

## **Art. 1 Trasformazioni del territorio**

Tutte le trasformazioni del territorio relativamente all'Ambito Urbano A12 del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Monopoli così come indicate negli elaborati del presente Piano Urbanistico Esecutivo devono rispettare le Norme Tecniche di Attuazione del citato PUG/S e PUG/P e di quanto ad integrazione di tali norme viene qui di seguito stabilito.

## **Art. 2 Definizioni, indici e parametri urbanistici**

Tutte le definizioni urbanistiche ed edilizie si riferiscono a quanto già contenuto nell'art. 3/P delle NTA del PUG.

Gli indici e i parametri urbanistici sono riferiti invece a quanto già precisato nell'art. 4/P delle NTA del PUG.

## **Art. 3 Norme generali stabilite nel PUG**

Obiettivi, modalità attuative, destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici sono definiti nell'art. 20/P delle NTA del PUG, con espresso riferimento ai “*Contesti urbani residenziali di nuovo impianto a media densità*”.

L'articolazione dei contenuti normativi viene dal PUG delineata nel modo che segue:

### 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

### 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

### 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

### 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

### Indici

- $E_t = 0,15 \text{ mq/mq}$
- $I_p = 50\%$
- $SC \text{ minima} = 50\% St$
- $Da = 1 \text{ albero}/100 \text{ mq}$ , DAr 1 arbusto ogni 50 mq
- $P = 3$

### Prescrizioni specifiche

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

### **Art. 4 Superficie utile lorda**

La *Superficie utile lorda (Sul)* è stata calcolata a partire dalla *Superficie territoriale (St)* definita nel PUG/P, ma con ulteriori verifiche di dettaglio.

Nel computo della *Superficie territoriale St* (che produce effettivamente *Sul*), in particolare, sono stati esclusi i lotti saturi privi di atto di asservimento, mentre sono state sottratte alle potenzialità edificatorie le SUL dei fabbricati con atto di asservimento o di cui è intenzione chiedere il cambio di destinazione d'uso successivamente all'approvazione del PUE.

Ai sensi dell'art. 7.07/P le aree destinate a viabilità dal PUG/P partecipano alla perequazione e l'edificabilità relativa è attribuita in misura del 50% agli ambiti che si fronteggiano

L'art. 9.18/S del Piano Urbanistico Generale prevede che tutte le invariante strutturali a prevalente valore paesistico-ambientale situate all'interno del perimetro dell'ambito urbano possono considerarsi, a fronte di un dimostrato interesse dell'Amministrazione Comunale connesso alla fruizione pubblica delle aree di compensazione ambientale a cedere, aree di origine di diritti edificatori di compensazione ambientale (anche ai sensi della L. 308 del 2004 e L.R. 3/2005 art.21) da trasferire nei contesti adiacenti di tipo "urbani residenziali di nuovo impianto" in misura di 0,03 mq/mq per le aree cedute gratuitamente al Comune ed attrezzate ad uso pubblico destinandole preferibilmente a verde pubblico. Pertanto si è prevista la

realizzazione di un Parco Urbano attrezzato da cedere al Comune la cui potenzialità edificatoria è stata sommata a quella dell'Ambito A12.

Dell'intera Sul così determinata, il 10% è stato destinato ad attività commerciali.

#### **Art. 5 Unità minima di intervento e di progettazione**

Nell'organizzazione funzionale e distributiva dell'assetto insediativo sono state individuate unità minime di intervento che corrispondono alle perimetrazioni che delimitano le aree pertinentziali di ciascun agglomerato edilizio previsto, costituito da aggregazioni di uno o più corpi di fabbrica.

Le unità minime di intervento sono oggetto di autonomo Permesso di Costruire e per esse è necessario che sia elaborato – contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire – un progetto della soluzione architettonica contenente tutte le indicazioni tecnico-grafiche necessarie ad esplicitare l'intervento edilizio in ogni parte.

Per ogni unità minima di intervento sono state definite le tipologie insediative, in termini di ingombri planovolumetrici, di unità immobiliari, di distanze minime necessarie, di allineamenti lungo le strade e soprattutto di Sul edificabile all'interno di ciascuna di esse. La Sul definita per ciascuna unità minima di intervento è un dato prescrittivo, mentre tutti gli altri parametri vanno intesi con margini di flessibilità, secondo quanto stabilito nel successivo art. 9.

