

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO
COMUNALE N. 37 DEL 13-02-2011

MAGLIA RESIDENZIALE IN CONTRADA CAPITOLO
A MONOPOLI (BA)

PRATICA EDILIZIA N. 170/2009

PROPRIETARI: POTENZA ANTONIA
PALMISANI PASQUA ROSA
ALBA DOMENICO
ALBA LUCA
NARRACCI OTTAVIANO
COMUNE DI MONOPOLI (BA)

IL TECNICO
(Ing. Leonardo Saponara)

PREMESSA

Si premette che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 13.07.2011 è stato approvato il Piano Urbanistico Esecutivo in contrada Capitolo, di cui alla Pratica Edilizia n, 170/2009.

Il Piano Urbanistico Esecutivo riguarda una maglia urbanistica ubicata in Contrada Capitolo, nell'agro del Comune di Monopoli (BA), destinata ad interventi edilizi, di tipo estensivo, ad uso residenziale.

L'intervento riguarda una zona tipizzata "Residenziale 6" dal vigente Piano Regolatore Generale e tipizzata "Contesti Territoriali in Formazione" dal Piano Urbanistico Generale.

Il Piano Urbanistico Esecutivo ha già acquisito i pareri favorevoli dei seguenti enti:

- parere Azienda Sanitaria Locale BA, prot. 3801 del 07-12-2010;
- parere dell'Autorità di Bacino della Puglia, Prot. 7958 del 21-06-2010;
- parere della Regione Puglia, Area Politiche per l'Ambiente, le reti e al qualità urbana – Servizio Lavori Pubblici, Prot. 72163 del 30-07-2010;
- parere del Comitato Urbanistico Regionale n. 13/2010;
- nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Prot. 461 del 01-02-2010;
- nota della Regione Puglia – Area politiche per la mobilità e la qualità urbana, Prot. A00145 del 02-03-2010.

VARIANTE

La presente variante viene presentata per la modifica di alcune caratteristiche delle tipologie delle unità abitative previste e per il

riconoscimento degli incentivi edilizi “bonus volumetrici” previsti dalla L.R. 13 del 10 giugno 2008: “Norme per l’Abitare Sostenibile”.

Le modifiche alle tipologie approvate consistono in:

- sfalsamenti planimetrici trasversali da effettuare per ogni coppia di unità abitative invece di ogni singola unità abitativa;
- eliminazione del piano interrato;
- modifiche dei porticati per il loro adeguamento alle norme del PUG e del Regolamento edilizio comunale;
- spostamento all’esterno della scala di collegamento tra il piano terra ed il lastrico solare;
- modifica del tracciato delle infrastrutture a rete per evitare gli attraversamenti di aree a verde e di privilegiare i tracciati delle strade, così come consigliato in sede di parere favorevole da parte del Comitato Urbanistico regionale.

Il volume derivante dal “bonus volumetrico” è stato predisposto mediante l’inserimento di n. 3 nuove unità immobiliari a completamento dei lotti n. 1, n. 3 e n. 5 e in un piccolo incremento della consistenza del lotto 5b, in modo da conservare l’originario impianto, sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico.

Tutte le caratteristiche previste nel Piano urbanistico esecutivo approvato vengono conservate, così come vengono confermati tutti i materiali e le modalità esecutive delle opere pertinenziali (verde, muri a secco, strade permeabili, ecc.).

INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO E STRUMENTI URBANISTICI.
 DITTE PROPRIETARIE E DATI CATASTALI DEI TERRENI
 INTERESSATI DAL PUE

FOGLIO DI MAPPA 77

- particella 40 di mq 10.400
- Particella 41 di mq 3.180
- Particella 186 di mq 1.586
- Particella 193 di mq 4.225
- Particella 366 di mq 2.084
- Particella 367 di mq 20.090
- Particella 370 di mq 76
- Particella 371 di mq 1
- Particella 372 di mq 290
- Particella 377 di mq 117
- Particella 378 di mq 6.441

Comproprietari:

- Potenza Antonia, propr. Per 3/9
- Palmisani Pasqua Rosa, propr. Per 3/9
- Alba Domenico, propr. Per 1/9
- Alba Luca, propr. Per 1/9
- Narracci Ottaviano, propr. Per 1/9

FOGLIO DI MAPPA 77

- particella 376 di mq 285
- Particella 187 di mq 1.372
- Particella 344 di mq 335
- Particella 345 di mq 58

Proprietario:

- Comune di Monopoli

TERRITORI COSTRUITI

Tutta l'area interessata dal Piano Urbanistico Esecutivo 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

Il Piano Urbanistico esecutivo non riporta 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.

