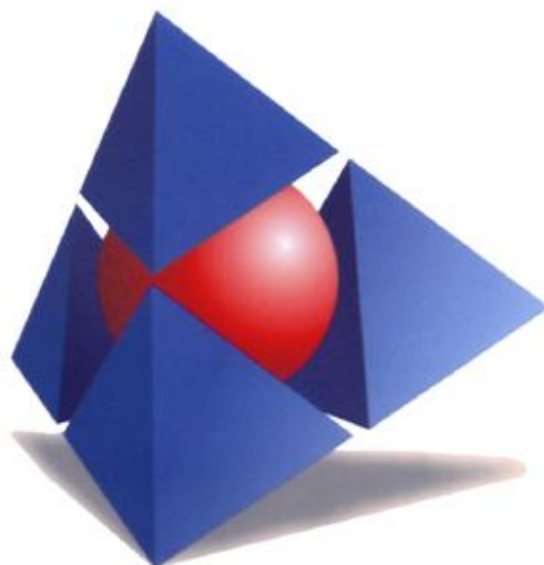


CONSORZIO ASI di BARI
Ente Pubblico Economico
Legge 05.10.91 n.317 - L.R. 08.03.2007 n.2

Unità Operativa Piani & Progetti

VARIANTE P.U.E. Agglomerato Bari-Modugno - 2007



CONSORZIO ASI BARI
CONSORZIO per l'AREA di SVILUPPO INDUSTRIALE di BARI

VARIANTE
PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
Agglomerato Industriale di Bari - Modugno
DICEMBRE 2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I

ART.1

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo dell'Agglomerato Industriale Bari-Modugno sono redatte nel rispetto di quanto previsto dalle Leggi riferite ai Consorzi per lo Sviluppo Industriale – art. 36 L. 317/91 del 05.10.1991 e L.R.2/2007 del 08.03.2007 - e di quelle relative agli strumenti urbanistici – L.R.56/80 del 31.05.1980, art. 11 L.341/1995 del 08.08.1995, L.R.20 del 27.07.2001 e L.R. 24 del 13.12.2004.

ART. 2

I Piani Urbanistici dei Comuni di Bari, Bitonto e Modugno si uniformano al presente Piano, ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II

Capo I

Disposizioni a carattere generale

ART.3

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio dell'agglomerato disciplinato dal presente Piano è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire o Autorizzazione o all'accettazione di Denunce di Inizio Attività e loro varianti, o anche al rinnovo o alla proroga dei termini delle stesse da parte delle competenti Amministrazioni Comunali, previo parere di conformità urbanistica del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari.

ART. 4

Le opere previste dal presente Piano sono attuate mediante progetti esecutivi redatti sulla base delle previsioni del Piano stesso.

ART. 5

I progetti dei collegamenti alle strade ed alle ferrovie esistenti o di progetto e degli allacciamenti con le reti di canalizzazione e adduzione di ogni genere, dovranno essere conformi alle norme vigenti e, se non redatti dagli Uffici dell'Ente, prodotti secondo le indicazioni ed i tipi definiti dagli stessi Uffici a cui spetta comunque l'approvazione.

ART. 6

Tutti i progetti relativi agli insediamenti proposti sono esaminati ed approvati dagli Uffici del Consorzio.

Tutti i progetti dovranno essere composti dai seguenti elaborati e documenti:

- Titolo di proprietà o equipollente;
- Dichiarazione di presa visione ed accettazione delle N.T.A. del P.U.E. e del vigente Regolamento per la gestione dei suoli Consortile;
- Copia della preventiva richiesta del P.d.C. al Comune competente per territorio con il relativo protocollo di arrivo;
- Attestazione del versamento dei diritti di istruttoria;
- Stralci di inquadramento della zona con planimetria delle preesistenze limitrofe:
 - Stralcio P.U.E. Consortile vigente - Scala 1:5000;
 - Stralcio Catastale aggiornato - Scala 1:2000;
 - Planimetria con individuazione delle preesistenze;

CONSORZIO ASI di BARI
Ente Pubblico Economico
Legge 05.10.91 n.317 - L.R. 08.03.2007 n.2