#### **Art. 6 Bonus per edilizia sostenibile**

Nel calcolo della *Superficie utile lorda* totale si è ipotizzato un incremento percentuale pari al 10% previsto dalla Legge Regionale n.13 del 2008 "NORME PER L'ABITARE SOSTENIBILE" (parte 4.6 - Edilizia Sostenibile del Regolamento Edilizio) della *Sul* generata dalla *Superficie territoriale* (di cui all'art.5 delle presenti NTA), quale bonus concedibile nel caso di realizzazione di edilizia sostenibile, secondo i criteri progettuali di cui al vigente Regolamento Edilizio.

Gli standards urbanistici sono stati determinati tenendo conto del suddetto bonus che potrà essere sfruttato dai proponenti in fase di richiesta di rilascio del PdC senza che ciò determini una variante al Piano.

**Ai sensi del punto 5 dell'art. 4.6.5 del Regolamento Edilizio, le singole unità immobiliari oggetto di bonus sono autonome come riportato negli elaborati grafici.**

#### **Art. 7 Margini di flessibilità nella progettazione esecutiva**

I parametri dimensionali delle tipologie edilizie, ancorché rispondenti a soddisfare requisiti distributivi delle singole unità immobiliari e delle corrispondenti aggregazioni edilizie, vanno intese come indicazioni progettuali e pertanto sono suscettibili di parziali modifiche in sede di progettazione esecutiva.

Le variazioni devono essere contenute in modifiche planimetriche che non alterino le dimensioni dei corpi di fabbrica per più di 2,00 mt in lunghezza e/o larghezza. Saranno possibili tutte le modifiche planovolumetriche che non determinano incremento di SUL.

Debbono comunque essere mantenuti gli allineamenti stradali e devono essere rispettate le distanze dalle strade principali in misura minima di 7,50 mt e dalle strade secondarie in misura minima di 5,00 mt. Nel rispetto di tali condizioni possono essere proposte inoltre variazioni planimetriche nella disposizione degli edifici purché vengano ancora osservate le distanze minime fra gli edifici e dai confini dei lotti edificabili.

#### **Art. 8 Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento**

La densità edilizia, la sostanziale omogeneità altimetrica, il rapporto tra vuoti e pieni, la distanza fra i diversi corpi di fabbrica, gli allineamenti stradali, la linearità delle forme architettoniche, il rigore delle geometrie, le tonalità cromatiche – tenui e coerenti fra loro – delle facciate, sono tutti fattori che conferiscono una precisa connotazione formale all'organizzazione insediativa.

Considerato il posizionamento dei corpi di fabbrica, la loro caratterizzazione compositiva, e la sistemazione degli spazi liberi pertinenziali comprese le eventuali opere di recinzione e/o arredo urbano, dovrà essere necessariamente unitaria e quindi in grado di conferire anche attraverso la scelta di materiali, finiture dei vari elementi architettonici, e colorazioni, gli stessi connotati.

La progettazione, inoltre, nel rispetto di quanto su riportato, dovrà per essi disporre l'utilizzo del tutto simile di elementi e materiali in ordine a durabilità e manutenibilità; detti corpi di fabbrica dovranno essere altresì sempre risolti architettonicamente su tutti i fronti che a loro volta dovranno essere caratterizzati da unitarietà cromatica e di materiali.

Si prescrive pertanto:

- Preferibile utilizzo per le facciate di sistemi quali tinteggiatura, rivestimenti continui, con eventuali inserti in materiali naturali, facciate ventilate, di colore bianco calce o bianco puro;
- Adozione di scelte unitarie ed omogenee per quanto riguarda tutti gli elementi edilizi che contribuiscono alla composizione architettonica dei fronti, quali pluviali esterni, infissi esterni, chiusure dei vani finestra, parapetti e ringhiere

Con riferimento poi a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio del Comune di Monopoli si precisa che ogni scelta architettonica e formale perseguita per ogni corpo di fabbrica dovrà essere valutata relativamente all'inquinamento acustico, all'autonomia e risparmio energetico, al controllo degli agenti inquinanti, all'efficienza termica, al risparmio dell'acqua.

