



CITTÀ DI
MOLFETTA

COMUNE DI MOLFETTA

ESECUZIONE PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
PIANO DI ZONA "EX LEGE" 167/62 E 865/71
COMPARTO 13 DI P.R.G.C.

Tavola

C

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Responsabile del Procedimento amministrativo

Dirigente settore territorio:

Ing. Alessandro Binetti

Supporto ufficio pianificazione:

Ing. Mario Emilio de Gennaro

IL SINDACO
Tommaso Minervini

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Avv. Sergio de Candia

CAPITOLO 1: IL LUOGO

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Per quanto attiene al contesto territoriale di riferimento, si evidenzia che la zona geografica interessata dal Piano è quella del territorio comunale di Molfetta.

Il territorio del Comune di Molfetta è situato a nord ovest di Bari e si estende per una superficie complessiva di 58.32 Km², si affaccia sul mare Adriatico e confina a nord-ovest con la città di Bisceglie (10.9 Km), a sud-est con Giovinazzo (8 Km) e a sud-ovest con il territorio di Terlizzi (8.4 Km).

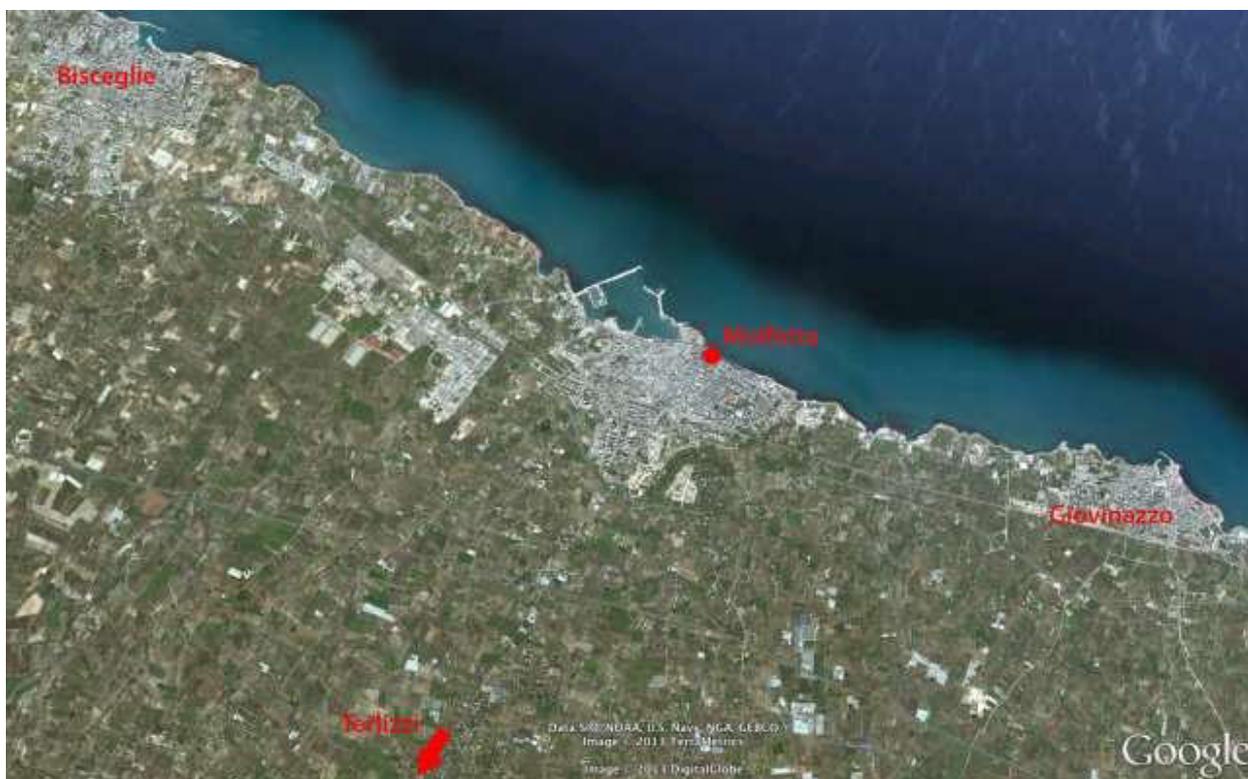


Figura 1 - Ortofoto di inquadramento

Esso ricade interamente all'interno del Foglio 177 "Bari" dell'IGM ed è compreso nelle seguenti tavolette:

- IV SE "Molfetta";
- IV SW "Bisceglie";
- III NE "Bitonto";
- III NW "Ruvo di Puglia".

Il centro abitato (coordinate geografiche 41°12'4.32" Nord, 16°35'53.88" Est) conta 60.159 residenti al 1 Gennaio 2011 (fonte: ISTAT) e una densità di popolazione di 1.031.5 ab/Km².

Con Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003, il Comune di Molfetta è stato classificato come zona sismica di bassa categoria (Z=3).

Morfologicamente, il territorio è definito come “pianura” ed ha una quota media di 15 m sul livello del mare, che decresce in maniera regolare dal confine con il Comune di Terlizzi, dove raggiunge quota +143.00 m s.l.m. , verso la fascia costiera. Elemento caratterizzante della morfologia locale è il sistema di lame e doline che segna quasi completamente il territorio molfettese.

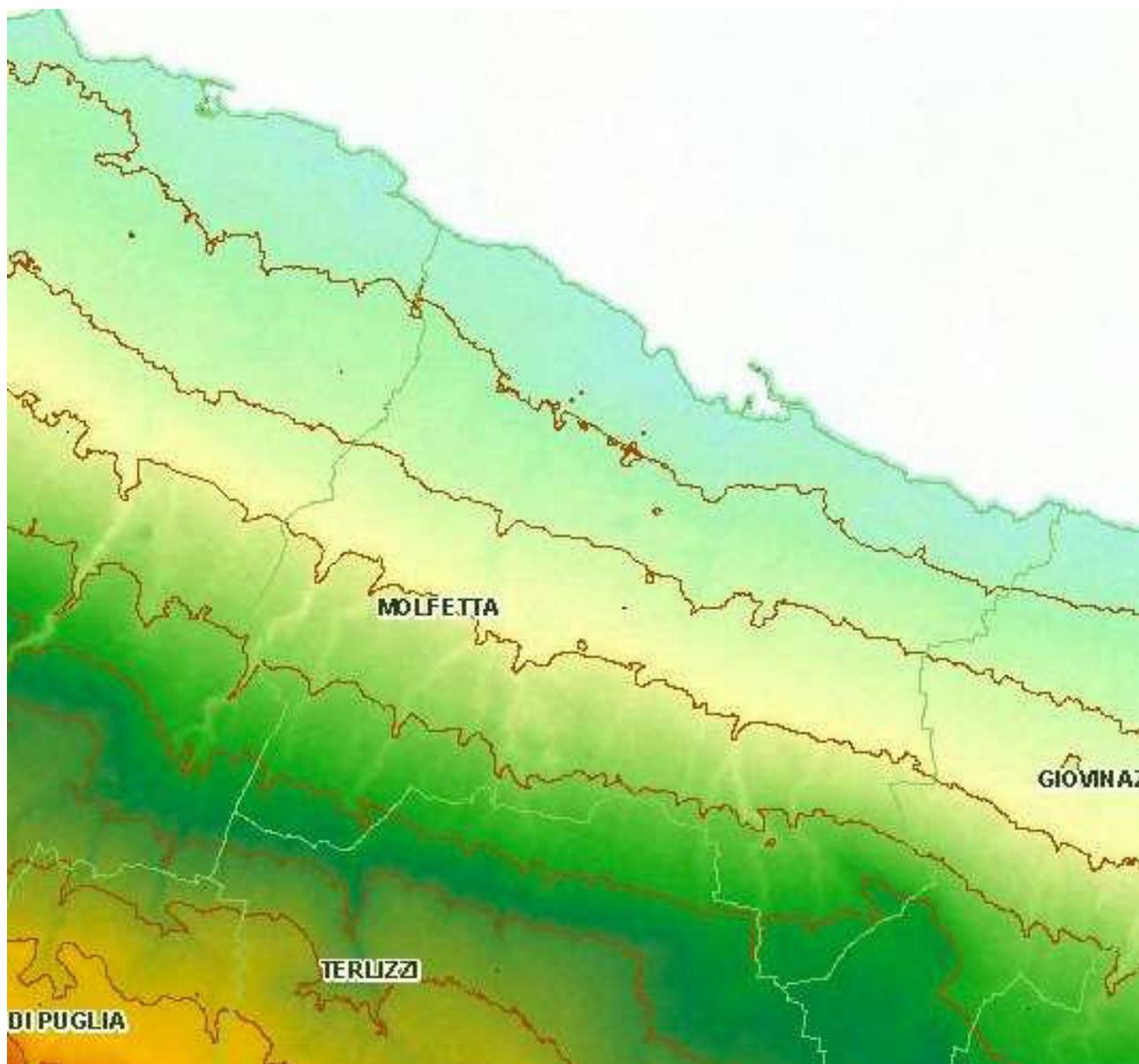


Figura 2 - DTM territorio molfettese, SIT Puglia

Le lame solcano il territorio perpendicolarmente alla linea di costa e, procedendo da ovest verso est, sono:

- LAMA DELL'AGLIO, al confine con il territorio comunale di Bisceglie, si interrompe nelle vicinanze della località Piscina Spinarolo per poi essere nuovamente visibile in località Salmo;
- LAMA MARCINASE, in cui confluisce la lama Calamita, che in località Santo Stefano assume la denominazione di Lama Vincenza. In tale lama confluiscono in Contrada Padula formazioni minori (la Lama Petrosa, che scorre in sinistra idrografica, e la Lama Scorbeto, che scorre in destra idrografica rispetto all'affluente principale).
- LAMA DEL PULO, che scorre nelle immediate vicinanze del complesso di doline, di cui il Pulo ne rappresenta la forma più visibile, la cui foce era originariamente individuabile presso località Secca dei Pali, oggi scomparsa a seguito dell'urbanizzazione dell'area nota come Rione "Madonna dei Martiri";
- Il complesso di lame meglio noto come LAME LE SEDELLE, i cui rami principali confluiscono oggi in località Ponte Troppoli, immediatamente a monte della SS16 bis. Tale formazione sfociava originariamente in località Secca dei Pali, ma oggi il suo tratto conclusivo è ormai obliterato dall'intensa attività antropica di urbanizzazione di quest'area;
- LAMA MARTINA, che sfocia in località Prima Cala, caratterizzata da un'ampia spiaggia ciottolosa. Certamente risulta essere la principale formazione del territorio, si sviluppa a partire dal territorio comunale di Terlizzi, dove nel tratto sommitale la rete idrografica è poco evidente e non si individua un alveo principale; il solco erosivo principale diventa man mano più pronunciato procedendo verso valle, assumendo significatività geomorfologiche rilevanti già al confine del territorio comunale di Molfetta. LAMA CASCIONE, che sfocia in località Seconda Cala, il cui tracciato risulta oggi individuabile morfologicamente solo in alcuni tratti vallivi;
- LAMA REDDITO, che sfocia in località Terza Cala.

Il sistema delle doline è invece rappresentato nella sua maggiore espressione dal Pulo, una dolina carsica di crollo presente in loco e ubicata a un chilometro e mezzo dal centro abitato con un perimetro di circa 600m, una profondità di 30 m ed un'estensione di circa 1300 mq.

La caratterizzazione climatica è tipicamente mediterranea, con inverni miti, con temperatura che quasi mai scende al di sotto degli zero gradi, ed estati caldo-aride, con temperatura media pari a 23°C. La piovosità media totale annua è compresa tra i 600 e i 650 mm ed è concentrata soprattutto nei mesi autunnali e invernali. L'area è spesso interessata da venti freddi balcanici. Il vento più intenso è la Tramontana, ma sono frequenti anche il Maestrale e il Grecale. Periodicamente sono presenti anche lo Scirocco e il Libeccio.

Il territorio locale è occupato dal tessuto residenziale, da insediamenti sparsi, da aree a verde o coltivate, ma soprattutto da uliveti. L'ulivo costituisce una delle essenze e dei motivi di identità più importanti della cultura, del paesaggio e dell'economia molfettese. La coltura dell'olivo infatti

copre quasi tutto il territorio comunale, rispetto ad altre colture frutticole (tra cui la vite) e orticole, il cui peso si aggira intorno al 13%. La quasi totalità degli ulivi producono olive da olio, sono a sesto irregolare e sono condotti in assenza di risorse irrigue e in consociazione con mandorlo o altri alberi da frutto. Molfetta tuttavia è una città costiera che, accanto all'agricoltura, ha sviluppato anche il terziario, il turismo e l'industria. Attualmente infatti, per la sua importanza a livello estensivo e produttivo, la zona P.I.P. del Comune di Molfetta rappresenta una realtà importante a livello locale e sovra-locale.