Unità Operativa Piani & Progetti

VARIANTE P.U.E. Agglomerato Bari-Modugno - 2007

- File in formato dwg o dxf, da consegnarsi su supporto ottico o magnetico, contenente la planimetria generale del lotto e l'evidenziazione dell'opificio con quote plano/altimetriche dei singoli corpi di fabbrica e distanze dai confini;
- Scheda urbanistica e Tavola esplicativa in scala 1:200 con verifica analitica e individuazione grafica e dimensionale:
 - della superficie fondiaria del lotto (SI – Art.7 pt. 7.2 N.T.A.) in relazione a quella catastale e reale;
 - della superficie lorda di pavimento (Sp – Art.7 pt. 7.3 N.T.A.);
 - dell'indice volumetrico di fabbricabilità fondiaria (Iff – Art. 7 pt. 7.6 N.T.A.) [Previsto per le Aree B.1 (Art. 9 pt.9.2 N.T.A.), le Aree B.2 (Art.10 pt. 10.2 N.T.A.), le Aree B.3 (Art.10 pt.10.3 N.T.A.)];
 - dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf – Art. 7 pt. 7.7 N.T.A.) [Previsto per le Aree Produttive (Art. 9 pt.9.1 N.T.A.), le Aree Artigianali (Art.9 pt. 9.1.1 N.T.A.), le Aree B.1 (Art. 9 pt.9.2 N.T.A.), le Aree B.2 (Art.10 pt. 10.2 N.T.A.), le Aree B.3 (Art.10 pt.10.3 N.T.A.), le Aree B.4 (Art. 9 pt. 9.3 N.T.A.)];
 - del volume reale e virtuale (V – Art.7 pt. 7.11 N.T.A.) e dei volumi tecnici (Art. 7 pt. 7.11.1 N.T.A.);
 - della superficie coperta (Sc – Art.7 pt. 7.4 N.T.A.);
 - del rapporto di copertura (Rc – Art.7 pt. 7.12 N.T.A.) [Previsto per le Aree Produttive (Art. 9 pt.9.1 N.T.A.), le Aree Artigianali (Art.9 pt. 9.1.1 N.T.A.), le Aree B.1 (Art. 9 pt.9.2 N.T.A.), le Aree B.2 (Art.10 pt. 10.2 N.T.A.), le Aree B.3 (Art.10 pt.10.3 N.T.A.), le Aree B.4 (Art. 9 pt. 9.3 N.T.A.)];
 - delle tettoie e le pensiline (Art. 7 pt. 7.4 e Art.8 pt. 8.9 N.T.A.);
 - della superficie a parcheggio (P – Art.7 pt.7.14 N.T.A. e Art.8 pt. 8.8 N.T.A.);
 - della superficie a verde (Vr – Art.7 pt. 7.15 N.T.A.) e dell'indice di piantumazione (Ip - Art.7 pt. 7.13 e Art.8 pt. 8.2 N.T.A.);
 - della distanza dal confine (Dc – Art.7 pt. 7.16.1 e Art.8 pt 8.4.1 N.T.A.);
 - della distanza tra fabbricati (Df – Art.7 pt.7.16.2 e Art.8 pt 8.4.2 N.T.A.);
 - della distanza dalla strada (Ds – Art.7 pt.7.16.3, Art.8 pt 10.4.3, Art. 8 pt 8.1 e Art. 8 pt 8.11 N.T.A.);
 - della distanza tra fabbricati all'interno del lotto (Dfl – Art.7 pt.7.16.4 e Art.8 pt 8.4.2.1 N.T.A.);
 - della distanza dal Raccordo Ferroviario Consortile (DRF – Art.7 pt.7.16.5 e Art.8 pt 8.4.5 N.T.A.);
 - dell'altezza dell'edificio ai fini della verifica delle distanze (H – Art.7 pt 7.10 N.T.A.);
 - dell'altezza lorda di piano ai fini del calcolo del volume (Hp – Art.7 pt 7.9 N.T.A.);
- Piante con quote plano-altimetriche dei vari livelli e con individuazione della destinazione d'uso degli ambienti;
- Sezioni e prospetti dei manufatti con indicazione completa delle quote con particolare riguardo all'altezza reale dell'edificio (H – Art.7 pt. 7.10 N.T.A.);
- Particolari della recinzione del lotto con individuazione planimetrica della tipologia utilizzata e della distanza dai confini fra i lotti e dalle strade (Art. 8 pt. 8.1, Art.8 pt. 8.4.3 e pt. 8.11 N.T.A.);
- Progetto del verde di arredo e di cortina, e delle opere di arredo urbano (Art. 8 pt. 8.2 N.T.A.);
- Progetto della illuminazione esterna, delle insegne pubblicitarie (Art. 8 R.G.S.);
- Verifica degli allacciamenti e degli impianti alle reti pubbliche e consortili;
- Relazione illustrativa dettagliata;
- Elaborato ai sensi dell'art.6 del Regolamento Regionale n.6 del 12.06.2006.

Capo II
Parametri urbanistici e edilizi, prescrizioni

ART. 7 Definizioni

7.1- Lotto edificabile Le

Il lotto edificabile è costituito da una parte di suolo di forma regolare ed è definito dal Consorzio, in fase di assegnazione o di autorizzazione all'utilizzo in proprio.

7.2 - Superficie fondiaria del lotto – SI

La superficie fondiaria del lotto è pari alla dimensione in mq del lotto edificabile così come individuato dal Consorzio in fase di assegnazione o di autorizzazione all'utilizzo in proprio e comprende tutte le aree al lordo degli spazi destinati agli arretramenti dal filo stradale, delle eventuali fasce di rispetto e delle strade di servizio.

7.3 – Sp

Superficie lorda di pavimento

E' la superficie compresa entro il perimetro delle chiusure perimetrali esterne al lordo delle stesse.

Sono escluse dal computo le superfici asservite a parcheggio (comprenditive di spazi di manovra ed accesso) fino al limite minimo delle quantità previste dalle presenti norme.

Sono inoltre escluse dal computo:

- le superfici non funzionali all'attività e perimetricamente chiuse per meno del 70% dello sviluppo lineare del perimetro stesso;
- gli aggetti aperti;
- le scale aperte su tre lati;
- i caveau degli istituti bancari;
- i balconi, le terrazze, le logge, i portici e i sottotetti non agibili;
- le superfici utilizzate per le cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica e di depressurizzazione del gas;
- le superfici dei Volumi Tecnici come definiti dal punto 9.1.1.

7.4 - Superficie coperta - Sc

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dei volumi edificati fuori terra al lordo delle chiusure perimetrali esterne, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3,00 m rispetto al profilo principale dell'edificio) e, alle condizioni di cui al punto 8.9, le tettoie e le pensiline.

