

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RIPERIMETRAZIONE DI UNA MAGLIA DI PIANO
URBANISTICO GENERALE UBICATA IN CONTRADA
CAPITOLO A MONOPOLI (BA)

E

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
PRATICA EDILIZIA N. 170/2209

PROPRIETA:

LICCI COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

IL TECNICO

(Ing. Leonardo Saponara)

PREMESSA

Si premette che:

- in data 18-06-2009 la ditta Licci Costruzioni Edili S.r.l. chiese l'approvazione del Piano Urbanistico Esecutivo redatto per un'area in contrada Capitolo a Monopoli (Pratica edilizia n. 170/09);
- l'area interessata dal PUE riguardava una maglia del Piano Urbanistico Generale adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Monopoli in data 22-12-2007, tipizzata "Contesti Territoriali in Formazione" (Art. 30/P), aree in cui, si applicano le norme di cui ai relativi strumenti urbanistici attuativi del "PRG Piccinato".

Detta area rappresentava una porzione di un'area tipizzata "Zona 6 Residenziale" dal "PRG Piccinato", mentre la rimanente porzione della stessa "Zona 6 Residenziale" del "PRG Piccinato" era stata invece tipizzata dallo stesso PUG adottato come "Contesti Urbani Consolidati delle Contrade" (art. 13/P).

Successivamente, nella versione definitiva del PUG approvata in data 22-10-2010, la tipizzazione di "Contesti Territoriali in Formazione" (Art. 30/P) venne estesa anche alla rimanente parte di "Zona 6 Residenziale" del PRG, e pertanto anche alla zona precedentemente tipizzata "Contesti Urbani Consolidati delle Contrade".

DESCRIZIONE DELLA MAGLIA DI PUG

Attualmente, pertanto, la maglia da considerare, tipizzata “Contesti Territoriali in Formazione” dal PUG vigente, comprende tre zone:

- 1) una prima zona già dotata di PUE (Pratica n. 170/2009):

Foglio di Mappa 77

Particelle: 41, 366, 367, 370, 371, 577, 578, 581, 574, 376,
377, 570, 572, 573, 566, 569, 564

Volume realizzabile: mc 5842,50.

- 2) una seconda zona costituita da un piccola fascia di terreno adiacente alla zona precedente:

Foglio di Mappa 77

Particella 565 di mq 2.509

Volume realizzabile: mq 2508 x 0,15 mc/mq = mc 376,20

- 3) una terza zona, di mq 9524, costituita da una porzione del centro abitato della località Capitolo, quasi completamente edificata:

Foglio 77

Particelle: 114, 156, 128, 129, 98, 146, 66, 77, 148, 90, 93,
91, 548, 502, 138, 113, 145, 194, 82, 137, 84, 136, 170,
118, 117, 144, 127, 492, 147, 120, 121, 349, 188, 347.

RIPERIMETRAZIONE

La terza zona della maglia di PUG è una zona già completamente definita ed urbanizzata, quasi completamente edificata ed interessata da insediamenti abitativi di elevata densità, notevolmente superiore alla volumetria realizzabile con l'indice di fabbricabilità 0,15 mc/mq.

Poiché in essa il rapporto tra superficie edificata e superficie edificabile è maggiore di $2/3$, possiede i caratteri di "tessuto edificato", come disciplinato dal par. 2 dell'art. 3 della Legge Regionale n. 6 del 1985 "Modifiche ed Integrazioni alla legge Regionale 12-02-1979 n. 6", che così recita: "Si intendono tessuti edificati le maglie dello strumento urbanistico generale nelle quali la superficie dei suoli edificati non sia inferiore a $2/3$ di quelle dei suoli edificabili".

Infatti in detta zona il rapporto tra la superficie dei suoli edificati e la superficie dei suoli edificabili è pari a 0,73 maggiore di 0,67 ($2/3$) richiesto dalla norma.

Inoltre in detta zona è presente una volumetria di mc 9081, contro una volumetria edificabile secondo l'indice di zona di mc 1428.

Per la verifica dei requisiti di "tessuto edificato" di detta zona, è stata predisposta una tabella che riporta il calcolo del rapporto tra suoli edificati e suoli edificabili, e che costituisce la Tav. 3 degli elaborati grafici di progetto.

Pertanto, alla luce di quanto verificato, si chiede la ripermimetrazione della maglia di PUG, escludendo da essa la porzione che riveste la caratteristica di “tessuto edificato”.

L'eventuale edificazione della zona classificata “tessuto edificato” è possibile solo in due piccole zone di terreno rimaste inedificate, di piccole dimensioni (di molto inferiori al lotto minimo vigente nella zona), ed inserite in un contesto già definito ed urbanizzato.

L'edificazione di dette zone potrà essere eseguita applicando le norme della Zona Residenziale 6 del Piano Regolatore Generale Piccinato e del Regolamento Edilizio vigente.

