

architetto **Elena Bruschi**

via Magenta, 65 - 70043 Monopoli

tel 080747970 - fax 1782224764

e.mail: bruschi.esposito@gmail.com

Comune di Monopoli

Piano Urbanistico Esecutivo - Microzona P36 in c.da Passarello

Proprietà della sig.ra Rosa Salerno, nata a Monopoli il 23.02.1935 ed ivi residente in via Cappuccini n. 53, codice fiscale SLR RSO 35B63 F376D.

RELAZIONE TECNICA

SUPERFICI AEROILLUMINANTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

architetto **Elena Bruschi**

via Magenta, 65 - 70043 Monopoli

tel 080747970 - fax 1782224764

mail: e.bruschi@awn.it

COMUNE DI MONOPOLI

Provincia di Bari

Piano Urbanistico Generale – parte programmatica

Microzona P 36

“Contesti della trasformazione residenziali di nuovo impianto delle Contrade”

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La presente relazione è parte della proposta di assetto urbanistico riferito alla Microzona P36 (art. 22/P delle N.T.A.) in “Contesti della trasformazione per servizi di nuovo impianto delle Contrade” (art. 29/P delle N.T.A.); facente parte, per quanto concerne il PUG/Strutturale approvato, dei “Contesti della trasformazione da destinare ad insediamenti di nuovo impianto per residenza” (art. 24/S delle N.T.A.).

La richiesta è formulata dalla sig.ra **Rosa Salerno**, proprietaria del terreno con edifici in agro di Monopoli in C.da Passarello, identificato al catasto edilizio urbano al foglio 39, p.lle 92, 105, 106, 367 e 368; residente in Monopoli in via Cappuccini n 53 C.F. SLR RSO 35B63 F376D, in qualità di proprietaria della superficie catastale definita dalle particelle n. 92,105, 106, 107 del foglio 39 che conta il 96% della superficie totale della microzona urbanistica in oggetto e le cui restanti porzioni sono di proprietà del sig LACITIGNOLA Donato nato a BARI il 27/06/1941 , ditta non firmataria di questa proposta.

Il Piano Urbanistico Esecutivo presente, avanza l’ipotesi di assetto volumetrico definitivo della sola microzona P36 la cui area risulta già interessata da volumetrie con destinazione d’uso residenziale, seguendo quanto predisposto nel seguente 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).

22.03 Modalità di intervento

- NE per gli interventi di nuova edificazione

22.04 Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/1

- Funzioni commerciali: U2/1

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

22.05 Indici

- Et = 0,05 mq/mq per le ex zone 6 del "PRG Piccinato"

- Ip = 60%

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

- P = 2

Inoltre per quel che riguarda l'area interessata dall'intervento in oggetto, non si rilevano vincoli di alcun genere, verificando le tavole del PUG riguardanti la rispondenza delle previsioni urbanistiche alle limitazioni dettate dal P.U.T.T. per la Geomorfologia del suolo.

Criteri Progettuali

Con riferimento alle specifiche norme richiamate è stata definita la progettazione urbanistica secondo le seguenti fasi:

1. INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA'

dopo aver individuato le proprietà e le superfici catastali dei suoli ricadenti nella microzona, si sono precisate le percentuali appartenenti ai singoli proprietari verificando che la Signora Rosa SALERNO ha il 96% della superficie, è così legittimata a presentare la proposta di PUE .

2. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

per l'intera Microzona P36 fa riferimento l'articolo 22/P, che ne disciplina lo sviluppo urbanistico, l'area compresa nel perimetro risulta avere una capacità edificatoria pari allo 0,50 mq/mq di cui ci si propone di ubicare la nuova volumetria parte come ampliamento di un fabbricato esistente e parte come nuova edificazione isolata a SE del lotto.

Secondo i dati contenuti nelle tabelle del PUG, alla microzona 36P viene attribuita una superficie di **mq. 11.240**, di cui **mq. 10.784**, pari al 96% dell'intera microzona, sono di proprietà della sig.ra Salerno e **mq. 456** del sig. Donato Lacitignola. Dati rilevabili dalla misurazione planimetrica della microzona. Come indicato nella tabella della tavola grafica n.1 del presente PUE,

la SUL edificabile a favore della sig.ra Salerno, in ragione dell' $E_t = 0,05$, risulta essere di **mq. 539,2**, di cui **mq. 403,6** risultano essere già edificati. Rimangono dunque **mq. 135,6** di SUL da edificare. Per il sig. Lacitignola invece si rileva una SUL esistente pari a circa mq.85,5 (dato approssimativo desumibile dalla rilevazione planimetrica) di gran lunga superiore al suo limite di massima edificabilità pari a mq.22,8 senza possibilità dunque di generare ulteriore edificazione.

Con l'intervento in oggetto si intende distribuire la SUL di nuova edificazione, destinando **mq. 40,3** all'ampliamento di un fabbricato esistente e **mq. 95,3** per la costruzione di una nuova tipologia.

Per quel che riguarda la cessione di standard urbanistici, l'intervento oggetto del presente PUE ricade in un lotto privo di superfici destinate a urbanizzazioni secondarie, ragione per cui si intende procedere alla monetizzazione secondo quanto previsto dal regolamento in materia predisposto dall'Amministrazione Comunale, in ragione delle seguenti quantità:

I parcheggi pertinenziali di cui all'art.5, comma 3, lettera b della LR 14/09, sono interamente reperiti all'interno della proprietà.

