

COMUNE DI MOLFETTA

COMPARTO EDILIZIO N°24 DEL P.R.G.C.

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DESTINAZIONE MISTA DI INSEDIAMENTI
ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E RESIDENZIALI

COMMITTENTE

CONSORZIO URBANISTICO DEL COMPARTO N°24 - MOLFETTA

Via Antichi Pastifici 8/b - 70056 Molfetta (BA)

PROGETTO ORIGINARIO

Rocco Altomare
ingegnere

Antonio Berardi
ingegnere

Danilo Grasso
architetto

Domenico Mastropiero
ingegnere

Corrado Petruzzella
architetto

Alberto Viganotti
ingegnere

PROGETTO AGGIORNATO



Rocco Altomare
ingegnere

Corrado Petruzzella
architetto

Danilo Grasso
architetto

Alberto Viganotti
ingegnere

elaborato

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA CON SCHEDA URBANISTICA E TABELLE

tav.

A

data

Marzo 2020

scala

agg.

file

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A DESTINAZIONE MISTA
DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI E RESIDENZIALI

AGGIORNAMENTO 2020

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTO

Il comparto n. 24, in area tipizzata D3 nelle previsioni di P.R.G.C. intesa come Zona territoriale omogenea a destinazione mista di insediamenti artigianali, commerciali, direzionali e residenziali¹ occupa un'area di poco superiore ai cinque ettari ed è allocata sul versante ovest rispetto al centro abitato. Dal punto di vista morfoplanimetrico l'area è di forma pressoché rettangolare, perimetrata da viabilità prevista dal vigente Piano, con lo spigolo sud arrotondato per effetto della presenza di una rampa di uscita dalla SS16.

Sotto il profilo planoaltimetrico il piano generale di campagna del comparto si presenta leggermente immerso a nord lungo l'asse N-S. con quote di riferimento di 25 metri s.l.m. sul versante sud-ovest e di circa 20 metri a nord in prossimità della linea ferroviaria.

Per quanto attiene l'orografia, questa non presenta sbalzi di quota significativi dal punto di vista morfologico e quindi si può considerare come omogeneo il dato della pendenza superficiale di circa lo 0,03% calcolato sulla mediana di comparto perpendicolare alla linea ferroviaria.

Attualmente l'area, come utilizzo, è parte integrante del territorio agricolo locale, e pertanto per lo più piantumata ad uliveto. Al suo interno si registra la presenza di due costruzioni rurali significative: la

¹ come definita all'articolo 51, comma 1, lettera c), punto 5), della legge regionale 31 maggio 1980

prima allocata in mezzeria alla futura complanare della ferrovia, l'altra al centro della seconda metà – verso ponente - dell'area del comparto.

La prima è destinata necessariamente a non comparire nel futuro assetto progettuale, la seconda invece, poiché dotata di possibilità d'esistenza autonoma per via dell'accessibilità anche dalla complanare alla SS16, trova ragione di permanere all'interno del nuovo complesso e sarà stralciata dal progetto di piano con il suo terreno giusta Sentenza del T.A.R. Puglia n.939/2013 del 23 maggio 2013.

Le predette caratteristiche morfologiche e strutturali, costituiscono dati indicativi nell'ambito dell'impostazione urbanistica del progetto.

Presenza nuova rispetto alle previsioni di P.R.G.C. sono le aree a diversa pericolosità idraulica che contornano il comparto lungo i confini a nord-est e a nord-ovest. Come si dirà in seguito queste zone sono state volutamente lasciate nelle condizioni in cui si trovano per non alterare il sistema idraulico della zona. Esse non partecipano alla trasformazione edilizia del comparto se non per una parte limitata a bassa pericolosità idraulica necessaria al completamento del progetto infrastrutturale.

Il P.U.E. aggiornato al 2020 contiene comunque la nuova **tavola 6.2** che, secondo le richieste dell'Ufficio, riporta la situazione viaria di P.R.G.C. sul lato est che risulta esterna al progetto di Comparto e che, probabilmente, non verrà mai attuata risentendo quell'area dell'influenza del P.A.I..

