

**COMUNE DI MONOPOLI**  
Provincia di Bari

P.U.E. denominato "AtA 1.2"  
compreso tra via Aldo Moro e  
Via Marina del Mondo

**COMMITTENZE**

Colucci Vitantonio

LIMM s.r.l.

lelso s.r.l.

Longo Consiglia  
Lapertosa Lorenza  
Brunetti Anna Domenica  
(anche in nome dei suoi figli Longo Antonio, Eleonora e Maria)

**PROGETTISTA**

Ing. Luigi Sorino

**COLLABORATORE**

Dr. Francesco Sorino

**ELABORATI DI TESTO**

relazione tecnica illustrativa

**Tavola**  
**5.1**

Data: maggio 2015

**studio tecnico Ing. Luigi SORINO**  
Via Ten. Vitti, 106 - Monopoli (BA) - tel. 0809306290  
studiotecnicosorino@gmail.com      lingsorino@tiscalinet.it

## P.U.E. - PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

per un'area compresa tra Via A. Moro e Via Marina del Mondo  
urbanisticamente classificata " *Contesti per attività di nuovo impianto* "

---

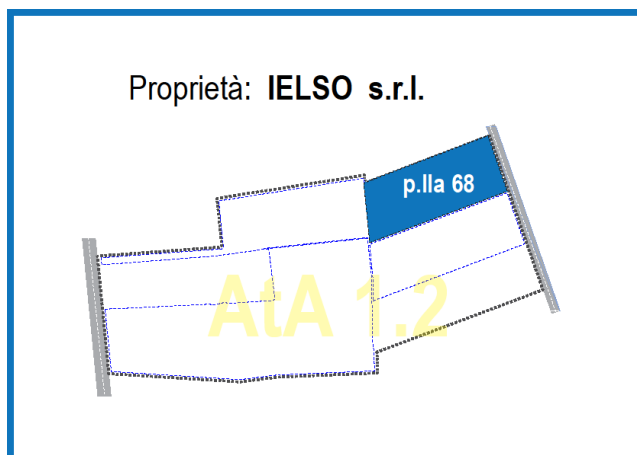
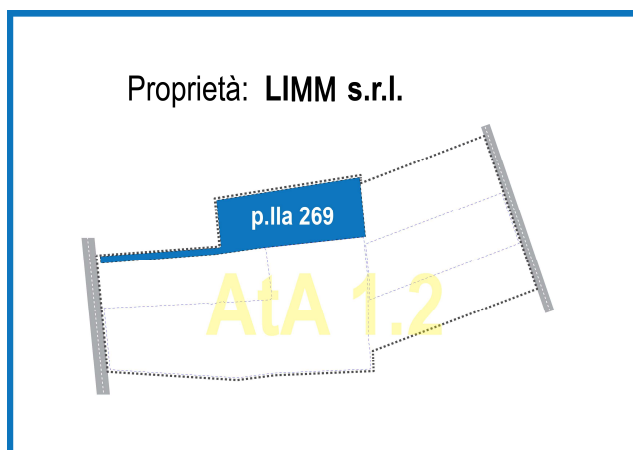
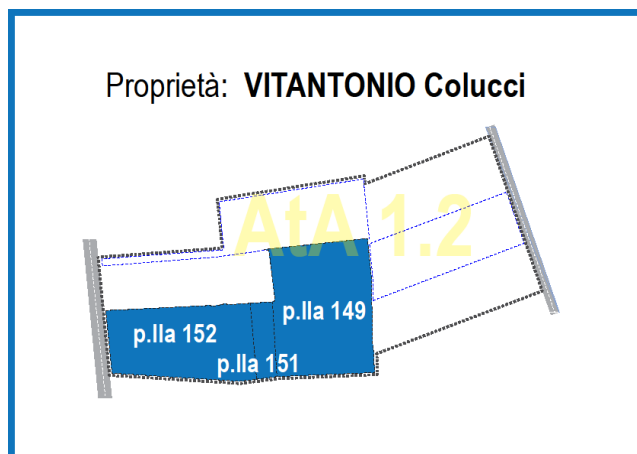
## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### A - DESCRIZIONE DELL'ASSETTO PROPRIETARIO E DEL COMPARTO

La presente relazione illustrativa dell'allegato PUE viene redatta dallo scrivente **Ing. Luigi Sorino**, con studio tecnico in Monopoli alla Via Ten. Vitti n° 106, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 3368, su incarico ricevuto dal Sig. **Colucci Vitantonio** e dalle società "**EDICOM s.r.l.**" e "**IELSO s.r.l.**", tramite i rispettivi legali rappresentanti.

