



COMUNE DI TRIGGIANO
Città Metropolitana di Bari

**PIANO URBANISTICO
ESECUTIVO IN ZONA "D_{1.1}"
Lottizzazione "Misosta"**

tra la S.P. Triggiano/Bari Carbonara
e la S.S. n. 100, Bari/Taranto

**Adeguamento del PUE adottato con
Deliberazione della Giunta Comunale n. 51
del 23 aprile 2021**

COMMITTENTI:

Carlo CAMPOBASSO
Francesco CAMPOBASSO
Maria RUBINO

Carlo Campo
Francesco Campo
Maria Rubino

Paolo Antonio MADIO
Domenico Marco MADIO

Paolo Antonio Madio
Domenico Marco Madio

Giuseppina SPECCHIO

Giuseppina Specchio

Rosa CACUCCILO
Luciano Vito GIANNELLI
Teresa Juana GIANNELLI
Vincenzo GIANNELLI

Rosa Cacucciolo
Luciano Vito Giannelli
Teresa Juana Giannelli
Vincenzo Giannelli

EDILUX di LOSITO Francesco srl

Michele Battista

MICHELE BATTISTA R.E. srl

EDILUX
DI FRANCESCO LOSITO S.R.L.

Vincenzo GIANNELLI
C.F.: GNN VCN 64L10 A662I

Vincenzo Giannelli

PROGETTAZIONE:

prof. ing. Alfredo MAGNANIMO

ELABORATO:

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE -NTA-



Tav. EG.05

SCALA: A4

DATA EMISSIONE / Rev0: ottobre 2023

REVISIONE n. 1: --

REVISIONE n. 2: --

FILE: MISOSTA - Tav_EG.05 - NTA - Rev1

PRATICA:	Architetton.	P. di C.	Strutture	Elettrici	Fluidi
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROGETTO:					
	Prov.	Preliminare	Definitivo	Esecutivo	Varie

Comune di Triggiano

Piano di Lottizzazione in Zona “D1.1”
*(art. 53 REC e artt. 39 e
40 NTE del PRG)*

Norme Tecniche di Attuazione

Sommario

Art.1 - Ambito di applicazione	3
Art.2 - Finalità del piano di Lottizzazione	3
Art.3 - Elaborati che costituiscono il Piano di Lottizzazione	4
Art.4 - Validità del Piano di Lottizzazione	5
Art.5 - Riferimenti normativi ed efficacia del piano di lottizzazione	5
Art.6 - Definizioni.....	8
Art.7 - Procedure per l'edificazione.....	8
Art.8 - Norme vincolative	10
Art.9 - Destinazioni d'uso.....	10
Art.10 - Tipologie edilizie	11
Art.11 - Sistemazioni esterne e recinzioni.....	12
Art.12 - Alberature e verde di arredo dei lotti e delle aree pubbliche.....	13
Art.13 - Volumi tecnici	15

Art.1 - Ambito di applicazione

Le presenti norme disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione delle aree del Piano Urbanistico Esecutivo, in contrada denominata "Misosta", poste al margine ovest dell'abitato di Triggiano e confinante a nord-est con la S.S. n. 100: "Bari-Taranto", a sud con la S.P. Bari Carbonara - Triggiano, ad ovest con terreni agricoli che arrivano fino al limite del territorio comunale.

Tali aree sono classificate "D1.1-aree produttive artigianali-industriali" dal vigente Piano Regolatore Generale (approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 13 aprile 2007, n. 480), così come definite all'art.71 delle Norme Tecniche d'Esecuzione.

Il perimetro delle aree assoggettate alle presenti norme è già definito dalle Tav.9B-Zonizzazione e Tav.11-Comparti Urbani comunque indicato negli elaborati grafici allegati (vedasi l'Elenco degli elaborati - EG.00).

Art.2 - Finalità del piano di Lottizzazione

La finalità primaria del piano di Lottizzazione è l'attuazione degli interventi previsti nella zona D1.1 collocata al margine ovest del territorio comunale, tra la Strada Statale n. 100 Bari - Taranto e la Strada Provinciale Bari Carbonara - Triggiano.