Sono inoltre escluse dal computo della Sc le superfici utilizzate per le cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica, di depressurizzazione del gas e le superfici dei Volumi Tecnici come definiti dal punto 7.11.1.

7.5 - Superficie totale edificabile - St

Rappresenta la sommatoria delle superfici lorde di pavimento Sp di tutti i piani, anche interrati, ed è espressa in mq.

7.6 – Iff

Indice volumetrico di fabbricabilità fondiaria

Rappresenta il rapporto massimo fra il volume edificabile (V) e la superficie del lotto (Sl) ed è espresso in mc/mq.

7.7 – Uf

Indice di utilizzazione fondiaria

E' il rapporto massimo ammesso fra la superficie totale edificabile (St) e la superficie fondiaria del lotto (Sl) ed è espresso in mq/mq.

7.8 - Altezza - Ht

Rappresenta l'altezza teorica interna netta, pari alla differenza fra il pavimento e l'intradosso degli elementi strutturali principali (travi, o catene o solai).

7.9 - Altezza lorda di piano - Hp

Rappresenta l'altezza lorda reale di un piano, pari alla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti, o, in caso di copertura inclinata/curva, pari all'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

7.10 - Altezza - H

Rappresenta l'altezza reale di un edificio pari alla differenza fra la quota della sistemazione esterna (quota piazzale) e quella della linea determinata puntualmente dall'intersezione tra il piano definito dalla chiusura perimetrale esterna e quello determinato dall'estradosso in caso di copertura orizzontale.

Per coperture inclinate/curve l'altezza H è pari alla differenza fra la quota della sistemazione esterna (quota piazzale) e quella della linea determinata, puntualmente, dall'intersezione tra il piano definito dalla chiusura perimetrale esterna e quello orizzontale passante per l'intersezione fra lo stesso piano (definito dalla chiusura perimetrale esterna) e la superficie costituente l'estradosso della copertura.

7.11- Volume - V

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento S_p per la relativa altezza lorda di piano H_p ed è espressa in mc.

Ai soli fini della determinazione delle aree di parcheggio, relative agli edifici non destinati ad abitazione e/o uffici, sarà computato il Volume Virtuale ricavato moltiplicando la superficie lorda di pavimento totale S_t per un'altezza virtuale massima di m 3,30.

7.11.1 - Volumi tecnici - Vt

I "volumi tecnici" sono quelli adibiti esclusivamente alla sistemazione di impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione.

Essi debbono avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo e/o funzionale degli edifici.

Devono intendersi quindi per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle seguenti norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, il locale macchine ascensore, la centrale termica, la centrale idrica, la centrale antincendio e in generale locali a servizio di impianti non connessi al ciclo produttivo.

In caso di attività produttive ad alto contenuto tecnologico e/o impiantistico sono assimilati a Volumi Tecnici tutti gli elementi (canalizzazioni, ciminiere, torri, castelletti, etc ...) non facenti parte della struttura principale dell'impianto produttivo.

Sono inoltre considerati Volumi Tecnici ai soli fini della detraibilità dal conteggio del Volume reale o virtuale (V) i sottotetti e le intercapedini non praticabili (fermo restando il requisito di ispezionabilità) ovvero i volumi destinati al passaggio delle canalizzazioni impiantistiche all'interno degli edifici, il tutto comunque fino ad un massimo del 5% del Volume reale totale (V).

7.12 - Rapporto di copertura - Rc

Rappresenta il rapporto fra la superficie coperta (S_c) e la superficie del lotto (S_l) ed è espressa in valori percentuali.

7.13 - Indice di piantumazione - Ip

Rappresenta la quantità di piante e/o alberi per unità di superficie (mq) delle aree destinate in progetto a verde (Vr).

7.14 - Parcheggi - P

Rappresenta la superficie minima destinata a parcheggio e può essere espressa:

- in percentuale rispetto alla superficie del lotto;
- in 1 mq ogni 10 mc di costruzione ex legge 122/89;
- in non meno di 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano (art. 5 DM 1444/68);
- per specifiche attività, secondo quanto previsto dalla legislazione dedicata.

7.15 - Verde - Vr

Rappresenta la superficie minima destinata a verde all'interno del lotto e può essere espressa:

- in percentuale rispetto alla superficie del lotto;
- in mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano (ex art. 5 DM 1444/68).

Fermo restando il rispetto dell'Ip sul totale delle aree a verde, le stesse potranno essere sistemate a ghiaietta o a "prato inglese" con o senza mattoni fermaterra o camminamenti ed adibite a parcheggi aggiuntivi, rispetto ai minimi di norma, o spazi ricreativi, nel rispetto delle norme e prescrizioni delle singole zone.

7.16 Distanze

7.16.1 - Distanza dal confine - Dc

La distanza dal confine è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto di proprietà.

7.16.2 - Distanza tra fabbricati - Df

La distanza tra fabbricati, con riferimento a quelli posti in lotti contigui, è il minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini.

7.16.3 - Distanza dalla strada - Ds

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il fronte del fabbricato ed il ciglio stradale - di una viabilità di piano - adiacente o prossimo al limite del lotto di proprietà.

7.16.4 - Dfl

Distanza tra fabbricati all'interno del lotto

La distanza Dfl tra fabbricati all'interno del singolo lotto ovvero tra fabbricati in sub lotti diversi - definiti dagli Uffici dell'Ente in fase di assegnazione o autorizzazione, derivanti da un unico lotto e serviti da strade non di Piano - è il minimo distacco delle fronti dei fabbricati.