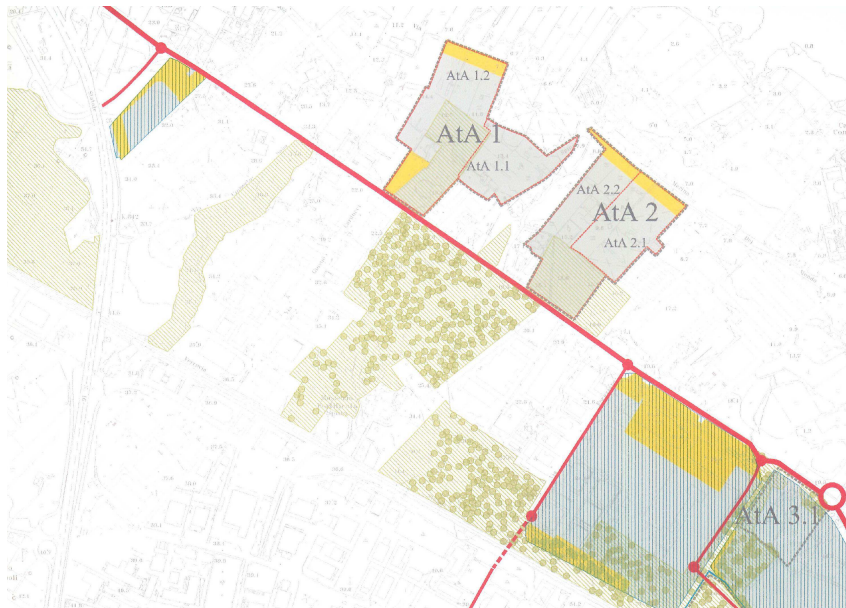
Alle ditte sopra menzionate sono intestate le seguenti particelle catastali:

|                           |                   |                              |    |               |
|---------------------------|-------------------|------------------------------|----|---------------|
| <b>Colucci Vitantonio</b> | foglio di mappa 3 | particella 152               | mq | 8.033         |
| <b>Colucci Vitantonio</b> | foglio di mappa 3 | particella 151               | mq | 1.314         |
| <b>Colucci Vitantonio</b> | foglio di mappa 3 | particella 149               | mq | 10.358        |
| <b>"LIMM s.r.l."</b>      | foglio di mappa 3 | particella 269               | mq | 7.020         |
| <b>"IELSO s.r.l."</b>     | foglio di mappa 3 | particella 68                | mq | 6.216         |
|                           |                   | Per un totale complessivo di | mq | <b>32.941</b> |



*fig. 1 - rappresentazione singola dei lotti*

Questi lotti sono inseriti in un ambito urbano identificato " AtA 1.2 " - cfr. Tav 6 del Piano dei Servizi - costituente una quota parte del " Contesto per attività di nuovo impianto " racchiuso tra Via A. Moro e Via Marina del Mondo, come indicato in fig. 1.



*fig. 2 - estratto dal P.D.S. del comparto " AtA 1.2 "*

Tale contesto, in realtà, comprende anche le particelle **25 - 26 - 39 - 150** (proprietà Lapertosa Lorenza), **69** (proprietà Longo Consiglia) e **70** (proprietà Brunetti - Longo) del foglio di mappa 3, le cui ditte intestatrici sono state contattate dallo scrivente progettista ed opportunamente informate circa la redazione del presente lavoro ma, trascorso un breve periodo di riflessione, hanno cortesemente declinato l'invito a sottoscrivere il PUE in quanto attualmente non interessati alla trasformazione dei propri lotti.

