

**COMUNE DI MONOPOLI**  
Area Organizzativa III Tecnica  
Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici  
**SPORTELLO UNICO EDILIZIA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'articolo 20 del Decreto legislativo n.82/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, recante: 'Codice dell'Amministrazione Digitale'.

Inviato solo tramite P.E.C. sostituisce l'originale ai sensi del c.6 art. 43 DPR 445/2000

€

**Il Dirigente**

Vista la domanda presentata in data 27/01/2025 da **DIGREGORIO Francesco** assegnata al protocollo comunale n **7209** del **27/01/2025** con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dall'articolo 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, relativamente all'area ubicata in agro di questo Comune e riportata in catasto terreni al:

- Foglio di mappa n. **082**, particella **437**
- Foglio di mappa n. **082**, particella **438**

Visto il Piano Urbanistico Generale approvato con Delibera di C.C. n. 68 del 22.10.2010 e pubblicato sul B.U.R.P. n.167 del 04.11.2010, così come adeguato al PPTR con Delibera di C.C. n. 19 del 12.05.2020 e le relative Norme Tecniche di Attuazione allegate e consultabili sul Portale Comunale al link:

<https://www.comune.monopoli.ba.it/Documenti-e-dati/Documenti-tecnici-di-supperto/PUG-Piano-Urbanistico-Generale>

Viste le norme di tutela paesistico-storico-ambientale (D.Lgs.n.42/04,S.I.C., P.A.I. Ecc.);

**C E R T I F I C A**

Che l'area sopra distinta ha destinazione urbanistica di seguito indicata:

La particella nr 437 del foglio nr 082 ricade in :

- **P.U.G. Programmatico Territori esclusi (Dlgs 42/2004, art. 142, c. 2) in parte** - Articoli di normativa:Nessun Articolo

- **Art. 20/S-Art. 22/S-P.U.G. Strutturale Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare in parte** - Articoli di normativa:Art. 20/S Contesti territoriali ,Art. 22/S Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare

- **Art. 13/P-Art. 41/P-P.U.G. Programmatico Contesti urbani esistenti consolidati delle Contrade in parte** - Articoli di normativa:Art. 13/P Contesti urbani consolidati delle Contrade ,Art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto

**COMUNE DI MONOPOLI**

Area Organizzativa III Tecnica  
Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici  
SPORTELLO UNICO EDILIZIA

- **Art.10/S - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali Sub Com. 6) i borghi rurali delle contrade dell'entroterra FASCIA B-Contesti di trasformazione in parte** - Articoli di normativa: Art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto

- **Art. 22/P-P.U.G. Programmatico Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade in parte** - Articoli di normativa: Art. 22/P Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade

- **Art. 6/S-Art. 7/S-Art. 17/S-Art. 20/S-Art. 24/S-P.U.G. Strutturale Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza in parte** - Articoli di normativa: Art. 6/S Interventi di compensazione ,Art. 7/S Criteri generali della perequazione urbanistica ,Art. 24/S Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza ,Art. 20/S Contesti territoriali ,Art. 17/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

---

La particella nr 438 del foglio nr 082 ricade in :

- **Art. 13/P-Art. 41/P-P.U.G. Programmatico Contesti urbani esistenti consolidati delle Contrade in parte** - Articoli di normativa: Art. 13/P Contesti urbani consolidati delle Contrade ,Art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto

- **Art. 20/S-Art. 22/S-P.U.G. Strutturale Contesti urbani esistenti consolidati e da consolidare mantenere e qualificare in parte** - Articoli di normativa: Art. 20/S Contesti territoriali ,Art. 22/S Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare

- **Art.10/S - Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione degli Ulivi Monumentali Sub Com. 6) i borghi rurali delle contrade dell'entroterra FASCIA B-Contesti di trasformazione in parte** - Articoli di normativa: Art. 41/P Viabilità e fasce di rispetto

- **Art. 6/S-Art. 7/S-Art. 17/S-Art. 20/S-Art. 24/S-P.U.G. Strutturale Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza in parte** - Articoli di normativa: Art. 6/S Interventi di compensazione ,Art. 7/S Criteri generali della perequazione urbanistica ,Art. 24/S Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza ,Art. 20/S Contesti territoriali ,Art. 17/S Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

- **P.U.G. Programmatico Territori esclusi (Dlgs 42/2004, art. 142, c. 2) in parte** - Articoli di normativa: Nessun Articolo

- **Art. 22/P-P.U.G. Programmatico Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade in parte** - Articoli di normativa: Art. 22/P Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade

Si rilascia il presente certificato, a richiesta di parte, anche per uso di cui al citato art. 30 del D.P.R. n. 380/01.

