



Città di Monopoli

Area III[^] – Edilizia Privata, Urbanistica e LLPP

REGOLAMENTO COMUNALE.

Adeguato alla Del. C.C. n°10 del 14/02/2020

TESTO COORDINATO E MODIFICATO AL FINE DI RECEPIRE I DISPOSITIVI NORMATIVI INTERVENUTI IN MODIFICA DELLA L.R. 14/2009 E ss.mm.ii.

Art. 1

(Oggetto)

Il presente Regolamento disciplina le modalità di attuazione nel Comune di Monopoli della L.R. 14/2009 e sue modifiche e integrazioni.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 23.11.2009 veniva approvato lo “Studio urbanistico finalizzato alla perimetrazione di parti del territorio, in attuazione del comma 2 dell’art. 6 della L.R. n. 14 del 30.07.2009”.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 13.01.2010 veniva stabilito, tra l’altro, di approvare il Regolamento ai sensi del comma d) dell’art. 2 della L.R. n. 14 del 30.07.2009 contenente le prescrizioni da adottare nell’ambito “B” del PUTT e sugli immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi ubicati all’interno dell’area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/1939.

Con determinazione dirigenziale dell’A.O. IV n. R.C.G.01518 del 28.10.2011 veniva stabilito, tra l’altro, che in seguito all’approvazione del PUG erano da intendersi superati alcuni elaborati scritto/grafici allegati al suddetto studio urbanistico del territorio e Regolamento.

Pertanto alla luce dei seguenti atti:

- approvazione del PUG avvenuto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 22.10.2010;
- approvazione del PPTR avvenuto con deliberazione di Giunta Regionale n. 176/2015;
- a seguito delle modifiche alla L.R. 14/2009, avvenuta mediante L.R. 07.10.2009 n. 18 - L.R. 31.12.2009 n. 34 - L.R. 25.02.2010 n. 5 - L.R. 01.08.2011 n. 21 - L.R. 12.12.2011 n. 34 - L.R. 20.02.2012 n.1 - L.R. 03.07.2012 n. 18 - L.R. 05.02.2013 n. 6 - L.R. 07.08.2013 n. 26 - L.R. 05.12.2014 n. 49 - L.R. 19.11.2015 n. 33 - L.R. 05.12.2016 n. 37, ecc. - L.R. 26/10/2016 n.28 - L.R. 01.12.2017 n.48 - L.R. 01/12/2017 n.51 - L.R. 17/12/2018 n.59 - L.R. 28/03/2019 n.5 - L.R. 30/12/2019 n.55;

lo “Studio urbanistico finalizzato alla perimetrazione di parti del territorio, in attuazione del comma 2 dell’art. 6 della L.R. n. 14 del 30.07.2009” nonché il Regolamento ai sensi del comma d) dell’art. 2 della L.R. n. 14 del 30.07.2009 sono da considerare superati e reso nella forma del presente Regolamento che recepisce dette modifiche.



Art. 2

(Termini per la presentazione delle domande)

Tutti gli interventi previsti dalla legge in oggetto sono realizzabili solo se la SCIA (la D.I.A. viene superata secondo il Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222 entrato in vigore 11.12.2016) o l'istanza per il rilascio del permesso di costruire risultano presentate entro il termine ultimo fissato dalla legge ed eventuali successive proroghe che venissero disposte.

Gli immobili per i quali si chiede di accedere ai benefici previsti dalla legge devono esistere alla data del 01.08.2019 (eventuali slittamenti della data di riferimento, disposti per legge, saranno automaticamente recepiti).

L'esistenza deve risultare dagli atti catastali, o da titoli abilitativi (permessi di costruire o concessioni in sanatoria regolarmente rilasciati).

Art. 3

(Definizione della SUL esistente)

Per gli interventi definiti dall'art. 3 e dall'art.4 della legge la SUL degli edifici esistenti deve essere calcolata come "SUL virtuale" calcolata come Volume esistente/3 escludendo i volumi tecnici.

Per volume esistente deve essere inteso così come derivante da titoli abilitativi.

In assenza dei titoli abilitativi il volume esistente deve essere calcolato con rilievo, considerando uno spessore della muratura esterna massima di 30 cm e applicando l'altezza così come definita nel Regolamento Comunale.

Per le costruzioni speciali tipiche (trulli, lamie, edifici voltati) la Sul viene calcolata considerando uno spessore virtuale delle murature esterne di 30 cm.

Art. 4

(Deroghe alle altezze)

Ai sensi della lettera c) dell'art. 6 della Legge 14/2009 e s.m.i. si stabilisce quanto segue.

E' consentita la realizzazione degli interventi di **ampliamento** prevedendo un'altezza tale da consentire l'inserimento della SUL esistente oltre il bonus previsto dalla legge in oggetto.

Al fine di assicurare un più adeguato livellamento e uniformità delle altezze, per gli interventi di **demolizione e ricostruzione**, da realizzare su aree per le quali lo strumento urbanistico prescrive una altezza massima inferiore a quelle ammesse per le aree confinanti aventi diversa destinazione urbanistica è consentito utilizzare il maggiore valore delle altezze massime tra quelle previste per le aree contermini a quella di pertinenza dell'edificio da demolire e ricostruire.



E' previsto il mantenimento dei distacchi, degli arretramenti e degli allineamenti dei manufatti preesistenti, nonché l'allineamento dei fabbricati dei lotti limitrofi, sempre nel rispetto delle distanze minime inderogabili del DM 1444/68.