Pur tuttavia, lo scrivente ha operato alcune scelte progettuali riguardanti le particelle di costoro, che potrebbero essere riprese ed attuate dagli aventi titolo nei modi e nei tempi che vorranno, non costituendo oggi alcun obbligo per gli stessi, in ossequio alle loro volontà.

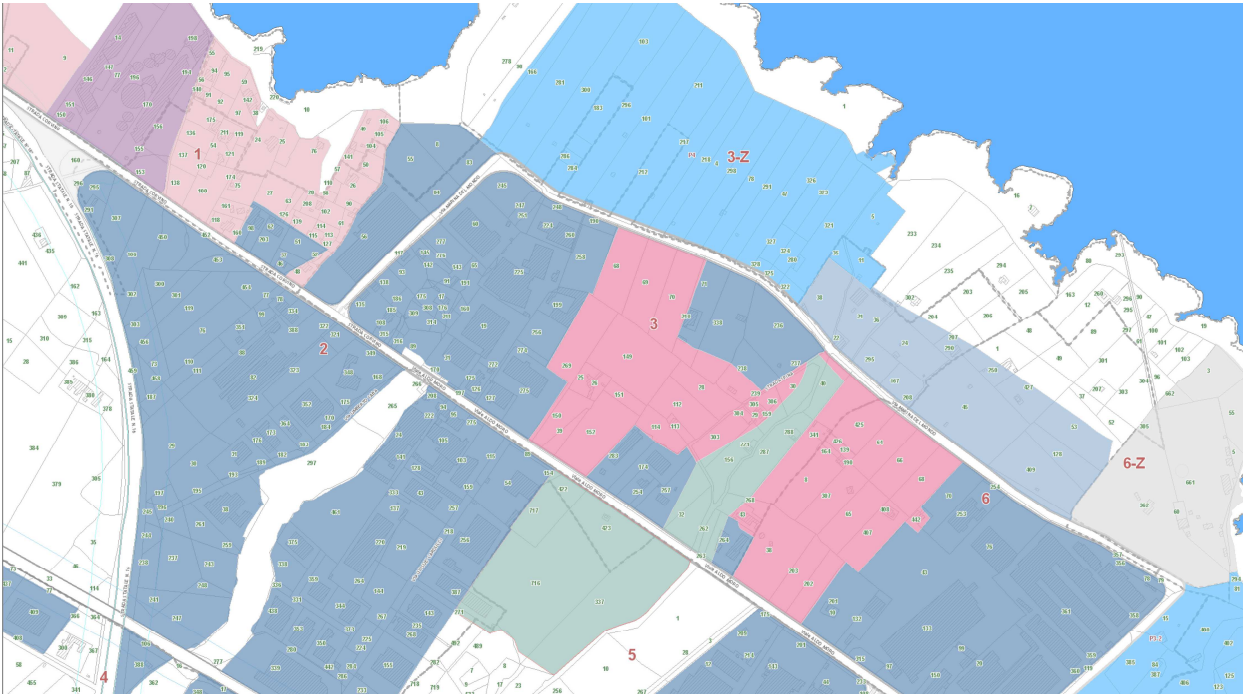


fig. 3 - estratto dal PUG/P

Si riporta, di seguito, l'identificazione e la consistenza catastale delle particelle di queste 2 proprietà inserite nel contesto di progetto ma non firmatarie del medesimo:

|                              |                   |                               |    |       |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|----|-------|
| <b>Lapertosa Lorenza</b>     | foglio di mappa 3 | particella 25 - 26 - 39 - 150 | mq | 6.434 |
| <b>Longo Consiglia</b>       | foglio di mappa 3 | particella 70                 | mq | 6.544 |
| <b>Brunetti Anna e figli</b> | foglio di mappa 3 | particella 69                 | mq | 6.320 |

Per un totale complessivo di mq **19.298**



fig. 4 - estratto catastale dell'area

Premesso che la proprietà Lapertosa Lorenza, anch'essa contattata, ha dichiarato il suo assoluto disinteresse a qualsiasi modifica dell'odierno stato di fatto consistente in un manufatto a destinazione abitativa con annesso terreno di pertinenza e relativa strada privata di accesso, si è ritenuto opportuno operare, per detto cespite e per gli altri 2 rispondenti alle particelle 69 e 70, un insieme di previsioni progettuali che possano valere in caso di successivo ravvedimento degli attuali proprietari, compatibili con le vigenti norme urbanistiche e con i diritti di ciascuno di loro.

