



LABING s.r.l.
SERVIZI DI INGEGNERIA
Via Fasano, 105 - 70010 Locorotondo (BA)
tel/fax. +39.080.4316125
e_mail: studioidingegneria@gmail.com

COMUNE DI MONOPOLI

Committente/i: ICOMED s.r.l.

Oggetto: *Intervento di edilizia residenziale
Piano di lottizzazione in zona 5 residenziale
Via V. Veneto - MONOPOLI*

Elaborato: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Livello progettuale: Variante a Piano di Lottizzazione approvato con Del. del CC n. 59 del 19.09.2006

Progettazione e dir. lavori: LABING S.r.l. - dr.ing. Vincenzo LATTANZIO

Impresa esecutrice:

N. Elaborato:

Scala:

Data: 01 marzo 2012



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il Piano di Lottizzazione in oggetto è stato approvato dalle Autorità competenti, mediante adozione con Deliberazione del CC. n.22 del 01.06.2005 e successiva approvazione con Deliberazione del CC. n.59 del 19.09.2006.

I lottizzanti hanno sottoscritto una convenzione con il Comune di Monopoli (registrata a Bari il 22.11.07 al n. 22694 1T), in cui si cedevano e, in parte si monetizzavano, in favore del Comune stesso, le superfici atte al soddisfacimento degli standard urbanistici. Per quel che attiene agli obblighi sottoscritti dalla ICOMED srl, avendo la ditta la disponibilità delle aree necessarie per le urbanizzazioni secondarie, ha trasferito gratuitamente al Comune di Monopoli la superficie di 963 mq (p.lle nn. 363, 366, 367, fg.6), corrispondente alla volumetria assentita di 5.347,70 mc. Il frazionamento della particella ceduta al Comune avveniva in data 14/02/2008, con atto di identificazione catastale del 14/02/2008.

In accordo con la proposta progettuale presentata, finalizzata al conseguimento dei benefici volumetrici spettanti all'edilizia sostenibile, la ditta si impegna a cedere al Comune di Monopoli una ulteriore area a standard pari a 193 mq. Tale superficie viene ceduta in previsione di un incremento volumetrico in accordo alla L.R. 13/2008 oppure alla L.R. 14/2009, essendo sufficiente a garantire aree a standard fino ad un bonus di volumetria pari al 20% del volume assentito. La ditta si impegna anche a cedere un'area privata accessibile dall'esterno di 228 mq, prevista dal PdL destinata a parcheggio privato di uso pubblico. La TAV. 09 - Standard urbanistici - individua e quantifica le suddette aree, che rispettano la nuova capacità insediativa senza necessità di ulteriori varianti.

Con riferimento agli elementi progettuali che determinano il punteggio necessario per la definizione dei caratteri di sostenibilità edilizia dell'intervento proposto dalla ditta ICOMED, si allegano i seguenti elaborati:

- a. Protocollo ITACA e note esplicative;
- b. Relazione - Serre solari;

che dimostrano come l'intervento in progetto possa avere i requisiti necessari al raggiungimento dell'indice di sostenibilità 3. Gli elaborati TAVV. 03 ÷ 08, inoltre, confermano come lo **stato attuale** sia idoneo a rispettare i parametri fondamentali dell'edilizia sostenibile, essendo le norme per l'abitare sostenibile un indirizzo già perseguito fin dalle prime fasi di realizzazione del manufatto.

In particolare, le planimetrie riportate nelle TAVV. 03 ÷ 06 mostrano un confronto tra lo stato di fatto, approvato con Permesso di Costruire n. 144/2011 del 27/09/2011 (Pratica n. 80/2011, Prot. S.U.E. n. 43627) rilasciato dal Comune di Monopoli alla società ICOMED s.r.l., lo stato attuale e la nuova proposta progettuale. Tali elaborati indicano come lo stato attuale sia coerente con quanto già approvato e capace di consentire l'ubicazione degli incrementi volumetrici derivanti dalle premialità previste.

L'intervento prevede la realizzazione di 5 serre solari, a servizio dei locali tecnici delle 5 schiere sfalsate a destra del complesso edilizio in progetto, ubicate in corrispondenza del piano copertura. I locali tecnici in questione saranno riscaldati e la funzione della serra, dotata di copertura in parte trasparente, sarà quella di contribuire a tale riscaldamento. La chiusura con vetrata trasparente per le logge e le terrazze non è finalizzata a determinare nuovi locali riscaldati o abitabili e deve essere valutato un

guadagno energetico pari e/o superiore al 25%. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra Q_0 e quella dispersa in presenza della serra, Q . Si verifica la condizione $(Q_0 - Q)/Q_0 > 25\%$, come dimostrato nella relazione "Serre solari" allegata.