7.16.5 – DRF

Distanza dal Raccordo Ferroviario Consortile

Rappresenta il minimo distacco dal lembo esterno del binario più vicino.

7.17 - Ciglio stradale

Ai sensi dell'Art.2 del DM 1404/68, si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

7.18 - Fascia di rispetto

È la zona in adiacenza al limite stradale sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di scavi, costruzioni, recinzioni, depositi e simili, salvo specifiche e motivate autorizzazioni da parte del Consorzio ASI.

ART.8 Prescrizioni

8.1- Recinzioni

Le recinzioni per la delimitazione dei singoli lotti dovranno avere altezza massima pari a 3 m fuori terra, salvo diversa prescrizione per esigenze particolari.

Tali elementi, per le parti prospicienti la viabilità, dovranno essere permeabili alla vista (sono consentite parti non permeabili alla vista con altezza massima di 1 m), ed eventualmente decorati e/o sostituiti con barriere a verde di essenze vegetali autoctone; saranno cieche sugli altri lati per un'altezza non inferiore a quanto previsto dal Codice Civile. In fase esecutiva va redatto un progetto coordinato dei fronti stradali tra i vari assegnatari.

Dovrà essere previsto opportuno arretramento in conformità alla viabilità di Piano a servizio dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 8.3 e 8.4.3.

8.2 - Piantumazione aree a verde

La superficie del lotto destinata in progetto a verde (Vr) dovrà essere piantumata con piante di alto fusto (H> 2,0 m), una ogni 30 mq, dislocate prevalentemente nelle zone perimetrali del lotto ed in special modo sui fronti stradali.

Inoltre dovranno essere salvaguardate le essenze arboree presenti nel lotto mediante reimpianto, ove possibile, delle stesse nelle aree a verde di cui innanzi.

8.3 - Utilizzo arretramenti stradali

Gli spazi risultanti dagli arretramenti delle recinzioni sui fronti stradali devono essere sistemati e mantenuti a verde e/o a parcheggio dalle ditte assegnatarie o proprietarie previa delimitazione del confine verso strada con elementi visibili fissi (verde, cordonature, ecc.).

Tali spazi potranno essere utilizzati dal Consorzio per l'allocazione di strade complanari e/o di servizio alla viabilità principale e di accesso ai lotti, per l'installazione di impianti, attrezzature e canalizzazioni di servizio, per la creazione di piste ciclabili o per piazzali occorrenti alle fermate dei mezzi pubblici.

In tale aree potranno essere allocate inoltre le cabine di trasformazione per l'energia elettrica o di depressurizzazione per il gas metano previa specifica autorizzazione da parte del Consorzio.

8.4 - Distanze

Nella edificazione si dovranno rispettare le seguenti distanze:

8.4.1 – Dc

Distanza dai confini tra i lotti

La distanza minima dei fabbricati dai confini tra i lotti, Dc, è pari all'altezza H del fabbricato e in ogni caso minimo 6,0 m, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3,00 m rispetto al profilo principale dell'edificio).

La edificazione sul confine è consentita in caso di preesistenze adiacenti poste sul medesimo confine limitatamente alla parte in aderenza e rispettandone i limiti di altezza, sempreché tali preesistenze risultino regolarmente autorizzate.

La distanza può essere nulla anche in caso di cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica o di depressurizzazione del gas, di guardiole di ingresso e di Volumi Tecnici - come definiti dal punto 7.11.1 - se di altezza H minore o pari all'altezza della recinzione. Per le stesse strutture in caso di distacco dal confine la edificazione è consentita a distanze anche inferiori ai 6,0 m purché maggiori o uguali ad H/2, fermo restando i limiti derivanti da norme superiori di settore, sanitarie o di sicurezza, e fatti salvi i diritti di terzi.

La edificazione di fabbricati a distanza nulla o inferiore rispetto a quanto prefato sarà possibile in caso di accordo non revocabile tra i confinanti, motivata autorizzazione da parte dell'Ente, salvaguardia di norme superiori di settore, sanitarie o di sicurezza, e fatti salvi i diritti di terzi.

8.4.2 - Distanza tra fabbricati - Df

La distanza tra fabbricati, Df, è pari alla somma delle altezze H1 e H2 (altezze dei fabbricati) e comunque con un distacco minimo di 10 m con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3,00 m rispetto al profilo principale dell'edificio).

La edificazione di fabbricati a distanza nulla o inferiore rispetto a quanto prefato sarà possibile in caso di accordo non revocabile tra i confinanti, motivata autorizzazione da parte dell'Ente, salvaguardia di norme superiori di settore, sanitarie o di sicurezza, e fatti salvi i diritti di terzi.

8.4.2.1 - Dfl

Distanza tra fabbricati all'interno del singolo lotto

La distanza Dfl tra fabbricati all'interno del singolo lotto ovvero tra fabbricati in sub lotti diversi - definiti dagli Uffici dell'Ente in fase di assegnazione o autorizzazione, derivanti da un unico lotto e serviti da strade non di Piano - è pari alla semisomma delle altezze H1 e H2 (altezze dei fabbricati) e comunque con un distacco minimo di 6 m, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,20 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3,00 m rispetto al profilo principale dell'edificio), eventuali corpi di collegamento sospesi o in quota (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio).