In definitiva l'aspetto dimensionale del contesto in esame e l'assetto proprietario del medesimo sono riassunti nella tabella che segue, che dimostra la legittimità dell'intervento riveniente dal superamento del 51% delle proprietà proponenti:

|  | p.lle                     | ditte                        | Sup. Catastali<br>mq | Lotti                 | %<br>di PROPRIETA'<br>riferite al comparto | %<br>di PROPRIETA'<br>riferite al PUE |
|--|---------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------|--|---------------------------------------|
| Ditte aderenti e<br>firmatarie del PUE                     | 152                       | COLUCCI                      | 8 033                | 1/a                   | 15,4%                                      | 24,4%                                 |
|  | 151                       | COLUCCI                      | 1 314                | 1/b                   | 2,5%                                       | 4,0%                                  |
|  | 149                       | COLUCCI                      | 10 358               | 1/c                   | 19,8%                                      | 31,4%                                 |
|  | 269                       | LICO srl                     | 7 020                | 2                     | 13,4%                                      | 21,3%                                 |
|  | 68                        | IELSO                        | 6 216                | 3                     | 11,9%                                      | 18,9%                                 |
|  | St ( firmatari ) = mq     |                              | 32 941               |                       | 63,1%                                      | 100,0%                                |
| Ditte rientranti nel comparto<br>ma non firmatarie del PUE | 69                        | LONGO CONSIGLIA              | 6 320                | 4                     | 12,1%                                      |                                       |
|  | 70                        | BRUNETTI A.<br>LONGO E. - M. | 6 544                | 5                     | 12,5%                                      |                                       |
|  | 25                        | LAPERTOSA LORENZA            | 1 169                | 6                     | 12,3%                                      |                                       |
|  | 26                        | LAPERTOSA LORENZA            | 959                  |                       |  |                                       |
|  | 39                        | LAPERTOSA LORENZA            | 1 253                |                       |  |                                       |
|  | 150                       | LAPERTOSA LORENZA            | 3 053                |                       |  |                                       |
|  | St ( non firmatari ) = mq |                              | 19 298               |                       | 36,9%                                      |                                       |
|  | St ( comparto ) = mq      |                              | 52 239               | TOTALI<br>di Comparto | 100,0%                                     |                                       |

fig. 5 - assetto proprietario

## **B - DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO**

L'area di progetto è compresa in un ambito periferico nord della città caratterizzato da una progressiva diffusione di interventi produttivi prevalentemente di carattere commerciale, anche favoriti dalla primaria importanza dell'asse viario in uscita in direzione Bari.

Questa tendenza, ormai consolidatasi nell'ultimo decennio, è stata ancor più recepita e condivisa dal nuovo strumento urbanistico che ne ha confermato la destinazione per nuovi insediamenti produttivi, al netto delle presenze di invarianti strutturali ed infrastrutturali.

In questa ottica il PUG ha concesso alle iniziative private - attraverso i progetti PUE - la possibilità di avanzare una programmazione urbanistica integrata e condivisa che preveda un corretto assetto insediativo, funzionale ed infrastrutturale, anche in termini di dotazione di servizi correlati alle destinazioni attribuite.

L'area di progetto, in un contesto racchiusa dai due assi viari principali - Via A. Moro e Via Marina del Mondo - e dalle bretelle trasversali Viale A. Moro e Via Spina, rappresenta un vuoto urbanistico fra una serie di insediamenti tutti di carattere produttivi appartenenti a differenti categorie settoriali.

