

RELAZIONE TECNICA

La microzona 6CA oggetto del PUE è ubicata in agro di Monopoli in contrada Lamandia, e comprende una parte delle particelle 20, 45, 71 del foglio 61 del Catasto Terreni.

L'area ricade in ambito comunale, secondo il P.U.G. (approvato con delibera di C.C. n. 68 del 22.10.2010):

- “Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza”, NTA art. 24/S
- “Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade”, NTA art. 22/P
(*stralci allegati nell'elaborato*).

1. AREA D'INTERVENTO, SITUAZIONE VINCOLISTICA IN AMBITO REGIONALE

Le tavole in dettaglio del P.U.G., allegate alla presente, evidenziano per ciascun ambito, distinto ed esteso, che l'area in oggetto:

- non rientra tra i siti di importanza comunitaria e zone di protezione speciale (S.I.C. direttiva Habitat 92/42/C.E.E.);
- non è compresa nel perimetro di parchi nazionali;
- non rileva problematiche di pericolosità geomorfologica, idraulica e di rischio idraulico evidenziate nelle cartografie dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia aggiornata al 05.03.2013;
- non rientra nell'area annessa alle ripe fluviali della tavola PUTT – ATD 1 c Geomorfologia;
- non rientra nell'area annessa ai vincoli idrogeologici della tavola PUTT – ATD 2 c Idrologia superficiale;
- non è interessata da componenti vegetazionali rilevabili dalla tavola PUTT – ATD 3e BOTANICO_VEGETAZIONALI;
- non rientra nell'area trulli della tavola PUTT – ATD 4 STORICO_CULTURALI;
- non è inserita negli Ambiti Territoriali Estesi “C” del P.U.T.T./P rilevabile dalla tavola PUTT – ATE 5e;
- **è inserita nella perimetrazione dei territori costruiti del P.U.T.T./P.;**
- **è inserita nella perimetrazione del Decreto Galasso DLgs 42/2004.**

P.P.T.R. ADOTTATO:

- Componenti Idrologiche – Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. (100m)
- Componenti Culturali - Fascia rispetto zona di interesse archeologico
- Componenti Culturali-Paesaggio rurale
- Componenti Botanico Vegetazionali - Area di rispetto di bosco
- Componenti Idrologiche –Territorio costiero (300 m)
- Ambito di paesaggio “Murgia dei Trulli”
- Componenti culturali – Immobile o area di notevole interesse pubblico

(stralci allegati nell'elaborato).

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

La microzona si sviluppa in direzione sudovest-nordest, in posizione pressoché ortogonale alla costa. L'orografia si presenta con un andamento di pendenza pari quasi al 6% con una differenza di quota di 8,29 mt in un andamento lineare di 155 mt. Non si riscontra la presenza di ulivi monumentali all'interno dell'area, a meno di pochi esemplari di media taglia che si ritrovano lungo la linea che delimita la lama e che saranno totalmente preservati. Si rileva piuttosto la presenza di pochi arbusti di macchia e alberi di piccola taglia, in prevalenza lentisco e ginestre, sempre nei pressi della lama. Un sistema infrastrutturale rende facilmente raggiungibile tutti i punti del comparto. Da nordovest a sud est si sviluppa la strada comunale litoranea, la via Traiana, che si dirama attraverso un'altra via comunale interna, la quale divide la particella 20 dalla 45 e dalla 71. Essa si estende parallelamente alla prima ed è fornita di pista ciclabile e numerosi parcheggi. Una strada privata, ortogonale alla precedente, costeggia per il lato lungo la microzona. La zona è capillarmente fornita di reti infrastrutturali come acqua potabile, fognatura, energia elettrica, telefono.

La microzona, così come rappresentata e identificata nel PUG/programmatico, si estende per 6.044 mq ed ha un indice di edificabilità Et, essendo una ex zona 7 del “PRG Piccinato”, di 0,035 mq/mq, tale da sviluppare una SUL di 211,54 mq. L'area è ineditata.