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

L'area interessata dal Piano Urbanistico Esecutivo non è classificata "a rischio" dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

DATI URBANISTICI:

VOLUME EDIFICABILE SECONDO IL PUE APPROVATO:

mc 5842

VOLUME EDIFICABILE CON BONUS VOLUMETRICO:

mc 6407,10

SUPERIFICIE A PARCHEGGIO PRIVATA: mq 725

(n. 58 posti da mq 12,5 – dim 2,5 x 5,00)

(secondo il PUG: mq 651,57 - P1 = 3 mq/10 mq)

(secondo il PRG: mq 640,71 - 1/10 x 6407,10 mq)

AREE A STANDARD (compreso P2 secondo il PUG):

- SECONDO LE NORME: mq 1.402

- DI PROGETTO: mq 1.404

DESCRIZIONE DEI LOTTI:

LOTTO 1:

Il lotto n. 1 è composto da n. 7 unità immobiliari a schiera, tutte costituite da piano terra destinato ad abitazione.

Tutte le unità hanno, lungo i prospetti principali, zone a porticato e a sbalzo. Una scala esterna collega il piano terra con il lastrico solare di ogni unità abitativa. Sul lastrico solare è previsto un volume tecnico.

Il volume dell'intero lotto è di mc 1.304,08;

LOTTO 2:

Il lotto n. 2 è composto da n. 7 unità immobiliari a schiera , tutte costituite da piano terra destinato ad abitazione.

Tutte le unità hanno, lungo i prospetti principali, zone a porticato e a sbalzo. Una scala esterna collega il piano terra con il lastrico solare di ogni unità abitativa. Sul lastrico solare è previsto un volume tecnico.

Il volume dell'intero lotto è di mc 1.304,08;

LOTTO 3:

Il lotto n. 3 è composto da n. 10 unità immobiliari a schiera, tutte costituite da piano terra destinato ad abitazione.

Tutte le unità hanno, lungo i prospetti principali, zone a porticato e a sbalzo. Una scala esterna collega il piano terra con il lastrico solare di ogni unità abitativa. Sul lastrico solare è previsto un volume tecnico.

Il volume dell'intero lotto è di mc 1.857,79;

LOTTO 4:

Il lotto n. 4 è composto da n. 4 unità immobiliari a schiera, tutte costituite da piano terra destinato ad abitazione.

Tutte le unità hanno, lungo i prospetti principali, zone a porticato e a sbalzo. Una scala esterna collega il piano terra con il lastrico solare di ogni unità abitativa. Sul lastrico solare è previsto un volume tecnico.

Il volume dell'intero lotto è di mc 748;

LOTTO 5:

Il lotto n. 5 è composto da n. 6 unità immobiliari (Lotto 5a di n. 5 unità immobiliari e Lotto 5b di n. 1 unità immobiliari), tutte costituite da piano terra destinato ad abitazione.

Tutte le unità hanno, lungo i prospetti principali, zone a porticato e a sbalzo. Una scala esterna collega il piano terra con il lastrico solare di ogni unità abitativa. Sul lastrico solare è previsto un volume tecnico.

Il volume dell'intero lotto è di mc 1193,15, e precisamente: il Lotto 5a è di mc 934,15 ed il Lotto 5b è di mc 259.

E' stato predisposto il lotto 5b per inserire le spettanze del Comune di Monopoli. Inoltre in adiacenza del fabbricato spettante al Comune di Monopoli è stata individuata l'area di pertinenza spettante a detta volumetria, in modo da concentrare tutte le spettanze in una unica zona, e precisamente nella stessa zona in cui è stata individuata anche la zona a parcheggio per standard.

