

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Trasformazioni del territorio

Tutte le trasformazioni del territorio relativamente agli Ambiti 2P, 3P e 4P 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. 22/P delle NTA del PUG, con espresso riferimento ai "Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade".

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

Obiettivi

- Attuare le previsioni per le Zone 6 e 7 del "PRG Piccinato"

Modalità di attuazione

- Intervento urbanistico preventivo in almeno una delle micro zone individuate negli elaborati del PUG/P.
- In conformità all'art. 1 comma 6 della Legge 21 dicembre 2001, n°443, come modificato dal DPR 380/2001, se i PUE contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali, costruttive, esplicitamente dichiarate dal Consiglio Comunale in sede di approvazione dei PUE, gli interventi successivi di regola soggetta a permesso di costruire potranno essere attuati con una DIA (PUE + DIA).
- Intervento diretto per MO, MS, RC, RE1, RE3 (nel rispetto dell'art. 9 de T.U. Edilizia)

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
- Funzioni commerciali: U2/1
- Funzioni terziarie: U3/1, U3/2, U3/3

Indici

- $E_t = 0,05$ mq/mq per le ex zone 6 del "PRG Piccinato"
- $E_t = 0,035$ mq/mq per le ex zone 7 del "PRG Piccinato"
- $I_p = 60\%$
- $D_a = 1$ albero/100 mq, $D_{Ar} = 1$ arbusto ogni 50 mq
- $P = 2$

TITOLO II

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO RELATIVO AGLI AMBITI 2P, 3P e 4P

Art. 4 Superficie utile lorda

La Superficie utile lorda (Sul) è stata calcolata a partire dalla Superficie territoriale (St) definita nel PUG/P, ma con ulteriori verifiche di dettaglio.

Nel computo della Superficie territoriale St (che produce effettivamente Sul), in particolare, sono stati esclusi i lotti saturi privi di atto di asservimento.

Dal momento che sono numerose le proprietà catastali ricadenti in due o più Ambiti si è scelto di procedere nella progettazione del PUE considerando un unico macro Ambito in maniera da concentrare le potenzialità edificatorie relative a ciascuna proprietà in un unico sottoambito.

Art. 5 Unità minima di intervento e di progettazione

L'organizzazione funzionale e distributiva dell'assetto insediativo è stata realizzata in maniera tale che ciascun lotto risulti funzionalmente e fisicamente separato dagli altri e quindi possa essere considerato un'unità minima di intervento.

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. La Sul definita per ciascuna unità minima di intervento è un dato prescrittivo, mentre tutti gli altri parametri vanno intesi con margini di flessibilità, secondo quanto stabilito nel successivo art. 7.

Art. 6 Bonus per edilizia sostenibile

Si fa presente che tutte le unità immobiliari, pur essendo state realizzate secondo criteri di "edilizia sostenibile", non tengono conto del bonus volumetrico pari al 10% previsto dalla Legge Regionale n.13 del 2008 "NORME PER L'ABITARE SOSTENIBILE", tuttavia gli standards urbanistici sono stati determinati tenendo conto del suddetto bonus che potrà essere sfruttato dai proponenti in fase di richiesta di rilascio del PdC senza che ciò determini una variante al Piano.

Art. 7 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 3,00 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.

Art. 8 Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento

La densità edilizia, la sostanziale omogeneità altimetrica (si presentano al più differenze altimetriche di un sol piano), 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 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.

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 fonoassorbenza
- 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. 9 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.

Si conferma il rapporto minimo percentuale ammissibile tra superficie permeabile S_p e superficie fondiaria S_f pari al 60% (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. 10 Aree a verde. Essenze arboree ed arbustive

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. 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 / 100 mq di superficie
- Densità arbustiva $D_{ar} = 1$ arbusto ogni 50 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. 11 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 agli 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.