



COMUNE DI TURI

Città Metropolitana di BARI

NTA **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

P.U.E. - M.U.O.-4

Ottobre 2024

Committente

Società Agricola Masi Laura
di Lozupone V. & G.

Vincenzo Lozupone
Gisella Lozupone

Il Progettista

ing. Donato LOZUPONE



Donato Lozupone

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

L'area di intervento del presente P.U.E. risulta tipizzata "area per insediamenti produttivi" dal vigente PUG/S del Comune di Turi.

Il P.U.E. è stato redatto su iniziativa privata della " *Società Agricola Masi Laura di Lozupone V. & G.*" ai sensi dell'art. 38.2 della N.T.A. del P.U.G..

La maglia M.U.O.-4 definita dal P.I.P. è composta dalle seguenti Ditte:

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Ptc</i>	<i>Superficie Catastale ha are ca</i>	<i>Superficie impegnata x la maglia M.U.O.-4 ha are ca</i>
Società Agricola Masi Laura S.A.S. di Lozupone V. & G.	27	53	00 70 54	00 70 54
Società Agricola Masi Laura S.A.S. di Lozupone V. & G.	27	212	00 93 43	00 89 41
Società Agricola Masi Laura S.A.S. di Lozupone V. & G.	27	382	04 60 87	04 59 71
Pastificio Di Bari Tarall'Oro S.R.L.	27	389	00 75 49	00 01 60
Girolamo Vincenzo	27	390	00 17 51	00 00 11
Lonuzzo Rosa Anna	27	73	00 60 54	00 07 11
Rizzi Vito Giacomo	27	77	00 61 90	00 00 29
TOTALE SUPERFICIE M.U.O. 4				06 28 77

La superficie a disposizione della "Società Agricola Masi Laura S.A.S. di Lozupone V. & G." è di mq 61.966 pari al 98,55% dell'intera maglia.

ART. 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

Le presenti norme tecniche sono adeguate al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.).

Tutte le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi utilizzati sono quelli definiti dal R.E.T. "Allegato A"; all'"Allegato B" si riferiscono invece le distanze di rispetto stradale, distanze tra edifici, vincolo idrogeologico, vincolo idraulico ecc.; "all'Allegato C" si riferisce la ricognizione delle disposizioni regionali sugli usi e trasformazioni del territorio.

Definizioni urbanistiche ed edilizie - definizioni uniformi

ST - Superficie territoriale;	SU - Superficie utile;
SF - Superficie fondiaria;	SA - Superficie accessoria;
IT - Indice di edificabilità territoriale;	SC - Superficie complessiva;
IF - Indice di edificabilità fondiaria;	SCa - Superficie calpestabile;
CU - Carico urbanistico;	V - Volume totale o volumetria complessiva;
DT - Dotazioni territoriali;	Np - Numero dei piani;
SCo - Superficie coperta;	HL - Altezza lorda;
SP - Superficie permeabile;	HF - Altezza del fronte;
IPT - Indice di permeabilità territoriale;	H - Altezza dell'edificio;
IPF - Indice di permeabilità fondiaria	HU - Altezza utile;
IC - Indice di copertura;	D - Distanze;
STo - Superficie totale;	Ve - Volume edificabile;
SL - Superficie lorda;	Snr - Superficie non residenziale

Per la costruzione degli opifici, si fa riferimento all'artt. 29 – 30 e 31 del R.E.T. a riguardo della compatibilità ambientale, dell'efficienza energetica, al contenimento dei consumi energetici ed idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili ecc.

Per la progettazione e costruzione delle strade, parcheggi e verde, si applica l'art. 36 del Capo II, l'art. 39 per aree di parcheggio, l'art. 40 per piazze ed aree pedonalizzate, le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le aiuole e le recinzioni; in particolare le pavimentazioni e i rivestimenti devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione. Si farà essenzialmente ricorso ai materiali della tradizione pugliese (travertini, pietra di Trani, Apricena ecc.).

ART. 3 - CARATTERISTICHE DELL'INSEDIAMENTO

La caratterizzazione compositiva dei corpi di fabbrica e la sistemazione degli spazi pertinenziali, comprese le eventuali opere di recinzione e/o arredo urbano, dovrà essere in grado di conferire, anche attraverso la scelta di materiali di finitura dei vari elementi architettonici e colorazioni, connotati che ben si inseriscano con il contesto circostante.