Le presenti norme tecniche:

- Integrano le norme del Piano Regolatore Generale;
- Si riferiscono alle aree individuate dal perimetro evidenziato nelle planimetrie di progetto.

Per quanto attiene all'attività edificatoria nei lotti privati stralciati dal perimetro del presente Piano Urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 71 delle N.T.E. del vigente P.R.G. in quanto "*opifici preesistenti nell'ambito dell'area D1 situata sulla S.S. 100 e sulla Provinciale per Carbonara, nell'ambito dell'area già in possesso o in proprietà alla data di adozione del P.R.G. è consentito l'intervento diretto nel rispetto degli indici e parametri della zona*", l'edificazione e qualsiasi trasformazione di natura edilizia nei suddetti lotti sarà soggetta all'applicazione delle disposizioni, dei parametri e delle specifiche norme contenute nelle N.T.E. - capo VII- Zone destinate ad attività produttive - art. 71. Zona D1.1

Art.3 - Elaborati che costituiscono il Piano di Lottizzazione**PIANO DI LOTTIZZAZIONE****Elaborati Tecnico Descrittivi**

#	CONTENUTO	SCALA FORMATO	REV.	DATA
EG.01	Relazione Tecnico-Illustrativa del Progetto	A4	0	10.2023
EG.02	Stralcio Planimetria Catastale / Elenco Catastale delle Proprietà	A4/A3	0	10.2023
EG.03	Relazione Geologica ed Idrologica sui Caratteri del Territorio Interessato dal Piano Urbanistico Attuativo	A4	0	10.2023
EG.04	Rapporto Preliminare di Orientamento VAS (art. 7 della L.R. 14/2012)	A4/A3	0	05.2018
EG.04.1	Rapporto Ambientale VAS	A4	0	10.2023
EG.05	Norme Tecniche di Attuazione	A4	0	10.2023
EG.06	Schema di Convenzione	A4	0	10.2023
EG.07	Determinazione Valore Venale per eventuale esproprio	A4	0	10.2023
EG.08	Relazione Finanziaria e Tabelle di Riparto Utili e Oneri	A4/A3	0	10.2023

Elaborati Grafici

AA.01	Stralcio di P.R.G. – Tav 11 Localizzazione su Ortofoto Stralcio A.F.G.	1:2.000 1:4.000	0	10.2023
AA.02	Rilievo Celerimetrico Quotato dell'area d'Intervento Documentazione fotografica	1:1.000	0	10.2023
AA.03	Elenco delle Ditte Catastali Dimostrazione Grafica delle P.lle Ricadenti Parzialmente nel P.U.E.	1:500 1:1.000	0	10.2023
AA.04	Masterplan di Progetto Planovolumetrico	1:1.000	0	10.2023
AA.05	Sezioni Territoriali	1:500	0	10.2023
AA.06	Zonizzazione Superfici a Standard: Calcolo e Verifiche	1:1.000	0	10.2023
AA.07	Attribuzione Lotti Verifica Proprietari Firmatari > 50%	Adattata Tabella	0	10.2023
AA.08	Tipologie Edilizie A	1:200	0	10.2023
AA.09	Tipologie Edilizie B - C	1:200	0	10.2023

OPERE DI URBANIZZAZIONE**Viabilita'**

VV.01	Viabilità: Planimetria generale / Sezioni Stradali	varie	0	10.2023
--------------	---	-------	---	---------

Impianti

IM.01	Rete Elettrica / Telefonica: Ubicazione Cabina di Trasformazione MT/bt; Piano di Posa dei cavidotti e degli Alimentatori a servizio dei singoli Lotti; Illuminazione Stradale	1:1.000	0	10.2023
IF.01	Rete Gas Naturale Planimetria Generale: Piano di posa dei cavidotti e degli alimentatori a servizio dei singoli lotti	1:1.000	0	10.2023
IF.02	Canale di Fognatura a Pelo Libero / Condotta di Adduzione Idrica / Rete Acque Meteoriche	1:1.000	0	10.2023

Art.4 - Validità del Piano di Lottizzazione

Il termine entro il quale i lavori relativi al P.d.L. devono essere realizzati è pari a dieci anni. Decorso il termine di cui alla fase precedente, il Piano decade relativamente alla parte che non abbia avuto attuazione, così come prescritto dalla Legge della Regione Puglia n.56/1980 all'art.28.

