



piano urbanistico esecutivo

COMUNE DI MONOPOLI

Contesti urbani residenziali di nuovo
impianto a bassa densita'
Ambito | Urbano | A3

Progettazione
ing. arch. Claudia Piscitelli
ing. arch. Marco Selicato

Consulenza urbanistica
prof. ing. Francesco Selicato

Relazione illustrativa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

0. Nota introduttiva

L'Ambito Urbano del PUG/P per il quale si propone il Piano Urbanistico Esecutivo è quello denominato A3, relativo ai "Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a bassa densità" (art. 20/P bis delle NTA del PUG).

Il PUE è stato redatto in conformità al DRAG PUE (DGR n.2751, 14.12.2010; BUR n.7, 14.01.2011), alla normativa contenuta nel PUG/P (art. 20/P bis delle NTA del PUG) e al Regolamento Edilizio (Parte 2.3 Piani Urbanistici Esecutivi).

L'organizzazione insediativa dell'Ambito Urbano A3 risulta inoltre definita in maniera da conferire unitarietà all'assetto generale degli Ambiti Urbani A1, A2, A3, A4, A13, A14, A15, coerente quindi con una proposta di Schema di Assetto Generale esteso agli Ambiti Urbani A1, A2, A3, A4, A13, A14, A15.

1. I criteri progettuali della qualità insediativa (DGR n.2753 del 14.12.2010)

1.1 Qualità ambientale e qualità insediativa della soluzione progettuale

I caratteri ambientali sono ampiamente riconducibili alla presenza di alberi di ulivo monumentali densamente concentrati in una porzione ben definita del predetto Ambito di intervento.

La stessa verifica fatta attraverso la strumentazione urbanistica sovraordinata, sia che si faccia riferimento agli ambiti di valore ambientale definiti dal PUTT/P, sia che si faccia riferimento ai caratteri idromorfologici definiti dal PAI, non ha evidenziato ulteriori peculiarità di rilievo per l'area di intervento.

La qualità ambientale definita dalla presenza di ulivi monumentali è stata pertanto salvaguardata dalla soluzione progettuale definita dal Piano Urbanistico Esecutivo, integrandola con la qualità insediativa del nucleo urbano di nuovo impianto.

La qualità insediativa è perseguita con criteri di sostenibilità, facendo proprie anche quelle specifiche disposizioni contenute nella LR n.13, 10.06.2008, che mirano a garantire condizioni urbanistiche tali da costituire premessa fondamentale per la progettazione edilizia orientata in chiave sostenibile.

L'organizzazione insediativa si sviluppa lungo un asse stradale principale che mira a conferire carattere di urbanità al nuovo nucleo insediativo localizzato – per ragioni di forza maggiore – all'esterno della città consolidata.

L'addensamento edilizio lungo l'asse stradale consente, peraltro, di liberare suoli in gran parte olivetati, attestati lungo la strada provinciale per Conversano, tali da costituire luoghi fruibili per la collettività. Questi luoghi sono di facile accessibilità anche da parte di coloro che risiedono in altre parti della città. La localizzazione del parco olivetato lungo la strada provinciale per Conversano risponde anche alle prescrizioni normative del PUG, finalizzate a individuare aree a verde nelle fasce di transizione fra zone a carattere residenziale e zone a carattere produttivo.

L'intelaiatura stradale in particolare è concepita con criteri di rigorosa funzionalità, per rendere facilmente accessibili gli edifici, ovunque essi siano collocati. L'impianto stradale comunque è stato assunto, nella soluzione progettuale, come rete ecologica dell'insediamento. Lungo le strade sono disposte infatti essenze arboree ed essenze arbustive, autoctone e caratterizzate da varie tonalità cromatiche, che oltre a costituire corridoi ecologici di connessione con il verde olivetato, mirano a rendere gradevole e attrattivo lo spazio urbano.

1.2 Edilizia sostenibile

Ai fini del rispetto delle principali caratteristiche insediative – di carattere generale e a scala urbanistica – previste nel protocollo ITACA, si evidenziano i seguenti criteri progettuali di cui il PUE si è fatto carico.

Accessibilità

La rete stradale, le intersezioni a raso, i nodi con interposta rotatoria, sono stati progettati in maniera da facilitare la mobilità veicolare di tipo pubblico, in sostituzione di quella veicolare privata. I percorsi ciclabili, concepiti senza soluzione di continuità, sono essi stessi finalizzati a disincentivare l'uso dei veicoli privati.

