



Al Sindaco della Città di Monopoli

Ing. Emilio Romani

Via Garibaldi, 6

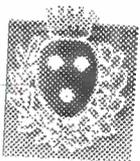
70043 Monopoli (BA)

All'Ufficio di Coordinamento di Piano

Ing. Pompeo Colacicco

Via Isplues

70043 Monopoli (BA)



Comune di Monopoli



N.0000615/2015-08/01/2015

Smistamento: AREA.-.01.IN

Con la presente, la SoleMare S.r.l, proprietaria dell'area dell'*ex-Cementeria*, in esito allo Schema di Assetto Ambito Attuativo P1, approvato con Delibera della Giunta Comunale n° 95 del 15 giugno 2012, nonché degli incontri che questa proprietà ha effettuato con l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio di Coordinamento del Piano, **consegna** la descrizione della Proposta Progettuale per l'Ambito Attuativo P1 del sistema portuale di Monopoli.

Tale proposta, risultato di analisi progettuali eseguite secondo la vigente norma del PUG, non considera la successiva richiesta dell'Amministrazione di lasciare in piedi le due Ciminiere.

Si chiede, pertanto, a suddetta Amministrazione di esprimere parere sulla cessione dell'area che comprende le ciminiere nel termine di giorni 30 oltre i quali si procederà con la loro demolizione.

Si allega la descrizione della Proposta Progettuale per l'Ambito Attuativo P1 del sistema portuale di Monopoli e le schede di sintesi e verifica di tipo urbanistico.

Distinti saluti.

Monopoli, li 8 gennaio 2015

SoleMare S.r.l.

il Presidente del Consiglio di Amministrazione

comm. Marseglia Leonardo Giuseppe

SoleMare S.r.l.

Cap. Soc. € 100.000 i.v. - Società Soggetta alla Direzione e Coordinamento della Marseglia Group S.p.A.

Sede Legale e Amministrativa: Via Baione, 200 - 70043 Monopoli (BA) - Nr. REA: BA-559317 - C.F. e P.Iva: 07467470725

solemare@gruppomarseglia.com - Tel. +39 080 930.20.11 - fax +39 080 690.17.66 (7)

**DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA
PROGETTUALE PER L'AMBITO
ATTUATIVO P1 DEL SISTEMA PORTUALE
DI MONOPOLI**

a cura di SoleMare S.r.l.

Data: 1 dicembre 2014

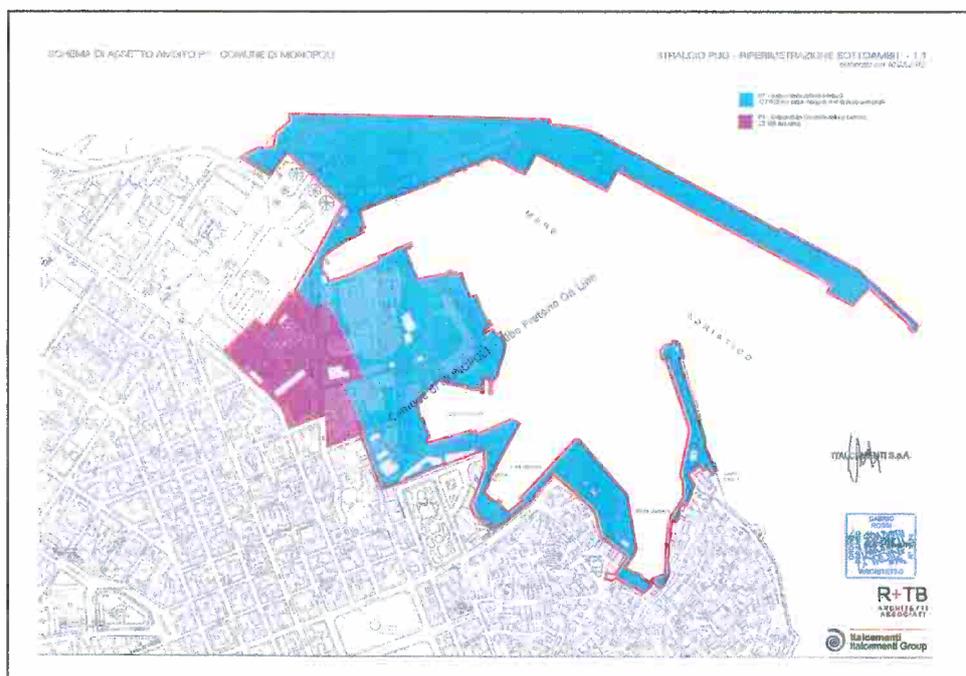
Di seguito si illustra l'ipotesi progettuale della trasformazione urbanistica dell'ambito attuativo P1 del Sistema Portuale di Monopoli elaborata in applicazione di quanto previsto e disciplinato dalla norme tecniche di attuazione del PUG nonché in osservanza delle condizioni poste dalla deliberazione della Giunta Comunale n.95 del 15.06.2012 con cui è stato approvato lo Schema di Assetto generale proposto a suo tempo dalla società Italcementi S.p.A..

L'area assoggettata all'intervento, comprendente le proprietà Solemare S.r.l., Oleifici Marasciulo e comunali, ha una superficie territoriale complessiva $St = 41.341,00^1$ m² e presenta una volumetria legittimamente esistente $V = 150.331,00^2$ m³.

Tale area ricade in parte nel sottoambito di "Riqualficazione urbana" ed in parte nel sottoambito "per le attività portuali."

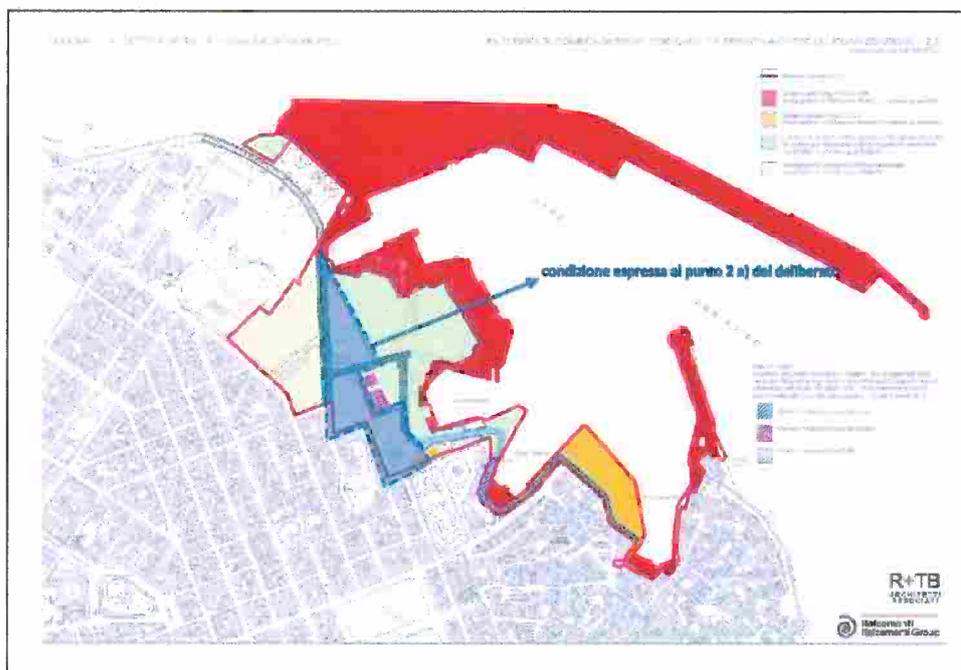
In ossequio alle previsioni strutturali del PUG ad in particolare dell'art. 14/S il progetto in questione prevede una ripermetrazione in aumento per il sottoambito di "Riqualficazione urbana" che, non modificando le Invarianti Strutturali, non costituisce variante al PUG.

