



Settore III - Territorio

## **Nuovo Piano per Insediamenti Produttivi in Ampliamento**

Progettisti:

ing. Flavio Mastropasqua

arch. Maria Gerolama Altomare

Rilievi in sito:

geom. Giuseppe Introna

Geologo:

dott. Mauro Palombella

Redattore Relazione Preliminare Ambientale:

ing. Michele de Pinto

Responsabile Unico del Procedimento

ing. Alessandro Binetti

Tecnico del Settore Territorio:

geom. Luciano Mezzina

Supporto Ufficio di Pianificazione:

ing. Mario Emilio de Gennaro

geom. Alessandro de Robertis

**Relazione Tecnica Illustrativa**

**A**

Marzo 2020

l'Assessore all'Urbanistica

Pietro Mastropasqua

il Sindaco

Tommaso Minervini

## Indice

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO .....	3
2. SITUAZIONE IDROLOGICA, IDRAULICA E MORFOLOGICA.....	4
3. ELEMENTI PROGETTUALI.....	6
4. AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	9
5. AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	10
6. MATERIALI DA COSTRUZIONE E DEFINIZIONI CROMATICHE .....	10
7. IMPEGNO FINANZIARIO .....	11

## 1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La presente Relazione si riferisce alla redazione del Nuovo Piano degli insediamenti Produttivi in Ampliamento (*P.I.P.4*) in espletamento dell'incarico professionale affidato con Determinazione Dirigenziale n.1438 del 2 dicembre 2019.

La superficie oggetto di pianificazione comprende due **Aree** distinte, indicate nella Tav.03 con gli indici **1** (152.141,03 mq) e **2** (44.407,71 mq), aventi superficie territoriale complessiva pari a 196.548,74 mq. Le suddette aree ricadono in Zona D/1N di cui alla Variante al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°489 del 31/03/2005. Esse non risultano contigue per effetto dei vincoli del PPTR e del PAI come si evince dalle Tavv. 02a, 02b, 02c e 02d che individuano i fattori di criticità della Zona D/1N. Tuttavia la futura realizzazione dell'Opera di Mitigazione (cfr. Tav.04) consentirà la bonifica delle aree a diversa pericolosità idraulica e, di conseguenza, la possibilità di un ulteriore ampliamento del PIP.

La sistemazione urbanistica delle due **Aree** prevede per l'**Area 1** la distinzione in *sub. A* e *sub. B*, separate dalla prevista Opera di Mitigazione e da Verde in eccesso di Standard, invece per l'**Area 2** la distinzione in *sub. C* e *Superfici destinate agli Standards*, come previsto dall'ex art.5 del D.M. 1444/1968 (St1: parcheggio pubblico, St2: attività collettive, St3: verde pubblico).

Il Piano, per l'Area 1 si estende su aree extraurbane contigue all'insediamento produttivo esistente per cui coinvolge la realizzazione di nuove aree con l'integrazione a quella già esistente, per l'Area 2, invece, si impianta su un'area extraurbana disgiunta dall'insediamento produttivo esistente da cui la molteplicità di problematiche da affrontare e di soluzioni da analizzare.

Il sub. A è composto da Lotti per nuovi insediamenti (A1 – A2) e da Lotti di possibile ampliamento di quelli esistenti (A3 – A4). Questo sub. è attraversato da un asse viario, indicato nella Tav.04 come *Viabilità Principale*, che divide ulteriormente la regione su cui insistono i Lotti in sub. A rendendo possibile l'accesso dall'asse stradale principale ai Lotti A1 ed A2.

Il sub. B è costituito da n°13 Lotti di ampia superficie ed è anch'esso caratterizzato dalla penetrazione dell'asse stradale principale, *Viabilità Principale*, che interessa il sub. A, oltre che da un asse stradale, anch'essa *Principale*, tra i Lotti B7 – B8 – B9 e B11 - B12 – B13. Completa la viabilità ad Ovest del sub. B un ulteriore tratto di *Viabilità Principale*, derivante dall'ampliamento della Strada Vicinale Scorbeto.

Il sub. C è composto da n°6 Lotti, di superficie inferiore a quelli dei subb. A e B, delimitati da una strada derivante dall'ampliamento della Strada Vicinale Fondo Favale, indicate nella Tav.04 come *Viabilità Principale*, nonché una di penetrazione, *Viabilità Secondaria*, fra i suddetti Lotti.