Si precisa inoltre che il progetto esecutivo di ogni corpo di fabbrica dovrà valutare l'inquinamento acustico, l'autonomia e risparmio energetico, il controllo degli agenti inquinanti, l'efficienza termica e il risparmio dell'acqua.

Per quanto riguarda i cromatismi è importante l'identificazione ed il confronto con i colori dell'ambiente limitrofo; nel caso in esame l'intervento è ubicato in prossimità dell'abitato e del limitrofo ambiente agricolo.

Pertanto, si dovranno utilizzare le dominanti cromatiche dei fabbricati limitrofi che risultano essere il bianco per le facciate ed il legno e/o il bianco per gli infissi, colori che dovranno essere rispettati per i capannoni progettati sul lato nord in prossimità dell'abitato; anche per i restanti capannoni si suggerisce il bianco, soprattutto in prossimità del trullo.

Le facciate esterne saranno realizzate con pannelli in calcestruzzo prefabbricato semplicemente colorati e/o rivestito in granigliato fine di colori chiari, con fughe orizzontali e verticali; in prossimità degli uffici e/o vendite, i pannelli saranno rivestiti con lastre in pietra e/o pitture chiare.

Il colore dei capannoni e del centro servizi, sarà prevalentemente di tonalità chiara e si richiamerà alle tinteggiature tipiche del luogo; la muratura di recinzione dei lotti sarà in calcestruzzo a vista e/o pittata bianca.

Gli opifici saranno realizzati con strutture prefabbricate oltre che con strutture in cemento armato e tompagni tradizionali in laterizio.

Il verde in progetto, sia quello perimetrale della maglia, sia quello attorno al trullo che

quello lungo tutta la viabilità interna della maglia, sicuramente crea un buon collegamento cromatico con l'ambiente agricolo circostante.

Il progetto prevede la definizione della sistemazione delle aree esterne, in particolare il trattamento e la finitura delle aree pavimentate che dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che favoriscano il massimo drenaggio naturale delle acque meteoriche.

Si dovranno perseguire scelte omogenee per quanto riguarda tutti gli elementi di illuminazione. In fase di progettazione esecutiva dell'impianto di illuminazione deve essere curato non solo l'intensità e la diffusione delle luce notturna, in modo da assicurare la sicurezza e la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.

La recinzione lungo la strada provinciale SP 61 deve essere realizzata in muratura con pietra montata a secco per la larghezza di cm 50 ed altezza max di mt 0,50 con sovrastante rete metallica da ricongiungersi con l'esistente recinzione in pietra a secco lungo la strada provinciale SP 125.

È prevista una fascia continua di verde lungo il perimetro della maglia; in corrispondenza delle due strade provinciali tale fascia è di maggior larghezza per meglio separare il contesto industriale di progetto dalla viabilità esistente.

Nel rispetto del codice della strada sono previste siepi alte massimo 1 mt di ginestra, mirto ecc. a distanza di 1 mt dalle due strade provinciali, piantumazione di alberi alti 3 mt, tra i quali acero, magnolia, alloro, a distanza maggiore di 3 mt dalla S.P. 61. Il tutto evidenziato nelle sezioni di Tav. 7.

È prevista la piantumazione di piante autoctone e l'inserimento di specie a massa sempreverde e piante a foglia larga, tra le quali il falso gelsomino e il pitosforo, che consentono la riduzione di polveri e rumori tra i singoli lotti e verso l'ambiente circostante.

Il tutto in rispetto delle linee guida del P.P.T.R. per la qualificazione paesaggistica ed

ambientale delle infrastrutture.

ART. 4 - DATI GENERALI DEL PUE E DESTINAZIONI URBANISTICHE

Le destinazioni d'uso di seguito elencate, sono le stesse previste per il PIP:

- a) zone destinate alle attività produttive di tipo non nocivo;
- b) zone destinate all'artigianato di produzione;
- c) zone destinate alle attività di deposito all'ingrosso;
- d) zone destinate all'insediamento di strutture legate alle attività di raccolta, lavorazione, trasformazione, deposito e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- e) zone destinate alle attività annonarie;
- f) zone destinate alle attività della grande distribuzione commerciale e simili;
- g) zona destinata al centro servizi – attività collettive (lotti 9A e 9B) per le imprese ed addetti e/o fruibile anche dalla comunità locale, per: mense, ristorazione, attrezzature ricreative, palestre, uffici, locali di custodia e di direzione, pubblici esercizi, uffici di servizio, sportelli bancari e postali, grande distribuzione, ecc..

