

COMUNE

COMUNE DI AGROPOLI

Provincia di SALERNO

PROGETTO

PROGETTO DI UN EDIFICIO CIVILE

In località S. MARCO

DATI CATASTALI

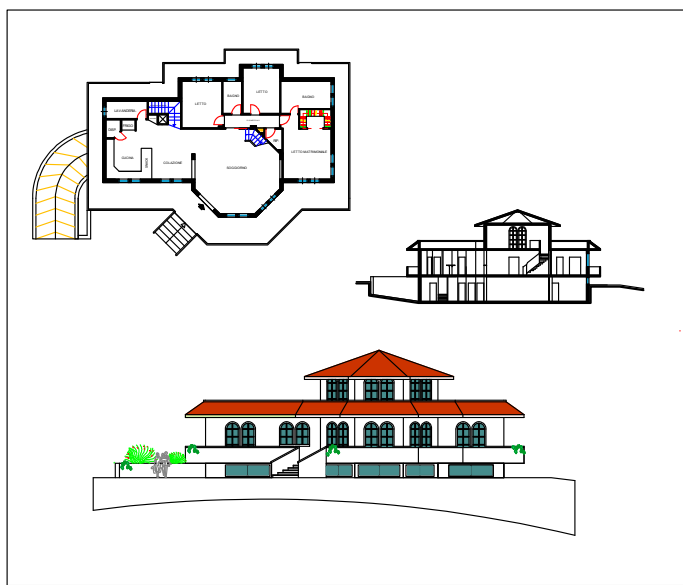
Foglio 16, Partt. n. 326 - 32 - 468

COMMITTENTE

BLUMATICA srl

IMPRESA

Per presa visione ed accettazione



DATA

1 giugno 2012

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

TAVOLA

N° 1

ARCHIVIO

SCALA

Il Progettista

Il Direttore dei Lavori

RELAZIONE TECNICA

Il progetto, cui la presente si accompagna, prevede la realizzazione di un edificio bifamiliare per civile abitazione in località S.Marco del Comune di **AGROPOLI** (SA), sull'area di proprietà di BLUMATICA srl, riportata in carasto al **foglio n. 16, particelle n. 326, 32 e 468** (vedi figura 1)