La nuova **tavola 6.3**, invece, riporta il probabile completamento della viabilità complanare alla SS16 tra lo svincolo Molfetta-Ruvo e la Zona Artigianale, come da convenzione Comune-ANAS del 7 novembre 2019.

A seguito della presa d'atto del progetto inerente interventi di "Mitigazione del rischio idraulico della zona ASI-PIP" di cui alla Delibera

di Commissario Straordinario n. 115 del 21 dicembre 2016, è riportata l'area da destinare all'intervento di cui al progetto descritto, posto quasi in prossimità del confine ovest del comparto.

A causa di questa nuova presenza il progetto di PUE è stato modificato e aggiornato già dal 2018.

Occorre considerare la presenza sui bordi dell'area, delle fasce di rispetto stradale, cosa che restringe la superficie effettivamente occupabile dai corpi edilizi e instaura, con il "sistema ad anello" della viabilità prevista dal P.R.G.C. e delle strade di piano, un rapporto di reciprocità morfo-funzionale di un certo peso nell'ambito delle scelte della struttura urbanistica.

Considerando, infatti, ancora la forma dell'area utile – detratte le proprietà Zagami, ANAS e comunali² oltre alle aree PAI - e la circolazione stradale a diversi anelli, emerge con un certo automatismo la necessità di disporre le volumetrie secondo un ordine dettato dalla prevalenza dell'estensione del comparto secondo l'asse parallelo alla ferrovia a partire dalla linea rappresentante i 30 metri di distanza dalla più vicina rotaia.

Questa distribuzione in uno con la viabilità di piano consente una percorribilità funzionale e senza ostacoli che deve essere la condizione principale quando si affronta la progettazione urbanistica di un'area a vocazione mista.

Rimane in capo al Consorzio del Comparto n.24 la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come disposto dal comma 2bis dell'art.16 del DPR 380/2001. Le parti esterne al progetto, in area ANAS, verranno realizzate dall'ENTE.

² Secondo le indicazioni riportate al 2° comma dell'art.7 delle NTA del PRGC - "Al momento della redazione del piano di comparto possono essere escluse quelle aree già occupate da immobili, da strade e/o comunque interessate da vincoli di asservimento per precedenti concessioni o autorizzazioni." – sono state escluse la proprietà Zagami occupata da immobili anche su richiesta della stessa proprietaria e le aree ANAS da questa espropriate anni addietro per la realizzazione dell'asse SS16 e quindi già utilizzate per precedenti autorizzazioni relative alla costruzione di un'opera pubblica.

Resta comunque un'infrastrutturazione unitaria che permette di raggiungere le unità edilizie da più parti rendendo assolutamente funzionale l'intera struttura.

Da qui il ricorso ad un'asta viaria principale centrata nel comparto, parallela alla ferrovia, lungo cui disporre una parte dei corpi di fabbrica previsti lasciando alle altre strade il compito di personalizzare gli altri volumi.

Solo una parte della volumetria disponibile è stata necessariamente allocata al di qua dell'area di pertinenza dell'opera di mitigazione.

Impostata la strutturazione urbanistica, la scelta successiva ha comportato la ricerca di soluzioni fortemente flessibili dal punto di vista tipologico-funzionale pur secondo un indirizzo conservativo del carattere unitario del complesso.

Da qui l'adozione di corpi prismatici semplici a caratterizzare l'elemento lavorativo o produttivo (piani terra) con sovrapposto, parzialmente, un altro prisma contenente zone non residenziali autonome o a servizio dei piani terra e abitazioni.

Il collegamento verticale è garantito da un singolo corpo scala aperto con ascensore per ogni unità edilizia.

Questo tipo di allocazione della circolazione verticale principale, unitamente ad una prima distribuzione del piano - altri elementi distributivi verticali potranno essere inseriti all'interno di ogni blocco, secondo specifiche necessità - rende indipendenti le unità edilizie, singolarmente ancora riconoscibili, in grado di esprimere potenzialità funzionali anche di una certa diversità tra loro.