Art.5 - Riferimenti normativi ed efficacia del piano di lottizzazione

Il presente Piano Attuativo è stato redatto conformemente ai seguenti riferimenti normativi:

- Legge n.1150 del 17/08/1942 –art.28, e sue successive modificazioni;
- Decreto ministeriale n.1444 del 02/04/1968 e sue successive modificazioni;
- Legge della Regione Puglia n.56 del 31/05/1980 e sue successive modificazioni
- Piano Regolatore Generale approvato con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 13 aprile 2007, n. 480, Regolamento Edilizio Comunale, Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G., in particolare i seguenti articoli delle N.T.E.:

- **ART. 9.2 - Standards per gli insediamenti produttivi (Art.5 D.M. 2/4/68)**
Per i nuovi insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale o simili, anche se ubicati in zone a destinazione mista, devono essere assicurate le seguenti quantità minime di spazi:
 - *per spazi verdi liberi attrezzati ed attrezzature a servizio delle stesse, escluse le sedi viarie, mq.20 ogni 100 mq della superficie fondiaria o della superficie territoriale, a seconda che sia previsto l'intervento edilizio diretto o il piano urbanistico esecutivo.*

- *per spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico, escluse le sedi viarie, mq 5 ogni 100 mq della superficie fondiaria o della superficie territoriale, a seconda che sia previsto l'intervento edilizio diretto o il piano urbanistico esecutivo.*
- **ART. 11 - COMPARTO**

Il comparto, definito dall'Art.15 della Legge Regionale n°6 del 1979 e successive modificazioni, costituisce una unità di nuovo intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Il comparto 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. Il comparto può comprendere più maglie con diversa destinazione di zona, secondo quanto specificato nelle tavole grafiche del P.R.G. In tal caso, in sede di redazione del piano urbanistico esecutivo, le volumetrie edificabili possono essere concentrate in una unica maglia, sempre nel rispetto degli indici e dei parametri del comparto.

Ove non diversamente esplicitato, ogni perimetrazione individuata nella tavola n°11 di Piano Regolatore Generale, costituisce comparto di minimo intervento. Per i comparti di estensione superiore a 30.000 mq è possibile operare per sub-comparti di estensione minima di 30.000 mq, oppure inferiore se trattasi di residuo di comparto, purché equilibrati nella quantità di tipi di aree che compongono il comparto stesso.
- **ART. 12- SUPERFICIE DEL COMPARTO =Sco**

Corrisponde all'area compresa in ciascun comparto di nuovo intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia comprende anche le aree di cui al precedente ART. 9, così come perimetrata nelle tavole di P.R.G.

Nel caso in cui nell'ambito della superficie del comparto esistono "aree compromesse" in ragione della accezione della Deliberazione della Giunta Regionale 6320 del 13/11/1989, queste ultime, nel caso in cui esprimano una volumetria corrispondente ad un indice di fabbricabilità superiore a quello stabilito da questo P.R.G., vanno escluse dal calcolo dell'indice di fabbricabilità di comparto e stralciate dal comparto.
- **ART. 43 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.**

(...) I piani di Lottizzazione, redatti da Architetti o da Ingegneri iscritti nei relativi Albi professionali, saranno regolati da una convenzione tra il Comune ed i proprietari e devono contenere sia gli elaborati previsti dagli Art.19 e 20 della L.R. n°56/80, sia lo schema di convenzione redatto secondo l'Art.28 della stessa Legge Regionale.
- **ART. 44 -CONTENUTO DELLA CONVENZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.**

La Legge Regionale 31/5/1980 n°56 precisa, all'Art.28, i contenuti della Convenzione che regola i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel Piano di Lottizzazione. Ad ogni modo la Convenzione deve prevedere i seguenti elementi:

 - 1- *la cessione gratuita, contestualmente alla stipula della stessa, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree necessarie*

