

COMUNE DI TRIGGIANO
Città Metropolitana di Bari

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN ZONA "D1.1"**

art. 53 REC e artt. 39, 40 delle NTE allegate al PRG

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

COMMITTENTI:

Carlo, Franco CAMPOBASSO
Francesco CAMPOBASSO
Maria, Rachele Anna RUBINO

Domenico Marco MADIO
Paolo Antonio MADIO

Luciano Vito GIANNELLI
Teresa Juana GIANNELLI
Vincenzo GIANNELLI (C.F.: GNN VCN 64B02 A662H)
Giuseppina SPECCHIO

EDILUX di Francesco LOSITO srl

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

TORREFAZIONE CAFFE' MICHELE BATTISTA srl

PROGETTAZIONE:

prof. ing. Alfredo MAGNANIMO
dott. arch. Valentina MARUCCI
dott. arch. Francesco Mario SPECCHIO

COLLABORAZIONE:

dott. arch. Giuseppe DIZONNO
dott. arch. Chiara SCOGNETTI

ELABORATO:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
DEL PROGETTO

Tav. EG.01

SCALA: A4

DATA 1° EMISSIONE: maggio 2018

REVISIONE n. 1: - -

FILE: MISOSTA - Tav_EG.01 - Relazione Tec_ Illustr - Rev0

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

Alfredo MAGNANIMO - Via L. Sturzo, 16 70019 TRIGGIANO -BA- tel. 080.4687959
Valentina MARUCCI - Vico Nuovo, 13 70019 TRIGGIANO -BA- tel. 080.4683729
Francesco M. SPECCHIO - Via Carroccio, 47 70019 TRIGGIANO -BA- tel. 080.4687686

Comune di Triggiano

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

Tra la S.P. Triggiano/Bari Carbonara
e la S.S. n. 100, Bari/ Taranto –
denominato “*Misosta*”

Relazione Tecnico/Descrittiva

1. Inquadramento generale del piano attuativo

In data 13/01/2011, con prot. n. 24209, i progettisti incaricati dai proprietari dei suoli oggetto della Lottizzazione in zona D1.1, trasmettevano al Comune di Triggiano, ai sensi degli artt. n. 54 c. 3),4) e 57 c. 1), la documentazione riguardante la progettazione urbanistica preliminare. Successivamente, tale documentazione è stata integrata ed aggiornata dai progettisti in data 28/12/2012 (prot. n.32560) e in data 09/01/2014 (prot. n. 496).

Il Comune di Triggiano, con lettera prot. n. 5384 del 20/02/2014, comunicava ai progettisti e ai proprietari firmatari della proposta preliminare di piano urbanistico attuativo che: "La nuova articolazione e localizzazione della viabilità, degli spazi di servizio e dell'ubicazione dell'assetto planimetrico attribuito ai lotti fondiari individuati, può in linea di massima essere considerata con **esito favorevole**". Il Comune di Triggiano, inoltre, individuava una serie di condizioni da tenere in conto nella redazione del progetto definitivo (p.ti 1,2,3,4,5 della suddetta comunicazione del 09/01/2014, prot. n. 496, del Settore Assetto del Territorio del Comune di Triggiano).

La presente relazione tecnico-illustrativa è redatta, al fine di descrivere gli obiettivi, i caratteri insediativi, le scelte progettuali ed i dati dimensionali della Lottizzazione in zona D1.1 denominata "**Misosta**".

Tale piano, interessa un'area perimetrata dal vigente P.R.G. e destinata ad attività produttive, in particolare attività secondarie di tipo D.

Nello specifico, l'area in questione risulta tipizzata come zona **D1.1 aree produttive artigianali-industriali** ai sensi dell'art. 71 delle N.T.E. del vigente P.R.G.; secondo tale articolo in queste aree trovano ubicazione sia le attività artigianali e industriali, sia i servizi primari connessi alle aree stesse. L'ambito territoriale oggetto di intervento è situato al margine ovest dell'abitato di Triggiano e confina 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.