Il progetto acquisisce lo Schema di Assetto Ambito Attuativo P1 approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.95 del 15.06.2012.



¹ Al netto delle superfici di proprietà comunale

² Al netto dei volumi di proprietà comunale



Nell'elaborato secondo dello schema di Assetto si pone in essere la condizione che “non si modifichino i perimetri dei sottoambiti così come individuati nel PUG e riportato sui grafici, il cui eventuale allargamento sarà valutato in sede di adozione e definitiva approvazione del redigendo PUE, a condizione che si dimostri una migliore sistemazione urbanistica dell'area e che tale soluzione sia necessaria a far atterrare tutti i diritti edificatori definiti dal PUG”.

In perfetta analogia con quanto previsto dallo Schema di Assetto approvato, quindi, con la citata D.G.C del 15.06.2012, qui si propone una nuova perimetrazione che consente, in prima istanza, di distribuire meglio gli impatti volumetrici su un'area così strategica per la città di Monopoli, conservando i diritti edificatori derivanti dalle volumetrie esistenti e facendole atterrare nel sottoambito di Riqualficazione Urbana e, in seconda istanza, di preservare gli edifici degli Oleifici Marasciulo che, nell'ambito della sua proprietà, può attuare indipendentemente le previsioni del Piano.

La ripermetrazione, in ogni caso, è eseguita in continuità con il tessuto urbano della città.

Il tutto consentendo un miglioramento complessivo della sistemazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento che si estrinseca attraverso:

- un intervento architettonico di alto profilo architettonico;
- la riconnessione urbana con i quartieri della città;
- la consegna di una vasta area di banchina senza edificato;

- la realizzazione di un nuovo spazio urbano pubblico integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche.

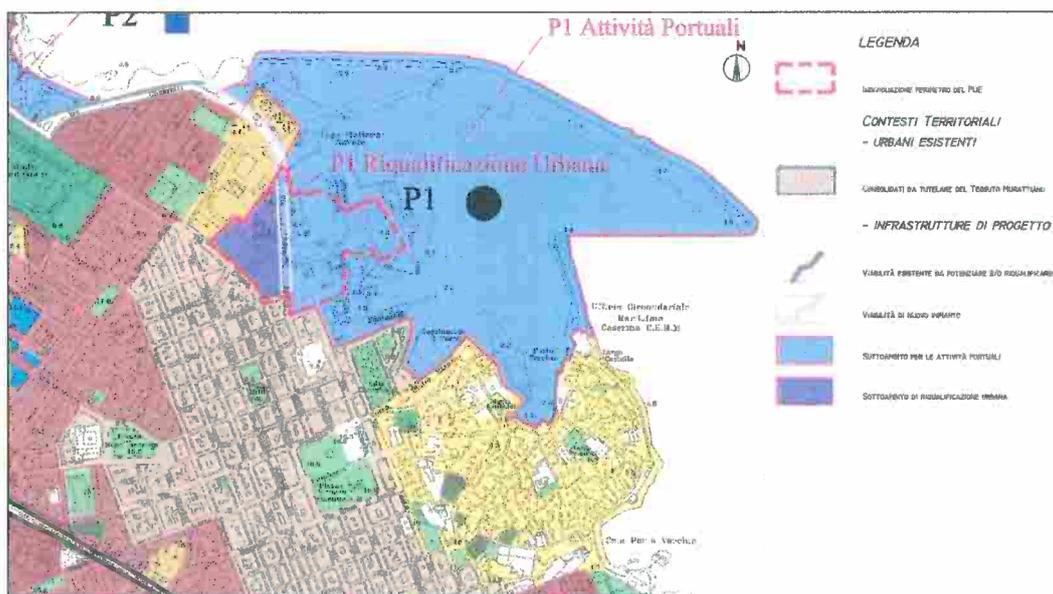


Figura 1 - Perimetrazione sottoambiti prevista dal PUG

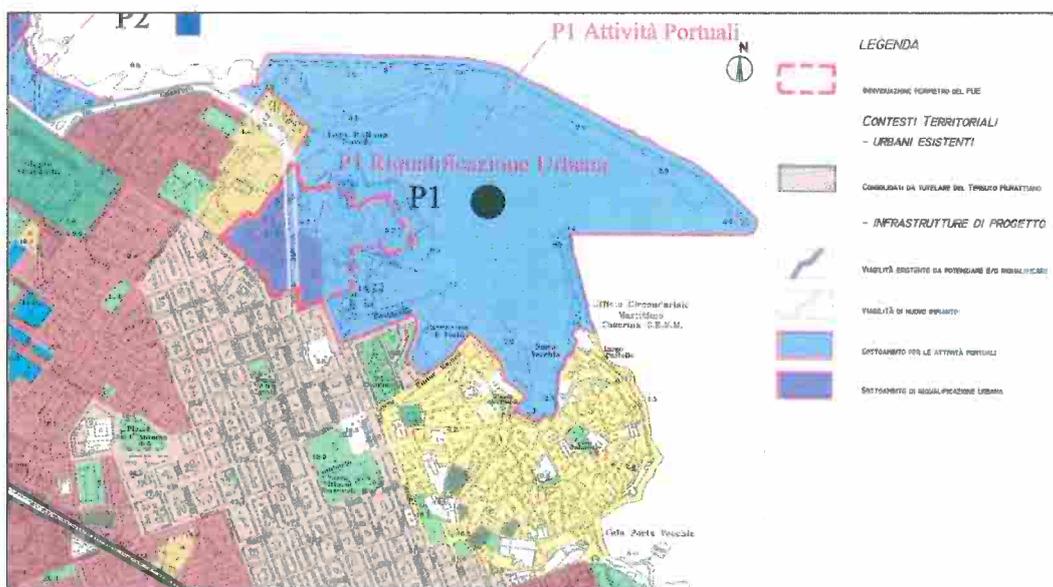


Figura 2 - Ripерimetrazione sottoambiti

Alle aree delle proprietà suddette si applicano i principi generali della perequazione urbanistica di cui all'art. 7/S del PUG.

Il sottoambito per le attività portuali è stato destinato alle strutture e alle attrezzature direttamente connesse con l'efficienza del sistema portuale monopolitano da disciplinare coerentemente alle esigenze dell'Autorità Portuale.

Il sottoambito di Riquilificazione urbana è stato finalizzato al recupero delle aree industriali dismesse presenti e alla conseguente riquilificazione del Waterfront della città.

In applicazione delle previsioni programmatiche del PUG ed in particolare dell'art. 26/P il progetto:

- garantisce lo sviluppo delle attività commerciali e turistiche del porto di Monopoli;
- realizza un nuovo spazio urbano pubblico integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche;
- è coerente con le esigenze dell'Autorità Portuale territorialmente competente (da verificare).

Si riporta di seguito la virtualizzazione della soluzione progettuale elaborata comprendente tutta la volumetria assentibile dal PUG nel pieno rispetto di tutti i parametri previsti dallo stesso PUG.



