

COMUNE DI MONOPOLI

Provincia di Bari

PROGETTO

P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo)

Ambito A11 - Contesto residenziale di nuovo impianto a media densità

Via Conchia, Monopoli

COMMITTENTI

Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl

Edilmed srl

.....
timbro e firma

.....
timbro e firma

spazio a disposizione per protocolli e vidimazioni da parte di Enti

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA - Rev .1

1. Inquadramento dell'area.
2. Lo stato di fatto dell'area.
3. Le previsioni e prescrizioni del PUG/S e del PUG/P.
4. Le previsioni del PUE, la concertazione e la perequazione e la *prospettiva ecologica*.
5. Le norme urbanistico edilizie del PUE.
6. Le opere di urbanizzazione del PUE, computo e ripartizione oneri.
7. Gli elenchi catastali della proprietà ricadente nel PUE, l'assetto proprietario e percentuali per ditte, valore catastale delle area.
8. Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale.
9. Assegnazione lotti.
10. Elenco elaborati di cui si compone il PUE.

PROGETTISTI

Arch. Giovanni Musa

giovannimusa@libero.it

.....
timbro e firma

Arch. Fabio Simone

arch.fabiosimone@libero.it

.....
timbro e firma

Arch. Antonietta Simone

simone.musa@libero.it

.....
timbro e firma

DATA: Febbraio 2016

1a rev. Giugno 2016

2a rev.

3a rev.

Studio di progettazione integrata Simone & Musa

Viale A. Moro 69/17 - 70043 Monopoli telefax +39 080 9303060

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. Inquadramento dell'area.
2. Lo stato di fatto dell'area.
3. Le previsioni e prescrizioni del PUG/S e del PUG/P.
4. Le previsioni del PUE, la concertazione e la perequazione e la *prospettiva ecologica*.
5. Le norme urbanistico edilizie del PUE.
6. Le opere di urbanizzazione del PUE, computo e ripartizione oneri.
7. Gli elenchi catastali della proprietà ricadente nel PUE, l'assetto proprietario e percentuali per ditte, valore catastale delle area.
8. Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale.
9. Assegnazione lotti.
10. Elenco elaborati di cui si compone il PUE.

La presente relazione, a corredo della domanda di Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) del *contesto della trasformazione residenziali di nuovo impianto a media densità "A11"* nel comune di Monopoli, illustra e precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente per l'urbanizzazione dell'area interessata dal presente PUE, nonché l'analisi poste alla base della redazione del PUE e le previsioni del PUE in merito agli indici, tipologie ed urbanizzazioni.

1. Inquadramento dell'area.

L'area in questione si trova nel versante sud-est del comune di Monopoli, tra la strada via Conchia, strada c.da Santo Spirito e la strada rurale di collegamento tra le due vie su indicate. Detta area è attualmente raggiungibile percorrendo via Conchia con accesso dallo svincolo con la superstrada SS16 e dall'incrocio/rondò posto tra via Fasano e viale Aldo Moro. Il Pug/S, come il Pug/p, prevede una viabilità di collegamento tra via Fasano e via Conchia, che prosegue, costeggiando il contesto "A11" in oggetto, fino a congiungersi con la strada c.da Santo Spirito. Detta strada, nel tratto adiacente il PUE di che trattasi, ricade parzialmente nello stesso PUE ed in parte nell'area confinante in cui sono in corso i lavori di urbanizzazione e di edificazione di cui alla pratica di SUAP 126-Pratica 16281, il cui confine con l'area del PUE è costituito da un muro in cls a. di notevole altezza. Di seguito si riportano alcune immagini che inquadrano l'area dalle diverse angolazioni:



foto n. 1



foto n. 2



foto n. 3



foto n. 4

2. Lo stato di fatto dell'area.

L'area in oggetto ha un'altimetria sul livello medio del mare che varia da 33 a 40 mt e non presenta emergenze orografiche da evidenziare. Ciò nonostante è da far rilevare che l'area è posta a poca distanza, ma sufficiente, dalla emergenza geomorfologica del "Torrente Pagano".

L'intera area si presenta con i caratteri tipici della ruralità, di tipo seminativo con la presenza di una unica fila di alberature (ulivi) posta parallelamente a via Conchia. Detti alberi, privi delle caratteristiche di monumentalità di cui alla L.R. 14/2007, vengono comunque salvaguardati dal PUE che ne prevede il mantenimento nelle aree a verde di pertinenza degli edifici.



----- Perimetro PUE A11

La zona è dotata dei servizi primari a rete (fogna, acqua, gas, energia elettrica pubblica, pubblica illuminazione) su via Conchia; alcune reti di tipo aereo (rete telefonica e rete elettrica) attraversano il contesto A11 ed altre, di tipo interrato, sono presenti su via Conchia (gas, acquedotto, fogna, pubblica illuminazione).