La deroga delle altezze non è applicabile nel "Contesto urbano consolidato da tutelare del Tessuto Murattiano".

Art. 4 bis

(limiti di applicabilità della legge regionale n.14/2009 e s.m.i.)

Non trova applicazione l'art.4 della LR 14/2009 nei consolidati per attività ex art. 14/P delle NTA del PUG/P che ricadono nella zona industriale di via Baione, nonché per tutti i consolidati per attività collocati oltre la strada statale 16, la cui perimetrazione è individuata negli allegati planimetrici integranti questo atto.

Per tutti i permessi a costruire a rilasciarsi ai sensi dell'art. 4 della LR 14/2009 ricadenti all'interno dei contesti urbani consolidati per attività (art.14/P delle NTA) si dovrà attivare il procedimento di cui all'art.28 del DPR 380/01 (Permesso di costruire convenzionato). In tale ipotesi la convenzione, sarà approvata con deliberazione di giunta comunale, e dovrà specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo.

Nei contesti consolidati per attività ex art. 14P delle NTA del PUG sono consentiti, nel rispetto della perimetrazione di cui al comma precedente, gli interventi ai sensi dell'art. 4 della LR 14/2009 alle seguenti limitazioni e prescrizioni:

1. nel rispetto degli obiettivi di cui al punto 27bis.01/P delle NTA del PUG gli interventi saranno consentiti previa realizzazione e cessione gratuita al comune di immobili agibili da destinare ad ERP nella misura del 7% della SUL residenziale realizzabile nei limiti ed ai sensi della LR 14/2009, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27bis.05/P;

2. solo nei casi in cui non si realizzi almeno una unità minima abitativa pari a 40 mq di SUL, ai sensi dell'art. 8, comma 1 del vigente "Regolamento per l'assegnazione di aree destinate ad interventi di Edilizia Residenziale Sociale" di cui alla D.C.C. n. 2 del 7 gennaio 2013, sarà consentita la monetizzazione di tale quantità, previo parere della giunta comunale, al costo di costruzione calcolato ai sensi dell'art. 27.07 delle N.T.A. del PUG, così come rideterminato ai sensi della DGR. 1988 del 4/11/2019;

3. garantire una cessione minima pari a 18 mq/ab all'interno del lotto di intervento, ai sensi e per gli effetti del DM 1444/68;

4. demandare al dirigente della 3^ A.O. il coordinamento di differenti progetti afferenti le medesime aree al fine di evidenziare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le cessioni dei cui al punto 3, la localizzazione degli interventi di edificabilità privata e, dove previsti, di quelli di ERP.



Art. 5 *(Applicazione)*

Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del PPTR, approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 176/2015, nonché per gli immobili ubicati in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2001, così come modificati dall'articolo 2 del decreto legislativo n. 63 del 26.03.2008, è consentita l'applicazione degli interventi di cui all'art. 3 e art. 4, secondo gli indirizzi e le direttive del PPTR, a condizione che vengano utilizzate le finiture, i materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi e vengano eliminati eventuali detrattori ambientali, al fine di migliorare la qualità architettonica e ambientale del patrimonio edilizio esistente.

Dovranno essere redatti appositi elaborati progettuali che descrivano dettagliatamente le misure adottate al fine di garantire il miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente con particolare riferimento ai seguenti punti:

- individuazione e documentazione, attraverso fotografie ed altri atti scritto-grafici, del microambito paesaggistico di intervento, in cui ricade l'edificio per cui si richiede l'ampliamento e/o demolizione-ricostruzione e dall'ambito territoriale immediatamente prossimo;
- per tale microambito, individuazione dei caratteri architettonici e costruttivi dell'edificato che possono considerarsi qualificanti dal punto di vista ambientale, ovvero non in contrasto con le finalità di tutela paesaggistica dei luoghi;
- individuazione puntuale di tutti i detrattori ambientali e descrizione degli interventi volti all'eliminazione degli stessi e di quelli necessari a rendere il fabbricato in piena armonia architettonica, ambientale e paesaggistica con il relativo microambito;
- esplicitazione della natura tecnica dell'intervento da eseguire con individuazione degli elementi e delle valenze paesaggistiche che si intende recuperare e/o valorizzare e dei detrattori che si intende eliminare.

Art. 6 *(Oneri)*

Per gli interventi destinati a prima abitazione il contributo di costruzione viene ridotto considerando le tariffe della *Tab. 3 – “Contributi di urbanizzazione per edilizia pubblica”* delle “Aliquote per i contributi di costruzione” approvate con determinazione dirigenziale dell'A.O. IV n. 73 del 20.01.2015 .

Per la monetizzazione dello standards e parcheggio si fa riferimento alla tabella riepilogativa alla presente allegata. Per la valutazione delle aree sono stati considerati valori pari a circa il 20% delle valutazioni riportate nella tabella riepilogativa delle aree edificabili allegata alla “*Relazione tecnica inerente alla determinazione dei valori*



medi di mercato delle aree fabbricabili ai sensi del comma 5, articolo 5, D.Lgs. 504/92”
approvata dal Comune di Monopoli, atteso che corrisponde al rapporto tra il valore
“*posti auto scoperti*” e il valore delle “*Abitazioni civili – stato conservativo ottimo*”
riportati sul sito dell’agenzia delle Entrate
http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/ nelle varie fasce OMI del Comune di
Monopoli.

Il dirigente dell’A.O. IV Tecnica
Edilizia Privata, Urbanistica ed Ambiente
Ing. Amedeo D’Onghia