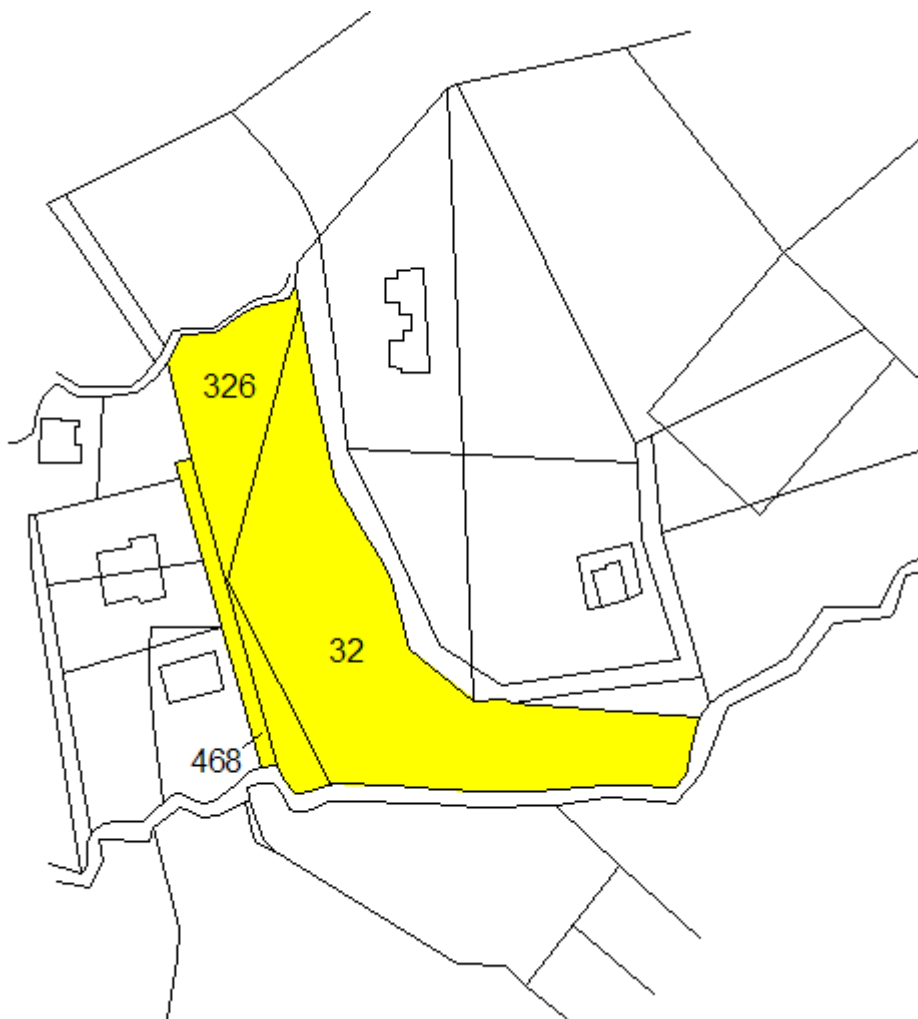


Fig. 1 – Stralcio Catastale (Foglio 16, partt. 326, 32 e 468)

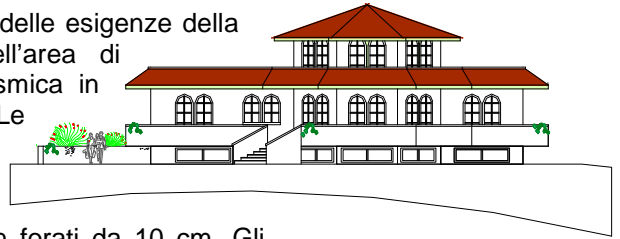
L'area, avente una superficie catastale complessiva di **mq. 6924**, ricade in **zona C4 del P.d.F.** vigente, che prevede i seguenti **parametri urbanistici** :

Descrizione parametro	Valore
Indice di fabbricabilità fondiaria (If)	0,50 mc/mq
Indice di fabbricabilità territoriale (It)	0,30 mc/mq
Altezza consentita Hmax.	7,50 m
Distanza minima dai confini	5,00 m
Distanza minima dagli edifici	10,00 m

Nell'area oggetto dell'intervento ricade il vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi della D.Lgs. n° 1497/39 e s.m.i.. ed il vincolo idrogeologico (vedi relazione idrogeologica allegata).

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI PROGETTO

L'intervento di progetto è stato studiato tenendo conto sia delle esigenze della committenza, sia delle caratteristiche morfologiche dell'area di intervento. L'edificio sarà realizzato con struttura antisismica in cemento armato con solai latero-cementizi gettati in opera. Le tamponature esterne saranno realizzate con blocchi termici conformi alla vigente normativa in materia di risparmio energetico e del tipo Ecocompatibile, dello spessore di 30 cm. I tramezzi interni saranno realizzati in forati da 10 cm. Gli intonaci interni saranno del tipo civile a tre strati, mentre le tinteggiature saranno realizzate con pittura lavabile.



Gli esterni verranno realizzati mediante intonaco tinteggiato con tinte tenui naturali. I pavimenti saranno in gres porcellanato per tutti i locali, fatta eccezione per i servizi, per i quali si impiegherà una ceramica in tinte chiare, con rivestimenti pure in ceramica. La copertura del primo piano sarà a tetto con struttura in c.a. e manto di tegole del tipo coppi e controcoppi. La pendenza delle falde sarà conforme a quanto previsto dal regolamento edilizio comunale (inferiore al 35 %). La copertura del piano rialzato è prevista a terrazzo con parapetto in muratura arretrato in modo da consentire la realizzazione di una piccola falda inclinata

Gli infissi esterni saranno in legno douglas con vetro camera, mentre le bussole interne saranno il legno di noce massello.

I muretti esterni di contenimento e di sistemazione verranno realizzati con struttura in conglomerato cementizio armato e rivestiti con pietra locale naturale.

Tutti gli impianti (idrico, fognario, elettrico, telefonico, condizionamento) saranno eseguiti sotto traccia ed eseguiti in conformità alle norme vigenti in materia.

