

**Oggetto: Norme Tecniche di Attuazione per l'area dislocata sulla s.p.
130 Trani – Andria km 0 + 1- INTEGRAZIONI IN
OTTEMPERANZA ALLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONE
PUGLIA N. 361 DEL 08/03/2021 CON I RELATIVI ALLEGATI
“A” e “B”**

**PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA AL PUG DELLA CITTÀ DI
TRANI**

Sentenza TAR Puglia, Sez. Terza, Bari 1116/2017 -

ART. 1

Finalità e applicazioni

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono redatte ai sensi del vigente Piano Urbanistico Generale e definiscono l'impianto complessivo del territorio assoggettato a pianificazione esecutiva, conseguente l'approvazione della Variante Urbanistica in oggetto.

La destinazione d'uso per la zona in esame (oggetto di variante e derivante dal suo contesto esistente) sarà corrispondente alla zonizzazione circostante dal vigente PUG ovvero: 4.10.2.2 – Zona D2e – *produttiva intensiva di completamento*.

In codesto articolo non è previsto l'obbligo di formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo, tuttavia in considerazione dell'estensione dell'area, al fine di ottenere una progettazione unitaria, si dovrà redigere un Piano Urbanistico Esecutivo, che preveda eventualmente la suddivisione in lotti edificatori.

La realizzazione di ciascun lotto edificatorio sarà sottoposto a permesso di costruire.

Le prescrizioni delle presenti norme rappresentano un'integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio contenuti nel vigente P.U.G.

Le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Generale, le presenti N.T.A , gli elaborati scrittografici del PUE, nonché i disposti

della vigente normativa Nazionale e Regionale, rappresenteranno gli unici strumenti per l'attuazione Piano Urbanistico Esecutivo.

Per quanto non espressamente previsto in queste norme, valgono le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Generale Vigente.

Il Piano Urbanistico Esecutivo, si comporrà dei seguenti elaborati scrittografici:

- RELAZIONE GENERALE;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA ED IDROGEOLOGICA;
- STRALCIO CATASTALE;
- TAV. 1 – STRALCIO PUG;
- TAV. 2 – PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI;
- TAV. 3 – PLANIMETRIA DI PROGETTO DEL COMPARTO;
- TAV. 4 – DIMOSTRAZIONE GEOMETRICA DELLA SUPERFICIE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE;
- TAV. 5 – PLANIMETRIA RETI: IDRICA – FOGNANTE – TELEFONICA – ELETTRICA – GAS METANO;
- TAV. 6 – SAGOME E ALTEZZE LIMITE DI PROGETTO
RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO
PROFILI ALTIMETRICI E PIANO DI SPICCATO;
- TAV. 7 – SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE;
- TAV. 8 – STATO DI CONSISTENZA PLANOVOLUMETRICA
DELL'AREA
- TAV. 9 – PROGETTO PLANOVOLUMETRICO DELL'INTERVENTO,
DELL'EDIFICATO DI PROGETTO E DI QUELLO AL CONTORNO
- TAV. 10 – TIPOLOGIE COSTRUTTIVE E DESTINAZIONI D'USO;
- TAV. 11 - FOTOMONTAGGI D'INQUADRAMENTO
DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO URBANO E
RAPPRESENTAZIONE IN 3D DEL PUE

- TAV. 12 - VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI E IMPATTO DI TIPO QUALITATIVO SULL'AMBIENTE URBANO
- **RELAZIONE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**
- **TAV. 13 – SISTEMAZIONI ESTERNE (FASCE DI RISPETTO, SPAZI VERDI, VERDE E PARCHEGGI)**
- **TAV. 14 – PROGETTO BOTANICO E DEL SISTEMA DEL VERDE DELLE FASCE DI RISPETTO DI CUI ALL' ART. 7 DELLE NTA**
- **TAV. 15 - FOTOSIMULAZIONI DEGLI INTERVENTI**
- ELABORATI SCRITTOGRAFICI INERENTI LE AZIONI DI MITIGAZIONE DELLE CRITICITA' AMBIENTALI IN OTTEMPERANZA AL PPTR
- RELAZIONE ASSEVERATA DEL PROGETTISTA SULLA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI
- RELAZIONE ASSEVERATA DEL PROGETTISTA SUL FUNZIONAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI
- SCHEMA DI CONVENZIONE

