



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 Paesaggistica

C

Marzo 2020

l'Assessore all'Urbanistica

Pietro Mastropasqua

il Sindaco

Tommaso Minervini

Indice

PREMESSA	3
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	3
1.1. La destinazione urbanistica.....	4
1.2. L'individuazione catastale	5
1.3. L'analisi delle infrastrutture	6
2. ANALISI DEI CONTESTI	8
2.1. Il contesto geomorfologico	8
2.2. Il contesto idrologico.....	9
2.3. Il contesto paesaggistico	12
3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELLE OPERE	18
3.1. La sistemazione urbanistica.....	18
3.2. L'articolazione delle tipologie edilizie.....	19
3.3. Le opere di urbanizzazione	19
3.4. I tipi edilizi	20
3.5. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici produttivi	25
3.6. La qualità delle tipologie edilizie e dei materiali da costruzione	25
3.7. Le definizioni cromatiche	25
3.8. Prescrizioni e salvaguardia dal rischio gas radon	26
4. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	26

PREMESSA

Il Comune di Molfetta è dotato di PRG approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta regionale n.527 dell'10 maggio 2001.

Il primo Piano per Insediamenti Produttivi fu approvato definitivamente con D.P.G.R. n.2118 del 18 maggio 1977. Successivamente si è provveduto ad un primo ampliamento del Piano per Insediamenti Produttivi nel 2001, un secondo ampliamento del Piano per Insediamenti Produttivi fu approvato nel 2003. Il Comune adottò un ulteriore ampliamento al Piano per Insediamenti Produttivi in variante al P.R.G.C. vigente, approvato definitivamente nel 2005. Il Piano per Insediamenti Produttivi ("P.I.P. 3") della zona Artigianale in ampliamento fu adottato ed approvato definitivamente nel 2008.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale del 13 settembre 2019 n.42, il Consiglio Comunale, avendo rilevato che il Piano degli Insediamenti Produttivi ("P.I.P. 3") era divenuto inefficace, essendo decorso il decennio di validità in data 10 aprile 2018, deliberò la predisposizione del Nuovo Piano per Insediamenti Produttivi relativamente alle aree non soggette ai vincoli all'interno della zona D1/N di cui alla Variante generale al PRGC definitivamente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del 31 marzo 2005, n.489. Con la Delibera di Giunta Comunale n.172 del 3 settembre 2019, preso atto della necessità per il Comune di Molfetta di dotarsi di un nuovo Piano per Insediamenti Produttivi in conformità al P.R.G.C., estendendo la pianificazione attuativa della zona D1/N rispetto a quella già indicata nella D.G.C. n.66/2019, si stabilì di procedere alla pianificazione del Nuovo Piano per Insediamenti Produttivi.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

Nel nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi sono state identificate due aree distinte, ubicate a sud-est della Zona Artigianale e P.I.P. del Comune di Molfetta.

L'Area 1, di superficie pari a mq 152.141,03, si inserisce in aderenza alle aree urbanizzate e costruite, confina a nord con Via degli Scalpellini, ad ovest con Strada Vicinale Scorbeto e ad est con Strada vicinale Fondo Favale. L'Area 2, di superficie pari a mq 44.407,71 trova ubicazione più ad est della suddetta area urbanizzata, e precisamente confina ad est con Strada vicinale Fondo Favale e a sud con altra proprietà (Fig. 1).



Fig. 1. Localizzazione delle aree di intervento

1.1. La destinazione urbanistica

Le aree oggetto di pianificazione ricadono nella Zona D/1N del vigente P.R.G.C. del Comune di Molfetta, nella fattispecie nella zona di Ampliamento di cui alla Variante al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°489 del 31/03/2005 (Fig. 2).

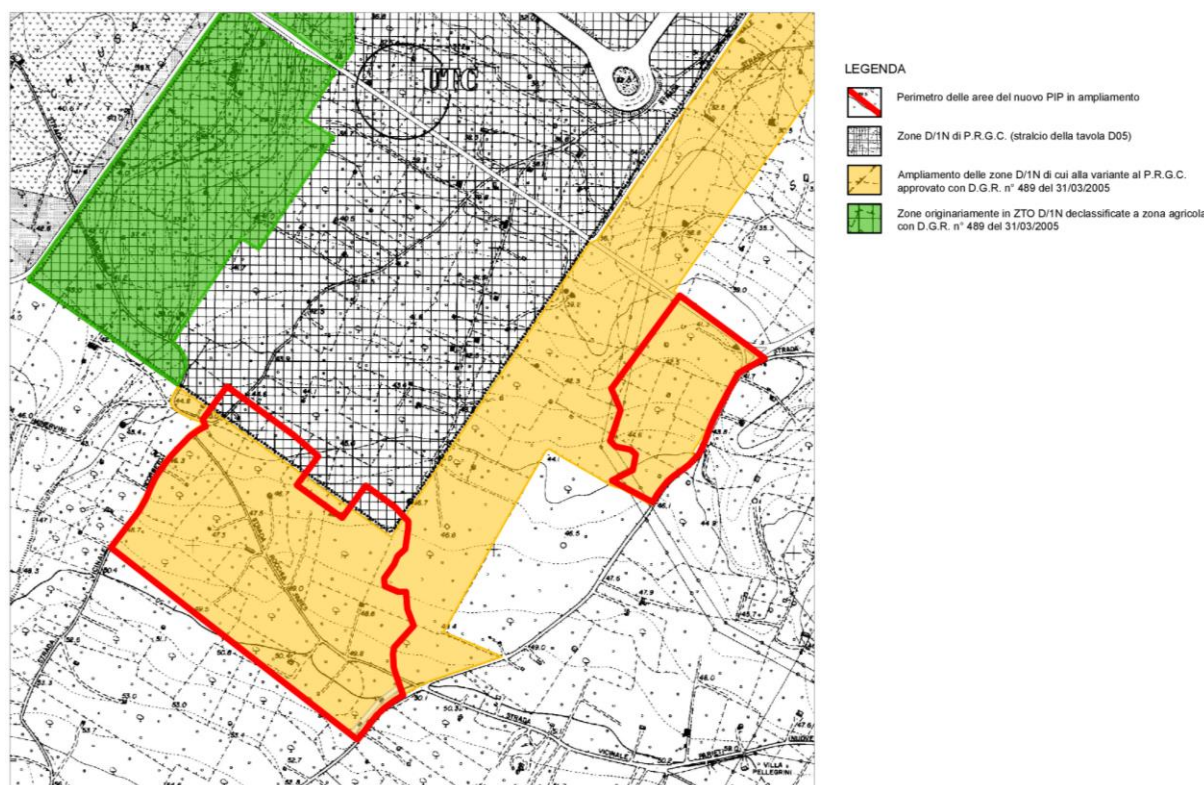


Fig. 2. Stralcio PRGC ed individuazione delle Aree di pianificazione

La destinazione urbanistica delle Aree in oggetto è quella corrispondente alla zona territoriale omogenea "Zona D/1N", disciplinata dall'art.36 delle N.T.A. del P.R.G.C.. le N.T.A. del presente Piano, prescrivono, fra l'altro:

- *L'indice di copertura IC massimo è pari al 50% (cinquantapercento) ...*
- *... per le attività che realizzeranno manufatti corrispondenti alla tipologia del capannone industriale o ad essa assimilabile o della tipologia mista ... l'indice di edificabilità fondiaria IF massimo è pari a 0,75 mq/mq. ... per gli insediamenti che utilizzeranno per la propria attività la tipologia della palazzina pluripiano, ... l'indice di edificabilità fondiaria IF massimo è pari a 1,5 mq/mq.*
- *L'altezza massima ammissibile H ... è pari a m. 10,00.*
- *... avere distanze minime dai confini Dc pari a m. 5,00.*
- *... distanza minima dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,00. ... Per i lotti aventi più fronti su strada, la distanza minima dal ciglio stradale potrà essere ridotta fino ad un minimo di 5 m. solo nel caso in cui non potrà essere soddisfatta la massima edificabilità del lotto ...*
- *Una fascia del lotto, prospiciente la proprietà stradale, della profondità di m. 5,00, posta al di fuori della recinzione del lotto, dovrà essere destinata a verde privato, privo di recinzione, ...*
- *... dovranno essere ricavati parcheggi privati per autovetture in conformità alla legge n. 122/1989.*

1.2. L'individuazione catastale

Catastalmente l'Area 1 è ubicata al confine tra i due Fogli Catastali del Comune di Molfetta, precisamente Fogli 14 e 15; l'Area 2 è individuata al Foglio 15. Di seguito sono individuate le particelle interessate dalla procedura espropriativa (Fig. 3).