In sintesi la viabilità prevede due tipologie di strade (Tav. 04) di sezione complessiva pari a 22m (*Tipo 1*) e pari 20m (*Tipo 2*); entrambe le tipologie ospitano parcheggi in sede viaria extra standards.

A ridosso Sud della prevista Opera di Mitigazione è prevista una fascia di *Verde urbano in eccesso di standard* che limita gli effetti della presenza della stessa sull'urbanizzazione dell'area.

In merito alla forma dei Lotti occorre precisare che i criteri ormai consolidati di progettazione delle aree produttive individuano nella conformazione di lotti - e quindi nella tipologia insediativa - uno dei fattori principali che influenzano il costo finale delle realizzazioni. La forma del Lotto che tende a massimizzare la superficie coperta e a minimizzare il costo di urbanizzazione è quella rettangolare, che ha il lato affacciato sulla strada di principale e la profondità laterale in rapporto definito. Tali proporzioni inducono ad una riduzione dell'incidenza dello sviluppo delle reti tecnologiche od infrastrutturali al servizio di ciascun edificio. Per cui, più il Lotto è piccolo più alti sono i costi di urbanizzazione.

Il verde all'interno della nuova area P.I.P. assume particolare rilievo sia nell'organizzazione degli spazi interni all'area che per il suo inserimento paesaggistico.

È doveroso precisare che, ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale n°42 del 13/09/'19 e quindi della possibilità di accorpate ed assegnare ad un unico operatore più Lotti, qualora strade o tratti di strade perdessero la loro funzione di distribuzione, la sede delle stesse potrà essere inglobata nelle aree fondiarie e quindi assegnata ai richiedenti.

## **2. SITUAZIONE IDROLOGICA, IDRAULICA E MORFOLOGICA**

L'area interessata dal Nuovo Piano per Insediamenti Produttivi in Ampliamento rientra in un dominio geologico, in cui sono presenti terrazzi marini plio-pleistocenici , posti a quote diverse e subparalleli alla linea di costa oltre a numerosi solchi erosivi chiamati "Lame" testimonianza di paleoalvei riattivabili in casi di eventi meteorici eccezionali.

I caratteri geomorfologici dell'area in esame vanno letti nel contesto generale del paesaggio a cui appartengono: **"Il Paesaggio carsico pugliese"**.

Le Murge corrispondono ad un esteso altopiano allungato in direzione NW-SE avente la superficie sommitale caratterizzata da un susseguirsi di dossi e depressioni di origine carsica. Ai margini del rilievo murgiano si distinguono i piani allungati parallelamente alla costa corrispondenti ad una serie di **terrazzi marini** dei quali alcuni sono distinguibili nel territorio di Molfetta.

In un paesaggio carsico **l'idrologia** del territorio è caratterizzata dall'assenza di corsi d'acqua superficiale. Infatti, la costituzione litologica del substrato non consente la presenza di corsi d'acqua perenni, tuttavia nel territorio murgiano solchi erosivi, in pratica corrispondenti a valli morte, sono numerosi e costituiscono un reticolo assai denso, che a luoghi presenta una evidente gerarchizzazione. Nel territorio di Molfetta si riconoscono alcuni di questi, localmente chiamati "lame".

**Le lame** costiere sono delle incisioni dal fondo piatto e dai fianchi subverticali, giungono fino al mare seguendo un percorso perlopiù perpendicolare alla linea di costa da SW a NE, che a luoghi mostrano brusche variazioni di direzione o andamento meandriforme. Le più estese presenti nel territorio di Molfetta hanno origine all'altezza dei comuni di Terlizzi e Ruvo di Puglia .

Esse, individuatesi in tempi remoti, sono attualmente inattive per la maggior parte dei mesi dell'anno. Comunque costituiscono le naturali linee di impluvio e pertanto possono convogliare notevoli quantità di acqua durante i periodi di intensa piovosità, causando notevoli danni e disagi. A tale riguardo si ricorda L'evento pluviometrico che ha interessato principalmente i comuni di Ruvo di Puglia, Corato, Molfetta, Terlizzi, e Bisceglie nel luglio 2016 durante il quale le piogge hanno fatto registrare cumulati di circa 100 mm alla stazione di Ruvo di Puglia, 60 mm a Bisceglie, 50 mm a Corato e in particolare ha interessato le lame Marcinase, Savorelli, Dell'Aglio che hanno causato allagamenti diffusi, cedimento di muri di sostegno e interruzioni della viabilità, con notevoli disagi per la popolazione e danni alle aziende. Come si legge nel Report d'evento stilato dalla Sezione di Protezione Civile della Regione Puglia, L'analisi dell'evento ha messo in evidenza che le precipitazioni cadute a Ruvo di Puglia hanno tempi di ritorno mediamente compresi tra 50 e 100 anni. Pertanto, sotto il profilo della Protezione Civile, l'area oggetto di studio è considerata, sotto il profilo idraulico, a minor sostenibilità ambientale, ed è oggetto di un intervento di mitigazione idraulica strutturale allo scopo di rendere più sicura la Zona industriale di Molfetta.