3. Le previsioni e prescrizioni del PUG/S e del PUG/P.

L'area interessata dal PUE in oggetto è definita dal PUG come *contesto della trasformazione residenziali di nuovo impianto a media densità "A11"*; il Pug/p alla "Tabella -I - Contesti della trasformazione" prevede:

Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a media densità (PUUG/P, art. 20 NTA)	St	Et	Sul	Stanze previste (40mq/stanza)
	mq	mq/mq	mq	st.
A11	47352	0,15	7103	178

Art. 20/P

Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a media densità

20.01 Obiettivi

- Garantire una risposta adeguata al fabbisogno abitativo per il periodo di validità del PUG
- Destinare le parti occupate in parte maggioritaria dagli ulivi monumentali al verde pubblico

20.02 Modalità di attuazione

- Intervento urbanistico preventivo (PUE) esteso ad ogni ambito individuato nell'elaborato AMBITO URBANO in scala 1:5.000 del PUG/P con le sigle A5, A11, A12

20.03 Modalità di intervento

- NE per gli interventi di nuova edificazione
- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, DR, AMP per gli interventi su eventuali edifici esistenti

20.04 Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/1, U1/2
- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2
- Funzioni terziarie: U3/1, U3/2, U3/3, U3/7

20.05 Indici

- Et = 0,15 mq/mq
- Ip = 50%
- SC minima = 50% St
- Da = 1 albero/100 mq, DAr 1 arbusto ogni 50 mq
- P = 3

20.06 Prescrizioni specifiche 1

- La SC va preferibilmente ceduta al confine con i Contesti per attività di nuovo impianto ove confinanti. Nel caso in cui, con apposita relazione tecnica asseverata, si dimostri l'impossibilità di tale collocazione, in ogni caso almeno il 50% della SC va ceduta sul confine predetto.
- La realizzazione dei contesti localizzati in adiacenza alla Centrale Elettrica è subordinata alla verifica, a cura dell'ARPA Puglia, che i valori di esposizione a rischio di inquinamento elettromagnetico rientrino nei limiti consentiti dalle norme vigenti.

20.07 Prescrizioni specifiche 2





Almeno il 10% della Sul realizzata va destinata a funzioni non residenziali: commerciali e terziarie.

Per una migliore sintesi interpretativa si rimanda all'elaborato grafico del PUE "Tavola 4 – Stralci PUG/S e PUG/P con evidenziazione area di intervento, contesti ed invarianti strutturali".

4. Le previsioni del PUE, la concertazione, la perequazione e la prospettiva ecologica.

Il PUE si estende all'area espressamente individuata dal contesto A11 del Pug/p ed alle superfici a strade di PUG perimetrali al contesto A11, di proprietà delle Ditte lottizzanti, ovvero alla porzione di allargamento stradale di via Conchia ed alla parte di proprietà della strada di previsione di collegamento tra via Conchia con la strada esistente di cui all'intervento di urbanizzazioni e di edificazione di cui alla pratica di SUAP 126-Pratica 16281 (Delibera di CC n. 51 del 15.9.2005 e successiva Delibera di recepimento della variante urbanistica nel PUG, n. 23/2015).



Per il dettaglio si rimanda agli elaborati grafici “Tavola n. 8-Rev. 1” e “Tavola n. 9-Rev. 1”, di cui si riporta di seguito uno stralcio:

Superficie Territoriale Ambito A1: mq, 47.352,00	
CALCOLO SUPERFICIE COMPENSATIVA	
Superficie Compensativa SC: minimo 50% Superficie Territoriale dell'Ambito A11	
SC minima= mq. 47.352,00 x 0,50 = mq. 23.676,00	
Superficie Compensativa di progetto	
	parte della p.lla 464 per mq. (5.784,00+4.000,00) = mq. 9.784,00 - Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl
	parte della p.lla 7 per mq. (7.144,00+7.504,00) = mq. 14.648,00 - Proprietà Edilmed srl
totale SC di progetto mq. 24.432,00 > mq. 23.676,00 SC minima	
CALCOLO SUPERFICIE STRADE DI P.U.G.	
	parte della p.lla 464 per mq. 1.910,86 - Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl
	parte della p.lla 7 per mq. 243,54- Proprietà Edilmed srl
totale superficie strade di P.U.G. mq. 2.154,40	

stralcio tav. 9-Rev. 1

Nel rispetto dell'art. 7/P delle NTA “Perequazione urbanistica” è prevista la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale della superfici pari a mq 24.432, ovvero superiore al minimo previsto del 50% della St, pari a mq 23.676, nonché la cessione delle superfici a strade di PUG/p pari a mq 2.154,40.

Pertanto la “Sul” totale del PUE è pari a mq 7.813,08, così ottenuta:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA massima realizzabile (S.U.L. max) ai sensi dell'art. 20/P delle N.T.d'A. del P.U.G.	
S.U.L. = Superficie territoriale S.t. x Indice Edificabilità Territoriale Et = mq. 47.352,00 x 0,15 = mq. 7.102,80	
Incremento S.U.L. ai sensi della L.R. 13/2008 (10% della S.U.L.) = mq. 7.102,80 x 0,10 = mq. 710,28	
totale Superficie Utile Massima realizzabile = mq. (7.102,80+710,28) = mq. 7.813,08	
Ai sensi dell'art. 20/P delle N.T.d'A. del P.U.G., la S.U.L. max viene così suddivisa:	
- 10% per terziario / attività commerciali, pari a mq. 781,30	
- 90% per residenza, pari a mq. 7.031,78	
	Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl S.U.L.max mq. (22.878,50x0,15) = mq. 3.431,77+10% = mq. 3.431,77+343,17 = mq. 3.774,95 di cui mq. 377,49 per terziario / attività commerciali e mq. 3.397,46 per residenza
	Proprietà Edilmed srl S.U.L.max mq. (24.473,50x0,15) = mq. 3.671,02+10% = mq. 3.671,02+367,10 = mq. 4.038,13 di cui mq. 403,81 per terziario / attività commerciali e mq. 3.634,32 per residenza

La sul massima di cui al precedente conteggio è comprensiva dell'incremento del 10% di cui all'art. 24/S, c. 24.04, mutuato dall'art. 12 della L.R. 13/2008.