ART. 2

Ambito territoriale

L'area destinata all'edificazione consiste in un unico lotto, ovvero comparto edificatorio di una superficie mq 41.930, indicato e delimitato negli elaborati scrittografici di progetto della variante al PUG e riportato in catasto al fg. 21- p.lle 685 – 71 – 816 – 221 – 432 – 433 – 681 – 683 – 680 – 682 – 684 – **687 - 690, 693, parte della 112 e la particella n. 303;** . La realizzazione dell'insediamento nel comparto dovrà essere assoggettata a progettazione unitaria, ovvero alla redazione e approvazione di un PUE e ad uno o più Permessi di Costruire, in relazione al numero di lotti edificatori previsti dal PUE

ART. 3

Sagome, altezze e distanze di progetto.

Il progetto unitario dovrà rispettare tutti i parametri urbanistici indicati nell'art.;
4.10.2.2 – Zona D2e – produttiva intensiva di completamento.

Gli edifici compresi nel lotto, intesi come sagome limite per quanto riguarda l'ingombro esterno, saranno dislocate rispettando i distacchi dalle strade confinanti sull'intero perimetro del lotto, in ottemperanza al **combinato disposto dell'art.2 del D.Lgs n.285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. “Nuovo Codice della strada” con gli artt.26, 27, 28 del “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada” approvato con D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii.”.**

Per le distanze degli edifici di progetto all'interno del lotto dagli impianti di erogazione carburanti per autotrazione esistenti a confine con il lotto in oggetto, sulla s.s.130, si farà riferimento al DM 28 giugno 2002 all. 1 Titolo III recante *DISTANZE DI SICUREZZA* , ovvero 20 m dagli apparecchi di distribuzione e locali recipienti di accumulo.

L'altezza massima dei fabbricati di progetto rispetterà il limite massimo previsto dall'art. 4.10.2.2 delle NTA del vigente PUG, ovvero: $H < 10,00$ m (salvo strutture speciali).

La distanza tra fabbricati di progetto sarà: $D_f > (h_1 + h_2) : 2$, con il minimo di 5 m.

Sono previste deroghe ai seguenti parametri nei seguenti casi:

- ai fini e per gli effetti di quanto previsto negli *art. 19 bis del Regolamento Edilizio*: Requisiti della edilizia eco-sostenibile e bio compatibile;
- per gli effetti dell'installazione di Impianti solari termici (*art. 19 ter del R.E.*);
- per gli effetti dell'installazione di Impianti solari fotovoltaici (*art. 19 quater del R.E.*);
- per il maggiore spessore oltre i 30 cm delle murature perimetrali e delle coperture dovuto all'adozione di isolanti termici di cui *all'art. 19 quinquies del R.E.* e camere d'aria delle pareti ventilate dei prospetti e quelli di estradosso;

- per il volume di sottotetti non praticabili;
- per la parte dei vani scala-ascensore sovrastante la linea di gronda o la copertura piana;
- per i volumi delle serre captanti e dei camini di areazione;
- per la parte dei vani tecnici (*art. 2.2.16.c delle N.T.A.*) sovrastanti la linea di gronda o la copertura piana;
- per la realizzazione di tetti, balconi (in aggetto o incassati), porticati, logge a qualsiasi livello, aggetto o modanature, cornicioni e gronde.

Possono essere consentite soluzioni planimetriche interne diverse e volumi totali più contenuti, all'interno delle sagome e delle altezze previsti.

ART. 4

Indice di fabbricabilità e volumi

L'intera maglia interessata è assoggettata all'indice di fabbricabilità territoriale (specificato dall'art. 4.10.2.2 – *Zona D2e – produttiva intensiva di completamento delle NTA del vigente PUG*) di 2 mc/mq.

La superficie fondiaria per ogni lotto edificatorio previsto dal PUE dovrà essere $S_f \Rightarrow 1500$ mq.

L'applicazione di tale indice di fabbricabilità territoriale, comporta la possibilità di esprimere cubatura per ogni singola particella o porzione compresa all'interno della maglia, indipendentemente dalla sua dislocazione e dalla sua conformazione plano-altimetrica.