Figure 3 - Virtualizzazione della soluzione progettuale

L'attuazione delle previsioni del PUG è effettuata inoltre con la cessione di una Superficie di Compensazione SC nella misura del 50% delle superfici interessate e pari a 21.900 m². Il tutto come evidenziato nella seguente figura 4.

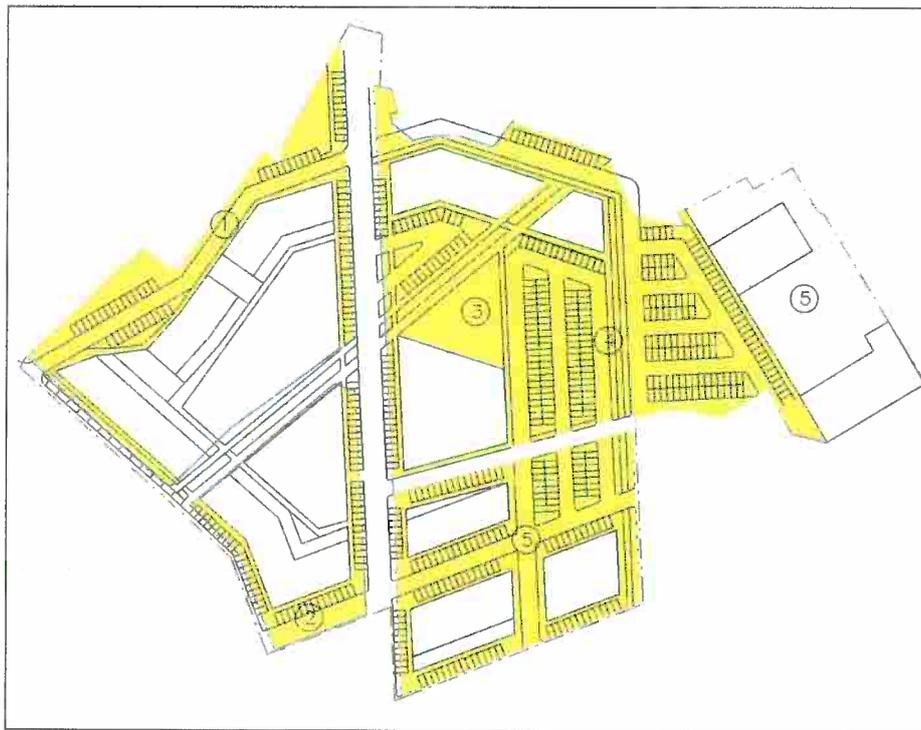


Figura 4 - Superficie di Compensazione

Il progetto si esplica nella realizzazione del mix di funzioni distribuito all'interno dei due sottoambiti come di seguito riportato:

Sottoambito di riqualificazione urbana			
	Solemare s.r.l	Oleifici Marasciulo	Totale
SUL Commerciale	4.000 m ²	1.000 m ²	5.000 m ²
SUL Residenziale	16.000 m ²	4.000 m ²	20.000 m ²
SUL Terziario	20.000 m ²	5.000 m ²	25.000 m ²
Totale	40.000 m ²	10.000 m ²	50.000 m ²

Le funzioni commerciali e terziarie della zona in riqualificazione saranno allocate ai piani terra e primi degli edifici residenziali così come riportato nella figura 5.

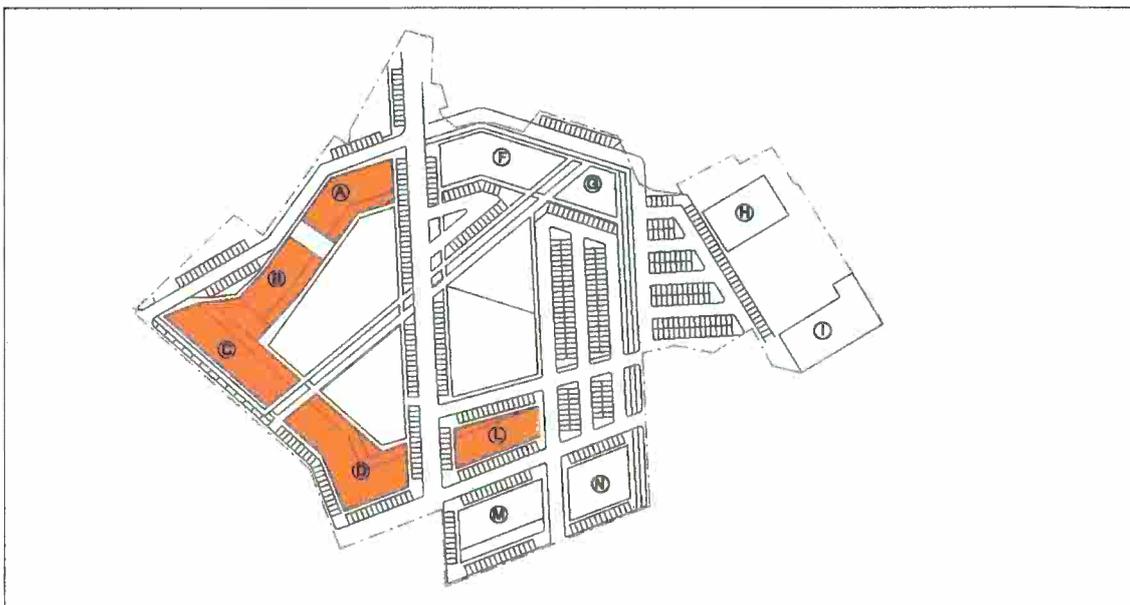


Figura 5 - Individuazione edifici con SUL commerciale nel sottoambito di riqualificazione urbana

La successiva figura 6 illustra la distribuzione delle residenze private che saranno collocate ai vari piani degli edifici che avranno altezze variabili tra 20 e 30 m. Il tutto nei limiti delle altezze max consentite dal PUG.

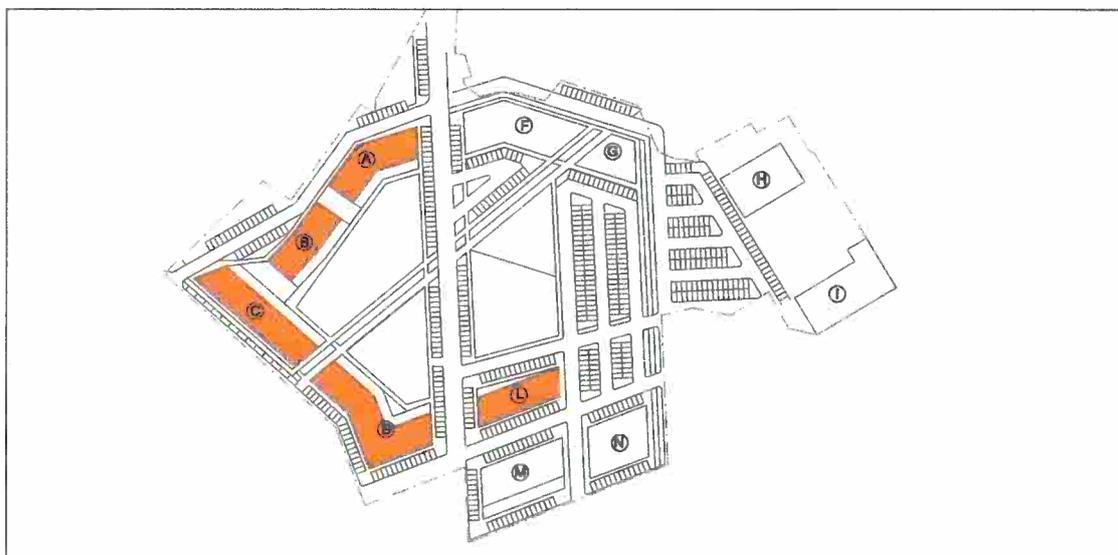


Figura 6 – Individuazione edifici con SUL Residenziale nel sottoambito di riqualificazione urbana

Le rimanenti funzioni terziarie della zona in riqualificazione (riperimetrata come detto in precedenza) saranno allocate in due edifici distinti di proprietà Solemare s.l.r. e Oleifici Marasciulo come riportato nella seguente figura 7.