Mix funzionale

La soluzione progettuale, nel recepire le prescrizioni normative del PUG, utilizza l'edilizia residenziale privata e ne auspica l'integrazione con funzioni commerciali, tanto da prevedere negli schemi tipologici ipotesi organizzative finalizzate in tal senso.

Nella soluzione progettuale sono stati inoltre osservati alcuni parametri fondamentali, riferibili all'organizzazione distributiva e funzionale delle singole unità abitative e alla disposizione planivolumetrica d'insieme. Per tale ragione è stata definita l'organizzazione distributiva interna delle singole unità immobiliari, anche con finalità commerciali, che potrà comunque essere modificata in fase esecutiva, dovendosene – in quella sede – effettuare tutte le verifiche necessarie tese alla sostenibilità edilizia ed ambientale.

Il rapporto tra vuoti e pieni e le distanze reciproche fra gli edifici sono stati definiti, oltre che per garantire spazi di pertinenza adeguati, con l'intento di ottimizzare la possibilità di soleggiamento delle facciate. Gli orientamenti degli edifici seguono infatti molteplici criteri progettuali, fra cui quello di dare

continuità ai fronti edilizi sulle strade principali definite nello Schema di Assetto Generale.

2. Il dimensionamento del PUE

La superficie complessiva inclusa nell'Ambito Urbano A3 è pari a 50.909 mq (si tratta della superficie effettiva del comparto rilevata in loco e rispondente alle visure catastali, rispetto a quella pari a 52.156 mq determinata nel PUG), ivi includendo anche la superficie catastale dei lotti saturi che misura 407 mq oltre a ulteriori superfici interessate da canalizzazioni che misurano 3.507 mq. La superficie catastale che produce *Superficie utile lorda (Sul)* è pari dunque a 50.502 mq (50.909 mq - 407 mq). Alla superficie così determinata va aggiunta, solo ai fini della perequazione e per effetto dell'art.7/P comma 7.07 delle NTA del PUG, la superficie di 1.049 mq (545 mq + 291 mq + 213 mq = 1.049 mq), dovuta alla realizzazione di una nuova strada esterna al comparto stesso (*si vedano le tabelle allegare alle tav. 12a, tav.17 e tav. 20*).

Per determinare la *Superficie utile lorda (Sul)* si è tenuto conto delle superfici catastali afferenti alle singole proprietà comprese all'interno del perimetro dell'Ambito Urbano A3, fatta eccezione della superficie riferita ai lotti saturi. Pertanto la superficie che produce *Sul* è pari a 50.502 mq (*si vedano le tabelle allegare alle tav.12a e tav.17*). Questa superficie è attribuita alle singole proprietà che concorrono alla formazione del PUE secondo le quote definite in catasto, in base al riparto percentuale di tutte quelle che sono oggetto di perequazione (*si veda la tabella allegata alla tav. 17*).

La *Sul* complessiva determinata in funzione della superficie che produce edificabilità (50.502 mq), in relazione all'indice di *Edificabilità territoriale (Et)* fissato dal PUG pari a 0,10 mq/mq, risulta complessivamente di 5.050,20 mq (*si veda la Tabella allegata alla tav. 17*).

Le attribuzioni di *Sul* a ciascuna proprietà concorrente alla formazione del PUE e le unità immobiliari corrispondenti sono riportate nella *Tabella allegata alla tav. 17*.

La proprietà dell'Istituto Diocesano esprime una *Sul* di 2.814,00 mq; nella *tabella allegata alla tav. 17* sono esplicitati i calcoli.

La proprietà De Marco esprime una *Sul* di 1.118,60 mq; nella *tabella allegata alla tav. 17* sono esplicitati i calcoli.

La proprietà Ancona esprime una *Sul* di 728,70 mq ; nella *tabella allegata alla tav. 02* sono esplicitati i calcoli.

La proprietà Ciaccia esprime una *Sul* di 263,60 mq (da realizzare in ampliamento all'edificio esistente, purché si dimostri la legittimità di quanto realizzato); nella *tabella allegata alla tav.17* sono esplicitati i calcoli.

La proprietà Lamacchia esprime una *Sul* di 125,20 mq (da realizzare in ampliamento all'edificio esistente, purché si dimostri la legittimità di quanto realizzato); nella *tabella allegata alla tav.17* sono esplicitati i calcoli.

La somma complessiva risulta pari infatti a 5.050,20 mq (5.050,20 mq = 2.814,00 + 1.118,60 mq + 728,70 mq + 263,60 mq + 125,20 mq); nella *tabella allegata alla tav.17* sono esplicitati i calcoli.