L'area circostante l'edificio sarà interamente sistemata, come evidenziato nella planimetria generale.

Si prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione interna, con fognatura per acque nere e per acque chiare, che saranno convogliate nella fognatura già esistente che si allaccia attualmente a quella comunale.

Tutti gli allacciamenti alle reti principali saranno realizzati a perfetta regola d'arte ed in conformità della vigente normativa in materia

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Parametri di utilizzazione

Indice di fabbricabilità fondiaria	$I_f = 0,50$ mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	$I_t = 0,30$ mc/mq
Altezza massima edifici	$H = 7,50$ m
Distanza minima dai confini	$D_c = 5,00$ m
Distanza minima dai fabbricati	$D_f = 10,00$ m

Parametri di progetto

Superficie del lotto	6924 mq (zona C4)
Volume realizzabile	$6924 \times 0,30 =$ mc 2.077,20
Volume già esistente	620,00 mc
Volume di progetto	1101,46 mc
Volume totale (620 + 1101,46)	1721,46 mc < 2.077,20 mc
Altezza edificio	$H = 7,30$ m < 7,50 m
Superficie coperta di progetto	207,62 mq
Distanza minima dai confini	m 13.50 (> 5,00 m)
Distanza minima da edifici	m 16.00 (> 10,00 m)

Come evidenziato, risultano ampiamente rispettati i parametri urbanistici del P.d.F. comunale vigente.

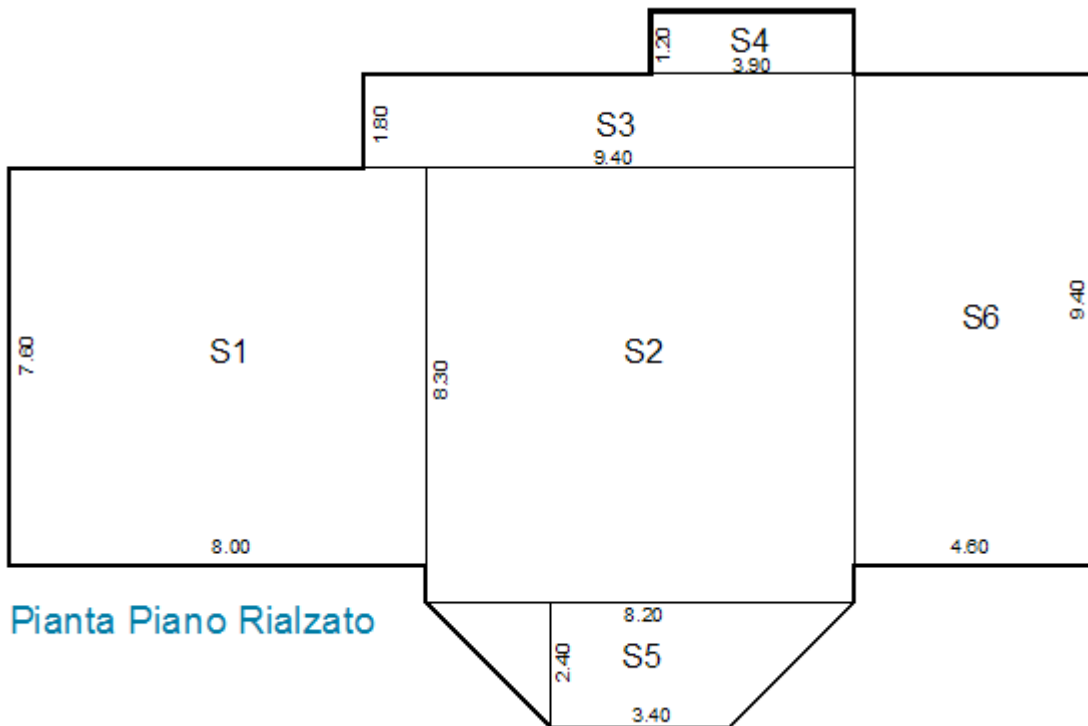


Fig. 2 – Stralcio Calcolo Superfici e Volumi

Per il calcolo delle superficie e dei volumi, si rimanda alla tavola n. 10, rappresentata parzialmente dalla figura 2.