Monopoli, lì 04/02/2025

**COMUNE DI MONOPOLI**  
Area Organizzativa III Tecnica  
Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici  
**SPORTELLO UNICO EDILIZIA**

**L'istruttore Amministrativo**

**MARZIA COMES**

**Il Dirigente**

**Ing. Amedeo D'ONGHIA**

Documento informatico firmato digitalmente ai  
sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme  
collegate

**COMUNE DI MONOPOLI**

Area Organizzativa III Tecnica

Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici

SPORTELLO UNICO EDILIZIA

===== Piano Urbanistico Generale =====

**Art. 6/S****Interventi di compensazione**

- 6.01 La compensazione urbanistica è il principio fondamentale su cui si basa l'attuazione delle previsioni del PUG/S, come disciplinate dalle prescrizioni del PUG/P. Per compensazione urbanistica si intende l'assegnazione di edificabilità (diritti edificatori) a fronte della cessione di aree necessarie per la collettività, di interventi di riqualificazione urbana particolarmente complessi e della realizzazione di attrezzature e opere pubbliche.
- 6.02 La compensazione riguarda gli interventi di trasformazione urbanistica, come classificati in generale dal PUG/S e in particolare dal PUG/P, nei quali, di norma, è finalizzata alla cessione delle aree necessarie per la collettività.
- 6.03 L'amministrazione Comunale può comunque prevedere, con apposito provvedimento, altri interventi di compensazione finalizzati alla realizzazione di attrezzature e opere pubbliche a fronte dell'assegnazione di ulteriori quote di edificabilità, utilizzando uno dei "programmi complessi" di cui all'art. 15 della LR.; in tal caso le eventuali modifiche alle previsioni del presente PUG/S sono regolate da uno specifico *Accordo di Programma* con la Regione.
- 6.04 Di norma, le aree sulle quali saranno trasferiti i diritti edificatori negli interventi di compensazione di cui al precedente 6.03 sono quelle nella disponibilità pubblica, cioè già di proprietà comunale o previste come cessione obbligatoria negli interventi di trasformazione urbanistica.
- 6.05 Le Superfici di Compensazione (SC) previste come cessione obbligatoria negli interventi di trasformazione urbanistica disciplinati da PUE, devono essere individuate preferibilmente a confine delle invarianti strutturali.

**Art. 7/S****Criteri generali della perequazione urbanistica**

- 7.01 L'edificabilità è assegnata secondo i principi di equità e di uniformità, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente, della sua legittimità e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
- 7.02 In applicazione dei suddetti principi, il PUG/S indica le seguenti regole generali della perequazione urbanistica:
- l'applicazione della perequazione urbanistica nelle aree la cui attuazione è disciplinata dal PUG/P attraverso PUE
  - la preservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima, anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione
  - l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalle ripartizioni previste dal PUG/P e dai successivi PUE nelle singole aree proporzionalmente alla quota di St in proprietà
  - l'attribuzione al Comune, che può cederla ad altri soggetti, di una quota dei diritti edificatori, da destinare a interventi di edilizia residenziale sociale e a eventuali interventi di compensazione connessi a demolizioni per realizzazione di opere pubbliche e ad altre

**COMUNE DI MONOPOLI**  
Area Organizzativa III Tecnica  
Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici  
**SPORTELLLO UNICO EDILIZIA**

finalità d'interesse pubblico, comprese quelle previste dall'art. 21 della legge regionale 3/2005

- l'esclusione dai diritti edificatori delle proprietà interessate da costruzioni non legittime.

7.03 Al fine di accorpare le quote di aree da cedere obbligatoriamente, i diritti edificatori attribuiti ai proprietari possono essere utilizzati nelle aree destinate ad interventi di trasformazione urbanistica ovvero trasferiti in altra area analoga, a condizione che le aree interessate siano oggetto di un unico PUE.