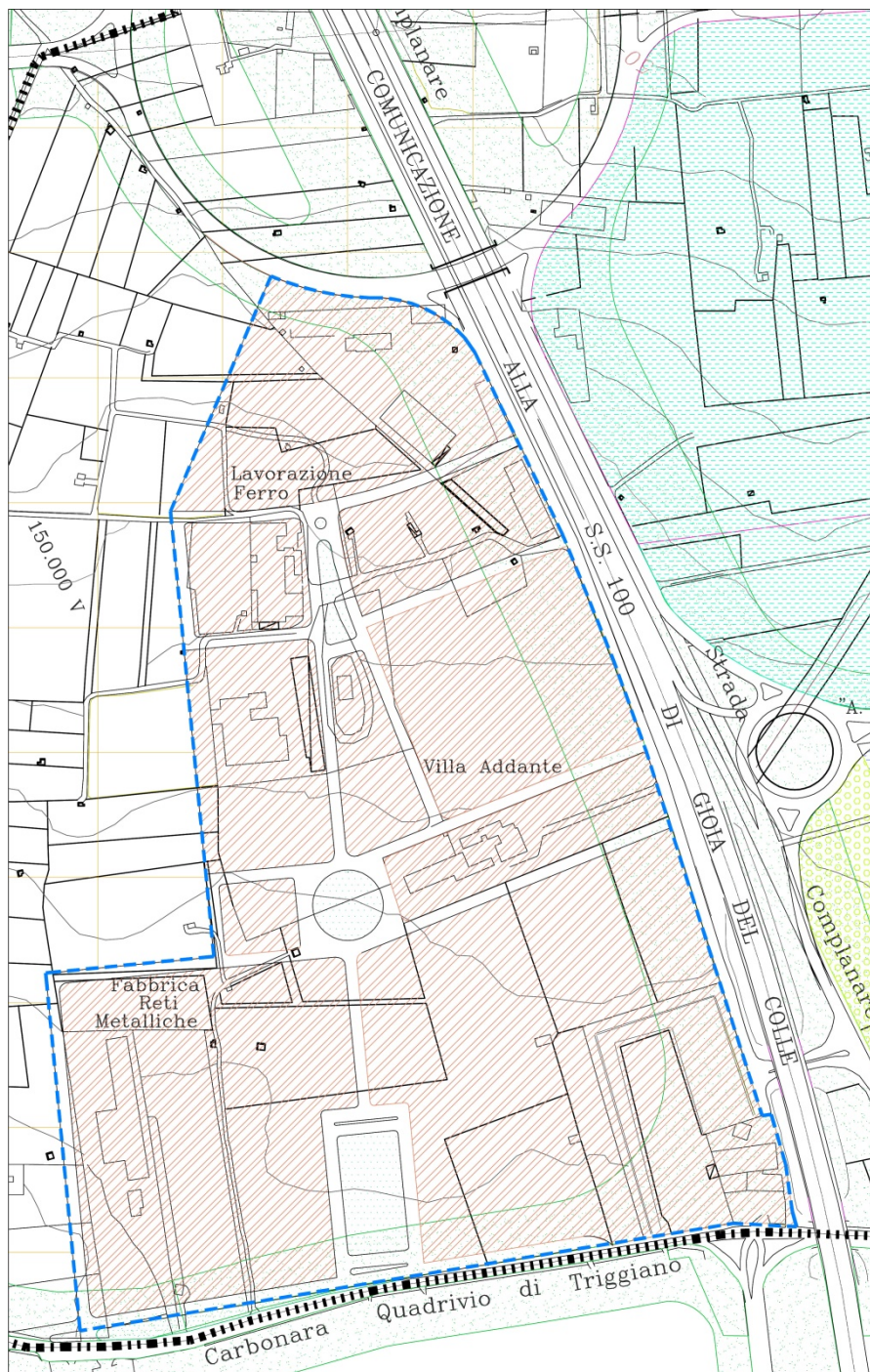


Stralcio della tav. n. 10 "comparti urbani - zonizzazione" del P.R.G. vigente.

