

Testo coordinato**TITOLO I****ART. 1**

La presente Variante al Piano Particolareggiato dell'Agglomerato Industriale di Molfetta, redatto in forza delle Leggi del Mezzogiorno di cui al Testo Unico D.P.R. 6 marzo 1978 n.216, dell'art.2, comma 11 della legge 19.07.1993 n.237, dell'art. 1, comma 1, della Legge 8 agosto 1995 n.341, della legge regionale 31 maggio 1980 n.56, della L.R. 20 del 27 luglio 2001 nonché del Testo Unico sulle Espropriazioni DPR 8 giugno 2001 n.237, ha validità ed efficacia di Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) ai sensi della normativa richiamata.

ART. 2

Il Piano Urbanistico del Comune di Molfetta si uniforma al presente Piano, ai sensi della legislazione vigente, e in particolare delle disposizioni vigenti del Testo Unico sulle Leggi del Mezzogiorno D.P.R. 6 marzo 1978 n.218.

ART. 3

(soppresso)

TITOLO II

Capo I

Disposizioni a carattere generale

ART.4

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

ART.5

(soppresso)

ART. 6

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

ART. 7

I progetti dei collegamenti alle strade ed alle ferrovie esistenti o di progetto e degli allacciamenti con le reti di canalizzazione e adduzione di ogni genere dovranno essere conformi alle norme vigenti e, redatti secondo le indicazioni e i tipi che fornirà l'Ufficio Tecnico del Consorzio, saranno sottoposti alla approvazione degli organi del Consorzio.

ART. 8

L'esame e l'approvazione dei progetti relativi agli insediamenti proposti sono demandati agli uffici del Consorzio.

Tutti i progetti, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accesso viario e di raccordo ferroviario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto, dovranno essere completi dei particolari costruttivi.

La progettazione dovrà essere completa dei seguenti elaborati:

- stralci di inquadramento della zona con planimetria delle preesistenze limitrofe;
- planimetria generale di riferimento con individuazione del lotto oggetto d'intervento;
- file in formato dwg o dxf, da consegnarsi su supporto magnetico o ottico, contenente la planimetria generale del lotto e l'evidenziazione dell'opificio con quote piano/altimetriche dei singoli corpi di fabbrica e distanze dai confini;
- scheda urbanistica con verifica degli indici urbanistici;
- tavola esplicativa in scala 1:200 con individuazione delle aree coperte, delle superfici di piano, dei parcheggi, delle zone a verde, delle distanze dai confini e dai fabbricati;
- piante quotate dei vari livelli con individuazione delle destinazioni d'uso;

- sezioni e prospetti dei manufatti con indicazione completa delle quote;
- progetto dei particolari costruttivi (recinzioni, viabilità interna, percorsi, elementi edilizi etc.);
- progetto del verde di arredo e di cortina, e delle opere di arredo urbano;
- progetto della illuminazione esterna e delle insegne luminose;
- verifica degli allacciamenti e degli impianti;
- relazione illustrativa dettagliata.

Capo II

Parametri urbanistici e edilizi, prescrizioni

ART. 9 - Definizioni

9.1 - Lotto edificabile Le

Il lotto edificabile è costituito da una parte di suolo di forma regolare ed è definito dal Consorzio, in fase di assegnazione.

Tale lotto è costituito dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, sia quelle già localizzate che quelle non ancora determinate, sebbene previste, comprensiva oltre che delle aree per l'insediamento produttivo o per le attrezzature o per verde attrezzato o servizi, anche dell'area contigua di rispetto e di arretramento dalla strada.

9.2 - Superficie fondiaria del lotto – SI

La superficie fondiaria del lotto è pari alla dimensione in mq del lotto edificabile così come individuato dagli organi del Consorzio in fase di assegnazione.

Comprende tutte le aree al lordo degli spazi destinati agli arretramenti dal filo stradale, eventuali fasce di rispetto e strade di servizio.

9.3 - Superficie lorda di pavimento – Sp

E' la superficie compresa entro il perimetro esterno delle chiusure perimetrali.