Le proprietà che promuovono e sottoscrivono il presente PUE (Istituto Diocesano, 25.933 mq; De Marco Angela e De Marco Francesco 10.640 mq; somma delle due proprietà pari a: 36.573 mq = 25.933 mq + 10.640 mq) rappresentano una quota di superficie catastale pari al 72,42 % della superficie totale (36.573 mq rispetto a 50.502 mq).

Le unità immobiliari complessive, considerate tutte a destinazione residenziale (salvo la possibilità di destinare determinate superfici a funzioni di tipo commerciale e/o terziario in fase di progettazione esecutiva), ivi includendo la premialità concessa per edilizia sostenibile, sono pari a 73 (del tipo a schiera su due livelli, di 70 mq) (*si veda la tabella allegata alla tav. 17*).

3. La ripartizione fra Superficie di compensazione e Superficie fondiaria

La *Superficie di compensazione* è di 18.092,10 mq, e risulta pertanto maggiore di quella prescritta pari a 15.272,70 mq (calcolata sul 30% della superficie catastale complessiva pari a 50.909 mq e perciò maggiore di quella pari 50.502 mq che produce *Sul*) (*si veda la Tabella allegata alla tav. 12a*). Della *Superficie di compensazione* totale (18.092,10 mq), una quota pari al 30,69 % (5.551,60 mq) è destinata a strade, una quota pari ad 8,54 % (1.545,10 mq) è destinata a parcheggi pubblici, una quota pari al 60,77 % (10.995,40 mq) è destinata a verde pubblico.

Nel calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pubblico (1.545,10 mq) si è tenuto conto della *Sul* effettiva al netto delle premialità per edilizia sostenibile (si è considerata la *Sul* pari a 5.050,20 mq; la quantità di parcheggio è determinata da $5.050,20 \text{ mq} / 10 = 505,02 \text{ mq}$; $505,02 \text{ mq} \times 3 = 1.515,06 \text{ mq}$; ragion per cui la superficie pari a 1.545,10 mq destinata a parcheggio pubblico è maggiore di 1.515,06 mq). Qualora si dovesse realizzare anche la *Sul* determinata dalla premialità afferente all'edilizia sostenibile, le superfici a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente previste in aggiunta a quanto progettato utilizzando le superfici destinate a verde pubblico. I lotti edificabili sono individuati come unità minime di intervento al fine di garantire unitarietà architettonica alle differenti aggregazioni edilizie che concorrono a definire l'organizzazione insediativa complessiva (*si vedano le tabelle allegate alle tav. 16a e tav. 16b e alla tav. 17*).

4. La dotazione di standards urbanistici

4.1 Riparto delle superfici a standard e verifica del DI n. 1444/1968

Il numero presumibile di abitanti residenti nell'Ambito Urbano A3 può essere determinato a partire dalla *Sul* che si prevede di realizzare. Se si considera la *Sul* totale incrementata del 10% – nell'ipotesi di premialità concessa per l'edilizia sostenibile – si può fare riferimento ad un valore complessivo pari a

5.516,33 mq. Se si considera una quota pro-capite di 30 mq/abitante, si può desumere che gli abitanti residenti siano 184 (5.516,33 / 30).

Le superfici a standards previste all'interno dell'Ambito Urbano A3 sono quelle destinate a verde pubblico (data la presenza di ulivi monumentali) e a parcheggi pubblici.

La superficie a verde pubblico, localizzata prevalentemente lungo la strada provinciale per Conversano, confina con i contesti di nuovo impianto qui individuati dal PUG e con la Centrale Elettrica (coerentemente a quanto definito nelle prescrizioni specifiche 1 dell'art. 20/P bis delle NTA del PUG). La quantità di verde pubblico è pari a 10.995,40 mq.

I parcheggi pubblici individuati dal PUE per l'Ambito Urbano A3 hanno una consistenza pari a 1.545,10 mq.

La superficie complessiva è pari a 12.540,50 mq (10.995,40 mq + 1.545,10 mq). In termini di mq/ab, il PUE prevede dunque 68,15 mq/ab (12.540,50 mq / 184 ab), di gran lunga superiore allo standard minimo di 18 mq/ab del DI n.1444/1968.

4.2 Metodologia di calcolo delle superfici a verde

La superficie destinata a verde è stata computata nella misura di 10.995,40 mq; per il calcolo di tale superficie si è proceduto attraverso l'individuazione di numerose triangolazioni (riportate tutte sulla *Tav. 12b - Planimetria di progetto. Dimensionamento del verde*), per ciascuna delle quali si trascrive qui di seguito il valore della superficie. La verifica è stata altresì effettuata anche attraverso programmi digitali di calcolo.

