

DIRITTI DI SEGRETERIA

€ _____

Versati il _____

ric. n. _____

prot. n. 026163

data 7 GIU 2011



COMUNE DI MONOPOLI

Provincia di Bari

Carta semplice

Area Organizzativa Tecnica 4
Edilizia Privata - Urbanistica - Ambiente

Il Dirigente

Vista la domanda presentata in data 27/05/2011 da AREA ORGANIZZATIVA III assegnata al protocollo comunale n. 24570 del 27/05/2011 con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dall'articolo 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, relativamente all'area ubicata in agro di questo Comune e riportata in catasto terreni al:

- Foglio di mappa n.19, ptc n.616
- Foglio di mappa n.19, ptc n.617

Visto il Piano Urbanistico Generale approvato con delibera di C.C. n. 68 del 22.10.2010 e pubblicato sul B.U.R.P. n.167 del 04.11.2010;

Viste le norme di tutela paesistico-storico-ambientale (D.Lgs.n.42/04, P.U.T.T./p, S.I.C., P.A.I. ecc.);

CERTIFICA

Che l'area sopra distinta, ha destinazione urbanistica di seguito indicata:

- Foglio di mappa n.19, ptc n.616
 - P.U.G./S: CONTESTI URBANI ESISTENTI CONSOLIDATI E DA CONSOLIDARE MANUTENERE E QUALIFICARE [Art. 22/S] (IN PARTE).
 - P.U.G./P: CONTESTI URBANI ESISTENTI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITA' [Art. 11/P bis] (IN PARTE).
- Foglio di mappa n.19, ptc n.617
 - P.U.G./S: CONTESTI URBANI ESISTENTI CONSOLIDATI E DA CONSOLIDARE MANUTENERE E QUALIFICARE [Art. 22/S] (IN PARTE).
 - P.U.G./P: CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER SERVIZI DI NUOVO IMPIANTO [Art. 27/P] (IN PARTE).

Si rilascia il presente certificato, a richiesta di parte, anche per uso di cui al citato art. 30 del D.P.R. n. 380/01.

Monopoli, li 1/6/2011

(R.P. Geom. Maria Veneziani)



Il Dirigente
(Ing. Anacleto D'ONGHIA)

Art. 27/P
Contesti per servizi di nuovo impianto

27.01 Obiettivi

- Acquisizione delle aree di dimensione significativa e relative all'Ambito urbano, così come definito dal DPP, già destinate a servizi pubblici dal "PRG Piccinato" e preordinate all'esproprio, per le quali tuttavia risultano decaduti i vincoli espropriativi

- Sono escluse da questi Contesti le aree che, per dimensione e localizzazione e presenza di edificato privato preesistente legittimamente realizzato e/o legittimato, non rivestono un reale interesse pubblico, le aree vincolate ad inedificabilità assoluta da vincoli ricognitivi (Invarianti strutturali)

27.02 Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto per superfici di contesto per servizi di nuovo impianto di ampiezza fino a 5.000 mq, intervento edilizio indiretto per superfici interessate di ampiezza superiore ai 5.000 mq, promosso dai proprietari della maggioranza assoluta della St interessata, ovvero dal Comune sulla base di specifiche e motivate necessità pubbliche.

- L'attuazione avverrà sulla base di una convenzione che contenga e preveda:

- il frazionamento dell'area interessata a cura e spese dei proprietari

- la contestuale cessione al Comune delle aree di competenza pubblica

- il progetto planovolumetrico della sistemazione complessiva dell'area

- il progetto esecutivo dell'opera pubblica di cui alle Prescrizioni specifiche 3.

- Previa diffida dei proprietari non aderenti, i proprietari di maggioranza riuniti in Consorzio possono acquisire, come previsto dalla legge 166/2002, la disponibilità di tutte le aree promuovendo la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti e provvedere all'attuazione dell'intervento.

- In caso di inerzia della maggioranza dei proprietari, sempre computata in base al valore catastale degli immobili, il Comune può sostituirsi all'iniziativa privata, in base alle norme di legge vigenti, nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi; in tal caso, il Comune procederà conformemente alle disposizioni previste al precedente Art. 7 comma 6 delle NTAP.

27.03 Destinazioni d'uso (per le aree di proprietà privata)

- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2

- Funzioni terziarie: U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7

- Funzioni turistiche U5/1

- Funzioni per attività U4/1, U4/2, opzionali per le aree inserite nei Contesti di cui agli Art. 14 e 23 delle NTAP.

