



COMUNE DI TURI

AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA "RELAIS VILLA MENELAO"

ART. 8 D.P.R. 160/2010 - D.G.R. 21 novembre 2022 n° 1631



PROPRIETA':



Villa Menelao S.r.l.

Società Uninomiale

Via Le Ginestre II, Tratto 1 - 70010 TURI (BA)

P. IVA e C.F.: 04795040726

VILLA MENELAO S.r.l.
Società Unipersonale
Via Le Ginestre II - 70010 TURI (Ba)
P. IVA 04795040726

PROGETTO:

☐ ARCHITETTURA:



architetto

giuseppe romanazzi



☐ STRUTTURE:

Ing. Vito Colaianne



☐ URBANISTICA:

Ing. Antonio Colaianne



☐ IMPIANTI:



GNT PROGETTI S.r.l.

Ing. Angelo Gentile



☐ GEOLOGIA ED AMBIENTE:



Geologo Pasquale Pirulli



OGGETTO:

RELAZIONE GENERALE

TAV.

B

SCALA

DATA

04.03.2023

03					
02					
01	AGGIORNAMENTO				04.03.2023
00	EMISSIONE				30.08.2021
REV.	DESCRIZIONE - Description	RED. - Prep.d	CONTR. - Chk'd	APPR. - Appr.d	DATA - Date

INDICE

<u>PREMESSA</u>	<u>1</u>
<u>NOTA RIASSUNTIVA SULL'ATTUALE ATTIVITA'</u>	<u>1</u>
VILLA MENELAO E VILLA MENELAO ALLE CUMMERSE	1
<u>LOCALIZZAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO</u>	<u>6</u>
<u>AREA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E REGIME AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED URBANISTICO</u>	<u>7</u>
RACCORDO CON LA NORMATIVA URBANISTICA COMUNALE – PIANO URBANISTICO GENERALE (P.U.G.)	7
RACCORDO CON LA NORMATIVA DI TUTELA, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E CON IL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (P.P.T.R.)	12
RACCORDO CON LA NORMATIVA DI TUTELA, SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO DEL PUG ADEGUATO AL PIANO URBANISTICO TERRITORIALE TEMATICO (PUTT/P)	13
RACCORDO CON IL PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)	17
RACCORDO CON IL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	19
<u>LA PROPOSTA PROGETTUALE</u>	<u>20</u>
DATI DIMENSIONALI DELL'IPOTESI PROGETTUALE	23
SCHEDA DI DETTAGLIO PER IL CALCOLO DEGLI INGOMBRI PLANOVOLUMETRICI	27
STANDARDS URBANISTICI	34
<u>EFFICIENZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO</u>	<u>36</u>
MURATURE DI TAMPONAMENTO	37

CHIUSURE ORIZZONTALI DI COPERTURA E TERRAZZE	37
CHIUSURE ORIZZONTALI DI BASE	39
TETTO GIARDINO	39
SERRAMENTI ESTERNI	40
<u>IMPIANTI TECNOLOGICI</u>	<u>44</u>
IMPIANTO IDRICO FOGNANTE	44
IMPIANTO ACQUE METEORICHE	45
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	46
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA ED INVERNALE	46
DOMOTICA	47
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	50
IMPIANTO TELECOMUNICAZIONE A BANDA ULTRA-LARGA	51
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>52</u>

PREMESSA

Il presente documento ha ad oggetto la ricognizione del quadro normativo-urbanistico e del corrispondente impianto procedurale-amministrativo, relativo alle aree interessate dall'intervento di sviluppo immobiliare, per l'ampliamento a scopo turistico-ricettivo dell'esistente attività di sala ricevimenti e ristorazione di "Villa Menelao", al fine di descrivere gli aspetti urbanistici, edilizi ed ambientali che caratterizzano i siti oggetto dell'intervento.

Tutte le informazioni disponibili sulle aree in questione, la loro destinazione urbanistica e le norme tecniche a livello statale, regionale e comunale, i vincoli rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico, delineano un quadro sufficientemente dettagliato e comunque utile per la valutazione dell'intervento.

NOTA RIASSUNTIVA SULL'ATTUALE ATTIVITA'

Villa Menelao e Villa Menelao alle Cummerse

Villa Menelao è una masseria fortificata risalente al diciottesimo secolo sita nell'agro del Comune di Turi, territorio dell'Alta Murgia, in provincia di Bari. Fulcro di una dinamica azienda agricola nella prima metà del '900, dal 1996, grazie ad un'accurata opera di restauro, la villa è stata riportata ai suoi antichi splendori ed è attualmente destinata all'uso turistico-ricettivo, nell'ambito della ristorazione, divenendo una delle più prestigiose ed esclusive sale ricevimenti della Puglia. La stessa dispone inoltre di 7 camere, collocate al 1° piano dell'edificio storico, che trovano utilizzazione nella richiamata funzione ricettiva della struttura.

Nel corso del tempo, l'intero compendio di Villa Menelao è stato oggetto di opere di ristrutturazione e di ampliamento giustificato dal notevole sviluppo del turismo enogastronomico che ha interessato la Puglia ed in particolar modo il territorio del sud-est barese, con la rivalutazione delle Masserie e del territorio rurale che le circonda.

Di particolare consistenza, è stato l'ampliamento completato nel 2016, che ha previsto la realizzazione di un percorso enogastronomico all'interno di un'area a verde piantumata ad uliveto e noceto, adiacente ai giardini della struttura originaria. Ben inserito nel contesto paesaggistico esistente, tale percorso eno-gastronomico si compone di una serie di singoli elementi strutturali, architettonicamente improntati alle

“cummerse” (costruzioni rurali tipiche del luogo), adibite a cucine con annessi depositi, ognuna delle quali con un tema gastronomico specifico.



Il compendio di Villa Menelao insiste su un'area situata nel comune di Turi, censita in Catasto al Foglio di Mappa 6, Particella 33 di Ha 5.33.72, oltre che su altre aree contigue di proprietà ⁽¹⁾ componenti l'intera superficie aziendale in “Contrada Parco Ospedale”, per una superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di Ha 15.88.66 (158.866 mq), come risulta dal titolo di proprietà delle aree e dei fabbricati interessati dall'intervento, con l'elenco delle particelle catastali e dei relativi Certificati di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente relazione.

Fanno parte della proprietà “Villa Menelao” anche le P.Ile 106 e 108 dello stesso Fg.6, collocate a margine ovest del compendio. Le stesse sono state acquisite però in epoca successiva e comunque dopo l'adozione del PUG del comune di Turi e, pertanto, sono state escluse dal presente intervento.

¹ N.C.E.U. del Comune di Turi

Catasto Terreni: Fg. 6 Particelle 27, 33, 41, 42, 74, 82, 83, 182, 184, 800

Catasto Fabbricati: Fg. 6 Particella 33 Subalterni 2 e 14; Particella 801 Subalterno 1; Particella 802 Subalterno 1

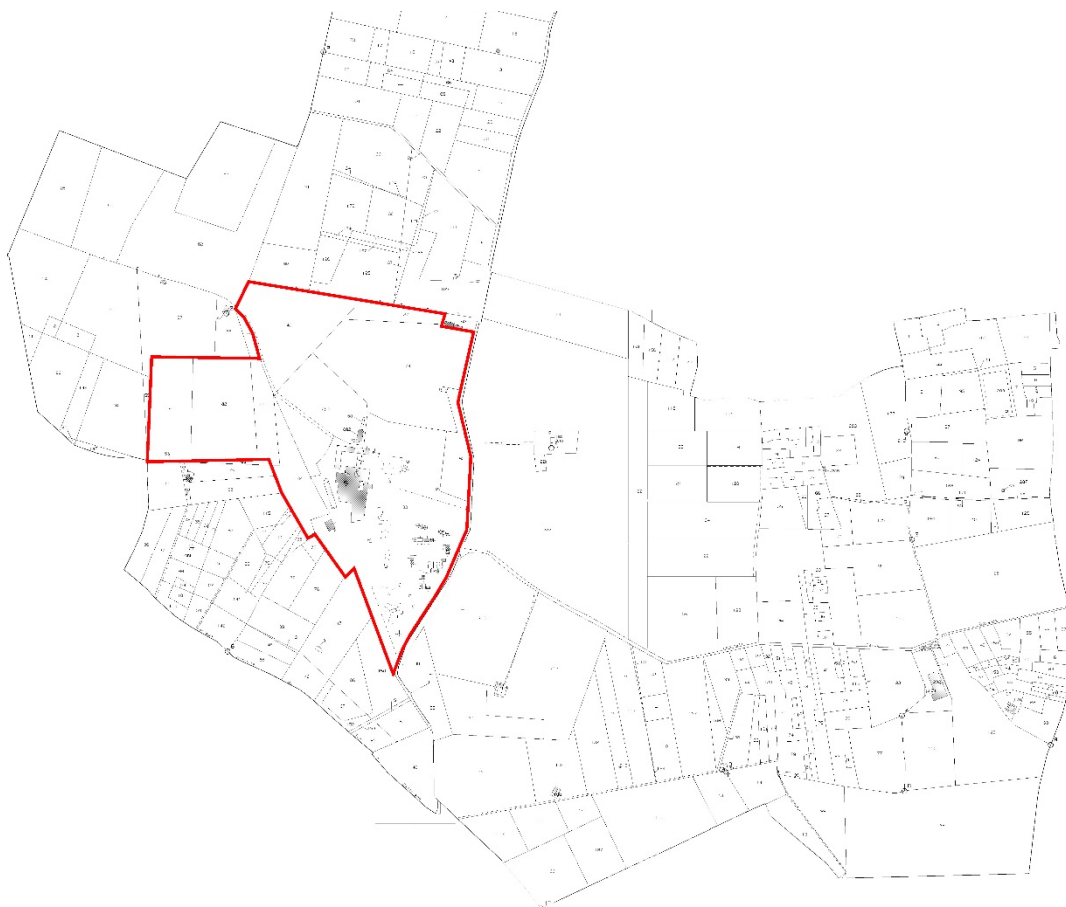


Figura 1 – Inquadramento della proprietà su base catastale

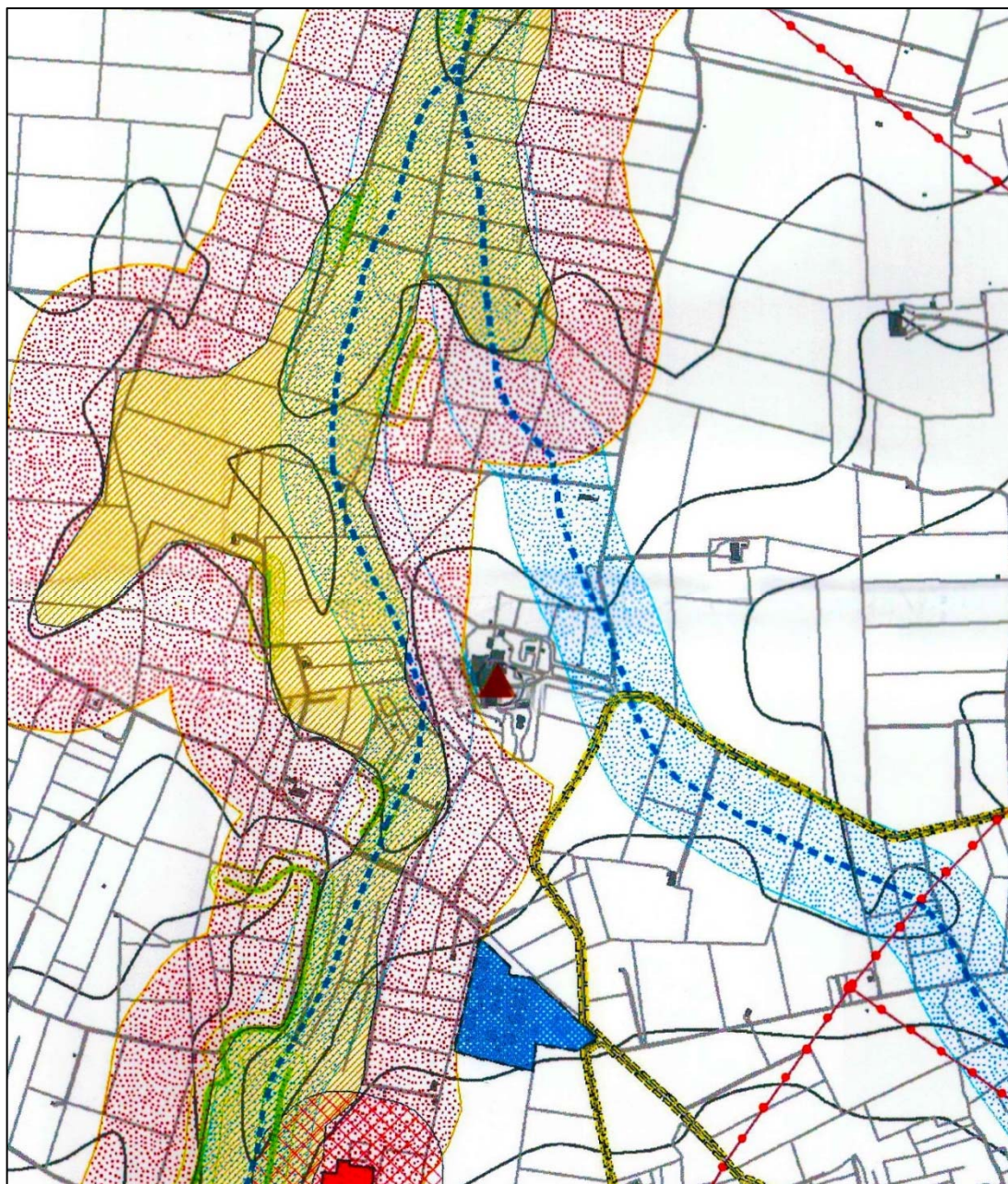
La struttura nel suo complesso ha oggi una superficie coperta di circa 4635 mq, realizzata con successivi ampliamenti della masseria originaria, tutti legittimamente autorizzati con i seguenti titoli edilizi:

- C.E. n. 06 del 22/1/1997 e n. 68 del 7/7/1997 (Pratica Edilizia 09/1998);
- C.E. n.06/2000 e n.04/2001 (Pratica Edilizia 14/01);
- Autorizzazioni connesse alle sistemazioni esterne: n. 17/1999 del 29/01/1999 (Zona esterna a parcheggio e Gazebo) e la n. 73/03 del 22/05/2003 (Zona piscina e cascata a Sud);
- C.E. n. 37/01 e n. 35/03 e successiva Autorizzazione Edilizia n. 113/02 (Pratica Edilizia n. 43/02);
- Pratica Edilizia n. 65/2007;
- DIA n. 54/2008 del 28.03.2008 per la realizzazione delle Cella Frigorifere a Ovest;
- PDC n. 14 del 01.04.2008 relativo all'ampliamento della zona Mensa Personale e alla sanatoria per la Cucina Satellite ed il Magazzino Sedie e Tavoli posti a Sud;

- PdC n. 48 del 30 settembre 2009 (pratica edilizia n.66/09) per ampliamento laboratorio pasticceria;
- PdC n. 67 del 02 novembre 2009 (pratica edilizia n.74/09) per realizzazione di porticato e spostamento garage;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 383 del 16/09/2014 e n. 260 del 17/06/2015;
- Permessi di Costruire n° 11/2014 del 07.10.2014, n° 03/2015 del 10/07/2015 e n° 02 del 06.08.2019.



Il compendio di Villa Menelao ricade in aree del territorio comunale di Turi tipizzate come **Contesto agricolo - Zona E (PUG/S)**, disciplinate dall'art. 38.1 delle N.T.A. del vigente PUG - Piano Urbanistico Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 19 luglio 2013.



LOCALIZZAZIONE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è ubicata nel quadrante nord-ovest del Comune di Turi, sulla direttrice verso il Comune di Casamassima.

Le bellezze naturali, architettoniche e paesaggistiche di questa porzione della Murgia dei Trulli, con le antiche Masserie e le aree naturali e boschive (Bosco Musacco, Bosco di Procida e Bosco di Monte Ferraro), insieme alla enogastronomia nella spettacolare esplosione dei colori e dei profumi di questa terra, ne fanno una delle mete più richieste dal turismo internazionale.

Geograficamente è collocata in una strategica posizione baricentrica fra i principali luoghi di interesse turistico sotto il profilo paesaggistico e storico-culturale della nota "Valle d'Itria", (Putignano, patria del Carnevale più antico d'Europa a 15 km, Alberobello, patrimonio dell'UNESCO a 30 km, Grotte di Castellana a 18 km, Locorotondo a 44 km, Martina Franca a 50 km, Fasano a 45 km, Ostuni a 70 km) e le note località balneari collocate sulla costiera Adriatica di Polignano a Mare, Monopoli e Savelletri, agevolmente raggiungibili.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'area è collocata in fregio alla strada statale SS172 dei "Trulli" ⁽²⁾, il cui svincolo di accesso dista appena 1,5 km e per il tramite della quale ci si immette nella S.S. 100, grande arteria viaria che collega il capoluogo regionale alla città di Taranto, ovvero nella parallela Autostrada Adriatica A14 Taranto-Bologna.

L'aeroporto internazionale Karol Wojtyła di Bari, uno dei principali aeroporti italiani, nonché il principale aeroporto pugliese e il Terminal turistico del Porto di Bari sono situati a circa 40 Km a nord-ovest.

L'aeroporto internazionale di Brindisi, cosiddetto Aeroporto del Salento, e il porto di Brindisi sono situati a circa 90 km, in direzione Sud-Est.

² La SS172 dei Trulli è una strada statale italiana il cui percorso si snoda interamente in Puglia. Collega la città del barese Casamassima con Taranto passando per Turi, Putignano, e per i centri turistici principali del sud-est barese e della Valle d'Itria: Alberobello, Locorotondo e Martina Franca. Il tracciato di circa 85 chilometri è particolarmente suggestivo, per l'unicità del paesaggio costellato da trulli, la tipica costruzione di questa porzione di Puglia.

A completamento del quadro infrastrutturale presente e innanzi sinteticamente descritto, rimane da evidenziare che Turi è direttamente servita anche da un tracciato ferroviario intercomunale - le cosiddette Ferrovie del Sud-Est - che funge da metropolitana di collegamento dei Comuni della Città Metropolitana di Bari, estendendosi in direzione sud-est sul territorio regionale e interessando anche i Comuni capoluoghi di Taranto, Brindisi e Lecce.

Il descritto supporto infrastrutturale consente dunque di ipotizzare ottimi collegamenti non solo a livello locale, ma anche nazionale ed internazionale.

Per quanto attiene, infine, allo stato attuale del suolo, lo stesso si presenta con caratteristiche morfologiche prive di alcuna specificità e connotazione negativa, risultando un'area di tipo agricolo, pianeggiante nella sua totale configurazione e trovandosi quindi nelle condizioni ideali con riferimento alla sua successiva trasformabilità ai fini edilizi, non risultando necessarie rilevanti operazioni di movimentazione di terra né particolari complessità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.