Preso atto di questi dati forniti dallo strumento urbanistico, si è, in fase di rilievo celerimetrico, posata a terra la linea di confine della microzona individuata dal Pug/P e si è constatato che solo una parte delle singole particelle 20, 45 e 71 del foglio 61 del Catasto Terreni, rientra effettivamente nella microzona. In particolare si ha:

- particella 20 è di proprietà comunale e ha un estensione catastale di 9419 mq ma, solo 1171 mq solo nella microzona; per di più solo 708 mq possono generare SUL poiché il resto è strada urbana (vedi NORME art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto: 41.04 Le strade esistenti, urbane e extraurbane, per le quali non sono previsti interventi significativi non sono individuate negli elaborati progettuali del Pug/P; la relativa superficie non genera comunque alcuna edificabilità, né pubblica, né privata); trattasi, pertanto di 708 mq x 0,035 mq/mq = 24,78 mq (che sono al di sotto di una unità minima abitabile);
 - particella 45 è di proprietà di “Nuove Armonie Srl”, con sede in Conversano alla via G. Giusti n. 1, P.IVA 06252060725 e catastalmente misura 4960 mq ma soltanto 4624,43 mq fanno parte della microzona; pertanto questa particella sviluppa una SUL pari a 161,85 mq.
 - particella 71 è di proprietà di Ester Donati, nata a Fasano (Br) il 04.04.1910, c.f. DNTSTR10D44D508I e catastalmente misura 280 mq ma, soltanto 157,30 mq fanno parte della microzona; pertanto questa particella sviluppa una SUL pari a 5,50 mq e non costituisce un’ unità minima abitabile.
- La microzona pertanto sviluppa una Sul Totale di 192,13 mq < 211,54 mq previsti dal Pug/P; inoltre l’art. 24/S delle Norme tecniche del Pug al punto 24.04 afferma: “Per gli interventi di **nuova edificazione**, ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, ad esclusione di quelli inclusi nelle Invarianti strutturali a prevalente valore storico-culturale, sono consentiti incrementi fino al 10% del volume ai sensi del art. 12 della L.R. 13/2008” e , pertanto la Sul di 192,13 mq può usufruire di un bonus del 10% per gli incentivi di edilizia sostenibile. In particolare la Sul spettante a Nuove Armonie sarà di 178,03 mq e quella spettante al Comune di Monopoli di 27,26 mq. La Sul relativa alla proprietà di Ester Donati non si è collocata all’interno del piano e con l’incremento del 10% può arrivare sino a 6,05 mq.

NORME URBANISTICO-EDILIZIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PUE

a) Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento

Le destinazioni d'uso previste dal piano sono quella residenziale (U1/1), commerciale (U2/1) e terziaria (U3/1, U3/2, U3/3), con un massimo di n. 2 piani fuori terra. Il progetto prevede la sola funzione residenziale sia per quanto concerne la Sul spettante a Nuove Armonie (176 mq < 178,03 mq) e sia per la Sul spettante al Comune di Monopoli (27,26 mq). I principi alla base della proposta progettuale avanzata attraverso il PUE e dell'organizzazione spaziale dei manufatti e della loro composizione sono i seguenti:

- Riquilificazione paesaggistica del luogo (una nuova edificazione che garantisca l'inserimento paesaggistico, il rispetto delle tipologie edilizie e dei paesaggi agrari);
- Recupero e ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie e dei materiali, dei colori tradizionali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti (utilizzo di materiali naturali, che non compromettano i caratteri del luogo, rispondenti all'esigenza di salvaguardia ecologica e promozione di biodiversità);
- Uso di tecniche e metodi della bioarchitettura (uso di materiali e tecniche locali, potenziamento dell'efficienza energetica, recupero delle tecniche tradizionali, potenziamento dell'efficienza energetica, recupero delle tecniche tradizionali di raccolta dell'acqua piovana);
- Salvaguardia delle visuali;
- Fruizione dell'area a verde;
- Recupero e ripristino delle componenti del patrimonio botanico, floro-vegetazionale esistente.