L'area che risulta perimetrata dal vigente P.R.G. come zona D1.1 comprende al suo interno degli opifici in attività, alcuni con accesso dalla S.P. Bari Carbonara – Triggiano, altri con accesso dalla complanare ovest della S.S. n. 100 Bari-Taranto; a tal proposito, tenendo conto che tali opifici hanno ormai stabilizzato le proprie attività nel corso degli anni e che l'art. 71 delle N.T.E. in merito all'area in questione precisa: *"Per gli 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"*, si ritiene opportuno stralciare dal perimetro del progetto della Lottizzazione i Lotti i lotti privati comprendenti i suddetti opifici. Le stesse considerazioni valgono per un'area, con annesso fabbricato, situata lungo la S.P. Bari Carbonara – Triggiano, che risulta, all'attualità, ceduta al patrimonio comunale; tale area è identificata in catasto al Fig. 15 Particelle nn. 249 e 251. Inoltre, nella nota dell'U.T.C. comunale prot. n. 26855 del 14.11.2011 era stata segnalata l'opportunità di stralciare dal perimetro del redigendo piano attuativo altre aree già cedute al patrimonio comunale dalla ditta Mottola,

tali aree sono identificate in catasto del comune di Triggiano al Fig. 15 Particelle nn. 1777, 1776, 1773, 1779, 1782.

La superficie della maglia di intervento perimetrata come zona D1 sui grafici di P.R.G. da una lettura digitale risulta estesa per **169.935,93 m²**. La superficie della maglia di intervento delimitata dal P.R.G. è stata di seguito modificata, sulla base dell'osservazione accolta n. 37 al P.R.G. (delibera n. 2 del commissario ad acta), includendo porzioni della particella n. 21 fg. 15 e della particella n. 1763 fg. 15. Tale situazione, non evidenziata sulle tavv. 9 del PRG risulta invece riportata sulla cartografia on-line SIT TRIGGIANO - web-gis.



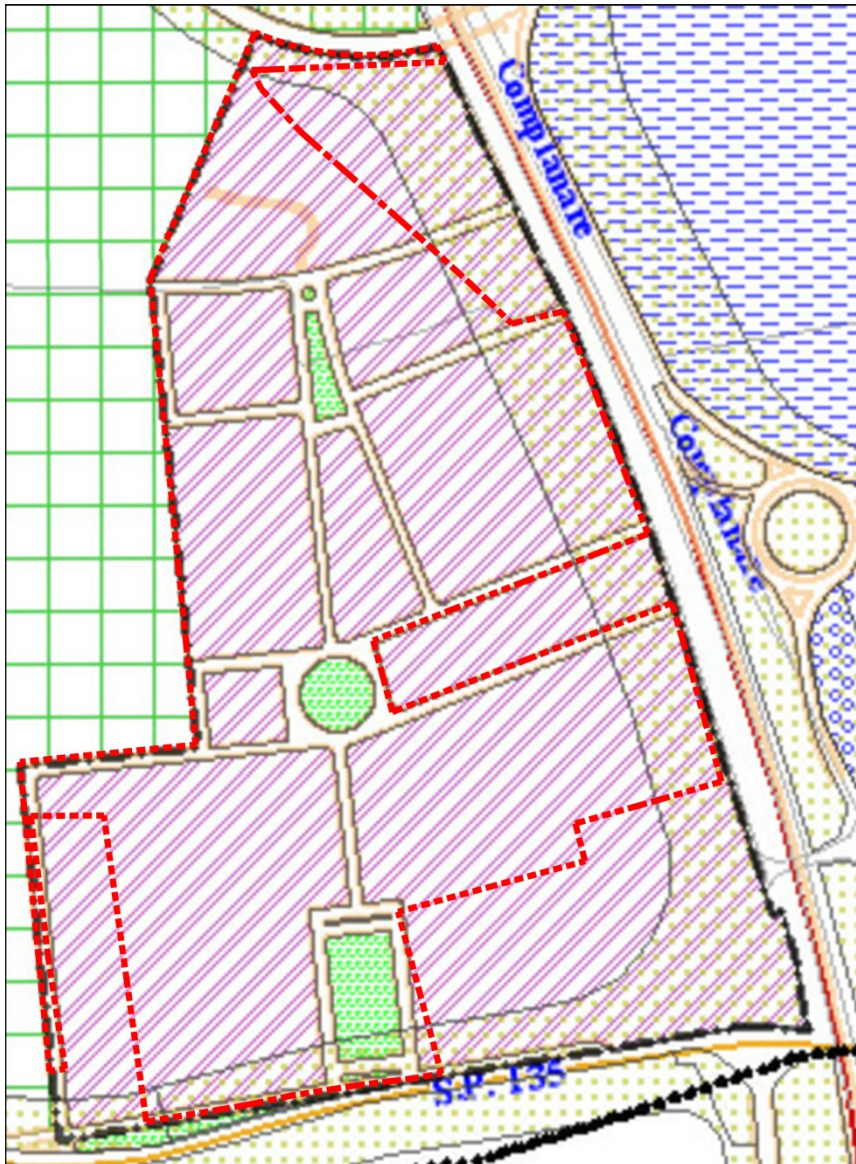
Stralcio della tavv. n.9 a 9 b "zonizzazione" del P.R.G. vigente con delimitazione della zona D1