7.04 I proprietari cedono obbligatoriamente e gratuitamente al Comune, o ai soggetti terzi dallo stesso individuati, la superficie fondiaria corrispondente alla quota di diritti spettante allo stesso Comune; tale superficie può essere scelta anche all'interno della quota di cessione per servizi pubblici, sempre che, dedotta detta superficie, risultino comunque rispettati gli *standard* urbanistici dell'intervento secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG/P.

**Art. 17/S**

**Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico**

17.01 Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per le acque di minore qualità ("acqua non potabile").

17.02 Qualora la soluzione tecnica indicata al precedente 17.01 si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell'ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

**Art. 20/S**

**Contesti territoriali**

20.01 Per *Contesti territoriali* si intendono le parti di territorio connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico – culturale, insediativo e infrastrutturale.

20.02 I *Contesti territoriali* sono articolati in:

- *Contesti territoriali esistenti*
- *Contesti territoriali della trasformazione*
- *Contesti rurali.*

**Art. 22/S**

**Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare**

22.01 Riguardano le parti di città esistente edificate con continuità, che presentano un sufficiente livello di qualità urbana e ambientale, tale da non richiedere radicali interventi di riqualificazione urbana, ma, in generale, interventi di "manutenzione qualitativa" del patrimonio edilizio esistente, oltre che un sostanziale adeguamento della disponibilità di aree per attrezzature e servizi pubblici. Comprendono inoltre, aree già interessate da fenomeni di insediamento diffuso di carattere periurbano nei pressi della città esistente che necessitano di essere consolidati e qualificati.



**COMUNE DI MONOPOLI**  
**Area Organizzativa III Tecnica**  
**Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici**  
**SPORTELLO UNICO EDILIZIA**

22.02 Gli interventi previsti sono, di norma, quelli del Recupero edilizio e della Nuova costruzione, con esclusione degli Interventi di Trasformazione urbanistica.

22.02bis: "A tutela della previsione complessiva degli standards urbanistici per le aree destinate dal PUG/P a "Contesti per servizi di nuovo impianto", ogni modifica dei rapporti percentuali tra aree destinate a servizi e aree destinate ad altre funzioni, come disciplinati dall'art. 27/P costituisce variazione alle previsioni strutturali del PUG"

22.03 Le superfici delle strade esistenti, già di proprietà pubblica o private ad uso pubblico, poste all'interno dei contesti consolidati, non producono alcun diritto edificatorio o di trasformazione territoriale.

22.04 In tali contesti è consentito il recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati conformemente alla L.R. 33 del 2007 ed alla Circolare dell'Assessorato all' Assetto del Territorio n. 1 del 2009 approvata con D.G.R. n.324 del 2009.

22.05 In tali contesti, per il periodo di validità della L.R.14/2009, è possibile scegliere se usufruire delle misure previste da detta L.R. oppure da quelle previste dalle norme del PUG relativamente agli ampliamenti. I due tipi di intervento non sono cumulabili e l'utilizzo della prima opzione esclude la possibilità di poter usufruire in futuro della seconda.

22.06 Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, ad esclusione dei Contesti per servizi di nuovo impianto individuati nel PUG/P e delle Invarianti strutturali a prevalente valore storico-culturale, sono consentiti incrementi fino al 10% del volume ai sensi dell'art.12 della L.R. 13/2008.

**Art. 24/S**

**Contesti da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza**

24.01 Riguardano le nuove parti di città, destinate ad accogliere i nuovi insediamenti residenziali 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 qualità insediativa.

24.02 Gli interventi previsti sono quelli della *Trasformazione urbanistica*.

24.02 In questi Contesti si applicano i principi generali della Perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 7/S.

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sostituzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, ad esclusione di quelli inclusi nelle Invarianti strutturali a prevalente valore storico-culturale, sono consentiti incrementi fino al 10% del volume ai sensi dell'art.12 della L.R. 13/2008.

