



# piano urbanistico esecutivo

COMUNE DI MONOPOLI

Contesti urbani residenziali di nuovo impianto  
a bassa densita'  
Ambito | Urbano | A2

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

Consulenza urbanistica  
prof. ing. Francesco Selicato

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Relazione illustrativa

gennaio\_2013

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **0. Nota introduttiva**

L'Ambito Urbano del PUG/P per il quale si propone il Piano Urbanistico Esecutivo è quello denominato A2, 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 A2 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 e 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 e a tal fine sono utilizzabili anche gli spazi destinati a parcheggi pubblici. Questi ultimi sono disposti prevalentemente lungo le strade, anche per ridurre il consumo di suolo e l'impatto che avrebbero prodotto a scapito del mantenimento della originaria configurazione agricola dei suoli olivetati.

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 catastale complessiva inclusa nell'Ambito Urbano A2 è pari a 75.453 mq (ivi includendo anche la superficie dei lotti saturi e/o delle particelle che non producono *Sul* che misura complessivamente 8.811 mq). La superficie catastale che produce *Superficie utile lorda (Sul)* è pari dunque a 66.642 mq (75.453 mq – 8.811 mq = 66.642 mq) (si vedano le tabelle allegate alle tavv. 02, 12a e 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 A2, fatta eccezione delle superfici riferite ai lotti saturi, alla strada comunale (quest'ultima esclusa ai sensi dell'art. 41.04 delle NTA del PUG/P), alle case popolari (particelle 4520, 4521). Pertanto la superficie che produce *Sul* è pari a 66.642 mq (si veda la Tabella allegata alle tav. 02, tav.12a e tav. 20). Questa superficie è attribuita alle singole proprietà che concorrono alla formazione del PUE secondo le quote definite in catasto.

La *Sul* complessiva calcolata in relazione alla superficie privata così determinata (66.642 mq), in relazione all'indice di *Edificabilità territoriale (Et)* fissato dal PUG pari a 0,10 mq/mq, risulta complessivamente di 6.664,20 mq (si veda la Tabella allegata alla tav. 12a).

Le attribuzioni di *Sul* a ciascuna proprietà concorrente alla formazione del PUE e le unità immobiliari corrispondenti sono riportate nella *Tabella allegata alla tav. 16a*.

La proprietà Ivone-Menga esprime una *Sul* di 1.635,40 mq (derivante da una superficie catastale di 16.354 mq, superficie riveniente dalla particella 84).

La proprietà Napoletano Leonardo esprime una *Sul* di 2.111,20 mq (derivante da una superficie catastale di 21.112 mq, somma delle superfici rivenienti dalle particelle 89, 90, 497, 509, 510).

La proprietà Perricci-Tauro esprime una *Sul* di 1.794,00 mq (derivante da una superficie catastale di 17.940 mq, superficie riveniente dalla particella 1272).

Le proprietà Ostuni-Ronci esprimono una *Sul* di 1.039,80 mq (derivante da una superficie catastale di 10.398 mq, somma delle superfici rivenienti dalle particelle 86, 135, 286).

La proprietà Ente autonomo per l'acquedotto pugliese esprime una *Sul* di 83,80 mq (derivante da una superficie catastale di 838 mq, superficie riveniente dalla quota della particella 136 ricadente nel Comparto A2).

Le proprietà che promuovono e sottoscrivono il presente PUE (Ivone-Menga; Napoletano Leonardo; Perricci-Tauro) rappresentano una quota di superficie catastale pari all'83,14 % della superficie totale (55.406 mq rispetto a 66.642 mq).