- per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita sia dal D.M. 2/4/1968 n°1444, sia dal P.R.G.. E' vietata la monetizzazione di queste superfici;*
- 2- *la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse.*
 - 3- *l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che compongono la Lottizzazione. E' ammesso lo scorporo degli oneri delle opere eventualmente o direttamente cedute o da eseguite dai proprietari soltanto se, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi vigenti.*
 - 4- *i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici previsti nel piano di Lottizzazione che, comunque non potranno essere superiori ai dieci anni dalla data di stipula della Convenzione. Nel Piano di Lottizzazione dopo dieci anni decadono i termini economico-amministrativi della Concessione. I termini tecnici decadono solo se sostituiti con un altro Piano di Attuazione.*
 - 5- *5- congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 50% della spesa relativa allo adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;*
 - 6- *l'obbligo da parte dei proprietari di redigere i progetti generali esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria previsti in Convenzione, fatto salvo il diritto del Comune di progettarle e realizzarle in proprio ponendo i costi totali a carico dei lottizzanti.*
 - 7- *l'obbligo da parte dei proprietari di ottemperare alla manutenzione e alla custodia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da loro realizzate, sino alla definitiva acquisizione da parte del Comune;*
 - 8- *l'obbligo da parte dei proprietari di non variare la destinazione di ogni singola costruzione in mancanza di preventiva concessione o autorizzazione Comunale. Resta chiaro che lo schema di Convenzione tra il Comune ed i proprietari della Lottizzazione deve essere approvato secondo le vigenti normative Statali e Regionali.*
- **ART. 71- AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI. ZONE "D1".**
Su tali superfici trovano ubicazione le attività artigianali e industriali, nonchè i relativi servizi primari ad esse connesse quali:
- 1- *mense aziendali;*
 - 2- *attrezzature assistenziali e sanitarie di pronto intervento;*
 - 3- *uffici di gestione e commercializzazione;*
 - 4- *abitazioni di custodia;*
 - 5- *attrezzature ricreative.*
- ZONA "D1.1"**
Su tali superfici il P.R.G. trova applicazione tramite Piani Attuativi estesi ai comparti come definiti nella tav. 11 che devono prevedere la cessione al Comune del 20% dell'intera superficie da destinare alle funzioni previste dall'Art.5, comma 1 del D.M.2/4/1968, ed il residuo 80% destinato ai lotti edificabili ed a strade.
Su tali superfici devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
Indice di fabbricabilità territoriale = $I_{ft} = 2 \text{ mc/mq.}$
Altezza massima dei fabbricati = $H_{max} = 8,00 \text{ m.}$ (ad eccezione dei volumi prettamente considerati come "speciali" (comignoli, torri idriche, eccetera).
Rapporto di copertura territoriale = $R_c = 35\%$
Parcheggi -minimo= 20% del lotto fondiario ($P = 20\% \text{ area}$)

*Aree a verde alberato = 10% area
Nell'area D1 posta
ambito dell'area D1 situata sulla S.S. 100 e sulla Provinciale per Carbonara,
nell'ambito dell'area già in possesso o in proprietà alla data di adozione del P.R.G.
è consentito l'intervento diretto nel rispetto degli indici e parametri della zona.*

Art.6 - Definizioni

- 1- **Lotto:** è rappresentato dalla superficie fondiaria, di proprietà privata, delimitata dal piano attuativo su cui devono essere realizzati gli edifici. Nel Piano Attuativo proposto, i lotti sono contraddistinti da numeri cardinali progressivi 01-02-03-04-05-06-07-08 e sono individuati e descritti nella Tav. AA.06.
- 2- **Unità minima d'intervento (sub-lotto):** nel presente piano attuativo, l'unità minima d'intervento è determinata dall'area che permette di sviluppare la massima superficie coperta, così come attribuita ai singoli proprietari nella tabella della TAV. AA.07. L'unità minima di intervento deve essere pari ad almeno 600 m². Le volumetrie assegnate ad ogni sub-lotto possono essere fuse, frazionate o trasferite ad altri sub-lotti all'interno dello stesso lotto, purchè non definiscano chiusure totali verso il fronte agricolo.
- 3- **Quota di riferimento piano campagna:** il piano di campagna a cui si farà riferimento per stabilire le quote di progetto alle quali dovranno essere impostati i nuovi edifici, corrisponde alla quota del marciapiede di proprietà pubblica più vicino all'edificio da realizzare
- 4- **Quota di riferimento marciapiede:** il piano marciapiede degli edifici, dal quale sarà computato il volume a fini urbanistici nonché l'altezza massima degli stessi, non dovrà sporgere, in media, oltre 30 cm dalla quota del piano di campagna come precedentemente determinato.

