



piano urbanistico esecutivo

COMUNE DI MONOPOLI

Contesti urbani residenziali di nuovo
impianto a bassa densita'
Ambito | Urbano | A3

Progettazione
ing. arch. Claudia Piscitelli
ing. arch. Marco Selicato

Consulenza urbanistica
prof. ing. Francesco Selicato

Norme tecniche di attuazione

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Trasformazioni del territorio**
- Art. 2 Definizioni, indici e parametri urbanistici**
- Art. 3 Norme generali stabilite nel PUG**

TITOLO II SCHEMA DI ASSETTO GENERALE

- Art. 4 Schema di assetto generale**

TITOLO III PIANO URBANISTICO ESECUTIVO RELATIVO ALL'AMBITO URBANO A2

- Art. 5 Coerenza insediativa**
- Art. 6 Superficie utile lorda**
- Art. 7 Unità minima di intervento e di progettazione**
- Art. 8 Bonus per edilizia sostenibile**
- Art. 9 Margini di flessibilità nella progettazione esecutiva**
- Art. 10 Parcheggi**
- Art. 11 Aree a verde**
- Art. 12 Aree ciclo-pedonali**
- Art. 13 Urbanizzazioni primarie**
- Art. 14 Standards urbanistici**
- Art. 15 Recinzioni**
- Art. 16 Attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Trasformazioni del territorio

Tutte le trasformazioni del territorio ricadenti nell'Ambito Urbano A3 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. 20/P bis 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 bis delle NTA del PUG, con espresso riferimento ai "contesti urbani residenziali di nuovo impianto a bassa 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 da ulivi monumentali a 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 A1, A2, A3, A4, A13, A14, A15

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

Et = 0,10 mq/mq

Ip = 50%

SC minima = 30% St

Da = 1 albero/100 mq, DAr 1 arbusto ogni 50 mq
P = 3

Prescrizioni specifiche"

Le prescrizioni specifiche riguardano gli ambiti urbani a confine con i contesti per attività di nuovo impianto o militare, gli ambiti urbani localizzati in adiacenza alla centrale elettrica e l'ambito urbano A4, laddove vanno definite particolari norme di tutela della grotta saracena.

L'ambito urbano A3 è interessato da prescrizioni specifiche, in relazione all'opportunità di localizzare le aree a verde pubblico in adiacenza delle aree destinate a "contesti per attività di nuovo impianto" e in affaccio sulla strada per Conversano in relazione all'opportunità di realizzare una zona filtro rispetto alla centrale elettrica.

TITOLO II

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE

Art. 4 Schema di Assetto Generale

La proposta progettuale di PUE per l'Ambito Urbano A3, pur autonoma nella sua definizione, rimanda allo Schema di Assetto Generale contenuto nel Piano dei Servizi, che conferisce carattere di unitarietà all'intera organizzazione insediativa, estesa agli Ambiti Urbani A1, A2, A3, A4, A13, A14, A15.

TITOLO III

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO RELATIVO ALL'AMBITO URBANO A2

Art. 5 Coerenza insediativa

Nel PUE dell'Ambito Urbano A3 è stata mantenuta l'intelaiatura definita nello Schema di Assetto Generale.

Il PUE relativo all'Ambito Urbano A3 definisce la tessitura insediativa e le tipologie edilizie a schiera, contenendone l'altezza entro 2 piani fuori terra (art. 20/P bis delle NTA del PUG), secondo l'orditura scandita dalla viabilità principale e secondaria.

La *superficie di compensazione*, al netto di quella destinata a viabilità e parcheggi pubblici, è stata destinata a verde pubblico data l'elevata presenza in essa di ulivi monumentali.

Art. 6 Superficie utile lorda

La *Superficie utile lorda (Sul)* è stata calcolata a partire dalla *Superficie territoriale (St)* definita nel PUG/P.

Nel computo della *Superficie territoriale St* (che produce effettivamente *Sul*), in particolare, è stata esclusa la superficie del canale dell'Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese, dei lotti saturi e della strada comunale esistente a margine del comparto stesso

La *Sul* complessiva è stata quindi determinata in relazione all'indice di *Edificabilità territoriale (Et)* fissato dal PUG pari a 0,10 mq/mq. L'intera *Sul* così determinata, è stata destinata a edilizia abitativa, salvo la possibilità di destinare le superfici a piano terra degli edifici a carattere plurifamiliare a funzioni di tipo commerciale in fase di progettazione esecutiva.

Art. 7 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 case a schiera.

Le unità minime di intervento corrispondono alle quote spettanti a ciascuna proprietà ricadente nell'Ambito Urbano A3 per il quale si propone la presente soluzione progettuale.

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 di insieme della soluzione architettonica, esteso a tutti gli edifici che ricadono nella stessa unità minima di intervento (che costituisce anche unità minima di progettazione), contenente tutte le indicazioni tecnico-grafiche necessarie ad esplicitare l'intervento edilizio in ogni parte.