Nel caso di piani seminterrati o interrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, archivi, magazzini e depositi, sale di riunione, locali con permanenza di persone o con attività funzionali a quella principale (servizi igienici, spogliatoi, mense, mediche).

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture (se non a fini espositivi e commerciali) e i relativi spazi di manovra ed accesso fino al limite delle quantità previste dalle presenti norme, le superfici degli oggetti aperti, delle scale aperte su tre lati, dei caveau degli istituti bancari, dei balconi e delle terrazze, le superfici delle logge, di portici, sia aperti al pubblico uso che all'interno delle proprietà e dei sottotetti non abitabili, nonché le superfici utilizzate per le cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica e le superfici dei Volumi Tecnici che non sono funzionali all'attività produttiva oggetto dell'insediamento.

9.4 - Superficie coperta - Sc

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitata dal perimetro delle chiusure verticali esterne, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, scale aperte su tre lati e, nella misura non eccedente il 25% della superficie coperta autorizzata, le tettoie "leggere" a piano terra e le pensiline, purché aperte su tre lati.

9.5 - Superficie totale - St

Rappresenta la sommatoria delle superfici di piano ed è espressa in mq..

9.6 - Indice volumetrico di fabbricabilità fondiaria - Iff

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

9.7 - Indice di utilizzazione fondiaria - Uf

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

9.8 - Altezza - Ht

Rappresenta l'altezza teorica interna netta, pari alla differenza fra le quote del pavimento e dell'intradosso degli elementi strutturali principali (travi o catene nel caso di capannoni o solai nel caso di strutture per uffici o attrezzature collettive).

9.9 - Altezza lorda di piano - Hp

Rappresenta l'altezza lorda reale di un piano, pari alla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti, o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40%, pari all'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

9.10 - Altezza - H

Rappresenta l'altezza reale di un edificio, pari alla differenza fra la quota della sistemazione esterna e della copertura o della linea di gronda (intesa come l'intersezione tra il piano verticale e quello inclinato o orizzontale della copertura) nel caso di coperture inclinate o curve.

9.11 - Volume - V

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano.

Il volume di ogni piano è determinato dal prodotto della superficie lorda di piano S_p per la relativa altezza lorda di piano H_p ed è espressa in mc.

Sono esclusi dal computo i volumi destinati unicamente all'alloggiamento di macchinari e canalizzazioni degli impianti tecnologici non strettamente connessi all'attività ed i sottotetti non praticabili, il tutto comunque nella misura massima del 5% del volume totale.

Ai soli fini della determinazione delle aree di parcheggio, relative agli edifici per attività produttive e ai depositi, sarà computato il volume virtuale ricavato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza massima di m. 3,30.

9.12 - Rapporto di copertura - Rc

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

9.13 - Indice di piantumazione - Ip

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

9.14 - Parcheggi - P

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

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

9.15 - Verde - Vr

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

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

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

9.16 - Distanze:**9.16.1 - Distanza dal confine - Dc**

La distanza dal confine è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi gli elementi aggettanti quali balconi, sporti e scale aperte su tre lati.

9.16.2 - Distanza tra fabbricati - Df

La distanza tra fabbricati, con riferimento a quelli posti in lotti contigui, è il minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi gli sporti, i balconi e le scale aperte su tre lati.

9.16.3 - Distanza dalla strada - Ds

La distanza dalla strada è la minima distanza tra il limite lotto adiacente una viabilità ed il fabbricato, esclusi gli elementi aggettanti, quali balconi, sporti e le scale aperte su tre lati.

9.16.4 - Distanza tra fabbricati all'interno del lotto - Dfi

La distanza tra fabbricati, con riferimento a quelli nel medesimo lotto edificabile, è il minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati limitrofi, esclusi gli sporti, i balconi e le scale aperte su tre lati ed eventuali corpi di collegamento sospesi o in quota.