sistema web-gis: estratto da Cartografia SIT TRIGGIANO con perimetrazione zona D1 da PRG

La superficie di maglia d'intervento proposta (così come definito nella Tav. AA.02 e negli elaborati grafici di questo progetto urbanistico) risulta, al netto delle aree stralciate, pari a **112087,80 m²**.

Dal punto di vista morfologico l'area in esame risulta lievemente degradante in direzione nord-nord-est a partire dal margine sud coincidente dalla S.P. Bari Carbonara – Triggiano (vedi Tav. AA.02 del progetto urbanistico).



sistema web-gis: estratto da Cartografia SIT TRIGGIANO con perimetrazione zona D1 da PRG e sovrapposizione della perimetrazione del Piano attuativo proposto.

Dal punto di vista della copertura botanico-vegetazionale, all'interno dell'area oggetto di studio non sono presenti colture di particolare pregio e fatta eccezione per la parte a sud, dove si rileva la presenza di alcuni alberi di ulivo e pochi cespugli di macchia mediterranea, l'area appare in gran parte in stato di abbandono, come risulta dalla documentazione fotografica (Tav. AA.02).



Vista aerea da sud dell'area di intervento.

Per quanto attiene la compatibilità del presente piano di lottizzazione con la pianificazione sovraordinata al Piano Regolatore Generale e con le altre norme di tutela del territorio, occorre specificare che, Il piano attuativo in questione interessa una zona la cui estensione territoriale è superiore a 10 ettari e che ricade all'interno di un'area soggetta a contaminazione salina secondo il vigente Piano di Tutela delle Acque (PTA) regionale, area riconosciuta - ai fini dell'applicazione della VAS, come zona ad elevata sensibilità ambientale ai sensi dell'art. 2 del R.R. 18/2013.

Nel caso in questione, quindi, non ricorrendo tutti i presupposti di cui all'art. 5 del R.R. 18/2013 (e tantomeno quelli di cui agli artt. 6 e 7), **il piano di lottizzazione è assoggettato direttamente a VAS secondo le fasi definite dall'art. 7 della L.R. 14/2012.**

Pertanto, contestualmente alla presentazione al Comune di Triggiano della documentazione riguardante il piano di lottizzazione in zona D1.1, sarà presentato il Rapporto Preliminare di Orientamento (RPO) che costituisce parte integrante del piano ai fini dell'espletamento della procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della L.R. 44/2012 e del R.R. 18/2013.

I contenuti del RPO saranno conformi a quelli previsti dall'art. 9 del R.R. 18/2013.

Infine, occorre precisare che l'area situata lungo il margine sud dei suoli interessati dal Piano Attuativo, identificata in catasto al Fg 15 part. 656, risulta occupata da ENEL s.p.a sin dalla fine degli anni novanta dello scorso secolo, precedentemente alla data di adozione del P.R.G.

In tale area, stralciata dal perimetro del piano attuativo, è attualmente presente una Cabina Primaria con relativi tralicci per il raccordo delle linee aeree.

La normativa vigente in materia di esposizione della popolazione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici prevede una "metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti"; La metodologia di cui sopra è stata definita dal DM 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008n.156, S.O.) che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPCM 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Nell'ambito dei procedimenti autorizzativi relativi alla realizzazione di nuove opere poste in prossimità di elettrodotti, le Autorità Comunali devono tenere conto delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite dal DM 29 maggio 2008 come: *"spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità"*. In base alla normativa vigente è compito del gestore dell'elettrodotto calcolarne l'ampiezza e fornirla, su richiesta, ai Comuni che devono chiedere al gestore, oltre la dichiarazione della fascia di rispetto, anche i dati necessari per il calcolo.