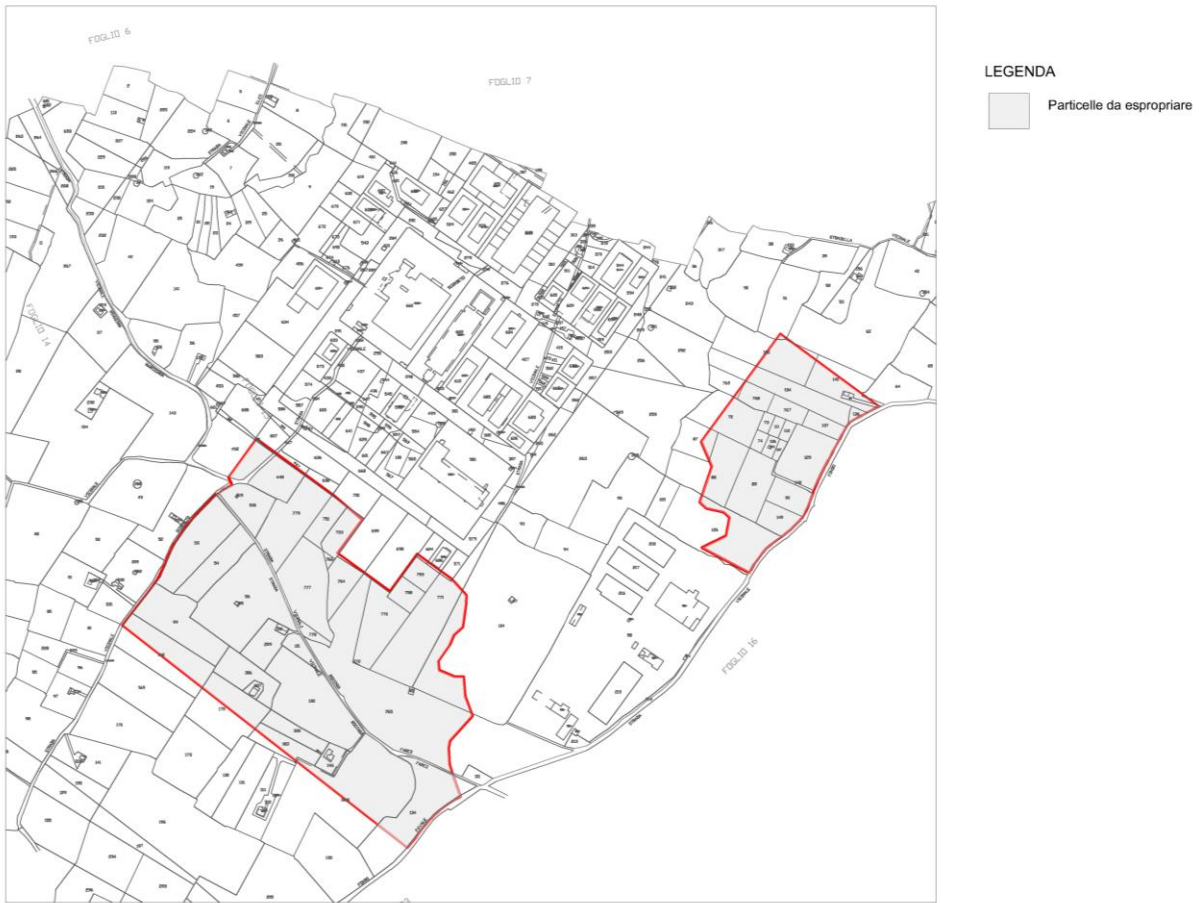
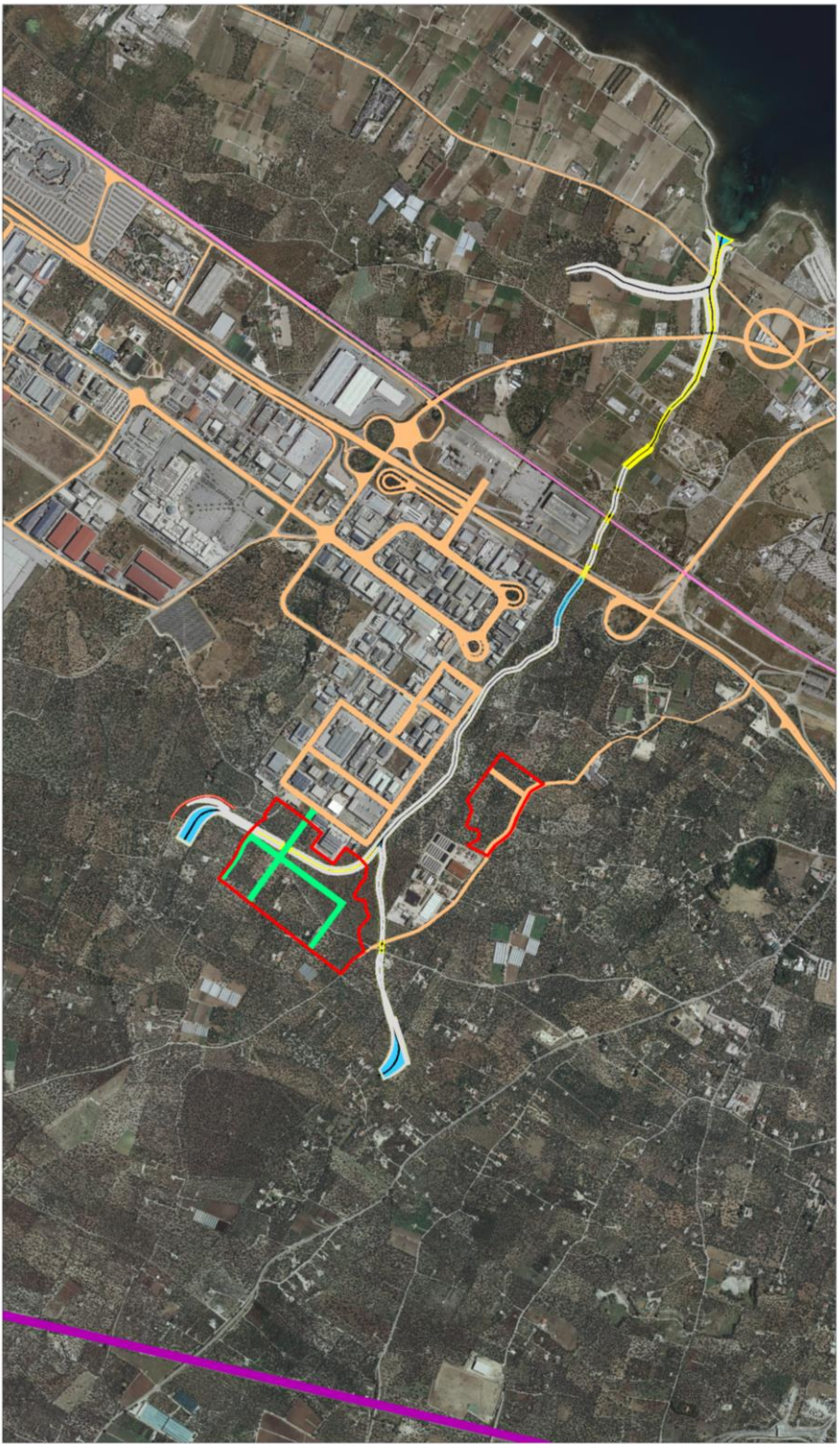


Fig. 3. Stralcio catastale

1.3. L'analisi delle infrastrutture

L'analisi del territorio ha reso possibile l'individuazione delle infrastrutture viarie, ferroviarie ed autostradali presenti e l'individuazione delle infrastrutture stradali da realizzarsi nelle due aree oggetto di Piano (Fig. 4), allo scopo di disegnare e rafforzare i principali assi viari, formando la rete di supporto destinata al collegamento interno delle aree nonché alla correlazione delle aree alla città ed al territorio circostante esterno urbanizzato.