9.17 - Ciglio stradale

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

9.18 - Fascia di rispetto

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

ART.10 - Prescrizioni**10.1 - Recinzioni**

Le recinzioni per la delimitazione dei singoli lotti dovranno avere altezza massima pari a 3.0 m fuori terra, salvo diversa prescrizione per esigenze particolari.

Tali elementi, per le parti prospicienti la viabilità, dovranno essere permeabili alla vista (sono consentite parti non permeabili alla vista con altezza massima di 1.0 m), ed eventualmente decorati e/o sostituiti con barriere a verde di essenze vegetali autoctone; saranno cieche sugli altri lati per un'altezza non inferiore a quanto previsto dal Codice Civile. In fase esecutiva va redatto un progetto coordinato dei fronti stradali tra i vari assegnatari.

Dovrà essere previsto opportuno arretramento in conformità alla viabilità a servizio dei lotti, nel rispetto delle prescrizioni di piano di cui al punto 10.4.3.

10.2 – Piantumazione aree a verde

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

10.3 – Utilizzo arretramenti stradali

Gli spazi risultanti dagli arretramenti delle recinzioni sui fronti stradali devono essere sistemati e mantenuti a verde e/o a parcheggio, o per la localizzazione di strade complanari e/o di servizio alla viabilità principale e di accesso ai lotti, eventualmente secondo le indicazioni del Piano di Utilizzo della maglia, previa delimitazione del confine verso strada con elementi visibili fissi (verde, cordonature, ecc.).

Tali spazi potranno essere utilizzati dal Consorzio per la installazione di canalizzazioni di servizio, per la creazione di strade complanari, piste ciclabili o per piazzali occorrenti alle fermate dei mezzi pubblici.

10.4 - Distanze

Nella edificazione si dovranno rispettare le seguenti distanze:

10.4.1 - Distanza dai confini tra i lotti – Dc

La distanza dai confini tra i lotti, Dc, è pari all'altezza H del fabbricato e in ogni caso minimo 6,0 mt., ad eccezione di

sporti, balconi, scale aperte su tre lati, ciminiere, canali e ponti mobili ed ogni altra installazione del tipo direttamente connesso alla funzionalità dell'insediamento.

La distanza può essere nulla in caso di cabine elettriche, volumi tecnici, guardiole di ingresso e di preesistenze adiacenti poste sul medesimo confine (la edificazione è limitata alla parte in aderenza).

Per le tettoie e le pensiline la distanza minima dai confini tra i lotti è da verificare puntualmente mantenendo il rapporto 1:1 con l'altezza.

10.4.2 - Distanza tra fabbricati - Df

La distanza tra fabbricati, Df, è pari alla somma delle altezze H1 e H2 (altezze dei fabbricati) e comunque con un distacco minimo di 10 mt.

10.4.2.1 – Dfl

Distanza tra fabbricati all'interno del singolo lotto

La distanza tra fabbricati, Dfl, è pari alla semisomma delle altezze H1 e H2 (altezze dei fabbricati) e comunque con un distacco minimo di 6 mt.

10.4.3 - Distanza dalla strada - Ds

La distanza dal ciglio stradale delle recinzioni deve essere pari a mt. 6 per le strade di larghezza fino a mt. 10,50 e di mt. 10 per le strade a doppia carreggiata fatto salvo quanto previsto al punto 10.11; tali arretramenti potranno rientrare nel computo delle aree a parcheggio e/o a verde. La sistemazione a verde o a parcheggio sarà a cura e spese dei frontisti e gli accessi carrabili dovranno avere le stesse caratteristiche tecniche della strada consortile.

Nel caso di cabine elettriche e/o di guardiole di ingresso la distanza dalla recinzione su strada può essere nulla.

La distanza dal ciglio stradale degli edifici deve essere pari all'altezza H del fabbricato e deve comunque rispettare le disposizioni di cui al DM 1404/68. Devono essere altresì rispettate le fasce di rispetto evidenziate nelle tavole di piano che in particolare prevedono una larghezza delle stesse di mt.20 lungo l'asse attrezzato e lungo le complanari alla S.S.16bis e alla ferrovia e 10 mt. da altre strade ritenute ad alta densità di traffico.