Si prescrive pertanto di dover perseguire per quanto possibile:

- Corretto orientamento degli ambienti abitabili delle residenze
- Ottimizzazione dell'involucro edilizio con particolare riferimento alla trasmittanza delle strutture verticali opache, delle coperture, dei serramenti, alla massa superficiale delle pareti esterne e al coefficiente di dispersione termica
- Scelta di materiali e tecniche costruttive orientate verso soluzioni di massima ecocompatibilità, sia con riferimento alle caratteristiche intrinseche dei prodotti e al loro ciclo di vita, sia alle loro prestazioni in termini di efficienza energetica, isolamento acustico e fonoassorbenza
- Utilizzo di sistemi schermanti, in particolare sulle facciate esposte ad ovest
- Introduzione di isole ecologiche all'interno di ogni lotto per migliorare gli effetti della raccolta differenziata e per ottimizzare le operazioni di raccolta e trasferimento

Il progetto degli edifici dovrà comprendere la definizione in dettaglio della sistemazione delle aree esterne. All'interno di ogni lotto si dovranno perseguire scelte omogenee e uniformi per quanto riguarda tutti gli elementi di illuminazione, arredi delle aree verdi, trattamento e finitura delle aree pavimentate che dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che favoriscano il massimo drenaggio naturale delle acque meteoriche, eventuali recinzioni, muri di contenimento e pavimentazioni delle rampe agli interrati, pavimentazioni degli spazi porticati.

## **Art. 9 Materiali, elementi di arredo urbano, misure di controllo della radiazione solare**

Per quanto attiene agli elementi di arredo urbano, tutti i materiali prescelti sono stati finalizzati alla massima integrazione con il contesto rurale circostante. A tal fine si prevede il ripristino e la ricostruzione (dove necessaria) dei muri di confine dei singoli lotti con pietre a secco.

I percorsi ciclo-pedonali lineari lungo le strade sono stati definiti con pavimentazione in porfido o cemento drenante; gli spazi pedonali contigui ai marciapiedi sono stati invece definiti con una pavimentazione in quadrotti di pietra naturale.

Tutte le aree a marciapiedi ed in genere tutte le aree ciclo-pedonali dovranno avere elementi caratterizzanti unitari (pavimentazioni, organi illuminanti, sedili ed ulteriori elementi di arredo urbano) in modo tale che si possa chiaramente percepire l'unitarietà delle soluzioni progettuali adottate. I dettagli progettuali sono evidenziati e descritti nei corrispondenti elaborati grafici.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico lungo le strade sono state previste con la posa in opera di pavimentazione a mattoncini autobloccanti e inserti di terreno con erbetta interposta. Particolare attenzione è stata posta inoltre sulla scelta e sulla predisposizione degli organi illuminanti.

Si conferma il rapporto minimo percentuale ammissibile tra superficie permeabile  $S_p$  e superficie fondiaria  $S_f$  pari al 50% ( $I_p$ ), ma i materiali utilizzabili devono avere elevata capacità termica, elevata remissività all'infrarosso, basso coefficiente di assorbimento, ed è indispensabile dar vita a superfici porose (es. ghiaia e terreno con vegetazione) così da garantire nelle aree aperte, che ricevono direttamente la radiazione solare diretta durante la giornata e non sono schermate durante la notte, di mantenere la più bassa temperatura possibile durante il giorno e raffrescarsi durante la notte.

Deve essere tenuto in conto l'utilizzo di aggetti, logge, e sistemi integrati con l'edificio che permettano di avere ombra sulle superfici circostanti, ed anche l'utilizzo di schermature integrate con le facciate degli edifici, progettate in base agli angoli di incidenza della radiazione solare nei periodi più critici.

## **Art. 10 Interventi su edifici esistenti**

### Obiettivi

- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

- Riqualificazione dello spazio pubblico
- Possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione

#### Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto

#### Modalità di intervento

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

#### 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

#### Prescrizioni specifiche

Gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di recupero, con aumento della Superficie utile lorda e con modifica della destinazione d'uso. La destinazione d'uso legittimamente in atto di un edificio è quella risultante dal relativo titolo abilitativo; in mancanza dello stesso vale la classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attribuita tramite autocertificazione.

Per gli interventi di ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti sono consentiti incrementi fino al 10% del volume ai sensi dell'art.12 della L.R. 13/2008.

Agli edifici esistenti, finché in costanza di vigore, è applicabile anche la L.R. 14/2009 e le successive modifiche ed integrazioni della stessa.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti che comporti un aumento del Carico urbanistico, cioè della quantità di parcheggi prevista per ciascuna destinazione d'uso, esso è subordinato unicamente al reperimento dei parcheggi pubblici e privati stabiliti dal PUG/P per la nuova destinazione, qualora all'interno della maglia non ne siano previsti a sufficienza; se il cambio di destinazione non interessa una superficie superiore ai 200 mq è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Per cambi di destinazione d'uso che interessino superfici superiori a 200 mq non è ammessa la monetizzazione.

### **Art. 11 Parcheggi**

I parcheggi sono suddivisi in parcheggi pubblici e parcheggi privati e la dotazione minima è rapportata al carico urbanistico dell'insediamento cui si fa riferimento (art. 6/P delle NTA del PUG).

Per l'Ambito Urbano A12 la dotazione minima dei parcheggi pubblici P2 (così definita nelle NTA del PUG) è stata ottenuta come somma di due aliquote, rispettivamente riferite alla destinazione residenziale e a quella commerciale. I parametri unitari utilizzati sono di 1 mq/10 mq Sul per la destinazione residenziale e di 5 mq/10 mq Sul per la destinazione commerciale (art. 6/P delle NTA del PUG). I parcheggi pubblici individuati dal PUE per l'Ambito Urbano A12 hanno una consistenza superiore alla dotazione minima richiesta.

La dotazione minima dei parcheggi privati P1 (così definita nelle NTA del PUG) è invece da reperire nelle parti interrato degli edifici o all'interno dei lotti unitari di intervento, sia che si tratti di edilizia privata, sia che si tratti di edilizia residenziale pubblica. Il parametro unitario da utilizzare in sede di progettazione esecutiva è di 3 mq/10 mq Sul per la Sul complessiva, comprensiva di destinazioni residenziali e commerciali (art. 6/P delle NTA del PUG).

La sistemazione delle aree a parcheggio, in particolare, dovrà essere realizzata con tecniche, materiali e modalità di esecuzione tali da assicurare una percentuale di permeabilità pari almeno al 50% della superficie destinata a parcheggio.

#### **Art. 12 Aree a verde. Essenze arboree ed arbustive**

Le aree a verde sono suddivise in aree a verde pubblico e aree a verde pertinenziale di edilizia privata e di edilizia residenziale pubblica.

Le aree a verde pubblico si localizzano a nord ed a Ovest dell'Ambito Urbano A12.

Le aree a verde pertinenziale di edilizia privata dovranno essere definite in sede di progettazione esecutiva nell'ambito delle unità minime di intervento previste. A tal fine dovranno essere utilizzate essenze arboree ed arbustive autoctone che si integrino con gli ulivi e i carrubi presenti in zona. Le essenze individuate nel PUE ripropongono certamente l'ulivo e il carrubo; in aggiunta e ad integrazione si propone l'impiego del leccio, del prunus e dell'olivastro, del mandorlo, del fico, del Quercus Ilex e del Fraxinus ornus.

Le cespugliature prevedono l'impiego di ginepro, lavanda, biancospino, Pistacia lentiscus, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, rosa canina, ed inoltre di lentisco, terebinto e cisto.

Si conferma l'utilizzo di essenze arboree e arbustive esclusivamente di tipo autoctono con i seguenti parametri:

- Densità arborea  $D_a = 1 \text{ albero} / 150 \text{ mq di superficie}$
- Densità arbustiva  $D_{ar} = 1 \text{ arbusto ogni } 100 \text{ mq di superficie}$



La messa a dimora di tali essenze dovrà essere tale da realizzare nuclei di verde con configurazione planimetrica organica e con soggetti arborei di altezza e di specie differenziata, evitando l'effetto filare e/o siepe regolare.

#### **Art. 13 Urbanizzazioni primarie**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria sono rappresentate e descritte con le loro caratteristiche costruttive e dimensionali nei relativi elaborati grafici progettuali.

Gli elaborati progettuali evidenziano in dettaglio i materiali per la pavimentazione della viabilità pubblica (strade, marciapiedi, percorsi pedonali), il tipo di cespugli e specie vegetali da inserire lungo le strade, il tipo e il modello degli apparecchi di illuminazione pubblica e gli altri elementi di arredo urbano.

#### **Art. 14 Standards urbanistici**

Gli standards urbanistici sono costituiti da tutte le aree per Verde e servizi pubblici e di uso pubblico e sono localizzati nelle Superfici di compensazione (art. 38/P delle NTA del PUG).

Per l'Ambito Urbano in oggetto è stata effettuata anche la verifica degli standards ai sensi del D.M. 1444/1968, computando le aree a verde pubblico e quelle destinate a parcheggi pubblici (Superfici di compensazione al netto delle strade e delle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica), le cui quantità risultano ampiamente maggiori di quelle minime richieste.

#### **Art. 15 Attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo**

I proprietari delle aree ricadenti nel PUE dovranno stipulare la convenzione con il Comune di Monopoli, obbligandosi alla cessione e/o monetizzazione delle aree necessarie agli standards e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a corrispondere i relativi oneri nelle misure fissate dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.