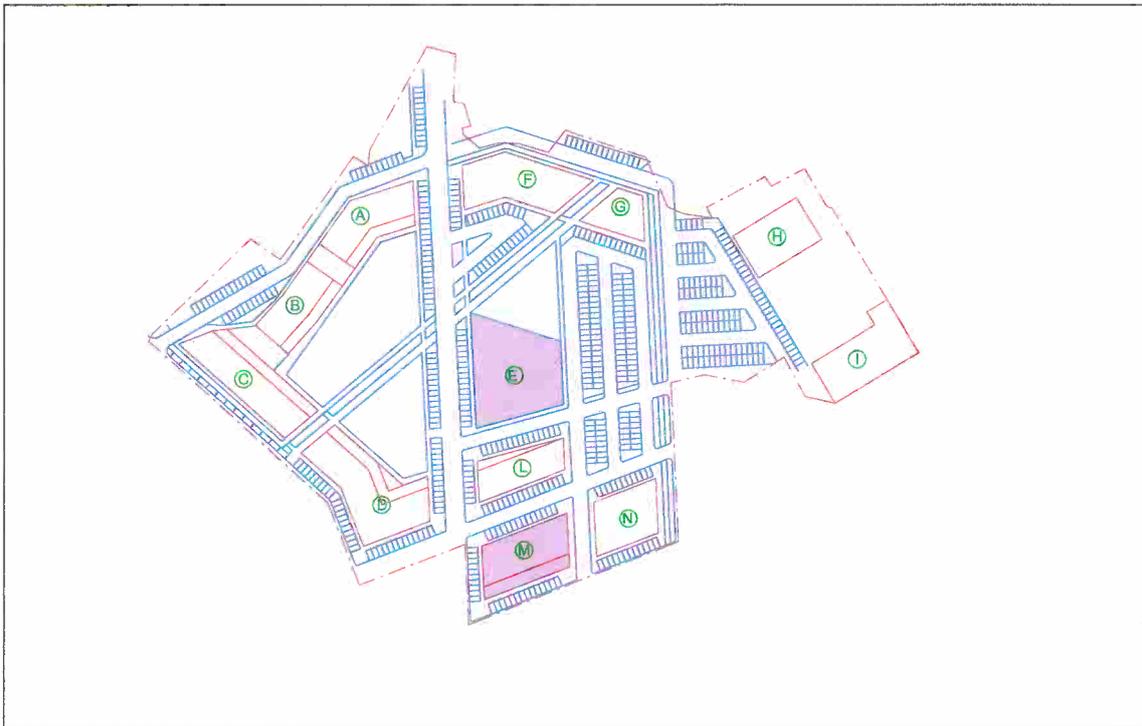


Figura 7 - Individuazione edifici con SUL Terziario nel sottoambito di riqualificazione urbana

Per quanto attiene al sottoambito per le attività portuali saranno realizzati e/o recuperati (Gaslini) edifici da destinare alle attività portuali così come previste dal PUG per un totale di 3.700 m² (3.000 m² di competenza Solemare s.r.l. e 700 m² di competenza Oleifici Marasciulo salvo specifiche richieste degli Enti interessati)

Nella figura 8 sono individuati gli edifici suddetti.

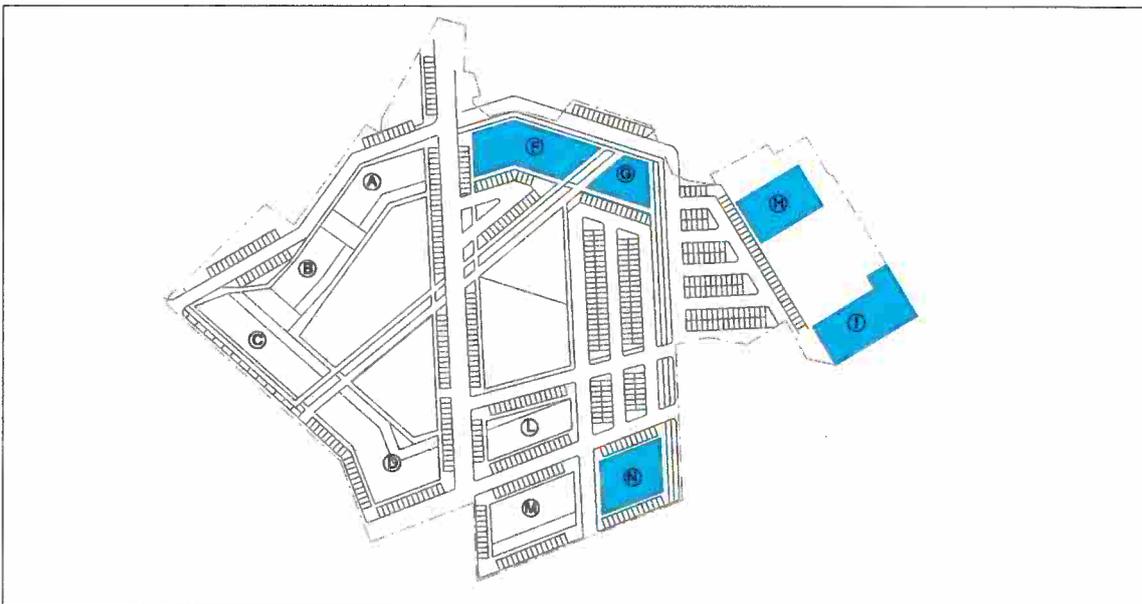


Figura 8 - Individuazione edifici con SUL per funzioni connesse alle attività portuali

Le superfici permeabili pari a 7.000 m² cui corrisponde un Ip > 20 % saranno individuate come riportato nella seguente figura 9.