10.5

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

10.6

Il Consorzio procederà alla suddivisione in lotti delle maglie di Piano destinate alle attività produttive, alle attrezzature ed al verde attrezzato, sulla base delle richieste pervenute e delle caratteristiche

delle iniziative, redigendo ed approvando, mediante deliberazione degli organi direttivi, un "piano di utilizzo", con i criteri di realizzazione delle opere di infrastrutturazione a rete.

10.7

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

Le modalità di assegnazione sono contenute nel regolamento vigente. Qualsiasi successivo frazionamento catastale del lotto così assegnato deve essere preventivamente approvato dagli organi del Consorzio, prima della presentazione al Comune per le approvazioni di rito.

10.8 - Parcheggi

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

10.9 – Tettoie e pensiline

Vengono definite tettoie e pensiline quelle strutture leggere, aperte su almeno tre lati, di tipo smontabile.

Esse possono essere realizzate in aderenza ai confini del lotto qualora di altezza massima pari o inferiore alla recinzione dello stesso.

Queste non vanno considerate, qualora rispettano i limiti di cui al comma precedente, ai fini della distanza tra i fabbricati.

10.10 - Classificazione degli usi

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

- Verde di uso pubblico e di arredo attrezzato;
- Spazi destinati alla produzione;
- Uffici connessi alla produzione;
- Aree coperte o scoperte di deposito e stoccaggio;
- Spazi commerciali connessi alla produzione;
- Spazi espositivi connessi alla produzione;
- Spazi commerciali e per la media e grande distribuzione;
- Garage e depositi interrati;
- Garage e depositi fuori terra;
- Piazzali di parcheggio privati;
- Piazzali di parcheggio privato ad uso pubblico;
- Verde privato;
- Strutture di manutenzione e gestione;
- Strutture di trattamento fonti rinnovabili;
- Strutture di trattamento dati e comunicazioni;
- Centro congressi e affini;

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

10.11 – Recinzioni

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

Al richiedente la concessione è fatto obbligo di segnalare, in sede di progetto del sistema di recinzione, le preesistenze limitrofe in modo da poter rendere esplicita la scelta e le condizioni di compatibilità con l'esistente.

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

TITOLO III**ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO****ART. 11**

Aree destinate alla produzione di beni e servizi

11.1 - Aree per insediamenti produttivi

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

Per l'attività di edificazione, si applicano le prescrizioni generali di cui all'art. 10, con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

- Le:** lotto edificabile quello determinato in sede di assegnazione o di autorizzazione all'utilizzo in proprio da parte degli organi del Consorzio;
- Rc:** rapporto di copertura max il 50% del lotto;
- Uf:** indice di utilizzazione fondiaria 0,7mq/mq;
- P:** 1 mq ogni 10 mc di volume reale di costruzione (ex legge 122/89) per le volumetrie destinate a residenza e/o ad uffici; 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale (calcolato per $h_{max} = 3,30$ mt) per i volumi destinati alla produzione e/o a depositi;
- Vr:** min. 10% del lotto;
- P+Vr:** nel caso di insediamenti per attività non destinate alla produzione di beni, 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di piano, di cui almeno la metà a parcheggio (ex art. 5 del d.m. 1444/68) oltre alla quantità di P di cui alla legge 122/89.

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

E' ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

- lotto minimo:** 1.500 mq;
- lotto massimo:** 10.000 mq;

- Rc:** rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione di pensiline);
- Uf:** indice di utilizzazione fondiaria 0,1mq/mq;
- Ds:** secondo quanto previsto dal codice della strada;

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

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

11.2 - Aree per le attrezzature

Sono le aree destinate a:

- insediamenti per servizi pubblici e di interesse pubblico, edifici del Consorzio per lo Sviluppo Industriale e di altri enti pubblici, attrezzature tecnologiche, centri per la didattica e la ricerca, strutture per servizi sociali e socio-sanitari;
- strutture ricettive temporanee, principalmente vocate alla residenzialità, di breve e media durata, degli utenti e operatori dell'area (alberghi, motel, residence, ecc...);