Ciò consente di ottenere uno scenario unitario e continuo, assicurando un livello coerente di qualità ambientale e fruibilità degli spazi e dei servizi.



- LEGENDA
- Perimetro delle aree del nuovo PIP in ampliamento
 - Infrastrutture viarie
 - Infrastrutture ferroviarie
 - Infrastrutture autostradali
 - Infrastrutture viarie previste
 - Opera di mitigazione prevista

Fig. 4. Analisi delle infrastrutture

2. ANALISI DEI CONTESTI

Dal punto di vista morfologico il territorio comunale ha un andamento generalmente subpianeggiante, con lieve declivio verso il mare, in direzione NE; in particolare, l'Area 1 si estende su un territorio avente una quota media di circa 48 m sul livello del mare, mentre l'Area 2, è caratterizzata da una quota media di circa 43 m sul livello del mare.

In questo dominio geologico, 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.

2.1. Il contesto geomorfologico

I caratteri geomorfologici dell'area in esame vanno letti nel contesto generale del paesaggio a cui appartengono: *"Il Paesaggio carsico pugliese"* (Fig. 5).

Il territorio in cui ricade il sito oggetto di indagine è costituito da un potente basamento calcareo *cretaceo* riferibile al gruppo dei *calcari delle Murge*. La formazione più antica che affiora nell'area è il *calcare di Bari*.

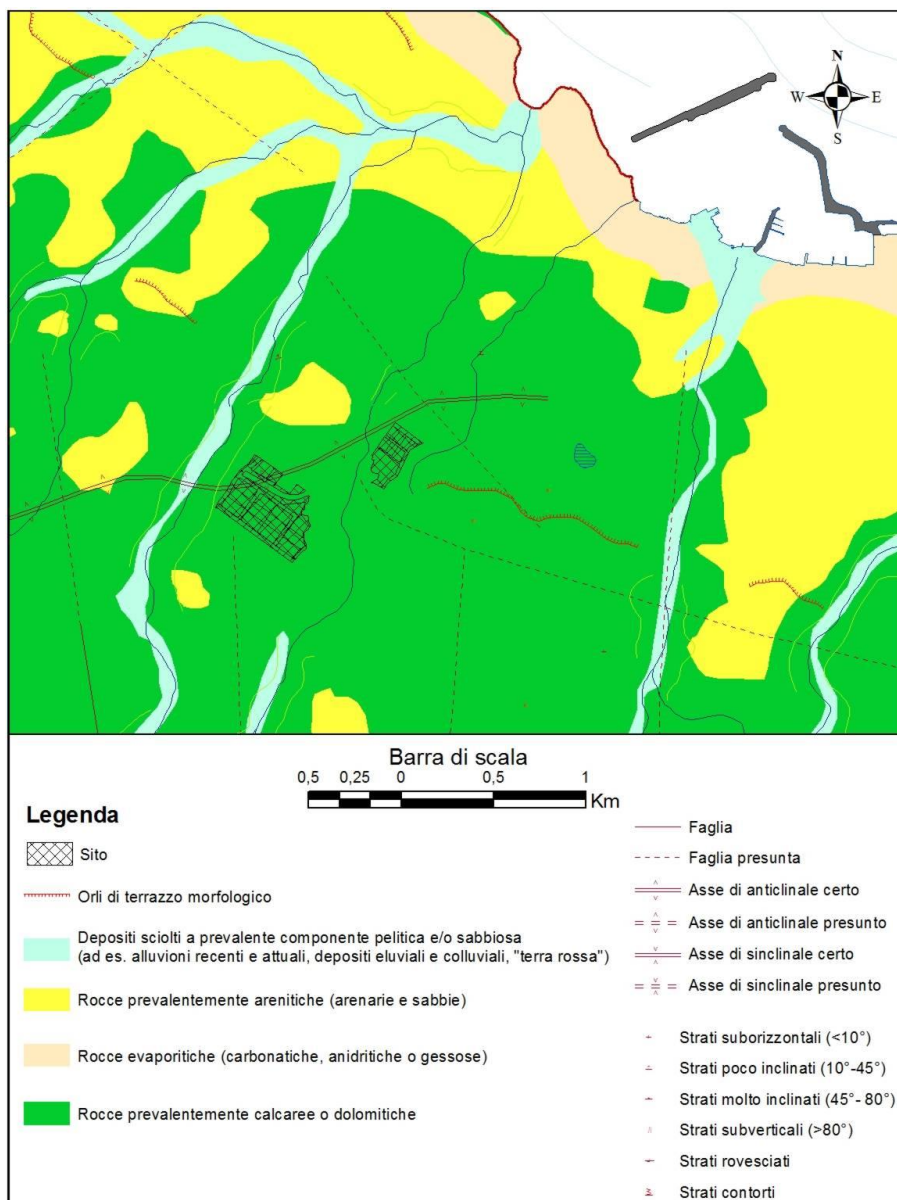


Fig. 5. Stralcio Carta Idrogeomorfologica – Regione Puglia

2.2. Il contesto idrologico

In un paesaggio carsico, come quello in esame, 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.

Nel territorio di Molfetta si riconoscono alcuni di questi, localmente chiamati "lame". Le lame più estese presenti nel territorio di Molfetta hanno origine all'altezza dei comuni di Terlizzi e Ruvo di Puglia a partire da una quota di circa 200 metri giungendo al mare seguendo un percorso in direzione

prevalente SSW-NNE (Fig. 6).

Esse, 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.