In caso di fabbricati ricadenti in sublotti diversi, la edificazione a distanza nulla o inferiore rispetto a quanto prefato sarà possibile in caso di accordo non revocabile tra i confinanti, motivata autorizzazione da parte dell'Ente, salvaguardia di norme superiori di settore, sanitarie o di sicurezza, e fatti salvi i diritti di terzi.

8.4.3 - Distanza dalla strada - Ds

La distanza delle recinzioni dei lotti dal ciglio stradale di una viabilità di Piano, adiacente o prossimo al limite di proprietà, deve essere pari a m 6.

In caso di sub lotti - definiti dagli Uffici dell'Ente in fase di assegnazione o autorizzazione, derivanti da un unico lotto e serviti da strade non di Piano - le recinzioni potranno essere realizzate sul limite lotto o a distanze minori di 6 m con uniformità, fatto salvo quanto previsto al punto 8.11.

Gli arretramenti potranno rientrare nel computo delle aree a parcheggio e/o a verde.

La sistemazione a verde o a parcheggio sarà a cura e spese dei frontisti e gli accessi carrabili dovranno avere le stesse caratteristiche tecniche della viabilità di accesso.

Nelle aree di arretramento potranno essere allocate le cabine di trasformazione per l'energia elettrica o di depressurizzazione per il gas metano previa specifica autorizzazione da parte del Consorzio.

La distanza dal ciglio stradale degli edifici deve essere pari all'altezza H del fabbricato, con un minimo di 6 m, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3 m rispetto al profilo principale dell'edificio).

Per i Volumi Tecnici, come definiti dal punto 7.11.1, la edificazione rispetto al ciglio stradale è consentita a distanze maggiori o uguali ad H mezzi, con un minimo di 6 m, fermo restando i limiti derivanti da norme superiori di settore, sanitarie o di sicurezza, e fatti salvi i diritti di terzi.

8.4.4 – DRF

Distanza dal Raccordo Ferroviario Consortile

Ai sensi dell'art. 51 del DPR 753 del 11.07.1980 e s.m. ed i. la distanza delle recinzioni dei lotti dal Raccordo Ferroviario Consortile deve essere non inferiore a 6 m dal lembo esterno del binario più vicino, mentre la distanza di qualunque altro manufatto dallo stesso Raccordo deve essere non inferiore a 6+H m misurati dal lembo esterno del binario più vicino, dove H è l'altezza del manufatto ai sensi del punto 7.10.

8.5

Il Consorzio si riserva di realizzare, oltre che nelle fasce di rispetto sui fronti stradali, nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici e da impianti, rispettivamente condutture per acquedotti, gasdotti, fognature, elettrodotti ed altre canalizzazioni impiantistiche con esclusione di ogni indennità dovuta all'acquirente.

8.6

Il Consorzio procederà alla suddivisione in lotti o sub lotti dei suoli disponibili, sulla base delle richieste pervenute e delle caratteristiche delle iniziative, redigendo, all'occorrenza, un Piano di Utilizzo con l'indicazione dei criteri di realizzazione delle opere di infrastrutturazione a rete mancanti.

8.6.1

Il Consorzio, sulla base del Piano di Utilizzo di cui al punto precedente, assegnerà alle imprese richiedenti lotti di superficie commisurata alle loro esigenze attuali ovvero in base ad un programma di successivo ampliamento, i cui termini dovranno essere stabiliti e riportati in una apposita convenzione tra gli imprenditori e il Consorzio all'atto di assegnazione del lotto di terreno; tale assegnazione è sempre comunque condizionata all'ottenimento delle apposite autorizzazioni e/o nulla osta, se ed in quanto previste da leggi, normative o piani di settore.

Le modalità di assegnazione sono contenute nel Regolamento di Gestione Suoli vigente.

Qualsiasi successivo frazionamento catastale del lotto così assegnato dovrà ottenere il nulla osta Consortile, nel rispetto del vigente Regolamento di Gestione Suoli, prima della presentazione al Comune per le approvazioni di rito.

8.7

Nelle depressioni naturali (lame, fossi, ecc.) è fatto divieto di realizzare manufatti di qualsiasi natura ed opere di sistemazione esterna che alterino il profilo naturale e creino ostacolo al regolare deflusso delle acque.

8.8 - Parcheggi

Nel dimensionamento dei parcheggi vanno fatti salvi i limiti minimi previsti dalle vigenti disposizioni in materia, per le singole tipologie d'uso.

8.9 – Tettoie e pensiline

Le tettoie e le pensiline, aperte su tre lati - *per tutta la loro altezza e con un distacco minimo di 2 m rispetto ad altri manufatti contermini* - possono essere realizzate in aderenza alla recinzione qualora di altezza pari o inferiore alla recinzione stessa. In caso di distacco dal confine la distanza minima dal confine è da verificare puntualmente mantenendo il rapporto 1:1 con l'altezza.

Queste non vanno considerate, qualora rispettano le condizioni di cui al comma precedente, ai fini della distanza tra i fabbricati e, nella misura non eccedente il 15% della superficie coperta massima autorizzabile, nella verifica del rapporto di copertura Rc.