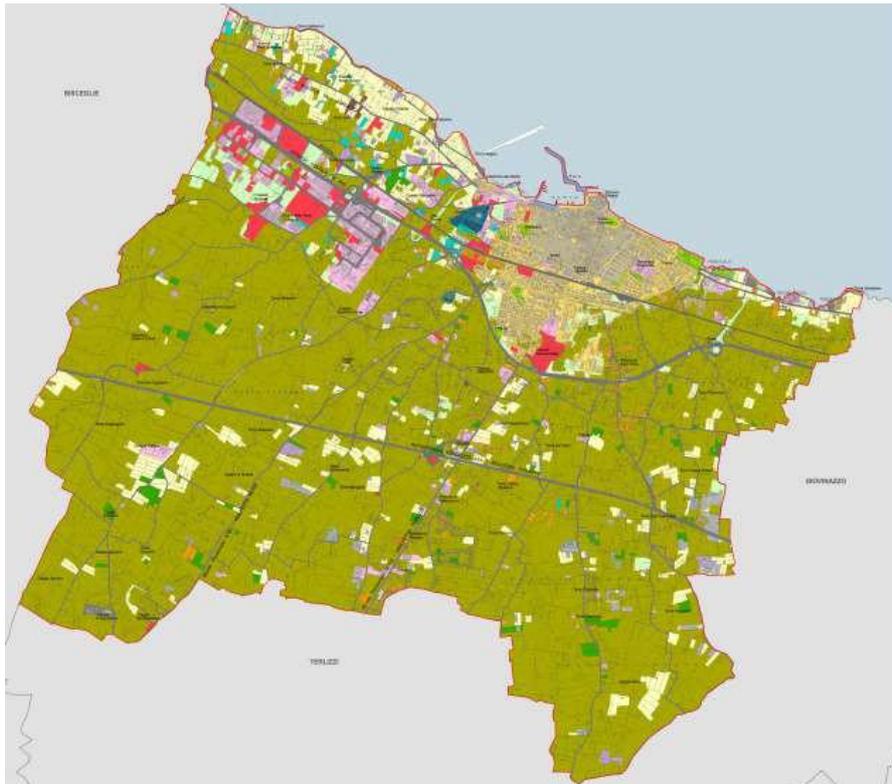


Figura 3 - Carta Uso del Suolo

A livello naturalistico l'unica emergenza di particolare importanza oltre al Pulo, di cui si è parlato precedentemente, è l'Oasi di protezione Torre Calderina, istituita con D.P.R.G. n. 1061 del 23 Marzo 1983 e avente un'estensione complessiva di 350 ettari. Ampliata successivamente con il Piano Faunistico Venatorio Regionale 1999-2003, che la portò a 685 ettari. Il Piano Faunistico Venatorio Regionale 2018-2023, approvato con D.G.R. n. 2054 del 06/12/2021, ridetermina l'estensione dell'Oasi di Protezione in 329,95 Ha (tab. 2.2-1 della Relazione Generale). L'oasi è stata riconosciuta come un'area "di notevole interesse pubblico", per il suo valore paesaggistico e di beni culturali. Essa è infatti tutelata anche da vincoli faunistici per la sua funzione di conservazione, rifugio e riproduzione naturale della fauna selvatica.

1.2 DESCRIZIONE DEL CONTESTO DI INTERVENTO

Con Deliberazione della Giunta Regionale n° 527 del 10.5.2001 è stata approvata la variante generale al P.R.G.C. del Comune di Molfetta di cui le N.T.A. normano, all'art. 34.1, la zona di espansione "C" – sottozona C/1, al fine di regolamentare l'edificazione della porzione di territorio così come individuata dagli elaborati grafici del Piano.

Il Comparto n. 13 di del P.R.G.C. è stato oggetto di una prima fase pianificatoria attraverso la predisposizione ed adozione di un Piano di Zona ex L. 167/62 (Deliberazione del Consiglio Comunale n°66 del 20 settembre 2005) che aveva a suo tempo individuato le aree del Comparto da destinare ad E.R.P. (sub comparto A) e, conseguentemente, le aree destinate ad edilizia privata (sub Comparto B). Successivamente, con Deliberazione di C.C. n. 13 del 06 marzo 2006, si accoglieva una osservazione pervenuta e si disponeva la trasmissione del Piano alla Regione Puglia per l'ottenimento del parere paesaggistico prescritto ai sensi delle NTA del PUTT/p, allora vigente. A seguito della intervenuta modifica, nell'anno 2009, delle perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica del PAI, approvata dall'Autorità di Bacino della Puglia, questa prima fase pianificatoria non poteva essere portata a conclusione (per maggiori dettagli si rimanda alla relazione tecnica).

Con Deliberazione n° 151 del 19/05/2022 la Giunta Comunale ha assunto, per la pianificazione urbanistica del Comparto 13, l'atto di indirizzo consistente nella predisposizione di due distinti e coordinati piani urbanistici: quello del sub Comparto A di edilizia residenziale pubblica, in variante al P.d.Z. 167/62, adottato con le già citate Deliberazioni n°66/2005 e n°13 del 06/03/2006 da predisporre a cura degli uffici comunali e quello del sub Comparto B di edilizia privata, da approntare a cura del Consorzio, procedendo in contemporanea per le due pianificazioni.

Il sub-comparto A del Comparto n° 13, destinato all'edilizia residenziale pubblica, ha un'estensione complessiva (al netto delle superfici stralciate) di mq 73.721,74.

L'area ricade nella tav. IV SE del F° 177 della Carta Topografica d'Italia ed è posta a quote variabili da +14.00 m. a +18.00 m. s.l.m..

L'area dell'intero comparto presenta un andamento planimetrico fortemente influenzato dall'urbanizzazione già presente al suo contorno, in particolar modo dalla presenza del Villaggio Belgiovine, dal Consorzio MERAL, da edifici di tipo commerciale come la Sala ricevimenti "La Pineta" e da infrastrutture come il tratto ferroviario "Ferrovia Adriatica" che delimita a Sud l'area del comparto di cui trattasi.

Il "Villaggio Belgiovine" è un nucleo edificato a partire dagli anni '70, di fatto pianificato e realizzato in maniera isolata ed indipendente dal contesto urbano a causa della presenza a Nord di Lama Martina che divide l'area dal restante centro urbano. Esso è caratterizzato da abitazioni unifamiliari che presentano, all'interno di ciascun lotto, verde di carattere privato.

Il “consorzio MERAL” è un agglomerato urbano di epoca recente, costituito da fabbricati plurifamiliari fino a sei piani fuori terra. Rispetto all’area del Piano in oggetto, esso è presente più a Nord, verso la costa adriatica. Adiacenti al consorzio, quasi a ridosso della costa, vi è la presenza di Istituti professionali quali l’Istituto Alberghiero e l’Istituto Professionale Industria e Artigianato “Amerigo Vespucci” oltre a numerosi fabbricati di carattere commerciale.

Il contesto urbano già antropizzato presenta uno sfilacciamento costituito in gran parte dall’area di cui trattasi, il Comparto n°13. Pertanto, è necessaria l’attuazione dei due Piani concernenti i Sub Comparti A e B al fine di poter ricucire il territorio circostante.

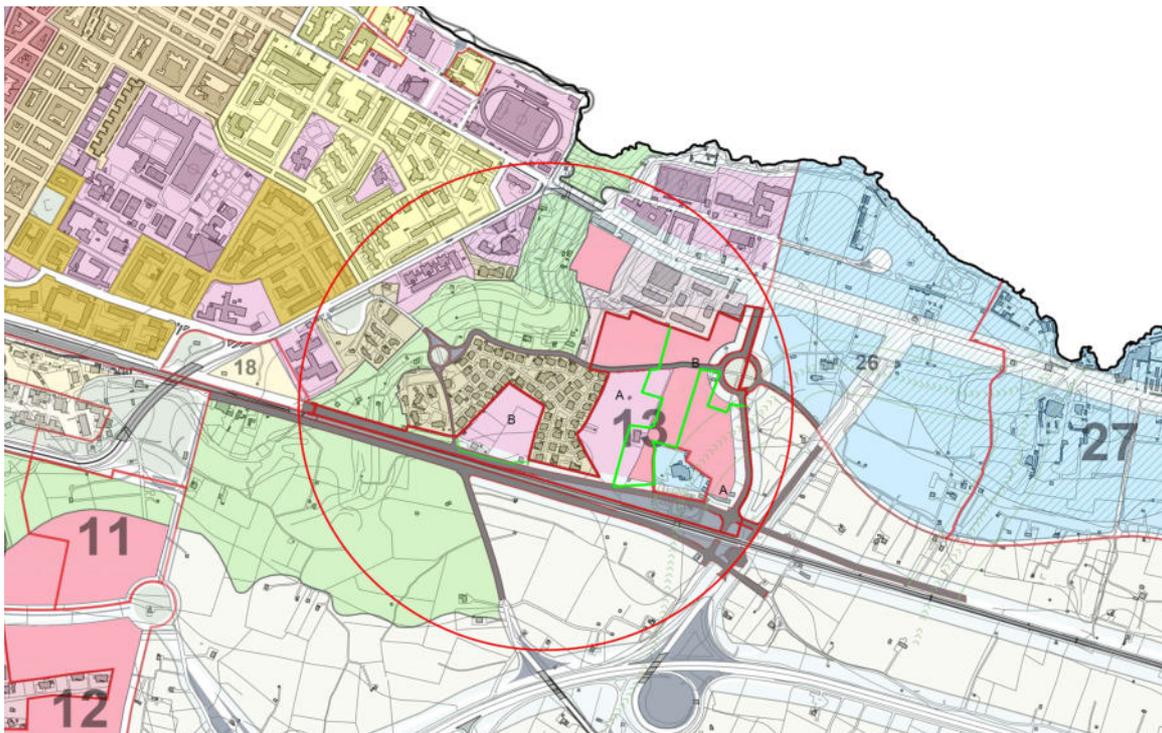


Figura 4 - Stralcio P.R.G.C. con individuazione Comparto e divisione in Sub Comparti A e B su base catastale

Parte dell’area del comparto risulta interna alle perimetrazioni della cartografia PAI vigente, con aree identificate come zone di pericolosità di inondazione. In tale aree la pianificazione prevede esclusivamente aree a verde.

Il Comparto Edificatorio n. 13/A di Edilizia Pubblica è di tipo irregolare e presenta una prima zona longitudinale a Sud, adiacente il tratto ferroviario, e si estende a Ovest sino al Comparto 18, mediante un’area che fa da collegamento tra i due comparti, stralciata dal Piano per la parte ricedente nell’area R.E.R. del PPTR, e ad Est sino a ridosso dell’asse stradale, di recente realizzazione, che collega lo svincolo della S.S. 16 Adriatica – Molfetta Sud a v.le Angelo Alfonso Mezzina (Ex Strada statale 16, ovvero la litoranea che collega i due centri urbani Molfetta e Giovinazzo).

Le altre due aree, decisamente più corpose e collegate tra loro dall'area longitudinale appena descritta, si collocano la prima, di minore dimensione, adiacente il Villaggio Belgiovine a Ovest e il Consorzio MERAL a Nord e la seconda più a Ovest.

Il Comparto 13, in quanto zona di completamento, si colloca in una zona già ampiamente urbanizzata per cui, anche all'interno del profilo del comparto si collocano molte costruzioni di carattere e condizioni manutentive diverse.

Nel progetto del P.d.Z. tali costruzioni, sono state trattate in maniera differenziata:

- per n° 7 edifici rurali esistenti è stata predisposta la demolizione senza ricostruzione;
- per le costruzioni non residenziali quale la sala ricevimenti “La Pineta” si è proceduto allo stralcio (Area stralciata n.5);
- per gli edifici residenziali unifamiliari presenti nell'area del comparto si è proceduto allo stralcio (Aree stralciate n. 1-2-3-4-6);



Figura 5 - Ortofoto con inquadramento del Comparto n° 13



Figura 6 - Stralcio Mappa catastale con individuazione del Comparto n° 13 e dei Sub-Comparti A e B.

1.3 PROGETTO

Il progetto del piano urbanistico del sub comparto A di edilizia residenziale pubblica, in ampliamento dell'esistente P.d.Z. "Ex Lege" 167/62 ha come scopo quello di ricucire il tessuto urbano già antropizzato e assicurare la unitarietà urbanistica dell'intero comparto.