In aggiunta alle attività elencate si potranno realizzare stazioni di servizio anche per la mobilità elettrica, utilizzando l'energia fotovoltaica ottenibile dai pannelli ubicati in copertura. La porzione coperta dalla stazione, potrà occupare la sagoma del capannone e/o l'area esterna sempre nel rispetto del rapporto di copertura, mentre, le colonnine di ricarica potranno essere ubicate all'esterno.

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI

Come comunicati dall'Ufficio Tecnico Comunale, con nota del 19/11/2021 n° 23916 di prot..

Rapporto massimo superficie di copertura	IC	≤ 40% della Superficie Territoriale
Indice di edificabilità territoriale	IT	≤ 2 mc/mq
Altezza massima	H max	ml 8,00 (salvo che per particolari volumi tecnici come torri, camini, silos, ecc.)

Distanza minima dal ciglio delle strade	≥ ml 7,50
Distanza minima dai confini	≥ ml 5,00 o comunque non inferiore all'altezza del fabbricato
Standards Urbanistici	≥ 10% della ST per verde pubblico attrezzato e parcheggi con esclusione delle sedi viarie
Parcheggi privati	≥ 1 mq ogni 10 mc edificati
Verde alberato privato	≥ 10% della Superficie Fondiaria
Viene data la possibilità di suddivisione dei lotti artigianali in più unità, o di accorpamento di quelli industriali, in modo da permettere insediamenti di piccole e medie industrie	
Il frazionamento eventuale di un lotto potrà essere concesso purché sia eseguito in maniera che le parti ottenute abbiano accesso diretto ed indipendente o dalle strade previste nel presente piano o da strade di nuova realizzazione a condizione che siano contenute in uno specifico piano attuativo esteso alle Minime Unità Operative individuate dal P.I.P. in oggetto	

DATI QUANTITATIVI DELLA MAGLIA M.U.O.-4

dati di progetto:

1	ST – Superficie Territoriale	mq	62.877,00
2	SF – Superficie Fondiaria	mq	45.534,42
3	V - Volume di Progetto	mc	106.782,40
4	SCo - Superficie Coperta	mq	14.900,30
5	IT - Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,70
6	Superficie strade	mq	10.823,20
7	Superficie parcheggi pubblici	mq	1.702,50
8	Superficie verde pubblico	mq	4.602,94
9	Standards (7 + 8) > 10% della ST	mq	6.305,44

ART. 6 - NORME ESECUTIVE

- Viene data la possibilità di suddividere i lotti in più unità e/o consentire l'accorpamento di lotti, in modo da permettere insediamenti di piccole e medie aziende con superficie

non minore di 250 mq, fermo restando tutti i vincoli urbanistici di ogni singolo lotto.

Nel caso di accorpamento di lotti si potranno accorpate con istanza di P. di C. opifici previsti in progetto P.U.E., sempre nel rispetto, del volume max edificabile, del rapporto di copertura, dei fili fissi, della percentuale di verde ecc., ovvero di tutte le N.T.A.;

- Per i lotti dal n.12 al n. 16 ove sono indicate le rampe di carico, si potrà eventualmente rinunciare alla costruzione delle rampe, chiudendo tale spazio con il prolungamento delle due facciate del capannone;
- È consentito costruire, in ogni lotto, una solo alloggio per il proprietario e/o gestore e/o custode nel limite di 95 mq di superficie utile e aventi altezza minima di 2,70 mt., anche se trattasi di insediamento di più aziende su un singolo lotto;
- Si prevede la costruzione di soppalchi ad uso ufficio, espositivo ecc., all'interno dell'opificio nella misura max del 30% della superficie utile ed aventi altezza minima di 3 mt;
- Almeno il 40% della superficie scoperta di ogni singolo lotto dovrà essere permeabile. Tale superficie sarà ottenuta con l'utilizzo di pavimentazione permeabile oltre che con il verde obbligatorio perimetrale del lotto da mt 1,5 a mt 3,00 come evidenziato negli elaborati grafici Tav. 6 e 7;
- È consentita la costruzione di pensiline con aggetto superiore a mt 1,50 nel rispetto dell'indice di copertura indicato e delle distanze minime dal confine, dagli altri opifici e dalle strade;
- È consentita la costruzione di piani seminterrati ed interrati ad uso garage e/o deposito, mentre possono essere destinati ad uffici, attività ecc. se, a sistemazione ultimata, in nessun punto il pavimento del locale seminterrato è ubicato a quota inferiore ad 1 mt rispetto alle quote della sistemazione esterna e con altezza utile interna del locale pari ad almeno 2,70 mt;
- I piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al di sotto del livello delle aree