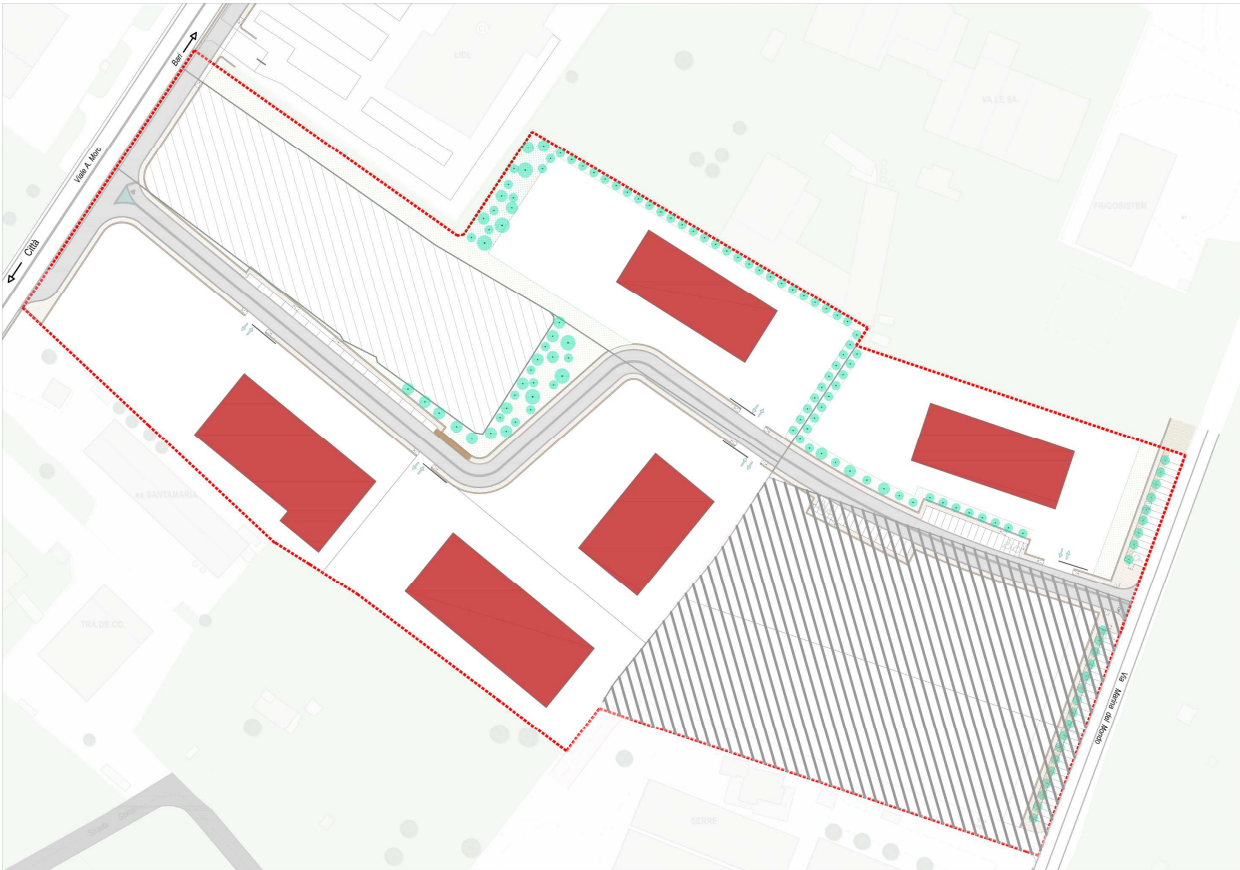
Quello che emerge a prima vista è la presenza certamente diffusa, seppure in posizioni spesso interne e marginali, di attività industriali; di insediamenti commerciali sempre a ridosso di Via A. Moro e di insediamenti a carattere agricolo a margine della sottostante Via Marina del Mondo.