8.10 - Classificazione degli usi

Le varie categorie di uso sotto elencate, rappresentano le destinazioni d'uso che - per quanto possibile - dovranno essere utilizzate in sede di richiesta di assegnazione e di progetto edilizio per il rilascio della concessione:

- Verde di uso pubblico e di arredo attrezzato;
- Spazi destinati alla produzione;
- Uffici connessi alla produzione;
- Aree coperte o scoperte di deposito e stoccaggio;
- Spazi commerciali connessi alla produzione;
- Spazi espositivi connessi alla produzione;
- Spazi commerciali e per la media e grande distribuzione;
- Garage e depositi interrati;
- Garage e depositi fuori terra;
- Piazzali di parcheggio privati;

- Piazzali di parcheggio privato ad uso pubblico;
- Verde privato;
- Strutture di manutenzione e gestione;
- Strutture di trattamento fonti rinnovabili;
- Strutture di trattamento dati e comunicazioni;
- Centro congressi e affini;
- Centro medico sanitario e affini;
- Centri scolastici e di formazione;
- Sportelli bancari e affini;
- Servizi e depositi carburanti e oli minerali;
- Uffici del terziario e del quaternario;
- Negozi di prima necessità;
- Attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio;
- Bar, caffè, gelaterie, e pasticcerie, intese come produzione e vendita;
- Food & beverage center;
- Chioschi;
- Ristoranti, tavole calde, pizzerie;
- Spazi ed edifici per la logistica;
- Alberghi, motel, residenze temporanee;
- Residenziale unifamiliare;
- Guardianie, portinerie, foresterie e receptions.

8.11 - Recinzioni

Tutte le aree in assegnazione dovranno essere opportunamente recintate con sistemi che garantiscano il decoro generale: non sono ammesse murature rustiche o recinzioni precarie. Va garantita l'omogeneità dei fronti, il cui controllo è demandato agli Uffici del Consorzio.

L'istante dovrà segnalare, in sede di progetto del sistema di recinzione, le preesistenze limitrofe in modo da poter rendere esplicita la scelta e le condizioni di compatibilità con l'esistente.

I cancelli di accesso ai lotti dovranno essere coordinati con il sistema di recinzione.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO

ART. 9

Aree destinate alla produzione di beni e servizi

9.1 – Aree produttive

Aree per insediamenti produttivi

Sono le aree destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, di servizi e di commercio), comprensivi dell'abitazione del titolare e/o del custode, nonché degli uffici e/o altre strutture edilizie, purché direttamente collegati allo svolgimento dell'attività aziendale.

Per l'attività di edificazione, si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 8, con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

Le: lotto edificabile quello determinato in sede di assegnazione o di autorizzazione all'utilizzo in proprio da parte del Consorzio;

Rc: rapporto di copertura max il 50% del lotto;

Uf: indice di utilizzazione fondiaria 0,7 mq/mq;

P: 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici; 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per $h_{max} = 3,30$ m) per i volumi diversamente destinati;

Vr: min. 10% del lotto;

P+Vr: 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di piano delle costruzioni ad uso collettivo (attività aperte al pubblico: strutture ricettive, ristoranti, bar, attività commerciali, direzionali, uffici ...) di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio (ex art. 5 del d.m. 1444/68) oltre alla quantità di P di cui alla legge 122/89.

Per i lotti con edifici a carattere industriale o artigianale, ancorché dismessi, é consentita la sola riconversione produttiva senza variazione della destinazione originaria. Tale vincolo vale anche per eventuali lotti liberi da fabbricati rivenienti da frazionamento dei lotti di cui innanzi, se operato ad iniziativa di privati.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme di cui al presente punto 9.1, sono consentiti nei lotti che non accedono direttamente alla S.S. 96.

9.1.1 – Aree Artigianali

Aree per insediamenti artigianali

All'interno delle aree produttive sono individuate le aree della Zona Artigianale, per le quali valgono, oltre alle destinazioni d'uso previste al primo comma del presente articolo, le prescrizioni generali di cui all'art. 8 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

Le: lotto edificabile quello determinato in sede di assegnazione o di autorizzazione all'utilizzo in proprio da parte del Consorzio;

Rc: rapporto di copertura max il 60% lotto;

Uf: indice di utilizzazione fondiaria 0,7mq/mq;

P: 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici; 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per hmax = 3,30 m) per i volumi diversamente destinati;

Vr: secondo quanto previsto al punto 8.2;

P+Vr: 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di piano delle costruzioni ad uso collettivo (attività aperte al pubblico: strutture ricettive, ristoranti, bar, attività commerciali, direzionali, uffici ...) di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio (ex art. 5 del d.m. 1444/68) oltre alla quantità di P di cui alla legge 122/89.

Dc: nulla o, in caso di distacco, pari ad H mezzi con un minimo di 5,0 m, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3,00 m rispetto al profilo principale dell'edificio).

Df: nulla o pari alla semisomma delle altezze H1 e H2 (altezze dei fabbricati) e comunque con un distacco minimo di 10 m, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3,00 m rispetto al profilo principale dell'edificio).

Ds: pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5.0 m con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda (fino a 1,50 m rispetto al profilo principale dell'edificio), scale aperte su tre lati (fino a 3,00 m rispetto al profilo principale dell'edificio).

Nei lotti della zona artigianale le recinzioni dovranno essere realizzate sul limite del lotto e fatto salvo quanto previsto al punto 8.11.

9.2 - Aree B.1 - Aree a Servizi

Aree per servizi di interesse collettivo e per attrezzature tecnologiche

Sono le aree destinate ad insediamenti per servizi pubblici e di interesse pubblico, edifici del Consorzio ASI e di altri enti pubblici, attrezzature tecnologiche, centri per la didattica e la ricerca.

