

COMUNE DI MONOPOLI

PROVINCIA DI BARI

RECUPERO IDROGEOLOGICO DEI SOTTOPASSI FERROVIARI

- PROGETTO ESECUTIVO - 1° stralcio
Sistemazione via Arenazza



PROGETTAZIONE:

Studio Romanazzi - Boscia e Associati S.r.l.

Prof. Ing. Eligio ROMANAZZI (Direttore Tecnico)

Dott. Ing. Giovanni F. BOSCIA (Direttore Tecnico)

Dott. Ing. Sebanino GIOTTA

Dott. Ing. Fabio PACCAPELO

IL R.U.P.:

Geom. Marino MUOLO

**Stralcio delle N.T.A. del P.U.G. riguardanti la zona in cui
ricadono i manufatti**

ALLEGATO

A.6

AGG.

00 Elaborazione progetto esecutivo 1° stralcio
01 Integrazioni richieste con nota R.F.I. n.13/0000122 del 11/01/2013
02 Rielaborazione a seguito di richiesta FF.S 18/06/2015
03 Emesso per consegna finale

DATA

Maggio 2012
Febbraio 2013
Giugno 2015
Novembre 2015

SCALA

Le opere in oggetto ricadono in “Contesti urbani consolidati a media densità” (PARTE III Previsioni Programmatiche, Titolo II Contesti territoriali, Capo I Contesti territoriali esistenti, art. 11/P bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG in vigore nel Comune di Monopoli).

Di seguito si riporta uno stralcio delle N.T.A. del PUG riguardanti il contesto in esame.

PARTE II PREVISIONI STRUTTURALI

Titolo I Generalità

Capo II Criteri generali relativi agli interventi

Art. 4/S

Categorie d'intervento edilizio - urbanistico

- 4.01 Le categorie d'intervento edilizio - urbanistico, articolate nelle classi Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazione urbanistica, sono le seguenti:
- Recupero edilizio:
 - a) *Manutenzione ordinaria*
 - b) *Manutenzione straordinaria*
 - c) *Restauro e risanamento conservativo*
 - d) *Ristrutturazione edilizia*
 - e) *Demolizione senza ricostruzione*
 - Nuova costruzione:
 - a) *Demolizione e ricostruzione*
 - b) *Ampliamento*
 - c) *Nuova edificazione*
 - Trasformazione urbanistica:
 - a) *Ristrutturazione urbanistica.*
- 4.02 Sono interventi di Manutenzione ordinaria (MO), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/01, gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- 4.03 Sono interventi di Manutenzione straordinaria (MS), ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/01, gli interventi edilizi di rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché quelli finalizzati a realizzare e integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, senza modifiche dei volumi e delle superfici esistenti, nonché delle destinazioni d'uso.
- 4.04 Sono interventi di Restauro e risanamento conservativo (RC), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera c) del DPR 380/01, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dello stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio stesso. Per gli interventi sui beni culturali di cui al Titolo I del D.Lgs. 42/04, si applica la definizione di Restauro di cui all'articolo 34 dello stesso provvedimento.
- 4.05 Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01, gli interventi edilizi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali

interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. In relazione alla possibilità di variazione della Superficie utile lorda Sul si distinguono tre sottocategorie di RE:

- *Ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul* (RE1)
- *Ristrutturazione edilizia con aumento di Sul* (RE2)
- *Demolizione e ricostruzione senza variazione di Sul, sagoma e area di sedime* (RE3).

4.06 Sono interventi di Demolizione senza ricostruzione (D) gli interventi edilizi finalizzati alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico.

4.07 Sono interventi di Nuova costruzione (NC), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/01, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volta alla costruzione di singoli edifici o di insiemi degli stessi. Comprendono le seguenti categorie d'intervento:

- DR *Demolizione e ricostruzione* di edifici, esclusa la categoria RE3
- AMP *Ampliamento* di un edificio all'esterno della sagoma esistente o in altezza; comprendono anche la realizzazione di superfici pertinenziali
- NE *Nuova edificazione* di edifici su aree libere, non rientrante nelle precedenti categorie.

4.08 Sono interventi di Trasformazione urbanistica (TU), ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera f) del DPR 380/01, gli interventi di sostituzione del tessuto urbano preesistente con un tessuto urbano di nuovo impianto. Sono inoltre interventi di Trasformazione urbanistica gli interventi di nuova edificazione su aree non edificate da urbanizzare.

PARTE III PREVISIONI PROGRAMMATICHE

Titolo I Generalità

Capo II Definizioni ed indici

Art. 3/P

Definizioni urbanistiche ed edilizie

- 3.01 Superficie territoriale St: misura in mq la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento urbanistico preventivo; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale.
- 3.02 Superficie fondiaria Sf: misura in mq la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto; essa comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
- 3.03 Superficie coperta Sc: misura in mq la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato.
- 3.04 Superficie di Compensazione SC: misura in mq la superficie della cessione obbligatoria negli ambiti nei quali si applica la perequazione urbanistica disciplinata dai relativi PUE; in tale superficie possono essere realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria e interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).
- 3.05 Superficie permeabile Sp: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterro non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della legge 122/89.
- 3.06 Superficie utile lorda Sul: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici. Dal computo della Sul sono esclusi:
- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atrii relativi ad edifici pluriappartamento
 - la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio. Il vano tecnico va appositamente rappresentato in un progetto di dettaglio (costruttivo) degli impianti, che rappresenti gli effettivi ingombri delle apparecchiature e giustificati, di conseguenza, le dimensioni dello stesso vano tecnico.
 - gli spazi non interamente chiusi anche se coperti (quindi con almeno il 50% del perimetro aperto), quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 40% della Sul complessiva
 - la superficie dei soppalchi, quando non superino il 40% della Sul del locale sottopalcato
 - le superfici dei locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,80, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi. Tale superficie interrata non contribuisce al computo della Sul fino ad un limite massimo pari alla Sc.
- 3.07 Numero dei piani P: il numero di tutti i piani, compreso il piano terra, che contribuiscono a determinare la Sul; nelle presenti NTA, questa grandezza viene utilizzata per gli edifici residenziali di nuova edificazione.
- 3.08 Altezza dei fabbricati H: l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media interna di m 1,50. In caso di altezza media interna superiore a m 1,50, l'altezza del fabbricato è misurata

comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde:

- alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale
- alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso.

3.09 Le distanze tra fabbricati, tra fabbricati e confini di proprietà e tra fabbricati e strade sono disciplinate dalle norme di cui al DM 1444/68. A tale scopo, le zone C sono equiparabili ai Contesti della Trasformazione del presente PUG, la zona A ai Contesti urbani consolidati da tutelare del Centro Antico, la zona B a tutte le altre tipologie di Contesti territoriali urbani esistenti consolidati ed a consolidare, mantenere e qualificare. Il Regolamento Edilizio Comunale potrà integrare e/o modificare il presente articolo ai sensi della L.R. 3/2009, per quanto di competenza.

Art. 4/P

Indici e parametri

- 4.01 Indice di edificabilità territoriale Et: rappresenta la Superficie utile lorda Sulmassima realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale St.
- 4.02 Indice di edificabilità fondiaria Ef: rappresenta la Superficie utile lorda Sulmassima realizzabile per ogni mq di Superficie fondiaria Sf.
- 4.03 Indice di permeabilità Ip: esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile Sp e Superficie fondiaria Sf.
- 4.04 Indice di copertura Ic: esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta Sc e Superficie fondiaria Sf di pertinenza dell'edificio.
- 4.05 Carico urbanistico Cu: esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso; esso è classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.
- 4.06 Densità arborea e arbustiva DA e DAR: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora in ogni intervento; nel calcolo di DA e DAR sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti già esistenti.
- 4.07 Qualora un'area su cui insistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del presente PUG/P allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la Superficie utile lorda Sul degli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita (area di pertinenza) non deve superare gli indici di edificabilità territoriale che competono alla zona oggetto dell'intervento in base alle presenti NTA. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico – edilizi e quindi la verifica degli indici sarà operata sul lotto originario.
- 4.08 Ai fini del calcolo degli indici e dei parametri edilizi occorre considerare le disposizioni dell'art.11 della L.R. 13/2008.

Capo III Destinazioni d'uso

Art. 5/P

Definizione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico

5.01 Le destinazioni d'uso, articolate nelle sei classi funzionali come definite dal PUG/S, con il relativo Carico urbanistico (Cu) sono le seguenti:

Funzioni residenziali

- U1/1 Residenza (Cu B)
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, ostelli (Cu B)

- U1/3 Residenza turistica (Cu B)

Funzioni commerciali

- U2/1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) (Cu B)
- U2/2 Medie superfici di vendita (da 250 a 2.500 mq) Cu M
- U2/3 Grandi superfici di vendita (oltre 2.500 mq) Cu A

Funzioni terziarie

- U3/1 Pubblici esercizi (Cu B)
- U3/2 Terziario diffuso (Uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa) (CuB)
- U3/3 Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.) (Cu B)
- U3/4 Autorimesse, Vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli (CuM)
- U3/5 Sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
- U3/6 Attrezzature culturali
- U3/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M)
- U3/8 Discoteche e multisale (Cu A)
- U3/9 Complessi direzionali (Cu A)

Funzioni per attività

- U4/1 Artigianato produttivo (Cu B)
- U4/2 Industria (Cu M)
- U4/3 Depositi e magazzini e commercio all'ingrosso (Cu M)

Funzioni turistico ricettive

- U5/1 Strutture alberghiere (Cu A)
- U5/2 Strutture ricettive (villaggi turistici) (Cu B)
- U5/3 Campeggi (Cu B)
- U5/4 Parchi tematici per il divertimento e il tempo libero (Cu A)

Funzioni agricole

- U6/1 Abitazioni rurali (Cu nullo)
- U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola e l'allevamento(Cu nullo)
- U6/3 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu nullo)
- U6/4 Agriturismo (Cu B)

Titolo II Contesti territoriali

Capo I Contesti territoriali esistenti

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*
- $E_f = 1 \text{ mq/mq}$ per gli interventi RE2, AMP, NE
 - Sul massima = Sul esistente per gli interventi DR se superiore a quella ottenibile dall'applicazione di E_f
 - $P =$ 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' E_f , 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.

Titolo III Servizi e Infrastrutture

Capo II Infrastrutture

Art. 42/P

Ferrovia e fasce di rispetto

- 42.01 Comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
- 42.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia e in particolare quanto definito dagli articoli 49 del DPR 753/80, salva l'applicazione della deroga prevista all'articolo 60 dello stesso DPR e dell'esenzione per le aziende esercenti le ferrovie di cui all'articolo 62 dello stesso DPR; in tali aree sono comunque ammessi interventi di MO e MS degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
- 42.03 Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Contesto urbano consolidato o un Contesto della trasformazione, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità E_f e E_t e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 42.04 Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PUG/P si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".