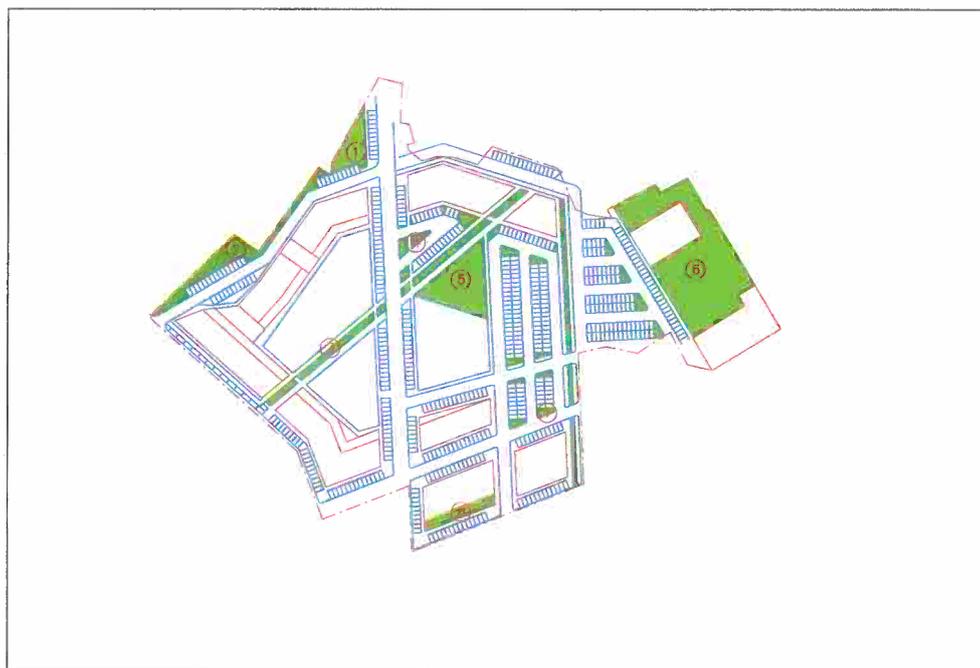


Figura 9 – Individuazione superfici permeabili

Le superfici a parcheggio pubblico P2, distribuite in parte su due livelli (terra e interrato), pari a 15.000 m² saranno individuate come riportato nelle seguente figura 10.

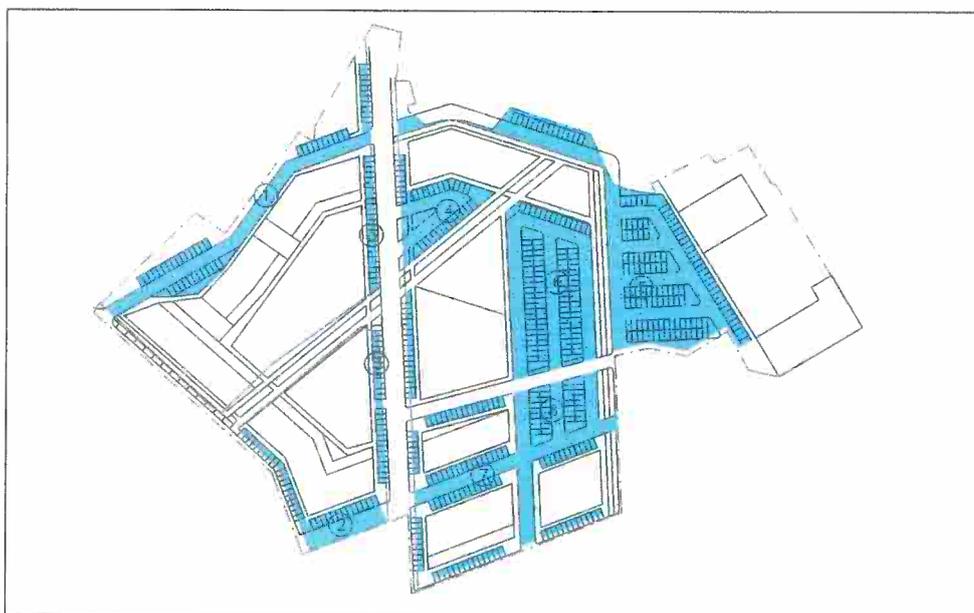


Figura 10 - Individuazione superfici a parcheggio pubblico o uso pubblico P2

In allegato si riportano le schede di sintesi e verifica di tipo urbanistico.

VERIFICHE EDILIZIE - URBANISTICHE

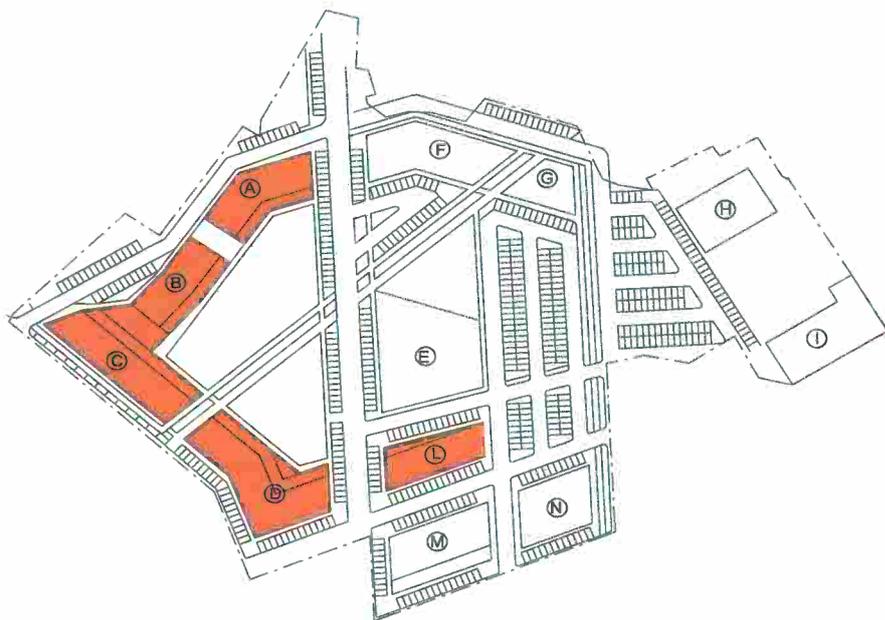
**AMBITO PORTUALE "P1"
SOTTOAMBITO "RIQUALIFICAZIONE URBANA"**

Revisione "novembre 2014"

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

"SUL" PER FUNZIONI COMMERCIALI - TERZIARIO

Piano terra



Dimostrazione:

Proprietà SOLEMARE

Blocco "A"	mq	909,27 x	1,00 livelli	=	mq	909,27
Blocco "B+C"	mq	2273,07 x	1,00 livelli	=	mq	2273,07
Blocco "D"	mq	1514,67 x	1,00 livelli	=	mq	1514,67
Totale					<u>mq</u>	<u>4697,01</u>

$$4697,01 - 13\% = 4086,40$$

Proprietà Oleificio Marasciulo

Blocco "L"	mq	712,30 x	1,00 livelli	=	mq	712,30
Totale				=	<u>mq</u>	<u>712,30</u>