Il principale obiettivo del progetto è stata la valorizzazione dei luoghi mediante predisposizione di una pianificazione urbanistica per quanto possibile integrata con il contesto circostante, con riferimento al PPTR in particolar modo alle linee guida 4.4.

A tal fine il progetto mira a preservare e valorizzare la viabilità esistente, in particolar modo della strada vicinale Chiusa della Nepta, adeguandola alla normativa vigente. Questa delimiterà un'area a nord costituita da quattro stecche di edificati in linea che si allineano ed uniscono alla urbanizzazione già presente a Nord concernente il consorzio MERAL, ed un'area a Sud caratterizzata dalla presenza di aree dedicate ad attrezzature di interesse comunale, ad attrezzature per l'istruzione e a verde attrezzato. Una seconda viabilità principale, a doppio senso di marcia e dimensionamento ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.C., collega le unità residenziali alle aree a standard ex DM 1444/68.

Nel Sub Comparto A verranno realizzate 15 palazzine aventi come tipologia edilizia piano terra + 4 piani superiori e piano terra + 5 piani superiori. Inoltre saranno realizzate aree per attrezzature per l'istruzione, aree per attrezzature socio sanitarie e attrezzature di interesse comune.

L'area destinata a verde pubblico mirerà a mitigare l'impatto visivo tra le opere da realizzarsi e la strada, mantenendo la continuità con delle alberature lungo il bordo stradale.

Presenze botanico - vegetazionali

Il progetto mira tendenzialmente alla conservazione e alla valorizzazione delle presenze botanico – vegetazionali presenti nell'area, interessata da coltura di tipo estensivo ad uliveto. A causa dell'antropizzazione cui le zone adiacenti sono state sottoposte nel tempo, il rischio è la perdita della vegetazione arbustiva caratterizzante la macchia mediterranea. Per tale motivo si cercherà di limitare lo spostamento di alcuni alberi e nello stesso tempo si individueranno le aree dove si procederà al loro reimpianto.

Viabilità

Il progetto mira a preservare e valorizzare la viabilità esistente, in particolar modo della strada vicinale Chiusa della Nepta, adeguandole alla normativa vigente. L'adeguamento del P.R.G.C. al P.P.T.R., per il quale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 11 aprile 2022, si è proceduto all'adozione della proposta di piano e formalizzazione della proposta ai fini VAS, classifica via Chiusa della Nepta come *"tracciato storico"*. Sebbene tale previsione non abbia ancora valore cogente, il nuovo tracciato stradale ripercorre sostanzialmente quello storico con un ampliamento del tratto interessato e sviluppo con andamento sinuoso, non alterando la modellazione naturale del suolo, offrendo visuali rivolte verso il mare in sintonia con gli indirizzi di tutela previsti dal PPTR.. Inoltre, nell'ambito della progettazione esecutiva delle urbanizzazioni, ove possibile e compatibilmente con la sicurezza del traffico stradale, saranno conservati e ripristinati i muretti in pietra a secco sul lato sud del tracciato.

Le strade previste nel presente Piano sono considerate dal nuovo Codice della strada di tipo "E" ovvero strade urbane di quartiere a unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.

All'interno del Piano è prevista, inoltre, la viabilità interna di piste ciclopedonali, al fine di garantire la mobilità sostenibile.



Figura 7 - Planovolumetrico del Sub Comparto A

CAPITOLO 2: PIANI DI RIFERIMENTO

2.1 DESCRIZIONE

Sulla scorta di quanto precedentemente descritto, risulta che l'intera zona di espansione in oggetto si presenta dal punto di vista paesaggistico sostanzialmente uniforme, infatti la quasi totale complanarità delle aree e la mancanza di emergenze significative rendono la visuale di tipo semplice ed orizzontale.

All'interno di tale contesto, la presenza di Lama Cascione, il cui tracciato risulta oggi individuabile morfologicamente solo in alcuni tratti vallivi, rappresenta un elemento da tutelare e conservazione.

Tale elemento fisico territoriale ha perciò costituito una costante valutazione sia in fase di studio preliminare che di redazione del P.R.G.C. e quindi, anche nell'ambito del Comparto n.13, il P.d.Z., ha recepito tale generale impostazione.

La zona geografica direttamente interessata dal Piano di Zona di cui trattasi, in considerazione delle sue caratteristiche, non è da reputarsi *sensibile dal punto di vista ambientale*, in quanto, così come sarà ampiamente dimostrato nei paragrafi successivi, **non** è classificata:

- area naturale protetta;

- zona costiera;
- zona montuosa e/o forestale;
- zona nella quale gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria risultano già superati;
- zona a forte densità demografica;
- zona con paesaggi importanti dal punto di vista archeologico;
- zona demaniale dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche.

Le correlazioni tra il P.d.Z., le scelte effettuate, i valori paesaggistici da enfatizzare e la programmazione sovraordinata, risultano evidenti dalla specifica descrizione dell'intervento edilizio previsto e descritto nel seguito.

2.2 IL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MOLFETTA

2.2.1 Previsioni

Le previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale si applicano all'intero territorio del Comune di Molfetta.

La Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Molfetta riviene dalle norme della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 e della Legge 6 agosto 1967 n. 765, con loro successive modifiche e integrazioni, nonché dai dettati della Legge Regionale 31 maggio 1980 n. 56 "Tutela ed uso del Territorio" e sue successive modifiche, integrazioni e specificazioni.

La Variante Generale al P.R.G.C. disciplina attraverso le sue Norme Tecniche di Attuazione, il Regolamento Edilizio e i relativi elaborati grafici l'attività di trasformazione estensibile all'intero territorio comunale.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 19 luglio 2018 sono state approvate, ai sensi dell'art. 2, comma 5, della L.R. 18 maggio 2017 n. 11 e s.m.i., le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale adeguate alle definizioni uniformi di cui alla Conferenza Unificata Stato - Regioni - Comuni del 20 ottobre 2016.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1541 del 17 settembre 2020, è stata definitivamente approvata, con prescrizioni, la variante all'art. 7 delle NTA del PRGC. A seguito delle prescrizioni regionali il testo del comma 5 dell'art. 7 è il seguente: *"Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamento, della superficie del comparto; in caso di differenze con le quantità inserite nelle tabelle di P.R.G.C., la superficie totale assentita sarà calcolata sulla base della superficie misurata e dell'indice di edificabilità territoriale) e si procederà alla rideterminazione delle aree per espansione (residenziale o produttiva) all'interno del comparto. Il progetto attuativo del Comparto può sopprimere o*

modificare le tipologie edilizie e alcuni degli indici edilizi indicati nelle N.T.A. ad eccezione dell'indice di edificabilità territoriale IT e delle distanze minime tra i fronti degli edifici, purché in sede di verifica di compatibilità paesaggistica sia dimostrata la coerenza e la compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale”.

Il P.R.G.C. si attua nelle zone di espansione residenziale o nelle altre zone, ove previsto, mediante il Piano di Comparto definito dalla legislazione regionale vigente; esso costituisce un'unità di intervento urbanistico ed edilizio.

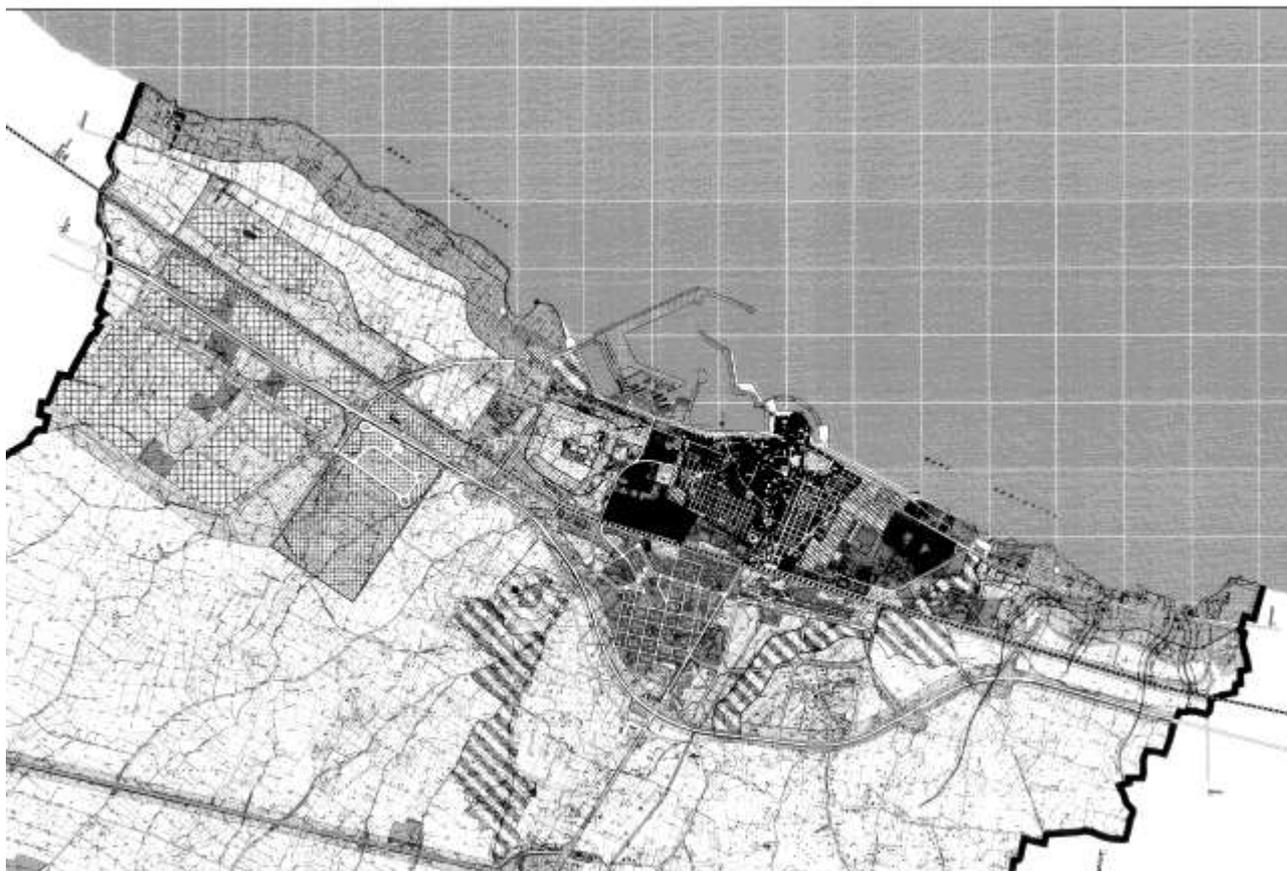


Figura 8 - Stralcio della Tav. D05 del PRGC del Comune di Molfetta

Le perimetrazioni delle aree soggette a Piano di Comparto sono contenute negli elaborati di P.R.G.C. e tutte le aree all'interno di detto perimetro, ancorché diversamente tipizzate, concorrono alla generazione dei volumi edilizi secondo parti proporzionali alla loro consistenza.

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 o comunque connotate da situazioni di particolarità che ne consigliano lo stralcio dal piano.

Le aree all'interno del comparto, nell'ambito della precisazione di cui al comma precedente, si suddividono in:

- a. aree per la viabilità primaria e secondaria;
- b. aree per la espansione residenziale, terziaria, produttiva e commerciale pubblica e privata;
- c. aree per standard di cui al D.M. 1444/68;
- d. aree per servizi collettivi, pubblici e privati, a livello urbano e extra-urbano;
- e. aree per la formazione del parco urbano pubblico (ove previsto)
- f. aree stralciate dal piano.

Le aree comprese nel perimetro del comparto, ad eccezione di quelle stralciate, indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista, concorrono secondo quote proporzionali costanti per ciascuna tipologia di intervento ammesso, alla formazione dei volumi costruibili, secondo il valore dell'indice di comparto.

Nell'ambito dell'attuazione dei comparti, preliminarmente si procederà alla verifica, mediante picchettamento, della superficie del comparto; in caso di differenze con le quantità inserite nelle tabelle di P.R.G.C., la superficie totale assentita sarà quella riveniente dalla verifica (prodotto tra la superficie misurata e l'indice di edificabilità territoriale). Il progetto attuativo del Comparto, di cui il P.d.Z. costituisce il sub-comparto di edilizia pubblica, può sopprimere o modificare alcuni degli indici edilizi indicati nelle N.T.A. ad eccezione dell'indice di edificabilità territoriale IT e delle distanze minime tra i fronti degli edifici.