In particolare, si prevede la realizzazione di due manufatti all'interno della particella 45, la cui superficie totale misura 203,26 mq (usufruendo del bonus del 10% del volume ai sensi del art. 12 della L.R. 13/2008") a fronte dei 211,34 mq previsti (non sono stati utilizzati 2 mq di Nuove Armonie e i 6,05 mq di Ester Donati). Si vuole evidenziare che, il Pug/p ha previsto per quest'area una Sul edificabile di 211,54 mq e che, nel caso in esame, questo valore lo si potrà perseguire soltanto, ponendo una particolare attenzione alla tematica della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico (art. 12 della L.R. 13/2008). Il primo manufatto misura 67,76 mq ed è costituito da un vano soppalcato di 34 mq che, costituisce la zona giorno, da un bagno di 3,80 mq e una camera da letto singola di 9,00 mq; il vano soppalco è di 13,60 mq ed ha un'altezza libera di 2,70 mt ed ha la funzione di camera da letto; allo stesso livello del piano soppalco c'è un altro bagno a servizio dello stesso; il parapetto d'attico del vano soppalcato è di 40 cm; questo primo manufatto rientra nella Sul realizzabile di Nuove Armonie.

Il secondo manufatto è un unico corpo costituito da due parti di cui una, quella più grande, di proprietà Nuove Armonie, l'altra è una volumetria spettante al Comune di Monopoli. La parte più grande, sempre ad uso residenziale, ha una Sul di 108,24 mq ed è costituita da un vano soppalcato di 34 mq che,

costituisce la zona giorno, da un bagno di 3,80 mq e una camera da letto singola di 9,00 mq; il vano soppalco è di 13,60 mq ed ha un'altezza libera di 2,70 mt; allo stesso livello del piano soppalco c'è un altro bagno a servizio dello stesso; vi è inoltre un secondo vano soppalcato di 34 mq che, costituisce la zona notte della casa con una camera da letto matrimoniale e uno studio; il relativo vano soppalco è di 13,60 mq ed ha un'altezza libera di 2,70 mt ed ha la funzione di camera da letto singola.

La parte più piccola, la quale costituisce la Sul spettante al Comune di Monopoli, è su due livelli ed, in particolare la stanza al piano soppalco funge da deposito ad un piccolo monolocale.

Questi manufatti sono stati disposti parallelamente alla viabilità esistente in modo da mantenere una distanza maggiore dalla lama e tale da non compromettere i coni visivi da e verso il territorio. Si vorrà pertanto attestare i singoli manufatti alla strada esistente quanto più possibile (distanza minima 5 mt, trattasi di strada privata, in particolare di proprietà per metà, quella adiacente al lotto in questione, di Nuove Armonie e per l'altra metà di Ester Donati -in allegato gli atti che dimostrano il diritto al passaggio-) e, non potranno essere collocati nella fascia al di sotto degli 80 mt dall'area archeologica (si veda PPTR approvato- Componenti Culturali, per tale motivo anche la Sul spettante al Comune di Monopoli si è preferita collocarla nella particella 45). La delimitazione dell'area verso la strada sarà costruita con muretto perimetrale a secco di altezza massima di un metro e dal verde che funziona da vero e proprio filtro; le aree di parcheggio privato di superficie massima di 87,50 mq saranno del tipo drenante (pavimentazione permeabile costituita da basole di pietra locale a giunto aperto inerbito); le superficie pavimentate di pertinenza alle abitazioni che non supereranno i 225 mq, saranno di materiale naturale come la pietra (chianche); sarà inoltre prevista la creazione di un percorso pedonale di collegamento tra la singola villa e l'altro manufatto in materiale permeabile prevedendo ciottolato di grana piccola e colorazione disomogenea tendente al beige. L'indice di permeabilità è al di sopra, di gran lunga, all'indice previsto dalle Nta del Pug.

Sarà inoltre indicata una misura massima della piscina che, come si vede dagli elaborati grafici, è in prossimità dei manufatti in modo da garantire un unico scavo di sbancamento (misura massima 16 mq); Sono stati ridotti a zero gli interventi di trasformazione nella restante area a verde se non attraverso un recupero e ripristino delle componenti del patrimonio botanico, floristico-vegetazionale esistente, attualmente in stato di forte degrado; sarà previsto peraltro, l'inserimento di vegetazione arbustiva ed arborea sparsa, a macchiai e non lineare lungo la lama al fine di garantire verso la stessa la creazione di coni visuali garantendo la continuità della matrice vegetativa; sono stati, a tal fine, superati gli indici previsti dallo strumento urbanistico (Da e Dar). Sono stati inoltre, evitati i piani interrati al fine di non compromettere la conservazione dei siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico-culturali visto che siamo nei pressi di area di rispetto delle componenti culturali.