3. CRITERI D'INTERVENTO

L'ampliamento che interessa il fabbricato esistente si realizza dove sorge la tettoia con impianto fotovoltaico, mentre la nuova costruzione isolata troverà ubicazione ad una distanza di ca mt 15 a SE di quest'ultima.

Il primo intervento si pone l'obiettivo di riorganizzare la superficie interna, che attualmente è costituita da un'unica unità, per ottenerne due indipendenti con gli ingressi sia da S-E che da N-O. La volumetria di ampliamento si colloca esattamente sulla superficie già pavimentata dell'attuale veranda con tettoia (mt 3,74 x 11,0) e consente di ripartire l'intera SUL (esistente più ampliamento) in due alloggi distribuiti in tre fasce parallele: la prima fascia è costituita dai due ambienti voltati a botte dove sono alloggiare le camere da letto, la seconda è riservata a servizi e disimpegni mentre la terza, coperta dall'esistente tetto inclinato dell'impianto fotovoltaico, include gli spazi di soggiorno.

La rappresentazione grafica dell'ampliamento è stata eseguita alla scala 1:100 ed è stata corredata dello schema grafico degli impianti, al fine di procedere con l'acquisizione del titolo edificatorio, tramite D.I.A. in seguito alla approvazione del presente PUE.

La volumetria di nuovo impianto sarà ubicata in una posizione che si ritiene essere quella meno invasiva relativamente all'impianto generale composto dalla villa storica, l'abitazione da ampliare e la piscina e, in particolare rispetto all'insieme delle preesistenze arboree. Come è indicato in planimetria, l'inserimento avrà luogo nella parte ad EST della microzona, con uno sviluppo rettilineo del fabbricato in direzione NE-SO. Attraverso un nuovo percorso pedonale che si diparte dal piazzale fino alla piscina, le nuove abitazioni si collegano allo spazio esterno della villa

storica. Un ulteriore percorso carrabile che corre lungo il lato sud della proprietà, mette in collegamento i nuovi volumi con i parcheggi e l'accesso della proprietà.

La tipologia proposta per la nuova edificazione, che impegna tutta la SUL disponibile per ulteriori vani all'interno della microzona, consta di due bivani che si sviluppano su un unico livello. Sono del tutto uguali e specchiati rispetto ad un asse di simmetria rappresentato da un muro di separazione tra due superfici destinate a veranda. In particolare, queste ultime misurano in totale mq 32,4 < mq 38,1 cioè inferiore al 40% della SUL degli alloggi.

La tipologia richiama il modello di piccole abitazioni da villeggiatura, formate da una zona adibita a pranzo/cucina strettamente legata a quella della camera da letto e ai servizi igienici e agli spazi esterni coperti.

La realizzazione avverrà in muratura intonacata e tinteggiata di bianco, muri in pietra faccia-vista, con l'intento di mantenere un equilibrio architettonico generale all'interno del preesistente contesto rurale. La copertura, ad un'unica falda inclinata, sarà tale da raccogliere le acque piovane che, insieme a quelle della pavimentazione antistante il fabbricato, saranno raccolte in una cisterna sottostante a fini irrigui.

Le opere suddette, non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, con i regolamenti edilizi vigenti e con le norme di sicurezza ed igienico sanitarie.

parcheggi

L'incremento dei volumi, come da conteggi presenti nella tavola grafica n.1 allegata, trova corrispondenza, insieme alla volumetria già esistente, in termini di superficie di parcheggi (1mq/10mc), nella area attualmente già destinata a tale scopo che risulta essere di mq 200,7 abbondantemente superiore a mq 168,0 superficie minima da destinare a parcheggio in proporzione alla volumetria complessiva. Ciascun titolo edilizio per la nuova edificazione, dovrà essere corredato dell'atto di vincolo a parcheggio nella misura minima prevista dalla normativa.

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI RAPPORTI AEROILLUMINANTI

I rapporti aeroilluminanti sono osservati in tutti i vani, come da conteggi nella seguente tabella.

AMPLIAMENTO

Vano	Superficie Utile mq.	Superficie aeroilluminante		Ventilazione forzata
		minima (1/8 Su o 0,6mq) mq.	di progetto mq.	
Stanza da letto 1	12,45	1,56	7,5	non prevista
WC 1	2,86	0,6	0,6	non prevista
Letto / soggiorno 1	18,7	2,33	2,54	non prevista
Disimpegno 1	4,00	---	lucernario 0,6	non prevista
Soggiorno 2	12,30	1,54	6,10	non prevista
Pranzo 2	9,25	1,16	6,10	non prevista
WC 2	3,00	0,6	lucernario 0,6	non prevista
Stanza da letto 2	19,16	2,4	2,10	non prevista
Disimpegno 2	5,46	---	lucernario 0,6	non prevista

TIPOLOGIA DI NUOVO INSEDIAMENTO

Vano	Superficie Utile mq.	Superficie aeroilluminante		Ventilazione forzata
		minima (1/8 Su o 0,6mq) mq.	di progetto mq.	
Stanza da letto	14,5	1,81	10,24	non prevista
Pranzo / cucina	19,14	2,4	10,24	non prevista
WC	3,00	0,6	0,6	non prevista

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagini della tettoia del fabbricato da ampliare

Viste del sito oggetto
dell'intervento di nuovo
insediamento



Monopoli, 25 luglio 2012

in fede

arch. Elena Bruschi