**Art. 13/P**

**Contesti urbani consolidati delle Contrade**

13.01 *Obiettivi*

- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sui lotti liberi presenti nel tessuto

**COMUNE DI MONOPOLI**  
Area Organizzativa III Tecnica  
Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici  
**SPORTELLO UNICO EDILIZIA**

**13.02** *Modalità di attuazione*

- intervento edilizio diretto

**13.03** *Modalità di intervento*

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova costruzione

**13.04** *Destinazioni d'uso*

- Funzioni residenziali: U1/1
- Funzioni commerciali: U2/1, U2/4
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7

**13.05** *Indici*

Ef = 0,05 mq/mq per gli interventi AMP, NE, DR

Sul massima = Sul esistente (Sul virtuale) maggiorata del 20% per gli interventi RE2

Sul massima = Sul esistente (Sul virtuale) per gli interventi RE1, RE3

P max = 2

**Art. 22/P**

**Contesti residenziali di nuovo impianto delle Contrade**

**22.01** *Obiettivi*

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

**22.02** *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 nel rispetto dell'art. 9 del T.U.E.

**22.03** *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

**22.04** *Destinazioni d'uso*

- Funzioni residenziali: U1/1
- Funzioni commerciali: U2/1, **U2/4**
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3

**22.05** *Indici*

- Et = 0,05 mq/mq per le ex zone 6 del "PRG Piccinato"
- Et = 0,035 mq/mq per le ex zone 7 del "PRG Piccinato"
- Ip = 60%
- Da = 1 albero/100 mq, DAr 1 arbusto ogni 50 mq

**COMUNE DI MONOPOLI**  
Area Organizzativa III Tecnica  
Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici  
**SPORTELLO UNICO EDILIZIA**

- P = 2

**Art. 41/P**

**Viabilità e fasce di rispetto**

- 41.01 Le infrastrutture viabilistiche individuate negli elaborati del PUG/P comprendono gli spazi, anche interni a PUE, destinati alle nuove sedi stradali, ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili e generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente (D. Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" e D.M. 1444/68). All'interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato.
- 41.02 In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che sono quindi solo indicativi, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PUG.
- 41.03 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5.11.2001.
- 41.04 Le strade esistenti, urbane ed extraurbane, per le quali non sono previsti interventi significativi non sono individuate negli elaborati progettuali del PUG/P; la relativa superficie non genera comunque alcuna edificabilità, né pubblica, né privata.
- 41.05 Qualora negli elaborati del PUG/P sia prevista la sovrapposizione delle fasce di rispetto con un *Contesto urbano consolidato* o con un *Contesto della trasformazione*, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli *Indici di edificabilità* Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 41.06 Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi, salvo ottenimento parere favorevole dell'ente gestore della strada in oggetto, per interventi diversi da quelli sopra riportati.
- 41.07 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del Centro Abitato è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori; le attività commerciali ad esso connesse non devono superare i 60 mq di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di distribuzione carburante. La localizzazione di nuovi impianti e la ristrutturazione di quelli esistenti, sono subordinate al rispetto della normativa vigente in materia.
- 41.08 Nei territori costruiti esterni al centro abitato si applicano le distanze dalle strade previste all'interno del centro abitato.
- 41.09 I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo e solo se in posizione esterna al limite delle fasce di rispetto in strutture in elevazione.



**COMUNE DI MONOPOLI**  
Area Organizzativa III Tecnica  
Edilizia privata, Urbanistica e Lavori Pubblici  
**SPORTELLLO UNICO EDILIZIA**

- 41.10 Nelle strade urbane alberate e in quelle che dovranno essere interessate da interventi di nuova alberatura e di riqualificazione le alberature esistenti dovranno essere tutelate e mantenute tenendo conto delle specie arboree tradizionali e garantendo, in caso di sostituzione, il ripristino di specie arboree simili a quelle dell'impianto originario, mentre le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando specie latifoglie caduche, appartenenti alla tradizione locale. I progetti di riqualificazione riguardano la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali e degli spazi pedonali, la realizzazione delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi di moderazione del traffico e l'indicazione di interventi di arredo urbano.
- 41.11 La realizzazione delle nuove strade seguirà le indicazioni dello specifico Abaco di indirizzi progettuali per le nuove strade allegato alle presenti NTA.