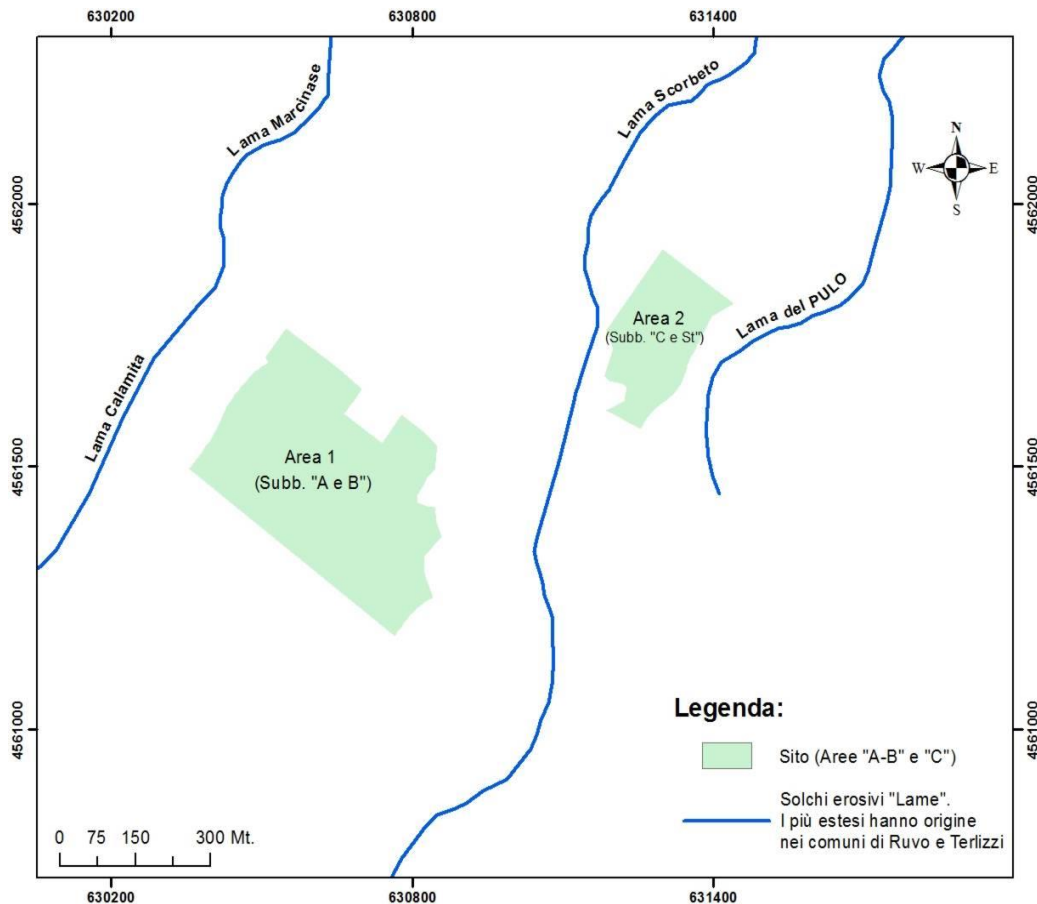


Fig. 6. Individuazione delle Lame

Le aree oggetto di pianificazione sono interessate dalla presenza di lame: nella fattispecie l'Area 1 è compresa fra *Lama Calamita* (che più a valle assume il nome di *Lama Marcinase*) ad Ovest e *Lama Scorbeto* a Est, mentre l'Area 2 è compresa fra *Lama Scorbeto* ad Ovest e *Lama del Pulo* ad Est.

Le lame svolgono un ruolo importante di funzionalità idraulica e allo stesso tempo sono ambienti naturalistici di pregio, dei corridoi ecologici che mettono in comunicazione ecosistemi diversi, dalla Murgia fino al mare.

Il reticolo idrografico presente in questa zona è stato analizzato e studiato dall'Autorità di Bacino della Puglia in relazione alla Pericolosità idraulica, che ha redatto il Piano di Bacino - Stralcio Assetto

Idrogeologico (PAI) nel quale sono state perimetrare le aree di pericolosità idraulica riguardanti tali lame. L'Area 1 ricade parzialmente all'interno di quelle aree definite dal PAI a Bassa Pericolosità Idraulica, pertanto in tali aree saranno autorizzati solo quegli interventi che rispettano l'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI Puglia; l'Area 2, invece, non ricade all'interno di alcuna area a pericolosità idraulica (Fig. 7).

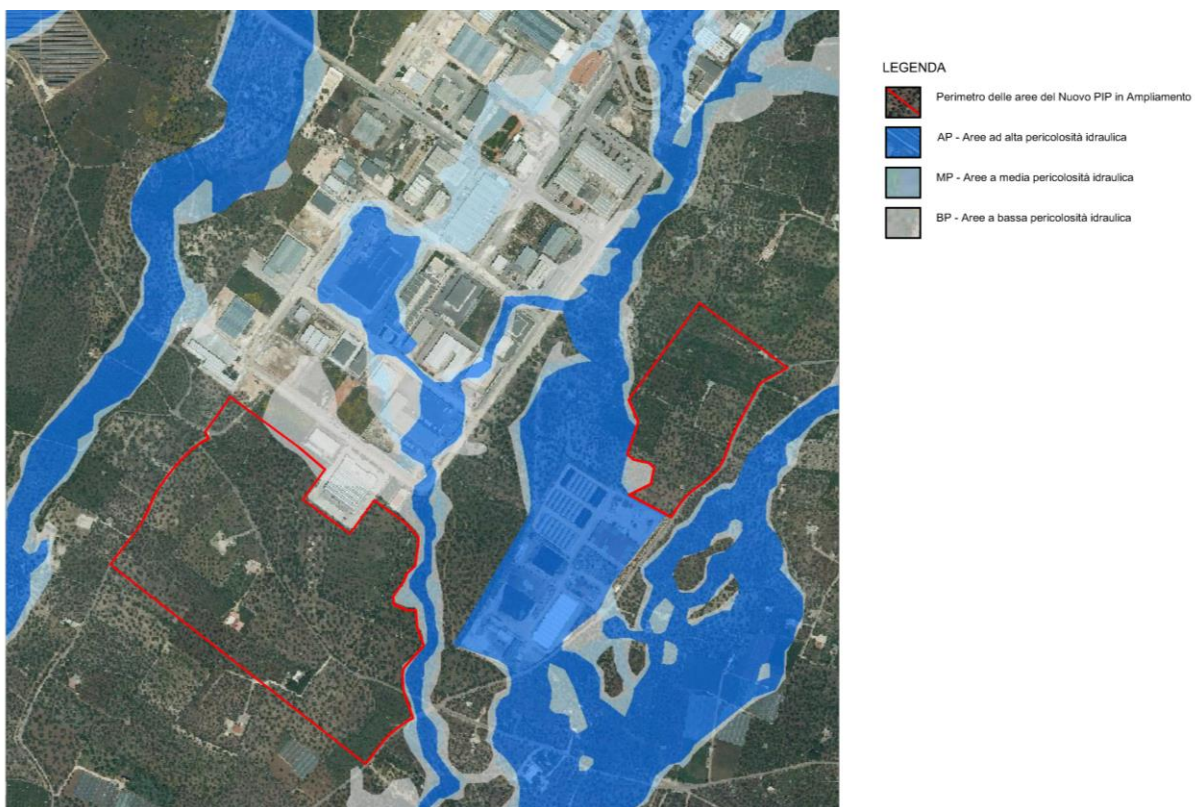


Fig. 7. PAI. Aree a diversa pericolosità idraulica

Tuttavia la futura realizzazione dell'Opera di Mitigazione consentirà la bonifica delle aree a diversa pericolosità idraulica e, di conseguenza, la possibilità di un ulteriore ampliamento del PIP (Fig. 8).

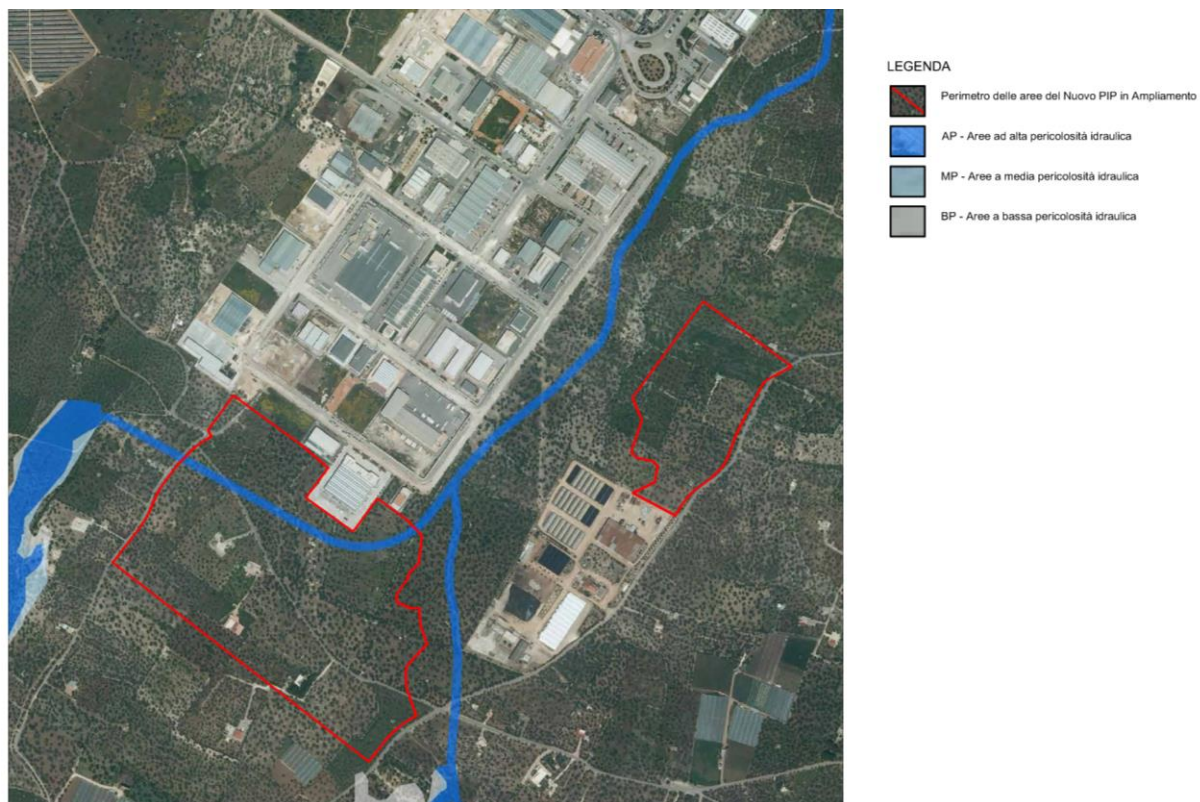


Fig. 8. Aree a diversa pericolosità idraulica post intervento opera di mitigazione

2.3. Il contesto paesaggistico

Il Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42, (Codice dei Beni culturali e del paesaggio) successivamente modificato con i D.Lgs. 156, 157 del 2006 e 97 del 2008, all'art. 135 prevede che "le Regioni, anche in collaborazione con lo Stato, nelle forme previste dall'articolo 143, sottopongono a specifica normativa d'uso il territorio, approvando piani paesaggistici, ovvero piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici, concernenti l'intero territorio regionale, entrambi denominati piani paesaggistici".

Al medesimo articolo si prevede che tali piani, al fine di tutelare e migliorare la qualità del paesaggio, definiscano *previsioni e prescrizioni* atte:

- a) al mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni sottoposti a tutela, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) all'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e con il principio del minor consumo del territorio, e comunque tali da non diminuire

il pregio paesaggistico di ciascun ambito territoriale;

c) al recupero e alla riqualificazione degli immobili e delle aree compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti, nonché alla realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati;

d) all'individuazione di altri interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione ai principi dello sviluppo sostenibile.

Il *Piano Paesaggistico* previsto dal Codice si configura quindi come uno strumento avente finalità complesse (ancorché affidate a strumenti esclusivamente normativi), non più soltanto di tutela e mantenimento dei valori paesistici esistenti ma altresì di valorizzazione di questi paesaggi, di recupero e riqualificazione dei paesaggi compromessi, di realizzazione di nuovi valori paesistici.

Con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 39 del 23.03.2015, la Giunta Regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, attestandone la sua vigenza.

Ai sensi del PPTR, il territorio del Comune di Molfetta ricade nell'Ambito Paesaggistico della **“Puglia centrale”**, e precisamente nelle figure territoriali e paesaggistiche (unità minime di paesaggio) de **“La piana olivicola del Nord Barese”**.

Per quanto riguarda i contesti paesaggistici, ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, sono state analizzate le seguenti strutture:

- A. struttura idrogeomorfologica:
 - 1. componenti geomorfologiche
 - 2. componenti idrologiche
- B. struttura antropica e storico-culturale
 - 1. componenti culturali e insediative

A. STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA:

A.1. Componenti geomorfologiche

- **Ulteriori contesti Paesaggistici: Lame e gravine**
(art.143, comma 1, lettera e, del Codice)

Consistono in solchi erosivi di natura carsica, peculiari del territorio pugliese, dovuti all'azione naturale di corsi d'acqua di natura episodica, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.1.



Fig. 9. PPTR – Componenti Geomorfologiche (UCP - Lame e gravine)

A.2. Componenti idrologiche

- **Beni Paesaggistici: Fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici**

(art.142, comma 1, lettera c, del Codice)

Consistono nei fiumi e torrenti, nonché negli altri corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche approvati ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e nelle relative sponde o piedi degli argini, ove riconoscibili, per una fascia di 150 metri da ciascun lato, come delimitati nelle tavole della sezione 6.1.2. Ove le sponde o argini non siano riconoscibili si è definita la fascia di 150 metri a partire dalla linea di compluvio identificata nel reticolo idrografico della carta Geomorfoidrologica regionale, come delimitata nelle tavole della sezione 6.1.2.

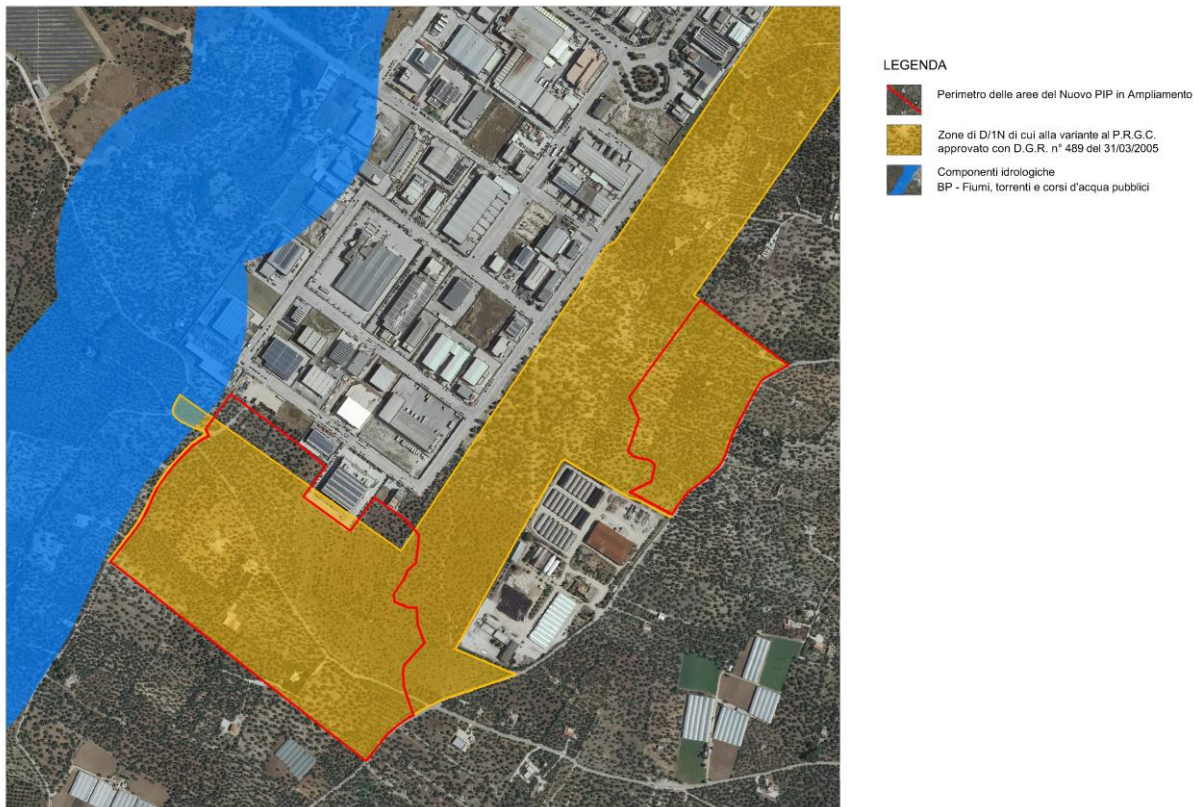


Fig. 10. PPTR. Componenti idrologiche (BP - Fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici)

Nell'ambito della pianificazione del nuovo Piano per Insediamenti Produttivi in Ampliamento, in base alle componenti analizzate, sovrapponendo le aree oggetto di pianificazione alla cartografia del PPTR, è emerso che le stesse non sono interessate da alcun vincolo paesaggistico (Fig. 9-10).

B. STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE:

B.1. Componenti culturali e insediative

- **Ulteriori contesti paesaggistici: Paesaggi rurali**

(art.143, comma 1, lettera e, del Codice)

Consistono in quelle parti di territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri.

Essi ricomprendono:

- a) i parchi multifunzionali di valorizzazione, identificati in quelle parti di territorio regionale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra le componenti antropiche, agricole,

insediative e la struttura geomorfologica e naturalistica dei luoghi oltre che alla peculiarità delle forme costruttive dell'abitare, se non diversamente cartografati, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1: il parco multifunzionale della valle dei trulli, il parco multifunzionale degli ulivi monumentali, il parco multifunzionale dei Paduli, il parco multifunzionale delle serre salentine, il parco multifunzionale delle torri e dei casali del Nord barese, il parco multifunzionale della valle del Cervaro.

b) paesaggi perimetrati ai sensi dell'art. 78, co. 3, lettera a) che contengono al loro interno beni diffusi nel paesaggio rurale quali muretti a secco, siepi, terrazzamenti; architetture minori in pietra a secco quali specchie, trulli, lamie, cisterne, pozzi, canalizzazioni delle acque piovane; piante, isolate o a gruppi, di rilevante importanza per età, dimensione, significato scientifico, testimonianza storica; ulivi monumentali come individuati ai sensi della LR 14/2007; alberature stradali e poderali.



Fig. 11. PPTR – Componenti Geomorfologiche (UCP - Paesaggi rurali)

Per quanto riguarda, invece, le componenti culturali e insediative del P.P.T.R., il Nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi in Ampliamento coinvolge aree individuate negli elaborati grafici del P.P.T.R. come appartenenti all'Ulteriore Contesto Paesaggistico (UCP) denominato Paesaggi Rurali "Parco

Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione delle Torri e dei Casali del Nord barese” (tav. 01e) (Fig. 11).

Tuttavia, **in questa zona, il vincolo deve considerarsi inefficace.**

Infatti, la Regione Puglia, con Deliberazione di Giunta n. 1810 del 01 ottobre 2013, avente oggetto: CIRCOLARE n.1 del 2013 “Linee interpretative per la prima applicazione del nuovo Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia adottato il 2/8/2013”, al punto 3 (Paesaggi rurali), così recita:

“Nella definizione di paesaggi rurali di cui all’art. 76 delle NTA si trova che sono considerati paesaggi rurali *“quelle parti di territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione tra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri”* è evidente che la definizione riporta alle **aree agricole che tali siano tipizzate negli strumenti urbanistici vigenti perdendo, nel caso di zona diversamente tipizzata, il requisito della ruralità.**”.

Poiché la definizione di *Paesaggio Rurale* nella versione approvata coincide perfettamente con quella della versione adottata, la precisazione riportata nella D.G.R. n. 1810/2013 rimane operante.

Peraltro, tale Delibera è stata pubblicata sul B.U.R.P. il 23 ottobre 2013, quindi antecedentemente al 01/12/2013, data di scadenza per la presentazione delle Osservazioni al P.P.T.R. ex art. 2 comma 4, ultima parte, della L.R. n. 20/2009 (vedasi D.G.R. n. 2022/2013) per cui, per effetto di quanto dalla stessa Regione Puglia deliberato, si è creata, in capo al Comune di Molfetta e ai proprietari dei suoli interessati, una legittima aspettativa che non ha reso necessaria la presentazione di Osservazioni.

Lo stesso concetto è stato poi ribadito nella D.G.R. n. 1514 del 27 luglio 2015 – *“Documento di indirizzo. Prime linee interpretative per l’attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16/02/2015. Approvazione”* a proposito dell’applicazione del comma 6 dell’art. 83 delle NTA del P.P.T.R. Infatti, al punto 4, in riferimento al detto comma, la Regione ribadisce che *“Il comma sta a significare che le misure di salvaguardia e utilizzazione di cui ai commi precedenti debbano applicarsi alle con destinazione urbanistica rurali, comunque definite, se le stesse ricadono in un paesaggio rurale perimetrato dal PPTR, e di contro non si applica né alle aree rurali non perimetrato come paesaggi rurali, né alle aree con destinazione urbanistica non rurale”*.

Le aree interessate dal Nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi in Ampliamento erano tipizzate come zone D1 del P.R.G.C. (*Zone produttive urbane per attività industriali e artigianali*) già alla data di adozione del P.P.T.R. per cui, in virtù di quanto sopra illustrato, esse sono escluse dai *Paesaggi Rurali*.

3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DELLE OPERE

3.1. La sistemazione urbanistica

La sistemazione urbanistica delle due Aree inserite nel nuovo Piano per Insediamenti Produttivi in Ampliamento prevede per l'Area 1 la distinzione nei lotti 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 Standard* (Fig. 12), come previsto dall'ex art.5 del D.M. 1444/1968 (St1: parcheggio pubblico, St2: attività collettive, St3: verde pubblico).

Il sub. A è composto da n°2 Lotti per nuovi insediamenti (A1 – A2) e da n°2 Lotti di possibile ampliamento di quelli esistenti (A3 – A4), attraversato da un asse viario, 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 che interessa il sub A, oltre che da un asse stradale tra i Lotti B7 – B8 – B9 e B11 - B12 – B13. È previsto inoltre l'ampliamento della Strada Vicinale Scorbeto. Il sub. C è composto da n°6 Lotti, di superficie inferiore a quelli dei sub A e B, delimitati da una strada derivante dall'ampliamento della Strada Vicinale Fondo Favale.

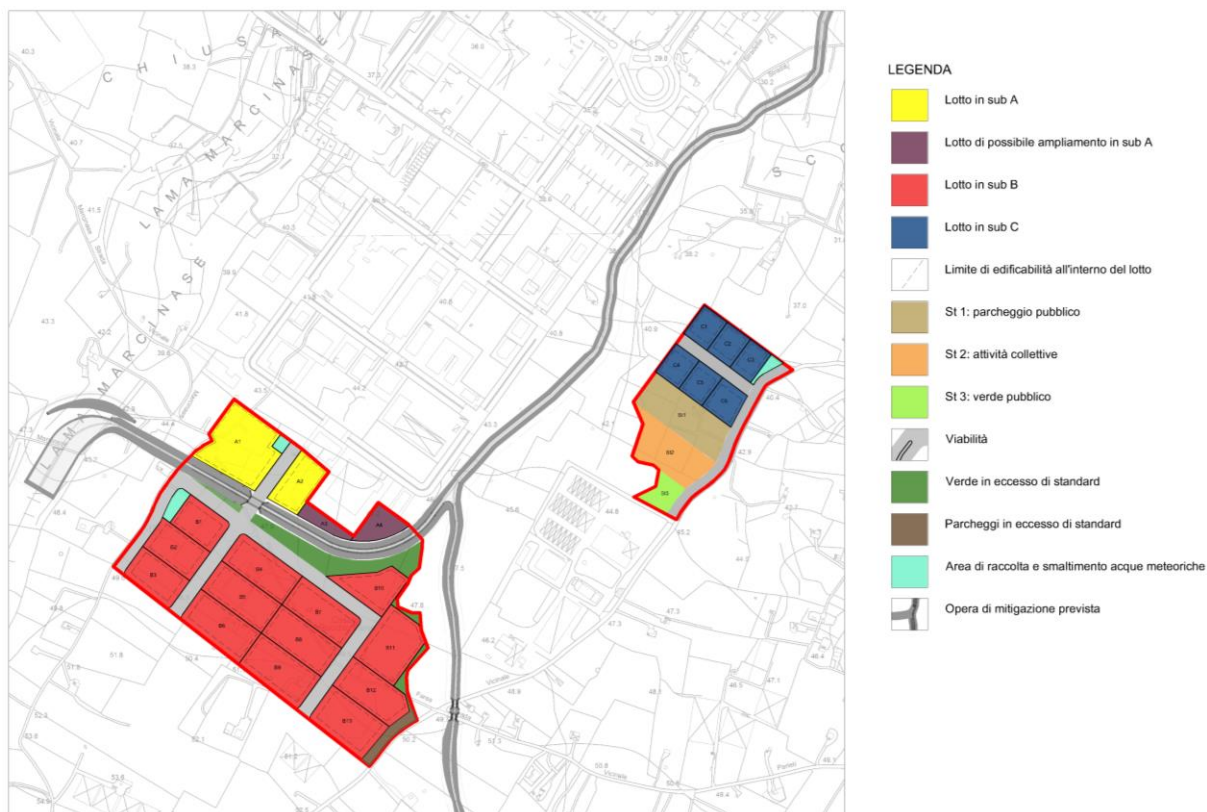


Fig. 12. Sistemazione urbanistica

3.2. L'articolazione delle tipologie edilizie

Il progetto urbanistico elabora un sistema di norme atte a garantire i contenuti della trasformazione dell'area, assicurando al contempo sufficienti margini di libertà interpretativa a coloro che avranno il compito di operare il passaggio dalla *forma struttura* alla *forma architettonica*.

Ciononostante il progetto prevede un adeguato inserimento del nuovo impianto produttivo nella struttura topografica del territorio, senza pertanto compromettere la struttura orografica e geomorfologica del territorio, nonché un'adeguata articolazione della struttura planivolumetrica (Fig.13), ben inserita nel territorio circostante, attraverso l'introduzione di fasce di mitigazione, quali viali o aree verdi.



Fig. 13. Planivolumetrico

3.3. Le opere di urbanizzazione

Il progetto del Nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi in Ampliamento prevede la realizzazione delle seguenti opere:

Urbanizzazione primaria

- Strade, marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi;
- Reti di fognatura, idrica, linea elettrica, linea telefonica, illuminazione pubblica;
- Reti di raccolta delle acque piovane nonché impianti trattamento e smaltimento delle stesse;

Urbanizzazione secondaria

- Attrezzature collettive, attrezzature amministrative e commerciali, servizi di ristoro e in generale, posti al servizio degli impianti produttivi;
- Spazi per attività collettive e sportive;
- Spazi per il verde pubblico attrezzato.

Le reti tecnologiche verranno realizzate con impianti interrati o incassati nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo di impianto. Al termine dei lavori, nella fase di ripiegamento del cantiere, tutti i materiali, residui di lavorazione saranno accuratamente rimossi.

3.4. I tipi edilizi

Il nuovo Piano per Insediamenti Produttivi in Ampliamento prevede l'assunzione di tipi edilizi simili a quelli già presenti sul territorio circostante, al fine di garantire un'omogeneità dei nuovi tipi edilizi con quelli previsti dai precedenti Piani PIP.

Il progetto prevede n°4 tipi edilizi, distribuiti omogeneamente nelle diverse aree così come indicato in figura (Fig. 14), ovvero la proposizione di volumetrie produttive semplici (forme architettoniche), caratterizzate da una complessiva omogeneità di soluzioni architettoniche (finiture, materiali, colori, forometrie, ecc.), compatibili ed in dialogo con l'ambiente circostante, che contemperino le esigenze produttive con quelle estetiche.

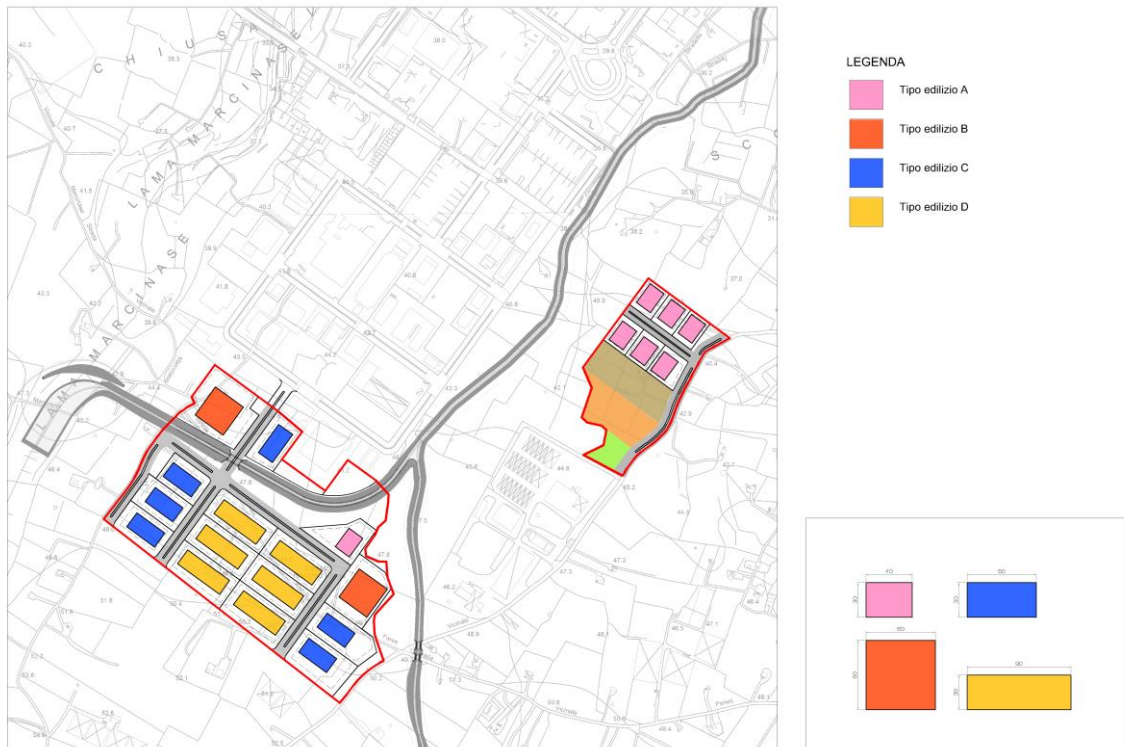


Fig. 14. Tipi edilizi

Sarà assicurata la continuità dei piani verticali di facciata, l'omogeneità generale relativa ai materiali significativi per l'aspetto architettonico e tipo di copertura. La forometria degli edifici, nel rispetto dei rapporti di prevalenza delle superfici chiuse sulle aperte, sarà in sintonia con l'ambiente ed improntata a criteri di omogeneità in relazione a forme e dimensioni.

I tipi edilizi progettati si presentano come fabbricati dalle forme geometriche semplici ed armoniose, integrandosi perfettamente con il territorio circostante.

Gli edifici si elevano complessivamente per un'altezza di 10m e si distinguono sostanzialmente in due corpi di fabbrica: il corpo servizi e quello adibito all'attività lavorativa.

Il corpo servizi, ubicato sul prospetto principale, si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzato al piano terra da uffici, bagni, magazzini, spogliatoi per donne e uomini, sala riunione, mentre al piano primo si prevede la realizzazione di una abitazione; il blocco adibito all'attività lavorativa si sviluppa su un unico livello avente l'altezza massima consentita dalle norme e contraddistinto da vetrate a nastro lungo tutto il perimetro.

