



COMUNE di ANGRI

Provincia di Salerno

Richiesta di Piano Urbanistico Attuativo

(art.10 N.T.A. Piano Urbanistico Comunale)

Comparto Edificatorio Misto CM1- Via Satriano

Lavori di realizzazione di fabbricato destinato a media struttura di vendita e fabbricati ad uso residenziale.

richiedente:

COMER Sas di Argentieri Amedeo

Via Satriano

N.C.T. f. 12 p.lle 184,424,766

RELAZIONE TECNICA

IL RICHIEDENTE:

COMER s.a.s.
di ARGENTIERI AMEDEO
C.F. e P. IVA 10051961210
L'AMMINISTRATORE

IL TECNICO :

mariomanniello architetto



RELAZIONE TECNICA

RICHIESTA di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) **CM1 "COMPARTO MISTO, VIA SATRIANO"**

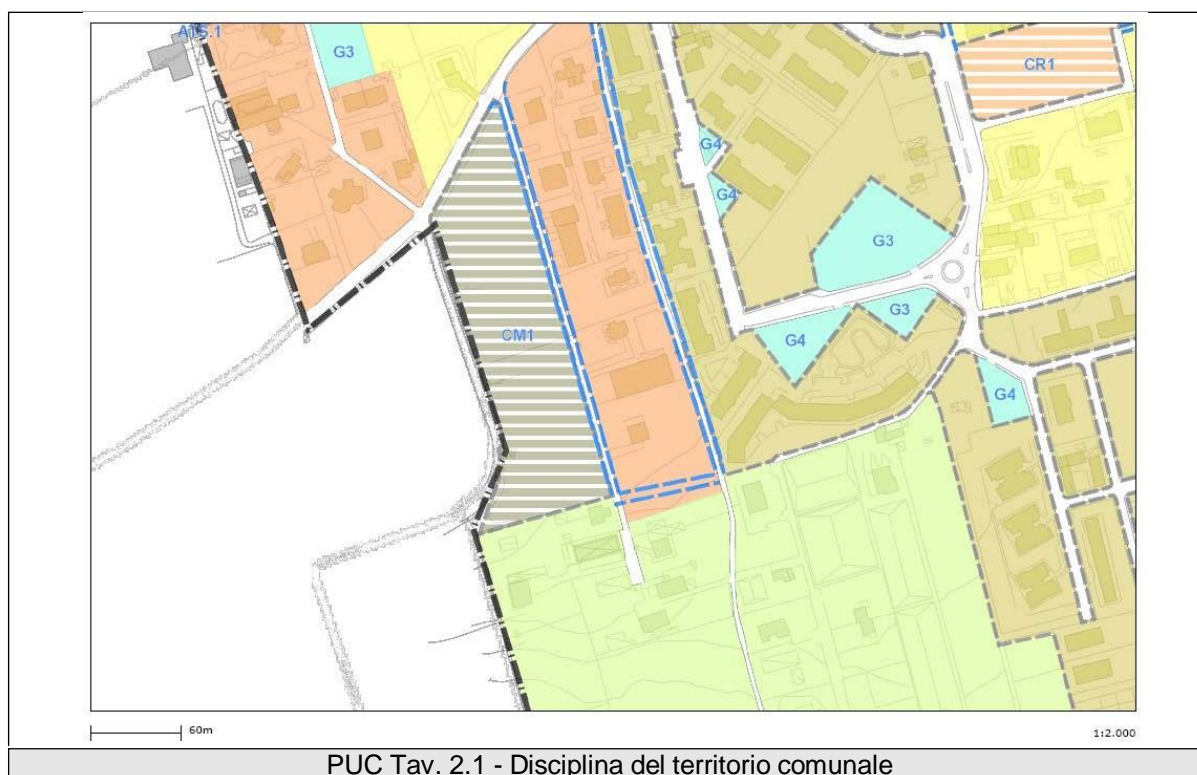
oggetto: *Lavori di realizzazione di Media Struttura di Vendita e nuovi insediamenti residenziali*

richiedente: **COMER S.a.s. di Argentieri Amedeo**
sede: *Sant'Antonio Abate (Na), Via Casa Aniello n°58*
C.F./partita I.V.A. 10081961210.
Legale rappresentante: *Argentieri Amedeo*