Le unità immobiliari complessive, considerate tutte a destinazione residenziale (salvo la possibilità di destinare le superfici a piano terra degli edifici a carattere plurifamiliare a funzioni di tipo commerciale in fase di progettazione esecutiva), ivi includendo la premialità concessa per edilizia sostenibile, sono

pari a 111 alloggi (dei quali 26 alloggi del tipo a schiera di superficie compresa fra 65 mq e 70 mq, 9 alloggi del tipo binato e/o singolo di superficie compresa fra 80 mq e 85 mq, 32 alloggi del tipo in linea di superficie compresa fra 40 mq e 45 mq, 32 alloggi del tipo in linea di superficie compresa fra 60 mq e 70 mq, 12 alloggi del tipo in linea di superficie compresa fra 90 mq e 100 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 31.070 mq, e risulta pertanto maggiore di quella prescritta pari a 19.993 mq (corrispondente al 30% della superficie catastale che produce *Sul* inclusa nell'Ambito Urbano A2 pari a 66.642 mq;  $66.642 \text{ mq} \times 0,30 = 19.993 \text{ mq}$ ) (*si veda la Tabella allegata alla tav. 12a*). Della *Superficie di compensazione* (31.070 mq), una quota pari al 26% (8.270 mq) è destinata a strade, una quota pari al 7% (2.045 mq) è destinata a parcheggi pubblici, una quota pari al 67% (20.756 mq) è destinata a verde pubblico.

Nel calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pubblico (2.045 mq) si è tenuto conto anche della *Sul* effettiva senza l'eventuale incremento determinato dalla premialità afferente all'edilizia sostenibile ( $6.664,20 / 10 = 666,42 \text{ mq}$ ;  $666,42 \text{ mq} \times 3 = 1.999,26 \text{ mq}$ ). Ciò significa che in sede di progettazione esecutiva, nel caso di incremento della *Sul*, si dovrà prevedere una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici.

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 alla tav. 16a, alla 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 A2 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 7.322,24 mq ( $6.664,20 \text{ mq} + 658,04 \text{ mq} = 7.322,24$ ). Se si considera una quota pro-capite di 30 mq/abitante, si può desumere che gli abitanti residenti siano 244 ( $7.322,24 / 30$ ).

Le superfici a standards previste all'interno dell'Ambito Urbano A2 sono quelle destinate a verde pubblico (data la presenza di ulivi monumentali) e a parcheggi pubblici. La superficie complessiva è pari a 22.801 mq ( $20.756 \text{ mq} + 2.045 \text{ mq}$ ).

In termini di mq/ab, il PUE prevede dunque 93,45 mq/ab (22.801 mq / 244 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 20.756 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	4,39
2	11,52
3	24,33
4	27
5	32,38
6	33,98
7	36,62
8	1,94
9	16,09
10	29,29
11	21,13
12	29,89
13	39,01
14	61,53
15	85,44
16	32,94
17	23,85
18	0,18
19	4,29
20	13,84
21	8,5
22	4,61
23	0,42
24	1,72
25	0,3
26	16,27
27	14,19
28	13,6
29	31,04
30	6,6
31	53,16

32	124,84
33	237,38
34	59,72
35	13,73
36	16,57
37	506,44
38	770,32
39	259,31
40	22,15
41	434,21
42	70,04
43	1,45
44	72,93
45	272,78
46	9,54
47	20,5
48	336,14
49	287,57
50	36,45
51	363,86
52	2,4
53	97,45
54	1,37
55	97,45
56	0,27
57	5,41
58	5,67
59	0,27
60	383,11
61	390,78
62	45,47
63	1090,71
64	240,11
65	1604,35
66	274,17
67	1,03
68	1,02
69	2,71
70	0,33
71	274,17
72	6,2
73	205,53
74	205,53
75	1853
76	770,48
77	1147,15
78	98,52

79	595,54
80	637,07
81	143,21
82	53,2
83	134,25
84	449,7
85	5,97
86	22,75
87	22,75
88	65,34
89	18,72
90	18,72
91	4,21
92	33,86
93	16,27
94	9,73
95	12,71
96	2,02
97	62,26
98	244,5
99	3,93
100	5,12
101	5,08
102	0,13
103	0,81
104	5,12
105	140,43
106	2,6
107	51,29
108	1
109	1,11
110	0,8
111	2,35
112	2,35
113	0,25
114	164,56
115	164,56
116	22,65
117	29,7
118	25,12
119	25,82
120	4,54
121	4,54
122	10,24
123	14,92
124	14,92
125	8,87