Art. 8 Bonus per edilizia sostenibile

Nel calcolo della *Superficie utile lorda* totale si è ipotizzato un incremento percentuale pari al 10% (parte 4.6 - Edilizia Sostenibile del Regolamento Edilizio) della *Sul* generata dalla *Superficie territoriale*, quale bonus concedibile nel caso di realizzazione di edilizia sostenibile, secondo i criteri progettuali di cui al vigente Regolamento Edilizio. Tale bonus è stato anche previsto sotto forma di unità abitative indipendenti come richiesto dal vigente Regolamento Edilizio (4.6.5.1. "Condizione necessaria affinché si possa usufruire delle agevolazioni sopra riportate è che le porzioni di edificio realizzate mediante incremento di superficie devono costituire unità immobiliari autonome e ne deve essere fornita esplicita indicazione negli elaborati progettuali").

La localizzazione delle unità abitative previste come bonus può anche essere modificata nella fase esecutiva di progettazione, purché all'interno delle aggregazioni previste in ciascuna unità minima di intervento.

Art. 9 Margini di flessibilità nella progettazione esecutiva

I parametri dimensionali dei tipi edilizi a schiera, previsti nell'assetto insediativo, ancorché rispondenti a soddisfare i requisiti distributivi delle singole unità immobiliari e delle corrispondenti aggregazioni edilizie, vanno intesi come indirizzi progettuali e pertanto sono suscettibili di parziali modifiche in sede di progettazione esecutiva.

Le variazioni devono essere contenute in modifiche planimetriche che non alterino lo spessore dei corpi di fabbrica per più di 2,00 mt e la lunghezza degli stessi corpi di fabbrica per più di 2,00 mt. Debbono comunque essere mantenuti gli allineamenti stradali e devono essere rispettate le distanze dalle strade principali 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. Analogamente possono essere progettati corpi e/o superfici aggettanti nel rispetto della *Sul* realizzabile e delle distanze minime stabilite.

Le unità immobiliari potranno avere tagli variabili e laddove necessario ridursi come entità numerica rispetto alle unità immobiliari previste (n.73 unità immobiliari complessive, del tipo a schiera su due livelli, di circa 70 mq). Dovrà comunque sempre farsi riferimento alla *Sul* prevista per ciascuna unità minima di intervento.

Art. 10 Parcheggi

I parcheggi sono rispondenti ai parametri dimensionali fissati per i parcheggi pubblici 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 A3 la dotazione minima dei parcheggi pubblici P2 (così definita nelle NTA del PUG) è stata ottenuta in funzione della quantità minima richiesta di 3 mq/10 mq di *Sul* per la destinazione residenziale (art. 6/P delle NTA del PUG). I parcheggi pubblici individuati dal PUE per l'Ambito Urbano A3 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 all'interno dei lotti unitari di intervento. I parcheggi privati P1 vanno previsti di norma nel piano interrato degli edifici e per raggiungere le quantità minime stabilite si può destinare a parcheggio privato parte dell'area di pertinenza degli edifici stessi.

Modalità esecutive, materiali per la pavimentazione, interventi di piantumazione autoctona ed elementi di arredo urbano, chiaramente differenziati rispetto a quelli previsti per la circolazione veicolare, sono evidenziati e descritti negli elaborati grafici progettuali.

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 60% della superficie destinata a parcheggio.

Art. 11 Aree a verde

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

Le aree a verde pubblico si localizzano lungo la strada provinciale per Conversano in maniera rispondente alle prescrizioni normative del PUG, finalizzate a individuare aree a verde nelle fasce di transizione fra zone a carattere residenziale e zone a carattere produttivo. Qui è localizzato infatti un parco olivetato caratterizzato dalla presenza di ulivi monumentali.

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.

Fra le aree a verde sono incluse anche quelle disposte lungo le strade, definite secondo funzionalità ecologiche e di arredo urbano, per le quali si prevede

l'impiego di essenze arboree autoctone evidenziate e descritte nei relativi elaborati grafici progettuali.

Art. 12 Aree ciclo-pedonali

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.

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 A3 è stata effettuata anche la verifica degli standards ai sensi del DI n.1444/1968, computando le aree a verde pubblico e quelle destinate a parcheggi pubblici (*Superfici di compensazione* al netto delle strade), le cui quantità risultano ampiamente maggiori di quelle minime richieste.

Art. 15 Recinzioni

I confini fra proprietà pubblica e privata e tutti i limiti fra aree con differenti destinazioni d'uso e/o con diversa appartenenza a singole proprietà dovranno essere definiti con modalità esecutive che mirino all'integrazione fra le parti piuttosto che alla separazione fra le stesse.

In particolare dovranno essere ripristinate le pareti con pietrame a secco lungo il perimetro del parco urbano olivetato e alla stessa maniera dovranno essere realizzate le recinzioni delle aree di pertinenza di edilizia privata confinanti con il parco urbano stesso.

Le recinzioni fra lotti confinanti dovranno essere definite attraverso la piantumazione di essenze arbustive.

Anche il confine verso lo spazio pedonale e/o ciclabile lungo le strade dovrà essere definito attraverso essenze arbustive e in maniera continuativa con i materiali impiegati nella realizzazione dello stesso spazio pubblico.

Art. 16 Attuazione del Piano Urbanistico Esecutivo

I proprietari delle aree ricadenti nel PUE dovranno stipulare la convenzione con il Comune di Monopoli, obbligandosi alla cessione delle aree necessarie per le

opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a corrispondere i relativi oneri nelle misure fissate dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.