AREA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E REGIME AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED URBANISTICO

Raccordo con la normativa urbanistica comunale – Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)

L'area ricade nella "Zona E – Contesto Agricolo" del PUG (Piano Urbanistico Generale) di cui è dotato il comune di Turi.

Il contesto agricolo è destinato prevalentemente all'agricoltura e alla forestazione. La campagna di Turi è intensamente coltivata, non ancora aggredita da insediamenti in forte contrasto ambientale e caratterizzata dalla presenza di secolari masserie.

Il PUG, nella sua impostazione strutturale prevede la massima salvaguardia del paesaggio rurale, in tutte le sue componenti, comprese quelle storiche e culturali connesse con la tutela, la conservazione e il recupero delle antiche masserie, attraverso un equilibrato sistema di norme con congrue prescrizioni di tutela. La normativa prevede infatti che gli interventi relativi alla filiera agro-alimentare e/o

turistica-ricettiva, per le quali il PUG non individua zone specifiche, possano essere approvati direttamente, purché rispettino tutte le condizioni di tutela ambientale indicate, quando risultino permissibili, anche in variante agli strumenti urbanistici ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione, con la procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 – Sportello Unico Attività Produttiva.

Con l'evidente obiettivo di disincentivare ogni iniziativa che, benché contemplata nell'arco delle possibilità della Legge, non persegua scrupolosamente il rispetto dell'ambiente e del paesaggio, il PUG prevede due diverse modalità a seconda che si tratti di attività esistenti ovvero attività di nuovo impianto, con premialità nel primo caso, idonee a consentire cambi di destinazione d'uso e ampliamenti.

Nel contesto agricolo il PUG persegue l'obiettivo della tutela, ma lo persegue senza ricorrere esclusivamente all'istituto del vincolo, bensì introducendo possibilità edificatorie "controllate". Ciò è previsto soprattutto per le filiere agroalimentari e ricettive e per le masserie di maggior pregio.

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PUG, il contesto agricolo è normato dall'art. 38.1.

ART.38.1 CONTESTO AGRICOLO - ZONA E (PUG/S)

La zona per attività primarie "E" è destinata in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in essa sono ammesse attività industriali connesse con la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.

Nella zona agricola qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo. In assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati culturali, esplicitino sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Il titolo abilitativo è subordinato alla conservazione delle strutture tipiche della zona agricola, preservando muri a secco, alberature di pregio e altri segni delle tecniche tradizionali.

Il titolo abilitativo è altresì subordinato all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Il PdC in zona agricola, in mancanza dei requisiti previsti dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà a titolo oneroso.

In queste aree si procede mediante titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o SCIA). Il rilascio di titoli abitativi è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo dell'inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita dal titolo abilitativo.

Nell'ambito del territorio comunale esistono realtà produttive (ricettive, turistiche, sportive, assistenziali...) non strettamente connesse con la zona omogenea di appartenenza. Per tali insediamenti, esistenti alla data di adozione del presente piano, si prevede la possibilità di interventi diretti di:

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *Ristrutturazione/restauro;*
- *Ampliamenti e sopraelevazioni, nei limiti del 20 % della S.U. (in assoluto rispetto degli obblighi di tutela sopra indicati).*

In questa zona occorre rispettare le prescrizioni seguenti:

MUO – superficie fondiaria minima di intervento: m² 10.000 costituito da particelle catastali contigue.

Parametri urbanistici

<i>Indice di Fabbricabilità Fondiaria</i>	<i>Iff</i>	<i><0.05 m³/m² di cui destinati alla residenza max 0.3 m³/m²</i>
<i>Altezza massima</i>	<i>Hmax</i>	<i>ml 7,50 salvo costruzioni speciali</i>
<i>Distanza dai confini</i>	<i>Dc</i>	<i>min. ml 5,00</i>
<i>Distanza dai fabbricati</i>	<i>Df</i>	<i>10,00m</i>
<i>Distanza dal ciglio delle strade</i>	<i>Ds</i>	<i>Come previsto dal D.Lgs. n.285 del 30.04.1992 e smi</i>

Per usufruire della gratuità del PdC la superficie utile abitabile dei fabbricati residenziali dovrà essere non superiore a m² 95,00, in caso di superficie maggiore il PdC avrà carattere oneroso.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie (Sf) interiori ai minimi prescritti, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una-tantum della superficie utile (Su) nella misura del 20% della superficie utile preesistente.

Nella zona E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione e/o ampliamento con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che può essere residenziale (permanente o stagionale), servizio per le attività produttive o pubblico servizio. Detti interventi sono soggetti a PdC oneroso e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Quando trattasi di destinazione d'uso residenziale è comunque concesso un ampliamento "funzionale" corrispondente ai limiti dell'edilizia economico e popolare.

In zona agricola è consentito realizzare opere riconducibili all'ambito delle filiere agroalimentari (comprensivo di ogni attività di produzione e/o commercializzazione di prodotti connessi con la filiera) e turistico - ricettiva (per le quali il PUG non prevede zone specifiche), purché esse siano insediate in manufatti esistenti di epoca precedente al 1945 e siano rispettate le seguenti condizioni di salvaguardia del territorio:

- *che il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;*
- *che siano previsti la salvaguardia e il recupero funzionale delle masserie che dovessero insistere nell'area di progetto;*
- *la messa a dimora di essenze arboree della flora locale perimetralmente all'area di intervento per mitigare l'impatto visivo ed eventuali impatti rinvenienti dalla propagazione del rumore;*
- *che siano preservati muri a secco e altri segni delle tecniche agricole - storiche;*
- *il mantenimento (eventualmente con estirpazione e reimpianto) delle alberature di pregio esistenti come gli ulivi;*
- *la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri...);*
- *che si realizzino manufatti architettonicamente confacenti alle tipologie edilizie del paesaggio agrario, privilegiando l'uso dei materiali naturali, tipici del posto, con ciclo di vita a basso impatto ambientale;*
- *che si minimizzi l'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo il naturale deflusso delle acque meteoriche;*
- *che si preveda la sistemazione di aree a verde in continuità con l'ambiente circostante;*
- *che vengano individuate tutte le criticità con relative soluzioni di loro riduzione;*
- *che venga effettuato uno studio di impatto ambientale.*

Per quanto concerne la previsione per strutture turistiche nel territorio di Turi, si fa riferimento essenzialmente al sistema del l'agriturismo.

Per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

Nella zona devono essere, laddove non insorgano motivate necessità, mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco. Comunque, recinzioni non conformi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio vanno distanziate dal ciglio stradale.

Per le recinzioni deve essere comunque rispettato quanto disposto dal DM n. 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di trulli tali strutture devono essere salvaguardate e recuperate. Pertanto, il PUG stabilisce che la cubatura dei trulli non venga conteggiata ai fini del calcolo del volume ammissibile edificabile a condizione che il trullo sia ristrutturato.

Nel caso di superfici da cedere per ampliamenti stradali si stabilisce che le superfici cedute gratuitamente al Comune implicino una premialità volumetrica nella misura di 0,1 m³/m² ceduto.

Le previsioni strutturali del PUG sono costituite dalle emergenze paesistico-ambientali oggetto di specifica tutela in ottemperanza alle disposizioni del PUTT/P, del PAI, e delle relative normative, di cui si dirà più avanti.

Nello specifico, il territorio oggetto del presente studio è interessato soltanto da un reticolo fluviale di scarsa importanza che si sviluppa lungo la direttrice nord sud e che, comunque non comporta pregiudizio all'intervento per quanto si spiegherà tra poco mentre, tra le emergenze ambientali e paesaggistiche si annoverano numerose risorse vegetazionali ed arboree di cui il territorio rurale di Turi è pieno.

Premminente e determinante risulta pertanto la presenza dell'antica masseria "Villa Menelao".

Ne deriva che l'intervento nel territorio che ci occupa, in funzione delle previsioni e delle prescrizioni del PUG e delle sue NTA - Norme Tecniche di Attuazione, risulta possibile, nei limiti dimensionali ed alle condizioni di rispetto e di tutela dell'Ambiente e del Paesaggio, che saranno successivamente dettagliate. Le procedure amministrative con le modalità operative da perseguire, compresa la variante al PUG, per il riconoscimento della regolarità e legittimità degli atti autorizzatori dell'intervento, in vista del superamento dell'indice di fabbricabilità, saranno nel prosieguo descritte nel dettaglio, in funzione delle ridette prescrizioni normative connesse ai profili urbanistici e paesaggistico-ambientali.

Si farà ricorso all'articolo 8 del D.P.R. n. 160/2010 che disciplina i raccordi procedurali dei progetti di insediamento di attività produttive con gli strumenti urbanistici vigenti, rimandando all'esito della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della L. 7 agosto 1990, n. 241 ss.mm.ii. la variazione dello strumento urbanistico qualora esso non individui aree o individui aree insufficienti per l'insediamento di dette attività.

Si precisa all'uopo che la LR 30 novembre 2021, n. 39 che all'Art. 4 "Ampliamento delle attività produttive", disciplina: *" l'ampliamento delle attività produttive di cui all'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica del 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per la attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008) e alla*

*deliberazione della Giunta regionale 11 dicembre 2018, n. 2332, **non è soggetto a limitazioni di superficie coperta e di volume***

Raccordo con la normativa di tutela, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio e con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.)

Il quadro normativo di riferimento posto a base dello studio ha fatto sintesi su:

- NTA del "PUTT/Paesaggio-Piano Urbanistico Tematico Territoriale/Paesaggio", approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15.12.2000;
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 Parte III recante "Codice dei beni culturali e del Paesaggio", ed in particolare gli artt. 134., 136, 142, 146, 149, 156, 167;
- L.R. 7 ottobre 2009 n° 20;
- NTA dal Piano Paesaggistico Territoriale delle Regione Puglia PPTR, adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 02 Agosto 2013, pubblicata sul BURP n° 108 del 06.08.2013 ed approvato con DGR n° 176 del 16.02.2015 (BURP n° 40 del 23.03.2015).

L'intervento proposto ricade in un'area non sottoposta a vincolo paesaggistico ex art.134 o 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. Inoltre, lo stesso, non interessa direttamente alcuna delle componenti paesaggistico-ambientali oggetto di specifica tutela individuate dalle NTA e dalla relativa cartografia tematica del PPTR e non risulta direttamente gravato da vincolo paesaggistici (BP e UCP).

Le aree interessate dall'intervento non ricadono fra quelle incluse, ai sensi dell'art. 4 legge 47/85, in aree inedificabili in genere, in aree destinate ad opere e spazi pubblici e ad interventi di edilizia residenziale pubblica e fra quelle incluse ex art. 33 della stessa legge, in aree destinate a vincolo di inedificabilità a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, a difesa delle coste marine e a difesa militare.

Le aree non risultano direttamente gravate da vincoli di *usi civici*.

Ne consegue che, poiché l'intervento in progetto non interessa e non incide su alcuna componente paesaggistica individuata dal PPTR, non va attuata alcuna verifica di coerenza dell'intervento con gli indirizzi, e/o le direttive e/o le misure di salvaguardia

ed utilizzazione e/o le prescrizioni individuate per le specifiche componenti paesaggistiche (beni paesaggistici e ulteriori contesti), dalle NTA del PPTR atteso che le predette componenti non saranno interessate, né direttamente né indirettamente, dall'intervento proposto.

Raccordo con la normativa di tutela, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio del PUG adeguato al Piano Urbanistico Territoriale Tematico (PUTT/P)

L'intervento proposto ricade in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico derivante dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (PUTT/P) approvato con DGR n. 1748 del 15.12.2000, in quanto il Comune di Turi risulta attualmente dotato di PUG-Piano Urbanistico Generale, adeguato al PUTT/P, ed approvato in via definitiva, ai sensi e per gli effetti dell'art 12 della LR. 27.07.2001 n°20, con delibera di CC n.36 del 19.07.2013 a seguito del controllo di compatibilità regionale, con esito positivo, di cui alla DGR n°1943 del 02.10.2012.

E' noto che, ai sensi dell'art 106 delle NTA del PPTR ⁽³⁾, alcuni piani attuativi e interventi già valutati ai sensi del PUTT/P (commi 1-2) o ricadenti in territori comunali disciplinati da piani in varia misura adeguati al PUTT/P (comma 3) rimangono, in fase transitoria, disciplinati dalle norme del PUTT/P e, in detti casi, devono essere rilasciate autorizzazioni ai sensi del titolo V del PUTT/P (autorizzazioni paesaggistiche 5.01, pareri paesaggistici 5.03, accertamenti di compatibilità paesaggistica 5.04 eventualmente in deroga 5.07), secondo le procedure e le competenze definite dal PUTT/P in combinato disposto con il D.Lgs.42/2004.

⁽³⁾ Art. 106 Disposizioni transitorie

1. Per i Piani Urbanistici Esecutivi/Attuativi approvati o dotati del parere obbligatorio e vincolante di cui all'art. 5.03 delle NTA del PUTT/P e per gli interventi dagli stessi previsti, gli eventuali ulteriori provvedimenti rimangono disciplinati dalle norme del PUTT/P. Decorso il termine di efficacia dei predetti piani gli stessi devono acquisire parere di compatibilità paesaggistica a norma dell'art. 96 e gli interventi da essi previsti sono autorizzati a norma del presente Piano.

2. Per gli interventi che hanno ottenuto i previsti provvedimenti autorizzativi a norma del PUTT/P nonché per quelli provvisti del necessario titolo abilitativo rilasciato in conformità al PUTT/P, gli eventuali ulteriori provvedimenti rimangono disciplinati dalle norme del PUTT/P medesimo fino alla scadenza dell'autorizzazione paesaggistica, ove richiesta.

Entrambe tali descritte circostanze integrano l'obbligo di cui al comma precedente, imponendo il previo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Le aree di che trattasi, per quanto già diffusamente illustrato nel capitolo del "Raccordo con la disciplina Urbanistica Comunale" ossia con il PUG di Turi, sono state già oggetto di alcuni interventi edilizi connessi con l'"attività turistico-ricettiva per la ristorazione" dell'antica masseria, compreso il suo ampliamento realizzato attraverso il "percorso enogastronomico" delle cosiddette cummerse e, pertanto, sono state già valutate ai sensi del PUTT/P ⁽⁴⁾.

Secondo il vigente PUG che, in quanto strumento di pianificazione sotto-ordinato risulta pertanto già adeguato alle disposizioni di tutela paesaggistica del PUTT/P, le aree interessate dalle opere sono soggette alle disposizioni di tutela paesaggistica introdotte dal PUG/S (ATE di tipo "B" del PUTT/P) e sono classificate "zona agricola E" dal PUG vigente.

Il P.U.T.T./P classifica l'area interessata dall'intervento proposto quale Ambito Territoriale Esteso di tipo "B" di valore rilevante (art.2.01 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P) In particolare la classificazione "B" individua secondo il P.U.T.T./P. un valore rilevante laddove, sussistano condizioni con presenza di più beni costitutivi con o senza prescrizioni vincolistiche preesistenti. Stante tale classificazione, le aree interessate dall'intervento risultano pertanto sottoposte a tutela paesaggistica diretta dal P.U.T.T./P (art.2.01 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e quindi la legittimità dell'iter procedurale prescriverà la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, inoltrata ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Gli indirizzi di tutela per gli ambiti di valore rilevante "B" prevedono la conservazione e valorizzazione dell'assetto attuale; il recupero delle situazioni compromesse attraverso la eliminazione dei detrattori e/o la mitigazione degli effetti negativi e

⁽⁴⁾ In relazione ai descritti interventi sono state rilasciate n.2 Autorizzazioni Paesaggistiche da parte dell'Ufficio Urbanistico Regionale - Servizio Assetto del Territorio:

- **AP n° 383 del 16.09.2014**
- **AP n° 260 del 17.06.2015**

massima cautela negli interventi di trasformazione del territorio. (art.2.02 punto 1.2 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

Per quanto attiene alle direttive di tutela (art.3.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) degli A.T.E. di tipo "B":

- con riferimento al sistema "assetto geologico-geomorfologico ed idrogeologico", le direttive di tutela prescrivono che vada perseguita la tutela delle componenti geologiche, geomorfologiche, ed idrogeologiche (definienti gli A.T.D. di cui all'art.3.02) di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo negli assetti paesistico-ambientali del territorio regionale. È prescritto inoltre che vada mantenuto l'assetto geomorfologico d'insieme e vadano individuati i modi per la conservazione e la difesa del suolo e per il ripristino di condizioni di equilibrio ambientale;
- con riferimento al sistema "copertura botanico vegetazione e colturale" le direttive di tutela prescrivono la tutela delle componenti del paesaggio botanico-vegetazionale di riconosciuto valore scientifico e/o importanza ecologica, economica, di difesa del suolo, e/o di riconosciuta importanza sia storica sia estetica, la protezione e la conservazione di ogni ambiente di particolare interesse biologico-vegetazionale e delle specie floristiche rare o in via di estinzione nonché lo sviluppo del patrimonio botanico e vegetazionale autoctono;
- con riferimento al sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa va perseguita la tutela dei beni storico culturali di riconosciuto valore e/o di riconosciuto ruolo negli aspetti paesaggistici e che, nella riqualificazione del contesto, in attuazione degli indirizzi di tutela, vada evitata ogni alterazione della integrità visuale.

Per quanto attiene agli elementi strutturanti il territorio, descritti nei cosiddetti Ambiti Territoriali Distinti, l'area d'intervento non risulta interessata direttamente da particolari componenti di riconosciuto valore scientifico e/o di rilevante ruolo sull'assetto paesistico-ambientale complessivo dell'ambito di riferimento. La stessa, non risulta interessata da particolari componenti di importanza ecologica, di difesa del suolo, né si rileva la presenza di specie floristiche rare o in via di estinzione né di specie di interesse botanico – vegetazionale.

La sola presenza del "noceto" sul versante est verso l'esterno del complesso, il cui pregio rappresenta la qualità dei cosiddetti "beni diffusi nel paesaggio agrario", sarà da preservare nella consistenza ed estensione attuali, avendo cura di evitare l'alterazione della integrità visuale.

Inoltre, con riferimento alla specifica soluzione progettuale da adottare, l'intervento dovrà comportare l'utilizzo di un linguaggio architettonico che presenti analogie formali e materiche con quello delle costruzioni rurali tipiche dei luoghi interessati, in modo da non costituire alterazione dei valori paesaggistici dei luoghi interessati.

Inoltre, anche ai fini del rispetto dell'art. 3 dell'Allegato A alle Linee Guida Regionali di applicazione della citata disposizione di legge (D.G.R. 21 novembre 2022 n° 1631), nella parte in cui dispone la ricerca di *"misure compensative, in aggiunta a quelle previste per gli Standards Urbanistici, ..."* saranno rese disponibili le aree pari a mq 25.000 circa, in quantità maggiore di quelle oggetto specifico di intervento pari a mq 20.000 circa, come meglio descritto nell'elaborato grafico "Inquadramento Territoriale" dove sono indicate in verde ed in rosso le due aree rispettivamente. Tale area resterà *disimpermeabilizzata e rinverdita*.

Pertanto, con riferimento alle disposizioni del PUTT/P e quindi del PUG nella parte a quest'ultimo adeguata, l'intervento non costituisce pregiudizio alla conservazione dei valori paesaggistici del sito interessato.