Tutto questo risponde ad una condivisibile logica fortemente condizionata dal sistema infrastrutturale delimitante il contesto, secondo la quale è prioritario, per un insediamento di media o grande distribuzione alimentare disporsi su una viabilità principale, possibilmente con ottima visibilità ed una concreta possibilità di realizzare parcheggi adeguati; al contrario per una serra adibita alla produzione di prodotti agricoli necessiterà la vicinanza al mare ed un buon sistema di accessibilità piuttosto che una buona visibilità; infine ad un esercizio industriale e/o artigianale appare indispensabile il sistema viario, i servizi e le pertinenze private annesse.

Partendo da una visione complessiva di questo tipo ha preso forma l'allegato progetto PUE che, acquisendo il consenso di un soggetto privato (che prevede la cessione del lotto a margine di Via A.Moro ad una società commerciale, riservandosi la possibilità di effettuare successivi interventi produttivi nelle aree interne) e di due note realtà imprenditoriali operanti da anni sul territorio, ha proceduto alla redazione di un piano che prevede un nuovo insediamento commerciale sul fronte strada ed altri con destinazione d'uso da definire in progress, ma comunque di carattere produttivo.

Nulla si è previsto sulle particelle 69 e 70, i cui proprietari hanno inteso non aderire all'iniziativa, atteso che attualmente esse vengono utilizzate a fini agricoli, quindi non necessitanti di trasformazioni edilizie. Occorre comunque evidenziare che, a parere degli interessati, non si esclude la possibilità di una futura

adesione agli indirizzi progettuali del piano, motivo per cui lo scrivente si è limitato a prevedere - in maniera non vincolante - esclusivamente il completamento della dotazione di standards minimi richiesti dalle N.T.A. del vigente PUG.



*fig. 6 - stralcio di progetto con nuovi insediamenti produttivi*

### **C - OBIETTIVI, CONTENUTI E CRITERI DELL'INTERVENTO**

L'obiettivo prioritario del PUE è quello di attuare le previsioni generali del PUG, avvalendosi delle indicazioni del successivo Piano dei Servizi, per proporre una organica programmazione del comparto e dare la possibilità a tutti i soggetti proponenti - e perfino a coloro che momentaneamente non hanno sottoscritto il Piano - di realizzare gli interventi consentiti dal nuovo strumento urbanistico, nei modi e nei termini regolati dalle relative N.T.A.

Le parti di interesse comune del progetto dovranno essere realizzate con i criteri della perequazione urbanistica di cui all'art. 7 delle N.T.A., esplicitate nello specifico dalla Tabella - fig. 7 - di seguito riportata, nonché dagli impegni che saranno successivamente sanciti dalla sottoscrizione della Convenzione tra gli aventi titolo e la P.A.