L'impianto del complesso edilizio, gerarchizzato su strade principali, rende gli affacci così detti "posteriori" estremamente funzionali per le operazioni ordinarie di carico e scarico delle merci; i mezzi di trasporto su ruota potranno usufruire anche della viabilità di PRGC quale

via disimpegnata dai fronti d'accesso veri e propri, a frequenza anche pedonale del pubblico.

Sotto il profilo edilizio, il complesso è pensato e progettato secondo tecnologie e tecniche ordinarie, d'ampia accessibilità edificatoria, secondo la comune tradizione moderna delle strutture intelaiate in c.a. eOMPagnature murarie infratelaio.

I blocchi non sono provvisti di piano interrato che, a seconda delle necessità dell'operatore, può sempre trovare realizzazione.

Ogni blocco è composto, come si è già accennato, da due piani sovrapposti con il secondo qualche volta meno esteso rispetto al primo. L'altezza del piano terra, rispetto al marciapiede, è di mt. 5,50 all'estradosso della copertura, mentre quella del piano primo è 3,50 con un totale rispettato di 9,00 metri. L'allineamento verticale avviene normalmente sulla parete frontale.

Il piano terra sarà destinato alle attività produttive o commerciali proprie mentre il primo piano, detratte le superfici per la residenza, sarà destinato alla parte non residenziale (direzionale, uffici, servizi, ecc.) senza alcun rapporto di pertinenzialità tra piano terra e primo piano.

La tavola di riferimento riporta lo studio del colore effettuato secondo le indicazioni del paragrafo 3.5.5. del nuovo R.E.C., su un blocco edilizio indicativo. Ad esso faranno riferimento tutti gli edifici a realizzarsi. Materiali di finitura con cromatismi chiari, solari, "mediterranei", terranno l'insieme edilizio entro un ambito d'incidenza ambientale veramente armonico col d'intorno, sia esso riferito all'agro che alle parti edificate o da edificare.

L'apparato di finitura del complesso sarà costituito essenzialmente da materiali tipici quali la pietra di Trani o il Travertino per i rivestimenti degli elementi esterni e delle parti murarie più direttamente collegate al suolo; si farebbe inoltre ricorso a superfici intonacate e tinteggiate ai silossanici.

Le coperture pavimentali di lastrico saranno in gres ingelivi su sistemi compositi di barriere termiche e impermeabilizzanti.

Il complesso pavimentale pedonale potrà essere in lastricato di Trani con sedi viarie in asfalto drenante; lungo i larghi marciapiedi potranno impiantarsi adeguate essenze arboree autoctone (a fusto esile e chioma contenuta) in modo da non entrare in competizione con il colonnato per impreziosire l'apparato architettonico del portico; panchine per la sosta all'aperto; pali d'illuminazione e complementi di arredo stradale per completare l'opera.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria renderà più chiare le scelte generali qui riportate.

Nei contorni del comparto o nella parti non rientranti nel limite del comparto potranno essere mantenuti gli ulivi esistenti e reimpiantati quelli che si dovranno spostare dalle aree fabbricabili.

Strutturato secondo i criteri e le scelte elencate, il complesso s'inserisce sul territorio in modo commisurato rispetto all'area del comparto su cui insiste e rispetto al più generale contesto ambientale, che vede sottrarre all'agro le aree a connotazione arbustiva e vegetazionale.

L'altezza limitata a circa 9 metri dei corpi di fabbrica rispetto alla globalità edilizia del P.R.G.C., consegna al progetto il suo carattere "orizzontale" con funzione di contenimento e mitigazione dell'incidenza ambientale rispetto alle aree limitrofe non alterate.

Unità Minime di Intervento

L'U.M.I. rappresenta la minima dimensione possibile, espressa in termini di superficie, perché sia possibile l'intervento di edificazione funzionale previsto dal Piano esecutivo.