Difatti l'impianto urbano del PUE tiene conto dei criteri per perseguire la qualità sostenibile ambientale dell'assetto urbano ed edilizio, così come disposto

dall'art. 4 della L.R. 13/2008, ovvero dal disciplinare tecnico e linee guida di cui agli allegati 2, parte 1.a e 2.a, alla Delibera di Giunta Regionale n. 2753 del 14.12.2010.

In particolare il PUE è stato redatto con particolare attenzione a garantire la prospettiva “ecologica”, con:

-l'analisi del fattore climatico ed ambientale del sito, per il *miglioramento del microclima esterno con riduzione delle isole di calore*, ovvero il clima igrotermico e le precipitazioni mediante l'analisi dei dati climatici (temperatura, piovosità, etc), la caratterizzazione delle ostruzioni alla radiazione solare con lo studio dell'orografia del terreno, lo studio della densità edilizia in rapporto all'altezza degli edifici, al tipo di tessuto ed all'orientamento degli edifici nel lotto e rispetto alla viabilità, al rapporto di distanza tra edifici, al fine di definire il tipo edilizio più adeguato a rispondere alle caratteristiche climatiche, con l'implementazione di sistemi di raffrescamento passivo (albedo alto con materiali di pavimentazione chiara; pertinenze edilizie con tappeto erboso e arbusti nel rapporto minimo del 50% della sf; cortine urbane con l'uso di alberature di alto fusto sempreverdi; cordine edilizie con spazi filtro, logge e balconi), riduzione delle servitù solari ed aumento dei guadagni solari (con materiali edili da costruzione ad elevata resistenza termica).

-l'analisi della disponibilità della luce naturale con la valutazione delle ore di soleggiamento a disposizione finalizzato alla determinazione dei rapporti di distanza degli edifici per garantire un corretto Fattore di Luce Diurno all'interno dei fabbricati per garantire l'utilizzo di fonti energetiche alternative del tipo pannelli solari e pannelli fotovoltaici a servizio delle unità immobiliari.




-l'analisi del clima acustico dell'area di intervento e quella delle aree adiacenti al fine di determinare le misure di mitigazione costituite da cortine di verde e rilievi orografici.

-l'analisi dei campi elettromagnetici mediante la verifica della presenza di conduttori in tensione al fine di determinare le opere di mitigazione consistenti nell'interramento delle linee aeree esistenti.

Il programma costruttivo del PUE è costituito da 20 corpi di fabbrica distinti (lotti da “A” ad “V”). Sono previste due tipologie, la prima a blocco plurifamiliare con in alcuni lotti parte della superficie a terziario e la seconda del tipo edificio isolato residenziale unifamiliare.

Di queste, la tipologia a blocco viene ulteriormente differenziata tra i lotti che hanno due soli piani (rialzato e primo) ed altri che hanno anche il terzo piano. Tali tipologie sono esplicitate graficamente negli specifici elaborati: Tav. n.18-Rev. 1 e Tav. n. 19-Rev. 1. In totale è prevista la realizzazione di n. 75 unità immobiliari a destinazione residenziale e n. 7 unità a destinazione terziario/commerciale, vedi Tav. n. 12-Rev.1.



	fabbricati destinati alla sola residenza
	fabbricato con destinazione terziario in piano terreno e secondo piano, residenza in primo e secondo piano
	fabbricati con destinazione residenziale in piano rialzato e primo, terziario al terzo piano



Inserimento PUE su aereofoto

Il PUE:

CALCOLO SUPERFICIE UTILE LORDA massima realizzabile (S.U.L. max) ai sensi dell'art. 20/P delle N.T.d'A. del P.U.G.

S.U.L. = Superficie territoriale S.t. x Indice Edificabilità Territoriale Et = mq. 47.352,00 x 0,15 = mq. 7.102,80


Incremento S.U.L. ai sensi della L.R. 13/2008 (10% della S.U.L.) = mq. 7.102,80 x 0,10 = mq. 710,28


totale Superficie Utile Massima realizzabile = mq. (7.102,80+710,28) = mq. 7.813,08

Ai sensi dell'art. 20/P delle N.T.d'A. del P.U.G., la S.U.L. max viene così suddivisa:

- 10% per terziario / attività commerciali, pari a mq. 781,30

- 90% per residenza, pari a mq. 7.031,78

 Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl
S.U.L.max mq. (22.878,50x0,15) = mq. 3.431,77+10% = mq. 3.431,77+343,17 = mq. 3.774,95
di cui mq. 377,49 per terziario / attività commerciali e mq. 3.397,46 per residenza

 Proprietà Edilmed srl
S.U.L.max mq. (24.473,50x0,15) = mq. 3.671,02+10% = mq. 3.671,02+367,10 = mq. 4.038,13
di cui mq. 403,81 per terziario / attività commerciali e mq. 3.634,32 per residenza