| DATI DI PARTENZA                                   | Verifica N.T.A. del PUG/P   |               |                       |               | PROGETTO PUE : Calcolo SC ed Sf |                            |                            |   | PEREQUAZIONE |               |               |               |            |              |
|--|-----------------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|---|--------------|---------------|---------------|---------------|------------|--------------|
|  | particelle n.               | superfici mq  | Proprietà             | LOTTO n.      | S TERRITORIALE (di partenza)    | S STANDARD (RICHIESTA) 20% | S STANDARD (da PUE) 22,72% | SC superficie di compensazione da PUE (v. Tavola 4.3) | S FONDIARIA  | DARE          | AVERE         | SALDO         |            |              |
| Dite aderenti e firmatarie del PUE                 | 149                         | 10.368        | COLUCCI VITANTONIO    | 1/a           | 8.033                           | 1.907                      | 1.825                      | 2.093   | 1.064        | 913           | 4.070         | 15.835        | 407        | € 20.373,30  |
|  | 151                         | 1.314         |                       | 1/b           | 4.588                           | 912                        | 1.036                      |   |              |               |               |               |            |              |
|  | 152                         | 8.033         |                       | 1/c           | 7.114                           | 1.423                      | 1.616                      |   |              |               |               |               |            |              |
|  | 289                         | 7.020         | LICO srl              | 2             | 7.020                           | 1.404                      | 1.595                      | 703   | 903          |               | 1.606         | 5.414         | -11        | € -544,07    |
|  | 68                          | 6.216         | IELSO srl             | 3             | 6.216                           | 1.219                      | 1.412                      | 689   | 722          |               | 1.391         | 4.825         | 21         | € 1.071,49   |
|  |                             | <b>32.941</b> |                       |               | <b>32.941</b>                   | <b>6.588</b>               | <b>7.485</b>               |   |              |               | <b>7.067</b>  | <b>25.874</b> |            |              |
| Dite venute nel comparto ma non firmatarie del PUE | 69                          | 6.320         | LONGO CONSIGLIA       | 4             | 6.320                           | 1.284                      | 1.436                      | 977   | 622          |               | 1.599         | 4.721         | -163       | € -8.146,94  |
|  | 70                          | 6.544         | BRAUNETTI A. DOMENICA | 5             | 6.544                           | 1.309                      | 1.487                      | 1.230   | 689          |               | 1.998         | 4.846         | -411       | € -20.552,02 |
|  | 25                          | 1.169         | LAPERTOSA LORENZA     | 6             | 6.434                           | 1.297                      | 1.462                      | 645   | 661          | 1.305         | 5.128         | 158           | € 7.798,24 |              |
|  | 26                          | 999           |                       |               |                                 |                            |                            |   |              |               |               |               |            |              |
|  | 39                          | 1.253         |                       |               |                                 |                            |                            |   |              |               |               |               |            |              |
| 150  | 3.053                       |               |                       |               |                                 |                            |                            |   |              |               |               |               |            |              |
|  | <b>19.298</b>               |               |                       | <b>19.298</b> | <b>3.860</b>                    | <b>4.365</b>               |                            |   |              | <b>4.803</b>  | <b>14.495</b> |               |            |              |
|  | <b>TOTALI di Comparto :</b> |               |                       | <b>52.239</b> | <b>10.448</b>                   | <b>11.870</b>              |                            |   |              | <b>11.870</b> | <b>40.369</b> | <b>0</b>      | <b>585</b> | € -0,00      |

fig. 7 - tabella della perequazione urbanistica

In fase di progettazione PUE le maggiori attenzioni sono state prestate:

- alle problematiche di carattere ambientale legate alla presenza di un discreto numero di ulivi monumentali attraverso la redazione di apposita istanza indirizzata agli uffici della Regione Puglia; ad essa è stata affiancato anche uno Studio Preliminare Ambientale finalizzato alla verifica di assoggettabilità a VAS del PUE ( v. Tav. 5.8 );
- all'andamento planimetrico ed altimetrico del nuovo sistema viario, che ha dovuto modellarsi alla conformazione dei lotti ma anche alle notevoli differenze di quota incontrate nello sviluppo dello stesso;
- alla necessità di tutelare sia da punto di vista visivo che da quello acustico il cosiddetto lotto saturo adibito a residenza ma inserito fisicamente in un contesto produttivo; a tal fine il progetto prevede un anello verde su 3 lati che ben si inserisce in un quadro più complessivo delle aree contermini, potendo considerarsi anche una ideale connessione col parco olivetato che si estende dalla vicina Masseria Spina;

Altri aspetti specifici connessi ai singoli interventi programmati saranno affrontati e risolti nelle sedi opportune (progetti esecutivi).



fig. 8 - vista aerea dell'area di intervento

## **D - CARATTERISTICHE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE DEL SITO**

Il sito in argomento non presenta particolari specificità di carattere ambientale, fatta eccezione la presenza dei pochi ulivi monumentali sopra menzionati e dell'aspetto orografico, entrambi ampiamente considerati.

Stante la necessità di effettuare una apposita verifica di assoggettabilità a VAS del PUE ( recepita a livello nazionale dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n.152 – Testo Unico dell'Ambiente – così come modificato dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4 e dal D.Lgs. 29 giugno 2010, n.128 e regolamentata a livello regionale dalla Circolare dell'Assessorato all'Ecologia n.1/2008 ), è stata redatto uno Studio Preliminare Ambientale. Per tale motivo, ritenendo inutile soffermarsi qui su codesti aspetti, si rinvia alla lettura della Tav. 5.8.