L'area interessata dal Nuovo Piano per Insediamenti Produttivi in Ampliamento è suddivisa in un'area "A-B" e una "C".

l'area "A-B" è compresa fra la "lama Calamita che più a valle assume il nome di Lama Marcinase ad Ovest e la Lama Scorbeto a Est; mentre l'Area "C" è compresa fra la "Lama Scorbeto" a Ovest e la "Lama del Pulo" ad Est.

Il reticolo idrografico presente in questa zona è stato analizzato e studiato dall'Autorità di Bacino della Puglia da un punto di vista di Pericolosità idraulica. Pertanto, nel Piano di Bacino Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) sono state perimetrate le aree di pericolosità idraulica riguardanti tali lame. Dall'analisi delle aree perimetrate nel PAI risulta che L'area "C" confina con tali Perimetrazioni di pericolosità idraulica senza intersecarle, mentre l'area "A-B", ricade parzialmente all'interno di aree a Bassa Pericolosità Idraulica del Piano per l'Assetto idrogeologico della Regione Puglia, pertanto in tali aree si potranno realizzare solo interventi che rispettano l'Art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. Puglia.

### **3. ELEMENTI PROGETTUALI**

Il Piano si estende su due aree extraurbane di cui una contigua all'insediamento produttivo esistente ed una invece isolata; coinvolge quindi la realizzazione di due nuove aree con l'integrazione ad altra già esistente, da cui la molteplicità di problematiche da affrontare e di soluzioni da analizzare.

Le superfici fondiarie contenute nel perimetro del Piano sono quelle di seguito elencate.

1. Superfici destinate alle aziende per la realizzazione di laboratori, officine, depositi, magazzini, locali per uffici ed esposizioni, abitazione per l'assegnatario o per l'eventuale custode.

2. Superfici per opere di urbanizzazione primaria comprendenti le aree destinate alle seguenti opere:

*a) strade a servizio degli insediamenti*

*b) spazi di sosta e parcheggio pubblico*

*c) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono*

*d) pubblica illuminazione*

*e) reti di raccolta delle acque piovane nonché aree per il trattamento e lo smaltimento delle stesse.*

3. Superfici per opere di urbanizzazione secondaria comprendenti le aree destinate alle seguenti opere:

*a) attrezzature collettive, attrezzature amministrative e commerciali, servizi di ristoro e in generale, posti al servizio degli impianti produttivi*

*b) spazi per attività collettive e sportive*

*c) spazi per il verde pubblico attrezzato*

4. Superfici destinate alla prevista Opera di Mitigazione del rischio idraulico.

**Il progetto si compone dei seguenti elaborati:**

- A Relazione Tecnica Illustrativa
  - B Norme Tecniche d'Attuazione
  - C Relazione Paesaggistica
  - D Relazione Finanziaria - Stima dei costi per l'attuazione del Piano
  - E Schema di Convenzione
  - F Relazione preliminare ambientale
  - G Relazione geologica
  - H Relazione idrogeologica
  - I Relazione sul rischio da gas radon
- 
- Tav. 01 Inquadramento territoriale
  - Tav. 02a PPTR. Componenti geomorfologiche
  - Tav. 02b PPTR. Componenti idrologiche
  - Tav. 02c PPTR. Componenti culturali insediative
  - Tav. 02d PAI. Aree a diversa pericolosità idraulica
  - Tav. 02e Aree a diversa pericolosità idraulica post intervento opera di mitigazione
  - Tav. 03 Rilievo delle aree interessate
  - Tav. 04 Sistemazione urbanistica
  - Tav. 05 Viabilità e sezioni stradali
  - Tav. 06 Planivolumetrico
  - Tav. 07 Tipi edilizi
  - Tav. 08 Impianti a rete: acque meteoriche
  - Tav. 09 Impianti a rete: acqua potabile
  - Tav. 10 Impianti a rete: fogna nera
  - Tav. 11 Impianti a rete: distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione
  - Tav. 12 Impianti a rete: rete telefonica
  - Tav. 13 Particelle da espropriare

**Gli indici e i parametri più significativi sono:**

**Indice di copertura:** max 50% (cinquantapercento) della superficie del lotto

**Indice di edificabilità fondiaria:**

Per le attività che realizzano manufatti corrispondenti alla tipologia del capannone industriale o ad essa assimilabile o della tipologia mista: massimo mq/mq 0,75;

Per gli insediamenti che utilizzeranno per la propria attività la tipologia della palazzina pluriplano: massimo mq/mq 1,5.

