

**COMUNE DI MONOPOLI**  
Provincia di Bari

P.U.E. denominato "AtA 1.2"  
compreso tra via Aldo Moro e  
Via Marina del Mondo

**COMMITTENZE**

Colucci Vitantonio

LIMM s.r.l.

Ielso s.r.l.

Longo Consiglia  
Lapertosa Lorenza  
Brunetti Anna Domenica  
(anche in nome dei suoi figli Longo Antonio, Eleonora e Maria)

**PROGETTISTA**

Ing. Luigi Sorino

**COLLABORATORE**

Dr. Francesco Sorino

**ELABORATI DI TESTO**

N.T.A.  
Norme Tecniche di Attuazione

**Tavola**  
**5.4**

Data: maggio 2015

**studio tecnico Ing. Luigi SORINO**  
Via Ten. Vitti, 106 - Monopoli (BA) - tel. 0809306290  
studiotecnicosorino@gmail.com ingsorino@tiscalinet.it

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

per

**P.U.E. denominato " AtA 1.2 "**  
**compreso tra Via A. Moro e Via Marina del Mondo**

.....  
(ART. 7/P, CO. 7.03 DELLE N.T.A. DEL VIGENTE PUG)

DITTE COMMITTENTI      **Colucci Vitantonio**  
                                 **LIMM srl**  
                                 **IELSO srl**

## INDICE

<b>Art. 1</b>	<b>Campo di applicazione</b>
<b>Art. 2</b>	<b>Elaborati grafici ed elaborati di testo costituenti il PUE</b>
<b>Art. 3</b>	<b>Parametri urbanistici</b>
<b>Art. 4</b>	<b>N.T.A. - norme tecniche di attuazione</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Modalità di attuazione</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Previsioni del PUG/S</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Previsioni del PUG/P</b>
<b>Art. 8</b>	<b>Aree ciclo pedonali</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Urbanizzazioni primarie</b>
<b>Art. 10</b>	<b>Standard urbanistici</b>
<b>Art. 11</b>	<b>Norme igienico sanitarie</b>
<b>Art. 12</b>	<b>Norme finali</b>

## **Art. 1**

### **Campo di applicazione**

L'area di intervento del presente P.U.E. risulta classificata "*Contesti per attività di nuovi impianti*" dal vigente PUG del Comune di Monopoli.

Esso nasce da una iniziativa privata delle seguenti ditte proponenti:

<b>COLUCCI VITANTONIO</b>	foglio 3 - particelle 149, 151, 152
<b>LIMM s.r.l.</b>	foglio 3 - particella 269
<b>I.E.L.S.O. s.r.l.</b>	foglio 3 - particella 68

ciascuno secondo le proprie quote di proprietà, riportate nell'elaborato denominato Tavola 5.2.

## **Art. 2**

### **Elaborati grafici ed elaborati di testo costituenti il PUE**

#### **1. ELABORATI DI ANALISI**

- |          |   |
|----------|---|
| TAV. 1.1 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLA PLANIMETRIA DEL P.U.E. SU CARTA TEMATICA REGIONALE (CTR) CON EVIDENZIAMENTO DI: PERIMETRO P.U.E. RISORSE AMBIENTALI, PAESAGGISTICHE, RURALI, INSEDIATIVE ED INFRASTRUTTURALI DELL'INTORNO ACCESSIBILITA' |
| TAV. 1.2 | PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO DI FATTO CON INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL PUE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICA  |
| TAV. 1.3 | ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDICAZIONE DEL PERIMETRO DEL P.U.E.  |
| TAV. 1.4 | INSERIMENTO DELL'AREA PUE SU STRALCI DEL P.U.G./P E P.U.G./S  |
| TAV. 1.5 | STRALCI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI AREA VASTA: AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E CULTURALI IDRAULICI E GEOMORFOLOGICI   |
| TAV. 1.6 | STRALCI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI AREA VASTA: PPTR   |
| TAV. 1.7 | RILIEVO DEGLI ASPETTI AMBIENTALI DELLE AREE INTERESSATE DAL PUE   |
| TAV. 1.8 | RILIEVO DEGLI ASPETTI INFRASTRUTTURALI DELLE AREE INTERESSATE DAL PUE :<br>ANALISI DELLA VIABILITA'<br>URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI  |

- TAV. 1.9 RILIEVO PLANIMETRICO DELLE AREE INTERESSATE DAL PUE CON CURVE DI LIVELLO RIFERITE AI CAPISALDI DELLA CTR
- TAV. 1.10 TABELLA CON COMPUTO DI SUPERFICI E VOLUMI
- TAV. 1.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLA ZONA E DEGLI IMMOBILI CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA

## **2. ELABORATI DI SINTESI**

- TAV. 2 QUADRI DI SINTESI RAPPRESENTANTI:  
IL SISTEMA DELLE FUNZIONI, DEL VERDE, DELLE VIABILITÀ, DEI FATTORI DI RISCHIO

## **3. ELABORATI DI METAPROGETTO**

- TAV. 3 TAVOLA DELLE DESTINAZIONI D'USO :  
RENDERING E VISTE DELL'AREA DI PROGETTO

## **4. ELABORATI DI PROGETTO**

- TAV. 4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELLA PLANIMETRIA DEL PUE SU CTR
- TAV. 4.2.1 PLANIMETRIA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL PUE :  
SISTEMA DELLE FUNZIONI E DELLE RELATIVE PERTINENZE
- TAV. 4.2.2 PLANIMETRIA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL PUE :  
SISTEMA DEL VERDE ESISTENTE E DI PROGETTO
- TAV. 4.2.3 PLANIMETRIA DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL PUE :  
SISTEMA DI ACCESSIBILITA' CARRABILE, CICLABILE E PEDONALE
- TAV. 4.3 PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:  
STRALCIO DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
STRALCIO DELLA COROGRAFIA SUL QUALE E' INDICATO IL TRACCIATO  
DELLE OPERE E DEI LAVORI DA REALIZZARE

- TAV. 4.4      PLANIMETRIA DELLE OPERE SULLE QUALI SONO RIPORTATI IL TRACCIATO ED IL LORO DIMENSIONAMENTO
- TAV. 4.5      PROFILI LONGITUDINALI DELLE OPERE DA REALIZZARE E SEZIONI TIPO STRADALI
- TAV. 4.6.1    PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CON L'INDICAZIONE DEI PUNTI DI ALLACCIO DELLE RETI DI PROGETTO A QUELLE ESISTENTI:  
RETE IDRICA
- TAV. 4.6.2    PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CON L'INDICAZIONE DEI PUNTI DI ALLACCIO DELLE RETI DI PROGETTO A QUELLE ESISTENTI:  
RETE FOGNANTE
- TAV. 4.6.3    PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CON L'INDICAZIONE DEI PUNTI DI ALLACCIO DELLE RETI DI PROGETTO A QUELLE ESISTENTI:  
RETE ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV. 4.6.4    PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CON L'INDICAZIONE DEI PUNTI DI ALLACCIO DELLE RETI DI PROGETTO A QUELLE ESISTENTI:  
RETE TELEFONICA
- TAV. 4.7      PROGETTO DELLA SISTEMAZIONE DEL VERDE, DELLE SUPERFICI PERMEABILI, DEI CARATTERI SPAZIALI, DELLE PIANTUMAZIONI DI PROGETTO, CORREDATA DA ABACHI DELLE ESSENZE DA UTILIZZARE
- TAV. 4.8      PROGETTO PLANOVOLUMETRICO
- TAV. 4.9      PLANIMETRIA RAPPRESENTATIVA DEI COMPARTI URBANISTICI CON INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE PUBBLICA EDIFICABILE, DELLA SUDDIVISIONE IN UNITA' DI INTERVENTO MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI, IN TEMPI DI ATTUAZIONE, CON TABELLA DI SINTESI DEI DATI DIMENSIONALI
- TAV. 4.10     DOCUMENTAZIONE RAPPRESENTATIVA DELL'INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO:  
TAVOLA DEI RENDER

## **5. ELABORATI DI TESTO**

- TAV. 5.1      RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- TAV. 5.2      ASSETTO PROPRIETARIO DEL PUE
- TAV. 5.3      SCHEDE DI CONTROLLO URBANISTICO

- TAV. 5.4        NORME URBANISTICO-EDILIZIE DEL PUE
- TAV. 5.5        RELAZIONE FINANZIARIA
- TAV. 5.6        COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- TAV. 5.7        BOZZA DI CONVENZIONE

## **6. PROGETTO ESECUTIVO LOTTO 1**

- TAV. 6.1        PROGETTO ESECUTIVO LOTTO 1:  
REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE PER LA  
VENDITA DI PRODOTTI ALIMENTARI  
PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO
- TAV. 6.2        PROGETTO ESECUTIVO LOTTO 1:  
REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO COMMERCIALE PER LA  
VENDITA DI PRODOTTI ALIMENTARI  
PIANTA DELL'OPIFICIO, DATI METRICI
- TAV. 6.3        PROGETTO ESECUTIVO LOTTO 1: REALIZZAZIONE DI UN  
INSEDIAMENTO COMMERCIALE PER LA VENDITA DI PRODOTTI  
ALIMENTARI PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO SEZIONI,  
PARTICOLARI COSTRUTTIVI