Per tali aree si applicano le prescrizioni generali di cui all'art.8 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

Iff: indice volumetrico di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq;

Rc: Rapporto di copertura max il 50% del lotto;

H: altezza massima 15,0 m;

P: 10% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano delle costruzioni ad uso collettivo (attività aperte al pubblico: strutture ricettive, ristoranti, bar, attività commerciali, direzionali, uffici ...), oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici; 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per $h_{max} = 3,30$ m) per i volumi diversamente destinati;

Vr: minimo 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano delle costruzioni ad uso collettivo (attività aperte al pubblico: strutture ricettive, ristoranti, bar, attività commerciali, direzionali, uffici ...);

Le aree libere, anche a seguito di demolizioni totali o parziali, o rivenienti da frazionamento dei lotti edificati possono essere utilizzate come "aree per insediamenti produttivi" di cui all'art. 9, punto 9.1, e sono soggette alle relative norme.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme di cui al presente punto 9.2, sono consentiti nei lotti che non accedono direttamente alla S.S. 96.

9.3 - aree B.4

Aree miste di completamento

Sono le aree occupate da attività produttive e a servizi di interesse collettivo e per attrezzature tecnologiche, già esistenti.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione (ai sensi dell'art. 31 della legge 457/78 e s.m. e i.) nell'ambito delle destinazioni ammesse e nel rispetto delle norme dell'art. 9 punto 9.1 e punto 9.2.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme suddette, sono consentiti nei lotti che non accedono direttamente alla S.S. 96.

ART. 10 Aree per le infrastrutture

10.1 Aree per la viabilità, per il parcheggio, la sosta e la manovra dei mezzi pubblici e privati

Sono le aree destinate alla viabilità, al parcheggio, la sosta e la manovra dei mezzi pubblici e privati secondo le indicazioni del piano.

10.2 – aree B.2 - Aree di rispetto

Sono le aree a protezione di strade, svincoli stradali, di opere e di canalizzazione, di approvvigionamento energetico, ecc.

In tali aree si deve provvedere al mantenimento delle alberature esistenti, alla piantumazione di nuove piante e alla sistemazione a parcheggio, a verde, consentendo la installazione di cartelli segnaletici, pensiline per i servizi automobilistici, tensostrutture espositive ecc. e comunque a carattere provvisorio.

10.3 – aree B.3

Aree per verde attrezzato

Sono le aree destinate alla realizzazione di impianti per attività sportive, ricreative e/o per il tempo libero, culturali e/o di spettacolo, esposizioni, mostre e/o convegni ed annessi servizi (sanitari, ambulatoriali, igienici) ed uffici.

Sono consentite eventuali attività commerciali legate alle destinazioni della zona (bar, tavola calda, shopping center) la cui superficie totale deve rientrare nel limite massimo del 30% delle superfici edilizie di progetto, fatto salvo comunque il rispetto della legislazione vigente nel campo.

Per tali aree sono previste le prescrizioni generali di cui all'art. 8 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

Iff: indice di fabbricabilità fondiaria 0,8 mc/mq utilizzandosi per il calcolo del volume edificabile l'altezza virtuale di 3,30 m e la superficie lorda di pavimento del piano avente Sp maggiore;

Rc: Rapporto di copertura max il 35% del lotto;

H: massimo 25,00 m

P: 15% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano delle costruzioni ad uso collettivo (attività aperte al pubblico: strutture ricettive, ristoranti, bar, attività commerciali, direzionali, uffici ...), oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici; 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per $h_{max} = 3,30$ m) per i volumi diversamente destinati;

Vr: minimo il 40% del lotto, con il mantenimento delle alberature esistenti, nel rispetto dell'indice di piantumazione di un albero ogni 20 mq di superficie a verde.

Il volume relativo a coperture leggere a membrana (di tipo pressostatico o con strutture di sostegno reticolari o in legno lamellare e teli impermeabili) è escluso dal computo dell'Iff, nel rispetto di tutti gli altri parametri.

Sono consentite attività florovivaistiche con annessa commercializzazione dei prodotti ed attività di commercio all'aperto di veicoli, macchine, macchinari e prodotti finiti sfusi. Le annesse strutture edilizie dovranno rispettare le prescrizioni generali di cui all'art. 8 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

Rc: Rapporto di copertura max il 10% del lotto;

H: massimo 3,50 m

P: 15% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano delle costruzioni ad uso collettivo (attività aperte al pubblico: strutture ricettive, ristoranti, bar, attività commerciali, direzionali, uffici ...), oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici; 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per $h_{max} = 3,30$ m) per i volumi diversamente destinati;

Vr: minimo il 60% del lotto, con il mantenimento delle alberature esistenti, nel rispetto dell'indice di piantumazione di un albero ogni 20 mq di superficie a verde.

Le merci oggetto dell'attività non potranno avere superfici continue di ingombro superiori a mq 50, e, se posizionate su vari livelli, non potranno superare l'altezza di m 3,50.

Eventuali serre e strutture a membrana o comunque "leggere" non potranno coprire superfici superiori al 30% della superficie del lotto.

E' ammessa la costruzione di un alloggio di servizio, in rapporto alla destinazione d'uso.

In tali aree la prescrizione di divieto di cui al punto 8.7 sarà derogabile in presenza di uno studio idrogeologico e di sistemazione dell'intera maglia, redatto e/o approvato dal Consorzio.