IMPIANTI

SMALTIMENTO REFLUI

Al fine dello smaltimento delle acque reflue provenienti dall'insediamento in questione, si ricorrerà al collegamento all'impianto pubblico fognario recentemente realizzato in Contrada Capitolo.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

Il Piano Urbanistico Esecutivo prevede l'illuminazione continua della strada interna, sia con illuminazione generale della zona che con illuminazioni singole, in corrispondenza di ogni accesso alle unità abitative, e quindi al di fuori dell'area annessa alla compagine boschiva.

IMPIANTO DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

L'approvvigionamento idrico per uso domestico (potabile), in riferimento ad ogni singola unità immobiliare prevista dal P.U.E., sarà assicurato da cisterne stagne rifornite con acqua potabile tramite l'esistente impianto pubblico dell'Ente Acquedotto Pugliese. Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto di sollevamento ad autoclave.

Per quanto attiene il rifornimento delle acque ad uso irriguo e/o di lavaggio, sarà assicurato, per ogni unità immobiliare, da idonee cisterne interrate, ubicate nei terreni di pertinenza ed alimentate dalle acque piovane provenienti dalle coperture dei realizzandi edifici.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

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 per fini irrigui.

Le acque meteoriche saranno stoccate in una cisterna interrata da realizzare nell'ambito del terreno di pertinenza del fabbricato.

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 dalla 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):

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

e pertanto, considerando che ogni cisterna dovrà essere dimensionata tenendo conto del periodo secco, ovvero della quantità di giorni durante i quali si ha assenza di precipitazioni, si può considerare una capacità della cisterna di mc 60 come notevolmente sovradimensionata.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme tecniche disciplinano la realizzazione del Piano Urbanistico Esecutivo della maglia di PRG in contrada Capitolo.

Le volumetrie di piano sono state definite sulla base degli indici fondiari di PRG, applicati alle intere zone residenziali del comparto, ivi comprese le aree destinate alle viabilità interne.

L'uso degli insediamenti previsti dovrà essere rispondente alla destinazione residenziale della zona ed a quanto è richiesto dalle norme Tecniche di Attuazione di dette zone nel P.R.G.

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.

Tutti gli spazi scoperti devono essere sistemati e mantenuti a giardino. Le eventuali recinzioni delle aree devono essere realizzate con siepi, cancellate o muri. Nel caso di recinzioni eseguite con muri, questi dovranno adottare una soluzione architettonica unitaria, mediante l'impiego di muri a secco con conci di tufo.

L'esecuzione del Piano Urbanistico Esecutivo avverrà mediante l'attuazione di progetti che dovranno rispettare le indicazioni generali e speciali di zona, le norme tecniche di attuazione del P.R.G. e le norme del Regolamento Edilizio.

Una volta accettato il P.U.E. dall'Amministrazione Comunale, sarà necessario stipulare una Convenzione con l'Amministrazione stessa, convenzione che fissi l'entità degli oneri a carico dei privati per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle zone antistanti e retrostanti i fabbricati sono previsti porticati o verande, sempre rimanendo nella zona all'uopo indicata nel piano piano volumetrico. La realizzazione di porticati è possibile anche sui lati dei blocchi costituenti i lotti, sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati e quelle rispetto ai confini ed ai vincoli PUTT.

Tutte le unità abitative dovranno, separate per blocchi, conservare l'unitarietà delle quote; e pertanto 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.

Le piante schematiche dei tipi edilizi hanno carattere indicativo, tuttavia dovranno essere rispettate, entro modesti limiti di variazione le dimensioni fissate per i corpi di fabbrica. Sono possibili, all'interno dei vari lotti, gli accorpamenti di unità immobiliari ed il foro frazionamento, sempre nel rispetto della sagoma complessiva dei lotti.

E' altresì consentita la realizzazione di volumi tecnici sui lastrici solari, che sono esclusi dal computo della cubatura consentita

Monopoli 02/01/2012

IL TECNICO
(Ing. Leonardo Saponara)