La TAV. 10 rappresenta una planimetria dettagliata degli accessi all'area, in relazione con l'attuale incrocio regolamentato da rotatoria a raso rilevata in sito. La TAV. 11, infine, presenta le tipologie edilizie adottate dalla ditta, con particolare evidenza alle variazioni tra assentito e richiesta per edilizia sostenibile e alla reale possibilità di allocazione del bonus volumetrico richiesto.

Calcolo della volumetria

La possibilità di accedere alle agevolazioni previste dalla L.R. 13/2008 è subordinata alla individuazione di unità immobiliari autonome, costituite esclusivamente dal bonus volumetrico di cui si usufruisce.

La TAV. A, in allegato alla presente relazione, individua come unità immobiliari autonome le abitazioni n. 1 (casa a schiera) e n. 15 (casa in linea). In particolare, l'unità abitativa n. 15 sarà destinata, insieme alla n. 6, all'*edilizia convenzionata*. Si precisa che il bonus volumetrico in oggetto è pari al 10% della volumetria assentita (5347,70 mc), ossia 537,77 mc, dal momento che l'intervento in progetto consente di raggiungere un indice di sostenibilità ambientale pari a 3.

La TAV. B dimostra come le unità individuate in TAV. A abbiano uno sviluppo volumetrico tale da soddisfare il requisito richiesto:

- UNITA' IMMOBILIARE n. 1: volume netto totale = 272,22 mc;
- UNITA' IMMOBILIARE n. 15: volume netto totale = 254,01 mc;

per un totale di 526,23 mc, inferiore al massimo consentito pari a 537,77 mc.

Dopo aver assegnato il bonus volumetrico alle 2 unità autonome (nn. 1 e 15), la volumetria assentita (5347,70 mc) è stata ridistribuita tra le restanti 16 unità che compongono il complesso residenziale in progetto, come indicato negli elaborati TAVV. 04 e 05.

Nelle TAVV. C1 e C2, allegate alla presente relazione, è stata effettuata una verifica dei volumi, rispettivamente per il piano terra e per il piano primo. Tali elaborati dimostrano come la nuova distribuzione della volumetria, così ripartita:

- PIANO TERRA: Volume Totale = 2808,51 mc;
- PIANO PRIMO: Volume Totale = 2538,81 mc;

per un totale di 5347,32 mc, sia inferiore al limite assentito pari a 5347,70 mc.

Per il calcolo della volumetria ci si è avvalsi della Legge Regionale n. 13/08, che limita a cm 30 lo spessore delle murature e alla funzione esclusivamente strutturale lo spessore degli orizzontamenti da computarsi ai fini volumetrici.

Confronto tra stato di fatto e proposta progettuale, per ogni unità abitativa

Per ogni unità abitativa è stato predisposto un elaborato di verifica, in allegato alla presente relazione, che mostra un confronto tra la situazione assentita con P.d.C. n. 144/2011 e la situazione in variante. L'incremento volumetrico proposto ai sensi della L.R. 13/2008 ha determinato, relativamente alle sole unità abitative interessate dall'ampliamento, un aumento di superficie utile lorda a discapito della superficie non residenziale, lasciando inalterata la sagoma di massimo ingombro.

In particolare, per l'appartamento di edilizia convenzionata al piano primo (unità abitativa n. 15) è stato effettuato il calcolo del balcone, dovendo essere contenuto nel 40% della SUL. L'elaborato n. 15a conferma che, a seguito dell'incremento volumetrico subito da tale unità, l'aumento di superficie utile lorda ha determinato una riduzione della superficie destinata a balcone. In questo modo la verifica richiesta viene soddisfatta, eliminando la necessità di ricorrere alla realizzazione di fioriere che ne limitavano la superficie.

Verifica equivalenza superfici dei locali tecnici

Da ultimo, alla presente relazione sono stati allegati degli elaborati che, per ogni unità abitativa, verificano l'equivalenza tra le superfici nette dei locali tecnici assentiti (PdC n. 144/2011) e quelle proposte come variante. La redistribuzione equivalente delle superfici destinate a locali tecnici al piano copertura è legata essenzialmente al bisogno di dover creare lo spazio necessario per allocare le serre solari in progetto.