Art.7 - Procedure per l'edificazione

Il presente piano attuativo prevede, nella Tav. 07, la definizione dei parametri urbanistico-edilizi (Volume massimo e Superficie Coperta massima) spettanti a ciascun proprietario lottizzante e la loro localizzazione all'interno dei lotti fondiari (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) così come definiti dal piano stesso.

In sede di convenzione urbanistica saranno assegnati, ai gruppi di privati lottizzanti, i singoli lotti quale superficie fondiaria comune. I lottizzanti conserveranno i diritti edificatori in base a quanto previsto nella tabella della Tav. AA.07.

Il presente Piano di Lottizzazione prevede l'organizzazione interna dei singoli lotti individuati secondo una logica di tipo condominiale, pertanto, le presenti N.T.A. individuano come propedeutica alle procedure di edificazione la redazione di un documento progettuale denominato "*Piano Quadro del Lotto*", tale documento, sottoscritto da parte degli aventi diritto all'edificazione del lotto, dovrà essere trasmesso al S.U.E. del Comune di Triggiano.

In particolare, il Piano Quadro dovrà definire:

1. l'organizzazione planimetrica complessiva del lotto, compresa la localizzazione delle superfici edificabili;
2. la garanzia del pieno sviluppo dei diritti edificatori di tutti i proprietari e la piena accessibilità alle aree edificabili. I soggetti proponenti hanno il diritto di definire il proprio sub-lotto all'interno delle superfici edificabili, nel rispetto dei diritti edificatori loro assegnati dal piano di lottizzazione;
3. la viabilità interna al lotto e la definizione degli accessi alla strada pubblica;
4. la verifica e la localizzazione delle superfici a parcheggio e a verde alberato, previste dal art. 71 delle NTE del PRG vigente.

Successivamente al deposito degli elaborati del Piano Quadro gli aventi diritto potranno presentare apposite pratiche edilizie per il frazionamento catastale (definizione dei sub-lotti e delle aree comuni all'intero lotto) e per la realizzazione delle opere comuni al lotto, il progetto di queste opere dovrà prevedere:

1. il progetto di viabilità, parcheggi, aree verdi, nonché delle opere a rete (acqua, fogna, elettricità, ecc.) interne al lotto e di uso comune per gli edifici a realizzarsi;
2. il progetto riguardante la raccolta, il riuso e lo smaltimento delle acque meteoriche ricadenti sulle aree comuni del lotto;
3. la stima economica delle opere comuni di cui ai punti precedenti e la relativa ripartizione tra tutti i proprietari del lotto.

Dopo l'approvazione da parte degli enti competenti di tale progettazione sarà possibile presentare le richieste di Permessi di Costruire relativi ai singoli sub-lotti.

Le opere necessarie alla realizzazione delle superfici comuni, di cui ai precedenti punti, dovranno risultare concluse e funzionanti prima dell'inoltro al Comune della richiesta di agibilità del singolo edificio (sub-lotto).

Art.8 - Norme vincolative

Al fine della realizzazione delle opere previste dal piano attuativo, hanno **valore vincolativo**:

- a) Il perimetro delimitante il comparto di progetto.
- b) I perimetri dei lotti privati, delle aree a standards pubblici, della sede stradale pubblica così come indicati nelle planimetrie di progetto
- c) La superficie coperta massima realizzabile in ogni singolo lotto così come riportato nella tabella di cui alla Tav. AA.07
- d) La volumetria massima realizzabile in ogni singolo lotto così come riportato nella tabella di cui alla Tav. AA.07
- e) L'altezza massima realizzabile pari a mt 8,00 ad eccezione dei volumi prettamente considerati come speciali (comignoli, torri idriche, ecc.)
- f) La distanza tra fabbricati prospicienti pari a $(H1+H2) / 2$ con minimo assoluto pari a 10mt oppure nulla in caso di aderenza.
- g) La distanza dai confini pari a $H/2$ con minimo assoluto pari a 5.00mt oppure nulla in caso di aderenza
- h) La distanza minima dei fabbricati dalla strada pubblica è pari a 10 mt.
- i) La quantità di superficie a verde alberato interna al lotto fondiario pari al 10% della superficie del lotto
- j) La quantità di superficie a parcheggio interna al lotto fondiario pari al 20% della superficie del lotto.
- k) Superficie del lotto.
- l) L'orientamento planimetrico degli edifici all'interno dei lotti, così come riportati nelle planimetrie di progetto.
- m) I riferimenti delle quote del piano di campagna e del piano marciapiede così come definiti all'Art.6.

