COMUNE DI AGROPOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO AE-03

area di espansione residenziale

realizzazione di un edificio residenziale e commerciale
via Barlotti

Committente: VALENTINO GIOVANNI
MOSCHILLO FRANCESCO
ABAGNALE GAETANO

Progettista: arch domenico Parisi

Elaborati:

DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

☐ relazione tecnica illustrativa

TAV
28

ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. PROVINCIA DI SALERNO
ARCHITETTO DOMENICO PARISI
ALBO N. 736

STUDIO VIA S.FELICE N.°9 AGROPOLI (SA) CAP 84043 P.I. 04218430652

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Relativo al comparto edificatorio AE-3

Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia

Premessa

Il sottoscritto arch. Domenico Parisi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 736, con studio professionale in Agropoli, via San felice,9, in qualità di tecnico incaricato dai sig.ri :

1) **Valentino Giovanni**, nata a Agropoli, il 08/04/1945, CF VLNGNN45D08A091A proprietario del terreno in Agropoli (SA), individuato in catasto foglio n°19 particella 79 – 542, residente in via Dante Alighieri ,96, Agropoli; proprietà pervenuta per atto notaio Antonia Angrisani registrato in Salerno il 16-01-1980 al n°524;
2) **Moschillo Francesco**, nato a Agropoli il 25/07/1967 CF MSCFNC67L25091P proprietario del terreno in Agropoli (SA), individuato in catasto foglio n°19 particella 585, residente in via Di Giacomo, 1, Agropoli;proprietà pervenuta per atto notaio Massimo Esposito , registrato in Agropoli in data 14/010/2014 al n°712;
3) **Abagnale Gaetano**, nato a Battipaglia, il 18/07/1971, CF BGNGTN71L18A717G proprietario del terreno in Agropoli (SA), e residente in via Barlotti 1, individuato in catasto foglio n°19 particella 586, residente in via Barlotti,1, Agropoli;prorietà pervenuta per atto notaio Massimo Esposito, registrato a Vallo della Lucania in data 10/02/2015;

ha redatto la presente relazione tecnica a corredo del Piano Urbanistico Attuativo relativamente al comparto AE-3

Descrizione e analisi dello stato di fatto

I terreni oggetto della presente relazione ha una superficie totale di dimensione pari a mq 8679, suddiviso in varie particelle relative ai tre proprietari che congiuntamente richiedeno l'attivazione del PUA sul comparto AE-3. Le aree sono definite e recintate dai rispettivi proprietari , alle quale si accede da strada comunale identificata come via Barlotti.

Con il presente progetto si propone la realizzazione di un nuovo unico edificio con prevalenza residenziale, in percentuale di circa 80% come consentito dal P.U.C., con un ulteriore circa 20% da destinare ad attività commerciali.

Il terreno è servito da tutti gli allacciamenti alle reti urbane che vanno integrati come già verificato con gli enti preposti.

L'area di comparto è confinante con altra proprietà sul lato Nord , ad Est con strada privata, a sud con via Barlotti ed ad Ovest con terreno demaniale fluviale.

Accessibilità al comparto

L'accesso al comparto avviene mediante via Barlotti, da cui si Accede da via Dante Alighieri-SP45, da via Barlotti tramite strada privata si accede anche ai rispettivi lotti di proprietà.

Vincoli operanti

Sull'area interessata non sono presenti vincoli, tranne la distanza dalla zona demaniale fluviale.

Recapito acque nere e meteoriche

Gli edifici insistenti sull'area oggetto d'intervento sono dotati di impianti di smaltimento delle acque nere e acque bianche, i quali sono collegati alla rete pubblica di smaltimento.

Le tipologie e dimensioni sono già in grado di ricevere la nuova edificazione prevista dal presente PUA.

Allacciamento rete Gas-elettrica - idrica

Le abitazioni presenti nella zona che è urbanizzata nonché l'edificando edificio avrebbe già dei sottoservizi a cui collegarsi. Per l'energia elettrica, si è chiesto, per via informale, all'enel la possibilità in quella zona di avere l'energia elettrica sufficiente, tramite l'apposizione di una cabina di trasformazione, per i gli alloggi e la zona commerciale.