L'attuazione delle singole U.M.I. potrà avvenire per intervento diretto con il rilascio dei Permessi di Costruire, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la ti-

tolarità dell'intera U.M.I., purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche e delle aree fondiarie rispettando gli stessi indici e parametri dello strumento urbanistico esecutivo e le tipologie edilizie previste.

La realizzazione del P.U.E. potrà avvenire, pertanto, per comparto o per singola U.M.I. in maniera temporalmente autonoma rispetto alle altre e per le volumetrie a queste spettanti.

Le superfici lorde per l'individuazione delle U.M.I. sono quelle riportate nelle tavole grafiche e nelle tabelle del Piano esecutivo.

Il consorziato che possiede terreni all'interno di U.M.I., diverse da quella a lui assegnata per la realizzazione delle sue volumetrie, è obbligato a cedere gratuitamente quei suoli ai proprietari dell'U.M.I. per la realizzazione del programma edilizio previsto.

All'interno delle U.M.I. sono riportati i lotti fondiari riferiti alle singole proprietà indicativi della superficie fondiaria relativa a un determinato gruppo di edifici o unità edilizie.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO RADON

Oltre questa relazione è stata già depositata anche la "Relazione preliminare su rischio radon" ai sensi dell'art.3.1.6 del nuovo R.E.C.

INFRASTRUTTURAZIONE

Il complesso superficiale del comparto ha come linea di displuvio delle acque piovane la strada a nord-est lungo la ferrovia nella quale saranno realizzate le opportune opere di raccolta e smaltimento a sud-ovest e a sud-est; l'illuminazione pubblica, le reti tecnologiche e quant'altro necessario ad un idoneo utilizzo degli immobili, saranno realizzate con adeguati sistemi sotterranei e/o aerei, in accordo con la normativa di settore.

Ciascuno dei singoli blocchi godrà di autonomia tecnologica, secondo le più moderne soluzioni con i punti presa per le auto elettriche come previsto dalla normativa vigente.

Resta la possibilità per ciascun edificio di ottenere incentivi volumetrici secondo la vigente normativa regionale e nazionale.

Sul versante N-E del comparto, sono allocate aree a verde d'uso pubblico, utili anche a costituire un buon filtro e barriera acustica dalla rampa di uscita dalla SS16 nonché al nastro d'attraversamento (cavalca-via) sulla medesima strada.

QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Il progetto di P.U.E. ricerca soluzioni di qualificazione del contesto paesaggistico, là dove la disposizione orizzontale "estensiva" delle unità edilizie introduce elementi formali carichi di caratteri culturali del tutto riconoscibili alla collettività, e, anche per questo, elementi auto-mitiganti di un possibile impatto paesaggistico che sempre la trasformazione dei luoghi pone come problema e come tema.

In questo Piano, l'ambiente, come inteso dal Pptr, viene ad essere considerato un bene le cui componenti - suolo, vegetazione - sono stati i dati formatori del Progetto.

Il P.U.E., non intervenendo con modifiche orografiche che stravolgerebbero lo stato dei luoghi, adagia al suolo i suoi elementi necessari e considera l'ambiente dell'uliveto mediterraneo ancora carico di significato della memoria pur oltre il dato produttivo rappresentato dalle piantumazioni poderali.

La disposizione elioterica del complesso aderisce al dato estremo di naturalità dei luoghi, dato originario e irriducibile come quello legato al ciclo solare.

CREDITO VOLUMETRICO

Il Progetto di P.U.E. è corredato di tre tabelle: la prima rappresentante la possibile proposta di distribuzione dei volumi ai consorziati in base al volume loro spettante rispetto alla loro proprietà catastale; la seconda riporta le caratteristiche delle diverse tipologie edilizie; la terza – scheda urbanistica – riporta i parametri e dati del Progetto.

La vera novità di questo Piano rispetto a tutti i Piani progettati e realizzati nel territorio comunale è costituita dalla possibilità da parte di ciascun consorziato di poter utilizzare tutta la volumetria spettante anche quella che è inserita nell'ultima colonna della seconda tabella sotto la voce "*differenza a credito*" che è la cubatura residua tra il volume spettante e il volume della tipologia assegnata.