Non hanno invece alcun valore vincolativo ma sono da considerarsi esclusivamente a titolo esemplificativo:

- a) L'organizzazione con strade e verde all'interno dei lotti così come riportata nelle planimetrie di progetto
- b) Le dimensioni planimetriche degli edifici così come riportati nelle planimetrie di progetto.
- c) Le altezze degli edifici così come riportati nelle tavole di progetto.

Art.9 - Destinazioni d'uso

Aree edificabili: Le aree edificabili saranno destinate ad attività artigianale e industriale così come previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Il 20% del volume realizzabile in ogni singolo sub- lotto, per un massimo pari a 1000 m³, può essere destinato ai servizi primari connessi alle attività così come previsti dall'art. 71 delle NTE del vigente PRG, quali, ad esempio:

- mense aziendali
- attrezzature assistenziali e sanitarie di pronto intervento

- uffici di gestione e commercializzazione
- abitazioni di custodia
- attrezzature ricreative.

Tale volumetria sarà proporzionalmente vincolata all'effettiva realizzazione della volumetria destinata alle attività artigianali ed industriali così come previsto dallo strumento urbanistico.

Art.10 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie ammesse nei lotti edificabili sono caratterizzate da volumetrie elementari, fatta salva la possibilità di utilizzare disposizioni planimetriche più articolate in relazione allo sviluppo del lotto di riferimento, senza però mutare l'alternanza di spazi verdi che permettano la conservazione di coni visivi sulle aree agricole limitrofe.

Le tipologie edilizie individuate preliminarmente dal P.d.L. sono rappresentate negli elaborati Tav. AA.08-AA.09; in tali elaborati sono rappresentati, in funzione della modularità ottenibile in base alla superficie coperta e alla volumetria assegnata al singolo lotto, due schemi tipo:

1. TIPOLOGIA EDILIZIA A-B - *capannone modulare con annessa abitazione di custodia e uffici di gestione.*

Questo tipo edilizio unisce alla superficie unica della zona lavorazione, una superficie articolata su due piani in cui collocare, al piano terra, gli uffici di gestione e lo spazio per l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti. Le due funzioni sono separate da un cortile interno (definito ai sensi dell'art. 107 del REC), allo scopo di evitare le criticità derivanti dalla promiscuità delle due funzioni.

La variazione tra le due tipologie è prettamente estensiva, partendo dal medesimo principio compositivo.

2. TIPOLOGIA EDILIZIA C - *capannone modulare*

Questo tipo edilizio rappresenta la soluzione più semplice per realizzare gli spazi della lavorazione che, in questo caso, risultano accessibili da entrambi i lati delle aree di pertinenza del capannone all'interno del lotto fondiario.

In generale, gli edifici potranno essere realizzati mediante l'uso di diverse tipologie strutturali: strutture in calcestruzzo armato, calcestruzzo armato prefabbricato, acciaio, etc. Per quanto attiene alle tipologie di copertura potranno essere usate tipologie con copertura a shed, micro shed, piana, piana con illuminazione zenitale, a falde inclinate, a volta, etc. Le

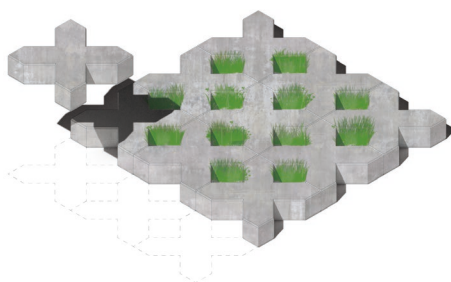
murature di tamponamento potranno essere prefabbricate o realizzate in opera con l'uso di qualsiasi materiale e tecnologia.