**Altezza massima:**

Fatta eccezione per i sylos e apparecchiature tecniche e di produzione di energia alternativa: m. 10,00.

**Distanze dai confini:** min m. 5,00.

**Distanza dal ciglio stradale:** min m. 10,00.

**Superficie territoriale totale: mq 196.548,74**

**Area 1: mq 152.141,03**

Area sub A: mq 21.236,57

Area sub B: mq 83.367,59

**Area 2: mq 44.407,71**

Area sub C: mq 15.591,97

**Superficie fondiaria privata totale per insediamenti produttivi: mq 120.196,13**

Superficie fondiaria privata Area 1 per insediamenti produttivi: mq 104.604,16

Superficie fondiaria privata Area 2 per insediamenti produttivi: mq 15.591,97

**Superficie a standard necessaria: mq 19.654,87**

Area per attrezzature comuni e sportive: mq 8.101,61

Parcheggi: mq 9.343,06

Verde pubblico attrezzato totale: mq 2.585,73

**Superficie a standard di progetto: mq 20.030,40**

**Verde in eccesso di standard: mq 9.629,98**

**Aree di raccolta e smaltimento acque meteoriche: mq 2.256,92**

In Area 1: mq 1.592,99

In Area 2: mq 663,93

**Viabilità: mq 30.872,45**

Viabilità Area 1: mq 22.751,08

Viabilità Area 2: mq 8.121,37

**Parcheggi in eccesso di standard: mq 1.839,41**

**Area Opera di mitigazione: mq 11.723,45**

#### **4. AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

L'Area 1 è suddivisa, in funzione della prevista realizzazione dell'Opera di Mitigazione, in due sub. Aree: sub. A, a Nord dell'opera di Mitigazione, e sub. B a Sud. Il collegamento fra i due subb. avverrà attraverso un sovra via sull'alveo.

L'Area 1 a Nord è stata suddivisa in Lotti fondiari di pezzatura differente, della superficie di circa 11.000 e 5.000 mq, con possibilità anche di assegnazione di Lotti, di circa 1.800 e 3.000 mq, in ampliamento degli esistenti. L'Area 1 a Sud invece è composta da Lotti di maggiore estensione, della superficie di circa 5.000 o di circa 7.000 mq, a piante pressoché omogenee eccezion fatta per i Lotti periferici posti a confine con l'irregolare delimitazione del sub..

L'Area 2 è stata, invece, suddivisa in Lotti fondiari di più piccola pezzatura. E' possibile assegnare Lotti da 2.500 mq quasi circa.

I criteri ormai consolidati di progettazione delle aree produttive individuano nella conformazione di Lotti, e quindi nella tipologia insediativa, uno dei fattori principali che influenzano il costo finale delle realizzazioni.

La forma del Lotto che tende a massimizzare la superficie coperta e a minimizzare il costo di urbanizzazione è quella rettangolare, che ha il lato affacciato sulla strada di principale e la profondità laterale in rapporto definito. Tali proporzioni inducono ad una riduzione dell'incidenza dello sviluppo delle reti tecnologiche od infrastrutturali al servizio di ciascun edificio. Per cui, più il Lotto è piccolo più alti sono i costi di urbanizzazione.

Altri fattori che devono influenzare, in misura consistente, la progettazione degli interventi sono la ricerca di ottimizzazione dell'accessibilità e la localizzazione dell'area produttiva all'interno del tessuto esistente, in riferimento sia alla vicinanza che al grado di integrazione dell'area con i tessuti adiacenti, siano essi a carattere produttivo o di interesse generale.

Con il P.I.P. si sono confermate le localizzazioni della variante al P.R.G.C., in coerenza con i criteri sopradescritti.

Lo sfruttamento della potenzialità edificatoria, prevista per ciascun lotto dovrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più convenienti considerando le prescrizioni urbanistiche e gli indirizzi di progettazione specifici.