DATI METRICI DEL PUE APPROVATO:

- Superficie edificabile del PUE approvato: 38950 mq
- Volume realizzabile: mq 38950 x 0,15 mc/mq = mc 5842,5.

Consistenza dei lotti:

- lotto n. 1 mc 1185,53
- lotto n. 2 mc 1185,53
- lotto n. 3 mc 1688,90
- lotto n. 4 mc 680,00
- lotto n. 5a mc 849,23
- lotto n. 5b mc 235,45

per un totale di mc 5824,64.

La volumetria realizzabile, incrementata del 10 % per il bonus volumetrico previsto dalla Legge Regionale n. 13 del 10-06-2008 e del Regolamento Edilizio del Comune di Monopoli (BA), diventa di:

$$\text{mc } 5842,5 + 10 \% = \text{mc } 6426,75,$$

così ripartito tra i vari lotti:

- lotto n. 1 mc 1304,08
- lotto n. 2 mc 1304,08
- lotto n. 3 mc 1857,79
- lotto n. 4 mc 748,00
- lotto n. 5a mc 934,15
- lotto n. 5b mc 259,00

per un totale di mc 6407,10.

VARIANTE AL PUE APPROVATO

La variante al Piano Urbanistico Esecutivo approvato è stata predisposta per estendere lo studio urbanistico già eseguito anche alla piccola zona adiacente non edificata e sia per proporre alcune modifiche della parte già approvata, consistente nel trasferimento di una piccola porzione di volumetria dai lotti 4 e 5a al lotto n. 6, costituito da n. 2 unità immobiliari di uguale consistenza.

DATI METRICI DELLA MAGLIA OGGETTO DI PUE IN VARIANTE

- Volumetria della zona con PUE approvato: mc 5842,5
- volumetria della zona da annettere: mc 376,35

VOLUMETRIA TOTALE: MC 6218,85

VOLUMETRIA CON PREMIALITA' DEL 10 %:

MC 6840,73.

La volumetria prevista dai lotti di progetto risulta essere:

- lotto n. 1 mc 1312,22
- lotto n. 2 mc 1312,22
- lotto n. 3 mc 1871,07
- lotto n. 4 mc 651,80
- lotto n. 5a mc 744,58
- lotto n. 5b mc 259,00
- lotto n. 6 mc 649,00

per un totale di mc 6799,89 < mc 6840,73

TERRITORI COSTRUITI

L'area interessata dai fabbricati oggetto dell'intervento richiesto rientra nella PERIMETRAZIONE DEI TERRITORI COSTRUITI, ai sensi del comma 5 dell'art. 1.03 delle Norme Tecniche di Attuazione, con Delibera del consiglio Comunale del 2004.

EDILIZIA CONVENZIONATA

Non sono previste volumetrie destinate all'edilizia convenzionata in quanto la prima Delibera di approvazione del PPA, e precisamente la n. 122/88, esclude le aree residenziali di questo tipo dal reperimento di volumi per edilizia convenzionata.

AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD URBANISTICI

Il PUE in variante non prevede cessioni di ulteriori aree per urbanizzazioni primarie in quanto tutte le aree previste sono state già cedute in sede di convenzione del PUE approvato (Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio Roberto Carino del 2 ottobre 2013, Rep. 132775, Raccolta n. 42636, Reg. a Bari il 10 ottobre 2013 al n. 25519 e trascritto a Bari il 10 ottobre 2013 ai n. 34332/25682 e 34333/25681).

Inoltre, poiché le quantità di aree per standard già cedute hanno consistenza notevolmente superiore a quella necessaria anche per le volumetrie in ampliamento (lotto 6), non è prevista cessione di aree per Standard Urbanistici.

Infatti considerando la volumetria totale data da:

VOLUMETRIA TOTALE: mc 6840,73

e considerando che per ogni abitante corrispondono 80 mc di volume realizzabile, e che per ogni abitante sono da cedere 12 mc di aree per Standard Urbanistici, la dotazione minima di standard è data da:

numero abitanti: $6801,93 / 80 = \text{ab. } 86$

Standard minimi: $86 \text{ ab.} \times 12 \text{ mq/ab.} = 1032 \text{ mq}$

mentre le aree a Standard cedute sono di mq 1404

e precisamente:

mq 1086 di verde (Foglio 77, particella 40)

mq 318 di parcheggio (Foglio 77, particella 193).

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DELLE UNITA' DA REALIZZARE

Le unità immobiliari si sviluppano, come le altre unità previste negli altri lotti, tutte a piano terra. Lungo i prospetti principali vi sono due zone a porticato.

Una scala esterna collega il piano terra con il lastrico solare su cui è previsto un volume tecnico.

L'altezza degli ambienti a piano terra è di m 2,70, mentre quello del vano tecnico è di m 2,40.

La superficie netta di ogni unità abitativa è di mq 52.