Consistenza catastale degli immobili

Con riferimento agli allegati estratti catastali aggiornati si ha la seguente consistenza, al foglio di mappa 19:

Valentino Giovanni	F19- particella 79	Seminativo arborato	mq 3490.00
Moschillo Francesco	F19- particella 585	Seminativo arborato	mq 1775.50
Abagnale Gaetano	F19- particella 586	Seminativo arborato	mq 1420.00
Abagnale Gaetano	F19- particella 1595	Seminativo arborato	mq 681.00
Abagnale Gaetano	F19- particella 1529	Seminativo arborato	mq 200.00
Abagnale Gaetano	F19- particella 1520	Seminativo arborato	mq 134.00
Abagnale Gaetano	F19- particella 1596	Seminativo arborato	mq 104.00

Terreno complessivo mq 8679.00.

La superficie lorda sui sorgerà il fabbricato sarà circa mq 445

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di intervento ricade nella Zona di comparto AE-3

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEP) prodotti da tutti i suoli compresi nel comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nel AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS) e delle aree destinate a viabilità (AV) del PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT; secondo le previsioni del PUA.

Parametri Urbanistici e di perequazione

i parametri delle Aree d'Espansione e di quelle Standard sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio come segue:

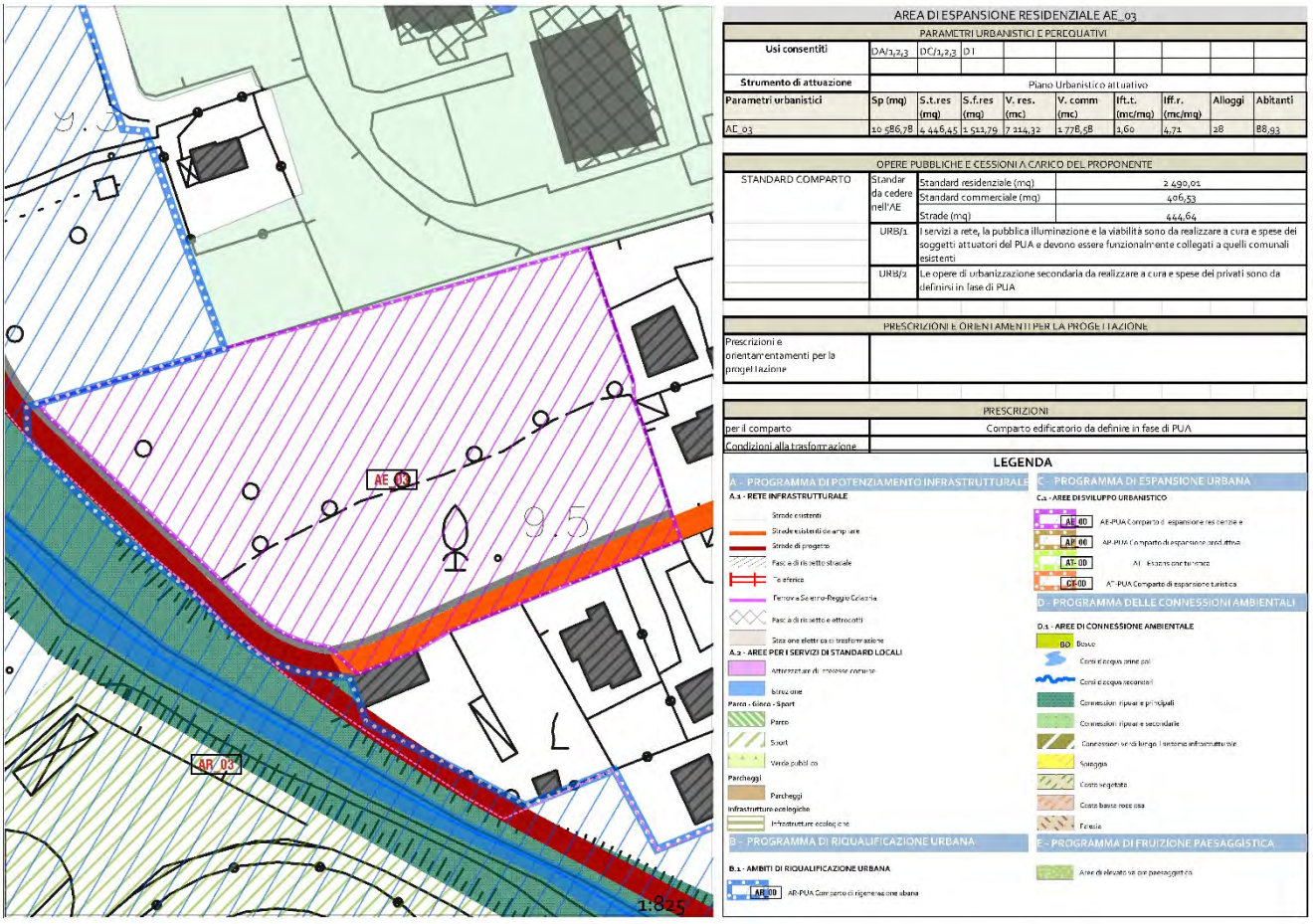


Figura n. 01 – Stralcio P.U.C del comparto AE-03

Descrizione dell'intervento di progetto

Il progetto si svilupperà su una superficie di circa mq 450 edificando un unico fabbricato. In base all'orientamento e alla scelta tipologica, tutte le unità avranno un'ottima ventilazione naturale e un'adeguata illuminazione naturale.

Il progetto prevede una zona verde con aiuole e diverse tipologie di piante intorno al fabbricato. Tale caratteristica, oltre a ridurre l'impatto paesaggistico ed ambientale della costruzione, ed inserirla nel contesto urbanistico, renderà l'intervento più gradevole e vivibile.

L'opera risulterà pienamente sostenibile dal punto di vista ambientale ed energetico, grazie alle scelte progettuali protese al risparmio di risorse energetiche ed allo sfruttamento di fonti rinnovabili.