### **Art. 3 Parametri urbanistici**

Per le definizioni urbanistiche ed edilizie si fa riferimento all'art. 3/P delle Norme di Attuazione del P.U.G., per le definizioni dei principali parametri urbanistici si fa riferimento all'art.4/P delle Norme Tecniche di Attuazione, del P.U.G., mentre per le tipologie funzionali si fa riferimento all'art. 5/P della stessa normativa.

#### **Definizioni urbanistiche ed edilizie (Art. 3/P):**

- St = Superficie territoriale;  
Sf = Superficie fondiaria;  
Sc = Superficie coperta;  
SC = Superficie di compensazione;  
Sp = Superficie permeabile;  
Sul = Superficie utile lorda;  
P = Numero dei piani;  
H = Altezza dei fabbricati.

**Indici e parametri (Art. 4/P):**

Et = Indice di fabbricabilità territoriale;  
Ef = Indice di fabbricabilità fondiaria;  
Ip = Indice di permeabilità;  
DA = Densità arborea;  
DAr = Densità arbustiva.

**Funzioni residenziali (Art. 5/P):**

U1/1 = Residenza;  
U1/2 = Residence, abitazioni collettive, ostelli.

**Funzioni commerciali (Art. 5/P):**

U2/1 = Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 50 mq.);  
U2/2 = Medie superfici di vendita (da 250 a 2.500 mq.).

**Funzioni terziarie (Art. 5/P):**

U3/1 = Pubblici esercizi;  
U3/2 = Terziario diffuso (uffici, servizi alla persona, servizi all'impresa);  
U3/3 = Artigianato di servizio (laboratori, piccolo artigianato, ecc.);  
U3/4 = Autorimesse, vendita, riparazione e manutenzione di autoveicoli;  
U3/5 = Sedi istituzionali e rappresentative;  
U3/6 = Attrezzature culturali;  
U3/7 = Banche, sportelli bancari e uffici postali;  
U3/9 = Complessi direzionali.

**Art. 4****N.T.A. - norme tecniche di attuazione**

Il comparto in argomento, classificato "*Contesti per attività di nuovi impianti*", è regolato dai seguenti parametri, indici e prescrizioni:

**Modalità di intervento**

NE per gli interventi di nuova edificazione

**Destinazioni d'uso**

Funzioni commerciali: U2/1, U2/2, U2/3

Funzioni terziarie: U3/1, 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 = 12 m



### **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. 5 Modalità di attuazione**

Il soggetto attuatore privato realizzerà tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.U.E. a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

La realizzazione delle suddette opere è subordinata alla stipula della convenzione a corredo dello stesso P.U.E.

Tutti gli obblighi che competono al soggetto attuatore saranno indicati nell'atto unilaterale d'obbligo corredato da convenzione attuativa. In caso di inadempimento del soggetto attuatore, le garanzie cauzionali prestate per gli obblighi urbanizzativi, convenzionalmente assunti in attuazione del P.U.E., potranno essere escusse ed incamerate dall'Amministrazione, in tutto od in parte, senza formalità alcuna e previa diffida ad adempiere entro congruo termine, da notificarsi al soggetto attuatore.

Nella convenzione dovranno essere definiti:

- le modalità ed i tempi di attuazione del presente P.U.E.;
- le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori, secondo le modalità definite nei successivi articoli;
- le modalità di cessione al Comune o, in alternativa, del vincolo di servitù di uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di viabilità primaria, per i parcheggi pubblici e di uso pubblico e delle aree relative a servizi collettivi;
- le modalità relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il P.U.E. si attua attraverso il rilascio di permessi di costruire o titoli abilitativi equivalenti, come definiti al Capo II e III della Parte I, Titolo I del Testo Unico in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e s.m.i.

Le eventuali successive varianti, purché non comportino modifiche alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici, possono essere riferite anche ad un solo lotto.