10.4 – aree B.3.1

Parco Urbano

Sono le aree destinate alla realizzazione di aree a verde pubblico eventualmente attrezzate con impianti per attività ricreative, culturali, sportive e del tempo libero a uso pubblico.

Gli interventi in tali aree possono essere effettuati ad iniziativa esclusiva del Consorzio previo piano di utilizzo atto ad individuare specifiche norme di attuazione in funzione della destinazione prevalente e delle caratteristiche intrinseche delle singole aree o parti di esse.

ART. 11

Edifici soggetti a recupero

Gli edifici ricadenti nel perimetro dell'Agglomerato Industriale soggetti a vincoli di cui alle leggi vigenti, che rappresentano testimonianza di carattere culturale nel campo della tradizione edilizia industriale e rurale, possono essere soggetti a manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e restauro finalizzati ad recupero funzionale, nello spirito della conservazione e della nuova collocazione nel contesto industriale.

Sono ammesse, fatte salve le preesistenti destinazioni, attività connesse con i servizi per l'industria, con lo sport e il tempo libero, con l'assistenza sociale, ecc..

Le aree di pertinenza degli edifici potranno essere sistemate a verde attrezzato, secondo le norme di cui al punto 10.3.

ART. 12

Pubblici esercizi e strutture per servizi sociali, socio-assistenziali e socio-sanitarie

La realizzazione di strutture ricettive, ristoranti e bar è consentita in tutte le zone, con esclusione delle aree B.2, nel rispetto degli indici delle stesse, ed a condizione che il percorso più breve che le separa da iniziative analoghe presenti o programmate nell'agglomerato sia superiore a 2 Km per le prime e 0,5 Km per i ristoranti e i bar.

In particolare per le strutture ricettive l'analogia va intesa nell'ambito delle fasce di seguito riportate:

- fino a 30 stanze;
- da 30 a 100 stanze;
- oltre 100 stanze.

E' anche ammessa, e non costituisce vincolo di distanza, nell'ambito delle singole iniziative, così come consentite nella varie zone, la destinazione di parte delle stesse a ricovero ed accoglienza (foresteria) e ristoro (mensa, bar, self-service, ristorante) a disposizione dei soli fruitori delle stesse.

La realizzazione di strutture per servizi sociali, socio-assistenziali e socio-sanitarie, su iniziativa del Consorzio anche in collaborazione con altri Enti Pubblici e/o "organismi no profit", è consentita in tutte le zone nel rispetto degli indici delle stesse, con le prescrizioni generali di cui all'art. 8 e con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

Iff: indice di fabbricabilità fondiaria 0,8 mc/mq utilizzandosi per il calcolo del volume edificabile l'altezza virtuale di 3,30 m e la superficie lorda di pavimento del piano avente Sp maggiore;

H: massimo 10,00 m

Rc: Rapporto di copertura max il 35% del lotto;

P: 15% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di piano delle costruzioni ad uso collettivo (attività aperte al pubblico: strutture ricettive, ristoranti, bar, attività commerciali, direzionali, uffici ...), oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici; 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per $h_{max} = 3,30$ m) per i volumi diversamente destinati;

Vr: minimo il 40% del lotto, con il mantenimento delle alberature esistenti, nel rispetto dell'indice di piantumazione di un albero ogni 20 mq di superficie a verde.

Il volume relativo a coperture leggere a membrana (di tipo pressostatico o con strutture di sostegno reticolari o in legno lamellare e teli impermeabili) è escluso dal computo dell'Iff, nel rispetto di tutti gli altri parametri.

ART. 13

Impianti per la vendita di carburanti

In tutte le aree, comunque zonizzate, è ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 8 e con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

lotto minimo: 1.500 mq;

lotto massimo: 10.000 mq;

Rc: rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione delle pensiline destinate alla copertura degli impianti di erogazione);

Uf: indice di utilizzazione fondiaria 0,10 mq/mq;

Ds: secondo quanto previsto dal codice della strada.

Vr: min 20% del lotto per i lotti fino a 3.000 mq; per i lotti superiori a 3.000 mq si aggiunge il 50% per la superficie eccedente i 3.000 mq.

Nell'ambito della superficie coperta consentita, è possibile anettere agli impianti le seguenti attività: bar (max 100 mq), tavola calda (max 200 mq), motel (max 400 mq), attività commerciali (max 50 mq), officine e lavaggi per veicoli.

ART. 14

Impianti di produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili

La realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica di cui all'art.2 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 387/2003 del 29.12.2003 e s.m.i., è consentita in tutte le zone nel rispetto degli indici delle stesse, mentre quelli di cui al comma 1 lettere b), d) sono consentiti solo in *Aree per insediamenti produttivi* di cui all'art. 9 punto 9.1.

TITOLO IV

Norme transitorie e finali

ART. 15

E' fatto salvo tutto quanto validamente concesso prima della data di approvazione della presente Variante.

ART. 16

A partire dalla data di adozione della Variante da parte del Consorzio, le misure di salvaguardia devono essere applicate dai Sindaci dei Comuni di Bari, Bitonto e Modugno, come previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Modugno, 20 dicembre 2007

ELENCO ELABORATI

TAV. 1 – RELAZIONE TECNICA
TAV. 2 – STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – 1:5000
TAV. 3 – ZONIZZAZIONE E NUOVA VIABILITA' – 1:5000
TAV. 4 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE