

<b>Titolo I – NORME GENERALI.....</b>	<b>2</b>
Art. 1 – Ambito di applicazione delle norme .....	2
Art. 2 – Formazione dei lotti .....	3
Art. 3 – Modalità di attuazione del piano .....	3
<b>Titolo II – INDICI EDILIZI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO ..</b>	<b>5</b>
Art. 4 – Indice di fabbricabilità territoriale .....	5
Art. 5 – Sagome volumetriche e schemi tipologici.....	5
Art. 6 - Superficie coperta .....	5
Art. 7 – Altezza e destinazioni degli edifici .....	5
Art. 8 – Volumi edilizi .....	6
Art. 9 – Aree private e recinzioni .....	6
Art. 10 – Parcheggi privati.....	7
Art. 11 - Facciate.....	7
<b>Titolo III – OPERE DI URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>8</b>
Art. 12 – Viabilità e parcheggi .....	8
Art. 13 – Reti e impianti tecnologici.....	8
Art. 14 – Aree per il verde pubblico .....	9
Art. 15 – Edilia scolastica .....	9
Art. 16 – Attrezzature di interesse comune .....	9

## **Titolo I – NORME GENERALI**

### ***Art. 1 – Ambito di applicazione delle norme***

1. Il P.E.E.P. del Comune di Bisceglie attualmente vigente è costituito dagli immobili e dalle aree comprese nel Centro Storico, entrambi individuati negli elaborati grafici approvati con la deliberazione consiliare n. 438 del 24/07/1986, insufficienti a soddisfare il fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica.
2. Ad integrazione del Piano vigente, il fabbisogno sarà soddisfatto mediante gli interventi di edilizia residenziale previsti nelle seguenti aree:
  - Maglia di P.R.G. n. 195 nella quale dovranno essere realizzati interventi edilizi di tipo convenzionato ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977 e delle LL.RR. nn. 6 e 66 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni, giusti quanto stabilito dal Consiglio Comunale con le delibere n. 52 del 29/07/1993 e n. 109 del 24/10/1994, rispettivamente di adozione ed approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione della stessa maglia;
  - Programma di Riqualficazione Urbana (P.R.U. ex art. 11 legge n. 493/1993), approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 del 22/04/1999;
  - Maglia di P.R.G. n. 167 nella quale saranno realizzati interventi di edilizia residenziale oltre che gli standards urbanistici secondo le previsioni planovolumetriche indicate negli elaborati grafici redatti dal Settore Gestione del Territorio in base alle indicazioni fornite dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 59 del 07/06/1999.
3. Le presenti norme tecniche di attuazione regolano l'edificazione all'interno della maglia di PRG n. 167, restando gli altri interventi edilizi compresi nel P.E.E.P. (Centro Storico, maglia n. 195 e P.R.U.) regolamentati dalle specifiche norme tecniche di attuazione connesse ai piani già approvati.
4. Tutte le aree incluse nel P.E.E.P. sono assoggettate alle prescrizioni delle leggi n. 167/1962, n. 865/1971, n. 10/1977, n. 457/1978, n.

179/92, n. 493/1993 e loro modifiche ed integrazioni, nonché alle norme dettate dalla L.R. n. 56/1980.

### ***Art. 2 – Formazione dei lotti***

1. La suddivisione dei lotti di intervento è quella definita nella Tav. 6 di progetto tanto per la residenza quanto per le aree destinate a servizi pubblici.
2. Per la residenza i lotti potranno essere eventualmente accorpati o suddivisi in lotti più piccoli fermo restando che sono vincolanti in ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria e le soluzioni planovolumetriche di comparto e di insieme.
3. Tutte le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie restano di proprietà del Comune.

### ***Art. 3 – Modalità di attuazione del piano***

1. Al fine di attuare in maniera organica l'intero insediamento previsto all'interno della maglia n. 167, la modalità di attuazione del piano sarà la seguente:
  - Approvazione del regolamento, da parte del Consiglio Comunale, di assegnazione delle aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari ( in diritto di proprietà o in diritto di superficie nei limiti stabiliti dalla legge);
  - Assegnazione delle aree previo pubblicazione del relativo bando pubblico e approvazione della relativa graduatoria;
  - Stipula dell'atto preliminare di concessione dell'area con i singoli assegnatari e contestuale versamento da parte degli stessi della somma necessaria alla acquisizione delle aree;
  - Espropriazione di tutte le aree occorrenti sia alla realizzazione degli alloggi che delle opere di urbanizzazione;
  - Stipula dell'atto definitivo di concessione dell'area con i singoli assegnatari e versamento da parte degli stessi della somma necessaria alla esecuzione delle opere di urbanizzazione;

- Appalto delle opere pubbliche necessarie alla urbanizzazione dell'insediamento e rilascio delle singole concessioni edilizie per la costruzione degli alloggi.

## **Titolo II – INDICI EDILIZI E PRESCRIZIONI DI PROGETTO**

### ***Art. 4 – Indice di fabbricabilità territoriale***

1. L'intera superficie interessata dall'insediamento ammonta a mq. 98.475, dalla quale escludendo la sede carrabile di Carrara Di Ceglie (mq. 1557) si ottiene una superficie territoriale pari a mq. 96.918 (coincidente con quella da espropriare). Considerato che la volumetria di progetto ammonta a mc. 158.233, si avrà un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,6326 mc/mq.

### ***Art. 5 – Sagome volumetriche e schemi tipologici***

1. Gli edifici dovranno rispettare gli schemi aggregativi in linea previsti in progetto, ivi incluse le soluzioni d'angolo e le sagome curve.
2. Tutti gli edifici dovranno rispettare gli allineamenti stradali così come previsti in progetto.
3. Saranno ammesse sporgenze o rientranze delle facciate solo ai piani superiori con un massimo, per entrambe, di mt. 1,50.
4. Le testate degli edifici prospicienti gli spazi pubblici devono prevedere idonee soluzioni architettoniche con raccordi d'angolo.

### ***Art. 6 - Superficie coperta***

1. La superficie coperta degli edifici, fuori terra, non potrà superare il 30% della superficie fondiaria del lotto.
2. Per la parte entro terra, da destinare esclusivamente a box auto o depositi, non si potrà superare il 50% della superficie fondiaria.

### ***Art. 7 – Altezza e destinazioni degli edifici***

1. L'altezza massima degli edifici è fissata in mt. 15,80, di cui mt. 3,50 per il P.T. e mt. 12,30 per i piani superiori (quattro piani) per i lotti dal n. 1 al n. 15 (o frazioni di lotti in essi compresi), e in mt. 18,80, di cui mt. 3,50 per il P.T. e mt. 15,30 per i piani superiori (cinque piani) per i lotti dal n. 16 al n. 21 (o frazioni di lotti in essi compresi).
2. I piani terra degli edifici dovranno avere un'altezza netta, misurata dal

calpestio all'intradosso dei solai di copertura, pari a metri 3,50 e dovranno essere destinati, nel rispetto della previsione progettuale indicata con la specifica simbologia nella Tav. 6 di progetto, a pilotis o attività non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

3. I piani superiori, da destinare esclusivamente alla residenza, dovranno avere un'altezza lorda di mt. 3,00 ed un'altezza netta (calpestio - intradosso solaio) di mt. 2,70.

#### ***Art. 8 – Volumi edilizi***

1. Il volume massimo realizzabile per ogni singolo lotto (o frazione di esso) non dovrà superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq.
2. Nel volume edilizio non dovrà essere calcolato quello relativo ai volumi tecnici, così come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 31/01/1973, n. 2474 e dall'art. 8 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nonché quello relativo al conseguimento del risparmio energetico nel rispetto della legge regionale 13/08/1998, n. 26.

#### ***Art. 9 – Aree private e recinzioni***

1. Le aree private di pertinenza degli edifici (superficie fondiaria) dovranno essere sistemate secondo le esemplificazioni riportate negli elaborati progettuali. Le stesse aree dovranno essere recintate solo sui lati prospicienti gli spazi pubblici con esclusione dei lati confinanti con gli altri lotti.
2. Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici dovranno avere un'altezza di mt. 2,50 e dovranno essere realizzate con elementi "a giorno" da sovrapporre ad una parte basamentale (cieca) di altezza non superiore a mt. 1,00 rispetto al marciapiede. A ridosso delle stesse, ma all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, dovranno essere previste schermature con piante sempreverdi.

**Art. 10 – Parcheggi privati**

1. I parcheggi previsti dall'art. 18 della legge n. 765/1967 dovranno, di norma, essere ubicati nei piani interrati con accesso dalle rampe indicate nel progetto.
2. A piano terra sarà consentita l'ubicazione di detti parcheggi solo per soddisfare le esigenze connesse ai portatori di handicap ovvero al carico e scarico di merci, nel rispetto comunque del disegno complessivo delle sistemazioni esterne previste dal progetto.

**Art. 11 - Facciate**

1. I colori delle facciate e/o eventuali rivestimenti dovranno essere indicati nel progetto edilizio esecutivo da sottoporre all'approvazione. Saranno comunque da evitare trattamenti delle facciate nella gamma delle coloriture primarie.

## **Titolo III – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### ***Art. 12 – Viabilità e parcheggi***

1. Le reti viarie e i parcheggi pubblici, dimensionati nel rispetto del D.M. 1444/1968, sono indicati nelle tavole di progetto con le rispettive quote planimetriche e altimetriche. Queste ultime sono vincolanti per la quota di imposta e per il calcolo dell'altezza degli edifici.
2. Le soste riservate a portatori di handicap, indicate nel progetto, sono vincolanti; ad esse potranno aggiungersene altre qualora le esigenze lo richiedano.
3. Su entrambi i lati delle strade dovranno essere realizzate le piste ciclabili, come previste in progetto, con larghezza di mt. 1,50, separate dalle corsie carrabili o dai parcheggi pubblici, con una aiuola avente larghezza di mt. 0,50 all'interno della quale saranno posti a dimora cespugli sempreverdi, nonché i marciapiedi con larghezza di mt. 2,00, raccordati col piano stradale, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, con rampe aventi pendenza massima del 10%.

### ***Art. 13 – Reti e impianti tecnologici***

1. Le cabine elettriche, telefoniche, i serbatoi e quanto altro, se a servizio dei singoli fabbricati dovranno essere ubicati nell'area di pertinenza esclusiva degli stessi, senza essere computati nelle volumetrie massime realizzabili; se invece a servizio dell'intero comprensorio potranno essere ubicati nelle aree per pubblici servizi o sui marciapiedi, in ogni caso senza che le stesse costituiscano barriera architettonica o contrasto col decoro.
2. Le reti tecnologiche e la pubblica illuminazione saranno realizzate, dall'Amministrazione Comunale o dagli enti e Aziende che forniscono i relativi servizi, secondo gli schemi indicati nelle tavole di progetto e nel rispetto della direttiva emanata dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 03/03/1999 pubblicata sulla G.U. n. 58 del 11/3/1999.

**Art. 14 – Aree per il verde pubblico**

1. Il progetto prevede tre tipi di aree a verde pubblico: Il primo da attrezzare con impianti sportivi e relativi servizi (spogliatoi, bagni, ecc.); il secondo da attrezzare a piazza con pavimentazione e doppia fila di alberi perimetrali; il terzo da attrezzare a giardino è destinato, per la maggior parte di esso, ad arredo urbano.
2. Le essenze da mettere a dimora nelle ultime due tipologie di aree saranno quelle tipiche della nostra zona quali, a titolo esemplificativo, gli ulivi, gli agrumi o i melograni nelle aree attrezzate a giardino; i lecci, i pini, i pittosfori ad alberello, i ligustri, gli oleandri, ecc nella piazza e nelle aiuole di arredo urbano.
3. Il verde attrezzato per lo sport potrà essere realizzato eventualmente anche dai privati con le procedure previste dalla normativa vigente al momento della sua esecuzione (affidamento in concessione, promotore, ecc.).

**Art. 15 – Edilia scolastica**

1. Al centro dell'insediamento edilizio, e prospiciente la piazza, è stata inserita l'area da destinare, secondo il D.M. 1444/1968, ad edilizia scolastica. In essa è stato previsto, in relazione alla dimensione dello stesso insediamento, la realizzazione di un asilo per sei sezioni (circa 150 bambini).

**Art. 16 – Attrezzature di interesse comune**

1. Al limite ovest dell'insediamento, a confine con l'area destinata dal vigente P.R.G. ad impianti sportivi, è stata ubicata l'area per le attrezzature di interesse comune, secondo il D.M. 1444/1968, e da utilizzare, in funzione delle esigenze che verificheranno, secondo le disposizioni contenute nell'art. 27 lett. b) delle N.T.A. del vigente P.R.G.
2. Anche queste attrezzature potranno essere realizzate eventualmente dai privati con le procedure previste dalla normativa vigente al momento della loro esecuzione (affidamento in concessione, promotore, ecc.).

***NORMA SPECIFICA PER GLI IMMOBILI DENOMINATI “VILLA TURCO” E SUPERMERCATO ALVI”***

*I complessi edilizi denominati “Villa Turco” e “supermercato Alvi” sono esclusi dal progetto urbanistico che interessa la maglia di P.R.G. n. 167 e quindi dalla relativa variante urbanistica.*

*Per entrambi i complessi e per le relative aree di pertinenza saranno consentiti, per effetto delle attuali disposizioni legislative, solo gli interventi di cui all’art. 31 a), b) e c) della legge 5/8/1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.*

*Le aree interessate non potranno essere computate ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili nell’ambito dell’area destinata all’insediamento di Edilizia Residenziale Pubblica.*