$$712,30 - 13\% = 619,70$$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

"SUL" PER FUNZIONI RESIDENZIALI

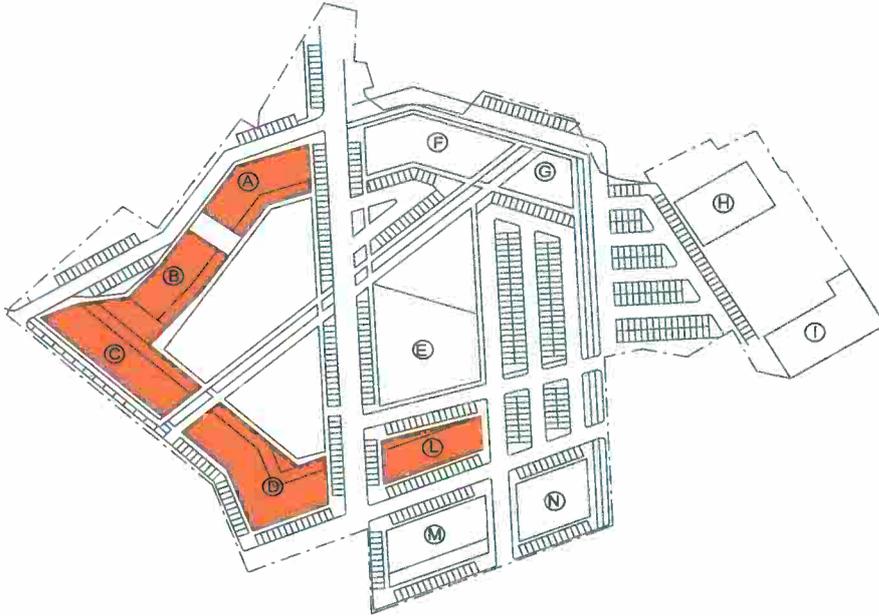
Blocco "A" piani 2°-3°-4°

Blocco "B" piani 2°-3°-5°

Blocco "C" piani 2°-3°-4°-5°-6°

Blocco "D" piani 2°-3°-4°-5°-6°-

Blocco "C2"- "D" piani 2°-3°-4°-5°-6°-7°



Dimostrazione:

Proprietà SOLEMARE

Blocco "A"	mq	717,07 x	4,00 livelli	=	mq	2868,28
Blocco "B"	mq	583,50 x	5,00 livelli	=	mq	2917,50
Blocco "C"	mq	944,25 x	6,00 livelli	=	mq	5665,50
Blocco "D"	mq	1147,13 x	6,00 livelli	=	mq	6882,78
Totale					mq	18334,06

$$18334,06 - 13\% = 15950,63$$

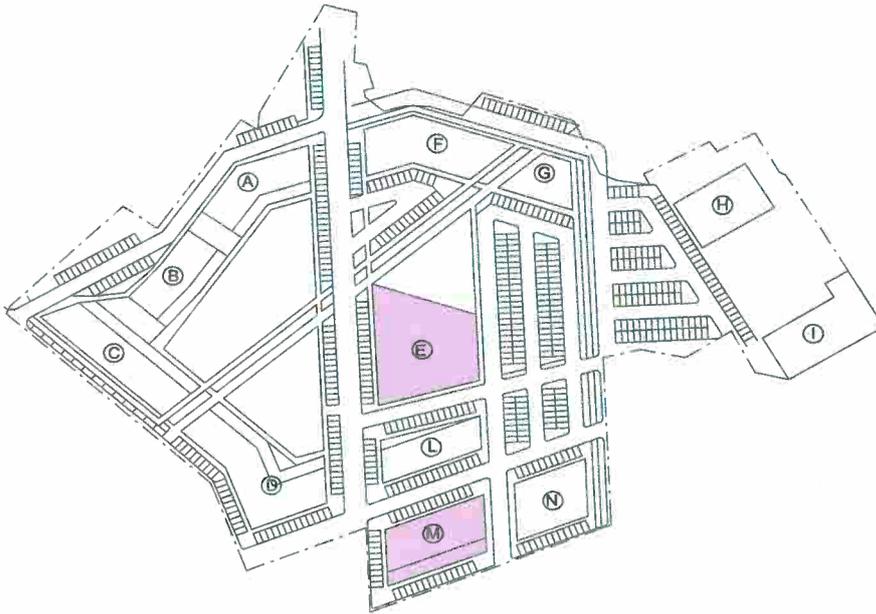
Proprietà Oleificio Marasciulo

Blocco "L"	mq	593,32 x	7,00 livelli	=	mq	4153,24
Totale					mq	4153,24

$$4153,24 - 13\% = 3613,32$$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

"SUL" PER FUNZIONI CENTRO DIREZIONALE E TERZIARIO



Dimostrazione:

Proprietà SOLEMARE
Funzioni centro direzionale -
terziario

Blocco "E"	mq	2276,86 x	10,00 livelli		=		mq	22768,60
				Totale			mq	22768,60
				22768,60	- 13%	=		19808,68

Proprietà Oleificio Marasciulo
Altri usi

Blocco "M"	mq	712,97 x	7,00 livelli		=		mq	4990,79
Blocco "M"	mq	303,10 x	1,00 livelli		=		mq	303,10
				Totale			mq	5293,89
				5293,89	- 13%	=		4605,68

VERIFICA DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

PROPRIETA' SOLEMARE

- "SUL" max consentita = (volume esistente/3) (mc 120331,57:3,00m) =	mq	40110,52
- "SUL" max edificabile-residenziale (40% SUL) (mq 40110,52 x 40%) =	mq	16044,21
- Superficie in progetto - funzione residenziale	mq	15950,63

VERIFICA

16044,21 > 15950,63

- "SUL" max edificabile - commerciale e terziario (60% SUL) mq 40110,52 x 60,00 %	mq	24066,31
- Superficie in progetto - funzione commerciale e terziario (4086,40+19808,68)=	mq	23895,08

VERIFICA

24066,31 > 23895,08

PROPRIETA' OLEIFICIO MARASCIULO

- "SUL" max consentita = (volume esistente/3) (mc 30393,24:3,00m) =	mq	10131,08
- "SUL" max edificabile-residenziale (40% SUL) mq 10131,08 x 40,00 %	mq	4052,43
- Superficie in progetto - funzione residenziale	mq	3613,32

VERIFICA

4052,43 > 3613,32

- "SUL" max edificabile - commerciale e terziario (60% SUL) mq 10131,08 x 60,00 %	mq	6078,65
- Superficie in progetto - funzione commerciale e terziario (619,70+4605,68)=	mq	5225,38

VERIFICA

6078,65 > 5225,38

CALCOLO DELLE ALTEZZE DEI FABBRICATI

Dimostrazione:

Proprietà SOLEMARE

Blocco "A"	=	m	15,50
Blocco "B"	=	m	18,50
Blocco "C"	=	m	21,50
Blocco "D"	=	m	21,50
Blocco "E"	=	m	30,00

Proprietà Oleificio Marasciulo

Blocco "D"	=	m	28,00
Blocco "E"	=	m	28,00

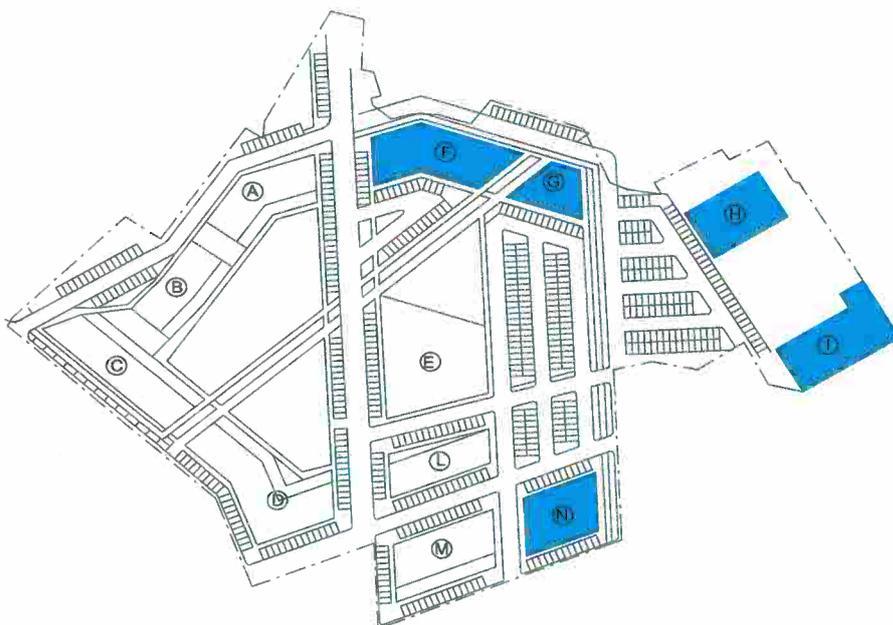
- "H" max consentita = 30 m

VERIFICHE EDILIZIE - URBANISTICHE

**AMBITO PORTUALE "P1"
SOTTOAMBITO "ATTIVITA' PORTUALE"**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

"SUL" PER FUNZIONI CONNESSE ALLE ATTIVITA' PORTUALI
Piano terra



Dimostrazione:

Proprietà SOLEMARE

Blocco "F"	mq	1077,48 x	1,00 livelli	=	mq	1077,48
Blocco "G"	mq	437,40 x	1,00 livelli	=	mq	437,40
Blocco "H"	mq	775,90 x	1,00 livelli	=	mq	775,90
Blocco "I"	edificio esistente "Gaslini"			=	mq	1060,12
Totale					<u>mq</u>	3350,90
				3350,90	- 13%	= 2915,28

Proprietà Oleificio Marasciulo

Blocco "N"	mq	739,00 x	1,00 livelli	=	mq	739,00
Totale					<u>mq</u>	739,00
				739,00	- 13%	= 642,93

VERIFICA DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

PROPRIETA' SOLEMARE

- "SUL" max consentita = (superficie territoriale)	mq	17676,13
- "Et" indice di edificabilità territoriale = (0,20mq/mq)		
- "SUL" max edificabile mq 17676,13 x 20,00 %	mq	3535,23
- Superficie in progetto	mq	2915,28

VERIFICA

3535,23 > 2915,28

PROPRIETA' OLEIFICIO MARASCIULO

- "SUL" max consentita = (superficie territoriale)	mq	4180,19
- "Et" indice di edificabilità territoriale = (0,20mq/mq)		
- "SUL" max edificabile mq 4180,19 x 20,00 %	mq	836,04
- Superficie in progetto	mq	642,93

VERIFICA

836,04 > 642,93

CALCOLO DELLE ALTEZZE DEI FABBRICATI

Dimostrazione:

	Proprietà SOLEMARE	=	m	4,00
Blocco "F"		=	m	4,00
Blocco "G"		=	m	4,00
Blocco "H"		=	m	4,00
Blocco "I"	edificio esistente "Gaslini"	=	m	6,00
	Proprietà Oleificio Marasciulo			
Blocco "N"		=	m	6,00

- "H" max consentita = 30 m

**VERIFICHE EDILIZIE - URBANISTICHE
DI INSIEME AI SOTTOAMBITI "RIQUALIFICAZIONE URBANA" E
"ATTIVITA' PORTUALE"**

CALCOLO DELL'INDICE DI PERMEABILITA'

CALCOLO SUPERFICI PERMEABILI



Dimostrazione:

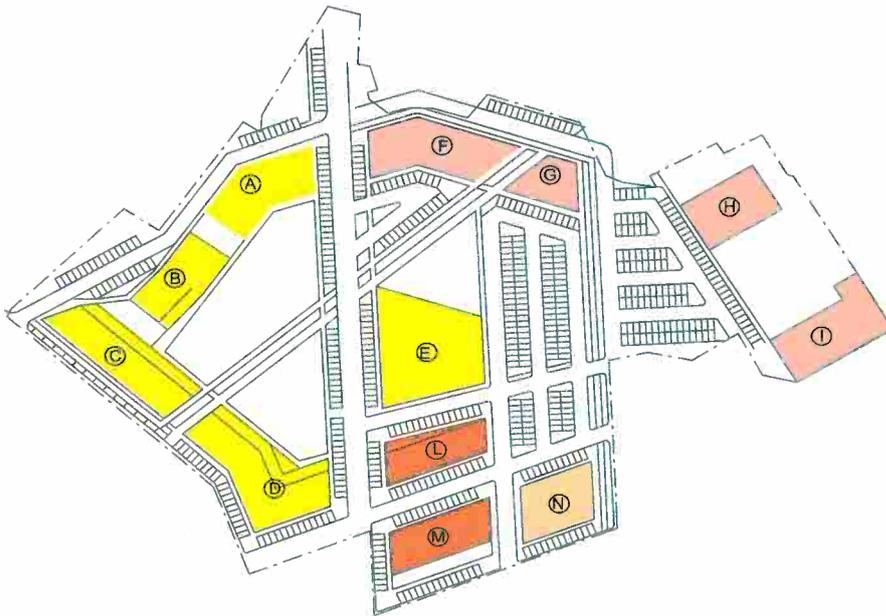
Proprietà ITALCEMENTI S.p.a.

Area 1	mq	349,00	=	mq	349,00
Area 2	mq	504,00	=	mq	504,00
Area 3	mq	298,00	=	mq	298,00
Area 4	mq	540,11	=	mq	540,11
Area 5	mq	2248,30	=	mq	2248,30
Area 6	mq	3070,96	=	mq	3070,96
		Totale		mq	7010,37

Proprietà Oleificio Marasciulo

Area 7	mq	290,33	=	mq	290,33
Area 8	mq	246,76	=	mq	246,76
		Totale		mq	537,09

CALCOLO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA



Dimostrazione:

**Proprietà ITALCEMENTI S.p.a.
"Riqualificazione Urbana"**

Area "A"	mq	909,27	=	mq	909,27
Area "B+C"	mq	2273,07	=	mq	2273,07
Area "D"	mq	1514,67	=	mq	1514,67
Area "E"	mq	2276,86	=	mq	2276,86
		Totale		mq	6973,87

Proprietà Oleificio Marasciulo

Area "L"	mq	712,30	=	mq	712,30
Area "M"	mq	1016,07	=	mq	1016,07
		Totale		mq	1728,37

**Proprietà ITALCEMENTI S.p.a.
"Attività portuale"**

Area "F"	mq	1077,48	=	mq	1077,48
Area "G"	mq	437,40	=	mq	437,40
Area "H"	mq	775,90	=	mq	775,90
Area "I"	mq	1060,12	=	mq	1060,12
		Totale		mq	3350,90

Proprietà Oleificio Marasciulo

Area "N"	mq	739,00	=	mq	739,00
		Totale		mq	739,00

Totale superficie fondiaria

mq 12792,14

VERIFICA INDICE DI PERMEABILITA'

PROPRIETA' ITALCEMENTI S.p.a.