2. Le norme del Piano Regolatore Generale

Il vigente Piano Regolatore Generale prescrive per la zona interessata dal piano di lottizzazione i seguenti indici e norme:

- $I_{ft} = 2 \text{ mc/mq}$
- $H_{max} = 8.00 \text{ m}$ (*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% area)
- Aree a verde alberato = 10% area.

Negli elaborati del progetto urbanistico sono riportati i dati di progetto necessari per le verifiche di quanto disposto dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.).

Nelle tavole AA.02 e AA.03 sono riportati i calcoli relativi alla dimensione della maglia di intervento, nonché la dimostrazione grafico-analitica delle particelle catastali rientranti parzialmente nel perimetro della maglia stessa. Nella tavola AA.05 sono riportate la verifica dei parametri urbanistici di progetto (*volume massimo, superficie coperta e rapporto di copertura territoriale, superficie minima delle aree da cedere*), per quanto attiene la superficie minima delle aree da cedere come standard si è fatto riferimento, oltre che alle prescrizioni contenute nell'art. 71 delle N.T.E., all'art.9.2 (**Standards per gli insediamenti produttivi (Art.5 D.M. 2/4/68)**) delle N.T.E. del P.R.G. vigente.

3. Viabilità

Lo schema viario proposto per l'organizzazione dell'area interessata dalla Lottizzazione è costituito da un'unica strada pubblica che attraversa l'intero ambito di intervento in direzione nord-sud. Tale asse viario si connette da un lato con la S.P. Bari Carbonara e mediante un percorso in gran parte rettilineo, che cambia di direzione in corrispondenza di una rotatoria, si aggancia alla S.S.n. 100 Bari-Taranto tramite un'uscita sulla complanare ovest della statale stessa. Lo schema viario proposto da questo progetto urbanistico ricalca in parte quello disegnato dal P.R.G. all'interno della zona "D_{1.1}" oggetto di progettazione; questo è dovuto al fatto che, come precisato nell'introduzione, la superficie oggetto del piano attuativo è stata ridotta stralciando i lotti degli opifici già presenti ed in attività e alcune aree già cedute al patrimonio comunale.

Nella progettazione del nuovo asse viario si è tenuto conto dell'intersezione con la strada provinciale S.P. 144 Bari Carbonara – Triggiano, considerando la previsione della complanare indicata nelle tavole progettuali del P.R.G. vigente; tale complanare sarà realizzata urbanizzando le aree residuali esistenti tra il comparto in esame e il sedime della strada provinciale.

Tuttavia, richiamando l'art. n. 60 delle N.T.E. del P.R.G. vigente (**zone destinate alla viabilità**), si può osservare che lo schema viario in progetto risulta tutto compreso nella maglia di intervento per cui si tratta della viabilità di completamento all'interno dei piani di lottizzazione prevista appunto dall'art. 60.

Inoltre, la strada pubblica in progetto sarà realizzata secondo le dimensioni stabilite dall'art 60, il quale recita come segue "*nella costruzione di nuove strade pubbliche nelle zone di espansione le larghezze minime devono essere di 15.00 metri.*". Pertanto, poiché tali strade non

sono contrassegnate, sugli elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, da alcun simbolo indicante lo schema tipo di strada, si precisa che la sezione stradale sarà così costituita:

<i>2 corsie da 3.50 m ciascuna,</i>	<i>2 fasce di parcheggi da 2.50 m,</i>	<i>2 marciapiedi di 1.50 m ciascuno</i>
-------------------------------------	--	---

Considerando la distribuzione planimetrica dei lotti edificabili e degli standard è evidente che anche gli stessi standard vengono serviti direttamente dalla rete viaria principale, senza alcuna necessità di predisporre una viabilità secondaria.

4. Ripartizione delle superfici

La superficie del comparto in oggetto è ripartita come segue:

Superficie a standard per parcheggi (Art.5 D.M. 2/4/68)	5.820,14 mq
Superficie a standard per verde ed attrezzature (Art.5 D.M. 2/4/68)	22.559,78 mq
Superficie fondiaria	71.487,87 mq
Superficie destinata alla viabilità pubblica (compresa nel perimetro di piano attuativo)	12.220,01 mq
Superficie complessiva	112.087,80 mq

La superficie fondiaria complessiva è suddivisa in 8 lotti: A - B -C -D -E -F -G - H

Ognuno dei suddetti lotti esprime una superficie coperta massima, costituita dalla somma delle superfici coperte attribuite ai singoli lottizzanti, tale da verificare il rapporto di copertura territoriale (35% della sup. territoriale) espresso dall'art. 71 delle N.T.E. del P.R.G. (vedi tav. AA.05).