Essa rappresenta un **credito volumetrico** sempre spendibile da parte del consorziato. Egli potrà utilizzarlo direttamente sui propri fabbricati quando predisporrà il progetto edilizio per il ritiro del Permesso di Costruire, tenerlo da parte o, infine, cederlo all'interno del comparto ad altri consorziati che avessero bisogno o volessero aumentare la volumetria dei propri edifici.

Questa innovativa soluzione scaturisce dal riconoscimento, con il "*decreto sviluppo*" (*legge 106/2011 che all'art.5 comma 3 affronta il problema della rilevanza giuridica della circolazione dei diritti edificatori*) della volumetria come bene materiale liberamente commerciabile tanto da far nascere l'idea dei "Registri dei diritti edificatori", una sorta di Banca delle cubature non utilizzate o da utilizzare altrove.

DATI URBANISTICI

La scheda urbanistica che segue rende i dati e i parametri del comparto, mentre la Tabella di assegnazione dei tipi, dei volumi e delle superfici, spiega esaurientemente i valori in gioco alla luce delle nuove disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. recentemente aggiornate.

Di seguito si riporta il processo di verifica dei parametri urbanistici.

Dati:

$$IT = 0,4615 \text{ mq/mq}$$

$$STp = 35.654,00 \text{ mq}$$

$$STo^*(\text{da tabella}) = 11.885,577 \text{ mq}$$

$$Si = 0 \text{ mq}$$

$$Sp_{>4,5} = 6.497,00 \text{ mq}$$

$$HL (\text{piano terra}) = 5,50 \text{ m}$$

ITp (Indice territoriale di progetto) =

$$= IT + Si/STp - Sp_{>4,5}/STp \times (HL - 4,50)/3,25 =$$

$$= 0,4615 + 0 - 6497,00/35654,00 \times (5,50 - 4,50)/3,25 = 0,4055 \text{ mq/mq}$$

Verifica:

$$STo^* \leq ITp \times STp$$

$$11.885,577 < 0,4055 \times 35.654,00$$

Progetto verificato anche con le nuove N.T.A. del P.R.G.C..

Il Progettista

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO COMPARTO N°24

TABELLA DI ASSEGNAZIONE TIPI, VOLUMI E SUPERFICI

	ditta	Volume assegnato a mc	Tipo	Piano terra per tipo					Piano primo per tipo			riepilogo volumi				riepilogo superfici			
				fronte	profon. max	superf.	Ht	Volume singolo PT	superf.	Ht	Volume singolo 1°P	Volume singolo per tipo	Volume per tipo	Volume per ditta	diff. a credito	STo* piano terra	STo* 1° piano	STo* a credito	STo* Totale
				m	m	mq	m	mc	mq	m	mc		b mc	c=tot b mc	d=c-a mc	mq	mq	mq	mq
1	Tedeschi Ilarione	18.847,52	A1-A8 B11	14,00	17,30	242,20	5,50	1.332,10	242,20	3,25	787,15	2.119,25	16.954,00	18.726,92	120,60	2.147,60	2.127,73	37,11	4.312,44
				14,00	15,00	210,00	5,50	1.155,00	190,13	3,25	617,92	1.772,92	1.772,92						
2	Tedeschi Giovanni	7.351,64	B3-B6	14,00	15,00	210,00	5,50	1.155,00	200,46	3,25	682,50	1.837,50	7.350,00	7.350,00	1,64	840,00	801,84	0,50	1.642,34
3	Mininni Rosa M. De Judicibus	4.533,81	D1-D3	14,00	15,00	210,00	5,50	1.155,00	100,00	3,25	325,00	1.480,00	4.440,00	4.440,00	93,81	630,00	300,00	28,86	958,86
4	Impresa Edile Dott. Damiano Belgiovine & Co s.a.s.	6.153,58	B13-B16	14,00	15,00	210,00	5,50	1.155,00	114,80	3,25	373,10	1.528,10	6.112,40	6.112,40	41,18	840,00	459,20	12,67	1.311,87
5	Marzocca Angela	4.794,03	B1-B2 B12	14,00	15,00	210,00	5,50	1.155,00	141,40	3,25	459,55	1.614,55	3.229,10	4.741,28	52,76	630,00	392,70	16,23	1.038,93
				14,00	15,00	210,00	5,50	1.155,00	109,90	3,25	357,18	1.512,18	1.512,18						
6	Angione Giacomo Campi Maria Giuseppa	5.049,52	C1-C2	18,98	15,00	284,70	5,70	1.622,79	270,00	3,25	877,50	2.500,29	5.000,58	5.000,58	48,94	569,40	540,00	15,06	1.124,46
7	COPI S.r.l. (50%) Grasso Antonio (50%)	6.750,90	B7-B10	14,00	15,00	210,00	5,50	1.155,00	160,30	3,25	520,00	1.675,00	6.700,00	6.700,00	50,90	840,00	641,20	15,66	1.496,86
		53.481,00																	
												53.071,18	53.071,18	409,82	6.497,00	5.262,67	126,10	11.885,77	