COMPOSIZIONE EDIFICIO E DESTINAZIONI

Come risulta dagli elaborati di progetto, l'edificio è costituito da un piano seminterrato, da un piano rialzato e da una piccola porzione centrale che si protrae al primo piano.

PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato, avente accesso principale mediante una rampa esterna, comprende un ampio garage, una cantina con legnaia, un deposito ed un piccolo lavatoio con ripostiglio. Una scala di servizio comunica con il piano rialzato.

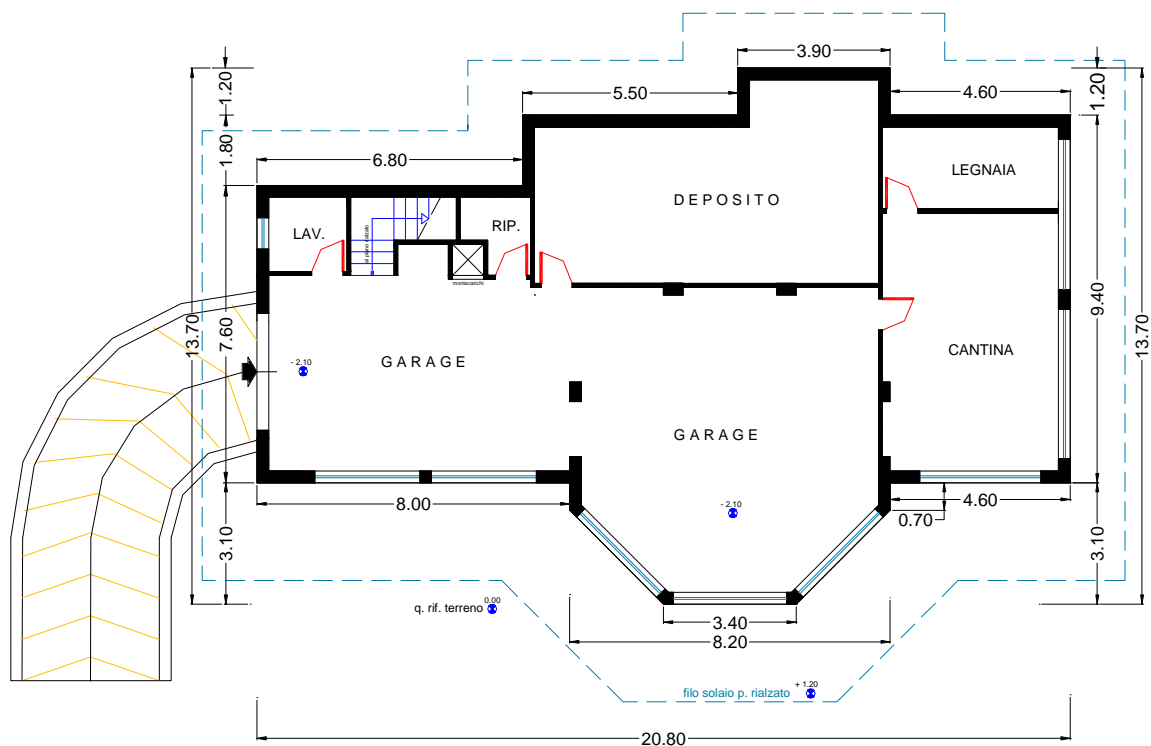


Fig. 3 – Pianta Piano Seminterrato

La superficie lorda del piano seminterrato è pari a mq 207, 62, mentre l'altezza netta dei locali è pari a m 3,00.

PIANO RIALZATO

Il piano rialzato, avente accesso principale mediante una scaletta esterna, comprende un ampio salone, una cucina con dispensa ed angolo colazione, tre camere da letto, tripli servizi ed un piccolo ripostiglio. Una scala di servizio comunica con il piano seminterrato, mentre una scaletta posta nel salone comunica con il primo piano. Un comodo terrazzo circonda il piano, consentendo una agevole comunicazione tra i vari ambienti.