2.2.2 *L'area di intervento*

L'area di intervento viene classificata dal PRGC vigente, come zona omogenea C1.

Le N.T.A. del P.R.G.C. all'art. 34.1 normano le zone C1 (zona residenziale di espansione); tali prescrizioni vanno quindi riferite alla zona di cui trattasi (vedi stralci di P.R.G.C.). Il suddetto articolo prevede che il P.R.G.C. si attui mediante lo strumento urbanistico del Piano di Comparto in cui, oltre alle aree da cedere per standard ai sensi del D.M. 1444/68 e per strade, vanno individuate le aree da cedere gratuitamente al Comune per servizi collettivi nella misura del 30% della superficie del comparto. Inoltre è prevista la perequazione urbanistica di tutti i suoli compresi all'interno del perimetro del comparto.

Gli indici previsti per la realizzazione sono i seguenti:

$$IT = 0,2677 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$ITp = \text{calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3}$$

$$H = 22 \text{ mt max (25 m max nei casi di cui al terz'ultimo comma dell'art. 7 per dimostrata impossibilità di raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale)}$$

$$IC = \text{variabile per ciascun comparto}$$

$$Sup = \text{secondo quanto previsto dall'art. 11}$$

$$Sv = 30\% \text{ della SFp}$$

$$Dc = HF/2 \text{ con un minimo di } 5,0 \text{ m}$$

Ds = secondo il D.M. 1404/68

Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili.

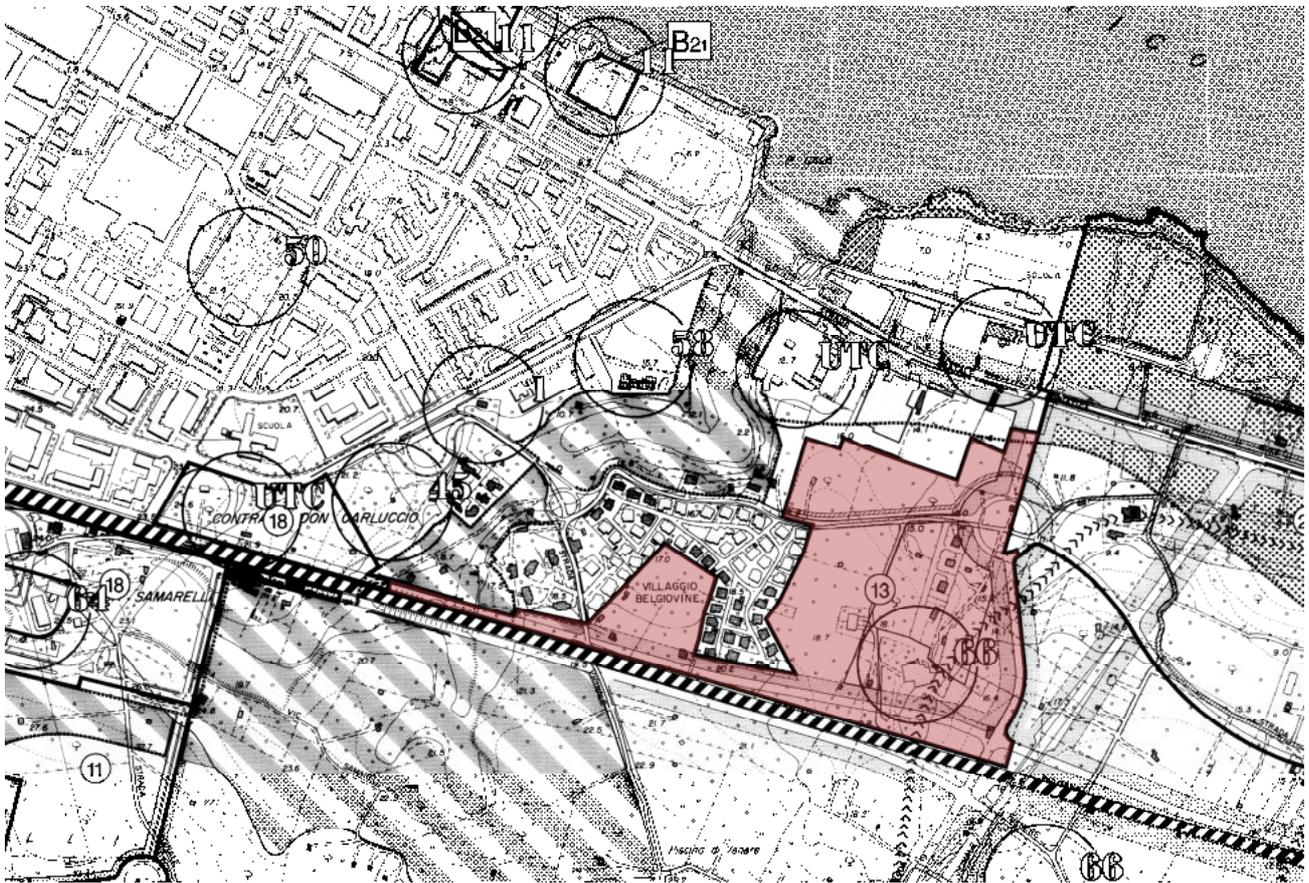


Figura 9 – Stralcio della TAV. D07 del P.R.G.C. con individuazione del Comparto n.13

Inoltre l'art. 34.1 delle N.T.A., che disciplina la Zona di espansione "C" – Sottozona C/1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Molfetta al comma 3, dispone quanto segue: "Il P.R.G.C. si attua mediante lo strumento urbanistico attuativo del Piano di Comparto. In esso va precisata la quota di aree a servizi da cedere gratuitamente al Comune nella misura del 30% oltre alle superfici a standard delle aree di cui al D.M 1444/68."

Al comma 6, le N.T.A. prevedono che "Le zone "C1" comprendono anche insediamenti per edilizia economica e popolare in misura che non potrà essere inferiore al 60% della Superficie totale fuori terra STo^* da edificare nel comparto, da perimetrale ai sensi della legge 167/62, per i quali verranno previste normative attuative specifiche", mentre al comma 11, stabiliscono che "Nei comparti n. 6, 9, 12 posti a contorno del quartiere Madonna delle Rose e nel comparto n. 13 posto a confine con il quartiere Belgiovine, pur rispettando gli indici di edificazione previsti dalle

presenti norme, la tipologia dei volumi edilizi residenziali dovrà essere a casa bassa unifamiliare (a schiera) con H massima 8mt.”

Il Piano di Zona 167 del Comparto 13 – Subcomparto A – predisposto dall'Ufficio utilizza la deroga di tipologia, consentita dall'art. 7 delle NTA del PRGC, da casa unifamiliare bassa con altezza massima 8 m ad edificio pluripiano con altezza inferiore a quella massima consentita nella Zona omogenea “C” – Sottozona “C/I”; inoltre, a causa della ridotta dimensione trasversale dell'area fondiaria e limitatamente ad una parte della sola palazzina n.5, si avvale della facoltà di deroga degli indici previsti dalla norma sopra richiamata per la distanza dal confine *Dc*. Trattandosi del confine con un'ampia area a parcheggio privata, quest'ultima deroga non ha impatto urbanistico e non è causa di alcuna ridotta utilizzazione del parcheggio privato confinante.

2.3 IL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale 16 febbraio 2015, n. 176 “Approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR)” (pubblicato sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/2015), è piano paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice, con specifiche funzioni di piano territoriale, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009, n. 20 “Norme per la pianificazione paesaggistica”. Esso è rivolto a tutti i soggetti, pubblici e privati, e, in particolare, agli enti competenti in materia di programmazione, pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio. (art.1.1 delle NTA del PPTR).

“Il PPTR persegue le finalità di tutela e valorizzazione, nonché di recupero e riqualificazione dei paesaggi di Puglia” in attuazione dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009 n. 20 “Norme per la pianificazione paesaggistica” e del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “ Codice dei beni culturali e del Paesaggio” e successive modifiche e integrazioni (di seguito denominato Codice), nonché in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione e conformemente ai principi di cui all'art. 9 della Costituzione ed alla Convenzione Europea sul Paesaggio, adottata a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata con la Legge n. 14 del 9 gennaio 2006 “ (art. 1.2 delle NTA del PPTR).

Esso, [...] “disciplina l'intero territorio regionale e concerne tutti i paesaggi di Puglia, non solo quelli che possono essere considerati eccezionali, ma altresì i paesaggi della vita quotidiana e quelli degradati.” (art. 2.1 delle NTA del PPTR).

2.3.1 Previsioni

Il PPTR è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale

2. Norme Tecniche di Attuazione

3. Atlante del patrimonio ambientale, territoriale e paesaggistico

L'Atlante del PPTR si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Descrizioni analitiche;
- 2) Descrizioni strutturali di sintesi;
- 3) Interpretazioni identitarie e statutarie .

4. Lo Scenario strategico

- 1) Obiettivi generali e specifici dello scenario;
- 2) Cinque Progetti Territoriali per il paesaggio regionale;
- 3) Progetti Integrati di Paesaggio sperimentali;
- 4) Linee guida regionali.

5. Schede degli Ambiti Paesaggistici: Ognuna delle 11 schede degli ambiti Paesaggistici è articolata in 3sezioni:

- 1) Sezione A: Descrizioni strutturali di sintesi;
- 2) Sezione B: Interpretazioni identitarie e statutarie;
- 3) Sezione C: Lo scenario strategico.

6. Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti

7. Il rapporto ambientale

Il Piano Paesaggistico della Regione Puglia (PPTR) ha condotto, ai sensi dell'articolo 143 co.1 lett. b) e c) del d.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) la ricognizione sistematica delle aree sottoposte a tutela paesaggistica.

Le aree sottoposte a tutele dal PPTR si dividono pertanto in beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 134 del Codice, e ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art. 143 co.1 lett. e) del Codice.

Le disposizioni normative del PPTR si articolano in

Indirizzi: disposizioni che indicano ai soggetti attuatori gli obiettivi generali e specifici del PPTR da conseguire.

Direttive: disposizioni che definiscono modi e condizioni idonee a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPTR negli strumenti di pianificazione, programmazione e/o progettazione. Esse, pertanto, devono essere e nei tempi stabiliti dal PPTR nelle disposizioni che disciplinano l'adeguamento dei piani settoriali e locali, contenute nel Titolo VII delle NTA del PPTR, nonché nelle disposizioni che disciplinano i rapporti del PPTR con gli altri strumenti.

Prescrizioni: disposizioni conformative del regime giuridico dei beni paesaggistici volte a regolare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Esse contengono norme vincolanti,

immediatamente cogenti, e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione o di programmazione regionale, provinciale e locale.

Misure di salvaguardia e utilizzazione, relative agli ulteriori cointesti come definiti all'art. 7 co. 7 del PPTR in virtù di quanto previsto dall'art. 143 co. 1 lett. e) del Codice, sono disposizioni volte ad assicurare la conformità di piani, progetti e interventi con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e ad individuare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite per ciascun contesto.

Linee guida: raccomandazioni sviluppate in modo sistematico per orientare la redazione di strumenti di pianificazione, di programmazione, nonché la previsione di interventi in settori che richiedono un quadro di riferimento unitario di indirizzi e criteri metodologici, il cui recepimento costituisce parametro di riferimento ai fini della valutazione di coerenza di detti strumenti e interventi con le disposizioni di cui alle presenti norme.

Il PPTR definisce come

“Patrimonio Territoriale l'insieme interagente di

- sedimenti persistenti dei processi di territorializzazione di lunga durata;
- sedimenti materiali (naturalistici, neoecosistemici, infrastrutturali, urbani, rurali, beni culturali epaesaggistici);
- sedimenti cognitivi (saperi e sapienze ambientali, costruttive, artistiche, produttive, modellsocioculturali);

“Patrimonio Paesaggistico l'insieme dei valori del patrimonio territoriale percepiti sensorialmente che consente di riconoscere e rappresentare l'identità dei luoghi.

Le condizioni d'uso in quanto risorsa del patrimonio territoriale (a fronte di futuri scenari indirizzati allo sviluppo durevole ed auto sostenibile) sono definiti dallo Statuto del Territorio che delinea i seguenti atti costitutivi:

- Interpretazione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e delle figure territoriali che ne caratterizzano le strutture morfotipologiche;
- Elaborazione delle invarianti strutturali che ne connotano le regole generative, di manutenzione e trasformazione del patrimonio stesso.

Le invarianti strutturali definiscono i caratteri e indicano le regole statutarie che costituiscono l'identità di lunga durata dei luoghi e dei loro paesaggi. Esse riguardano specificamente le regole riproduttive di figure territoriali complesse, esito di processi coevolutivi di lunga durata fra insediamento umano e ambiente, persistenti attraverso rotture e cambiamenti storici.