Il volume complessivo, in mc, è quello risultante dalla somma dei volumi di ciascun piano, costituiti dallo spazio compreso tra gli estradossi di due solai orizzontali conseguenti, relativamente alla superficie coperta del piano; nel caso del solaio superiore inclinato, l'altezza da considerare è quella media.

Nel volume complessivo non vanno computati:

- i volumi entroterra collegati al fabbricato fuori terra destinati alla dislocazione di impianti tecnologici e autorimesse;
- le sistemazioni esterne;
- il volume del riempimento compreso tra il piano di spiccato e il piano di calpestio sistemato in funzione dello smaltimento delle acque piovane;
- i volumi strettamente derivanti dell'installazione di Impianti solari termici (*art. 19 ter del R.E.*);
- i volumi strettamente derivanti dell'installazione di Impianti solari fotovoltaici (*art. 19 quater del R.E.*);
- lo spessore eccedente i 30 cm delle murature perimetrali e delle coperture dovuto all'adozione di isolanti termici di cui *all'art. 19 quinquies del R.E.* e camere d'aria delle pareti ventilate dei prospetti e quelli di estradosso;
- il volume di sottotetti non praticabili;
- la parte dei vani scala-ascensore sovrastante la linea di gronda o la copertura piana;
- i volumi delle serre captanti e dei camini di ventilazione;
- la parte dei vani tecnici (*art. 2.2.16.c delle N.T.A.*) sovrastanti la linea di gronda o la copertura piana;
- la realizzazione di balconi in aggetto aperti su tre lati;
- porticati aperti su tre lati ad uso collettivo;
- aggetti o modanature, cornicioni e gronde;
- i volumi dei vani ascensore (vano corsa e sala macchinari).

ART. 5

Destinazioni d'uso

L'area in oggetto sarà destinata ad attività produttive, commerciali, terziarie e/o di servizio, e ad attività miste (tra quelle citate).

E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia
Sc < 125,00.

Per le urbanizzazioni secondarie (US) si dovrà destinare una superficie => 10% Sf
Al piano interrato è consentita la dislocazione di autorimesse, vani tecnici, ripostigli, in ottemperanza al R.E., alla normativa igienico sanitaria e alle norme nazionali per la prevenzione incendi.

ART. 6

Requisiti di qualità dell'edilizia per attività commerciali, direzionali e produttive

L'altezza degli ambienti interni, le aperture per l'accesso, l'areazione e l'illuminazione, saranno proporzionate in rapporto all'esigenza dell'utenza potenziale massima, secondo i valori prescritti dalle norme specifiche per le singole attività e comunque per i valori parametrici non inferiori a quelli disposti per l'edilizia residenziale.

Per attività direzionali e per il commercio anche all'ingrosso, in luogo della ventilazione e illuminazione naturale saranno consentite quelle artificiali, per mezzo di impianti e di sistemi di condizionamento, con ricambi dell'aria interna idonei a garantire condizioni di salubrità.

Tutte le costruzioni all'interno dl comparto edificatorio, saranno organizzate con distribuzione razionale degli ambienti in rapporto alle destinazioni d'uso consentite, saranno dotate di: accessi agevoli e in numero sufficiente, accessi a norma per il superamento delle barriere architettoniche, uscite di sicurezza, ambienti igienici separati e in numero adeguato all'utenza, pavimenti antisdrucciolevoli, spazi per i parcheggi, percorsi e collegamenti verticali e orizzontali separati per gli addetti e per l'utenza.

Per i vani bagno, wc e lavanderia può essere consentita l'areazione forzata a mezzo di canna di ventilazione e aspiratore elettrico, in alternativa alla areazione naturale diretta.

ART. 7

Sistemazioni Esterne

In ottemperanza alle prescrizioni regionali del D.G.R. 13/09/2016 n. 1433 (Aspetti paesaggistici), si dovrà piantumare nella zona a ridosso della SP 130, per una fascia di rispetto continua di sezione variabile non inferiore ai 20,00 metri, essenze arboree e arbustive selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto, escludendo compatibilmente con il sistema di accesso dell'area, altre trasformazioni edilizie, ciò al fine di mitigare l'impatto visivo per chi percorre la SP 130 Trani-Andria.