27.03 bis Destinazioni d'uso pubbliche

- Servizi a standard di quartiere: scuole dell'obbligo, attrezzature civili e religiose, verde pubblico e attrezzato, parcheggi pubblici per autoveicoli, autolinee ecc

- Servizi a standard urbani: scuole superiori, ospedale e attrezzature sanitarie

27.04 Indici (attuazione degli interventi per superfici interessate di ampiezza fino a 5.000 mq)

- Ef = 0,10 mq/mq

- Ip = 20%

- SC minima = 70% St

- Da = 1 albero/200 mq, DAr 1 arbusto ogni 100 mq

- H = 13 m

- P = 4 per gli eventuali edifici residenziali

27.04bis Indici (attuazione degli interventi per superfici interessate di ampiezza superiore a 5.000 mq)

- Et = 0,10 mq/mq

- Ip = 20%

- SC minima = 70% St

- Da = 1 albero/200 mq, DAr 1 arbusto ogni 100 mq

- H = 13 m

- P = 4 per gli eventuali edifici residenziali

27.04 ter Indici

La superficie fondiaria su cui applicare gli indici Ef ed Et si intendono calcolati prima della cessione compensativa, ossia sulla superficie totale destinata a Contesti Territoriali per servizi di nuovo impianto

27.05 Prescrizioni specifiche 1 (edifici preesistenti)

- Per le aree su cui insistono edifici preesistenti legittimi, gli stessi possono essere mantenuti (se ricadenti nella parte privata) e la Sul da essi sviluppata è aggiuntiva a quella assegnata; ovvero tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti con la stessa Sul, aggiuntiva a quella assegnata.

- Le destinazioni d'uso degli edifici preesistenti possono essere mantenute.

- Se per inderogabili e motivate necessità pubbliche, si renda necessario acquisire porzioni di aree su cui insistono edifici preesistenti, alla proprietà viene assegnata una Sul aggiuntiva pari al 200% di quella preesistente.

- Qualora la Sul degli edifici preesistenti sia compresa tra il 50% e il 100% della Sul complessiva che si può conseguire applicando Ef, la superficie SC non potrà essere inferiore al 65% della St; qualora invece la Sul degli edifici preesistenti sia superiore al dato precedente, la superficie SC non potrà essere inferiore al 50% della St, previa verifica del rispetto delle quantità di superfici destinate a standard residue previste dal D.M.

1444/1968.

27.06 Prescrizioni specifiche 2 (accorpamenti di aree)

- Qualora i proprietari di due o più aree intendano accorpare l'edificabilità privata loro assegnata e realizzarla in un unico lotto, la superficie SC non potrà comunque essere inferiore al 70% della somma delle St delle singole aree.

- In questo caso viene tuttavia riconosciuto ai proprietari un incremento dell'edificabilità pari al 50%, con un indice Ef pari quindi a 0,15 mq/mq.

27.07 Prescrizioni specifiche 3 (realizzazione di opere pubbliche)

- L'edificabilità di base può essere incrementata se i proprietari dell'area si impegnano a realizzare opere pubbliche giudicate preventivamente utili dalla Giunta Comunale, che interessino aree che siano nella disponibilità del Comune ed inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche; l'impegno a realizzare opere pubbliche potrà essere soddisfatto anche mediante l'esecuzione di interventi ex novo su aree di proprietà comunale e/o rivenienti da SC ubicati in altri siti oppure di interventi di recupero e ristrutturazione di immobili di proprietà comunale purchè di valore equivalente.

L'incremento potrà essere compreso tra il 50% e il 200% dell'edificabilità di base, purchè l'opera pubblica realizzata abbia un valore non inferiore al 30% del valore dell'incremento di Sul concesso.

Tale valore si calcola con riferimento al costo di costruzione di un edificio residenziale in base alle tabelle parametriche regionali.

Il fabbisogno energetico degli edifici realizzati, calcolato in base al D.Lgs. 192/2005 e agli eventuali indirizzi del Piano Energetico Ambientale Regionale, deve essere soddisfatto per almeno il 30% del totale attraverso fonti energetiche rinnovabili; questa premialità è cumulabile con quelle previste nelle precedenti Prescrizioni specifiche.

- Qualora l'incremento concesso sia compreso tra il 50% e il 100%, la superficie SC non potrà essere inferiore al 65% della St; qualora invece l'incremento concesso sia compreso tra il 100,1% e il 200%, la superficie SC non potrà essere inferiore al 50% della St, previa verifica del rispetto delle quantità di superfici destinate a standard residue previste dal D.M. 1444/1968.

- Questa premialità è subordinata all'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto di massima dell'opera pubblica; la stessa potrà essere realizzata solo dopo la sottoscrizione di una specifica convenzione cui sarà allegato il progetto esecutivo, redatto a cura e spese della parte privata e approvato dall'Amministrazione Comunale.

- E' possibile procedere alla monetizzazione della volumetria pubblica, qualora la superficie del contesto territoriale per servizi di nuovo impianto risulti uguale o inferiore a 1000 mq".