Gli schemi grafici allegati, sono sufficienti a descrivere il progetto, che seguirà le indicazioni del PUC circa l'insolazione degli ambienti e la sostenibilità energetica dell'edificio, il quale sarà progettato in esecutivo, e avrà tutte le caratteristiche conformi alle normative vigenti.

L'edificio consta di un piano terra diviso in due parti simmetriche adibite entrambe a locali per uso commerciale con ampie vetrine per esposizione. Le residenze sono situate ai piani successivi. L'ingresso ad esse avviene tramite scale ed ascensore situato nel volume centrale del fabbricato; attraverso le scale si accede ai cinque piani dove saranno collocati gli appartamenti.

Essi saranno di varia superficie e con ampi terrazzi da utilizzare nei periodi con clima mite. Il fabbricato sarà costruito con una struttura in cemento armato formata da pilastri e solai prefabbricati, con fondazione su pali.

Risparmio energetico degli edifici

Considerando l'articlo 8 del R.E.U.C. in cui prevede che nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessarie ad ottenere una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D. Lgs. n. 192/05, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, le superfici verticali eccedente lo spessore di cm 30 e fino a cm 45 e nei rapporti di copertura, la porzione eccedente lo spessore do cm 30 fino ad un massimo di ulteriori 50 centimetri, ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio di titoli abilitativi di cui al titolo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dei regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Il nuovo complesso edilizio sarà caratterizzato da un involucro altamente performante composto dai seguenti materiali:

- Blocco ISOLATER spessore 30 cm per le tompagnature; o blocchi di canapa
- Pannelli in grafite dello spessore di 50 mm per le facciate verticali;
- Pannello in EPS spessore 250 mm per il lastrico solare;
- Pannello in EPS spessore 50 mm per i balconi;
- Infissi in PVC a taglio termico con doppio vetro basso emissivo e che riduce la dispersione termica verso l'esterno del calore ed intercapedine con gas argon;