SUL

SC


Superficie Territoriale Ambito A1: mq. 47.352,00


CALCOLO SUPERFICIE COMPENSATIVA

Superficie Compensativa SC: minimo 50% Superficie Territoriale dell'Ambito A1

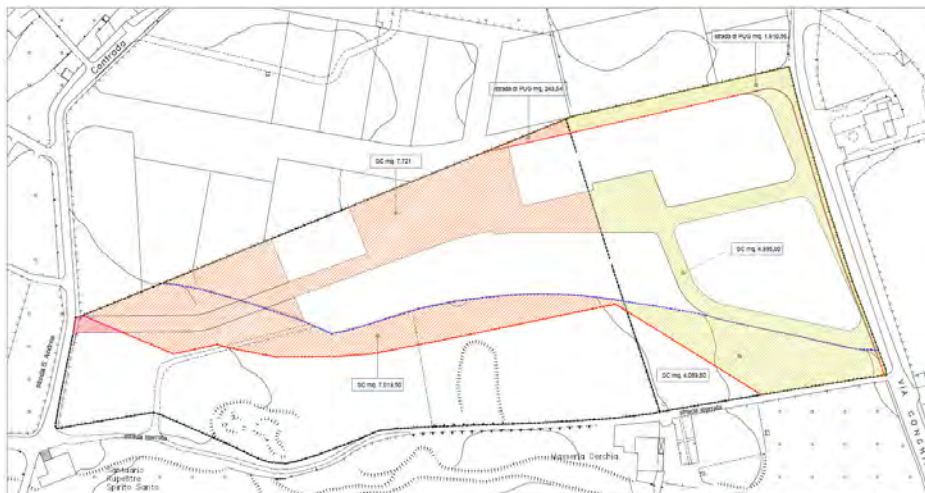
SC minima = mq. 47.352,00 x 0,50 = mq. 23.676,00







Superficie Compensativa di progetto

 parte della p.lla 464 per mq. (5.784,00+4.000,00) = mq. 9.784,00 - Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl

 parte della p.lla 7 per mq. (7.144,00+7.504,00) = mq. 14.648,00 - Proprietà Edilmed srl

totale SC di progetto mq. 24.432,00 > mq. 23.676,00 SC minima



	Perimetro Ambito A1		Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl
	Perimetro aree di proprietà		Proprietà Edilmed srl
	Limite PPTR		
	parte della p.lla 7 per mq. 150 di Proprietà Edilmed srl che sarà ceduta al Comune per la realizzazione del prolungamento della strada di collegamento con la Strada Comunale Sant'Andrea		

Stralcio Tav. 9-Rev. 1

Dalla Sul di progetto, pari a quella derivante dal conteggio su riportato, è stata determinata la superficie a parcheggi pubblici nel rispetto dell'art. 6/P delle NTA.



Sagoma urbanistica

Verde pubblico mq. 14.878,00 pari al 62,45% della Superficie Compensativa
 Verde privato mq. 12.575,00 pari al 53,45% della Superficie Fondiaria
 sommano le Superfici Permeabili per mq. 27.453,00* pari al 56,09% della Superficie Territoriale

* : al lordo della superficie compensativa individuata come verde, ma di fatto interessata da strada di collegamento con la Strada Comunale Sant'Andrea, pari a mq 943,00

- parte della p.lla 7 di mq. 150, extra A11, di Proprietà Edilmed srl che sarà ceduta al Comune per la realizzazione del prolungamento della strada di collegamento con la Strada Comunale Sant'Andrea
- superficie compensativa individuata come verde, di mq 943, che di fatto sarà interessata da strada pubblica di collegamento con la Strada Comunale Sant'Andrea.

Stralcio Tav. n. 12-Rev. 1

Il PUE, come innanzi descritto, è costituito da n. 20 lotti; per ognuno di essi, nella tabella che segue, sono stati definiti gli indici SF, DUL, IP, Sc, Da, Dar, P1, Sc, Ic. La stessa tabella, riportata sull'elaborato grafico "Tavola n. 12-Rev. 1" distingue i lotti per Ditta assegnataria e gli indici generali di progetto, Sul (residenziale e terziario/commerciale) e P2, rapportati a quelli massimi derivanti dal PUG/P.

