derogare nelle successive fasi esecutive dalle previsioni progettuali e relative Norme Tecniche per giustificati motivi, senza sostanziale modifica rispetto ai seguenti elementi:

- dimensionamento globale;
- soluzione planivolumetrica prevista;
- suddivisione delle volumetrie tra le varie forme edilizie.

ART.22: Aree stralciate e fabbricati esistenti

Per l'area stralciata ricompresa nel Comparto, per la presenza di fabbricati esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

ART.23: Programma di attuazione degli interventi

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, verranno realizzati tramite apposita convenzione tra i lottizzanti e il Comune.

Nel caso in oggetto, i lottizzanti, potranno procedere con singoli convenzionamenti nei due ambiti di maglia: C4/1-C4/2 con interventi di edilizia, sia privata che pubblica previsti dal Piano di Lottizzazione, dovranno essere attuati entro 10 anni dall'approvazione definitiva dello stesso, secondo la suddivisione in unità minime di intervento, o in alcuni casi specifici, per lotti frazionati.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere ultimati e collaudati prima del rilascio del primo certificato di abitabilità o agibilità dei lotti del Piano di Lottizzazione.

ART.24: Modalità di attuazione

Il comparto costituisce l'unità di intervento urbanistico ed edilizio avente il fine di consentire, agli aventi titolo, la ripartizione degli utili e degli oneri connessi all'attuazione del presente Piano di Lottizzazione.

Le modalità di attuazione del Piano trovano la loro articolazione nelle disposizioni legislative a carattere nazionale e regionale attualmente in vigore.

Il Sindaco, entro il termine di 30 giorni dall'avvenuta approvazione del Piano di Lottizzazione, notifica ai proprietari, ed agli aventi titolo, il provvedimento medesimo indicando loro, le modalità di esecuzione del Comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione, da soli o riuniti in consorzio.

La convenzione deve essere sottoscritta dai proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio.

La convenzione deve essere sottoscritta entro sei mesi dalla data di notifica della delibera di approvazione del comparto; le aree inserite nel comparto, i cui proprietari non saranno convenzionati, saranno espropriate secondo i valori fissati da quanto stabilito nell'art. 37 del D.P.R. 327/2001.

Il prezzo di esproprio della volumetria destinata ad E.R.P. (40% della volumetria residenziale), sarà pari al valore venale dei suoli, a norma dell'art. 37 del D.P.R. 327/2001, decurtato del 25% per interventi di riforma sociale e maggiorato del 10% per cessione volontaria.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del consorzio sarà garantita tramite polizza fideiussoria a copertura dell'intero importo.

I proprietari o gli aventi titolo, nella dichiarazione di volontà a realizzare il Piano di Lottizzazione in forma privata, si impegnano a cedere secondo i termini di legge e con apposita convenzione, le aree relative per le opere di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il rilascio dei permessi di costruire potrà avvenire solo dopo la stipula di apposita convenzione tra il Comune e i proprietari o gli aventi titolo, per la cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'Edilizia Residenziale Pubblica, contraddistinta nel Piano con la tipologia "torre" ed indicata nella tavola 14 "Tipologie Edilizie", potrà essere realizzata in forma indipendente rispetto all'edilizia privata.

ART.25: Progettazione esecutiva

Il presente piano si attua attraverso la redazione di progetti architettonici esecutivi relativi alle unità edilizie ed alle rispettive opere pubbliche, come già specificato nei precedenti articoli.