27.08 Prescrizioni specifiche 4

- Le premialità conseguite con le Prescrizioni specifiche 2 e 3, singolarmente o cumulativamente, possono essere utilizzate per realizzare edilizia residenziale privata.

27.09 Prescrizioni specifiche 5

- Il Contesto per servizi di nuovo impianto contrassegnato da una "stella" nell'elaborato PUG/P 1 - Urbano, è disciplinato dalle stesse norme previste dal presente articolo, con l'obbligo di cedere all'interno della SC minima = 70% St, il manufatto esistente sottoposto a vincolo e di chiedere il parere della Soprintendenza competente per l'ottenimento del permesso di costruire. Nel caso in cui la superficie utile lorda ottenibile non è utilizzabile in tutto o in parte sul restante 30% della St, tale superficie utile lorda può essere trasferita in una delle aree pubbliche ottenuta per compensazione in un altro analogo contesto per servizi di nuovo impianto individuato dal PUG/P nell'ambito urbano, previa verifica della tenuta degli standard di quartiere.

27.10 Prescrizioni specifiche 6

- I Contesti per servizi di nuovo impianto contrassegnati da una "stella vuota" nell'elaborato PUG/P 1 - Urbano sono disciplinati dalle stesse norme previste dal presente articolo, con l'obbligo di cedere la SC minima = 70% St a confine con il bene di valore storico-architettonico ad essi adiacente (Giardino Galderisi e Masseria Spina).

Art. 11/P bis del P.U.G./P

Art. 11/P bis

Contesti urbani consolidati a media densità

11.01 bis Obiettivi

- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

- Riqualificazione dello spazio pubblico

- Possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sui lotti liberi presenti nel tessuto

11.02 bis Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto

11.03 bis Modalità di intervento

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova edificazione

11.04 bis Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/1, U1/2

- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2

- Funzioni terziarie: U3/1, U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7, U3/9

- Funzioni per attività: U4/1, U4/3

- Funzioni turistiche U5/1

11.05 bis Indici

- Ef = 1 mq/mq per gli interventi RE2, AMP, NE

- Sul massima = Sul esistente per gli interventi DR se superiore a quella ottenibile dall'applicazione di Ef

- P = pari al numero medio dei piani degli edifici circostanti e comunque non superiori a 5

11.06 bis Prescrizioni specifiche

Per tali contesti, ad esclusione di edifici realizzati per effetto di Piani attuativi del PRG Piccinato, è consentita, per gli edifici legittimamente realizzati, indipendentemente dall'Ef, la sopraelevazione di un solo piano fino ad un massimo di tre piani, purché non si superi l'altezza massima degli edifici che compongono l'isolato.

Art. 22/S del P.U.G./S

Art. 22/S

Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare

22.01 Riguardano le parti di città esistente edificate con continuità, che presentano un sufficiente livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere radicali interventi di riqualificazione urbana, ma, in generale, interventi di "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, oltre che un sostanziale adeguamento della disponibilità di aree per attrezzature e servizi pubblici. Comprendono inoltre, aree già interessate da fenomeni di insediamento diffuso di carattere periurbano nei pressi della città esistente che necessitano di essere consolidati e qualificati.

22.02 Gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e della Nuova costruzione, con esclusione degli Interventi di Trasformazione urbanistica.

22.02bis: "A tutela della previsione complessiva degli standards urbanistici per le aree destinate dal PUG/P a "Contesti per servizi di nuovo impianto", ogni modifica dei rapporti percentuali tra aree destinate a servizi e aree destinate ad altre funzioni, come disciplinati dall'art. 27/P costituisce variazione alle previsioni strutturali del PUG"

22.03 Le superfici delle strade esistenti, già di proprietà pubblica o private ad uso pubblico, poste all'interno dei contesti consolidati, non producono alcun diritto edificatorio o di trasformazione territoriale.

22.04 In tali contesti è consentito il recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati conformemente alla L.R. 33 del 2007 ed alla Circolare dell'Assessorato all' Assetto del Territorio n. 1 del 2009 approvata con D.G.R. n.324 del 2009.

22.05 In tali contesti, per il periodo di validità della L.R.14/2009, è possibile scegliere se usufruire delle misure previste da detta L.R. oppure da quelle previste dalle norme del PUG relativamente agli ampliamenti. I due tipi di intervento non sono cumulabili e l'utilizzo della prima opzione esclude la possibilità di poter usufruire in futuro della seconda.

22.06 Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, ad esclusione dei Contesti per servizi di nuovo impianto individuati nel PUG/P e delle Invarianti strutturali a prevalente valore storico-culturale, sono consentiti incrementi fino al 10% del volume ai sensi dell'art.12 della L.R. 13/2008.