b) Parametri urbanistici per ogni lotto di superficie edificabile

LOTTO 1			
		DATI NTA PUG	DATI PROGETTO
Superficie territoriale	St	1794 mq	1794 mq
Superficie fondiaria	Sf	1740 mq	1740 mq
Verifica Indice Fondiario	Et	0,035 mq/mq	0,035 mq/mq
Superficie Utile Lorda edificabil	Sul	62,79 mq	> 61,60 mq
Premialità edilizia Sostenibile	Sul	6,28 mq	6,16 mq
Superficie Utile Lorda + 10% (L.R. 13/2008)	Sul	69,07 mq	> 67,76 mq
Superficie coperta	Sc	non previsto valore max/min	82 mq
Indice di copertura	Ic	non previsto valore max/min	4,70%
Altezza	H	2 piani	> 5,70 mt
Superficie Permeabile	Sp	1044 mq	< 1612,50 mq
Verifica Indice di permabilità	Ip	60%	< 92,6%
Densità arborea	Da	1albero ogni 100 mq < 1 albero ogni 40 mq	
Densità arbustiva	Dar	1 arbusto ogni 50 mq < 1 arbusto ogni 20 mq	
Parcheggio ad uso privato	P1	20,33 mq	> 37,50 mq

LOTTO 2			
		DATI NTA PUG	DATI PROGETTO
Superficie territoriale	St	2830,43 mq	2830,43 mq
Superficie fondiaria	Sf	2758,43 mq	2758,43 mq
Verifica Indice Fondiario	Et	0,035 mq/mq	0,035 mq/mq
Superficie Utile Lorda edificabil	Sul	99,06 mq	> 98,40 mq
Premialità edilizia Sostenibile	Sul	9,90 mq	9,84 mq
Superficie Utile Lorda + 10%	Sul	108,96 mq	> 108,24 mq
Superficie coperta	Sc	non previsto valore max/min	108,71 mq
Indice di copertura	Ic	non previsto valore max/min	3,90%
Altezza	H	2 piani	> 5,70 mt
Superficie Permeabile	Sp	1655,06 mq	< 2517,83 mq
Verifica Indice di permabilità	Ip	60%	< 91,2 %
Densità arborea	Da	1albero ogni 100 mq < 1 albero ogni 40 mq	
Densità arbustiva	Dar	1 arbusto ogni 50 mq < 1 arbusto ogni 20 mq	
Parcheggio ad uso privato	P1	32,47 mq	< 37,48 mq
Dimensione Piscina	mq	75,00 mq	> 16 mq

				LOTTO 3	
		DATI NTA PUG		DATI PROGETTO	
Superficie territoriale	St	708,00 mq		708,00 mq	
Superficie fondiaria	Sf	690,00 mq		690,00 mq	
Verifica Indice Fondiario	Et	0,035 mq/mq		0,035 mq/mq	
Superficie Utile Lorda edificabil	Sul	24,78 mq		24,78 mq	
Premialità edilizia Sostenibile	Sul	2,48 mq		2,48 mq	
Superficie Utile Lorda + 10%	Sul	27,26 mq		27,26 mq	
Superficie coperta	Sc	non previsto valore max/min		23,16 mq	
Indice di copertura	Ic	non previsto valore max/min		3,80%	
Altezza	H	2 piani	>	5,70 mt	
Superficie Permeabile	Sp	414 mq	<	629,99 mq	
Verifica Indice di permabilità	Ip	60%	<	91,30 %	
Densità arborea	Da	1albero ogni 100 mq	<	1 albero ogni 40 mq	
Densità arbustiva	Dar	1 arbusto ogni 50 mq	<	1 arbusto ogni 20 mq	
Parcheggio ad uso privato	P1	7,43 mq	>	12,50 mq	

c) Specificazioni in ordine ai materiali, e agli elementi di arredo urbano, alle misure progettuali per il controllo della radiazione solare

Il progetto prevede l'utilizzo di metodi e tecniche orientati alla tutela del paesaggio e alla sostenibilità ambientale; i materiali e le tecniche di costruzione sono tradizionali, struttura portante in materiale lapideo locale (uso di materiali costruttivi ecocompatibili) associati a sistemi di efficientamento energetico;

si è assolutamente scartato l'uso di materiali cementizi, sintetici che possono dar luogo a comportamenti emissivi e di contaminazione e si è esaltata l'importanza nell'uso dei colori, dei materiali coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili.

