

Art. 1 Trasformazioni del territorio

Tutte le trasformazioni del territorio relativamente all'Ambito Urbano A12 - Commerciale 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. 23/P delle NTA del PUG, con espresso riferimento ai “*Contesti per attività di nuovo impianto*”.

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

Obiettivi

- Garantire lo sviluppo economico della città e del territorio

Modalità di attuazione

- Intervento urbanistico preventivo (PUE) esteso ad ogni ambito individuato negli elaborati progettuali del PUG/P.

Modalità di intervento

- NE per gli interventi di nuova edificazione
- Modalità di intervento previste dall'art. 9 del T.U.E. per gli edifici esistenti

Destinazioni d'uso

- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3, U3/4, U3/7, U3/8
- Funzioni per attività: U4/1, U4/2, U4/3
- Funzioni residenziali: U1/1 fino a 150 mq Sul per i soli titolari o custodi dell'azienda

Indici

- Sc= 50% della St
- SC = 20% della St di cui 10% di cessione pubblica e 10% privato per uso pubblico
- Ip = 30%
- Da = 1 albero/200 mq, DAr 1 arbusto ogni 250 mq, da collocarsi preferibilmente sui confini del lotto
- H = 13 m salvo altezze maggiori per costruzioni speciali di tipo industriale

Prescrizioni specifiche

- La SC va preferibilmente ceduta al confine con i Contesti urbani residenziali di nuovo impianto (integrati o a bassa densità) 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 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.

Art. 5 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 10,00 mt in lunghezza e/o larghezza.

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.

Per il lotti 3 e 4 in fase esecutiva può essere previsto anche il raddoppio della Sul a condizione che vengano garantiti gli standard minimi di parcheggio riportati nell'art. 6/P delle NTA del PUG.

Art. 6 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:

- 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. 7 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 30% (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. 8 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.

In particolare l'art. 4 del R.R. n. 7/2009 prevede che il rilascio dell'autorizzazione per nuove strutture di vendita è subordinato, oltre che al rispetto degli standard urbanistici pubblici previsti da D.M. 1444/68 (P2), anche alla realizzazione dei seguenti standard minimi di parcheggio (pertinenziali P1) a servizio dell'utenza che sostituisce quanto previsto dalla legge 122/89.

Per le aree commerciali integrate parcheggi minimi sono dati dalla somma degli standard relativi alle singole strutture commerciali autorizzate, ovvero dagli standard di cui al D.M. 1444/68 e dagli standard pertinenziali.

Tuttavia in ogni caso essi non devono in ogni caso essere inferiori a 0,8 mq per mq di superficie di vendita calcolata sulla superficie di vendita complessiva della struttura.

Le aree destinate a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 possono essere affidate in concessione mediante apposita convenzione che ne garantisca l'uso pubblico al servizio della struttura e la sistemazione e/o manutenzione da parte del concessionario.

Nel caso in esame si tratta di un'area commerciale integrata piccola costituita da quattro medie strutture di vendita intermedie M2 ciascuna con superficie di vendita pari a 950 mq ed una SUL pari a 1.500 mq, una con settore merceologico alimentare, due con settore merceologico non alimentare beni per la persona ed una con settore merceologico non alimentare altri beni.

<i>Lotto</i>	<i>Sub lotto</i>	<i>Settore merceologico</i>	<i>Superficie vendita</i>	<i>Standard parcheggio pertinenziale Art. 4 comma 4 del R.R. 7/2009</i>	<i>SUL</i>	<i>Standard parcheggio DM 1444/68 Art. 4 comma 4 del R.R. 7/2009</i>
1	1	<i>alimentare</i>	950 mq	950 mq	1.500 mq	1.200 mq
	2	<i>non alimentare beni per la persona</i>	950 mq	760 mq	1.500 mq	1.200 mq
	3	<i>non alimentare beni per la persona</i>	950 mq	760 mq	1.500 mq	1.200 mq
	4	<i>non alimentare altri beni</i>	950 mq	475 mq	1.500 mq	1.200 mq

TOTALE	<i>3.800 mq</i>	<i>2.945 mq</i>	<i>6.000 mq</i>	<i>4.800 mq</i>
Totale minimo Art. 5 comma 4 del R.R. 7/2009		<i>3.040 mq</i>		<i>4.800 mq</i>
Totale progetto		<i>3.900 mq</i>		<i>9.345 mq</i>

<i>Lotto</i>	<i>Funzione</i>	<i>Indice P1 Art. 6/P NTA del PUG</i>	<i>Indice P2 Art. 6/P NTA del PUG</i>	<i>SUL</i>	<i>Parcheggi P1 minimo</i>	<i>Parcheggi P2 minimo</i>	<i>Parcheggi P2 progetto</i>	<i>Parcheggi P2 progetto</i>
2	U 3/2	<i>3 mq/10 mq</i>	<i>5 mq/10 mq</i>	966 mq	<i>290 mq</i>	<i>483 mq</i>	<i>450 mq</i>	<i>500 mq</i>
3	U 2/4	<i>3 mq/10 mq</i>	<i>5 mq/10 mq</i>	360 mq	<i>108 mq</i>	<i>180 mq</i>	<i>300 mq</i>	<i>230 mq</i>
4	U 2/4	<i>3 mq/10 mq</i>	<i>5 mq/10 mq</i>	196 mq	<i>59 mq</i>	<i>98 mq</i>	<i>106 mq</i>	<i>109 mq</i>

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. 9 Aree a verde. Essenze arboree ed arbustive

Le aree a verde sono aree private ad uso pubblico, sono localizzate a confine con l' dell'Ambito Urbano A12 – Residenziale e separano l'area commerciale integrata dalla porzione della maglia destinata a servizi-pubblici esercizi.

L'utilizzo di queste aree dovrà essere definito 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 $D_a = 1$ albero / 150 mq di superficie
- Densità arbustiva $D_{ar} = 1$ arbusto ogni 100 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. 10 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. 11 Standards urbanistici

Gli standards urbanistici sono costituiti da tutte le aree per verde e parcheggi 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. 12 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 gli 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.