Le invarianti strutturali, a partire dall'interpretazione degli elementi costitutivi e relazionali della struttura morfotipologica di lungo periodo delle figure territoriali, ne descrivono le regole e i principi che le hanno generate (modalità d'uso, funzionalità ambientali, sapienze e tecniche) e le hanno mantenute stabili nel tempo; tramite la definizione del loro stato di conservazione e/o di criticità, descrivono le regole che ne garantiscono la riproduzione a fronte delle trasformazioni presenti e future del territorio.

L'ambito paesaggistico rappresenta una articolazione del territorio regionale ai sensi dell'art. 135, comma 2, del Codice. Il PPTR articola l'intero territorio regionale in undici ambiti paesaggistici individuati attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori:

- la conformazione storica delle regioni geografiche;
- i caratteri dell'assetto idrogeomorfologico;
- i caratteri ambientali ed ecosistemici;
- le tipologie insediative: città, reti di città infrastrutture, strutture agrarie;
- l'insieme delle figure territoriali costitutive dei caratteri morfotipologici dei paesaggi; l'articolazione delle identità percettive dei paesaggi.

Ogni ambito paesaggistico, rappresentato sinteticamente con schemi, è articolato in figure territoriali che rappresentano le unità minime paesistiche. L'insieme delle figure territoriali definisce l'identità territoriale e paesaggistica dell'ambito dal punto di vista dell'interpretazione strutturale.

In ogni ambito paesaggistico le figure territoriali e le relative invarianti strutturali comprendono al loro interno e connettono in forma sistemica i beni paesaggistici, i beni culturali, i contesti topografici stratificati e i contesti di paesaggio presenti nella figura stessa. L'interpretazione strutturale delle invarianti consente di articolare e integrare, in un quadro di riferimento coerente l'insieme degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso.

La figura territoriale si intende una entità territoriale riconoscibile per la specificità dei caratteri morfotipologici che persistono nel processo storico di stratificazione di diversi cicli di territorializzazione. La rappresentazione cartografica di questi caratteri ne interpreta sinteticamente l'identità ambientale, territoriale e paesaggistica. La descrizione dei caratteri morfotipologici e delle regole costitutive, di manutenzione e trasformazione della figura territoriale definisce le "invarianti strutturali" della stessa.

I Beni paesaggistici: sono costituiti dagli immobili e dalle aree di cui all'art. 134 del Codice. Essi sono delimitati e rappresentati, nonché sottoposti a specifiche prescrizioni d'uso, secondo le

disposizioni di cui al Titolo VI del PPTR. L'individuazione dei beni paesaggistici costituisce riconoscimento delle caratteristiche intrinseche e connaturali di tali immobili ed aree.

Gli Ulteriori contesti: sono costituiti dagli immobili e dalle aree sottoposti a specifica disciplina di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. e) del Codice, finalizzata ad assicurarne la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione, secondo le disposizioni di cui al Titolo VI del PPTR. L'individuazione degli ulteriori contesti costituisce riconoscimento delle caratteristiche intrinseche e connaturali di tali immobili ed aree.

Descrizione dei caratteri del paesaggio

Per la descrizione dei caratteri del paesaggio, il PPTR definisce tre strutture, a loro volta articolate in componenti ciascuna delle quali soggetta a specifica disciplina:

Struttura idrogeomorfologica CAPO II

- Componenti geomorfologiche;
- Componenti idrologiche.

Struttura ecosistemica e ambientale CAPO III

- Componenti botanico vegetazionali;
- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici.

Struttura antropica e storico-culturale CAPO IV

- Componenti culturali e insediative;
- Componenti dei valori percettivi.

2.3.2 Inquadramento del sito di interesse rispetto agli ambiti paesaggistici del PPTR

Gli ambiti paesaggistici sono individuati attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori:

- la conformazione storica delle regioni geografiche;
- i caratteri dell'assetto idrogeomorfologico;
- i caratteri ambientali ed eco sistemici;
- le tipologie insediative: città, reti di città infrastrutture, strutture agrarie;
- l'insieme delle figure territoriali costitutive dei caratteri morfotipologici dei paesaggi;
- l'articolazione delle identità percettive dei paesaggi.

Il PPTR individua, all'interno del territorio regionale, undici ambiti paesaggistici per i quali sono determinate

- le caratteristiche paesaggistiche;
- gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- le specifiche normative d'uso.

2.3.3 Il territorio comunale

Secondo il PPTR il Comune di Molfetta rientra interamente nell'ambito di paesaggio **N.5 - Puglia Centrale** dove il PPTR individua quali figure territoriali identitarie dell'ambito di paesaggio ovvero quali unità minime di paesaggio: la piana olivicola del nord barese (5.1) – la conca di bari ed il sistema radiale delle lame (5.2) – il sud-est barese ed il paesaggio del frutteto (5.3).



Figura 10 - Ambito di paesaggio 5 - Puglia Centrale

In particolare, secondo il PPTR, il Comune di Molfetta rientra nell'ambito di paesaggio della piana olivicola del nord barese (5.1).

Nel predetto Ambito di Paesaggio N.5 - Puglia Centrale il PPTR è finalizzato a perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale:

A1) STRUTTURA IDRO-GEO-MORFOLOGICA

- Preservare i tipici corsi d'acqua presenti (le lame) da occupazioni e utilizzazioni incompatibili con il deflusso delle piene anche a carattere straordinario;
- Salvaguardare le caratteristiche idrogeomorfologiche dei corridoi individuati dalle "lame", attraverso la tutela e/o il restauro delle condizioni di naturalità;

- Tutelare le aree costiere dall'occupazione diffusa e invasiva, al fine di preservare gli equilibri morfodinamici costieri, anche attraverso un più rigido controllo delle concessioni demaniali;
- Ripristinare la qualità ambientale delle aree estrattive dismesse, anche attraverso progetti di valorizzazione e/o rinaturalizzazione dei vuoti di cava;

A2) STRUTTURA ECOSISTEMICA-AMBIENTALE

- Riqualificare il patrimonio forestale esistente, anche attraverso la salvaguardia della biodiversità degli ecosistemi;
- Tutelare e valorizzare le aree a pascolo naturale presenti tra Bari e San Giorgio;
- Tutelare l'olivicoltura di qualità e in genere le produzioni orto-frutticole a basso impatto ambientale, anche attraverso la promozione di tecniche di produzione agricola biologica ed integrata;
- Tutelare la qualità ambientale del territorio rurale, anche attraverso la diffusione di pratiche agroambientali che limitino i processi erosivi (colture promiscue ed intercalari, inerbimento degli oliveti ecc.) e attraverso la diffusione di tecniche razionali per l'uso efficiente e sostenibile delle risorse irrigue;
- Salvaguardare le misure dei mosaici colturali attraverso il controllo della frammentazione del paesaggio agrario dovuta all'espansione dell'insediamento diffuso, e all'inserimento di infrastrutture di trasporto;
- Tutelare le aree e i paesaggi rurali storici costieri a maggior grado di naturalità al fine di tutelare e ripristinare i sistemi naturali di difesa dall'erosione costiera e dall'intrusione salina nonché i meccanismi naturali di ripascimento degli arenili;
- Tutelare i sistemi di lame presenti nell'ambito per la loro funzione di corridoi ecologici di connessione tra costa ed entroterra e valorizzare, anche attraverso azioni di ripristino naturalistico e/o metodi e tecniche di ingegneria naturalistica ed architettura del paesaggio, con particolare riferimento alle aree di foce (lame Ciapetta-Camaggi, Palumbariello, Paterno tra Barletta e Trani; Lama di Bisceglie, Lama Macina, Lama Marcinase e Lama Le Sedelle tra Trani e Molfetta; la Lama Martina, Lama Le Carrese, Lame di Giovinazzo, Lame di Castello, Lama Caldarese, Cala D'Oria, Lama Balice, canale Lamasinata tra Molfetta e Bari; il Canale Valenzano, Lama Cutizza, Lama S. Giorgio, Lama Giotta, Rinaldi);
- Riqualificare i sistemi di risorgive costiere, dell'area umida di Ariscanne-Boccardo e della Vasca di Trani;

- Tutelare e valorizzare gli habitat costiero-marini prospicienti la costa barese;
- Riqualificare le qualità ambientali e paesaggistiche dei litorali, con particolare riferimento all'area tra Palese e S. Spirito, rispetto al degrado connesso dalla cattiva sistemazione delle attrezzature di fruizione, anche attraverso azioni di riorganizzazione dei sistemi di accesso ai tratti di costa balneabili, di ricompattamento e/o arretramento delle superfici attrezzate e dei parcheggi, di uso di tecniche costruttive eco-compatibili e non invasive, di eliminazione delle opere incongrue, di rimozione invernale delle infrastrutture per favorire la rigenerazione ecologica dei litorali;

A3) STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE

A3.1) PAESAGGI RURALI

- Salvaguardare gli spazi rurali dall'espansione insediativa attraverso la limitazione del consumo del suolo agricolo per finalità residenziali, industriali e commerciali;
- Salvaguardare e valorizzare i sistemi di beni diffusi nel territorio interno dell'ambito, con specifico riferimento alle aree archeologiche preistoriche presso le paludi di Ariscanne e ai sistemi di ville storiche presenti intorno ai centri storici;
- Riqualificare la viabilità minore storica di connessione tra costa e immediato entroterra al fine di ricostituire le relazioni storiche tra aree costiere e patrimonio rurale sub costiero.
- Conservare il carattere peculiare delle colture a oliveto caratterizzanti l'ambito, limitando gli effetti di frammentazione dovuti sia alla riorganizzazione delle infrastrutture, sia alla diversificazione culturale;
- Tutelare le penetranti di territorio agricolo (sovente lungo le aste delle lame e del reticolo idrografico) intorno a Bari, riqualificando i mosaici agricoli periurbani e consolidandoli nelle sue connotazioni rurali;
- Tutelare dalla dispersione insediativa i mosaici rurali ancora presenti intorno ai principali centri urbani (Bari, Bitonto, Andria, Rutigliano, Conversano, Turi, Conversano) con particolare riferimento ai mosaici agricoli integri, in particolare intorno a Ruvo e Corato;
- Tutelare le attività agricole dalla espansione delle attività estrattive nel territorio rurale;
- Salvaguardare la qualità ambientale e paesaggistica dei paesaggi rurali attraverso azioni di controllo della proliferazione delle serre e di altri elementi di artificializzazione delle attività agricole intensive (vigneto e talvolta frutteto), con particolare riferimento ai paesaggi rurali litoranei e a quelli collinari;
- Riqualificare i paesaggi rurali che connotano la prima cintura di Bari e la fascia costiera Barletta-Andria-Bisceglie;

- Tutelare gli elementi costruttivi distintivi del paesaggio storico rurale, come masserie, jazzi, pagliai, e neviere;

A3.2) CARATTERI AGRONOMICI E COLTURALI

- -Salvaguardare il ruolo produttivo delle aree agricole periurbane, valorizzando la funzione di tali aree dal punto di vista della capacità di miglioramento della qualità ambientale;
- - Tutelare i caratteri delle produzioni tipiche e tradizionali, anche attraverso azioni di: tutela della molteplicità delle cultivar storiche, - promozione delle produzioni tipiche, con particolare riferimento all'olivicoltura di qualità, - promozione della diversificazione delle attività delle imprese agricole (agriturismo, artigianato).