Volume indicativo delle tipologie edilizie **53.071,18**
 Credito volumetrico (diritti edificatori reali a completamento) **409,82**
 Volume complessivo di Piano **53.481,00**

P.U.E. COMPARTO URBANISTICO N°24 - SCHEDA URBANISTICA				
indici e parametri	da N.T.A. di P.R.G.C.		di PROGETTO	
	u.m.		u.m.	
Superficie comparto	mq	51.800,00	mq	50.268,00
Superficie stralciata	mq		mq	14.614,00
Superficie di progetto Sco	mq		mq	35.654,00
Indice di comparto lfc	mc/mq	1,50	mc/mq	1,50
Indice di comparto IT	mq/mq	0,4615	mq/mq	0,4055
Volume V	mc	77.700,00	mc	53.481,00
Superficie coperta Sc	mq	17.827,00	mq	6.979,20
Rapporto di copertura Rc	%	50,00%	%	19,57%
Altezza reale totale H	m	9,00	m	9,00
Altezza di calcolo Piano Terra	m	5,50	m	5,50
Altezza di calcolo 1° Piano	m	3,25	m	3,25
Altezza reale 1° Piano	m	3,50	m	3,50
Superficie fuori terra - piano terra STo*			mq	6.497,00
Superficie fuori terra - 1° piano STo*			mq	5.262,67
Superficie fuori terra - a credito STo*			mq	126,10
Superficie totale fuori terra STo*			mq	11.885,77
Distanza dai confini Dc (H/2 min 5m)	m	5,00	m	> 5,00
Distanza fra fabbricati Df (1/2 H)	m	4,50	m	> 4,50
Standard verde	mq	3.565,40	mq	2.120,48
Standard parcheggi	mq		mq	1.444,92
Totale Standard 1444/68 (10% Sco)	mq	3.565,40	mq	3.565,40
Area di pertinenza Lama Scorbeto interna al PUE	mq		mq	2.929,95
Superficie a verde Sv (10% Sco - Art.38 NTA))	mq	3.565,40	mq	6.972,99
Totale superficie a verde pubblico	mq		mq	9.093,47
Superficie viabilità di Piano	mq		mq	7.278,82
Superficie strade di P.R.G.C. (interna al PUE)	mq		mq	588,96
Superficie strade di P.R.G.C. (esterna al PUE)	mq		mq	1.406,06
TOTALE superficie viabilità interna PUE	mq		mq	7.867,78
TOTALE aree da cedere	mq		mq	21.336,12
Legge 122/89 - parcheggi (1/10 volume)	mq	5.348,10	mq	5.981,48
Superficie fondiaria Sf	mq		mq	14.317,88

* Anas + Zagami + Comune di Molfetta

agg. 24 giugno 2016

agg. 16 sett 2016

agg. 16 ottobre 2017

agg. 25 luglio 2018

confermata 5 settembre 2018

aggiornata gennaio 2020

aggiornata marzo 2020