circostanti possono essere utilizzati per magazzini o autorimessa ecc. a condizione che sia assicurato il necessario ricambio di aria e siano autorizzati in rispetto alle norme specifiche vigenti.

ART. 7 - RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

7.1 DEL LOTTO

In applicazione della l.r. 13/2008 tutti gli opifici devono avere una cisterna di raccolta delle acque meteoriche dei lastrici solari, da destinare al lavaggio delle superfici esterne ed interne di lavorazione, alla irrigazione delle aree destinate al verde privato, all'eventuale accumulo per i vigili del fuoco ecc.

Il volume della cisterna interrata è determinato dalle precipitazioni meteoriche che si raccolgono dalla copertura degli opifici.

Per il dimensionamento della cisterna di accumulo si suggerisce di considerare un volume minimo di 135 m³ come indicato nell'elaborato grafico (Tav. 9), per un opificio tipo di 1.000 mq; salvo maggiori volumi rivenienti dal calcolo per ogni singolo opificio ed anche per acque rivenienti dal recupero del trattamento di prima pioggia.

7.2 DELLA VIABILITA'

È prevista la raccolta e trattamento delle acque meteoriche della viabilità pubblica della maglia M.U.O.-4.

Tutta l'acqua meteorica viene raccolta in apposito impianto ubicato in prossimità dalla complanare alla SP215 di fronte al lotto 12.

Il progetto grafico dell'impianto è riportato nella Tav. 9, mentre il calcolo è illustrato in apposita relazione geologica allegata.

ART. 8 - PROGETTO FOGNA

8.1 RETE FOGNANTE NERA

Come previsto nel P.I.P. approvato, le N.T.A. all'art. 10 comma 1, individuano le aree destinate ad attività e servizi collettivi, precisando che per l'area a servizi collettivi S-02, ricadente nella maglia M.U.O.-2, è prevista la realizzazione e l'ubicazione degli impianti di depurazione dei reflui degli opifici dell'intera area P.I.P..

Così come comunicato con lettera del 19/11/2021 n. 23516 di Prot.

Inoltre, la Relazione Tecnica Illustrativa del P.I.P., alle opere di urbanizzazione - Rete Fognante Nera - così prevede: "Il sistema fognante sarà costituito da una rete di raccolta opportunamente dimensionata e in un impianto di trattamento reflui. Lo smaltimento dei reflui civili sarà garantito previo trattamento con apposito impianto di depurazione di tipo biologico Tutti i lotti ed ogni singola particella saranno dotati di idonee fosse IMHOFF che entreranno in funzione nel periodo di realizzazione del depuratore e alle quali successivamente sarà lasciato il compito di eseguire un primo trattamento di depurazione sia delle acque nere sia delle acque bianche".

Pertanto nel presente P.U.E. tutti i lotti, saranno dotati di idonee fosse IMHOFF per lo smaltimento delle acque civili-sanitarie che dopo la depurazione smaltiranno le acque depurate nel verde di ogni lotto come da progetto opportunamente approvato dalla A.S.L..

Mentre le acque di lavorazione dei singoli opifici saranno convogliate e smaltite in apposito impianto di depurazione del lotto, sempre approvato dalla A.S.L..

8.2 RETE FOGNANTE BIANCA

A servizio del complesso industriale sarà realizzato idoneo impianto di smaltimento delle acque meteoriche (bianche) costituito da caditoie stradali e tubazioni interrato. Anche le acque bianche dopo un primo trattamento di depurazione saranno raccolte nelle aree destinate a verde pubblico ove verranno disperse mediante opportuni tubi drenanti.