## **E - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

La riqualificazione dell'area e l'attuazione delle previsioni programmatiche che si perseguono attraverso l'adozione del PUE implica anche un'analisi attenta delle infrastrutture esistenti ed una appropriata previsione di nuove infrastrutture.

Esse condizionano profondamente anche le scelte progettuali e le modalità d'uso del territorio.

Inoltre rappresentano una voce di costo significativa negli interventi, ma soprattutto condizionano e modificano profondamente la riuscita funzionale e ambientale degli stessi.

Pertanto, in sede di progettazione, un ulteriore prioritario impegno è stato rivolto al sistema infrastrutturale inteso come elemento capace di promuovere la trasformazione del contesto, non solo in termini di accessibilità ai nuovi interventi, ma anche di ricucitura con il tessuto già esistente, ( connessione diretta tra l'asse di uscita in direzione Bari rappresentato dalla Via A. Moro e la litoranea Via Marina del Mondo ).

Nello specifico le problematiche infrastrutturali hanno riguardato prevalentemente la viabilità, in quanto le altre tipologie di infrastrutture "a rete" non presentano particolari problematiche né sotto il profilo della fornitura dei servizi (acqua, telefono, elettricità ecc.) né sotto quello dell'impatto ambientale.

Per quanto riguarda la via Marina del Mondo il PUE si prevede che "a regime" la sede stradale attuale debba essere ampliata, realizzando i giusti allineamenti con i tratti che la precedono e la seguono. Ad avvenuto ampliamento l'attuale viabilità di Via Marina del Mondo ben si presterebbe per la realizzazione di piste ciclabili.



*fig. 9 - vista di Via Marina del Mondo*

#### **F - DOTAZIONE DI SERVIZI E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Come evidenziato nelle schede di controllo, la dotazione di spazi per servizi sia di tipo zonale (ossia di stretto interesse dei nuovi interventi), sia di livello comunale, risulta sovradimensionata rispetto agli standard minimi.

Oltre alle aree per parcheggi pubblici, che risultano superiori alla quantità minima prevista dal P.U.E, sono state individuate aree per servizi di interesse zonale e di interesse più generale a scala comunale (ampliamento di Via A. Moro e di Via Marina del Mondo).

#### ***Le aree a parcheggio***

Le aree limitrofe ai parcheggi saranno delimitate da cordoni in pietra bianca locale bocciardata, di sezione 12 x 25 cm, con interruzioni destinate alla formazione di rampe per portatori di handicap, realizzate secondo le normative nazionali in tema di superamento delle barriere architettoniche ed in particolare delle disposizioni della **legge del 9 gennaio 1989, n° 13** e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei **criteri di progettazione elencati nel D.M. n. 236 del 14/6/89**.

Gli stalli destinati a parcheggio delle autovetture avranno una pavimentazione di tipo permeabile, composta da elementi alveolari in cls riempiti da ghiaia rullata.

### ***Superamento barriere architettoniche***

Nella progettazione del P.U.E. si è tenuto conto di tutte le normative regionali e nazionali in tema di superamento delle barriere architettoniche ed in particolare delle disposizioni della **legge del 9 gennaio 1989, n° 13** e successive modifiche ed integrazioni, nonché dei **criteri di progettazione elencati nel D.M. n. 236 del 14/6/89**.

Negli spazi esterni pubblici e nei percorsi di accesso degli edifici sono stati previsti percorsi con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie o che assicurino loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi e dei servizi. I percorsi presentano sempre pendenze adeguate e un andamento semplice e regolare. I dislivelli elevati potranno essere superate da ascensori. Un congruo numero di parcheggi pubblici (> **del 5% previsto**) ha dimensioni idonee per le manovre dei portatori di handicap; tali spazi indicati nelle planimetrie di progetto sono stati previsti in zone particolarmente accessibili e opportunamente segnalati.

Il Tecnico Progettista

.....  
*Ing. Luigi SORINO*