In questo modo è stato possibile calibrare la superficie dei singoli lotti, tenendo anche in conto la superficie per la viabilità interna ai lotti, tale viabilità nelle tavole di progetto assume un carattere indicativo, in quanto la stessa sarà precisata in seguito, insieme alla verifica dei parametri riguardanti i singoli lotti fondiari.

Restano tuttavia verificate, dal presente progetto urbanistico, le superfici minime per parcheggi e verde alberato richiesti dall'art. 71 delle n.t.e. all'interno dei singoli lotti fondiari (vedi tav AA.05).

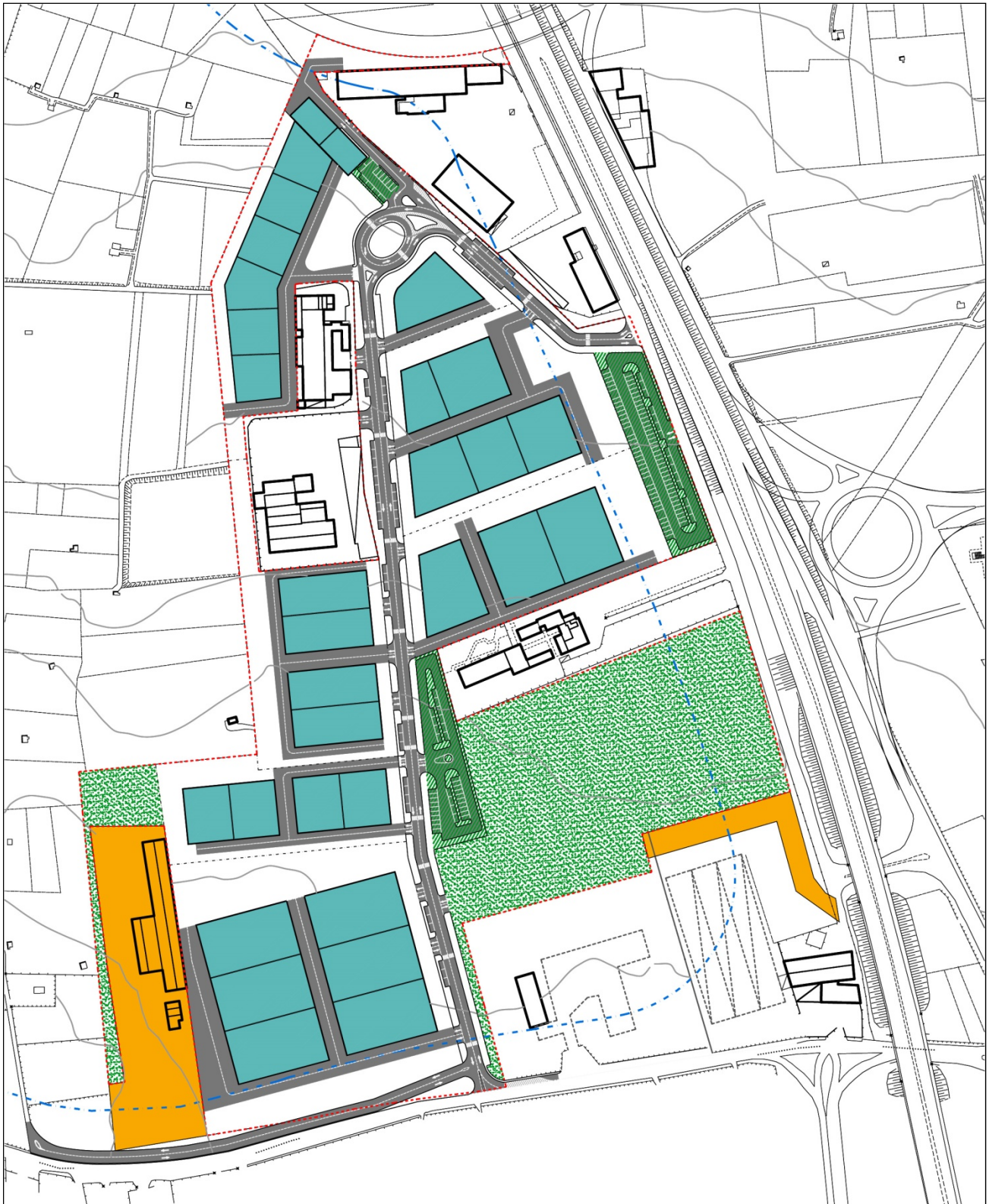
Inoltre, l'art. 71 delle n.t.e. prevede la possibilità di realizzare case per custodi ed uffici di gestione e commercializzazione, la collocazione di tali ambienti avverrà in contiguità fisica con gli ambienti di lavorazione; per quanto attiene la percentuale di superficie da destinare ad ambienti accessori dell'attività principale e la possibilità realizzativa delle relative volumetrie

