

Comune di Monopoli

Provincia di Bari

Piano Urbanistico Esecutivo

“Le Tre Grazie”

per intervento urbanistico preventivo art. 3.03 PUG/S con accorpamento di
n. 2 aree (NNE+SSW) soggette a contesti per servizi di nuovo impianto
(art. 27.06- 27.07-27.08 PUG/P)

ADOZIONE CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE n.72 del 29.05.2012 RECEPIMENTO PRESCRIZIONI

NORME URBANISTICO-EDILIZIE

L'edificazione delle aree denominate “area NNE” e “area SSW”, comprese nel Piano Urbanistico Esecutivo “Le Tre Grazie” è soggetta alle disposizioni delle vigenti Previsioni Strutturali e Previsioni Programmatiche del Piano Urbanistico Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 22 ottobre 2010, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, n.167 del 4 novembre 2010. In particolare, il PUE è stato redatto con riferimento all'art. 3.03 PUG/S, con accorpamento di n. 2 aree (NNE+SSW) soggette all'art. 22/S “*Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare*” e all'art. 27/P “*Contesti per servizi di nuovo impianto*”, punti 27.06 – 27.07 – 27.08. ed anche alle norme del vigente “Regolamento Edilizio” elaborato ai sensi della Legge Regionale n.3 del 9 marzo 2009 e a tutte le norme e disposizioni regionali e nazionali vigenti in materia e in quanto applicabili, oltre che alle disposizioni di seguito riportate.

MODALITA' D'INTERVENTO E UNITA' DI MINIMO INTERVENTO (U.M.I.)

Il PUE si compone di n. 2 lotti e n. 3 U.M.I. (Unità di Minimo Intervento).

Il Lotto 1 è costituito n. 2 Unità di Minimo Intervento, U.M.I.1 e U.M.I.2; il lotto 3 è costituito da una singola Unità di Minimo Intervento.

In ogni singola U.M.I. è possibile realizzare il complesso edilizio, ivi previsto, in totale autonomia mediante il rilascio del relativo Permesso di Costruire secondo le disposizioni del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

LOTTI

Il PUE come elaborato si compone dei seguenti n. 2 lotti:

- Lotto 1 "parte NNE" e Lotto 1 "parte SSW" con aventi titolo i comproprietari Aversa e i comproprietari Grattagliano
- Lotto 3 con avente titolo la società RFI S.P.A. e il Comune di Monopoli

ART.1

SUPERFICIE DI COMPENSAZIONE ARCHITETTONICA DEI CORPI DI FABBRICA

Per far sì che sia sempre possibile dar vita ad una molteplicità di studi ed approfondimenti sulla conformazione tipologica degli alloggi ed anche entro certi limiti della loro metratura, le sagome di ingombro dei corpi di fabbrica riportate nelle tavole di PUE rappresentano "sagome di massimo ingombro" cioè i perimetri dei corpi di fabbrica contengono al loro interno oltre che le tipologie previste e descritte, anche una sorta di fascia perimetrale di larghezza variabile sui singoli fronti che rappresenta la "superficie di compensazione architettonica" entro cui poter, in fase di progettazione definitiva, e nel rispetto delle distanze includere il disegno della SUL;

In ogni caso verso l'esterno e quindi all'interno delle sagome di ingombro, che appunto includono la "superficie di compensazione architettonica" comunque gli edifici dovranno avere profilatura riconducibili a parallelepipedi con facciate regolari, compatte ed unitarie.

ART.2

CARATTERISTICHE FORMALI E ARCHITETTONICHE DEI CORPI DI FABBRICA

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; questi inoltre dovranno anche essere il risultato di una attenta analisi finalizzata ad una immediata percezione della concreta integrazione nella trama dell'edificato circostante.

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, facciate ventilate, di colore bianco calce o bianco puro e mai grès porcellanato (o materiali compositi similari);
- 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, alla qualità urbana.

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 fonoassorbimento
- 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.3

MATERIALI ED ELEMENTI DI ARREDO URBANO, CONTROLLO DELLA RADIAZIONE SOLARE

Si conferma il rapporto minimo percentuale ammissibile tra superficie permeabile S_p e superficie fondiaria S_f pari al 20% (lp), ma i materiali utilizzabili devono avere elevata capacità termica, elevata emissività 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'uso di aggetti, logge, e sistemi integrati con l'edificio che permettano di avere ombra sulle superfici circostanti, ed anche l'uso di schermature integrate con le facciate degli edifici, progettate in base agli angoli di incidenza della radiazione solare nei periodi più critici.

ART.4

ESSENZE ARBOREE AUTOCTONE

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

- Densità arborea $D_a = 1$ albero / 200 mq di superficie fondiaria
- Densità arbustiva $D_{ar} = 1$ arbusto ogni 100 mq di superficie fondiaria

Gli elementi arborei autoctoni da preferire dovranno essere *Quercus Ilex* e *Fraxinus ornus* ed inoltre gli ulivi, il carrubo, il mandorlo e il fico; fra gli elementi arbustivi di tipo autoctono saranno invece da preferire il *Pistacia lentiscus*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, rosa canina, ed inoltre il lentisco, il terebinto e il cisto.

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.5

PARAMETRI URBANISTICI DEI LOTTI

ART.5.1.1

LOTTO I (NNE)

- Superficie fondiaria $S_f = \text{mq } 7.361,00$
- Superficie utile lorda $S_{ul} = \text{mq } 4.775,33$ di cui:
a destinazione residenziale $\text{mq } 3.303,26$
e a destinazione commerciale e/o terziaria $\text{mq } 1.472,07$
- Indice di fabbricabilità fondiaria $E_f = 0,648731151$
- Indice di permeabilità $I_p = 20\%$ pari a $\text{mq } 1.472,20$
- Densità arborea $D_a = 1$ albero / 200 mq pari a minimo n. 37 alberi
- Densità arbustiva $D_{ar} = 1$ arbusto ogni 100 mq pari a minimo n. 74 arbusti
- Altezza massima dei fabbricati $H_{max} = \text{m } 13,00$
- Numero dei Piani $P = 4$
- Distanza tra fabbricati prospicienti non inferiore a $10,00$ metri
- Distanza dai confini di proprietà non inferiore a $6,50$ metri
- Distanza dal filo stradale esistente o di progetto (il filo stradale include anche la larghezza del marciapiede pubblico che esiste già o che è previsto venga realizzato) non inferiore a $1,50$ metri
- Dotazione minima di parcheggio privato $P1$ e di parcheggio pubblico o di uso pubblico $P2$, già individuato nella SC, come da art. 6 PUG/P
- Dotazione minima di area da asservire a parcheggio privato come da Legge 24 marzo 1989, n. 122

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, FORMALI E ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI

- Oltre quanto prescritto nell'art. 2 Il progetto degli edifici dovrà altresì avere particolare cura nella ricerca e nella definizione di soluzioni architettoniche planoaltimetriche tali da consentire la

integrazione con la notevole pendenza est-ovest che caratterizza l'area: a tal proposito risulteranno quindi normalmente ammissibili elementi quali gradoni e/o aiuole inclinate, e/o rampe e/o scalinate e/o terrapieni etc. per riportare le altezze fuori terra e le parti emergenti dei piani interrati ad avere altezze compatibili e prescritte con le Norme Tecniche di Attuazione e di Regolamento Edilizio, e quindi con la superficie di detti piani interrati non rientrante nella Sul ammissibile.

ART.5.1.2

LOTTO I (SSW)

- Superficie fondiaria $S_f = \text{mq } 7.626,00$
- Superficie utile lorda $S_{ul} = \text{mq } 5.715,92$ di cui:
a destinazione residenziale $\text{mq } 4.190,49$
e a destinazione commerciale e/o terziaria $\text{mq } 1.525,43$
- Indice di fabbricabilità fondiaria $E_f = 0,749530553$
- Indice di permeabilità $I_p = 20\%$ pari a $\text{mq } 1.525,20$
- Densità arborea $D_a = 1$ albero / 200 mq pari a minimo n. 39 alberi
- Densità arbustiva $D_{ar} = 1$ arbusto ogni 100 mq pari a minimo n. 78 arbusti
- Altezza dei fabbricati $H = \text{m } 13,00$
- Numero dei Piani $P = 4$
- Distanza tra fabbricati prospicienti non inferiore a $10,00$ metri
- Distanza dai confini di proprietà non inferiore a $6,50$ metri
- Distanza minima da via vecchia Sant'Antonio $\text{m } 4,50$
- Distanza minima da via Gaspare Farulla $\text{m } 6,50$
- Distanza minima dal filo stradale della via in progetto quale opera di urbanizzazione primaria $\text{m } 2,50$ (il filo stradale include anche la larghezza del marciapiede pubblico che è previsto venga realizzato)
- Dotazione minima di parcheggio privato P_1 e di parcheggio pubblico o di uso pubblico P_2 , già individuato nella SC, come da art. 6 PUG/P
- Dotazione minima di area da asservire a parcheggio privato come da Legge 24 marzo 1989, n. 122

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, FORMALI E ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI

- Oltre quanto prescritto nell'art. 2 il progetto degli edifici dovrà altresì avere particolare cura nella ricerca e nella definizione di soluzioni dell'involucro edilizio tali da consentire un'elevata mitigazione dell'impatto acustico causato dalla vicinanza alla rete ferroviaria

ART.5.2

LOTTO 3

- Superficie fondiaria $S_f = \text{mq } 456,00$
- Superficie utile lorda $S_{ul} = \text{mq } 319,90$ di cui:

a destinazione residenziale $\text{mq } 228,50$

e a destinazione commerciale e/o terziaria $\text{mq } 91,40$

- Indice di fabbricabilità fondiaria $E_f = 0,701535088$
- Indice di permeabilità $I_p = 20\%$ pari a $91,20 \text{ mq}$
- Densità arborea $D_a = 1 \text{ albero} / 200 \text{ mq}$ pari a minimo n. 3 alberi
- Densità arbustiva $D_{ar} = 1 \text{ arbusto ogni } 100 \text{ mq}$ pari a minimo n. 5 arbusti
- Altezza dei fabbricati $H = \text{m } 13,00$
- Numero dei Piani $P = 4$
- Distanza dai confini di proprietà con il lotto 1 (SSW) non inferiore a $6,50 \text{ metri}$
- Distanza dal confine con la SC non inferiore a $5,00 \text{ metri}$
- Distanza da via Gaspare Farulla: a confine sul filo stradale (il filo stradale include anche la larghezza del marciapiede pubblico che esiste già o che è previsto venga realizzato)
- Dotazione minima di parcheggio privato P_1 e di parcheggio pubblico o di uso pubblico P_2 , già individuato nella SC, come da art. 6 PUG/P
- Dotazione minima di area da asservire a parcheggio privato come da Legge 24 marzo 1989, n. 122

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, FORMALI E ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI

- Oltre quanto prescritto nell'art. 2 Il progetto degli edifici dovrà altresì avere particolare cura nella ricerca e nella definizione di soluzioni dell'involucro edilizio tali da consentire un'elevata mitigazione dell'impatto acustico causato dalla vicinanza alla rete ferroviaria

Il tecnico