5. Le norme urbanistico edilizie del PUE.

Ditta	LOTTO	Superficie fondiaria S.F. mq.	piano	Superficie Utile Lorda S.U.L.						(IP) Superficie permeabile mq	(SC) Superficie coperta (mq) (IC) Indice di copertura (S _c /S _f)	(DA) Densità arborea (min 1/100 mq)	(DAr) Densità arborea (min 1/50 mq)	(P1) Parcheggi privati (min. 3/10 S.U.L.) mq	S.U.L. Riepilogo (mq)		(P1) Parcheggi pubblici CuB e Cum mq	
				residenziale mq.	n. unità immobiliari	terziario mq.	n. unità immobiliari	commerciale mq.	n. unità immobiliari						S.U.L. residenziale	S.U.L. comm./terziario		
Edilmed srl	A	776,00	raizzato	150,00	1	/	/	/	/	427,00 (55,02%)	195,00 0,26	8	16	58,50 In piano interrato	3.634,32 90% S.U.L. totale	403,81 10% S.U.L. totale	3.634,32 x 0,1 = 363,43 403,81 x 0,8 = 323,04	
	B	746,00	raizzato	150,00	1	/	/	/	/	427,00 (57,23%)	195,00 0,27	8	16	58,50 In piano interrato				
	C	897,00	raizzato	150,00	1	/	/	/	/	489,00 (54,51%)	195,00 0,22	9	18	58,50 In piano interrato				
	D	915,00	raizzato	150,00	1	/	/	/	/	485,00 (53,00%)	195,00 0,22	10	20	58,50 In piano interrato				
	E	914,00	raizzato	150,00	1	/	/	/	/	505,00 (55,25%)	195,00 0,22	10	20	58,50 In piano interrato				
	F	1.117,00	raizzato	150,00	1	/	/	/	/	672,00 (60,19%)	195,00 0,18	12	24	58,50 In piano interrato				
	G	1.170,00	raizzato	150,00	1	/	/	/	/	736,00 (63,00%)	195,00 0,17	12	24	58,50 In piano interrato				
	H	1.678,00	raizzato	/	/	344,95	3	/	/	863,00 (51,45%)	495,00 0,30	17	34	253,50 In piano interrato				
	I	1.055,00	raizzato	150,00	2	/	/	/	/	560,00 (53,08%)	245,00 0,24	11	22	135,00 In piano interrato				
	L	1.669,00	raizzato	282,19	3	/	/	/	/	842,00 (50,44%)	495,00 0,30	17	34	507,93 In piano interrato				
	M	1.690,00	raizzato	282,18	3	/	/	/	/	866,00 (51,24%)	495,00 0,30	17	34					
	N	1.312,00	raizzato	260,63	3	/	/	/	/	665,00 (50,68%)	415,00 0,33	14	28	156,37 In piano interrato				
	Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl	O	1.503,00	raizzato	260,63	3	/	/	/	/	754,00 (50,23%)	415,00 0,28	16	32				194,12 In piano interrato
P		662,00	raizzato	89,97	1	/	/	/	/	335,00 (50,60%)	180,00 0,28	7	14	26,98 In piano interrato				
Q		656,00	raizzato	89,97	1	/	/	/	/	332,00 (50,60%)	180,00 0,28	7	14	26,98 In piano interrato				
R		742,00	raizzato	89,97	1	/	/	/	/	415,00 (55,93%)	180,00 0,25	8	16	26,98 In piano interrato				
S		1.356,00	raizzato	260,63	3	/	/	/	/	687,00 (50,66%)	400,00 0,30	14	28	156,37 In piano interrato				
T		1.554,00	raizzato	260,63	3	/	/	/	/	811,00 (52,19%)	415,00 0,27	16	32	194,12 In piano interrato				
U		1.397,00	raizzato	260,63	3	/	/	/	/	705,00 (50,46%)	400,00 0,29	14	28	156,37 In piano interrato				
V		1.718,00	raizzato	260,63	3	/	/	/	/	99,00 (50,14%)	415,00 0,25	18	36	194,12 In piano interrato				
Totale		23.527,00		7.031,78	75	781,30	7			12.575,00 (53,45%)							1.328,21 (bisogno minimo)	
																		1.943,00 (esp. parcheggi di progetto)

Le distanze dalle strade e tra gli edifici sono state assicurate oltre i minimi di legge di cui al D.M. 1444/’68 anche al fine di garantire la *prospettiva “ecologica”*; Dette distanze sono state riportate dettagliatamente nell’apposito elaborato grafico “Tavola n 13-Rev. 1”. La sagoma individuata per gli edifici di cui alle tavv. “22-Rev.1” e “23-Rev.1”, in fase di presentazione dei singoli permessi di costruire, potrà variare, fermi restando il numero massimo dei piani di cui al PUG e la Sul massima individuata per ogni lotto, e comunque dovranno essere assicurate le distanze dai confini di cui alle norme del PUG e dalle strade ai sensi del D.M.1444/68, nonché le distanze tra edifici di cui allo stesso DM 1444/’68.

6. Le opere di urbanizzazione del PUE, computo e ripartizione oneri.

Il progetto del PUE si compone anche degli elaborati grafici “Tavola n. 22-Rev. 1” e “Tavola 23-Rev. 1” in cui sono indicate le urbanizzazioni esistenti e quelle di progetto, nonché delle Tavole nn. 20 e 21 in cui sono riportate le sezioni stradali indicate in planimetria.

Da tali elaborati delle urbanizzazioni è scaturito il computo delle superfici delle urbanizzazioni e dell’estendimento delle urbanizzazioni a rete di seguito riportato:

1	Rete idrica	ml	565
2	Rete fogna nera	ml	565
3	Rete fogna bianca,n3 impianti acque prima pioggia e rete	ml	790
4	Rete gas	ml	515
5	Rete elettrica	ml	550
6	Rete telefonica	ml	515
7	Rete pubblica illuminazione	ml	1030
8	Rete pubblica illuminazione da spostare	ml	190
9	Corpi illuminanti pubblica illuminazione su palo	n.	40
10	Aree sistemate a verde (escluso quelle ricadenti nell’area vincolata dal PPTR)	mq	3.607
11	Alberi di nuovo impianto	n.	238
12	Arbusti di nuovo impianto	n.	475
13	Marciapiedi, escluso le superfici del prolungamento strada collegamento con S.C. Sant’Andrea, computate in altra tabella	mq	3.438
14	Asfalto strade e parcheggi(strade mq 5.811; parch.mq 1.943) ed escluso le superfici del prolungamento strada collegamento con S.C. Sant’Andrea, computate in altra tabella	mq	7.754
15	Panchine	n.	10
16	Giochi per bambini	n.	3

Il progetto delle opere di urbanizzazione ha tenuto conto dello stato di fatto e della disponibilità delle aree su cui intervenire, nonché dell’orografia dei luoghi e delle urbanizzazioni a rete esistenti.