A3.3) PAESAGGI URBANI

- Riqualificare gli spazi delle periferie urbane anche attraverso la limitazione degli interventi di nuova edificazione alla saturazione di spazi vuoti, alla riqualificazione, alla ricostruzione e al recupero;
- Riqualificare la qualità urbana delle aree periferiche attraverso - l'aumento delle dotazioni di spazio e di funzioni pubbliche - il miglioramento della qualità ecologica degli edifici - il recupero degli spazi aperti degradati e interclusi ; il miglioramento delle relazioni fra città e campagna, sia da un punto di vista morfologico (attraverso la realizzazione di greenbelt nei margini urbani, parchi di cintura e forestazione periurbana), sia da un punto di vista produttivo (attraverso la promozione di attività agricole tipicamente urbane: orti sociali, fattorie didattiche, raccolta diretta);
- Riqualificare la qualità morfologica dei bordi urbani attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti di città rispetto allo spazio agricolo, anche attraverso azioni di completamento di maglie o isolati aperti ovvero attraverso il semplice uso di recinzioni degli spazi di cortile;
- Riqualificare i margini delle aree degli insediamenti attraverso la realizzazione di cinture verdi di mitigazione dell'impatto paesaggistico delle aree industriali e degli assi stradali, la piantumazione di fasce alberate attorno e in prossimità dei margini, la realizzazione di interventi di forestazione urbana;

A3.4) IL PAESAGGIO DELL'INSEDIAMENTO COSTIERO

- Salvaguardare le soluzioni di continuità (spazi non edificati) tra le città storiche costiere, attraverso il blocco di ulteriori edificazioni di spazi periurbani naturali o agricoli, al fine di arrestare il processo di formazione di un fronte urbano costiero unico, con particolare riferimento al tratto agricolo costiero tra Bisceglie e Trani;

- Riqualficare le aree di margine degli insediamenti costieri con l'obiettivo di incrementare la dotazione di spazi per il tempo libero e lo sport a servizio delle città;
- Riqualficare i tessuti discontinui costieri attraverso progetti di accorpamento, densificazione e miglioramento della qualità edilizia;
- Preservare la qualità ambientale e paesaggistica di tutti gli spazi demaniali costieri con particolare riferimento alle aree di più alto valore paesaggistico e fruitivo (spiaggia, scogliera, belvedere), con la finalità di garantirne la fruizione e la connotazione pubblica, anche attraverso azioni per la valorizzazione e il miglioramento dell'accessibilità;
- Tutelare i paesaggi rurali storici che caratterizzano la fascia costiera compresa tra Bisceglie, Andria, Corato, Ruvo, Terlizzi, Bitonto, Bari S. Spirito, anche attraverso azioni di tutela della corona di orti e dei sistemi storici di irrigazione presenti nei tratti di costa tra Barletta e Trani, tra Bisceglie e Molfetta, Molfetta e Giovinazzo, tra Giovinazzo e S. Spirito (compresi i muretti a secco-barriere frangivento, architetture rurali e pagliai) intorno alle città storiche;
- Mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico delle attrezzature gravanti sui litorali (in particolare tra Palese e S. Spirito) attraverso la riorganizzazione dei sistemi di accesso ai tratti di costa balneabili, il ricompattamento e/o arretramento delle superfici attrezzate e dei parcheggi, l'uso di tecniche costruttive eco-compatibili e non invasive, l'eliminazione delle opere incongrue, la rimozione invernale delle infrastrutture per favorire la rigenerazione ecologica dei litorali;
- Tutelare i waterfront dei porti, dei quartieri portuali storici e delle espansioni urbane litoranee, con particolare riferimento a - i centri storici costieri di Trani, Bisceglie, Molfetta, Giovinazzo, Bari e Mola di Bari, - i percorsi che si trovano a ridosso delle mura difensive delle città di Bisceglie, Giovinazzo, Bari (ingresso monumentale della fiera del Levante-Faro di San Cataldo, affaccio del Borgo Murattiano a levante e a ponente, lungomare di levante Araldo di Crollalanza e lungomare di ponente Corso Vittorio Veneto), - le marine storiche di Santo Spirito e Palese e Torre a Mare (borghi e case di pescatori, ville storiche); i fronti a mare di di Barletta (litoranea di Ponente e aree a cintura del centro storico), di Trani (lungomare Cristoforo Colombo a levante con particolare riferimento al Lungomare Mongelli subito dopo Punta Colonna), di Giovinazzo (spazi aperti presenti sul lungomare di levante e ponente), di Santo Spirito (lungomare di ponente Via Cristoforo Colombo includendo i giardini delle ville storiche, i lidi e i luoghi di ristoro storici), di Bari (quartiere San Girolamo sino al foce del canalone incluso), di Cozze, di Mola di Bari (lungomare di levante Dalmazia e lungomare di ponente via Lungara Porto);

- Riqualificare gli spazi costieri attraverso azioni di delocalizzazione degli insediamenti produttivi a maggior impatto ambientale e successivo recupero e riuso delle aree, previa bonifica ambientale, come spazi per il tempo libero compatibili con l'ambiente marino-costiero e a servizio della città, con particolare riferimento ai cementifici a sud-est del centro di Barletta, alle industrie e marmerie di Contrada Fontanelle a nord-ovest del centro di Barletta, alle industrie e capannoni a ridosso del Castello di Barletta; alle cave a ridosso di Lama Paterno tra Trani e Bisceglie, alle marmerie, cementifici e stabilimenti industriali presenti tra Bisceglie, Molfetta e Giovinazzo; alla zona commerciale di Molfetta; alle acciaierie dismesse di Giovinazzo e Bari.
- Tutelare e/o riqualificare i sistemi costieri di torri di difesa e dei fari storici della Puglia Centrale, comprensivi dei loro spazi aperti di pertinenza, come elementi di riconoscibilità e qualità architettonica all'interno delle marine storiche, come punti di riferimento territoriali e come strutture per la fruizione del paesaggio costiero;

A3.5) STRUTTURA PERCETTIVA E VALORI DELLA VISIBILITA'

- Recuperare e riqualificare le aree estrattive dismesse anche attraverso interventi mirati alla localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- Salvaguardare la qualità panoramica delle direttrici di percorrenza storiche, con particolare riferimento alla litoranea (oggi SS 16) e la pre-murgiana (oggi SP 231); tutelare e valorizzare i panorami percepibili lungo la SP 113, SP 9, SP 7 (Cisternino Torre Canne), SP 20 (Fasano Villanova), SP 21 (Fasano Torre Pozzelle), SP 120, SP 237, SP 146;
- Migliorare l'impatto visivo delle infrastrutture attraverso la realizzazione di opere di mitigazione (siepi, fasce arborate);

2.3.4 L'area di intervento

Con riferimento all'area compresa nel perimetro del Comparto 13:

STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA

Componenti idrologiche

Le componenti idrogeologiche comprendono:

- BENI PAESAGGISTICI
 - Territori costieri;
 - Territori contermini ai laghi;
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche.
- ULTERIORI CONTESTI

Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale

Sorgenti;

Aree soggette a vincolo idrogeologico.

La piccola area, inclusa nel profilo del Comparto 13 del PRGC, ricadente nei territori costieri, è stata stralciata dal Piano (TAV 13.3 - Area stralciata n.8) e, pertanto, per effetto del P.d.Z., non sarà oggetto di alcuna trasformazione. Analogamente, la modesta area a ridosso della scarpa della ferrovia, posta al limite sud-ovest del comparto, ricadente nel Reticolo idrografico di connessione della R.E.R., è stata stralciata dal Piano (TAV 13.1 - Area stralciata n.1) e, pertanto, per effetto del P.d.Z., non sarà oggetto di alcuna trasformazione.

In conseguenza di quanto sopra esposto, l'area oggetto di trasformazioni per effetto del P.d.Z. non ricade in nessuna delle emergenze sopra citate.

Componenti geomorfologiche

Le componenti geomorfologiche individuate dal PPTR comprendono ulteriori contesti costituiti da:

- Versanti;
- Lame e Gravine;
- Doline;
- Grotte;
- Geositi;
- Inghiottitoi;
- Cordoni dunari;

L'area oggetto di trasformazioni per effetto del P.d.Z. non ricade in nessuna delle emergenze sopra citate.

STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE

Componenti botanico – vegetazionali

Comprendono:

- BENI PAESAGGISTICI
 - Boschi;
 - Zone umide;
- ULTERIORI CONTESTI
 - Aree umide;
 - Prati e pascoli naturali;
 - Formazioni arbustive;
 - Area di rispetto dei boschi.

L'area oggetto di trasformazioni per effetto del P.d.Z. non ricade in nessuna delle emergenze sopra citate.

Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

Comprendono:

- BENI PAESAGGISTICI: parchi e riserve nazionali o regionali, nonché gli eventuali territori di protezione esterna dei parchi;
- ULTERIORI CONTESTI:
siti di rilevanza naturalistica;
area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

L'area oggetto di trasformazioni per effetto del P.d.Z. non ricade in nessuna delle emergenze sopra citate.

STRUTTURA ANTROPICA E STORICO – CULTURALE

Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici

Comprendono:

- BENI PAESAGGISTICI:
Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
Zone gravate da usi civici;
Zone di interesse archeologico.
- ULTERIORI CONTESTI:
Città consolidata;
Testimonianze della stratificazione insediativa;
Area di rispetto delle componenti culturali e insediative;
Paesaggi rurali

L'area oggetto di trasformazioni per effetto del P.d.Z. non ricade in nessuna delle emergenze sopra citate.

Componenti dei valori percettivi

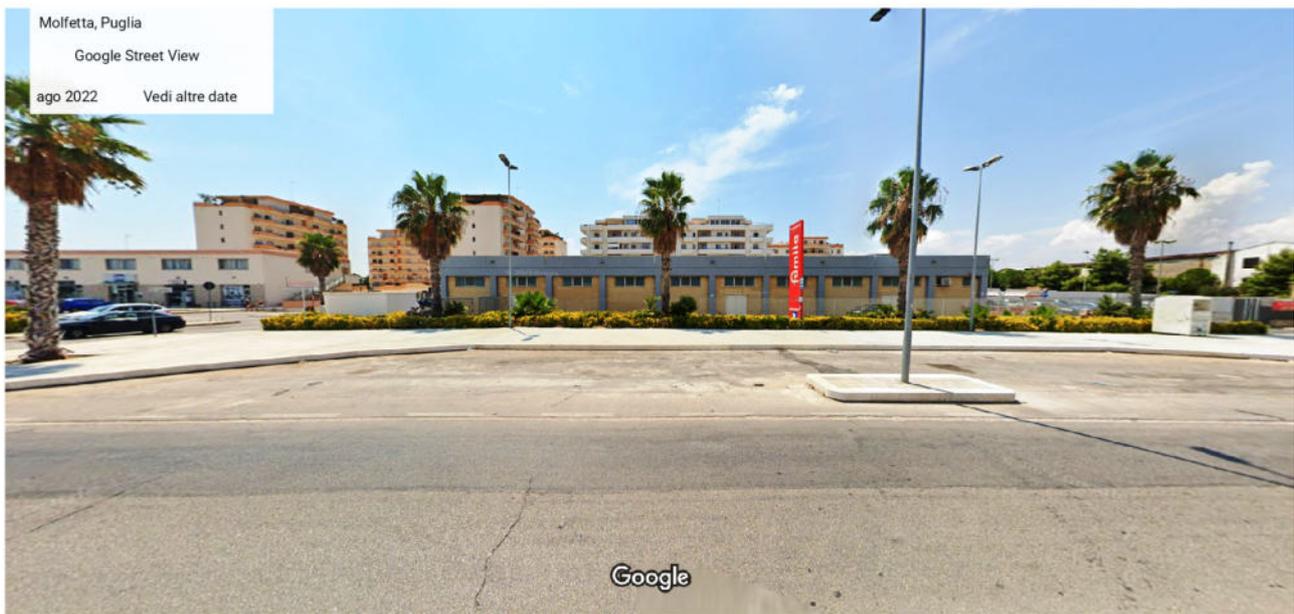
- Comprendono:
- Strade a valenza paesaggistica
- Strade panoramiche;
- Coni visuali;

Nessuna delle emergenze sopra citate ricade nel perimetro del Comparto 13.

Esternamente al comparto, in direzione nord, è presente una strada classificata a valenza paesaggistica dal PPTR (tratto ovest della strada Molfetta – Giovinazzo – vedasi TAV. 13.3).

Tuttavia le trasformazioni e le edificazioni previste dal P.d.Z 167 non interferiscono con tale qualificazione poiché non alterano il rapporto già esistente fra la strada a valenza paesaggistica e l'edificato esistente; infatti, fra la strada è il Comparto 13 è interposto il nucleo già edificato del *Consorzio Meral*, costituito da fabbricati, paralleli alla strada, del tipo T+5 e T+6 che, in sostanza, scherma i fabbricati previsti dal P.d.Z. rispetto alla strada a valenza paesaggistica (vedasi l'immagine seguente tratta da Google Maps).

Google Maps Via Giovinazzo
veduta del Consorzio Meral dal tratto ovest della strada Molfetta - Giovinazzo



Data dell'immagine: ago 2022 © 2023 Google

2.4 L.R. 14/2007 “TUTELA DELLA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO DEGLI ULIVI MONUMENTALI DELLA PUGLIA”

2.4.1 L'area di intervento

Con la Legge Regionale 14/2007 la Regione Puglia tutela e valorizza gli alberi di ulivo monumentali, anche isolati, in virtù della loro funzione produttiva, di difesa ecologica e idrogeologica nonché quali elementi peculiari e caratterizzanti della storia, della cultura e del paesaggio regionale.