Con riferimento al vigente PPTR e dei relativi elaborati scrittografici, da cui si evince che l'intervento ricade nell'Ambito di Paesaggio della "Puglia Centrale" ed interessa la Figura Territoriale denominata "il sud-est barese e il paesaggio del frutteto", l'intervento non interferisce direttamente con alcun "bene paesaggistico" né con alcun "ulteriore contesto" che configura la struttura idro-geo-morfologica, la struttura ecosistemica-ambientale, la struttura antropica e storico-culturale, così come definita dalle sue NTA-Norme Tecniche di Attuazione e dalla relativa cartografia tematica.

Verificata in forza di quanto disposto dai comma 2 e 3 dell'art. 106 delle NTA del vigente PPTR, la coerenza dell'intervento di cui trattasi con il vigente PUG adeguato al PUTT/P, si può pertanto affermare che l'intervento in argomento, per localizzazione, tipologia, entità non costituisce alterazione dei valori paesistici del sito interessato.

Le caratteristiche formali e materiche, le scelte progettuali sotto il profilo del linguaggio architettonico e dell'impianto tipologico, l'attenta riflessione sul contesto esistente, garantiscono il rigoroso rispetto e la conservazione dei valori paesaggistici dei luoghi.

A seguito della cessazione del regime transitorio ex art. 159 del Dlgs 42/04 e dell'entrata in vigore della procedura prevista dall'art. 146 dello stesso decreto 42/04, nonché delle disposizioni in materia di autorizzazioni paesaggistiche contenute negli artt. 7, 8, 9 e 11 della L.R. n.20/09, la delega ai comuni per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche è subordinata alla verifica, da parte della Regione Puglia, della sussistenza dei requisiti di organizzazione e competenza tecnico scientifica e della istituzione delle Commissioni Locali per il Paesaggio, giusta DGR n.2273 del 24.11.2009 e 299 del 09.02.2010. La Giunta Regionale della Puglia, a seguito della ricognizione di cui all'art. 10 della L.R. 20/2009 e s.m.i., non ha ad oggi ancora attribuito la delega per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, al comune di Turi e dunque il predetto comune non risulta delegato al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, di cui agli art.146 e comma 5 dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 ed art. 90 delle NTA del PPTR, ovvero all'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art 91 delle NTA del PPTR.

L'Ente competente preposto alla gestione del vincolo paesaggistico risulta, pertanto, la Regione Puglia-Ufficio Urbanistico-Servizio Assetto del Territorio.

Raccordo con il Piano Territoriale Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è lo strumento che, secondo quanto statuito dall'articolo 20 del Decreto Legislativo n. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), determina gli indirizzi generali di assetto del territorio. Sulla base della legislazione regionale (articolo 5 della L.R. della Puglia n. 25/2000) esso è atto di programmazione generale che definisce gli indirizzi strategici di assetto del territorio a livello sovracomunale, con riferimento al quadro delle infrastrutture, agli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, all'assetto idrico, idrogeologico e idraulico-forestale, previa intesa con le autorità competenti in tali materie, con l'introduzione di un nuovo strumento operativo, meglio noto come il documento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In relazione alla specificità dell'intervento in oggetto, che sicuramente non consiste in un "piano", né la sua realizzazione dovrà comportarne la redazione, per quanto già diffusamente illustrato nel precedente capitolo relativo al raccordo con gli aspetti urbanistici, nel caso all'esame, non sussisterebbe l'obbligo di legge che imponga la previa redazione della VAS.

Peraltro, per quanto riferibile all'analisi della documentazione trasmessa dalla Provincia agli Enti Locali nel maggio 2007 ⁽⁵⁾, non appare che nel caso che ci occupa vi siano elementi tali da indurre effetti significativi sulle attività di intervento e trasformazione per le aree di cui trattasi, risultando infine compatibile la trasformabilità delle aree di intervento con la pianificazione dell'area metropolitana in essere.

Non di meno, avendo a mente il quadro normativo di riferimento, assai articolato e complesso, ed in considerazione del ricorso all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, in relazione alla procedura amm.va della Variante al PUG, si conferma la opportunità, di una decisione di tipo opposto che veda la stessa procedura di assoggettabilità alla valutazione, effettuata nell'ambito dell'iter di approvazione del progetto dell'intervento da parte dell'autorità regionale.

Cosicché la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la redazione del rapporto ambientale, la verifica di assoggettabilità ed il giudizio di compatibilità ambientale, costituiranno il processo sistematico della valutazione delle conseguenze sul piano ambientale delle azioni di trasformazione da operare, in vista della tutela

⁽⁵⁾ 1.1 Sintesi e quadri conoscitivi. Relazione

1.2 Sintesi e quadri conoscitivi. Sistema Insediativo

1.3 Sintesi e quadri conoscitivi. Sistema Insediativo. Integrazione.1

1.4 Sintesi e quadri conoscitivi. Sistema Insediativo. Integrazione 2

2.0 Conclusioni propositive

3.0 Schema Norme Tecniche di Attuazione

Verbale Conferenza di Servizi del 18 novembre 2008

Verbale Conferenza di Servizi del 18 novembre 2008 (Allegati)

Atto di avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica

Documento di Scoping per la Valutazione Ambientale Strategica

alla protezione della natura, dell'ambiente, delle acque e della difesa del suolo e delle sue bellezze naturali, fortemente caratterizzanti l'intervento all'esame. La relazione sulla assoggettabilità alla procedura di VAS da sottoporsi all'esame del competente Ufficio Regionale conterrà peraltro un tema specificamente inserito nel fecondo dibattito in corso sul sistema della cultura e del turismo, con l'analisi dei fabbisogni informativi sui flussi turistici e le linee guida per l'implementazione delle relative banche dati, con le risorse ed i sistemi culturali locali.

Raccordo con il Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

Il comune di Turi è interessato da un sistema di tutela determinato dai piani territoriali del PAI e del PUTT/P che ha costituito la base dell'individuazione delle invarianti strutturali. Le stesse sono state individuate in coerenza col Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino e approvato in data 30/11/2005 dal Comitato Istituzionale della medesima Autorità. Pertanto, il PUG è adeguato al PAI con le modifiche ultimamente apportate dalla stessa AdB.

Come si evince dalla cartografia del PAI sopra riportata, le aree di cui si discute non risultano attraversate da parti di territorio qualificate "aree a rischio idraulico".

È segnalata, invece, al proprio interno la presenza di incisioni morfologiche o geomorfologiche tali da poter essere ritenute oggetto di potenziale vincolo.

La cartografia del PUG individua aree annesse al reticolo idrografico dove in via preventiva vige il divieto di inedificabilità per una porzione di terreno pari a 75 m sia a destra che a sinistra del corso d'acqua.

In merito alla necessità di una specifica verifica in relazione alla presenza di "alvei fluviali in modellamento attivo", secondo quanto disposto dall'art. 6 comma 8 delle NTA del PAI (fascia di 75 m a partire dall'asse del corso d'acqua) ed in relazione alle "fasce di pertinenza fluviale", così come definite all'art. 10 comma 3 delle medesime NTA (fascia di 75 m a partire dal limite dell'alveo fluviale), deve evidenziarsi che, in relazione alla ampia disponibilità delle aree, non si rilevano particolari difficoltà tecnico-operative per l'individuazione delle soluzioni. In vista, peraltro, della già evidenziata ampia disponibilità delle aree, appare del tutto agevole l'ipotesi insediativa che escluda le aree assoggettate al vincolo, facendo salve le "fasce di

rispetto" in riva destra e sinistra delle incisioni idrogeomorfologiche esistenti. Una di queste e precisamente quella a margine ovest dell'area in esame, così come già evidenziato nel capitolo relativo al P.U.T.T. potrà trovare collocazione l'area da rinaturalizzare e da rendere disponibile al pubblico, quale misura compensativa dell'intervento sul contesto rurale, ai sensi di quanto disposto dalle novellate *"linee guida"* regionali sull'applicazione dell'art.8 DPR 160/2010, giusta DGR del 21 novembre 2022, n. 1631.

Maggiori dettagli sono forniti nella Relazione geologica e di Compatibilità Paesaggistica.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

La sostenibilità del progetto di ampliamento a scopo turistico-ricettivo di "Villa Menelao" è supportata da:

- fortissimo incremento della domanda turistica nazionale ed internazionale nella Regione ed in particolare nella Valle d'Itria;
- mancanza di offerta adeguata soprattutto nel target ad alto reddito;
- la riconoscibilità e il valore aggiunto costituito dal nome e dal prestigio già acquisito da "Villa Menelao";
- la forte premialità a livello urbanistico (fattibilità, procedure e volumi realizzabili) derivante dal configurare l'operazione come ampliamento di struttura esistente e non già nuovo impianto.

Conseguentemente la soluzione progettuale preliminare prevede di realizzare l'intervento nell'immediata contiguità con la Masseria, anche per creare sinergie logistiche con gli spazi già esistenti e funzionanti, su suoli di proprietà benché già parzialmente asserviti urbanisticamente ai fini della suscettività edificatoria.

Nello specifico l'intervento sarà realizzato su parti delle Particelle 27 – 42 – 74 - 800 e specificatamente sulla porzione a forma di cuneo compresa fra le "Aree annesse della Lama" ad ovest (PUG/S Sistema Idrogeomorfologico _ LAMA - Area Annessa art. 40.1 delle NTA) e le "Aree annesse del reticolo idrografico" ad est, per una superficie complessiva di circa 20.000 mq.

Si precisa tuttavia che in tali aree, definite dal PUG "*Aree annesse alle componenti Geo-Morfo-Idrogeologiche*", previe le autorizzazioni di rito già descritte ai capitoli precedenti, sarà comunque possibile realizzare, nell'ambito del progetto definitivo:

- aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto, con l'esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli;
- zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport comprese aree attrezzabili, nonché depositi di materiali e attrezzi per le manutenzioni;
- movimentazioni di terreno, con la ricollocazione nello stesso sito delle parti rimosse, per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
- formazione di nuovo tracciato viario con pietrisco e stabilizzato, senza uso di calcestruzzo di cemento e/o di bitume, con percorso perimetrale dell'intero compendio, per fungere da strada di servizio per il personale e per i mezzi di soccorso, nel rispetto della vegetazione esistente;
- realizzazione di aree di sosta, purché dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto, dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto.

Nell'immagine seguente è proposto un foto-inserimento su base ortofotografica che individua l'area specifica per la realizzazione dell'intervento di ampliamento.

L'intervento sarà caratterizzato da:

- Elevato livello qualitativo, con una dotazione di servizi necessari ad aumentare la qualità ricettiva per elevare il target e l'offerta turistica con un potenziale richiamo a livello internazionale;
- Bassa densità insediativa;
- Cura dell'impatto ambientale con l'assenza di edifici a destinazione impattante sul paesaggio e l'enorme estensione dei caratteri naturalistici dell'area;
- Rispetto delle condizioni idrogeomorfologiche dell'area con sistemazioni naturalistiche;

- Valorizzazione del territorio e crescita dell'indotto con ricadute occupazionali e ritorno di immagine fortemente qualificante per il Comune di Turi e per l'intera regione.



DATI DIMENSIONALI DELL'IPOTESI PROGETTUALE

Il complesso esistente destinato a Sala Ricevimenti e Ristorazione, nonché a Locale di Pubblico Spettacolo, denominato "VILLA MENELAO" si articola su di un nucleo storico comprendente la vera e propria "Villa Menelao" e di un più recente insediamento, denominato "Alle Cummerse", realizzati entrambi sul mappale 33 del Fg.6.

In particolare, il fabbricato principale della cd Villa Menelao, realizzato nella sua originaria consistenza prima del 1° settembre 1967 e caratterizzato nella sua originaria funzione rurale da una forte connotazione di "masseria fortificata", è stato oggetto di successivi interventi di manutenzione, adeguamenti tecnologici ed ampliamenti.

Il dato dimensionale che caratterizza la sua presenza sul territorio deve necessariamente assumersi in termini di mq di superficie delle fabbriche e non in termini volumetrici, in quanto la variabilità delle altezze in gioco e la loro dimensione, resta sicuramente congrua in relazione alle destinazioni d'uso originarie della masseria, ma altrettanto sicuramente eccezionale in relazione all'attuale uso. Tanto, ai fini delle verifiche sugli indici e parametri urbanistico-edilizi in relazione all'intervento proposto, pur nella rimarcata consapevolezza che il riferimento normativo in applicazione (art.8 DPR 160/2010), con la relativa procedura, non pone limitazioni alla superficie coperta ed al volume da realizzare nella nuova opera.

In linea con questa interpretazione, l'art. 38.1 Contesto Agricolo – zona E delle NTA del PUG vigente, dispone che gli ampliamenti e sopraelevazioni consentiti per le realtà produttive (ricettive, turistiche...) esistenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PUG, siano possibili nei limiti del 20% della S.U. (superficie utile), senza cioè prevederne una quantificazione in termini di volume.

Dispone dunque la norma che la possibilità operativa di eseguire l'ampliamento o la sopraelevazione resta in capo agli "insediamenti" esistenti alla data di adozione del PUG (avvenuta con del. CC n.35 del 21 luglio 2011), attraverso il rilascio diretto del PdC, ferma la procedura della conferenza di servizi.

Dai dati relativi ai titoli edilizi citati, si evince che, alla data del 21.07.2011 di adozione del PUG, la Superficie Coperta **Sc** e la Superficie Utile **S.U.** totale dell'intero compendio immobiliare, così come esistente:

SUPERFICIE COPERTA = mq 4.070 SUPERFICIE UTILE = mq 2.900

con un volume complessivo pari a mc 15.500 ca

Il successivo intervento di ampliamento nel 2015-2016, denominato "Le Cummerse", è consistito nella realizzazione di nuovi corpi di fabbrica di tipo rurale, meglio noti come "cummerse", adibiti a cucine e depositi annessi, oltre ai servizi relativi per il pubblico e per il personale.

Per tale ultimo insediamento, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- PdC n. 11 del 07.10.2014 e successiva variante PdC n. 03 del 10.07.2015
- PdC in sanatoria n. 02 del 06.08.2019.
- A.P.- Autorizzazione Paesaggistica n. 383 del 16/09/2014 e A.P. n. 260 del 17/06/2015.

che prevedono la ulteriore realizzazione di:

SUPERFICIE COPERTA = mq 565

VOLUME = mc 1.700

Complessivamente la situazione che è quella esattamente esistente allo stato attuale, riporta i seguenti dati:

Sup. totale di intervento	158.866 m ²
Sup. coperta totale	4.635 m ²
Volume totale	17.200 m ³
Aree a parcheggio	mq 7.600 m ²
<i>nella misura di mq 4.600 a est del corpo di fabbrica "Villa Menelao" e di 3.000 mq a ovest delle Cummerse.</i>	

Nel presente paragrafo, che descrive l'ipotesi progettuale, sono riportati anche i dati metrici più significativi, con il raffronto fra gli indici e parametri urbanistici richiesti dalla normativa di riferimento e quelli di progetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva diffusa alla stregua di un piccolo borgo inibito alla percorrenza carrabile.

Sono previste n. 14 residenze turistiche (Ville - Suite) da circa 70 mq ciascuna di superficie utile, ad un solo piano fuori terra dotate di giardino, piscina e logge ad uso esclusivo. Ciascuna suite sarà inoltre dotata al piano interrato di una SPA privata con sauna, idromassaggio, bagno turco, percorso kneipp, attrezzatura fitness a spazio massaggi.

L'hotel vero e proprio sarà costituito da cinque corpi di fabbrica separati ed immersi nel verde, di altezza pari a 7,50 ml con due piani fuori terra per la parte propriamente ricettiva e complessive 8 Junior suites per ciascun corpo. Ciascuna junior suite di piano terra sarà dotata, al piano interrato, di una SPA privata e ad uso esclusivo con idromassaggio, sauna, bagno turco e zona massaggi. Ciascuna Junior Suite del primo piano, sarà dotata, sul piano copertura, di una zona solarium privata e ad uso esclusivo con idromassaggio e zona relax.

I corpi di fabbrica ospiteranno complessivamente n. 40 Junior suites da 50 mq circa.

È prevista inoltre la realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica che ospiterà al piano terra una foresteria, per complessive 7 stanze, al primo piano una palestra attrezzata di circa 500 mq e al piano interrato servizi per il personale, magazzini e depositi per la struttura.

Nel merito dimensionale, la soluzione prospettata porta alla individuazione delle seguenti quantità, così come analiticamente descritte nell'allegato schema di dettaglio.