Triangolo n°	AREA (mq)
1	238,6
2	228,54
3	26,61
4	55,76
5	56,12
6	38,56
7	1,31
8	1,93
9	4,08
10	4
11	237,58
12	35,34
13	457,98
14	587,52
15	1266,94
16	1251,77
17	1211,47

18	1390,36
19	549,34
20	382,93
21	389,25
22	201,08
23	710,68
24	582,02
25	69,72
26	369,3
27	203,45
28	36,17
29	235,02
30	148,21
31	6,3
32	6,3
33	0,34
34	0,32
35	1,2
36	2,26
37	3,3
38	2,26
39	1,45
totale	10995,37

ELENCO DEGLI ELABORATI

ELABORATI DESCRITTIVI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ELENCO PREZZI UNITARI PROGETTO DEFINITIVO DELLE
URBANIZZAZIONI
RELAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELLE URBANIZZAZIONI
ADEMPIMENTI VAS
SCHEMA DI CONVENZIONE

ELABORATI DI ANALISI

- 1.a INQUADRAMENTO AMBITO URBANO A3 SU AEROFOTOGRAMMETRICO 1:5.000
- 1.b RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'AREA 1:1000
- 1.c RILIEVO PLANOVOLUMETRICO 1:1000
- 1.d RILIEVO ALTIMETRICO 1:1000
2. INQUADRAMENTO AMBITO URBANO A3 SU MAPPA CATASTALE 1:2.000
- 3.a STRALCIO PUG/S 1:5.000
- 3.b STRALCIO PUG/P 1:5.000
4. STRALCIO PUTT/P DA PUG 1:5.000
5. STRALCI PAI 1:10.000
- 6.a POLARITA' STORICHE E AMBIENTALI 1:5.000
- 6.b RILIEVO ULIVI 1:1.000
- 7.a ESPANSIONE INSEDIATIVA 1:5.000
- 7.b DENSITA' INSEDIATIVA 1:5.000
- 7.c MORFOLOGIA INSEDIATIVA 1:5.000
- 7.d TESSUTO FUNZIONALE 1:5.000
8. POLARITA' FUNZIONALI 1:5.000
- 9.a INFRASTRUTTURE E PARCHEGGI 1:5.000
- 9.b PRINCIPALE RETE CICLABILE DI PROGETTO DA PUG 1:10.000
10. QUADRO DI SINTESI 1:5.000

PLANIMETRIE DI PROGETTO

- 11.a PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLA SCALA DEL PUG 1:5.000
- 11.b PLANIMETRIA DI PROGETTO 1:2.000
- 12.a DESTINAZIONI D'USO E LAYERS DI PROGETTO 1:1.000
- 12.b DIMENSIONAMENTO DELLA SUPERFICIE DI COMPENSAZIONE 1:500
- 13.a. SISTEMA DELLA VIABILITA' 1:1.000
- 13.b SEZIONI STRADALI A-A', B-B', C-C' 1:100
- 14.a URBANIZZAZIONI PRIMARIE SU AEROFOTOGRAMMETRICO 1:1.000
- 14.b URBANIZZAZIONI PRIMARIE SU BASE CATASTALE 1:1.000
15. URBANIZZAZIONI SECONDARIE, SISTEMA DEL VERDE E ABACO DI DETTAGLIO 1:500
- 16.a UNITA' MINIME DI INTERVENTO SU AEROFOTOGRAMMETRICO 1:1.000
- 16.b UNITA' MINIME DI INTERVENTO SU BASE CATASTALE 1:1.000
17. SUPERFICI BONUS PER EDILIZIA SOSTENIBILE. PROFILI ALTIMETRICI 1:1.000
18. PLANOVOLUMETRIA QUOTATA. SCHEMI TIPOLOGICI 1:1000, 1:200, 1:500
19. PLANOVOLUMETRIA QUOTATA. RENDERING DELL'INTERVENTO 1:1000
20. PLANIMETRIA SU MAPPA CATASTALE 1:1.000
21. PROGETTO PRELIMINARE. VIABILITA' PUBBLICA E RETI IMPIANTISTICHE 1:1.000, 1:500
- 22.a PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000
- 22.b PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000
- 22.c PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000
- 22.d PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000
- 22.e PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000
- 22.f PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete fognante e rete idrica 1:500, 1:2.000
- 22.g PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi rete fognante 1:10, 1:20
- 22.h PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi rete idrica 1:10

22.i PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Superfici stradali su base catastale 1:1000
22.l PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi stradali 1:10, 1:100
22.m PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete elettrica 1:1000
22.n PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Pubblica illuminazione 1:1000