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree esterne sarà prevista la realizzazione di nuovi muretti a secco attraverso tecniche costruttive tradizionali ed in pietra calcarea, al fine di delimitare i lotti dalla strada; per quanto riguarda i materiali per le pavimentazioni esterne, al fine di soddisfare il principio di disimpermeabilizzazione degli spazi aperti (P.P.T.R.), sono di tipo drenante sia i parcheggi che le aree di sosta o di manovra (pavimentazione permeabile costituita da basole di pietra locale a giunto aperto inerbito, viale sterrato in pietrisco); per le aree di pertinenza degli edifici sono in materiale naturale (chianche). Lo studio dei prospetti è stato fatto tenendo conto dell'orientamento degli edifici: il prospetto sud-est è infatti caratterizzato da ampie aperture, quelle del piano inferiore protette e ombreggiate nelle ore più calde da una pensilina che si allunga poi a proteggere anche l'area della piscina; il prospetto nord-ovest invece risulta più chiuso e compatto, così da resistere meglio ai venti invernali.

d) Specificazioni in ordine all'uso di essenze arboree autoctone con individuazione delle specifiche essenze

Si è partiti dall'analisi che l'area di intervento è un paesaggio fortemente degradato e abbandonato; l'obiettivo che ci si è posti e che peraltro, costituisce una prescrizione del P.P.T.R è la riqualificazione/rinaturalizzazione dei paesaggi degradati attraverso la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali e prevedendo la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico; tale operazione consiste nel recuperare e ripristinare le componenti del patrimonio botanico, floro-vegetazionale esistente (nell'assoluta non rimozione della vegetazione arborea e arbustiva preesistente), nell'implementare al fine di garantire una continuità naturalistica (gli indici previsti dagli strumenti urbanistici Da e Dar sono stati superati) ; l'inserimento di vegetazione arbustiva ed arborea sparsa, a macchiai e non lineare lungo la lama al fine di favorire la continuità della matrice vegetativa della lama; la collocazione a macchiai consente la creazione di coni visuali verso la lama (ulteriore prescrizione del P.P.T.R.). *per la individuazione delle essenze arboree si fa riferimento alla Tav. 5

CONTEGGIO E VERIFICA SUPERFICI STANDARDS DIVISI PER DESTINAZIONI D'USO**Art.3 del D.M. 1444/68**

“RAPPORTI MASSIMI, TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E GLI SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della legge n. 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con l'esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765): tali aree – in casi speciali - potranno essere attribuite su diversi livelli

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno). Per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc).

P.LLE ZONA 6 CA	Superficie territoriale	SUL Totale	Premialità edilizia sostenibile	SUL Residenziale massima	SUL PUE	Abitanti
NUOVE ARMONIE	4624,43	161,85	16,18	178,03	176,00	7
COMUNE DI MONOPOLI	708,00	24,78	2,48	27,26	27,26	1
TOTALE ZONA 6CA	5332,43	186,63	18,66	205,29	203,26	8

Art. 3 DEL D.M. 1444 DEL 02/04/1968	1) aree per istruzione	4,5 mq/ab x 8 ab =	36 mq
	2) aree per Att. Int. Comune	2,0 mq/ab x 8 ab =	16 mq
	3) aree a parco attrezzato	9,0 mq/ab x 8 ab =	72 mq
	4) aree a parcheggio	2,5 mq/ab x 8 ab =	20 mq

Art. 6/P DELLE NTA DEL PUG	5) parcheggio P2 residenziale	203,26 mq x 1/10	20,33 mq
-----------------------------------	-------------------------------	------------------	----------

TOTALE STANDARDS	1) + 2) + 3) + 4)	144 mq
TOTALE STANDARDS DI PROGETTO		144 mq
TOTALE PARCHEGGIO P2 DI PROGETTO		20,33 mq