	<u>Superficie coperta m²</u>	<u>Volume m³</u>
Ville – Suite <i>n. 14 da 70 mq circa</i>	1.568	10.505
Junior Suites <i>n. 40 da 50 mq circa</i>	2.556	14.778
Centro Polifunzionale	564	6.200
Reception	240	1.032
Uffici amm.vi e logistici	107	461
Piscina, pergolo, solarium, bar e servizi	169	722

che comportano i seguenti ingombri totali:

NUOVO ALBERGO RELAIS

Superficie coperta (Sc)	5.204 m ²
Volume (V) (compresi i volumi interrati)	33.698 m ³
Altezza Massima (H max)	7,15 m

Ai fini della verifica urbanistica, risulta necessario integrare questi dati con quelli relativi agli ingombri della preesistente struttura, addivenendo infine agli ingombri finali all'esito dell'intervento programmato:

Superficie totale disponibile	158.866 m²
Superficie di sedime ampliamento	19.180 m²
Superficie disponibile misura compensativa	24.450 m²
Superficie coperta totale	9.839 m²
Altezza Massima albergo/relais	7,15 ml
Altezza massima preesistenze – Masseria	10,00 ml
Volume totale	50.898 m³
Indice di fabbricabilità I_{ff} = 50.898 / 158.866 = 0,32 m³/m²	

SCHEDA DI DETTAGLIO PER IL CALCOLO DEGLI INGOMBRI PLANOVOLUMETRICI

Tipologia "JUNIOR SUITE"

n° 5 edifici con n° 8 "Junior Suite" per un totale di n° 40 "Junior Suite"

Ciascun edificio è composto da 4 livelli con altezza interpiano H. 3,50 m (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 2,80 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio)

- 1° livello_ piano interrato/seminterrato a Q. – 3,50 m con n° 4 spazi benessere

Ciascun spazio benessere ha una Superficie utile residenziale di 56,00 mq + 43,80 mq Superficie scoperta/coperta non residenziale di pertinenza per una Superficie lorda coperta = 66,85 mq

- 2° livello_ piano terra a Q. 0,00 m con n° 4 alloggi

Ciascun alloggio ha una Superficie utile residenziale di 45,00 mq + 22,50 mq di Superficie scoperta/coperta non residenziale di pertinenza per una Superficie lorda coperta = 59,50 mq

- 3° livello_ piano primo a Q. 3,50 m con n° 4 alloggi

Ciascun alloggio ha una Superficie utile residenziale di 45,00 mq + 22,50 mq di Superficie scoperta/coperta non residenziale di pertinenza per una Superficie lorda coperta = 59,50 mq

- 4° livello_ piano secondo a Q. 7,00 m con n° 4 solarium

Ciascun solarium ha una Superficie utile attrezzata di 45,00 mq di cui 18,00 mq Sup. pergolo frangisole per una Superficie lorda coperta = 66,80 mq

- Spazi di servizio e collegamenti

- Ballatoio - Vano scala – Vano ascensore: Superficie coperta per piano = 60,95 mq
di cui Superficie coperta vano scala = 16,10 mq _ Superficie coperta vano ascensore = 4,40 mq _ Superficie ballatoio = 40,45 mq

- Vano tecnico al piano interrato: Superficie utile = 24,70 mq _ Superficie coperta = 33,50 mq

Dati riassuntivi di ciascun edificio "Junior Suite"

Sup. residenziale Piano interrato-seminterrato = 252,80 mq

Sup. non residenziale Piano interrato-seminterrato = 252,80 mq (aree scoperte)

Superficie comprensiva di gradonata giardino al piano interrato = 835,00 mq

Sup. residenziale Piano terra = 238,08 mq

Sup. non residenziale Piano terra = 80,96 mq (aree scoperte)

Sup. residenziale Piano primo = 238,08 mq

Sup. non residenziale Piano primo = 80,96 mq (aree scoperte)

Sup. non residenziale Piano secondo = 252,80 mq (attrezzato solarium)

Volume Piano interrato-seminterrato = 252,80 mq x 3,50 H = 884,80 mc

Volume Piano terra = 238,08 mq x 3,50 H = 833,28 mc

Volume Piano primo = 238,08 mq x 3,50 H = 833,28 mc

Volume totale residenziale n° 1 edificio = 2551,36 mc (considerato anche l'interrato)

Volume totale residenziale n° 5 edifici = 2551,36 mc x 5 = 12.756,80 mc

Sup. dei vani tecnici scala e ascensore n° 1 edificio = 20,50 mq

Volume dei vani tecnici scala e ascensore n° 1 edificio = 20,50 mq x 14,00 H = 287,00 mc

Vano tecnico al piano interrato sup. coperta = 33,50 mq

Volume del vano tecnico al piano interrato = 33,50 mq x 3,50 H = 117,25 mc

Volume vani tecnici, scala e ascensore n° 5 edifici = (287,00 mc + 117,25) x 5 = 2.021,25 mc

Volume complessivo n° 5 edifici = 12.756,80 mc + 2.021,25 mc = 14.778,05 mc

Sup. di sbancamento considerando 1,00 m di margine oltre l'utile sagoma = 960,00 mq per n° 1 edificio

Considerando un'altezza di massima di H 3,50 m anche se andamento terreno variabile abbiamo

Volume di sbancamento = 960,00 mq x 3,50 H = 3360,00 mc per n° 1 edificio

Volume di sbancamento = 3360,00 mc x 5 = 16800,00 mc per n° 5 edifici

Sup. coperta corpo di fabbrica n°1 edificio = 458,00 mq

Volume di scavo fondazioni per n° 1 edificio = 458,00 mq x 1,50 h = 687,00 mc

Volume di scavo di fondazione = 687,00 mc x 5 = 3435,00 mc per n° 5 edifici

Sup. coperta proiezione sagoma corpo di fabbrica n° 1 edificio = 425,20 mq

Superficie coperta proiezione sagome corpo di fabbrica = 425,20 mq x 5 = 2.126,00 mq per n° 5 edifici

Tipologia "LE VILLE"

n° 14 ville suddivise in n° 6 coppie oltre ad una coppia finale di testata con piscina centrale.

Ciascuna villa è composta da 2 livelli con altezza interpiano H. 3,50 m (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 2,80 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio) collegati tramite ascensore.

- 1° livello_ piano interrato/seminterrato a Q. – 3,50 m con spazio benessere

Ciascuno spazio benessere ha una Superficie utile residenziale di 86,90 mq + 33,00 mq Sup. scoperta/coperta non residenziale di pertinenza per una Superficie lorda coperta = 112,00 mq

- 2° livello_ piano terra a Q. 0,00 m con residenza

Ciascuna villa ha Superficie utile residenziale di 68,00 mq + 12,00 mq patio-serra + 68,00 Sup. scoperta/coperta non residenziale di pertinenza (giardino, vasca idro esterna, pergoli) per una Superficie lorda coperta = 112,00 mq

Volume Piano interrato-seminterrato = 112,00 mq x 3,50 H = 375,20 mc

Volume Piano terra = 112,00 mq x 3,50 H = 375,20 mc

Volume totale residenziale n° 1 villa = 750,40 mc (considerato anche l'interrato)

Volume totale residenziale n° 14 ville = 750,40 mc x 14 = 10.505,60 mc

Sup. coperta lastrico - tetto giardino complessiva di n° 2 ville = 242,10 mq

Sup. di scavo per n° 2 ville con 2,00 m di margine oltre l'utile sagoma = 435,00 mq

Volume di scavo sbancamento per n° 2 ville = 435,00 mq x 3,50 h = 1522,50 mc

Volume di scavo sbancamento = 1522,50 x 7 = 10657,50 mc per n° 7 coppie di ville

Sup. coperta corpo di fabbrica n° 2 ville = 242,10 mq

Volume di scavo fondazioni per n° 2 ville = 242,10 mq x 1,50 h = 363,15 mc

Volume di scavo fondazione = 363,15 x 7 = 2542,05 mc per n° 7 coppie di ville

** la coppia di ville di testata presenta le stesse caratteristiche dimensionali della tipologia tipo, ma

con delle superfici scoperte di pertinenza maggiori, per la presenza di n° 1 pergolo per ciascuna villa di 32,00 mq e una piscina in comune di 30,00 mq.

Tipologia "CENTRO POLIFUNZIONALE"

n° 1 edificio che comprende magazzini e spazi tecnici di servizio, foresteria, palestra, tetto giardino-solarium

L'edificio è composto da 4 livelli con altezza interpiano H. 3,50 m (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 2,80 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio)

- 1° livello_ piano interrato/seminterrato a Q. – 3,50 m con magazzini e spazi tecnici di servizio
Superficie utile residenziale = 488,00 mq Superficie lorda coperta = 563,18 mq
- 2° livello_ piano terra a Q. 0,00 m con n° 7 alloggi
Sup. utile resid. 35,80 mq + 17,50 mq Sup. scoperta/coperta non resid. di pertinenza n° 1 alloggio
Sup. utile resid. 250,60 mq + 122,50 Sup. scoperta/coperta non resid. di pertinenza n° 7 alloggi
Superficie lorda coperta 416,54 mq + 146,64 Sup. scoperta/coperta non resid. di pertinenza
- 3° livello_ piano primo a Q. 3,50 m con palestra
Superficie utile residenziale = 488,00 mq Superficie lorda coperta = 563,18 mq
- 4° livello_ piano secondo a Q. 7,00 m con tetto giardino-solarium e pergolo
Sup. lastrico solare = 563,18 mq di cui 149,76 mq Sup. pergolo frangisole

Volume Piano interrato-seminterrato 563,16 mq x 3,50 H = 1.971,06 mc

Volume Piano terra = 416,54 mq x 3,50 H = 1.457,89 mc

Volume Piano primo = 563,16 mq x 3,50 H = 1.971,06 mc

Volume totale residenziale = 5.400,00 mc (considerato anche l'interrato)

Vano scala – Vano ascensore:

- Superficie coperta n° 2 vano scala e ascensore = 57,20 mq
- Volume dei vani tecnici scala e ascensore = 57,20 mq x 14,00 H = 800,80 mc

Volume complessivo = 5400,00 mc + 800,80 mc = 6.200,80 mc

Sup. di sbancamento considerando 2,00 m di margine oltre l'utile sagoma = 1160,00 mq

Considerando un'altezza di massima di H 3,50 m anche se andamento terreno variabile abbiamo

Volume di sbancamento = 1160,00 mq x 3,50 H = 4060,00 mc

Superficie coperta corpo di fabbrica = 632,00 mq

Volume di scavo fondazioni = 632,00 mq x 1,50 h = 948,00 mc

Tipologia "RECEPTION"

n° 1 edificio in aderenza al nucleo storico con funzione di reception accoglienza

L'edificio è composto da 1 livello a piano terra con altezza interpiano H. 4,30 m (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 3,60 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio)

Superficie utile residenziale = 200,50 mq

Superficie lorda coperta = 240,20 mq

Volume = 240,20 mq x 4,30 H = 1.032,86 mc

Sup. di scavo fondazione considerando 1,00 m di margine oltre l'utile sagoma = 310,00 mq

Volume di scavo fondazioni = 310,00 mq x 1,50 h = 465,00 mc

Tipologia "UFFICI AMMINISTRATIVI-LOGISTICI"

n° 1 edificio in aderenza al nucleo corte

L'edificio è composto da 1 livello a piano terra con altezza interpiano H. 4,30 m (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 3,60 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio)

Superficie utile residenziale = 91,00 mq

Superficie lorda coperta = 107,24 mq

Volume = 107,24 mq x 4,30 H = 461,13 mc

Sup. di scavo fondazione considerando 1,00 m di margine oltre l'utile sagoma = 147,00 mq

Volume di scavo fondazioni = 147,00 mq x 1,50 h = 220,50 mc

Tipologia "PISCINE, PERGOLO, SOLARIUM, BAR E SERVIZI"

- Piscine:

Superficie piscina n° 1 = 343,00 mq

Superficie piscina n° 1 naturalistica = 358,00 mq

Sup. di scavo sbanc. e fondaz. considerando 2,00 m di margine oltre l'utile sagoma = 147,00 mq

Volume di sbancamento e fondazioni = 1050,00 mq x 2,50 h = 2625,00 mc

- Superficie pergolo area piscine = 528,00 mq

Sup. di scavo fondazione considerando 1,00 m di margine oltre l'utile sagoma = 770,00 mq

Volume di sbancamento e fondazioni = 770,00 mq x 1,00 h = 770,00 mc

- n° 1 edificio "bar e servizi pertinenza piscine" composto da 1 livello a piano terra con altezza interpiano H. 4,30 m (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 3,60 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio)

Sup. utile resid. = 115,00 mq

Superficie lorda coperta = 168,00 mq

Volume = 168,00 mq x 4,30 H = 722,40 mc

Sup. di scavo fondazione considerando 1,00 m di margine oltre l'utile sagoma = 243,00 mq

Volume di scavo fondazioni = 243,00 mq x 1,50 h = 364,50 mc

Tipologia "PERCORSO IPOGEO DI COLLEGAMENTO" a Q. – 3,50 m

Differenza di quota tra "La Corte" Q. 207,196 m e la "Villa" di testata Q. 203,147 m

- Percorso principale con larghezza struttura 3,80 m ed altezza 3,40m + 1,00 m terrapieno (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 2,40 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio)

Lunghezza percorso 362,00 m (massima lunghezza longitudinale 190,00 m)

Superficie lorda coperta = 1.375,65 mq

Volume = 1375,65 mq x 3,40 H = 4.667,21 mc

- Percorso secondario di collegamento alle Ville con larghezza struttura 3,00 m ed altezza 3,40m + 1,00 m terrapieno (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 2,40 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio)

Lunghezza percorso 205,66 m

Superficie lorda coperta = 617,00 mq

Volume = 617,00 mq x 3,40 H = 2.097,80 mc

- Percorso secondario di collegamento edifici Junior Suite con larghezza struttura 2,60 m ed altezza 3,40m + 1,00 m terrapieno (di cui 0,15 pacchetto termoisolante pavimento + 2,40 altezza utile + 0,25 controsoffitto impianti + 0,30 solaio)

Lunghezza percorso 35,30 m

Superficie lorda coperta = 91,80 mq

Volume = 91,80 mq x 3,40 H = 312,12 mc

- Vano scala e ascensori "La Corte"

Superficie lorda coperta = 91,80 mq

Volume = 80,50 mq x 7,40 H = 595,70 mc

Volume totale struttura percorso e collegamenti = 7.672,83 mc

Sup. di scavo sbancamento e fondazione. considerando 1,50 m di margine oltre l'utile sagoma = 3.377,64 mq

Volume di scavo sbancamento e fondazioni = 3.377,64 mq x 5,00 h = 16.888,20 mc

STANDARDS URBANISTICI

Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 che disciplina i *"limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e **produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi** da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765"*, così recita:

Art. 5: Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 del 1967.

È peraltro noto che, ai sensi di quanto disposto dalle norme di legge (art. 18 L.765/67 così come modificata dalla legge 122/89) *"nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, **debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi** in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"*.

Ulteriori dotazioni di aree a parcheggio non sono espressamente richieste né dalle N.T.A. del PUG del comune di Turi, in relazione agli interventi nelle zone "E", com'è quella in esame, né da altri dispositivi normativi connessi con la struttura in progetto.

Ne deriva che la superficie da rendere disponibile per gli standards urbanistici assomma a $80 / 100 \times \text{SLU}$

dove SLU rappresenta la superficie lorda di pavimento ed è pari a mq 9.839 così come in precedenza determinato; per cui

$$\mathbf{S\ standards = mq (80 / 100 \times 9.839) = mq 7.871,20}$$

Di tale quantità almeno il 50% deve essere destinato al parcheggio e la restante parte ad attività collettive e/o al verde.

$$\mathbf{P1 = S\ standards > 50\% \times 7.871,20 > mq 3.935,60}$$

L'ulteriore dotazione di parcheggio in funzione della legge 122/89 deve risultare almeno pari al 10% del volume totale, per cui

$$P2 = 50.898 / 10 = \text{mq } 5.089,80$$

Ne consegue che la superficie minima a parcheggio che si rende necessaria, ammonta almeno a mq $(3.935,60 + 5.098,80) = \text{mq } 9.025,40$.

In progetto sono previste aree a parcheggio per mq 6.050,00 nella zona ad est dell'area per n° 168 posti auto e per mq 3.000,00 nella zona ad ovest delle "Cummerse" per n° 82 posti auto, con un totale quindi di **250 posti auto** su una superficie complessiva di **9.050 mq**.

La superficie per il verde e le attività collettive di uso pubblico dovrà risultare almeno pari a **mq 3.745,00**.

In progetto è stata prevista l'individuazione di tale area, nella misura di mq 4.275, nella parte lungo il confine ad est del lotto. Lungo l'intero confine corre infatti la strada comunale, esistente e di uso pubblico, che consente quindi l'accesso diretto a tali aree in qualsiasi punto. Le stesse sono collocate esattamente in corrispondenza ed in prosecuzione delle aree già destinate al parcheggio e saranno fornite di una viabilità dedicata e separata dal circuito dell'intero compendio.

Tali aree, che saranno sistemate a verde e cedute al comune, potranno eventualmente accogliere la realizzazione di strutture sportive all'aperto, con disciplina prevista da convenzione a stipularsi con il Comune.

EFFICIENZA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

Il contenimento dei costi energetici e l'efficienza del sistema edificio-impianto è determinato da scelte progettuali ispirate a principi e metodi della bioedilizia, attraverso la scelta di materiali e prodotti di origine naturale, non risultanti da prodotti di sintesi chimica e non adulterati con prodotti nocivi; l'uso di tecnologie ecocompatibili, strategie di intervento per la progettazione e la posa degli impianti tecnologici e delle strutture, tali da creare un ambiente confinato fisiologicamente gradevole, da non alterare i campi elettrici e magnetici di origine naturale e da minimizzare l'effetto di quelli indotti artificialmente; la realizzazione di fabbricati i cui involucri siano permeabili, traspiranti e in grado di creare microclimi interni favorevoli ed in linea ed armonia con l'edilizia del territorio.

Saranno requisiti essenziali:

- Annullare il ricorso ad energia di tipo non rinnovabile, riducendo le emissioni di inquinanti da combustione in atmosfera.
- Incrementare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili pulite, come l'energia solare.
- Risparmiare acqua potabile, evitando di utilizzarla per scopi non pregiati.
- Migliorare il comfort interno agli ambienti, diminuendo l'inquinamento indoor.
- Utilizzare materiali propri del territorio, riciclabili, riciclati, e che richiedano una bassa quantità di energia in fase di produzione, trasporto, messa in opera e dismissione.

Partendo dall'analisi del sito sono pertanto state effettuate scelte opportune dei sistemi di confinamento dei volumi riscaldati che saranno caratterizzati da elevate prestazioni sia in termini di trasmittanza che di trasmittanza termica periodica (inerzia termica) al fine di contenere l'energia necessaria al controllo microclimatico degli ambienti. Particolare attenzione sarà prestata agli aspetti di bioedilizia, ai sistemi schermanti, tetti giardino e alla realizzazione di pergolati in quanto il controllo solare è essenziale, nei nostri climi, per evitare il surriscaldamento estivo ed assicurare un buon livello di comfort; diventa vincolante quando si opera con superfici

trasparenti: si deve assicurare l'ombreggiamento totale o parziale in particolari momenti, senza però limitare eccessivamente l'illuminazione e gli apporti solari gratuiti nella stagione invernale.

La progettazione delle aree esterne viene coinvolta direttamente in questa fase: le alberature poste sul fronte sud, dovranno essere posizionate in modo tale da contribuire alla schermatura dei fronti negli orari più critici, per evitare che si creino all'interno fenomeni di sovra-riscaldamento. Nei mesi invernali però non dovranno in alcun modo influenzare la captazione della radiazione solare, quindi le essenze scelte per questa collocazione dovranno essere di tipo ceduo.

Murature di tamponamento

L'involucro edilizio dovrà essere tale da favorire una diminuzione delle dispersioni termiche nella stagione invernale, al fine di ottimizzare l'efficienza dell'impianto termico, e limitare nella stagione estiva il surriscaldamento degli ambienti interni. L'edificio si può considerare a basso consumo, in base alla valutazione eseguita in fase progettuale. Questo grazie anche all'elevato isolamento previsto per tutto l'involucro, infissi compresi. Le murature di confinamento con muratura esterna in pietra, coibentate con EPS e con parete interna in termolaterizio saranno tali da garantire una trasmittanza $< 0.29 \text{ W/m}^2\text{K}$.