Gli impianti di produzione di energia termica saranno progettati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Questi obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Il nuovo organismo edilizio si adatta completamente a tale direttiva in quanto sarà utilizzato un sistema di climatizzazione ibrido composto da una caldaia a condensazione di ultima generazione accoppiata ad una pompa di calore ad altissima efficienza classificata in tripla classe A. L'utilizzo di tale sistema permette di modulare l'apporto di fonti rinnovabili (corrente elettrica) unito all'utilizzo di fonti fossili (gas metano) in maniera tale di minimizzare i consumi ed aumentare esponenzialmente il rendimento del nuovo complesso edilizio tenuto conto anche dell'involucro ad alta prestazione energetica.

Inoltre sempre nell'ottica di rispettare il disposto del Decreto Legislativo n. 28/2001 allegato n. 3, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili installati sopra all'edificio, e misurata in kW, sarà calcolata secondo la seguente formula: P = 1/K * S.
Pertanto i pannelli fotovoltaici installati sul lastrico solare avranno una produzione di energia elettrica di almeno 715 Kwh complessivi, che andranno divisi per le utenze progettate, con un accumulo totale minimo di 1430 Kwh. Alla luce di quanto sopra esposto, l'apporto di fonti rinnovabili sarà superiore al 65% percento per ogni unità.

Requisiti di comfort ambientale

Ventilazione naturale

Date le caratteristiche di ventilazione della zona in cui sorge l'intervento e considerata la disposizione dell'edificio in pianta, si ritiene che la ventilazione naturale dell'edificio sarà ampiamente sufficiente a garantire, in tutte le stagioni dell'anno, idonee condizioni di qualità dell'aria. La ventilazione sarà utile anche per il raffrescamento delle superfici durante il periodo estivo.

Ventilazione attivata

Non ci sarà bisogno di predisporre sistemi di ventilazione forzata in quanto ciascuna abitazione dispone di tre facciate ventilate. Tale caratteristica garantisce la ventilazione dei locali, i quali, presentano un volume non elevato e, quindi totalmente rinnovabile in un tempo abbastanza esiguo di apertura dei serramenti.

Illuminazione naturale

Considerando l'orientamento del fabbricato, le caratteristiche qualitative e quantitative della luce nella zona in cui sorge il fabbricato, nonché le superfici trasparenti previste per ciascun vano, sarà assicurato un elevato grado di illuminazione naturale utile allo svolgimento di tutte le funzioni che contraddistinguono il tessuto insediativo di progetto.

Controllo del soleggiamento

Saranno previsti sistemi di schermatura solare per ciascuna unità del fabbricato. In particolare saranno previsti dei sistemi di oscuramento totale o parziale dei vani mediante avvolgibili. Tali sistemi saranno utili per controllo delle radiazioni luminose, soprattutto nei mesi estivi in cui vi è la necessità di ridurre il soleggia mento dei vani.

Calcolo plano-volumetrico

FOGLIO N. 19 - Part. 79-585-586-1595+1529-1520-1596 per un totale di mq 8679.
Superficie totale del lotto: mq 8679.00
Distanza dai confini: 5,00 ml
Distanza dalle strade: 5,00 ml
Distanza dai fabbricati: 10,00 ml
Volume realizzabile mq 8679 x 0.67= mc 5814.93 (articolo 96 -ambiti di equivalenza -norme di attuazione PUC)
Volume realizzabile commerciale mq 8679 x 0.17=mc 1475.43

Volume residenziale di progetto S.lorda per piano mq 394 x h 14.70 = mc 5790.18 < di mc 5814.93
Volume realizzabile commerciale mq 400 x h 3.50 = mc 1400< di mc 1475.43

Inquinamento Acustico

Il presente progetto prevede solo la realizzazione di un insediamento privato di destinazione civile abitazione e commerciale come da progetto.

Parcheggi Pertinenziali

Come da scheda di Comparto i parcheggi pertinenziali verranno ubicati nel soprassuolo del lotto fondiario in quanto non è possibile, interrarli per motivi legati alle possibili esondazioni del limitrofo fiume



IL PROGETTISTA