Ai sensi dell'Art. 6 della LR 14/2007, gli uliveti monumentali presenti nell'elenco approvato dalla Giunta Regionale sono automaticamente sottoposti a vincolo paesaggistico in quanto assimilati a beni diffusi del paesaggio e come tali devono essere individuati negli strumenti urbanistici comunali.

Con DGR n. 501 del 19 aprile 2016 è stato approvato definitivamente il primo elenco degli ulivi monumentali relativo agli anni 2012-2015 e il primo aggiornamento provvisorio relativo all'anno 2016.

Successivamente, con DGR n.1413 del 05 settembre 2017, la Giunta ha approvato provvisoriamente l'aggiornamento ulivi documentali per l'anno 2017 e, con ulteriore DGR n. 2225 del 21 dicembre 2017, è stato approvato definitivamente l'aggiornamento ulivi documentali per l'anno 2017.

Ulteriori aggiornamenti dell'elenco sono stati approvati con DGR n. 1491 del 10 settembre 2020, con DGR n. 1193 del 14 luglio 2021 e con DGR n. 1993 del 29 dicembre 2022.

2.4.2 L'area di intervento

All'interno del perimetro del Comparto 13 non sono presenti ulivi monumentali.

CAPITOLO 3: PdZ, IL PROGETTO

3.1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZTO C/1

Sempre secondo l'art. 34.1 delle NTA del PRGC del Comune di Molfetta, le destinazioni d'uso previste per il comparto 13 sono le seguenti:

Abitazioni (U1), Residenze collettive (U1a), Scuole dell'obbligo (U2), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di interesse collettivo (U7), Servizi per il culto (U8), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile (U12c), Attrezzature per lo spettacolo e la cultura (U13), Sedi e servizi amministrativi e istituzionali (U14), Centri commerciali, direzionali, espositivi (U15), Pubblici e servizi (U16), Commercio diffuso (U17), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20), Laboratori artigianali compatibili con la residenzialità (U21), Usi vari di tipo diffuso (U22), Attrezzature per il soggiorno temporaneo (U30).

3.2 CRITERI PROGETTUALI ADOTTATI

Il presente progetto propone un piano attuativo di dettaglio per la trasformazione dell'area in oggetto secondo un preciso modello urbanistico ed edilizio, compatibile con il territorio e la morfologia dei luoghi e nel rispetto delle connotazioni naturali ed ambientali dell'area.

I criteri adottati per la progettazione urbanistica sono:

- Massima integrazione dell'area da lottizzare con il contesto urbano di riferimento
- Adeguata distribuzione degli standards urbanistici;
- Programmazione degli interventi, sviluppati senza stravolgere la naturale morfologia del terreno.
- Studio di una viabilità conforme alle disposizioni del PRGC

Obiettivi da conseguire:

- Adeguata dotazione urbana di standard urbanistici;
- Immediata fruizione dei servizi e degli standard con riduzione dei percorsi e dei tempi di accesso;
- Raggiungimento di un ottimale fattore di quiete ed una migliore qualità ambientale delle aree con riduzione del rumore da traffico veicolare;
- Ottimizzazione nella gestione e fruizione dell'area a servizi ed attrezzature.

3.3 TIPOLOGIE EDILIZIE

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. e compagnature murarie infratelaio.

I tipi edilizi sono costituiti da quattro stecche di unità edilizie in linea, con orientamento perpendicolare alla linea di costa. Il piano terra ha sempre destinazione d'uso non residenziale (negozi, uffici, ambienti condominiali, servizi di prima necessità, botteghe artigiane con lavorazioni non nocive...). I tipi delle palazzine 1-2-3-4-9-10-11-12 hanno quattro piani superiori a destinazione residenziale; quelli delle palazzine n. 5-6-7-8 hanno, invece, cinque piani superiori a destinazione residenziale; i tipi delle palazzine 13 e 14 hanno il primo piano superiore con destinazione non residenziale (uffici) e ulteriori quattro piani residenziali; infine il tipo della palazzina n. 15 ha il primo piano superiore misto (costituito da un ufficio e un appartamento residenziale) e quattro piani residenziali. Ogni tipo edilizio prevede la realizzazione di piani interrati da destinare esclusivamente a eventuali cantinole, autorimesse private e locali condominiali. Ulteriori parcheggi a servizio delle unità immobiliari sono stati previsti nelle aree private poste sul retro di ciascuna palazzina.

Le coperture pavimentali di lastrico saranno di tipo non praticabile, atte alla posa di impianto fotovoltaico a servizio delle utenze condominiali.

I percorsi pedonali esterni a ciascun lotto saranno realizzati con trattamento unitario curando la scelta del materiale di pavimentazione (prefabbricati cementizi, pietrini di cemento colorati o simili), l'installazione di panchine, piccole aiuole con alberi di medio fusto, illuminazione su pali.

L'area esterna sarà pavimentata con materiale che garantisca al massimo la permeabilità dei suoli e comunque nel rispetto della relativa prescrizione di cui all'art. 34.1 delle NTA del PRGC.

I percorsi pedonali e ciclabili in genere, prescindendo dall'uso di specifici materiali indicati all'interno delle presenti norme, saranno realizzati con giunti e discontinuità che consentano un agevole smaltimento delle acque nel sottosuolo; la pista ciclabile sarà delimitata dalla viabilità carrabile mediante filare di alberi.

Vengono quindi riportati di seguito tutte le tipologie previste dal Piano di Zona.

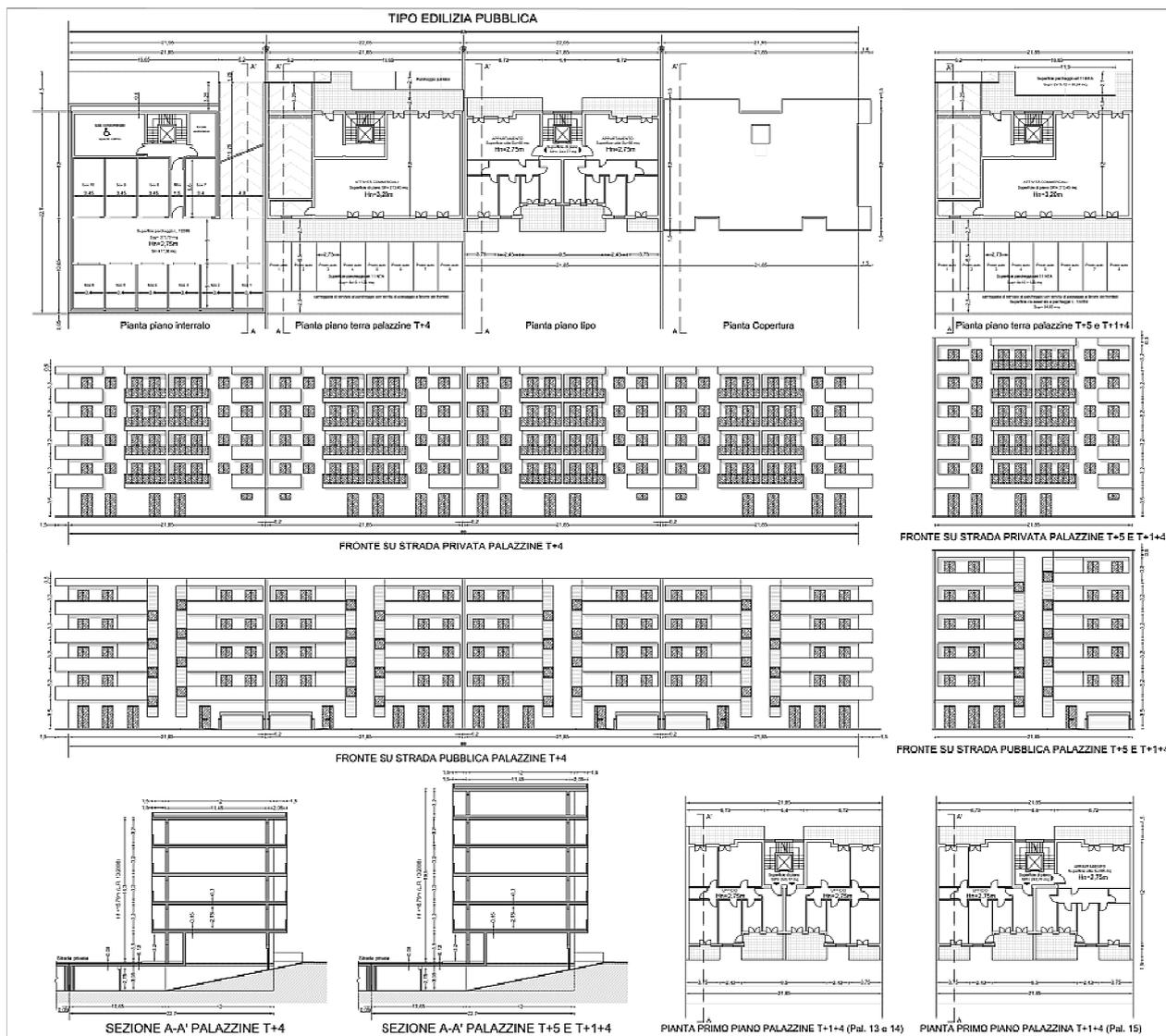


Figura 11 - Tipi edilizi di riferimento

3.4 DESCRIZIONE DEI MATERIALI

Le strutture verranno realizzate in cemento armato; le tamponature esterne saranno realizzate con blocchi in termolaterizio o altro materiale idoneo ad assicurare il contenimento del consumo energetico prescritto dalle norme vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire.

L'apparato di finitura esterna delle facciate sarà realizzato mediante l'utilizzo di intonaci naturali da esterni di prevalente colore chiaro o, in parte, con rivestimenti in pietra (o materiale ceramico di aspetto simile alla pietra naturale) di colore chiaro, nel completo rispetto delle caratteristiche degli edifici del contesto mediterraneo.

Grande attenzione infatti verrà posta nei riguardi del benessere dell'abitare, del risparmio energetico ed del contenimento nell'uso delle risorse naturali; in particolar modo si terrà conto dell'impiego di materiali e prodotti di cui siano note le caratteristiche positive in merito a:

- basso dispendio energetico in fase di produzione;
- non nocività per gli operatori dei processi produttivi e applicativi;
- assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita;
- impiego di materie prime rinnovabili o il più possibile di derivazione "naturale";
- ridotta e semplice manutenibilità;
- riutilizzo o riciclabilità del prodotto una volta terminato il ciclo di vita.

Sarà anche adeguatamente valutato il comportamento termico dell'edificio e delle sue parti, che verranno organizzate, in fase di progettazione, attraverso un'attenta interrelazione con il contesto climatico e ambientale per quello che riguarda, ad esempio, la disposizione degli ambienti, il controllo del flusso termico, l'uso di materiali isolanti ad accumulo termico, la conservazione del calore, l'irraggiamento solare, ecc. e tendere a raggiungere quindi i requisiti minimi previsti dalle norme vigenti in materia di certificazione energetica.

Infine, onde minimizzare i rischi provenienti da particolari assetti idrogeologici dell'area, verranno predisposte pavimentazioni esterne di tipo drenante, in modo tale da ridurre al minimo la quantità di suolo impermeabilizzato.

Ogni palazzina sarà dotata, sul lastrico, di pannelli fotovoltaico in misura prevista dalle vigenti normative di settore.

3.5 AREE DA DESTINARE A STANDARD

Al netto delle aree stralciate dalla pianificazione, la superficie complessiva del sub-comparto A del Comparto13, è pari a circa mq 73.721,74. Nel percorso di coordinamento progettuale fra sub-comparto di edilizia pubblica e sub-comparto di edilizia privata sono state individuate, per il sub-comparto A, superfici a standard nel rispetto del D.M. 1444/68 e dell'art. 34.1 delle NTA del P.R.G.C. pari a 50.611.95 mq a fronte di una richiesta normativa pari a 32.082.64 mq. Le dotazioni territoriali complessive da cedere gratuitamente al Comune ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. sono complessivamente pari a mq 65.656,56 a fronte di una richiesta normativa di 37.322,24 mq. Nell'immagine seguente sono riprodotte le aree destinate a standard, a servizi collettivi e a strade ubicate all'interno del sub-comparto A di edilizia pubblica.