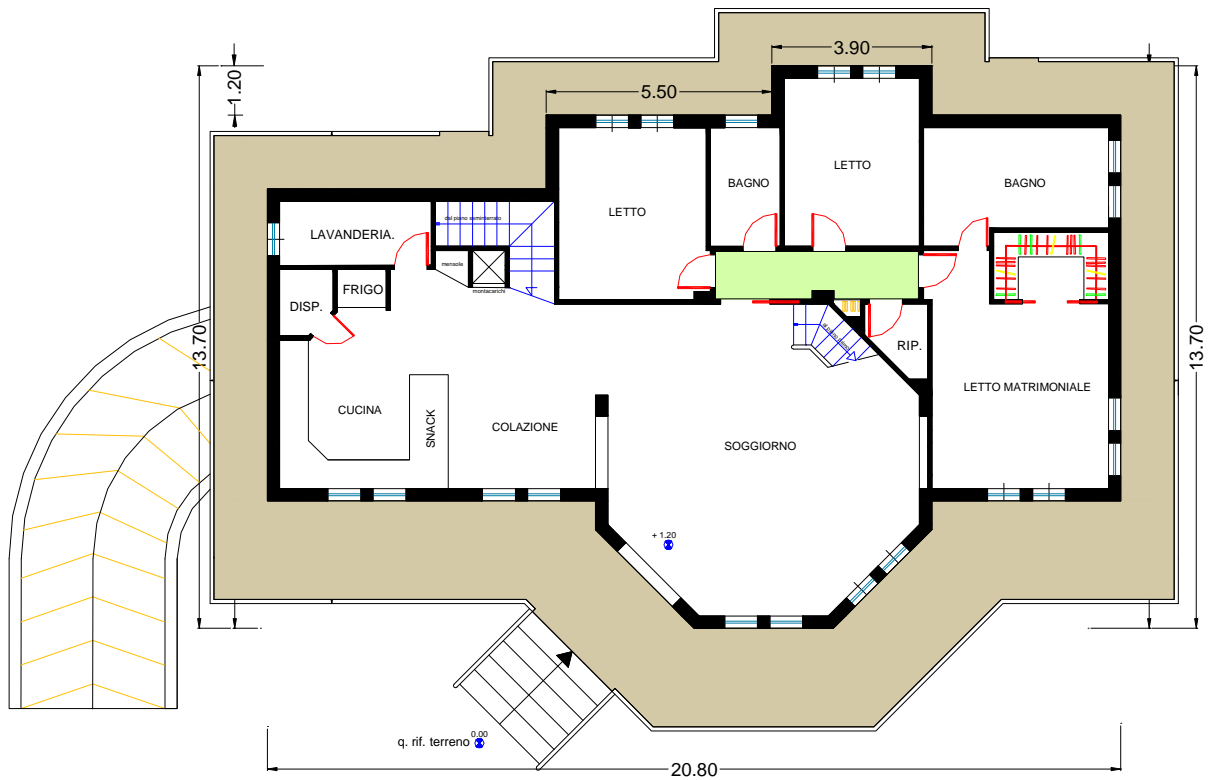


Fig. 4 – Pianta Piano Rialzato

La superficie lorda del piano rialzato è pari a mq 207, 62, mentre l'altezza netta degli ambienti è pari a m 3,00.

PIANO PRIMO

Il primo piano, avente accesso mediante scaletta interna dal sottostante piano rialzato, ha una forma ottagonale e caratterizza positivamente l'edificio, oltre a costituire una zona di relax pluriuso con vista particolare sul golfo di Agropoli, anche per la maggiore quota del piano e per l'ampio terrazzo (costituente la copertura del piano rialzato) a corredo.