- "Ip" indice di permeabilità max consentito = (20% Sf)
(6973,87+3350,90x20%) =

mq 2064,95

- Superficie permeabile in progetto

mq 7010,37

VERIFICA

2064,95 > 7010,37

PROPRIETA' OLEIFICIO MARASCIULO

- "Ip" indice di permeabilità max consentito = (20% Sf)
(1728,37+739,00x20%) =

mq 493,47

- Superficie permeabile in progetto

mq 537,09

VERIFICA

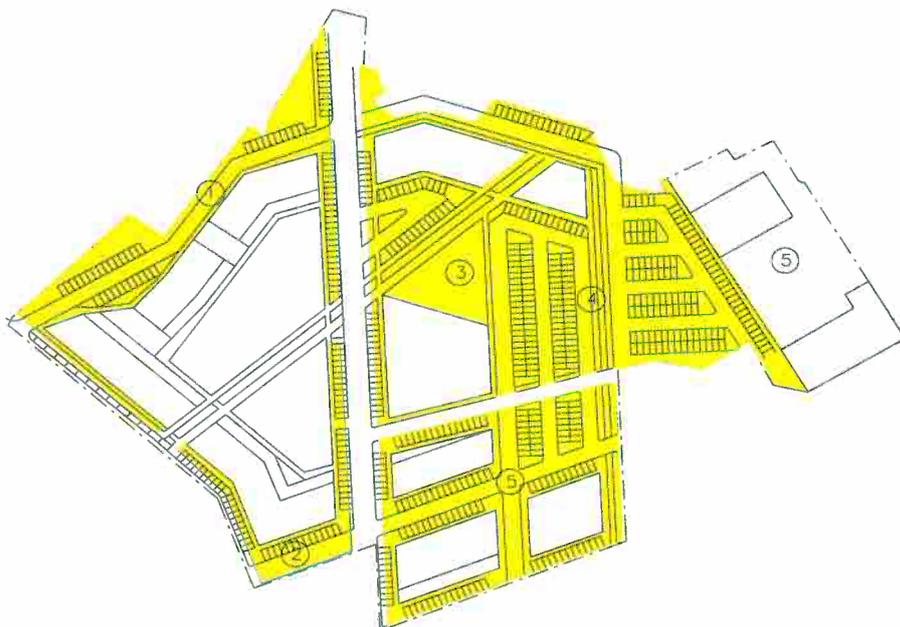
493,47 < 537,09

CALCOLO DELLA DENSITA' ARBOREA

Verifica

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI COMPENSAZIONE

(Superficie di cessione obbligatoria - PEREQUAZIONE URBANISTICA)



Dimostrazione:

		Proprietà ITALCEMENTI S.p.a.			
Area 1	mq	3717,56	=	mq	3717,56
Area 2	mq	1295,41	=	mq	1295,41
Area 3	mq	3506,95	=	mq	3506,95
Area 4	mq	8787,42	=	mq	8787,42
		Totale		mq	17307,34
		Proprietà Oleificio Marasciulo			
Area 5	mq	4596,82	=	mq	4596,82
		Totale		mq	4596,82

VERIFICA SUPERFICIE DI COMPENSAZIONE

A'ITALCEMENTI S.p.a.

- "SC" superficie di compensazione = (50% de lotto) (mq 34556,12 x 50%) =	mq	17278,06
- Superficie di cessione in progetto	mq	17307,34

VERIFICA

1728,06 < 17307,34

PROPRIETA' OLEIFICIO MARASCIULO

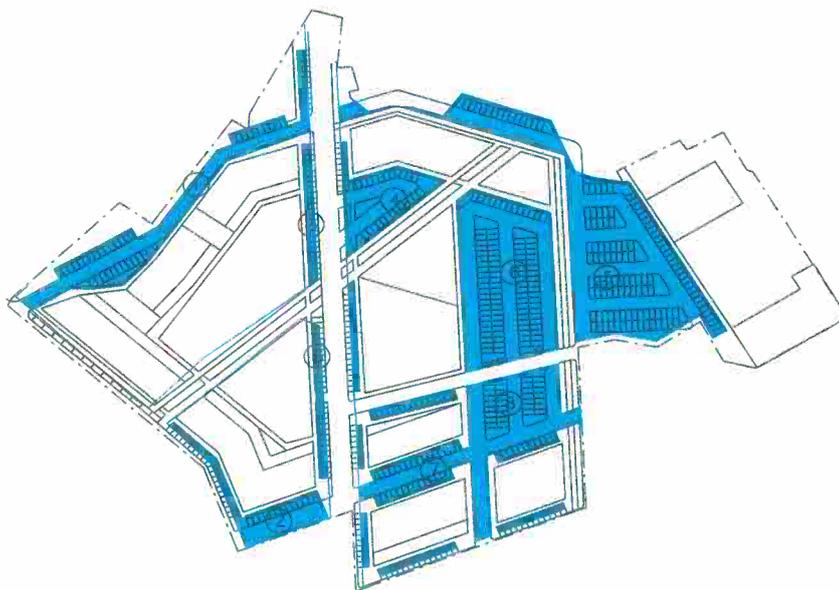
- "SC" superficie di compensazione = (50% de lotto) (mq 6785,00 x 50%) =	mq	3392,50
- Superficie di cessione in progetto	mq	4596,82

VERIFICA

3392,50 < 4596,82

CALCOLO DEL CARICO URBANISTICO E DOTAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO

PARCHEGGIO PUBBLICO O USO PUBBLICO "P2"



Dimostrazione:

Proprietà ITALCEMENTI S.p.a.

Area 1	mq	1579,41	=	mq	1579,41
Area 2	mq	662,08	=	mq	662,08
Area 3	mq	456,20	=	mq	456,20
Area 4	mq	1095,71	=	mq	1095,71
Area 5	mq	2924,12	=	mq	2924,12
Area 6	mq	2924,12	=	mq	2924,12
		Totale		mq	9641,64

Proprietà Oleificio Merasciulo

Area 7	mq	1874,84	=	mq	1874,84
Area 8	mq	1007,09	=	mq	1007,09
		Totale		mq	2881,93

VERIFICA DELLE DOTAZIONI MINIME DEL PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO "P2"

PROPRIETA' ITALCEMENTI S.p.a.

- Funzioni residenziali "P2" 1mq/10mq SUL "Riqualificazione urbana" (mq 15950,63 x 1mq/10mq) =	mq	1595,06
- Funzioni commerciali-terziarie 5mq/10mq SUL "Riqualificazione urbana" (mq 4086,40 x 5mq/10mq) =	mq	2043,20
- Funzioni connesse per le attività portuali 5mq/10mq SUL "Attività portuale" (mq 2915,28 x 5mq/10mq) =	mq	1457,64
- Funzioni connesse per centro direzionale 5mq/10mq SUL "Riqualificazione urbana" (mq 19808,68 x 5mq/10mq) =	mq	9904,34
- Superficie totale	mq	15000,25 mq
- Superficie a parcheggio pubblico "P2" in progetto (a raso)	mq	9641,64
- Superficie a parcheggio pubblico "P2" in progetto (livello interrato area 5 e 6)	mq	5848,24
- totale	mq	15489,88

VERIFICA

15000,24 < 15489,88

PROPRIETA' OLEIFICIO MARASCIULO

- Funzioni residenziali "P2" 1mq/10mq SUL "Riqualificazione urbana" (mq 3613,32 x 1mq/10mq) =	mq	361,33
- Funzioni commerciali-terziarie 5mq/10mq SUL "Riqualificazione urbana" (mq 619,70 x 5mq/10mq) =	mq	309,85
- Funzioni connesse per le attività portuali 5mq/10mq SUL "Attività portuale" (mq 4605,68 x 5mq/10mq) =	mq	2302,84
- Superficie totale	mq	2974,02
- Superficie a parcheggio pubblico "P2" in progetto (a raso)	mq	2881,93
- Superficie a parcheggio pubblico "P2" in progetto (livello interrato area 8)	mq	1007,09
- totale	mq	3889,02

VERIFICA

2974,02 < 3889,02