In particolare per la rete fognante e per la rete idrica è previsto il collegamento con quella pubblica esistente sulla strada comunale via Conchia in prossimità dell'accesso all'area della pratica SUAP 126 – 16281. Per le reti telefoniche e di energia elettrica è previsto l'interramento dell'esistente linea aerea, oltre alla realizzazione dei nuovi tratti. Le quote esistenti su via Conchia, nel tratto prospiciente il “contesto A11” che risulta essere pressoché pianeggiante, hanno determinato la necessità di prevedere la fogna bianca sia sulla stessa via Conchia che sulla parallela strada interna di PUE, per il deflusso delle acque fino al “Torrente Pagano”. Circa la rete di pubblica illuminazione è stato previsto l'adeguamento del tratto esistente su via Conchia per adeguarlo all'allargamento di detta via, nonché la realizzazione dei nuovi tratti a servizio della viabilità di progetto. Inoltre è stata prevista la pubblica illuminazione dell'area a verde attrezzato.

Per una migliore comprensione e completezza si rimanda alle tavole di progetto delle urbanizzazioni.

I costi delle opere di urbanizzazione, così come sono state previste, si possono così stimare:

1	Rete idrica	ml	565 x 120 €/ml	67.800 €
2	Rete fogna nera	ml	565 x 180 €/ml	101.700 €
3	Rete fogna bianca, con n. 3 impianti acque prima pioggia	ml	790 x 180 €/ml	142.200 €
4	Rete gas	ml	515 x 200 €/ml	103.000 €
5	Rete elettrica	ml	550 x 100 €/ml	55.000 €
6	Rete telefonica	ml	515 x 90 €/ml	46.350 €
7	Rete pubblica illuminazione	ml	1.030 x 120 €/ml	123.600 €
8	Rete pubblica illuminazione da spostare		ml 190, a corpo	15.000 €
9	Corpi illuminanti pubblica illuminazione su palo	n.	40 x 1.200 €/cad	48.000 €
10	Aree sistemate a verde	mq	3.607 x 30 €/mq	108.210 €
11	Alberi di alto fusto di nuovo impianto	n.	238 x 50 €/cad	11.900 €
12	Arbusti di nuovo impianto	n.	475 x 15 €/cad	7.125 €
13	Marciapiedi	mq	3.438 x 40 €/mq	137.520 €
14	Asfalto strade e parcheggi, compreso massicciata stradale (strade mq5.811;parch.mq 1.943)	mq	7.754 x 35 €/mq	271.390 €
15	Panchine	n.	10 x 300 €/cad	3.000 €
16	Giochi per bambini	n.	3 x 1.800 €/cad	5.400 €
	Totale			1.247.195 €

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 6/79, le voci di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 e 14 sono classificate come urbanizzazioni primarie, mentre le voci di cui ai punti 10, 11, 12, 15 e 16 come urbanizzazioni secondarie.

I suddetti costi sono specificamente di competenza dell'Amministrazione Comunale e l'eventuale realizzazione a carico dei lottizzanti comporta lo scomputo del suddetto importo dal contributo di costruzione per urbanizzazioni primarie, dovuti agli edifici in progetto.

Ne deriva, nel caso in cui la realizzazione, per convenzione dovesse essere a carico dei lottizzanti, che i suddetti costi saranno ascrivibili alle Ditte nella misura che segue:

Ditta	Opere di urbanizzazioni primarie (riferimento alle voci di cui alla tabella precedente) €1.111.560	Opere urbanizzazioni secondarie (riferimento alle voci di cui alla tabella precedente) €135.635	Percentuale %
Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl	€ 537.106	€ 65.538	48,32%
Edilmed srl	€574.454	€70.097	51,68%

Oltre ai suddetti costi, derivanti dalle urbanizzazioni strettamente connesse al PUE, è prevista la realizzazione del prolungamento della strada di PUE, fino al collegamento con l'attuale Strada Comunale Sant'Andrea. Per la realizzazione di detto tratto di strada pubblica, sarà interessata la superficie di mq 943 circa di superficie già individuata come verde in cessione di Superficie Compensativa, oltre a mq 150 in area extra PUE, ricadenti entrambi nella proprietà Edilmed srl, ovvero nella p.lla 7 del foglio 35.