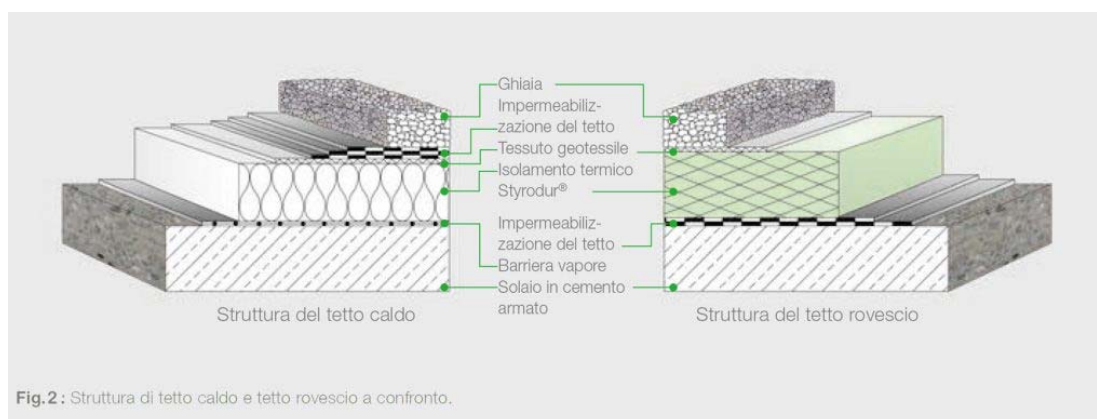
Chiusure orizzontali di copertura e terrazze

La copertura verrà realizzata ricorrendo alla cosiddetta tipologia "Copertura piana rovescia": questa tecnologia è stata introdotta negli Stati Uniti nel dopoguerra ed ha avuto grande successo quando sono comparsi sul mercato materiali termoisolanti di sintesi, come il polistirene estruso o il poliuretano espanso, caratterizzati da una struttura interna costituita da piccole celle separate e impermeabili all'acqua. Grazie alla struttura a celle chiuse, la perdita di resistenza termica che tali pannelli subiscono in presenza d'acqua (dovuta soprattutto al fatto che l'acqua si insinua tra i giunti tra pannelli isolanti, nonché sotto di essi) subisce in genere una riduzione di solo il 10÷15% rispetto al valore in condizioni asciutte. Grazie alle proprietà dei termoisolanti impiegati, la stratificazione tipica della configurazione a tetto caldo può qui essere

invertita (da qui il termine "*copertura rovescia*"). Pertanto, la stratificazione prevista consiste in: 1 - struttura portante; 2 - strato di pendenza in cls argilla espansa, sp. medio 10 cm; 3 - guaina impermeabilizzante sp. 3 mm, tipo *BITUVER ALUPOR TENDER*, certificata EPD; 4 - pannelli coibenti in polistirene espanso estruso monostrato con pelle superficiale liscia e con battentatura perimetrale sui quattro lati, tipo *STYRODUR® 3035 CS*, ad elevate prestazioni meccaniche, certificato EPD, sp. 10 cm; 5 - strato di separazione in TNT; 6 - zavorra in ghiaietto, sp. > 5 cm.

I vantaggi del tetto rovescio:

- nel tetto rovescio la guaina impermeabilizzante è posta su un fondo resistente, robusto e uniforme; quindi, non possono formarsi giunti tra le singole lastre isolanti, come potrebbe invece accadere qualora la membrana fosse collocata sopra l'isolante. Nei punti di giunzione tra una lastra e l'altra, infatti, l'impermeabilizzante potrebbe incurvarsi in prossimità di questi punti, con possibile formazione di crepe.
- in caso di tetto rovescio l'impermeabilizzante è sempre protetta dai raggi UV. Con il tetto caldo, al contrario, la protezione non è sempre garantita, con possibilità di danni sia per guaine sintetiche che per guaine bituminose;
- nel caso di tetto rovescio anche le escursioni termiche registrate sull'impermeabilizzante risultano essenzialmente ridotte, quindi c'è maggiore protezione dalle fluttuazioni termiche (e quindi dalle sollecitazioni meccaniche che ne derivano) a *tutto vantaggio della sua durabilità*, che può appunto anche essere doppia di quella dei manti nelle coperture ordinarie.



La trasmittanza ottenuta è $< 0.26 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Chiusure orizzontali di base

Le chiusure orizzontali di base sono le unità tecnologiche che delimitano inferiormente lo spazio interno riscaldato, poiché il termine chiusura identifica la separazione tra spazio riscaldato e non riscaldati. La caratteristica fondamentale che deve avere una chiusura orizzontale inferiore è l'isolamento termico. Pertanto, saranno previsti pannelli coibenti in polistirene espanso estruso XPS, tipo *STYRODUR® 3035 CS*, da 6 cm, ad elevate prestazioni meccaniche, posti immediatamente al disopra del massetto armato. La configurazione del pacchetto è la seguente: magrone cls C 8/10 sp. 10cm; vespaio aerato tipo "Igloo" H=20÷30cm; massetto cls C 20/25 sp. 8 cm armato con rete elettrosaldata Ø6 20x20cm; pannelli coibenti *STYRODUR® 3035 CS* sp. 6 cm; strato di separazione in TNT; sottofondo leggero per impianti sp. 5 cm; pavimentazione (i pannelli coibenti in XPS assolvono anche la funzione di barriera al vapore).

Il coibente Styrodur® in polistirene espanso estruso non contiene CFC, HCFC e HFC come gas espandenti e contribuisce in modo significativo, in qualità di materiale termoisolante, alla riduzione delle emissioni di CO₂ in atmosfera; è dotato di Dichiarazione Ambientale di Prodotto (EPD), ha una bassissima conducibilità termica ($\lambda=0,034 \text{ W/m}^2\text{K}$), resistenza a compressione per carichi permanenti dopo 50 anni con compressione $\leq 2\%$. La trasmittanza ottenuta è di $0.22 < 0.38 \text{ W/m}^2\text{K}$

Tetto Giardino

La copertura degli edifici sarà organizzata come tetto giardino (green roof o tetto verde), secondo UNI 11235, e sarà per alcuni solai di tipo intensivo (con strati di terra alti anche 50 cm) e per altre zone di tipo estensivo, si da richiedere uno strato di terra di circa 15 cm, capace di garantire un risparmio energetico sia in estate che in inverno grazie al mantenimento della temperatura della copertura a temperature più miti: max 30-35 °C in estate e circa 5-8°C in inverno.

Contestualmente un tetto giardino trattiene le acque piovane e le rilascia più lentamente al sistema fognario, riducendo il deflusso delle acque meteoriche, così da alleggerire il dimensionamento delle canalizzazioni di scarico, contribuisce quindi a ridurre il rischio di allagamenti nel caso di piogge intense. Secondo i dati di Irsa del

Cnr, i picchi di deflusso delle acque si stima siano ridotti dal 60 all'80% in presenza di coperture verdi.

Ancora la vegetazione trattiene polveri fini e sostanze inquinanti, riducendo la concentrazione di inquinanti nell'aria.



Il tetto verde è anche una soluzione per ridurre l'effetto isola di calore, in quanto svolge un'azione di mitigazione microclimatica restituendo all'aria, sotto forma di vapore, l'acqua trattenuta. In questo modo aumenta l'umidità dell'aria, che si rinfresca.

Infine ha il valore del restituire importanti spazi verdi mitigando gli effetti del costruito e riducendo l'impatto visivo dei corpi di fabbrica.

Serramenti esterni

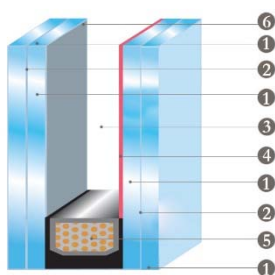
I serramenti esterni saranno così costituiti:

1. Vetrocamera stratificato della SAINT-GOBAIN tipo "SGG CLIMAPLUS STADIP SILENCE".

Stadip Silence rappresenta la soluzione ideale per aumentare l'isolamento contro i rumori che si propagano per via aerea e i rumori da impatto, adatto, quindi, in contesti ove il silenzio è di primaria importanza. Il pacchetto è costituito da un

doppio vetro con camera d'aria intermedia (44.2 Si – 14 ARGON 90 – 44.2 Si BE), ovvero, dall'interno verso l'esterno:

- "primo" doppio strato 3+3 mm di vetro "SGG PLANICLEAR": si tratta di un vetro float con un basso contenuto di ferro che determina un sensibile miglioramento dell'estetica e dell'ottica, autentico vantaggio in tutti i segmenti di mercato; inoltre, contribuisce a innalzare il livello di Trasmissione Luminosa (LT) delle finestre, per favorire la luce naturale, con conseguente aumento del comfort e riduzione dell'uso della luce artificiale.
- le due lastre sono tra loro unite da uno strato di PVB Silence 0,76 mm (polivinilbutirrale): è un PVB acustico speciale che agisce come ammortizzatore tra le due lastre di vetro, impedisce la vibrazione eliminando il problema della frequenza critica e quindi dei picchi sonori ad alta frequenza;
- riempimento camera d'aria: per incrementare ulteriormente i valori di isolamento termico del vetrocamera, l'aria presente tra i due vetri è sostituita per il 90% con gas nobile ARGON che, rispetto all'aria, è caratterizzato da un minore coefficiente di scambio termico;
- "secondo" doppio strato 3+3 mm di vetro "SGG PLANICLEAR CLEAR 1.0" con interposto PVB Silence 0,76 mm: si tratta di un vetro Basso Emissivo della serie PLANITHERM, realizzato depositando, con procedimento magnetronico, strati multipli di metalli nobili su un vetro float PLANICLEAR. Lo strato riflette l'irraggiamento infrarosso di onda lunga, permettendo di conservare il calore all'interno degli ambienti.

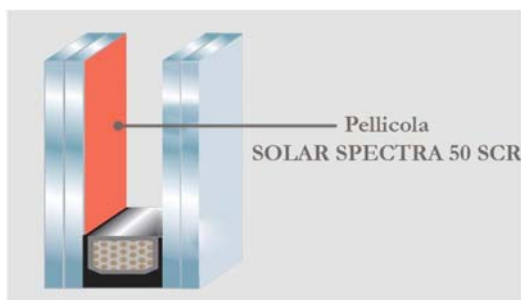


VETROCAMERA : 44.2 Si - 14 TGI Gas - 44.2 Si BE

- ① Vetro PLANICLEAR 4mm
- ② PVB Silence 0,76 mm
- ③ ARGON 90% 14 mm
- ④ PLANITHERM CLEAR 1.0 (deposito bassoemissivo)
- ⑤ Canalino bordo caldo TGI-Spacer M
- ⑥ Pellicola selettiva SPECTRA 50 SCR

2. Pellicola ombreggiante contro raggi UV: tra le misure finalizzate a promuovere l'efficienza energetica degli edifici c'è anche l'utilizzo di schermature solari così da creare ambienti confortevoli nonostante il clima esterno.

Le schermature solari sono sistemi passivi per il controllo dei consumi energetici in grado di ridurre i consumi e le spese legate al funzionamento degli impianti, pertanto, è previsto l'inserimento di pellicole selettive da applicare all'interno del vetrocamera. Trattasi di speciali pellicole in poliestere, trasparenti e/o riflettenti che si applicano ai vetri per creare una efficace barriera contro la radiazione solare. In particolare, sarà utilizzata una pellicola a doppio strato, con tripla metallizzazione, colore perlato. Alta riduzione di calore. Alta trasmissione di luce visibile.



La pellicola verrà posata dall'interno e interposta tra i due vetri durante l'assemblaggio:

Il materiale di base che costituisce le pellicole è polietilene tereftalato (PET) estremamente chiaro, leggero e molto

resistente. Questo materiale grazie a una esclusiva tecnologia brevettata è impregnato con stabilizzatori anti UV e colorato in profondità nelle versioni tinte. Gli strati performanti, costituiti da ossidi metallici, sono metallizzati con differenti tecnologie sotto vuoto, con metodo termico o polverizzati. I differenti strati, del miglior poliestere sono sottoposti a un processo di laminatura e sono rivestiti con un coating antigraffio e adesivizzati con resina acrilica.

Le Pellicole per il Controllo Solare riducono in modo significativo il calore entrante contribuendo a creare un ambiente confortevole nell'edificio. Consentono inoltre di ridurre il carico di lavoro dei sistemi di condizionamento soprattutto d'estate, contribuendo significativamente a ridurre il consumo di energia elettrica.

3. Distanziatore canalino bordo caldo TGI – Spacer M: il bordo del vetrocamera deve rimanere flessibile anche in condizioni di freddo o caldo estremo, in modo da impedire che il vetro si rompa. Allo stesso tempo, però, deve essere impermeabile ai gas, per garantire il miglior isolamento con un utilizzo prolungato nel tempo. Inoltre deve prevenire l'umidità, che può portare all'offuscamento dei vetri o alla formazione di condensa.

Si utilizzeranno distanziatori "TGI – Spacer M" della Technoform in poliammide che migliora l'efficienza



termica per soddisfare o superare il fabbisogno energetico.

La sua conducibilità termica estremamente bassa, usata in combinazione con vetri dalla buona efficienza energetica in pannelli di vetrocamera doppi, fornisce valori PSI molto bassi. Lo Spacer M riesce ad abbassare i valori U_w fino a $0.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ su vetrocamera doppi, consentendo ai serramentisti di ottenere i migliori valori termici possibili e riducendo le emissioni di CO_2 . Complessivamente gli infissi utilizzati avranno una trasmittanza $< 1.8 \text{ W/m}^2\text{K}$.

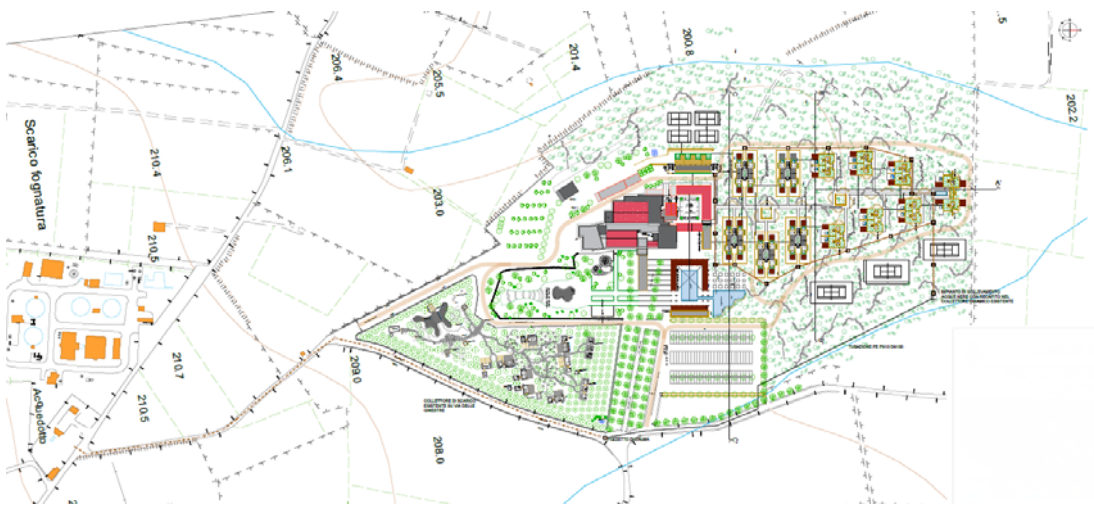
IMPIANTI TECNOLOGICI

Particolare attenzione nella progettazione dell'intervento è stata posta agli aspetti energetici ed ambientali mirando ad edifici "N-Zeb" (energia quasi zero) alimentati integralmente da fonti rinnovabili e "no Gas".

In particolare gli edifici in ampliamento della struttura turistico alberghiera prevedono la realizzazione di 54 Suites differente tipologia con complessivi 150 letti. L'affollamento massimo ipotizzabile è di 250 persone cui si sommano le circa 50 unità di personale: l'insediamento turistico alberghiero complessivamente conta circa 300 abitanti equivalenti.

Impianto Idrico Fognante

In relazione al numero di abitanti equivalenti l'impianto di raccolta e scarico delle acque nere avrà un carico di circa 2,3 lt/s che sarà addotto alla rete fognaria esistente sul Viale delle Ginestre e che adduce le acque di scarico al vicino impianto di depurazione.

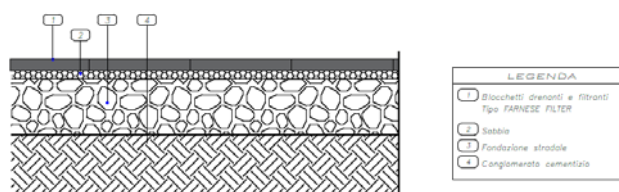


Le acque nere, rinvenienti dai singoli corpi di fabbrica, saranno raccolte da una rete in PVC e portate da un impianto di sollevamento posto a Nord della zona di ampliamento seguendo il naturale declivio del suolo. L'impianto interrato di sollevamento per tramite di una rete in polietilene pressione saranno sollevate fino ad un pozzetto di calma appositamente realizzato prima del collettore dinamico esistente di adduzione all'impianto comunale di depurazione.

Impianto acque meteoriche

Tutte le pavimentazioni utilizzate nelle aree esterne saranno di tipo drenante e realizzate con particolari elementi che oltre ad un elevato grado di permeabilità vantano caratteristiche filtranti.

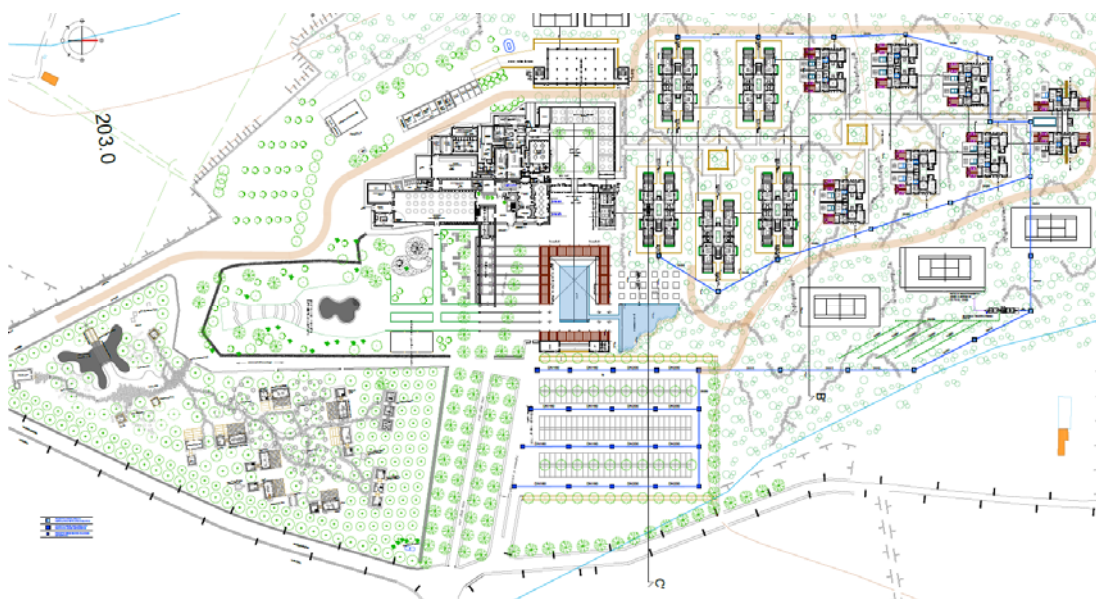
SEZIONE PAVIMENTAZIONE DRENANTE E FILTRANTE
Zona Piscina, Piazza, Solarium, ecc.