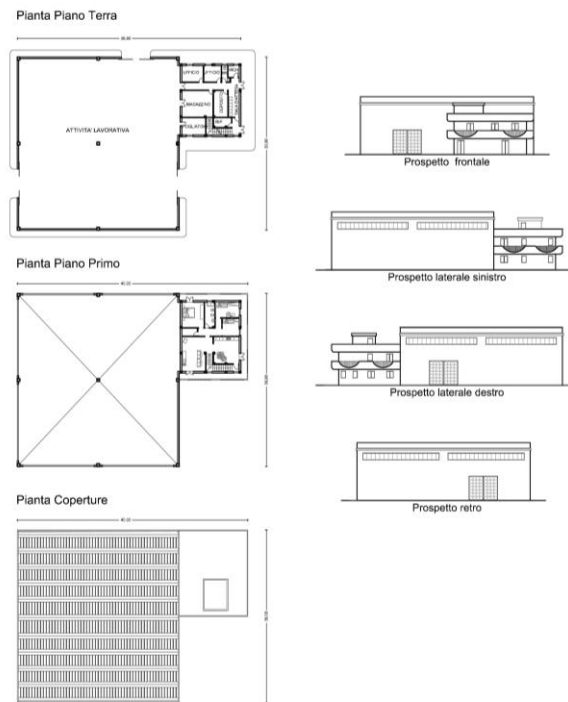
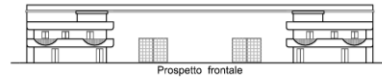
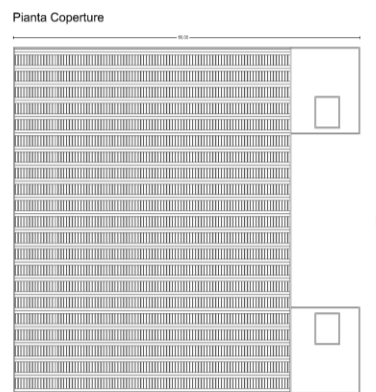
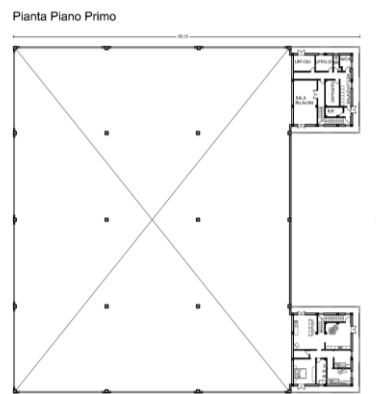
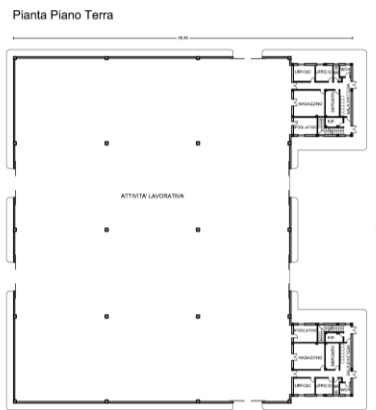


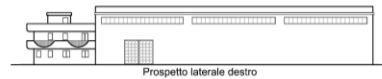
Fig. 15. Tipo edilizio A



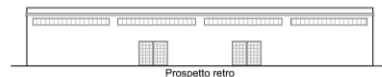
Prospetto frontale



Prospetto laterale sinistro



Prospetto laterale destro



Prospetto retro

Fig. 16. Tipo edilizio B

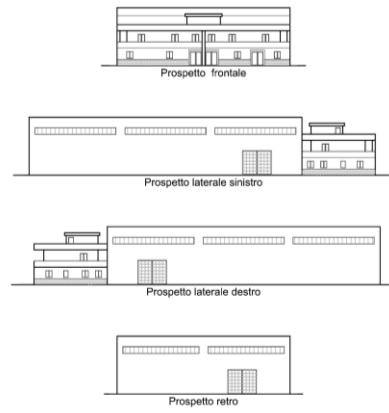
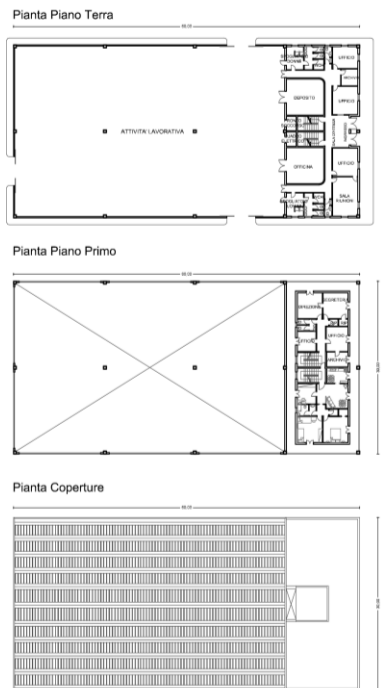


Fig. 17. Tipo edilizio C

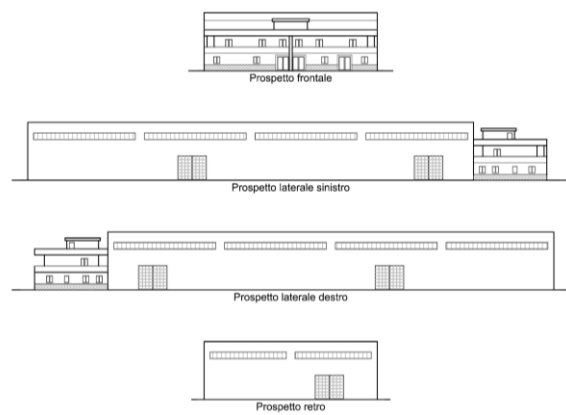
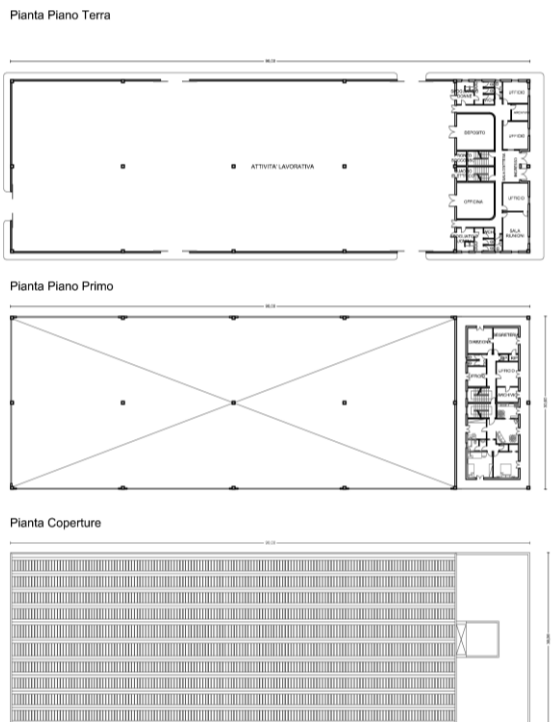


Fig. 18. Tipo edilizio D

3.5. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici produttivi

È prevista la realizzazione di aree scoperte all'interno dei lotti caratterizzate da recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni a verde ed arredi esterni coerenti con il contesto:

- recinzioni realizzate con la massima semplicità possibile ed integrate eventualmente attraverso la messa a dimora di siepi o vegetazione arbustiva di tipo autoctono;
- la scelta dei materiali di pavimentazione deve privilegiare i materiali drenanti per ridurre la superficie di suolo impermeabile;
- materiali e colori degli arredi esterni non dovranno ricercare il contrasto con l'ambiente circostante e la segnaletica dovrà essere progettata contestualmente all'edificio.

3.6. La qualità delle tipologie edilizie e dei materiali da costruzione

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 dovrà porre 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, sono 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 è affidata a finestrature 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.

3.7. Le definizioni cromatiche

Al fine 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. Nel caso di discordanza tra le normative, prevalgono quelle del presente regolamento.

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.

3.8. Prescrizioni e salvaguardia dal rischio gas radon

La prevenzione dal gas radon inizia dalla progettazione dell'edificio, con particolare attenzione alla posizione e alla destinazione d'uso dei locali, alla scelta di materiali da costruzione impermeabili al radon, alla pianificazione dei passaggi di condotte dal terreno, all'isolamento termico, al sistema d'aerazione, agli impianti di riscaldamento.

Si promuove la ventilazione globale dell'edificio, cercando di non prelevare aria direttamente dal terreno, evitare la formazione di depressioni, garantire un sufficiente flusso d'aria esterna nei bagni e cucine adottando aperture adeguate. In generale si può affermare che da una parte è fondamentale impermeabilizzare l'edificio al radon, dall'altra è importante favorire la ventilazione naturale del suolo.

Sarà necessario analizzare la situazione di partenza prima dell'effettiva progettazione dell'edificio riguardo al sito prescelto, al fine di verificare la concentrazione di radon.

4. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento avrà come esito:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione - strade, marciapiedi, verde attrezzato, aree di parcheggio e tutti i sottoservizi necessari al nuovo insediamento;

- l'esecuzione dei nuovi volumi produttivi e delle aree scoperte di pertinenza (lotti) in linea con le prescrizioni tecniche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Si assicura che durante il corso dei lavori non sono previste estirpazioni di alberature o cespugli di particolare pregio. L'insediamento non si troverà in contrasto con l'andamento morfologico dei luoghi e non comporterà significativi movimenti terra.

Molfetta, Marzo 2020

I Progettisti