Gli elaborati a corredo della domanda di permesso di costruire ovvero, qualora possibile, alla dichiarazione di inizio attività dovranno, tra l'altro, contenere:

1. la delimitazione delle aree interessate con l'esatta indicazione degli eventuali frazionamenti catastali in scala 1:1000;

2. stralci delle planimetrie e sezioni in scala 1:500 e 1:200 del progetto di concessione atti a dimostrare la conformità col presente P.U.E. ovvero contenenti le eventuali differenziazioni nei limiti ammessi dal successivo articolo 16;
3. piante, prospetti e sezioni di tutti gli edifici e degli eventuali volumi tecnici, in scala 1:100, convenientemente quotati in ogni parte in modo da poterne agevolmente constatare la corrispondenza col P.U.E. e con le altre norme in materia urbanistico-edilizia vigenti al momento della richiesta;

Per i progetti relativi ad opere di urbanizzazione realizzate a scomputo di oneri di urbanizzazione, il rilascio del Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente dovrà, inoltre, essere corredato dal progetto esecutivo e dal computo metrico-estimativo ai sensi della L. 109/94 dell'opera che il concessionario si impegna a realizzare secondo le modalità fissate nella convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale di Monopoli.

## **Art. 6** **Previsioni del PUG/S**

Art. 25/S delle NTA - *“Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per attività”*

- 25.01** Riguardano le nuove parti di città, destinate ad accogliere i nuovi insediamenti per attività economiche terziarie e secondarie con relativi servizi e le relative infrastrutture. Comprendono, inoltre, le parti di territorio, destinate ad accogliere i nuovi insediamenti turistici (alberghieri, para-alberghieri e residenziali turistici) con i relativi servizi e le relative infrastrutture. La trasformazione dovrà riguardare un insieme organico di interventi finalizzati ad assicurare il necessario equilibrio tra insediamenti e servizi e la indispensabile efficienza funzionale e ambientale dei nuovi insediamenti per attività.
- 25.02** Gli insediamenti residenziali turistici non potranno attuarsi autonomamente, ma solo contestualmente agli insediamenti alberghieri e para-alberghieri previsti dal PUG/P e le modalità di realizzazione delle due tipologie di intervento saranno disciplinate in sede di approvazione dei relativi PUE.
- 25.03** Gli interventi previsti sono, quelli della Trasformazione urbanistica.
- 25.04** In questi Contesti si applicano i principi generali della Perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 7/S.
- 25.05** Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, ad esclusione delle Invarianti strutturali.

## **Art. 7** **Previsioni del PUG/P**

Art. 23/P - *“Contesti per attività di nuovo impianto”*

### **23.01 Obiettivi**

Garantire lo sviluppo economico della città e del territorio

### **23.02 Modalità di attuazione**

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

### **23.03 Modalità di intervento**

#### **NE per gli interventi di nuova edificazione**

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. 8** **Aree ciclo pedonali**

Tutte le aree a marciapiedi ed in genere tutte le aree ciclo-pedonali dovranno avere elementi caratterizzanti unitari (pavimentazioni, organi illuminanti ed eventuali ulteriori elementi di arredo urbano).

## **Art. 9** **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. 10**

### **Standard urbanistici**

Gli standards urbanistici sono localizzati nelle Superfici di compensazione (art. 23/P delle NTA del PUG). Il loro calcolo è stato effettuato ai sensi dell'art. 5 c. 1 del D.M. n.1444/1968, computando le aree a verde pubblico e quelle destinate a parcheggi pubblici escludendo le sedi viarie.

## **Art. 11**

### **Norme igienico sanitarie**

a) Tutti gli insediamenti devono provvedere all'osservanza delle vigenti leggi e norme in materia di inquinamento, sia per quanto riguarda l'abbattimento dei fumi, sia per quanto riguarda i rifiuti liquidi e solidi, che per quanto riguarda l'inquinamento acustico.

b) Tutti gli insediamenti produttivi, dovranno ottemperare a quanto riportato del R.D. 3.2.1901 n.45, del R.D. 27.7.1934 n. 1265 e dei DPR 19.03.1956 n.303 e s.m.i.

c) Le imprese produttive che si insedieranno nelle aree del PUE saranno comunque tenute al rispetto, oltre che delle presenti norme tecniche di attuazione anche del regolamento edilizio, ed in particolare della legislazione in materia di tutela delle acque dall'inquinamento. Lo stesso vale per l'osservanza delle norme in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico.

## **Art. 12**

### **Norme finali**

Le presenti norme hanno valore anche in deroga (per le parti integrative) a quanto prescritto dal regolamento edilizio e dalle vigenti norme tecniche del PUG.

Per quanto non in contrasto e per quanto non espressamente regolamentato dalle presenti Norme, si devono ritenere valide ed operanti le Norme ed i Regolamenti degli strumenti urbanistici generali del Comune