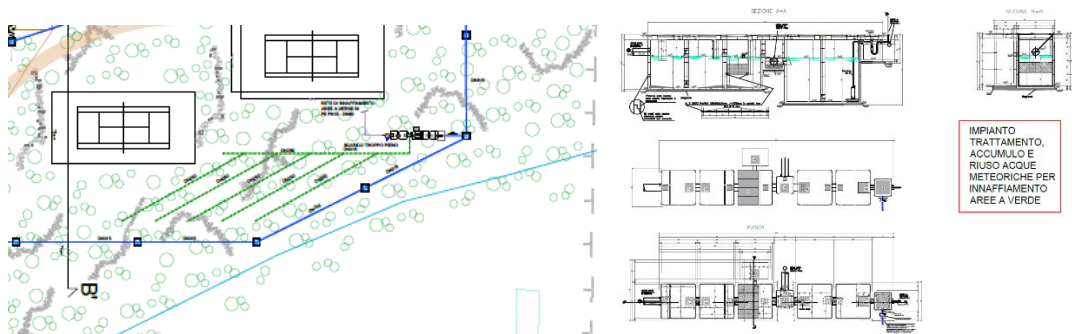
CARATTERISTICHE TECNICHE (UNI EN 1338) a cui Farnesi Filter è conforme

Resistenza caratteristica a compressione:	$\geq 400 \text{ kg/cm}^2$
Resistenza allo scivolamento:	Soddisfacente
Masso volumico medio:	$> 1800 \text{ kg/m}^3$
Permeabilità:	$> 540 \text{ l/s/ha}$

Le acque meteoriche che ricadono nell'area dei parcheggi o sulla superficie pavimentata degli edifici saranno raccolte e portate ad un impianto di trattamento di grigliatura, sedimentazione e disoleatura per essere riutilizzate nell'innaffiamento delle aree a verde.



Il troppopieno della vasca di raccolta (sempre necessario in caso di eventi meteorologici straordinari) provvederà allo smaltimento delle acque depurate per sub irrigazione nelle aree a verde



Impianto idrico sanitario

Contestualmente alla realizzazione della struttura turistico alberghiera si provvederà all'allacciamento diretto con la rete AQP corrente sulla stata provinciale Turi-Rutigliano.

L'impianto idrico potabile prevede un accumulo di circa 50 mc di acqua potabile ed un impianto di pressurizzazione con elettropompe inverter a servizio sia della zona in ampliamento che delle strutture esistenti di "Villa Menelao" e "alle Cummerse".

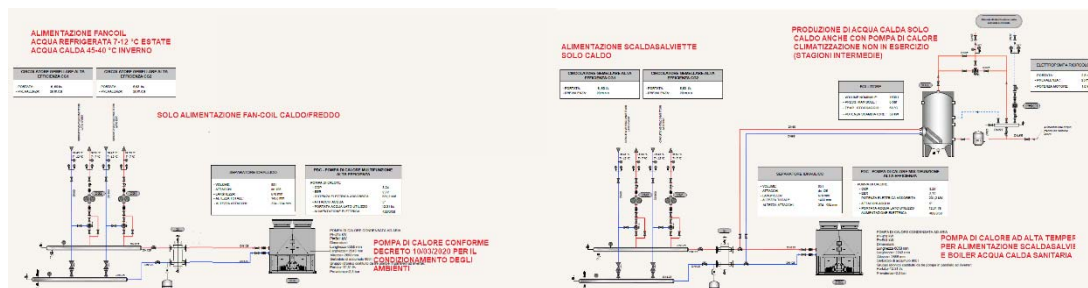
L'acqua calda ad uso igienico sanitario sarà fornita da un impianto solare termico in grado di far fronte a più del 60% del fabbisogno energetico annuo grazie al contributo solare. La restante fonte energetica sarà recuperata dal recupero del calore di desurriscaldamento delle Pompe di Calore (energia costo zero). Nella stagione invernale l'integrazione energetica avverrà attraverso pompe di calore ad alta temperatura appositamente installate per la produzione di acqua calda sanitaria.

Pertanto tutta l'acqua calda ad uso igienico sanitario sarà prodotta al 100% da fonti rinnovabili o fonti ad esse equiparate.

Impianto di climatizzazione estiva ed invernale

La climatizzazione degli ambienti sarà garantita da Pompe di Calore aerotermiche, a ciclo reversibile, del tipo ad elevato rendimento ed ecosostenibili con SEER uguale o

superiore alla soglia di 4,55 prevista dal DM 10/03/2020, installate in numero pari al corpo di fabbrica servito e quindi in grado di modulare il consumo energetico in relazione al numero di Suite impegnate o poste in stand-by.



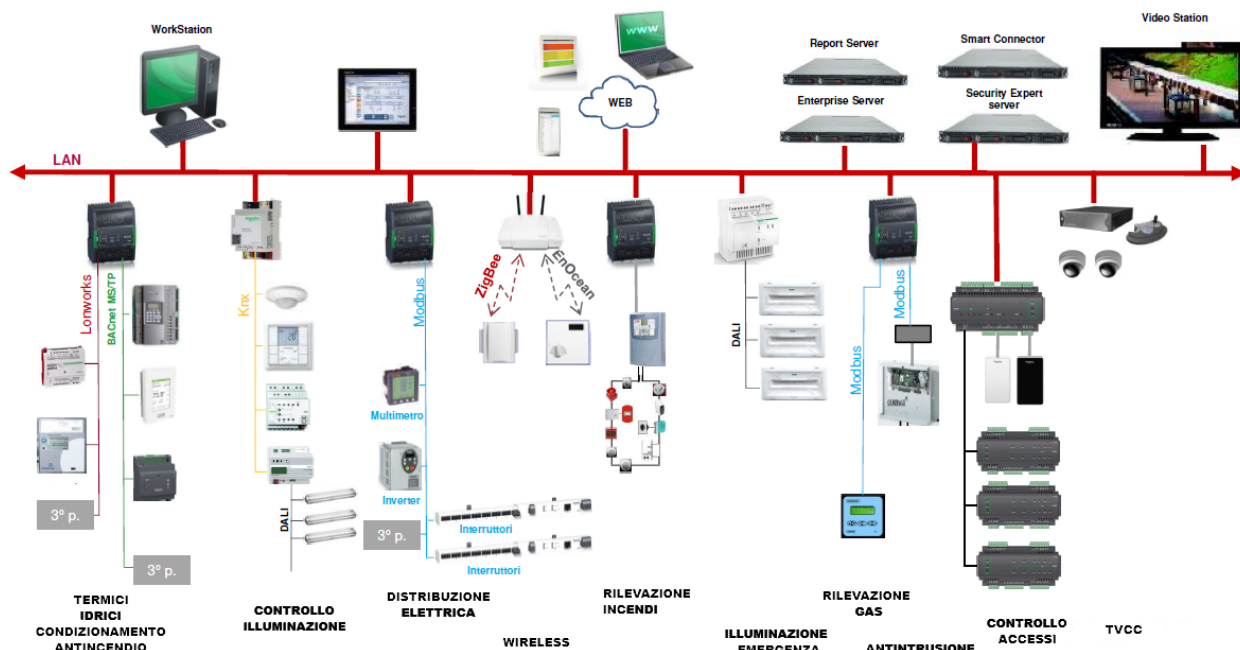
Le unità terminali saranno del tipo a bassa temperatura ed in particolare si utilizzeranno fancoil a piastra anteriore radiante dotata di serpentina supplementare e con ventilatore tangenziale azionato da motore elettrico dc brushless, con inverter di ultima generazione ad alta silenziosità, in grado di garantire una variazione continua della portata dell'aria, e in grado di garantire condizioni di esercizio a sezione ventilante spenta con esercizio a solo effetto radiante caratterizzato da assenza assoluta di rumorosità con grande comfort acustico ambientale soprattutto nelle ore notturne (il fancoil diventa come un radiatore). Il risultato è anche un contemporaneo risparmio elettrico di ventilazione nel riscaldamento invernale.

Inoltre i ventilconvettori forniti saranno dotati di CATALIZZATORI A BLOSSIDO DI TITANIO in grado di favorire insieme alla luce UV la fotocatalisi creando una potente azione biocida con decomposizione dei Composti Organici Volatili e quindi di garantire la "sanificazione degli ambienti" e particolarmente efficaci come azione anti COVID.

Domotica

Il complesso turistico-alberghiero sarà gestito con un impianto di supervisione Building Automation Control System (**B.A.C.S.**) integrato per la gestione di tutto il sistema impiantistico meccanico, a fluido, antincendio, elettrico e di tutti gli impianti speciali con possibilità di gestione e controllo del singolo impianto o ambiente servito sia dalla reception che con gestione remota tramite internet.

Il sistema di regolazione e supervisione controllerà tutte le apparecchiature presenti all'interno delle centrali tecnologiche, dei quadri elettrici, dei vani tecnici e degli ambienti e in riferimento a tutti gli impianti a corredo dell'edificio.



Il sistema proposto si baserà su un protocollo aperto in grado di interagire con differenti sistemi di comunicazione. Nel campo dei sistemi BACS/TBM il protocollo maggiormente diffuso e normato a livello internazionale è il sistema Konnex (KNX), progettato per essere utilizzato nelle installazioni elettriche e meccaniche allo scopo di gestire le diverse funzioni di un edificio (illuminazione, schermature solari, riscaldamento, sistemi di ventilazione e climatizzazione, sistemi di sicurezza, gestione dell'energia, controllo remoto, ecc) mediante un unico sistema garantendo comfort, sicurezza, risparmio energetico oltre alla riduzione del cablaggio e dei costi di gestione e manutenzione.



Il sistema di supervisione estenderà inoltre la sua azione su tutte le centrali e gli impianti tecnologici, e sarà forte di un PLC Touch Screen affiancato da un PC che, oltre che svolgere la funzione di postazione di controllo "user friendly", sarà dotato di memoria di massa per la storicizzazione dei dati e di stampante.

Il sistema sarà in grado di interfacciarsi su rete LAN e, con opportune password di

accesso, sarà possibile una **gestione remota** (da internet) di tutto il sistema impiantistico a corredo del complesso alberghiero.

Tale sistema sarà particolarmente utile per la gestione degli allarmi, la risoluzione delle non conformità e garantire una corretta manutenzione del complesso edificio-impianto e, a livello di singola Suite, per la gestione dell'impianto clima anche da remoto.

Non da ultimo un sistema BACS contribuirà significativamente alla riduzione dei costi energetici con notevole riduzione dei costi di gestione e manutenzione.

Il sistema B.A.C.S. supervisionerà:

- CENTRALI TECNOLOGICHE
- IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE
- IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA
- IMPIANTO ACQUA CALDA SANITARIA
- IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO
- IMPIANTO IDRICO ACQUA POTABILE
- CABINE ELETTRICHE
- IMPIANTO FOTOVOLTAICO
- IMPIANTI ELETTRICI
- IMPIANTO DOMOTICO DI GESTIONE
- IMPIANTI RILEVAZIONE E ALLARME INCENDI
- IMPIANTI DIFFUSIONE SONORA: EVAC
- IMPIANTO DI TELEFONIA E DATI
- IMPIANTO ANTINTRUSIONE
- IMPIANTO TVCC DI SICUREZZA
- IMPIANTO ILLUMINAZIONE DI SICUREZZA
- IMPIANTO SERVIZI BANDA LARGA
- QUADRI ELETTRICI

L'Hardware delle stazione di controllo verrà ubicato all'interno del vano di controllo sito negli uffici, con ripetizione sul banco reception, dove, attraverso una postazione di controllo (con computer e controllori programmabili ed interfacce utente touch-screen), si avrà la possibilità di monitorare i vari impianti ed acquisire informazioni sul funzionamento e condizioni di lavoro dei vari ambienti, inoltre tutti i sistemi di allarme dedicati verranno veicolati presso la postazione di controllo e provvederanno automaticamente ad allertare il personale preposto alla manutenzione ed alla gestione delle emergenze oltre che poter programmare con anticipo gli interventi manutentivi necessari in funzione delle diverse condizioni di esercizio.

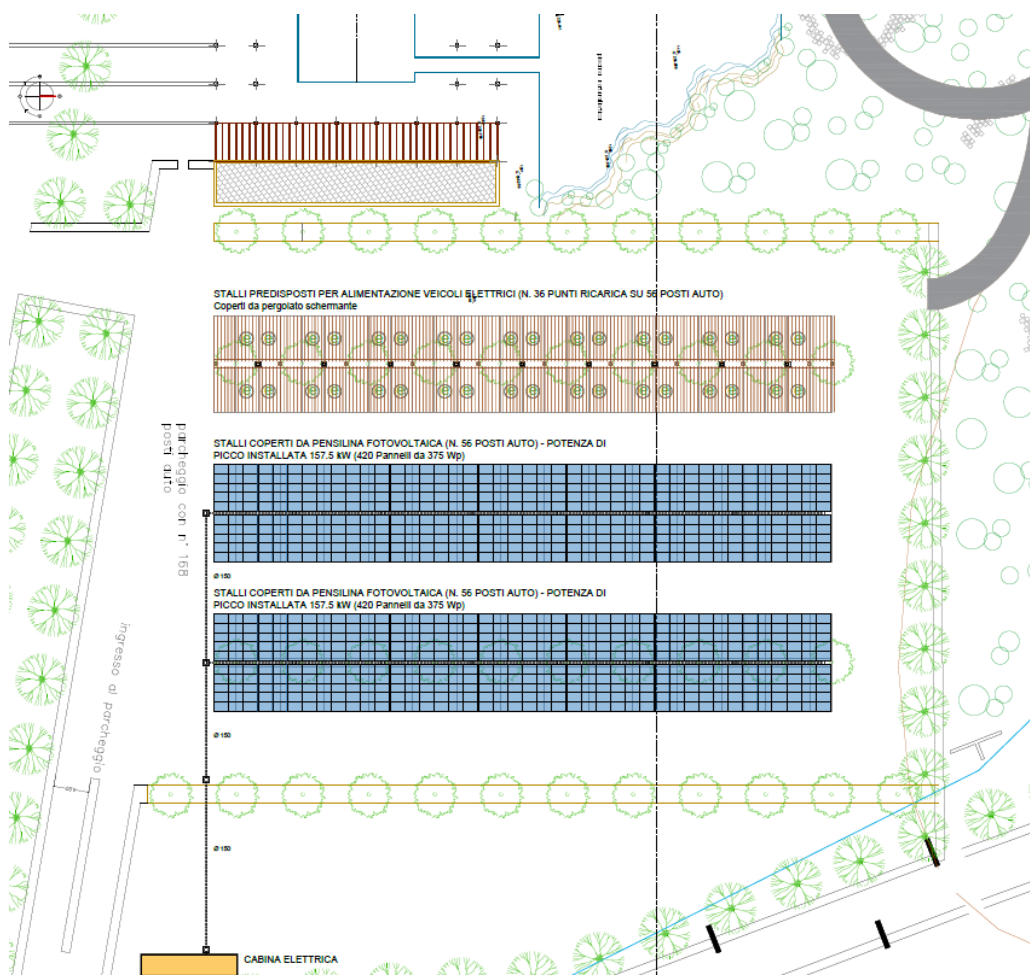
L'impianto BACS sarà di **classe di efficienza energetica "A"** ai sensi della **UNI EN 15232**.

Il tutto con particolare attenzione a quanto in materia di efficienza energetica e sostenibilità ambientale e soprattutto col fine di ottimizzare i costi di gestione e manutenzione del sistema edificio/impianto

Impianto Fotovoltaico

Ai sensi dell'Allegato 3 al D.Lgs 28 del 3 marzo 2011 in relazione alla superficie complessiva in pianta della nuova costruzione (circa 4500 mq) è necessario predisporre un impianto fotovoltaico di autoproduzione dell'energia elettrica di potenza di picco superiore ai 90 kW.

I pannelli saranno posizionati sulle pensiline di copertura degli stalli del parcheggio con la duplice funzione di auto-produrre energia elettrica e di schermare l'irraggiamento solare sulle auto in sosta.



In particolare, saranno realizzati due campi fotovoltaici della potenzialità di 157,5 kW di potenza di picco forti ciascuno di 420 pannelli monocristallini della potenzialità di 375 Wp cadauno.

Impianto telecomunicazione a banda ultra-larga

In linea con quanto Espresso dalla direttiva Europea 2014/61/EU sarà prevista una "Infrastruttura Fisica Multiservizio" per i servizi di comunicazione a banda ultralarga.

Tutta la componentistica "attiva" sarà sita nel vano tecnico al piano terra del corpo centrale. Tale vano definisce il P.A.E. (*Punto di accesso dell'edificio*) ed all'interno di esso saranno alloggiati i componenti definiti da norma ROE (*Ripartitori Ottici di Edificio*), CSOE (*Centro Stella Ottica di Edificio*), TT (*Terminale di Testa*), la Centrale Tv insieme a tutti i componenti di conversione dati a completamento di tale arredo tecnologico. Tutta l'infrastruttura passiva si compone di cavidotti conformi alla norma CEI EN 50086-2-4-(CEI 23-46) predisposti per la ricezione di fibre ottiche.

In partenza dal Vano Tecnico, la rete in fibra ottica veicolerà nei cavidotti predisposti fino a raggiungere le diverse Suite, attestandosi nel QDS (*Quadro di Distribuzione di Segnale*) che, in linea con quanto prescritto dalla normativa vigente, conterrà la STOA (*Scatola di Terminazione Ottica*) e l'apparato di conversione FO-RF .

In tutto il complesso turistico-alberghiero prevederà un impianto di access point wireless che permetterà accesso WEB in conformità al D.M. 16 Agosto 2005. L'utilizzo di dispositivi elettronici di telecomunicazione (Access Point), collegati ad una rete cablata, permetteranno all'utente mobile di accedervi in modalità wireless direttamente tramite il proprio terminale (tablet, ipad, iphone, smartphone, ecc.).

ELENCO ALLEGATI

1. **ALLEGATO 1:**
Atto di proprietà



Domenico Amoruso
Notaio

Repertorio n. 12.509

Raccolta n. 9.309

VENDITA

Repubblica Italiana

L'anno duemilaventi, il giorno trenta del mese di luglio,

- 30 luglio 2020 -

in Bari, nel mio studio, alla Via Piccinni n.51;

innanzi a me dottor Domenico Amoruso, Notaio in Bari, iscrit-
to al Collegio Notarile del Distretto di Bari,

Registrato a Bari

in data 03/08/2020

sono presenti

al n. 28281 serie IT

MAGGIPINTO ALBINA, nata a Putignano (BA) il giorno 14 luglio

esatti € 648.100,00

1944 e residente in Bari alla Via Robert Schuman n.15 (c.f.

MGG LBN 44L54 H096W), la quale dichiara di essere coniugata

in regime patrimoniale di comunione legale;

BOCCARDI MICHELE, nato a Bari il giorno 30 luglio 1968, domi-
ciliato per la carica presso la sede legale, il quale inter-

viene al presente atto di vendita, non in proprio, ma nella

sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante

della società con unico socio denominata "VILLA MENELAO

S.R.L." con sede in Turi (BA) ed indirizzo attuale alla Via

Le Ginestre n. 1, capitale sociale euro 99.000 (novantanove-

mila) interamente versato, codice fiscale e numero d'iscri-

zione nel Registro Imprese di Bari 04795040726, numero REA

BA-335169.