Nello specifico detto tratto di strada pubblica comporta la realizzazione delle seguenti opere e dei relativi costi, che se realizzati dai lottizzanti saranno, anch'essi a scomputo dal Contributo di Costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001:

1	Marciapiedi	mq 315 x 40	€mq	12.600,00 €
2	Asfalto strade, compreso massiciata stradale	mq 790 x 35	€mq	27.650,00 €
3	Rete pubblica illuminazione	ml 100x 120	€ml	12.000,00 €
4	Corpi illuminanti pubblica illuminazione su palo	n. 7 x 1.200	€cad	8.400,00 €
Totale				60.650,00 €

Il valore di scomputo di detta opera è pari all'importo derivante dagli effettivi costi della realizzazione delle opere a cui va aggiunto il valore del terreno extra PUE, di mq 150, ovvero pari a: €60.650,00 + (150mq x 20€/mq) = €63.650,00

Detti costi aggiuntivi, pari ad € 63.650,00 ove sostenuti dai lottizzanti saranno riconosciuti a scomputo del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, nelle seguenti quantità:

Ditta	Opere di urbanizzazioni primarie (riferimento alle voci delle opere di €60.650 di cui alla tabella precedente)	Percentuale lottizzazione %	Valore suolo extra PUE €/mq 20* x mq 150	Importo a scomputo Contributo art 16 DPR 380/2001 per ogni ditta
Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl	€29.306,08	48,32%	0	€29.306,08
Edilmed srl	€31.343,92	51,68%	3.000,00	€34.343,92

**: il valore di 20 €/mq è stato desunto dal valore riconosciuto dal Comune di Monopoli alla Ditta De Mola Vita per aree simili nell'ambito del procedimento di esproprio per la realizzazione di un sistema di percorsi ciclabili nel territorio di Monopoli.*

L'attuazione de PUE in progetto è prevista secondo i seguenti tempi:

- avvio delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie entro due anni dalla approvazione della convenzione del piano;
- avvio dei lavori di costruzione delle unità immobiliari entro un anno dall'approvazione dei singoli progetti;
- completamento dei lavori di urbanizzazione primaria e secondaria entro cinque anni dal loro inizio.
- completamento dei lavori di costruzione delle unità immobiliari entro i tempi di validità del Permesso di Costruire.

7. Gli elenchi catastali della proprietà ricadente nel comparto di cui al PUE A11, l'assetto proprietario e percentuali per ditte, valore catastale delle area. (Sup. totale comparto: mq 49.506,04)

Ditta	quota di propr.	Fg	p.la	Estensione totale p.la catastale mq	Imponibile catastale		Superficie interessata dal PUE mq	Destinazione urbanistica	Percentuale proprietà rispetto alla superficie totale "contesto A11"
					Reddito dominicale	Reddito agrario			
Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl c.f. 05984530724	100%	35	464	26.918	69,51	55,61	22.878,50	contesto A11 residenziale media densità	50,073 %
							1.910,86	strade PUG/P	
Edilmed srl c.f. 07047900720	100%	35	7	45.651	141,46	106,10	24.473,50	contesto A11 residenziale media densità	49,927 %
							243,54	strade PUG/P	

8. Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

Attuale Ditta proprietaria	fg	p.lla	Superficie da cedere	Superficie per destinazione specifica	destinazione
Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl c.f. 05984530724	35	464	Strade PUG/P mq 1.910,86		strade PUG/P
			Superficie Compensativa mq 9084,50	4.307,50	Verde
				764,00	Parcheggi
				4.013,00	Strade e marciapiedi di PUE
Edilmed srl c.f. 07047900720	35	7	Strade PUG/P mq 243,45		strade PUG/P
			Superficie Compensativa mq 14.740,50	1.179,00	Parcheggi
				10.570,50	Verde
				2.991,00	Strade e marciapiedi di PUE
		Superficie extra PUE per prolungamento collegamento con Strada Comunale Sant'Andrea mq 150		prolungamento collegamento con Strada Comunale Sant'Andrea	

Ne deriva che le quantità del PUE sono:

$$P2 = 764,00 + 1.179,00 = \text{mq } 1.943,00$$

$$\text{Verde} = 4.307,50 + 10.570,50 = \text{mq } 14.878,00$$

$$\text{Strade e marciapiedi} = 4.013,00 + 2.991,00 = \text{mq } 7.004,00$$

$$SC \text{ (sup. compensativa)} = 9.084,50 + 14.740,50 = \text{mq } 23.825,00$$

vedi grafico seguente con individuazioni aree da cedere su catastale



2-Pub-2016-16-36-13
 Prot. n. 1548262/2016
 Scala: 0,75/1000
 Dimensione cartacea: 170 x 252,000 metri
 Comune: MONOPOLI
 Foglio: 35

	Perimetro Ambito A11		Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl
	Perimetro aree di proprietà		Proprietà Edilmed srl

Superficie Compensativa SC: minimo 50% Superficie Territoriale dell'Ambito A11

SC = mq. 47.352,00 x 0,50 = mq. 23.676,00

	parte della p.lla 464 per mq.	9.084,50 - Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl
	parte della p.lla 7 per mq.	14.740,50 - Proprietà Edilmed srl

totale SC di progetto mq. 23.825,00 > mq. 23.676,00 SC minima

Superficie a strade di PUG

	parte della p.lla 464 per mq.	243,54 - Proprietà Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl
	parte della p.lla 7 per mq.	1.910,86 - Proprietà Edilmed srl