Per tali aree si applicano le prescrizioni generali di cui all'art.10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

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

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

H: altezza massima 15,0 mt;

P: 10% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio delle costruzioni, oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di cui alla legge 122/1989;

Vr: minimo 40 mq ogni 100 mq. di superficie lorda di calpestio delle costruzioni ad uso collettivo;

Verde attrezzato:

in ciascun lotto le superfici residue possono essere utilizzate per la realizzazione di strutture sportive all'aperto secondo gli indici e parametri dell'art. 12.3

E' ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

lotto minimo: 1.500 mq;

lotto massimo: 10.000 mq;

Rc: rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione di pensiline);

Uf: indice di utilizzazione fondiaria 0,1mq/mq;

Ds: secondo quanto previsto dal codice della strada;

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

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

ART. 12 Aree per le infrastrutture

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

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

12.2 - Aree di rispetto

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

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

Nelle aree lungo le strade è ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

lotto minimo: 1.500 mq;
lotto massimo: 10.000 mq;

Rc: rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione di pensiline);
Uf: indice di utilizzazione fondiaria 0,1mq/mq;
Ds: secondo quanto previsto dal codice della strada;
Vr: min 20% del lotto per i lotti fino a 3.000 mq; per i lotti superiori a 3.000 mq si aggiunge il 50% per la superficie eccedente i 3.000 mq.

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

12.3 - Aree per verde attrezzato

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

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

Per tali aree sono previste le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

Le: quello determinato in sede di assegnazione da parte degli organi del Consorzio;

Iff: 0,5 mc/mq;

Rc: max il 30% del lotto;

H: massimo 10,0 mt;

P: 15% del lotto e comunque in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio delle costruzioni ad uso collettivo, oltre alla quantità di 1 mq ogni 10 mc di cui alla legge 122/89;

Vr: minimo 50% del lotto, con il mantenimento delle alberature esistenti, nel rispetto dell'indice piantumazione di un albero ogni 20 mq.

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

Sono consentite attività florovivaistiche con annessa commercializzazione dei prodotti ed attività di commercio all'aperto di veicoli, macchine, macchinari e prodotti finiti sfusi. Le annesse strutture edilizie potranno coprire max il 10% del lotto ed avere altezza max di m 3,50. Le merci oggetto dell'attività non potranno avere superfici continue di ingombro superiori a mq 50, e, se posizionate su vari livelli, non potranno superare l'altezza di m. 3,50. Il lotto deve essere sistemato a verde per una superficie minima del 60% dello stesso. Eventuali serre e strutture a membrana o comunque "leggere" non potranno coprire superfici superiori al 30% della superficie del lotto.

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

E' ammessa, nel rispetto della legislazione, dei regolamenti e delle norme di settore, la installazione di impianti per la vendita di carburanti con le prescrizioni generali di cui all'art. 10 con le seguenti integrazioni e/o variazioni:

lotto minimo: 1.500 mq;

lotto massimo: 10.000 mq;

Rc: rapporto di copertura max il 10% del lotto (ad esclusione di pensiline);

Uf: indice di utilizzazione fondiaria 0,1mq/mq;

Ds: secondo quanto previsto dal codice della strada;

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

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

ART. 13

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

TITOLO IV

Norme transitorie e finali

ART. 14

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

ART. 15

A partire dalla data di adozione della Variante da parte del Consorzio, le misure di salvaguardia devono essere applicate dal sindaco del Comune di Molfetta, come previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Modugno luglio 2004

ELENCO ELABORATI

Allegato 1 – Relazione Tecnica	
Allegato 2 – Norme Tecniche di attuazione	
Tav. 1 – Assetto Territoriale	1:25 000
Tav. 2 – Strumento urbanistico vigente	1: 5 000
Tav. 3 – Zonizzazione e nuova viabilità	1: 5 000