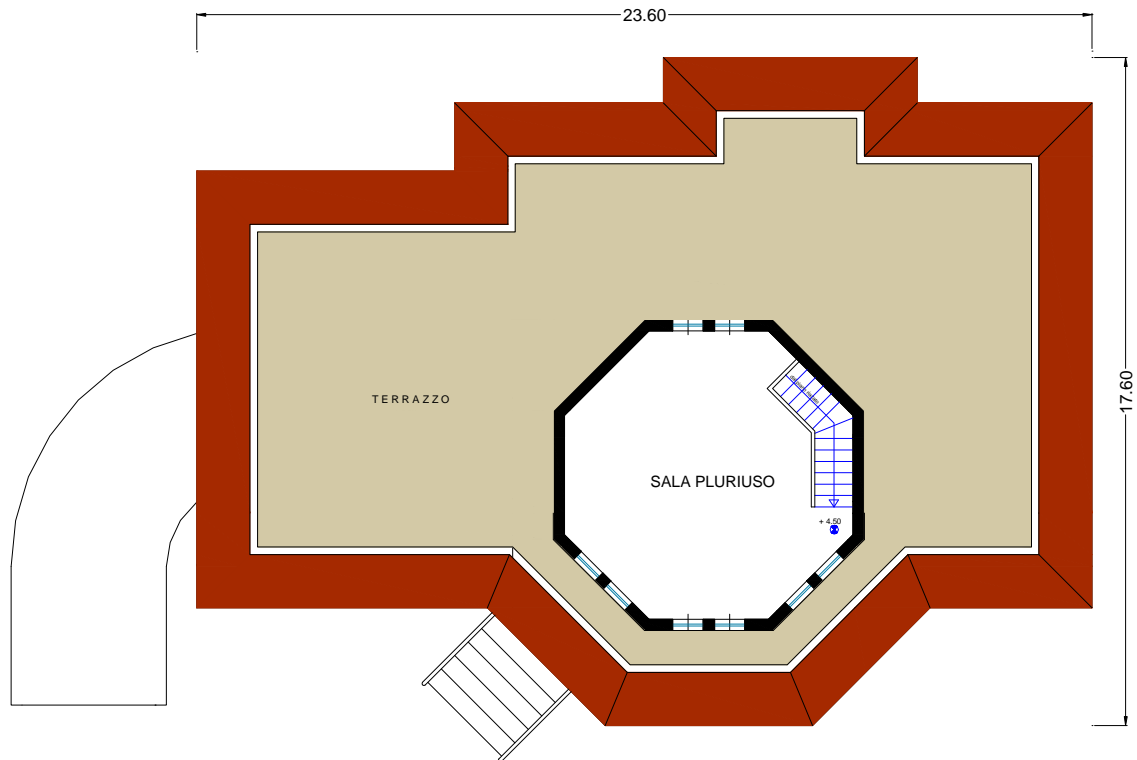


Fig. 5 – Pianta Piano Primo

La superficie lorda del piano primo è pari a mq 55,72, mentre l'altezza è pari a m 3,00. La copertura del piano è a tetto con falde di pendenza inferiore al 35 % e rifinite con coppi e controcoppi.

SISTEMAZIONE ESTERNA

L'area di pertinenza sarà sistemata come indicato nella planimetria specifica (tavola n. 6). Si prevede una pavimentazione esterna in pietra naturale irregolare con numerose aree a verde. Sarà ridotto al minimo il taglio degli alberi e del verde esistente, in modo da limitare l'impatto ambientale dell'intervento.

A valle dell'edificio sono previste due terrazamenti realizzati con muretti rivestiti in pietra e circondati da piante e siepi in grado di limitarne l'impatto.

L'area a monte prevede la realizzazione di un muro di contenimento (sempre con struttura in conglomerato cementizio armato e rivestimento in pietra naturale). Il verde, gli alberi e le piante esistenti rimarranno inalterate.

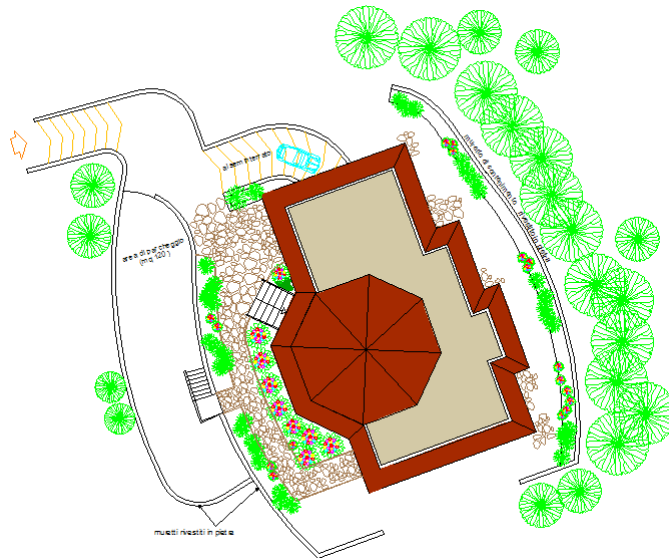


Fig. 6 – Stralcio Sistemazione esterna

Come evidenziato, inoltre, dalla tavola n° 12 e dalla successiva figura, le aree da sbancare compenseranno quasi del tutto le aree da riportare per conseguire una idonea sistemazione esterna che consenta l'utilizzo ottimale dell'edificio e la contemporanea sistemazione e miglioramento dell'area attuale a valle.