ART. 9 - CENTRO SERVIZI / ATTIVITA' COLLETTIVE - LOTTI 9A E 9B

Il P.U.E. prevede, per i lotti 9A e 9B, la realizzazione di due centri servizi: lotto 9A di mq

6.850,93 e il lotto 9B di mq 1.937,69 con una superficie totale maggiore dei metri quadri previsti dalla somma di SO-3 + SO-4 la cui destinazione d'uso è indicata dall'art. 4 lettera g) delle presenti NTA.

I due centri servizi sono ubicati in prossimità dell'area circostante il trullo esistente, destinata a verde pubblico di 2.793,30 mq, da cui riceve anche accesso pedonale; l'accesso carrabile è invece previsto dalla strada di P.U.G..

**ART. 10 - MODALITÀ PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:
STRADE, PARCHEGGI, VERDE PUBBLICO**

1. Le opere di urbanizzazione relative alla realizzazione di strade, parcheggi, acqua, fogna bianca e nera, pubblica illuminazione e linea telefonica – fibra ottica, saranno realizzate previa richiesta di permessi di costruire/concessione che dovranno essere redatti in conformità:
 - ai capitolati speciali d'appalto del Comune;
 - alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto;
 - alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto;
 - alle indicazioni dettate dagli appositi elaborati di piano;
2. Il progetto dovrà essere redatto nella forma esecutiva (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere); a tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico da eseguirsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere in corso d'opera. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune, ai sensi delle vigenti leggi, il quale ne assumerà immediatamente la gestione e la manutenzione.

ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore privato realizzerà tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.E. a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

La realizzazione delle suddette opere è subordinata alla stipula della convenzione a corredo dello stesso P.U.E.

Tutti gli obblighi che competono al soggetto attuatore saranno indicati nell'atto unilaterale d'obbligo corredato da convenzione attuativa. In caso di inadempimento del soggetto attuatore, le garanzie cauzionali prestate per gli obblighi urbanizzativi, convenzionalmente assunti in attuazione del P.U.E., potranno essere incamerate dall'Amministrazione.

Nella convenzione dovranno essere definiti:

- le modalità ed i tempi di attuazione del presente P.U.E.;
- le modalità relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese del soggetti attuatore;
- le modalità di cessione al Comune o, in alternativa, del vincolo di servitù di uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di viabilità primaria, per i parcheggi pubblici e di uso pubblico e delle aree relative a servizi collettivi.

Ciascun lotto risulta funzionalmente separato dagli altri e tale da essere un'unità minima di intervento. Le unità minime di intervento sono oggetto di autonomo titolo abilitativo e per esse è necessario che sia elaborato il progetto della soluzione architettonica contenente tutte le indicazioni tecnico-grafiche necessarie ad esplicitare l'intervento edilizio in ogni parte. Per ogni unità minima di intervento sono state definite le tipologie insediative in termini di ingombri plano-volumetrici, di distanze minime necessarie e di allineamenti.

I progetti esecutivi di ogni singolo lotto ed anche di lotti accorpati devono rispettare la superficie massima di ingombro, gli allineamenti obbligatori, le distanze minime e tutti i parametri indicati.

Gli elaborati a corredo della domanda del titolo abilitativo, secondo la normativa vigente, dovranno, tra l'altro, contenere:

1. la delimitazione delle aree interessate con l'esatta indicazione degli eventuali frazionamenti catastali;
2. stralci delle planimetrie e sezioni in scala 1:500 e 1:2000 del progetto di concessione atti a dimostrare la conformità col presente P.U.E. ovvero contenenti le eventuali modifiche;
3. piante, prospetti e sezioni di tutti gli edifici e degli eventuali volumi tecnici, in scala 1:100, convenientemente quotati in ogni parte in modo da poterne agevolmente constatare la corrispondenza col P.U.E.

Per i progetti relativi ad opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo di oneri di urbanizzazione, il rilascio del Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente dovrà, inoltre, essere corredato dal progetto esecutivo e dal computo metrico-estimativo delle opere che il concessionario si impegna a realizzare secondo le modalità fissate nella convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale di Turi.

Il Progettista
ing. Donato LOZUPONE