126	9,83
127	9,83
128	2,08
129	16,03
130	16,03
131	2,45
132	53,9
133	53,9
134	2,79
135	74,33
136	74,33
137	35,02
138	40,94
139	40,94
140	5,9
141	61,08
142	61,08
143	0,49
144	148,25
145	148,25
146	47,92
147	47,58
148	55,17
149	437,05
150	1,58
151	1,67
152	437,05
153	92,22
154	95,22
155	0,8
156	51,38
157	256,64
158	256,64
159	9,37
160	9,4
161	9,4
162	6,61
163	15,04
164	15,45
165	32,15
166	33,32
167	33,32
168	2,66
169	0,01
170	25,09
171	18,26
172	29,39

173	105,1
174	105,1
175	8,57
176	40,4
177	40,4
178	0
179 (+178)	0,1
180	32,57
181	5,31
182	32,57
183	11,94
184	49,62
185	49,62
186	9,26
187	9,26
188	1,09
189	6,2
190	6,2
191	1,94
192	44,5
193	57,5
194	57,5
195	8,43
196	127,25
197	127,25
198	97,51
199	75,8
200	1,24
201	1,24
202	6,29
203	92,35
	<b>20756,18</b>

## **ELENCO DEGLI ELABORATI**

### ***ELABORATI DI ANALISI***

- 1.a INQUADRAMENTO AMBITO URBANO A2 SU AEROFOTOGRAMMETRICO 1:5.000
- 1.b PIANO QUOTATO SU RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO 1:1.000
- 1.c DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1:1.000
- 1.d RILIEVO PLANO-VOLUMETRICO 1:1.000
- 2. INQUADRAMENTO AMBITO URBANO A2 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 CARTA IDROGEOMORFOLOGICA E PAI 1:10.000
- 6.a POLARITA' STORICHE E AMBIENTALI 1:5.000
- 6.b RILIEVO CARRUBI E ULIVI MONUMENTALI 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 1:2000
- 12.a DESTINAZIONI D'USO E LAYERS DI PROGETTO 1:1.000
- 12.b DIMENSIONAMENTO DEL VERDE 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.a PLANIVOLUMETRIA QUOTATA. PROFILI ALTIMETRICI 1:1.000
- 18.b PLANOVOLUMETRIA QUOTATA. RENDERING DELL'INTERVENTO 1:1000
- 19. SCHEMI TIPOLOGICI E AGGREGATIVI 1:100 / 1:200
- 20. PLANIMETRIA SU MAPPA CATASTALE 1:1.000
- 21. PROGETTO PRELIMINARE. VIABILITA' PUBBLICA E RETI IMPIANTISTICHE 1:50 / 1:100 / 1:1.000
- 22.a PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Computo delle superfici stradali 1:500 / 1:2.000
- 22.b PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Profilo longitudinale fogna e acqua 1:50 / 1:500

- 22.c PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Profilo longitudinale fogna e acqua 1:50 / 1:500
- 22.d PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi rete fognante 1:10 / 1:20
- 22.e PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi rete idrica 1:10
- 22.f PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Particolari costruttivi sede stradale 1:10 / 1:100
- 22.g PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Computo superfici stradali 1:1000
- 22.h PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Rete elettrica 1:1000
- 22.i PROGETTO DEFINITIVO URBANIZZAZIONI. Pubblica illuminazione 1:1000

***ELABORATI DESCRITTIVI***

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ELENCO PREZZI UNITARI PROGETTO DEFINITIVO DELLE URBANIZZAZIONI

RELAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELLE URBANIZZAZIONI

ADEMPIMENTI VAS

SCHEMA DI CONVENZIONE