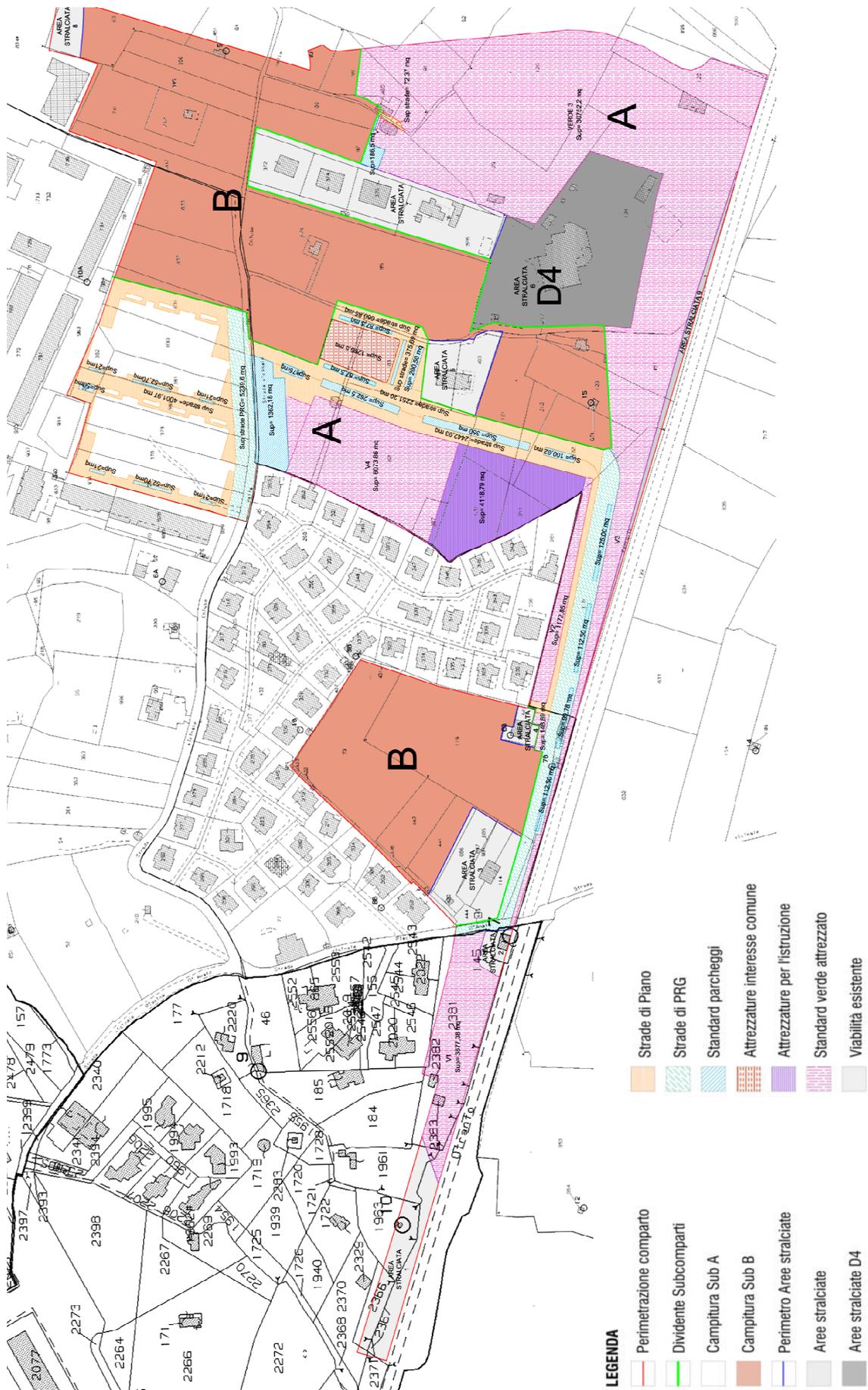


Figura 12 - Aree destinate agli standard urbanistici riguardanti il Sub Comparto A – Comparto n.13

Gli indici e parametri edilizi del sub-comparto A del Comparto 13 sono riportati nella tabella urbanistica allegata nei grafici di progetto del Piano di Zona.

3.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'area da lottizzare si svilupperà secondo il presente progetto attuativo che prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria (da cedere gratuitamente al Comune):

- Strade e parcheggi nella quota derivante dalla somma delle superfici di tali aree ottenute nel rispetto del D.M. 1444/1968 e dell'articolo 34.1 delle NTA del P.R.G.C. vigente;
- Aree verdi nella quota derivante dalla somma delle superfici di tali aree ottenute nel rispetto del D.M. 1444/1968 e dell'articolo 34.1 delle NTA del P.R.G.C. vigente;

Le opere di urbanizzazione relative ad impianti idrico-fognanti, impianti elettrici, impianti gas metano, impianti di illuminazione, impianti di rete telefonica e fibra dati verranno realizzate con adeguati sistemi sotterranei, al di sotto dei tracciati viari.

In relazione alle indicazioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, oltre alla integrale conservazione dell'uliveto esistente nelle aree destinate a verde pubblico, si prevede il recupero degli alberi di ulivo maggiormente significativi, posti in aree a diversa destinazione d'uso, mediante il loro espanto e reimpianto, al fine di non alterare l'immagine del paesaggio agrario esistente. Nello specifico, gli alberi di ulivo saranno messi a dimora lungo tutte le strade pubbliche, nelle aree verdi dei lotti edificabili e nell'area verde pubblico che si estende nell'angolo orientale del comparto. I percorsi pedonali delle aree a verde saranno pavimentati con materiali drenanti (mattoni forati in cemento infissi nel suolo vegetale eventualmente seminati a prato, pietra locale disposta con larghi giunti riempiti con terreno vegetale, pietrisco, ecc.

CAPITOLO 4: L'IMPATTO E LA MITIGAZIONE

Nel presente capitolo verranno valutati l'entità e l'estensione degli effetti che il PdZ genererà sull'area geografica e sulla popolazione interessati. Verranno quindi analizzati per ciascun tematismo:

- la situazione del contesto
- la pressione derivante dal piano
- la mitigazione prevista

4.1 SUOLO E SOTTOSUOLO

4.1.1 Situazione del contesto:

L'area ricade, per la quasi totalità, nel foglio 10 del catasto del comune di Molfetta. L'area di edificazione dei fabbricati è quella intorno al punto con coordinate UTM WGS84 33N:

- 6355557, 79 longitudine (Est)
- 4561591,35 latitudine (Nord.)

L'area in oggetto è caratterizzata in affioramento da rocce carbonati che di età Cretacea, il cosiddetto "Calcarea di Bari". Localmente, la serie calcarea è costituita da un'alternanza monotona di strati calcarei bianco-grigiastri e subordinatamente da calcari dolomitici di colore grigio-avana, dello spessore variabile da qualche decimetro fino al metro, a tessitura omogenea, di norma tenaci e compatti. A tratti, nell'ambito di ciascuno strato sono evidenti veli argillosi di terra bruno-rossastra. La roccia mostra di aver subito, in passato, modeste sollecitazioni di compressione e di trazione che non hanno sconvolto l'originaria tessitura e struttura tabulare. Sui calcari si rinviene una copertura agraria pedogenizzata per attività antropica dello spessore massimo di 50 cm; tale materiale a luoghi è praticamente assente. Sul terreno vegetale sono presenti ciottoli calcarei a testimonianza dell'esiguo spessore dello stesso.

Morfologicamente la zona, nel complesso, degrada dolcemente verso l'attuale linea di costa. Essa si presenta come un tipico territorio interessato dal processo carsico e quindi con l'alternanza di dossi (corrispondenti a cerniere di anticlinali), intervallati a forme più depresse ("lame"), e per l'affioramento, in talune aree, di terreni agrari rossastri. In prossimità dell'area d'intervento esiste la "lama Martina" che sbocca in prossimità della 1^a cala.

4.1.2 Pressione derivante dal piano:

L'intervento, alla luce delle indagini geofisiche condotte in sito, che hanno restituito parametri assolutamente congruenti con le tipologie edilizie a realizzarsi (costruzioni di classe geotecnica 2 con tipi convenzionali di strutture e fondazioni), è compatibile con le caratteristiche geomorfologiche rilevate e dedotte dalle indagini.

4.1.3 Mitigazione prevista:

Le fondazioni degli edifici interesseranno una lieve profondità. Ad ogni modo, come precedentemente detto, il suolo risulta fornire adeguata resistenza ai carichi previsti dalle strutture delle opere previste.

4.2 VEGETAZIONE E FLORA

4.2.1 Situazione del contesto:

La gran parte dei terreni del territorio di Molfetta, ancora non interessati da interventi edilizi progressivi, risulta prevalentemente occupata da alberi di ulivo (non secolari) o da terreni incolti, versanti in relativo stato di abbandono.

4.2.2 Pressione derivante dal piano:

Si ricorda che si tratta di aree in cui è già in corso da decenni il fenomeno di urbanizzazione e che il PRGC, e quindi il PUE in oggetto, non fanno altro che confermare tale tendenza e sviluppare una vocazione dell'area già ampiamente manifestata nel tempo. Dell'attuale vegetazione esistente nell'area, la quota ricadente nelle aree destinate alla realizzazione di edifici e della rete infrastrutturale, sarà rimossa per trovare una successiva diversa allocazione mentre saranno integralmente conservati gli uliveti ricadenti nelle vaste aree destinate a verde pubblico.

4.2.3 Mitigazione prevista:

L'intervento prevede l'impianto di adeguate essenze arboree autoctone (a fusto esile e chioma contenuta), lungo i larghi marciapiedi previsti. Lungo il bordo del comparto o nella parti non strettamente rientranti nell'area edificabile, potranno essere mantenuti gli ulivi esistenti e reimpiantati quelli che si dovranno spostare dalle aree fabbricabili.

4.3 RETE ECOLOGICA

4.3.1 Situazione del contesto:

L'area risulta attualmente non fornita da una rete fognaria; è previsto un sistema di allacciamento alla rete fognaria urbana esistente, nell'area a nord del comparto.

4.3.2 Pressione derivante dal piano:

La pressione dell'intervento deriva dall'insediamento di n 15 edifici ad uso residenziale e servizi per la residenza. Nel P.d.Z., oltre ai piani terra, destinati prevalentemente ad attività commerciali, sono previsti un totale di 129 appartamenti e 5 uffici.

4.3.3 Mitigazione prevista:

Non sono previste azioni di mitigazione in quanto già programmato in sede di dimensionamento del piano d'insediamento di tali attività.

4.4 PAESAGGIO

4.4.1 Situazione del contesto:

L'area oggetto di trasformazioni, al netto quindi delle aree stralciate dal piano di zona, non risulta interessata da perimetrazioni del PPTR (vedasi TAV. 13.3). Attualmente si presenta caratterizzata

da terreni occupati prevalentemente da piantumazioni di ulivi inframezzati da alcune costruzioni residenziali. L'area interessata dall'intervento interclude un nucleo edificato all'inizio degli anni '70, posto a sud-ovest, denominato "*Villaggio Belgiovine*", confina, a nord, con un nucleo residenziale di recente costruzione, denominato "*Consorzio Meral*", a sud-est, con un'ampia struttura destinata alla ristorazione, denominata "*La Pineta*" che il PRGC classifica come zona territoriale omogenea D4 (attività turistiche e complementari esistenti), a est con l'asse viario che collega l'uscita Molfetta-sud della S.S. 16 con la strada Molfetta-Giovinazzo e a sud con la ferrovia adriatica. Si tratta di un'area cosiddetta periurbana, racchiusa da aree edificate o da infrastrutture principali, posta tra l'area urbana propriamente detta e quella che il PRGC destina appunto ad attività turistiche e complementari (zona D4) in cui si notano già i primi segnali di abbandono della coltivazione.

4.4.2 Pressione derivante dal piano:

L'intervento prevede la realizzazione di fabbricati di un'altezza massima di 19,50m e realizzati con materiali di finitura con cromatismi chiari, solari, "mediterranei" che dovranno tenere l'insieme edilizio entro un ambito d'incidenza ambientale veramente armonico con l'intorno. Il piano permette quindi di operare delle misure di riqualificazione di un'area che sarebbe naturalmente destinata ad un progressivo stato di mancato utilizzo ed abbandono, ma commisurando gli interventi previsti al contesto ambientale attraverso l'utilizzo di forme edilizie e materiali non invasivi ed in linea con il contesto paesaggistico e costruttivo locale.

4.4.3 Mitigazione prevista:

Il piano di Zona, oltre a connotarsi come un intervento di valenza sociale in quanto piano di edilizia residenziale pubblica, risulta essere esso stesso un elemento qualificante del paesaggio. A seguito degli interventi previsti dal piano infatti, il paesaggio si presenterà più ordinato e ben servito, le emergenze naturali rispettate e tutelate e l'intera area rifunzionalizzata ad uso della città.

I progettisti