## **5. AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti all'interno del P.I.P. sono state calcolate anche per rispettare lo standard previsto per legge (D.M. 1444/68 art.5) e quantificato nel 10% della St (superficie territoriale) del Piano.

Quest'ultimo è ripartito tra aree a parcheggio, verde pubblico attrezzato e aree per attività collettive.

Sono state individuate tre aree, in funzione dell'andamento morfologico del sito e di quello che sarà lo stato post operam delle viabilità, destinate alla raccolta, trattamento e smaltimento delle acque piovane precipitanti sulla viabilità del Piano.

Le aree a verde pubblico attrezzato saranno oggetto di studio e progetto esecutivo redatto dal Settore Territorio che tenga conto delle peculiarità del sito.

Il verde all'interno della nuova area P.I.P. assume particolare rilievo sia nell'organizzazione degli spazi interni all'area che per il suo inserimento paesaggistico.

Le aree per urbanizzazione secondaria potranno essere realizzate anche da imprenditori privati come previsto nelle N.T.A..

## **6. MATERIALI DA COSTRUZIONE E DEFINIZIONI CROMATICHE**

L'estetica e le caratteristiche fisiche dell'involucro degli edifici produttivi sono aspetti determinanti per l'identità dei fruitori del Piano; pertanto la progettazione delle facciate degli edifici porrà particolare attenzione alle scelte dei materiali che le connoteranno. Per garantire una maggiore integrazione degli edifici di nuova costruzione con l'ambiente in cui si inseriscono, saranno da prediligersi i rivestimenti di facciata naturali (pietre naturali locali), ovvero legati alla tradizione costruttiva del nostro territorio, soprattutto nel caso di realizzazione di facciate ventilate o nel caso in cui si prevedano basamenti rivestiti. Trattandosi di edifici molto più estesi nel senso planimetrico che altimetrico, l'illuminazione

sarà affidata a finestre in facciata che devono essere dotate di vetri trasparenti, per garantire la maggiore luce possibile per gli ambienti di lavoro. Qualora l'illuminazione dei locali non dovesse essere sufficiente, questo sistema di illuminazione naturale può essere integrato con lucernai.

Al fine poi di porre l'attenzione sull'importanza dell'aspetto esterno dei fabbricati in quanto componenti essenziali della scena urbana, nonché per tutelare da un lato l'identità del fabbricato, dall'altro la percezione visiva del contesto nel suo insieme con particolare attenzione non solo all'ambiente costruito ma anche a quello naturale, si ritiene necessario fornire indicazioni cromatiche. Il *Piano del Colore* regola l'uso del colore applicato ai fabbricati, nella consapevolezza che esso sia uno degli elementi costitutivi dell'immagine paesistica dei luoghi e un importante strumento di riqualificazione, pertanto, fornisce delle indicazioni riguardo alle tinte da applicare, ai possibili abbinamenti, alle finiture, ai materiali, alle tipologie da utilizzarsi per tutti gli elementi (funzionali, decorativi e tecnologici) che compongono le facciate e le sistemazioni esterne degli edifici. La normativa del presente Piano non è in contrasto con le norme tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti, sia approvati che adottati. La finitura superficiale delle pannellature di tamponamento sarà tinteggiata con colori chiari che non creino contrasto con i corpi di fabbrica già presenti nelle aree limitrofe urbanizzate, né con il territorio naturale circostante. I manti di copertura, da realizzare sui solai piani degli edifici, saranno concepiti in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

## **7. IMPEGNO FINANZIARIO**

Come riportato nelle N.T.A. del P.I.P. i costi relativi all'acquisizione dell'intera superficie di Piano, alle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti nonché quelli generali relativi alla progettazione urbanistica, alle spese tecniche per rilevamenti, redazione verbali di consistenza e tipi di frazionamenti delle strade di Piano e dei Lotti, nonché spese notarili per acquisizione bonaria delle aree da espropriare e quant'altro attribuibile alla esecuzione del Piano, saranno di competenza ed a carico degli imprenditori-assegnatari. Non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione per gli insediamenti di tipo produttivo industriale e/o artigianale.

La ripartizione dei suddetti costi avverrà in ragione della superficie fondiaria per il costo del suolo, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per le attrezzature tecnologiche di servizio valutate per il loro costo effettivo di realizzo e per le spese generali.

Il costo unitario per mq di Lotto assegnato è riportato nella Relazione Finanziaria.

Molfetta, Marzo 2020

I Progettisti