STRADE PUBBLICA EXTRA COMPARTO

	parte della p.lla 7 per mq. 150 di Proprietà Edilmed srl che sarà ceduta al Comune per la realizzazione del prolungamento della strada di collegamento con la Strada Comunale Sant'Andrea
--	---

individuazioni aree da cedere su catastale

9. Assegnazione lotti.

Ditta assegnataria	N. Lotto	n. unità immobiliari		Sul residenziale mq	Sul terziario/ /commerciale mq
		res.	comm./ /terz.		
Edilmed srl c.f. 07047900720	A	1		150,00	
	B	1		150,00	
	C	1		150,00	
	D	1		150,00	
	E	1		150,00	
	F	1		150,00	
	G	1		150,00	
	H	5	4	441,19	344,95 + 58,86
	I	6		450,00	
	L	9		846,57	
	M	9		846,54	
Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl c.f. 05984530724	N	6		521,26	
	O	6	1	521,26	125,83
	P	1		89,97	
	Q	1		89,97	
	R	1		89,97	
	S	6		521,26	
	T	6	1	521,26	125,83
	U	6		521,26	
	V	6	1	521,26	125,83



10. Elenco elaborati di cui si compone il PUE.

Relazione tecnica illustrativa –Rev. 1 – Giugno 2016

Tavola n. 1 (Febbraio 2016)

Stralcio IGM con individuazione area di intervento;
Stralcio CTR (Carta Tematica Regionale) con individuazione perimetro PUE A11

Tavola n. 2 (Febbraio 2016)

Stralcio aereofotogrammetria con indicazione perimetro PUE Ambito Urbano A11;
Stralcio Aereofoto con indicazione perimetro PUE Ambito Urbano A11;

Tavola n. 3 (Febbraio 2016)

Estratto di mappa catastale con indicazione perimetro PUE Ambito Urbano A11;

Tavola n. 4 (Febbraio 2016)

Stralci PUG/S e PUG/P con evidenziazione area di intervento, contesti ed invarianti strutturali;

Tavola n. 5 (Febbraio 2016)

Ricognizione vincoli ambientali, paesaggistici, culturali, idrogeomorfologici, (PUG; Putt/p; PAI; PPTR)

Tavola n. 6 (Febbraio 2016)

Rilievo fotografico con individuazione punti di presa fotografici su ortofoto

Tavola n. 7 (Febbraio 2016)

Planimetria dello stato dei luoghi – Curve di livello riferite ai capisaldi della Carta Tecnica Regionale;
Sezioni caratteristiche dell'area interessata dall'intervento

Tavola n. 8-Rev. 1 (Giugno 2016)

Individuazione della proprietà su stralcio di mappa catastale, fg 35;
Individuazione aree tipizzate Ambito A11;
Individuazione superficie compensativa;
Individuazione aree da cedere.

Tavola n. 9-Rev. 1 (Giugno 2016)

Piano quotato dello stato dei luoghi;
Individuazione proprietà su carta tecnica;
Individuazione aree tipizzate Ambito A11;
Individuazione superficie compensativa;
Scheda di controllo urbanistico n. 1.

Tavola n. 10-Rev. 1 (Giugno 2016)

Superficie compensativa:
-aree per parcheggio pubblico o privato d'uso pubblico P2
-aree per verde pubblico
-strade
Individuazione delle superfici fondiarie – Unità minime d'intervento edilizio diretto
Scheda di controllo urbanistico n. 1

Tavola n. 11-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale di progetto ambito urbano A11

Tavola n. 12-Rev. 1 (Giugno 2016)

Scheda di controllo urbanistico n.1
Planimetria generale d'intervento ambito urbano A11

Tavola n. 13-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale d'intervento ambito urbano A11:
-Distanze dalle strade e dai confini di proprietà
-Altezze dei fabbricati
-Individuazione ulivi da ricollocare

Tavola n. 14-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale d'intervento ambito urbano A11
-Piano quotato di progetto

Tavola n. 15-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale d'intervento su stralcio di mappa catastale, foglio 35

Tavola n. 16-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale: Planivolumetrico di progetto
Sezioni caratteristiche dell'area

Tavola n. 17-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale d'intervento su ortofoto
Indicazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati

Tavola n. 18-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale: Lotti minimi d'intervento edilizio diretto
Tipologie edilizie lotti da A ad L, Proprietà "Edilmed srl"

Tavola n. 19-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale: Lotti minimi d'intervento edilizio diretto

Tipologie edilizie lotti da M ad U, Proprietà "Habitat Ecoedilizia & Costruzioni srl"

Tavola n. 20 (Giugno 2016)

Planimetria generale: Strade di piano urbanistico esecutivo

Sezione stradale A-A'

Tavola n. 21 (Giugno 2016)

Planimetria generale: Strade di piano urbanistico esecutivo

Sezioni stradali B-B', C-C', D-D'

Tavola n. 22-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale di progetto: Schemi delle urbanizzazioni:

-rete distribuzione elettrica

-rete pubblica illuminazione

-rete telefonica

-rete distribuzione gas

Tavola n. 23-Rev. 1 (Giugno 2016)

Planimetria generale di progetto: Schemi delle urbanizzazioni

-rete idrica

-rete fogna nera

-rete fogna bianca

Studio di compatibilità idrologica ed idraulica

Studio di compatibilità geologica e geotecnica

Estratto di mappa catastale e visure catastali

Schema di convenzione-Rev. 1 (Giugno 2016)

I Tecnici Progettisti

Arch. Giovanni Musa

Arch. Fabio Simone

Arch. Antonietta Simone