Sui bordi delle particelle catastali n. 71, 221, 816, a confine con la SS 16 bis e il suo svincolo a confine con la particella catastale n. 681, si dovrà piantumare una fascia verde di rispetto continua di sezione variabile non inferiore ai 10,00 metri. La suddetta fascia verde deve essere costituita da essenze arboree e arbustive selezionate fra quelle agricole già presenti nel contesto, salvaguardando anche le essenze già esistenti, ed è finalizzata anche a garantire la continuità ecologica con il territorio rurale.

Nelle aree da adibire a parcheggi e servizi esterni si dovrà garantire una qualità paesaggistica e continuità ecologica, utilizzando materiali drenanti o semimpermeabili, autobloccanti cavi, da posare a secco senza l'impiego di conglomerati cementizi e/o impermeabilizzanti al fine di aumentare la capacità drenante delle stesse superfici.

In riferimento alle aree a parcheggio queste devono comunque essere dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina. In ogni caso sono vietate le piantumazioni di specie esotiche e di conifere in genere. Per le recinzioni si eviterà l'impiego di elementi prefabbricati in cemento, privilegiando le murature eventualmente sovrastate da recinzioni metalliche semplici e affiancate da siepi, cespugli e o alberature.

Si dovranno adottare sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di “isola di calore”, attraverso la realizzazione e organizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l’esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante: Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere:

- elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;
- l’impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
- la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.

Si dovrà inoltre privilegiare il carattere unitario degli edifici e degli spazi di pertinenza, definendo gli allineamenti, regolando la successione, dei vuoti e dei pieni, degli spazi di attraversamento, di sosta, di parcheggio, di esposizione, di commercializzazione, di produzione, al fine di dare una coerenza complessiva all’area, un carattere progettuale unitario e un immagine di qualità dell’insediamento produttivo.

ART.8

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica.

In ottemperanza agli indirizzi specifici di mitigazione paesaggistica del PPTR (4.4.2 - *Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed*

ecologicamente attrezzate - B.2.5.4 Cromatismi), Sarà necessario identificare i colori dell'ambiente agricolo circostante per avere una prima gamma cromatica del territorio e per stabilire un'integrazione visiva dell'area produttiva. Per una corretta relazione, si dovranno utilizzare i toni naturali e organici del suolo e definire una paletta di colori che si legherà all'ambiente producendo un effetto "imitazione. Bisognerà evitare superfici lucide che producono riflessi, come anche si dovranno evitare finiture molto scure, che assorbono più radiazione solare, deteriorandosi velocemente.

Si dovranno intonacare e tinteggiare i prospetti esterni dei corpi di fabbrica in progetto con coloriture tenui, che simulano i colori dell'ambiente agricolo circostante attraverso l'utilizzo di toni naturali e organici secondo una paletta di colori che sia legata all'ambiente circostante, al fine di stabilire un'integrazione visiva dell'area produttiva;

Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della L.R. n. 13/2008 si reputa necessario prevedere

- sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di "Fonti Energetiche Rinnovabili" per gli edifici di nuova costruzione si potrà inoltre fare riferimento alla Circolare Regionale n.2/2011 (DGR n. 416 del 10/03/2011)

In particolare, con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico, dalla Determinazione n.429/2015 Sezione Ecologia, si evince che sono pervenuti contributi dell'Autorità di Bacino della Puglia che rilevavano l'assenza di vincoli PAI nell'area d'intervento ma che "da verifiche speditive condotte in seno alla Segreteria tecnica operativa è emerso che l'area in questione sarebbe interessata da un deflusso concentrato relativo ad un bacino di modesta superficie offerente, per il quale si raccomanda l'adozione di idonei sistemi di drenaggio urbano al fine di prevenire situazione di rischio idraulico locale.

Pertanto l'intera area scoperta del lotto, dovrà essere costituita da aree verdi carrabili con griglia in polietilene che assicura una permeabilità del 95%, e da una pavimentazione ad alta capacità drenante.

Gli elaborati scrittografici di progetto allegati alla richiesta di ciascun Permesso di Costruire pertanto, dovranno contenere la sistemazione particolareggiata di tutte le aree esterne, le caratteristiche e le schede tecniche dei materiali da impiegare, la progettazione esecutiva degli impianti di raccolta e trattamento dell'acqua piovana e i particolari costruttivi degli elementi di progetto previsti ed enunciati sommariamente nelle presenti NTA, che dovranno essere riportati più dettagliatamente nel Piano Urbanistico Esecutivo.