I medesimi, della cui identità personale, qualità e poteri

di firma io Notaio sono certo, mi richiedono per quest'atto



in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

La signora Maggipinto Albina, con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizione e molestie, vende alla società "VILLA MENELAO S.R.L." che, come rappresentata, accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà del seguente compendio immobiliare e, precisamente:

- compendio immobiliare sito in Turi (BA), alla Via delle Gi-
nestre n.1 (uno), costituente una struttura ricettiva compo-
sta da un corpo di fabbrica principale - a sua volta suddivi-
so in piano terra destinato a sala ricevimento attualmente
denominata "VILLA MENELAO" e primo piano destinato ad abita-
zione di cinque vani ed accessori con sovrastanti soffitte e
lastrico solare - con pertinenziali circostante ampia area
scoperta e molteplici manufatti, fontane, piscine e stagni
ornamentali, incluso il cosiddetto "Percorso
eno-gastronomico all'interno di un'area a verde piantumata
ad uliveto e noceto" attualmente denominata "Menelao alle
Cummerse"; il tutto realizzato su un area estesa complessiva-
mente, tra coperto e scoperto, circa metri quadrati centoses-
santatremilacinquecento (mq.163.500) e confinante nel com-
plesso con detta via e con le consistenze individuate in ca-
tasto dalle particelle 160, 88, 89, 105, 75, 115, 114, 120,
38, 55, 56, 82, 97, 184, 78, 76, 47, 29, 107 e 150 del fo-
glio 6.

Risulta in Catasto Fabbricati al foglio 6,

- particella 33, sub. 2, Strada Ginestra uno n.1, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 10, superficie catastale totale mq.348, totale escluse aree scoperte mq.312, Rendita euro 877,98;

- particella 33, sub. 14, Strada Ginestra uno SNC, piano S1-T, categoria D/2, Rendita euro 83.624,00;

- particella 801, sub. 1, Strada Ginestra uno snc, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.143, superficie catastale totale mq.166, Rendita euro 391,42;

- particella 802, sub. 1, Strada Ginestra uno snc, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.31, superficie catastale totale mq.34, Rendita euro 84,85;

risulta in Catasto Terreni al foglio 6,

- particella 33, ente urbano, ha. 5, are 33, ca. 72;

- particella 27, porz. AA, seminativo, classe 1, are 30, ca.00, R.D. euro 20,14, R.A. euro 8,52 e porz. AB, semin. arbor., classe 3, are 05, ca.90, R.D. euro 2,44, R.A. euro 1,68;

- particella 41, seminativo, classe 1, ha.1, are 01, ca.93, R.D. euro 68,44, R.A. euro 28,95;

- particella 42, porz. AA, seminativo, classe 1, ha.1, are 58, ca.03, R.D. euro 106,10, R.A. euro 44,89 e porz. AB, vigneto, classe 1, are 05, ca.64, R.D. euro 6,70, R.A. euro 3,64;



- particella 74, seminativo, classe 1, ha.2, are 88, ca.66,
R.D. euro 193,80, R.A. euro 81,99;
- particella 82, seminativo, classe 1, ha.1, are 49, ca.14,
R.D. euro 100,13, R.A. euro 42,36;
- particella 83, seminativo, classe 1, are 47, ca.78, R.D.
euro 32,08, R.A. euro 13,57;
- particella 182, porz. AA, frutt. irrig., classe U, are 35,
ca.60, R.D. euro 64,35, R.A. euro 33,09 e porz. AB, seminati-
vo, classe 2, are 14, ca.22, R.D. euro 7,34, R.A. euro 3,67;
- particella 184, seminativo, classe 1, are 68, ca.27, R.D.
euro 45,84, R.A. euro 19,39 e
- particella 800, seminativo, classe 2, ha.1, are 49, ca.77,
R.D. euro 77,35, R.A. euro 38,67;
- particella 106, orto, classe 2, are 41, ca. 93, R.D. euro
40,06, R.A. euro 23,82;
- particella 108, uliveto, classe 2, are 02, ca. 84, R.D. eu-
ro 1,25, R.A. euro 1,03.
In conformità alle risultanze dei Registri Immobiliari, ri-
sultano in Catasto in ditta della parte alienante.
La parte alienante dichiara che i predetti dati catastali e
- relativamente alle unità immobiliari urbane - le corrispon-
denti planimetrie, regolarmente depositate in Catasto, sono
conformi alla situazione di fatto delle medesime.
Pervenne alla parte alienante:
in parte, nella sua originaria consistenza, gravato da usu-

frutto uxorio, in virtù di successione in morte del proprio padre Maggipinto Pietro Vito Cosimo, nato a Sammichele di Bari il giorno 3 febbraio 1917 ed ivi deceduto il giorno 18 ottobre 1973 (Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Gioia del Colle in data 16 ottobre 1974, annotata al n.7, vol. 262); detto usufrutto uxorio si è consolidato per decesso della propria madre Pugliese Maria Savaria, avvenuto in Turi il giorno 17 aprile 1996;

- ed in parte e, segnatamente, quanto alle particelle 106 e 108 del foglio 6, in virtù di vendita a mio rogito in data 13 febbraio 2015, registrata a Gioia del Colle il 19 febbraio 2015 al n.1421/1T, trascritto a Bari il 19 febbraio 2015 ai nn.6267/4934.

Art. 2

I terreni facenti parte del compendio in oggetto hanno le caratteristiche di cui ai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Turi rispettivamente in data 21 luglio 2020 e 28 luglio 2020, che in originale si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B", previa dichiarazione della parte alienante che nessuna modifica è intervenuta nel vigente strumento urbanistico rispetto a quanto ivi riportato.

Art. 3

La signora Maggipinto Albina, da me edotta sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione



mendace ai sensi dell'art.76 D.P.R.445/2000, dichiara che i

fabbricati in oggetto sono stati costruiti, nella loro originaria consistenza, in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dichiara inoltre:

- che per l'installazione di un vano tecnico con impianto tecnologico di conservazione in celle frigo di prodotti alimentari complementare alla attività ricettiva, è stata presentata al Comune di Turi la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.54/2008, il cui progetto era conforme a legge e agli strumenti urbanistici adottati e approvati e rispetto alla quale il Comune di Turi non ha trasmesso alcuna comunicazione nei termini previsti dalla legge;

- che successivamente, per lavori di ampliamento, modifiche interne e lievi difformità di opere già realizzate, sono stati rilasciati dal Comune di Turi i seguenti titoli abilitativi, in virtù dei quali è scaturito quanto oggi esistente:

-- Permesso di Costruire per sanatoria ed ampliamento n.14 del 1° aprile 2008 (pratica edilizia n.65/07);

-- Permesso di Costruire per ampliamento laboratorio pasticceria n.48 del 30 settembre 2009 (pratica edilizia n.66/09);

-- Permesso di Costruire un portico e spostamento garage n.67 del 2 novembre 2009 (pratica edilizia n.74/09);

-- Permesso di Costruire per ampliamento e realizzazione di singoli volumi strutturali di tipo rurale, n.11 del 7 ottobre 2014 (pratica edilizia n.23 del 19 settembre 2014), con

consequente Provvedimento Conclusivo rilasciato dallo Sportello Unico Attività Produttive n.68 dell'8 ottobre 2014;

-- Permesso di Costruire in variante n.3 del 10 luglio 2015 (pratica edilizia n.07 del 10 aprile 2015), con ulteriore Provvedimento Conclusivo rilasciato dallo Sportello Unico Attività Produttive n.43 del 10 luglio 2015;

-- Permesso di Costruire in sanatoria n.02 del 6 agosto 2019, per lievi difformità delle opere realizzate rispetto al precedente P.d.C. n.3 del 2015;

- che il medesimo compendio immobiliare non ha subito interventi per i quali si renda necessaria alcuna ulteriore richiesta di sanatoria ed è tuttora conforme alle norme e prescrizioni in materia di edilizia ed urbanistica.

La parte alienante garantisce la conformità alle vigenti norme degli impianti normativamente rilevanti a servizio delle unità immobiliari urbane in oggetto. Le parti, come costituita e rappresentata, si danno atto che è stata consegnata alla parte acquirente copia dei certificati di conformità relativi agli stessi impianti.

La società acquirente, come rappresentata, dà atto di aver altresì ricevuto, prima del presente atto, tutte le informazioni e la documentazione attinenti alla prestazione energetica delle unità immobiliari urbane acquistate, nonché i relativi Attestati di Prestazione Energetica, come previsto dalla normativa in materia di rendimento energetico dei fab-

bricati, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, redatti entrambi dall'ing. Leonardo Santamaria rispettivamente in data 24 luglio 2020 e 25 luglio 2020, codice identificativi: 7204720000031417 e 7204720000031533, che al presente atto si allegano rispettivamente sotto le lettere "C" e "D".

Art. 4

La parte alienante garantisce la piena proprietà ed assoluta libertà di tutto quanto venduto da garanzie reali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, anche fiscali, e lo trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, anche non apparenti, se e quali oggi legittimamente esistenti.

Le parti, come costituita e rappresentata, si danno reciprocamente atto che quanto in oggetto risulta in parte interessato dall'atto di vincolo a parcheggio autenticato nella firma da me Notaio in data 5 giugno 2019, registrato a Bari il giorno 7 giugno 2019 al n.17823/1T e trascritto a Bari il giorno 10 giugno 2019 ai nn.5227/3418.

Art. 5

La presente vendita è stata convenuta, a corpo e non a misura, per il prezzo unitario, a me dichiarato, di euro 7.200.000,00 (settemilioniduecentomila), da imputare, ad e-

sclusivi fini fiscali, per complessivi euro 7.050.000 (settemilionicinquantamila) alle unità immobiliari urbane ed aree di diretta pertinenza e per complessivi euro 150.000 (centocinquantamila) ai terreni.

Quanto ad una parte di detta somma, pari ad euro 2.955.367,57 (duemilioninovecentocinquantacinquemilatrecentosessantasette virgola cinquantasette), le parti, come costituita e rappresentata, si danno atto che l'obbligazione si estingue per compensazione, ai sensi e per gli effetti dell'art.1243 e ss. c.c., con il credito di eguale importo vantato dalla società acquirente nei confronti dell'alienante, per opere realizzate presso il medesimo compendio in oggetto, quale risultante dalla situazione patrimoniale della stessa società acquirente, al paragrafo 15/05/045, che al presente atto si allega sotto la lettera "E", rispetto alla quale le parti si danno atto non esserci state sostanziali modifiche. La società acquirente, come rappresentata, rinuncia espressamente ad interessi di sorta, dichiarando di non avere altro a pretendere dalla signora Maggipinto Albina alla quale rilascia piena quietanza; la residua somma di euro 4.244.632,43 (quattromilioniduecentoquarantaquattromilaseicentotrentadue virgola quarantatre) sarà corrisposta dalla società acquirente utilizzando parte del provento del mutuo che la stessa contrae in data odierna con la "Banca Profilo S.p.A.".

A tal riguardo le parti, come costituita e rappresentata, convengono che la documentazione bancaria dell'avvenuta corresponsione del suddetto importo in favore della parte alienante costituirà prova dell'avvenuto pagamento e, pertanto, dovrà essere considerata quietanza a tutti gli effetti di legge. Conseguentemente, la parte alienante rinuncia espressamente all'ipoteca legale e dispensa il Dirigente del competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da eventuali iscrizioni di ufficio.

Ai sensi e per gli effetti del comma 22 dell'art. 35 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006, n.248 e successive modificazioni, le parti, come costituita e rappresentata, da me edotte sulla responsabilità penale cui vanno incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art.76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano:

a) che la presente vendita è stata tra loro conclusa senza essersi avvalse dell'operato di alcun mediatore;

b) che il suddetto prezzo di euro 7.200.000,00 (settemilioni-duecentomila), viene regolato come segue:

- quanto ad euro 2.955.367,57 (duemilioninovecentocinquanta-cinquemilatrecentosessantasette virgola cinquantasette) l'obbligazione si estingue per compensazione, come innanzi indicato;

- quanto ad euro 4.244.632,43 (quattromilioniduecentoquaran-

a, taquattromilaseicentotrentadue virgola quarantatre) sarà ver-
r- sato con parte del provento di un mutuo, come innanzi preci-
e- sato, nei modi di legge.

o, Art. 6

di La società acquirente ha già conseguito il possesso materia-
s- le di tutto quanto acquistato, ma da oggi si verificheranno,
e- a suo favore e carico, tutti gli altri effetti, utili ed one-
r- rosi, del presente atto.

di Art. 7

Per espresso accordo tra le parti, le imposte e le tasse del
e- presente atto e conseguenziali sono a carico della parte a-
4 lienante; gli onorari notarili sono a carico della società
e- acquirente.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, di-
e- chiarando di averne esatta ed integrale conoscenza.

Richiesto ho redatto il presente atto del quale ho dato let-
a tura ai comparenti che, da me interpellati, lo hanno approva-
to.

Dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in par-
te scritto di mio pugno occupa undici facciate intere e quan-
to della dodicesima fin qui di tre fogli e viene sottoscrit-
to alle ore dodici e minuti dieci.

Firmato: Maggipinto Albina, Michele Boccardi, Notaio Domeni-
co Amoruso, L.S.



COMUNE DI TURI

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

SETTORE 5° - URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO

N. 69_E - Contesti rurali da tutelare

Allegato "A" all'atto
N. 9308 di Raccolta

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL CAPO SETTORE

Vista la richiesta in atti prot. n. 11966 del 14.07.2020 della Sig.ra **Maggipinto Albina**, nata a Putignano (BA) il 14.07.1944 e residente in Turi (BA) in Strada Ginestre, Il Tratto, in qualità di proprietaria, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., relativo al Foglio di mappa n. 6, p.lle 27-33-41-42-74-82-83-182-184-800;

Consultato il SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Turi;

Visti gli atti tecnici d'Ufficio ed in particolare:

- il PUG approvato con deliberazione Consiliare n°36 del 19.07.2013 e pubblicato sul BURP n°107 del 01.08.2013;
- il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con DGR n°176 del 16.02.2015, pubblicata sul BURP n°40 del 23.03.2015, e ss.mm.ii.;

C E R T I F I C A

✓ **La particella n. 27 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**

- PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
- Pug IS Autorità di Bacino PAI Reticolo Episodico;
- Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 2,35 % della superficie;
- Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo D: 97,65 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 2,34 % della superficie;
- PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 100,00 % della superficie;

✓ **La particella n. 33 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**

- PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
- PUG IS Aree della Tutela - Fascia di rispetto stradale e ferroviaria: 9,62 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Storico - Area Annessa: 0,05 % della superficie;
- Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 25,98 % della superficie;
- Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo D: 74,02 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 25,98 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Punti sommitali;
- PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 100,00 % della superficie;

✓ **La particella n. 41 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**

- PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Ripe Erosione;
- Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 100,00 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama: 94,19 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 5,81 % della superficie;
- PUG S Contesti rurali da tutelare: 94,19 % della superficie;
- PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 5,81 % della superficie;



- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Ripe Erosione Area Annessa: 36,95 % della superficie;
- ✓ **La particella n. 42 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**
 - PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
 - Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 99,43 % della superficie;
 - Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo D: 0,57 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama: 6,39 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 93,03 % della superficie;
 - PUG S Contesti rurali da tutelare: 6,39 % della superficie;
 - PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 93,61 % della superficie;
- ✓ **La particella n. 74 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**
 - PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
 - Pug IS Autorità di Bacino PAI Reticolo Episodico;
 - Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 9,43 % della superficie;
 - Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo D: 90,57 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 9,43 % della superficie;
 - PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 100,00 % della superficie;
- ✓ **La particella n. 82 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**
 - PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
 - Pug IS Autorità di Bacino PAI Reticolo Episodico;
 - Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 100,00 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama: 100,00 % della superficie;
 - PUG S Contesti rurali da tutelare: 100,00 % della superficie;
- ✓ **La particella n. 83 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**
 - PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
 - Pug IS Autorità di Bacino PAI Reticolo Episodico;
 - Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 100,00 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama: 98,63 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 1,37 % della superficie;
 - PUG S Contesti rurali da tutelare: 98,63 % della superficie;
 - PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 1,37 % della superficie;
- ✓ **La particella n. 182 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**
 - PUG IS Aree della Tutela - Fascia di rispetto stradale e ferroviaria: 34,07 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Storico - Area Annessa: 100,00 % della superficie;
 - Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo D: 100,00 % della superficie;
 - PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 100,00 % della superficie;
- ✓ **La particella n. 184 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**
 - PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
 - Pug IS Autorità di Bacino PAI Reticolo Episodico: 0,00 % della superficie;
 - Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 100,00 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama: 12,94 % della superficie;
 - PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 87,06 % della superficie;
 - PUG S Contesti rurali da tutelare: 12,94 % della superficie;
 - PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 87,06 % della superficie;



✓ **La particella n. 800 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**

- PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
- Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 78,88 % della superficie;
- Pug IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo D: 21,12 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 78,88 % della superficie;
- PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 100,00 % della superficie;

a) - ex art. 4 legge 47/85: inclusione in aree inedificabili in genere, in aree destinate ad opere e spazi pubblici e ad interventi di edilizia residenziale pubblica: NO.

b) - ex art. 33 legge 47/85: inclusione in aree destinate a vincolo di inedificabilità a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, a difesa delle coste marine e a difesa militare: NO.

Dalla consultazione dell'atlante cartografico del PUTT/PBA, approvato con delibera di G.R. n. 1748 del 15.12.2000 - Tav. n. 7, è emerso che il terreno di cui innanzi non risulta gravato da Usi Civici.

Dalla consultazione del vigente PPTR, approvato con delibera di G.R. n°176 del 16.02.2015 e ss.mm.ii., è emerso che il terreno di cui innanzi non risulta direttamente gravato da vincoli paesaggistici (BP e UCP).

Si rilascia a richiesta dell'interessata, **Sig.ra Maggipinto Albina**, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, ex art. 18 della Legge 28.02.1985, n.47.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Turi, 21 LUG. 2020



STRALCIO N.T.A.

Art. 38.1 Contesto Agricolo - zona E (PUG/S)

La zona per attività primarie "E" è destinata in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in essa sono ammesse attività industriali connesse con la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.

Nella zona agricola qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo. In assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati culturali, esplicitino sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Il titolo abilitativo è subordinato alla conservazione delle strutture tipiche della zona agricola, preservando muri a secco, alberature di pregio e altri segni delle tecniche tradizionali.

Il titolo abilitativo è altresì subordinato all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Il PdC in zona agricola, in mancanza dei requisiti previsti dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà a titolo oneroso.

In queste aree si procede mediante titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o SCIA). Il rilascio di titoli abitativi è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo dell'inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita dal titolo abilitativo.

Nell'ambito del territorio comunale esistono realtà produttive (ricettive, turistiche, sportive, assistenziali...) non strettamente connesse con la zona omogenea di appartenenza. Per tali insediamenti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, si prevede la possibilità di interventi diretti di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione/restauro;
- Ampliamenti e sopraelevazioni, nei limiti del 20 % della S.U. (in assoluto rispetto degli obblighi di tutela sopra indicati).

In questa zona occorre rispettare le prescrizioni seguenti:

MUO - superficie fondiaria minima di intervento: m² 10.000 costituito da particelle catastali contigue.