esse sono stabilite nelle norme tecniche per l'attuazione della Lottizzazione, in conformità con le previsioni del P.R.G. e delle normative vigenti.

5. Aree per standard

Come già specificato ai punti precedenti le superfici a standard sono state pensate e saranno realizzate in modo da essere facilmente accessibili e funzionali, infatti, queste aree sono collocate in adiacenza alla viabilità pubblica, sia esistente che di progetto. In particolare le aree destinate a standard per verde e attrezzature sono collocate in adiacenza sia della viabilità pubblica, sia delle aree che risultano già cedute al patrimonio comunale (vedi tavv. AA.02, AA.04 e tav AA. 05).

Per quanto riguarda le aree destinate a standard per parcheggi, sono stati individuati tre aree. La prima, con accesso dalla nuova viabilità pubblica di progetto, posizionata in corrispondenza dell'area a standard per verde-attrezzature di maggior estensione; la seconda, con accesso dalla complanare ovest della S.S. 100, risulta collocata in corrispondenza dell'uscita della nuova viabilità pubblica sulla suddetta complanare; infine, la terza area, di minori dimensioni, risulta collocata al margine nord dell'area di piano attuativo, in adiacenza alla rotatoria prevista lungo il percorso della strada pubblica di progetto.



Planimetria di progetto con la collocazione delle aree destinate a standard collocate in adiacenza alle aree (in giallo) che risultano già cedute al patrimonio comunale

6. Impostazione progettuale

L'obiettivo del progetto è quello di dare completezza al disegno urbanistico di una parte di città separata dal resto dell'edificato dal tracciato della S.S. n. 100 Bari-Taranto.

L'area oggetto della Lottizzazione risulta attualmente caratterizzata dalla presenza di alcuni lotti già edificati, in cui sono presenti diverse attività industriali ed artigianali.

Il disegno urbanistico proposto pur considerando di stralciare, rispetto alla perimetrazione di intervento, queste aree già edificate, tenta di ricomprenderle in uno schema di funzionamento complessivo.

In tal senso sono da intendersi, sia la scelta del tracciato dell'unica strada pubblica, disegnato in modo da fornire l'accesso a tutti i nuovi lotti in progetto ma anche a quelli esistenti interclusi, nonché l'orientamento dei lotti e delle sagome d'ingombro lungo la complanare ovest della S.S. 100, posizionati in modo da realizzare una continuità di accessi che comprende anche l'attuale ristorante 'Villa Pigna' e i fabbricati commerciali ed artigianali situati più a nord; questa continuità viene anche rimarcata dalla fascia di parcheggi pubblici posizionata lungo la complanare ovest.

Per quanto attiene l'organizzazione dei lotti edificabili al fine di garantire la massima autonomia possibile dei soggetti chiamati alla realizzazione del comparto, il progetto urbanistico adotta una suddivisione dell'intera area edificatoria in sette macro lotti.

Tali macro lotti rispondono ad una logica di raggruppamento dei terreni in base all'estensione delle singole proprietà. All'interno dei macro lotti – con una logica di tipo condominiale- il progetto definitivo preciserà la viabilità privata, gli spazi verdi, i percorsi pedonali e carrabili, le aree di manovra per la movimentazione delle merci.

I Progettisti

(prof. ing. Alfredo MAGNANIMO)

(dott. arch. Valentina MARUCCI)

(dott. arch. Francesco SPECCHIO)