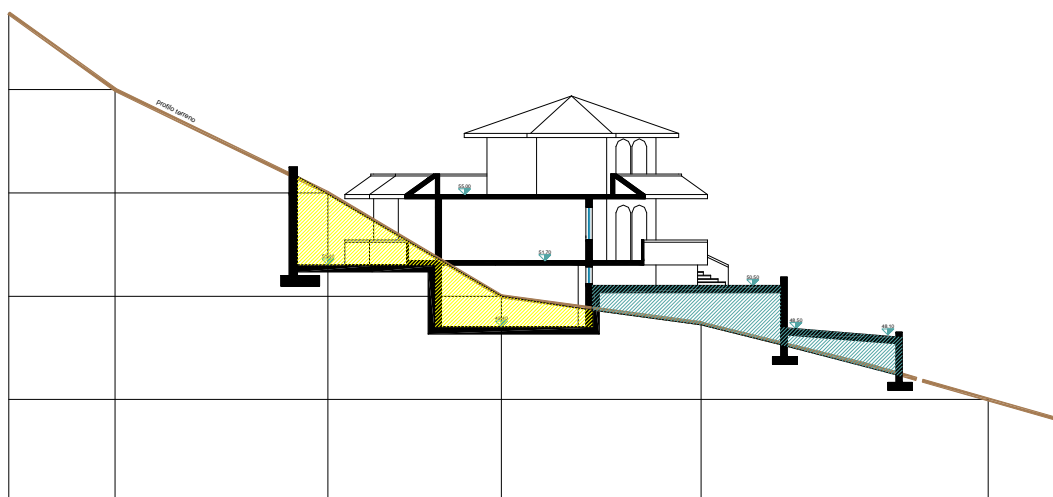


Fig. 7 – Sezione Sistemazione finale

EDIFICABILITA' DELL'AREA

L'area oggetto dell'intervento ricade, come già detto, in zona **C4** del vigente **P. d. F.** del Comune di Agropoli.



Tutta l'area individuata nell'elaborato grafico del **P. d. F.** risulta attualmente già edificata, quasi completamente, come evidenziato dalla Ortofoto riportata qui a lato, stralciata dalle ortofoto ufficiali della Regione Campania (*ORTOFOTOCARTA Elemento n° 503013 – Stazione di AGROPOLI-CASTELLABATE, scala 1:5000*).

Nella stesura originale, per la zona C4 veniva fissato l'obbligo della lottizzazione convenzionata **“per le sole aree non ancora urbanizzate”**.

Con Decreto n. **821** del 6.12.1972 del Presidente della Regione Campania, venivano non solo modificati alcuni parametri caratteristici, ma venivano introdotte particolari sottozone (Zona C4 a “Valle della Selva”, Zona C4 a “Valle della Collina S.Marco”. ecc).

In particolare, l'area oggetto dell'intervento risulta completamente urbanizzata, determinando in pratica un lotto intercluso che non necessita di una lottizzazione convenzionata.

La giurisprudenza in materia, in riferimento alla nozione di **“lotto intercluso”** (come derivante anche dal parere espresso dal TAR Lazio con nota prot. 52500 del 6.4.2005) riporta la seguente definizione: *“... un lotto deve considerarsi intercluso quando ha ubicazione entro il tessuto urbano continuo e di dimensioni tali da non consentire la realizzazione su di esso, solo od associato ad altri lotti ineditati contermini, di un nuovo insediamento costituito da una pluralità di edifici e relative urbanizzazioni, ma solo il completamento del tessuto edilizio esistente mediante la costruzione di un singolo edificio con*

tipologia e dimensioni analoghe a quelle degli edifici fra cui va ad inserirsi”.

... omissis

Il progettista

Ing. Claudio Ciciriello