Parametri urbanistici

indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	≤ 0,05 m ³ /m ² , di cui destinati alla residenza: max 0,03 m ³ /m ²
altezza massima	Hmax	ml 7,50 salvo costruzioni speciali
distanza dai confini	Dc	min. ml 5,00
distanza dai fabbricati	Df	≥ 10,00 m
distanza dal ciglio delle strade	Ds	come previsto dal D.lgs n. 285 del 30.04.1992 e s.m.

Per usufruire della gratuità del PdC la superficie utile abitabile dei fabbricati residenziali dovrà essere non superiore a m² 95,00. In caso di superficie maggiore il PdC avrà carattere oneroso.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie (Sf) inferiori ai minimi prescritti, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una-tantum della superficie utile (Su) nella misura del 20% della superficie utile preesistente.

Nella zona E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione e/o ampliamento con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che può essere residenziale (permanente o stagionale), servizio per le attività produttive o pubblico servizio. Detti interventi sono soggetti a PdC oneroso e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Quando trattasi di destinazione d'uso residenziale è comunque concesso un ampliamento "funzionale" corrispondente ai limiti dell'edilizia economica e popolare.

In zona agricola è consentito realizzare opere riconducibili all'ambito delle filiere agro-alimentare (comprensivo di ogni attività di produzione e/o commercializzazione di prodotti connessi con la filiera) e turistico - ricettiva (per le quali il PUG non prevede zone specifiche), purché esse siano insediate in manufatti esistenti di epoca precedente al 1945 e siano rispettate le seguenti condizioni di salvaguardia del territorio:

- che il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- che siano previsti la salvaguardia e il recupero funzionale delle masserie che dovessero insistere nell'area di progetto;
- la messa a dimora di essenze arboree della flora locale perimetralmente all'area di intervento per mitigare l'impatto visivo ed eventuali impatti rinvenienti dalla propagazione del rumore;
- che siano preservati muri a secco e altri segni delle tecniche agricole - storiche;
- il mantenimento (eventualmente con estirpazione e reimpianto) delle alberature di pregio esistenti come gli ulivi;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri...);
- che si realizzino manufatti architettonicamente confacenti alle tipologie edilizie del paesaggio agrario, privilegiando l'uso dei materiali naturali, tipici del posto, con ciclo di vita a basso impatto ambientale;
- che si minimizzi l'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo il naturale deflusso delle acque meteoriche;
- che si preveda la sistemazione di aree a verde in continuità con l'ambiente circostante;
- che vengano individuate tutte le criticità con relative soluzioni di loro riduzione;
- che venga effettuato uno studio di impatto ambientale.

Per quanto concerne la previsione per strutture turistiche nel territorio di Turi, si fa riferimento essenzialmente al sistema dell'agriturismo. Per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.



Nella zona devono essere, laddove non insorgano motivate necessità, mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco. Comunque, recinzioni non conformi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio vanno distanziate dal ciglio stradale. Per le recinzioni deve essere comunque rispettato quanto disposto dal DM n. 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni. Nel caso di trulli tali strutture devono essere salvaguardate e recuperate. Pertanto il PUG stabilisce che la cubatura dei trulli non venga conteggiata ai fini del calcolo del volume ammissibile edificabile a condizione che il trullo sia ristrutturato. Nel caso di superfici da cedere per ampliamenti stradali si stabilisce che le superfici cedute gratuitamente al Comune implicino una premialità volumetrica nella misura di $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ceduto.

IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE

Impianti fino a 1 Mw salvo più restrittive disposizioni previste da disciplina regionale sono realizzabili con DIA nel rispetto delle norme in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazioni di incidenza su tutto il territorio agricolo con esclusione di:

- Ambiti Territoriali Estesi (ATE) A e B indicati dal PUTT e dalla cartografia di piano
- Terreni in cui vi siano ulivi monumentali ai sensi della L.R. n. 14/07 dai quali porsi ad una distanza superiore ai 50 m
- Ambiti Territoriali Distinti (ATD) e relative aree annesse
- Terreni che, sulla base della tav. PUG/s 04, siano destinati ad uliveti, frutteti, aree alberate, boschi, aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione

Inoltre:

- Nei vigneti sono ammessi impianti a serra
- Dalle masserie e dai trulli occorre mantenere una distanza di almeno 50 m.

PIANI DI UTILIZZAZIONE E DI SVILUPPO AZIENDALE

Il piano di utilizzazione o di sviluppo aziendale comprende la seguente documentazione:

- qualifica del richiedente e relativa documentazione,
- documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda,
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e dichiarazione sulla data di costituzione dell'azienda,
- planimetria dello stato di fatto e di progetto con i relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizi,
- fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso,
- consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sul fondo,
- relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la loro destinazione dei prodotti,
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede il titolo abilitativo.

Esso ha validità minima quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante in ordine alle previsioni di progetto.

Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciati PdC solo in conformità al progetto approvato.

Trascorso il termine fissato il piano perde efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di PdC è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo.

Eventuali varianti al piano possono essere approvate dal Comune in base a motivate e documentate esigenze con la stessa procedura di approvazione del progetto originario.

ATTIVITÀ ZOO TECNICHE

Le attività zootecniche di tipo intensivo e i relativi impianti dovranno ubicarsi a distanza superiore a 1 Km. dalle aree urbanizzate e da quelle per le quali il PUG prevede utilizzazioni extra-agricole.

La realizzazione di allevamenti intensivi è comunque subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione ed al controllo da parte della USL competente degli scarichi aeriformi, liquidi e solidi; per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti di stabulazione e la dimensione minima del fondo.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli o associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse, regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

SERRE

In questa zona è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e, quindi, non "costruzioni" devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime di m. 3 in gronda e di m/. 6 al culmine, se a falda, e di m. 4 se a copertura piana. Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massima consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri. Il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo-la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri. La loro costruzione è sottoposta al rilascio di PdC non onerosa. Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.





COMUNE DI TURI

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

SETTORE 5° - URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO

N. 73_E - Contesti rurali da tutelare

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL CAPO SETTORE

Vista la richiesta in atti prot. n. 12210 del 17.07.2020 della Sig.ra **Maggipinto Albina**, nata a Putignano (BA) il 14.07.1944 e residente in Turi (BA) in Strada Ginestre, Il Tratto, in qualità di proprietaria, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., relativo al Foglio di mappa n. 6, p.lle 106-108;

Consultato il SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Turi;

Visti gli atti tecnici d'Ufficio ed in particolare:

- il PUG approvato con deliberazione Consiliare n°36 del 19.07.2013 e pubblicato sul BURP n°107 del 01.08.2013;
- il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, approvato con DGR n°176 del 16.02.2015, pubblicata sul BURP n°40 del 23.03.2015, e ss.mm.ii.;

C E R T I F I C A

✓ **La particella n. 106 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**

- PUG IS Putt Sistema Storico - Muretti a secco;
- PUG IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 100,00 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama: 99,43 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama Area Annessa: 0,57 % della superficie;
- PUG S Contesti rurali da tutelare: 99,43 % della superficie;
- PUG S Aree Produttive Contesto agricolo E: 0,57 % della superficie;

✓ **La particella n. 108 del foglio di mappa n. 6 ricade in:**

- PUG IS Putt Ambito Territoriale Esteso di tipo B: 100,00 % della superficie;
- PUG IS Putt Sistema Idrogeomorfologico - Lama: 100,00 % della superficie;
- PUG S Contesti rurali da tutelare: 100,00 % della superficie;

a) - ex art. 4 legge 47/85: inclusione in aree inedificabili in genere, in aree destinate ad opere e spazi pubblici e ad interventi di edilizia residenziale pubblica: NO.

b) - ex art. 33 legge 47/85: inclusione in aree destinate a vincolo di inedificabilità a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, a difesa delle coste marine e a difesa militare: NO.

Dalla consultazione dell'atlante cartografico del PUTT/PBA, approvato con delibera di G.R. n. 1748 del 15.12.2000 - Tav. n. 7, è emerso che il terreno di cui innanzi non risulta gravato da Usi Civici.

Dalla consultazione del vigente PPTR, approvato con delibera di G.R. n°176 del 16.02.2015 e ss.mm.ii., è emerso che il terreno di cui innanzi non risulta direttamente gravato da vincoli paesaggistici (BP e UCP).



COMUNE DI TURI

Si rilascia a richiesta dell'interessata, Sig.ra Maggipinto Albina, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, ex art. 18 della Legge 28.02.1985, n.47.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Turi, 28 LUG. 2020

IL CAPO SETTORE 5°

Arch. Giambattista del Bosso



STRALCIO N.T.A.

Art. 38.1 Contesto Agricolo - zona E (PUG/S)

La zona per attività primarie "E" è destinata in prevalenza all'agricoltura ed alla forestazione; in essa sono ammesse attività industriali connesse con la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive, con i depositi di carburanti, con le reti di telecomunicazione, di trasporto, di energia, di acquedotti e fognature.

Nella zona agricola qualsiasi intervento di trasformazione o di ristrutturazione agricola dovrà prevedere il miglioramento delle condizioni idrogeologiche del terreno e l'incremento del patrimonio arboreo. In assenza di specifici strumenti (piano zonale o simili), le necessità della produzione agricola devono risultare da piani di utilizzazione o di sviluppo aziendale che, sulla base dei risultati culturali, esplicitino sia l'utilizzazione di costruzioni esistenti, sia la necessità delle nuove.

Il titolo abilitativo è subordinato alla conservazione delle strutture tipiche della zona agricola, preservando muri a secco, alberature di pregio e altri segni delle tecniche tradizionali.

Il titolo abilitativo è altresì subordinato all'obbligo di eseguire le opere per il trattamento e smaltimento dei rifiuti domestici o di eventuali allevamenti.

Il PdC in zona agricola, in mancanza dei requisiti previsti dall'art. 9 della L.R. 6/79 e successive modificazioni ed integrazioni, sarà a titolo oneroso.

In queste aree si procede mediante titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire o SCIA). Il rilascio di titoli abilitativi è subordinato alla trascrizione, a spese degli interessati, nei registri delle proprietà immobiliari, del vincolo dell'inedificabilità dei fondi o appezzamenti, computati ai fini dell'applicazione degli indici e dell'impegno di rispettare la destinazione d'uso stabilita dal titolo abilitativo.

Nell'ambito del territorio comunale esistono realtà produttive (ricettive, turistiche, sportive, assistenziali...) non strettamente connesse con la zona omogenea di appartenenza. Per tali insediamenti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, si prevede la possibilità di interventi diretti di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Ristrutturazione/restauro;
- Ampliamenti e sopraelevazioni, nei limiti del 20 % della S.U. (in assoluto rispetto degli obblighi di tutela sopra indicati).

In questa zona occorre rispettare le prescrizioni seguenti:

MUO - superficie fondiaria minima di intervento: m² 10.000 costituito da particelle catastali contigue.

Parametri urbanistici

indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	≤ 0,05 m ³ /m ² , di cui destinati alla residenza: max 0,03 m ³ /m ²
altezza massima	Hmax	ml 7,50 salvo costruzioni speciali
distanza dai confini	Dc	min. ml 5,00
distanza dai fabbricati	Df	≥ 10,00 m
distanza dal ciglio delle strade	Ds	come previsto dal D.lgs n. 285 del 30.04.1992 e s.m.

Per usufruire della gratuità del PdC la superficie utile abitabile dei fabbricati residenziali dovrà essere non superiore a m² 95,00. In caso di superficie maggiore il PdC avrà carattere oneroso.

Ai fini del calcolo degli indici prescritti per gli interventi nelle zone agricole devono essere computati i volumi dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici esistenti superino il volume massimo consentito dagli indici prescritti ed anche se essi insistano su superfici fondiarie (Sf) inferiori ai minimi prescritti, può essere consentito, per la dotazione dei servizi igienici ed il miglioramento delle condizioni abitative, l'ampliamento una-tantum della superficie utile (Su) nella misura del 20% della superficie utile preesistente.

Nella zona E sono altresì consentiti gli interventi finalizzati al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche mediante ristrutturazione e/o ampliamento con la modifica della destinazione d'uso degli edifici che può essere residenziale (permanente o stagionale), servizio per le attività produttive o pubblico servizio. Detti interventi sono soggetti a PdC oneroso e ad atto d'obbligo attestante sia la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia l'asservimento delle aree di pertinenza.

Quando trattasi di destinazione d'uso residenziale è comunque concesso un ampliamento "funzionale" corrispondente ai limiti dell'edilizia economica e popolare.

In zona agricola è consentito realizzare opere riconducibili all'ambito delle filiere agro-alimentare (comprensivo di ogni attività di produzione e/o commercializzazione di prodotti connessi con la filiera) e turistico - ricettiva (per le quali il PUG non prevede zone specifiche), purché esse siano insediate in manufatti esistenti di epoca precedente al 1945 e siano rispettate le seguenti condizioni di salvaguardia del territorio:

- che il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- che siano previsti la salvaguardia e il recupero funzionale delle masserie che dovessero insistere nell'area di progetto;
- la messa a dimora di essenze arboree della flora locale perimetralmente all'area di intervento per mitigare l'impatto visivo ed eventuali impatti rinvenienti dalla propagazione del rumore;
- che siano preservati muri a secco e altri segni delle tecniche agricole - storiche;
- il mantenimento (eventualmente con estirpazione e reimpianto) delle alberature di pregio esistenti come gli ulivi;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri...);
- che si realizzino manufatti architettonicamente confacenti alle tipologie edilizie del paesaggio agrario, privilegiando l'uso dei materiali naturali, tipici del posto, con ciclo di vita a basso impatto ambientale;
- che si minimizzi l'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo il naturale deflusso delle acque meteoriche;
- che si preveda la sistemazione di aree a verde in continuità con l'ambiente circostante;
- che vengano individuate tutte le criticità con relative soluzioni di loro riduzione;
- che venga effettuato uno studio di impatto ambientale.

Per quanto concerne la previsione per strutture turistiche nel territorio di Turi, si fa riferimento essenzialmente al sistema dell'agriturismo. Per gli interventi connessi con le attività agrituristiche, il progetto deve fare specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 34 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

Nella zona devono essere, laddove non insorgano motivate necessità, mantenute e ripristinate le recinzioni tipiche costituite da pareti in pietrame a secco. Comunque, recinzioni non conformi a quanto previsto nel Regolamento Edilizio vanno distanziate dal ciglio stradale. Per le recinzioni deve essere comunque rispettato quanto disposto dal DM n. 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni. Nel caso di trulli tali strutture devono essere salvaguardate e recuperate. Pertanto il PUG stabilisce che la cubatura dei trulli non venga conteggiata ai fini del calcolo del volume ammissibile edificabile a condizione che il trullo sia ristrutturato.

Nel caso di superfici da cedere per ampliamenti stradali si stabilisce che le superfici cedute gratuitamente al Comune implicino una premialità volumetrica nella misura di $0,1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ceduto.

IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE

Impianti fino a 1 Mw salvo più restrittive disposizioni previste da disciplina regionale sono realizzabili con DIA nel rispetto delle norme in materia di valutazione di impatto ambientale e di valutazioni di incidenza su tutto il territorio agricolo con esclusione di:

- Ambiti Territoriali Estesi (ATE) A e B indicati dal PUTT e dalla cartografia di piano
- Terreni in cui vi siano ulivi monumentali ai sensi della L.R. n. 14/07 dai quali porsi ad una distanza superiore ai 50 m
- Ambiti Territoriali Distinti (ATD) e relative aree annesse
- Terreni che, sulla base della tav. PUG/s 04, siano destinati ad uliveti, frutteti, aree alberate, boschi, aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione

Inoltre:

- Nei vigneti sono ammessi impianti a serra
- Dalle masserie e dai trulli occorre mantenere una distanza di almeno 50 m.

PIANI DI UTILIZZAZIONE E DI SVILUPPO AZIENDALE

Il piano di utilizzazione o di sviluppo aziendale comprende la seguente documentazione:

- qualifica del richiedente e relativa documentazione,
- documentazione sulla proprietà e sulla forma di conduzione dell'azienda,
- elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda e dichiarazione sulla data di costituzione dell'azienda,
- planimetria dello stato di fatto e di progetto con i relativi indirizzi produttivi, riparto colturale e infrastrutture di servizi,
- fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso,
- consistenza occupazionale dell'azienda con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale e degli occupati già residenti sul fondo,
- relazione tecnica agro-economica con la individuazione dei modi di coltivazione e la loro destinazione dei prodotti,
- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede il titolo abilitativo.

Esso ha validità minima quinquennale a decorrere dalla data della sua approvazione ed è vincolante in ordine alle previsioni di progetto. Durante il predetto periodo possono essere richieste e rilasciati PdC solo in conformità al progetto approvato.

Trascorso il termine fissato il piano perde efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di PdC è subordinata all'approvazione di un nuovo piano di sviluppo.

Eventuali varianti al piano possono essere approvate dal Comune in base a motivate e documentate esigenze con la stessa procedura di approvazione del progetto originario.

ATTIVITÀ ZOO TECNICHE

Le attività zootecniche di tipo intensivo e i relativi impianti dovranno ubicarsi a distanza superiore a 1 Km. dalle aree urbanizzate e da quelle per le quali il PUG prevede utilizzazioni extra-agricole.

La realizzazione di allevamenti intensivi è comunque subordinata alla predisposizione di impianti per la depurazione ed al controllo da parte della USL competente degli scarichi aeriformi, liquidi e solidi; per gli stessi, inoltre, vanno precisate le distanze dai confini e dagli alloggi di pertinenza sia degli edifici sia dei recinti di stabulazione e la dimensione minima del fondo.

Nella localizzazione e nella disciplina delle attività estrattive va fatto specifico riferimento anche ai contenuti della L.R. n. 37 del 22.05.1985, correlando gli stessi con le prescrizioni di tutela che il PUG individua.

Nel caso di interventi ad iniziativa di imprenditori singoli o associati, per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine e frantoi, non collegati alla conduzione del fondo su cui sorgono, è ammesso l'accorpamento delle aree di terreni non confinanti, con asservimento delle stesse, regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente, purché ricadenti nel territorio comunale.

SERRE

In questa zona è consentita la installazione di serre. Per serre sono da considerarsi impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o costruiti in opera, destinati esclusivamente a determinare specifiche e controllate situazioni microclimatiche funzionali allo sviluppo di particolari colture; possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale (tipo X), e serre con copertura permanente (tipo Y). Ambedue i tipi, per essere considerati tali e, quindi, non "costruzioni" devono avere le superfici di involucro realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce ed avere altezze massime di m. 3 in gronda e di m/ 6 al culmine, se a falda, e di m. 4 se a copertura piana. Per le serre di tipo X il rapporto di copertura massima consentito è l'80% della superficie del fondo; la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 3 metri. Il loro montaggio è sottoposto al rilascio di autorizzazione comunale.

Per le serre di tipo Y il rapporto di copertura massimo è il 50% della superficie del fondo-la distanza minima della serra dai confini e dal ciglio stradale è di 5 metri. La loro costruzione è sottoposta al rilascio di PdC non onerosa. Il volume di ambedue i tipi di serre non rientra in quello consentito dall'indice di fabbricabilità previsto per la zona.