In ogni caso, si prescrive che tutti gli interventi edilizi tengano conto dei criteri e delle modalità di costruzione previsti dalla L.R. n.13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", con particolare attenzione a quanto esplicitato negli artt. 4,5,6,7,8 della legge stessa.

Art.11 - Sistemazioni esterne e recinzioni

Le sistemazioni esterne dei lotti su cui verranno edificati i volumi dovranno raccordarsi alle quote della nuova strada pubblica e delle aree pubbliche di servizio al comparto.

Al fine di ottimizzare la viabilità e ridurre al minimo la superficie impermeabile al termine del processo edilizio. La viabilità interna dei lotti è pertanto da considerarsi sempre fruibile, evitando ridondanza di percorsi. Sarà cura dei lotti in diretta adiacenza anche la manutenzione di percorsi rurali come strade bianche o in battuto, considerate identitarie dell'agro locale. Come illustrato nell'elaborato AA.07, le aree a verde interne ai lotti sono state ipotizzate in continuità tra loro; le grandi aree così ottenute sono da considerarsi come aree a cura e manutenzione dei lotti interessati, come beni condominiali. Nella medesima prospettiva progettuale, sono sconsigliate recinzioni che limitino la viabilità e la fruizione delle suddette aree. Stessa gestione sarà attuata per le aree a verde a destinazione pubblica che si configurano come piazze naturali tra i lotti: sarà cura dei proprietari mantenerne il verde e la cura di strutture come muretti a secco che ne possono costituirne arredo. In ottemperanza a quanto previsto all'art.4 della L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", nella sistemazione delle aree esterne agli edifici si dovrà tener conto dell'indice di permeabilità dei suoli, agendo, dove possibile, sulla limitazione dei manufatti interrati e favorendo la previsione di pavimentazioni realizzate con materiali drenanti, come illustrato nell'elaborato EG.04 con l'uso di blocchetti autoportanti per le aree a parcheggio, nelle aree private così come in quelle pubbliche.



Inoltre, si dovrà tenere conto di quanto previsto dall'art.4 c. 4 della L.R. n. 13/2008, nella realizzazione delle recinzioni in affaccio sulla strada pubblica privilegiando la piantumazione di masse arbustive lungo lo sviluppo lineare delle recinzioni. Questa prescrizione vale in particolar modo per le aree a verde pubblico disposto lungo il confine dell'area di intervento, potendo così costituire una buffer-zone verde rispetto alle due viabilità principali di riferimento (S.S.100 ed S.P. 144).

Art.12 - Alberature e verde di arredo dei lotti e delle aree pubbliche

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 4 dalla L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile", si prevede la sistemazione delle aree esterne private destinate a verde con piantumazioni di barriere vegetali lungo le sorgenti inquinanti, per assorbire le emissioni inquinanti in atmosfera ed il rumore.

Per quanto attiene alla presenza di alberi di ulivo, all'interno dei suoli oggetto di lottizzazione, dovrà essere rispettata la normativa regionale e nazionale (L. 144/1951; L.R. 14/2007; D.G.R 1576 del 03.09. 2013) riguardante l'abbattimento, l'espianto e il trasferimento in altro sito delle piante. Per quanto riguarda la piantumazione sia delle aree a verde destinate a standards, sia delle aree a verde alberato previste all'interno dei lotti fondiari privati, si prediligerà la messa a dimora di essenze arboree autoctone quali: ulivo, carrubo, etc. Le essenze arbustive da preferire sono quelle tipiche della macchia mediterranea.

Infine la piantumazione lungo la strada pubblica sarà effettuata preferibilmente con quercus ilex (Leccio), essenza tradizionalmente presente negli spazi pubblici delle città pugliesi.



LECCIO
Quercus ilex L.

Descrizione: Quercia sempreverde che ha generalmente portamento arboreo, è molto longeva raggiungendo spesso i 1000 anni di età. Ha chioma globosa e molto densa di colore nell'insieme verde cupo, formata da grosse branche che si dipartono presto dal tronco.

Dimensioni: albero di 1° grandezza - alta fino a 25 m con diametri del tronco che possono superare il metro



PINO DI ALEPPO
Pinus halepensis Mill.