MATERIALI

Le murature perimetrali saranno in laterizio alveolato termo isolante da cm 30 di spessore e strato di coibentazione, sul lato esterno, per un totale di cm 40. La finitura sia interna che esterna sarà costituita da intonaco tradizionale a base calce, di colore bianco.

Il tipo di copertura sarà di tipo piano al fine di evitare elementi architettonici e decorativi che siano in stridente contrasto con il paesaggio e la natura dei luoghi.

Per gli infissi esterni, di colore chiaro e ad alta efficienza termo acustica, è escluso l'impiego di alluminio.

Le pavimentazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ad uso pedonale e/o carrabile sono da realizzarsi in maccadam, battuto di terra, basolato in pietra, cocchiopesto, ghiaia e simili, in modo da garantirne la permeabilità.

SMALTIMENTO REFLUI

Al fine dello smaltimento delle acque reflue provenienti dalle abitazioni previste, le stesse saranno collegate all'impianto pubblico fognario esistente in Contrada Capitolo.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

Sono previste illuminazioni singole, composti da elementi dalle forme semplici e corpo illuminante con luce diffusa, diretta verso il basso, e saranno posizionati in corrispondenza di ogni accesso alle unità abitative.

IMPIANTO DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE.

L'approvvigionamento idrico per uso domestico (potabile) delle unità abitative, è previsto l'allaccio alla rete dell'impianto pubblico dell'Ente Acquedotto Pugliese. Ogni unità abitativa sarà dotata di serbatoio di circa 1 mc in acciaio inox ed impianto di sollevamento ad autoclave.

Le acque meteoriche ricadenti sulla copertura dei fabbricati da edificare, uniche superfici impermeabili in quanto i piazzali ed i viali saranno realizzati con materiali permeabili, saranno utilizzate, come già detto, per fini irrigui e per uso domestico non potabile.

Prima dell'immissione nelle cisterne di raccolta, l'acqua proveniente dal lastrico solare sarà filtrata in apposito impianto

La cisterna di accumulo è stata dimensionata con l'utilizzo della seguente formula:

$$V = \varphi \times S \times P \times \eta$$

V= quantità d'acqua da raccogliere in mc

φ = coefficiente di deflusso (0,8 per coperture rigide)

S = superficie da cui si raccoglie la pioggia (400 mq)

P = altezza annuale di pioggia (600 mm)

η = efficienza del filtro (0,90)

Pertanto si ha la seguente quantità di acqua (per ogni unità immobiliare):

$$V = 0,8 \times 100 \times 0,600 \times 0,85 = 40,8 \text{ mc.}$$

La quantità di acqua è stata prevista in considerazione del fatto che ogni cisterna dovrà essere dimensionata tenendo conto

del periodo secco, ovvero della quantità di giorni durante i quali si ha assenza di precipitazioni.

CLASSE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

I fabbricati sono stati previsti con caratteristiche idonee al raggiungimento della classe di sostenibilità ambientale pari a 3. Tale livello ha previsto nella progettazione il raggiungimento della migliore pratica nelle sezioni di qualità del sito, consumo delle risorse, carichi ambientali e qualità del servizio, così come previsto nella L.R. n. 13 del 10-06-2008 e s.s.m.i..

Al fine del raggiungimento di tale livello, le unità sono state dotate di impianti ad energie rinnovabili, composte da pannelli solari per la produzione di energia elettrica ed acqua calda sanitaria, sul piano di copertura, di altezza non superiore al parapetto di protezione, così come previsto dalla normativa vigente.

PARCHEGGI E SISTEMAZIONI ESTERNE

A servizio delle costruzioni dovranno essere previsti spazi per parcheggio ad uso privato nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc del volume di costruzione, ai sensi della Legge 122/89 (Legge Tognoli), e comunque almeno un posto macchina per ogni unità abitativa. Gli stessi sono stati previsti lungo la strada interna di lottizzazione.

Tutti gli spazi scoperti devono essere sistemati e mantenuti a giardino. Le eventuali recinzioni delle aree devono essere realizzate con siepi, cancellate o muri. Le recinzioni eseguite con muri

dovranno adottare una soluzione architettonica unitaria, mediante l'impiego di muri a secco con eventuale staccionata in legno di disegno semplice.

Tutte le unità abitative saranno realizzate mantenendo uniformi le altezze, salvo quanto riveniente dalla differenza di quota del terreno, in modo da conservare con le loro sagome lo stesso andamento del terreno.

I terreni non interessati direttamente dalle costruzioni manterranno le naturali pendenze attualmente esistenti e saranno sistemati in modo da conservare la naturale permeabilità .

A mitigazione e compensazione dell'intervento saranno realizzate piantumazioni lungo tutti i confini sia della strada pubblica che su quella condominiale, con l'impiego di alberi e siepi di specie autoctone.

Saranno conservate ed eventualmente restaurate le recinzioni a secco esistenti.

Monopoli 04/12/2014

IL TECNICO

(Ing. Leonardo Saponara)