Descrizione: Albero sempreverde, con chioma lassa di colore verde chiaro, spesso più ampia verso la cima che alla base dell'albero, largamente piramidale negli esemplari giovani, diviene globosa ed espansa con gli anni, mantenendo sempre un aspetto disordinato

Dimensioni: albero di 1° grandezza - altezza 15+20 m.

TIGLIO NOSTRALE
Tilia platyphyllos Scop.

Descrizione: È una delle latifoglie nobili dei nostri boschi, specie decidua, monoica, albero di notevoli dimensioni, è molto longevo superando in buone condizioni i 500 anni. Da giovane ha portamento piramidale con molti rami robusti e ascendenti, poi la chioma si fa ovale con fogliame denso, fusto slanciato e colonnare.

Dimensioni: albero di 1° grandezza - può raggiungere i 40 m di altezza e i 2 m di diametro del tronco



CARRUBO
Ceratonia siliqua L.

Descrizione: Albero robusto, sempreverde; robusto apparato radicale; tronco tozzo e irregolare con rami alterni, sparsi e corona ampia, densa e globosa. Specie molto longeva a crescita lenta, il Carubbo è originario del bacino meridionale del Mediterraneo orientale e dell'Asia minore;

Dimensioni: albero di 2° grandezza - altezza generalmente 10+15 m, ma alcuni esemplari raggiungono dimensioni maestose.



QUERCIA DA SUGHERO
Quercus suber L.

Descrizione: Albero sempreverde, può vivere a lungo se non sfruttata per la produzione di sughero. Il tronco quasi mai dritto, ben presto si divide in ramificazioni poco regolari a formare una chioma asimmetrica, larga e meno intensa di quella del Leccio

Dimensioni: albero di 1° grandezza - di medie dimensioni che può raggiungere i 20 m di altezza e 1,5 m di diametro del tronco



CISTO FEMMINA
Cistus salvifolius L.

Descrizione: Nano-fanero fita arbustiva sempreverde, molto aromatica, con fusti eretti, cespugliosi, ramosissimi, lignificati alla base, vellutati e vischiosi in alto; corteccia bruna.

Dimensioni: alta 20-100 cm

ALLORO
Laurus nobilis L.

Descrizione: Piccolo albero o arbusto poco longevo. Sempreverde, ha chioma piramidale folta e densa; tronco eretto, liscio, spesso sinuoso e fortemente ramificato; corteccia prima verde poi nerastra o bruna, legno giallo e rami eretti e molto fitti.

Dimensioni: alta fino ad 8 m.



ALBERO DI GIUDA
Cercis siliquastrum L.

Descrizione: Alberetto caducifoglio (raramente arbusto), con fusto per lo più irregolare e contorto; corteccia bruno-rossastra scura, da giovane liscia, poi con fini screpolature. Ricca fioritura durante la primavera con fiori pedunculati di colore rosa-porporino o violacea (raramente bianca), raccolti in fascetti densi inseriti direttamente sul fusto e sui rami vecchi.

Dimensioni: albero di 3° grandezza - alto 3-8(10) m



ALATERNO
Rhamnus alaternus L.

Descrizione: Pianta con portamento cespuglioso o arbustivo sempreverde, con fusti ramosi; rami flessibili, a disposizione sparsa sul fusto, rami giovani pubescenti; corteccia rossastra che si screpola con l'età; chioma compatta e tondeggiante; legno molto duro, di colore giallo-brunastro e dal caratteristico odore sgradevole che emana appena tagliato.

Dimensioni: alta da 2 - 5m, raramente alberello alto fino a 8m



LENTAGGINE
Viburnum tinus L.

Descrizione: pianta con portamento arbustivo o arboreo, eretta, glabra, ramificata sin dalla base con ricca infiorescenza in cime corimbose multiflore di colore bianco alla fine dell'inverno.

Dimensioni: alta da 2 a 5 m

Art.13 - Volumi tecnici

I volumi tecnici relativi a cabine elettriche e gruppi di continuità potranno essere realizzati, in deroga alla distanza dalla strada pubblica, a confine con la stessa strada pubblica di accesso ai lotti.

Il Progettista

(prof. ing. Alfredo MAGNANIMO)