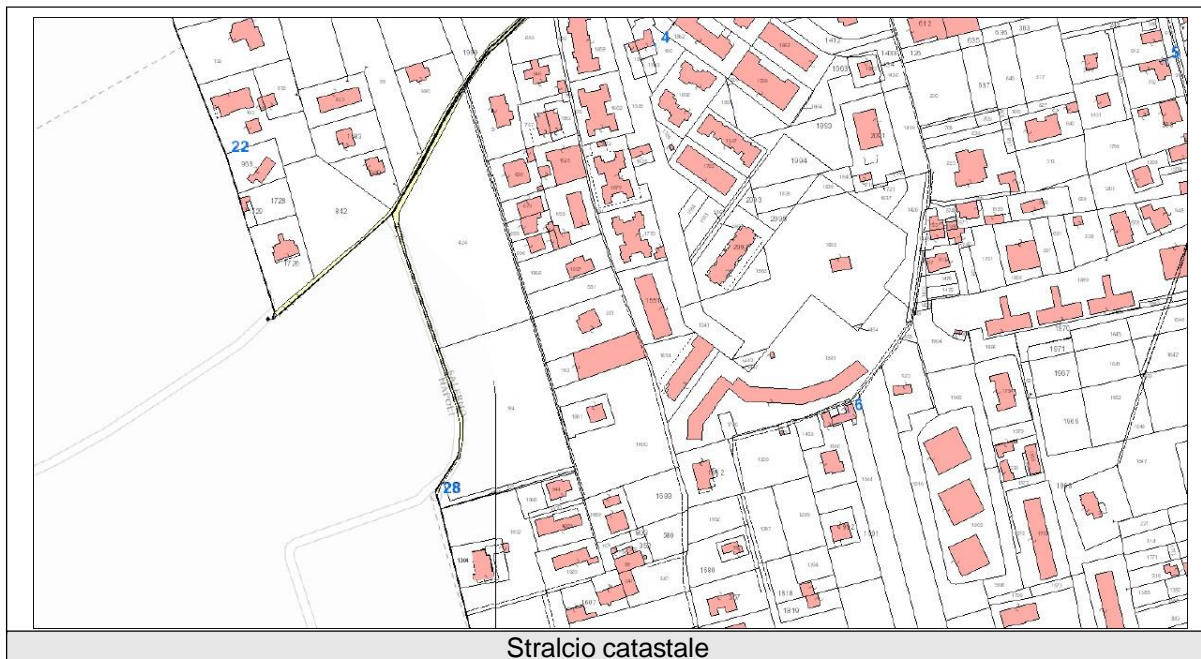


AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento del presente Piano Urbanistico Attuativo ricade all'interno del *Comparto misto "CM1"* di Via Satriano del vigente piano urbanistico del Comune di Angri, approvato con *Delibera del Consiglio Comunale n°50 del 25/07/2018*. Esso consiste in un lotto di terreno situato nella zona pedemontana a Sud-Ovest del territorio del Comune di Angri (Sa).



Catastralmente l'area soggetta a PUA è individuata nel NCEU al Foglio 12 dai mappali 184, 424 e 766 di proprietà della *AR Gestioni Immobiliari srl* con una superficie catastale complessiva pari a *Mq 17.612,00*; essa confina a Nord con e ad Est con Via Satriano, a Sud con proprietà Ruotolo o aventi diritto e a Ovest con Via San Francesco del comune di Sant'Antonio Abate (Na).



L'edificato limitrofo è di recente formazione, costituito per lo più da edifici residenziali di massimo 3/4 piani facenti parte dell'ambito urbano residenziale di completamento (*PEEP Satriano*) e da complessi industriali dismessi o in dismissione.

Dall'inquadramento dell'area oggetto d'intervento è facile quindi individuare le caratteristiche principali e la specificità della zona, situata nei pressi della linea di divisione dell'abitato residenziale con zone industriali dismesse, in una zona carente di servizi, in particolare di verde attrezzato a vocazione sportiva.

Le linee guida seguite nella definizione della proposta di piano, descritta in dettaglio nei paragrafi successivi e nelle tavole allegate, sono state quindi quelle della valorizzazione dell'area, progettando un'edificazione integrata con il tessuto edilizio circostante e ricercando una maggiore fruibilità delle aree a servizi previste.

PROPOSTA DI PIANO

Il lotto su descritto ricade, come detto, all'interno del comparto edificatorio misto **CM1-Via Satriano** individuato dal PUC del Comune di Angri.

Le trasformazioni previste dal comparto si attuano mediante PUA di iniziativa privata grazie al quale si intende realizzare un nuovo insediamento a destinazione misto residenziale e commerciale con l'edificazione di 4 fabbricati residenziali nella parte sud del lotto e una media struttura di vendita posta nella parte nord, a confine con la Via Satriano; il tutto intramezzato da una zona da destinare ad attrezzature pubbliche.

Il comparto **CM1** prevede infatti la realizzazione di una *Volumetria residenziale Vr* massima pari a *Mc 11.121,00* ed una *Volumetria per terziario Vm* massima anch'essa pari a *Mc 11.121,00*, con un numero di alloggi pari a 28 ed una *Superficie Compensativa Scomp* di *mq 6843,00* con una *Superficie destinata a Standard Ssta* di *mq 1500,00*.

CM1 - Comparto misto, via Satriano		
	parametri PUC	parametri di progetto
Indice territoriale It (mc/mq)	1,3	
Superficie territoriale St (mq)	17 109	
Superficie fondiaria Sf (mq)	8 764	
Superficie compensativa Scomp (mq)	6 844	
Volumetria residenziale Vr (mc)	11 121	11 117,82
Volumetria per terziario Vm (mc)	11 121	11 118,60
n. alloggi	28	28
abitanti	83	83
Sup.Lorda di Pavimento terziario (mq)	SLP	2 223,72
Standard terziario (80 mq/100 Mq di SLP) (mq)	1778,98	
standard residenziale (18 mq/ab.) (mq)	1 501	
Verde attrezzato (mq)	6 345	6 346,10
Parcheggi (mq)	500	506,80
Viabilità (mq)	1 500	1 979,61
TOT standard (mq)	8 345	8 832,51
Hm (altezza massima)	≤ m 15,50	m 14,84
Df (distanze tra fabbricati)	≥ m 10,00	
Dc (distanze dai confini)	≥ m 5,00	
Rc (rapporto di copertura)	≤ 40% Sf = 3505,60 mq	3 281,72
Sp (superficie permeabile)	≥ 50% Sf = 4382,00 mq	6 346,10

tabella riepilogativa dati dimensionali

a - Insediamento Residenziale

La proposta progettuale prevede, come detto, la realizzazione di 4 edifici a destinazione residenziale posti nella zona sud del lotto; due di essi consteranno di 3 piani fuori terra con soprastante sottotetto termico con copertura a due falde a spiovente, divisi in due appartamenti a piano di ca. *mq 105,00* netti ciascuno, per un totale di 12 alloggi; essi avranno un'altezza massima alla gronda pari a *m 11,84*.

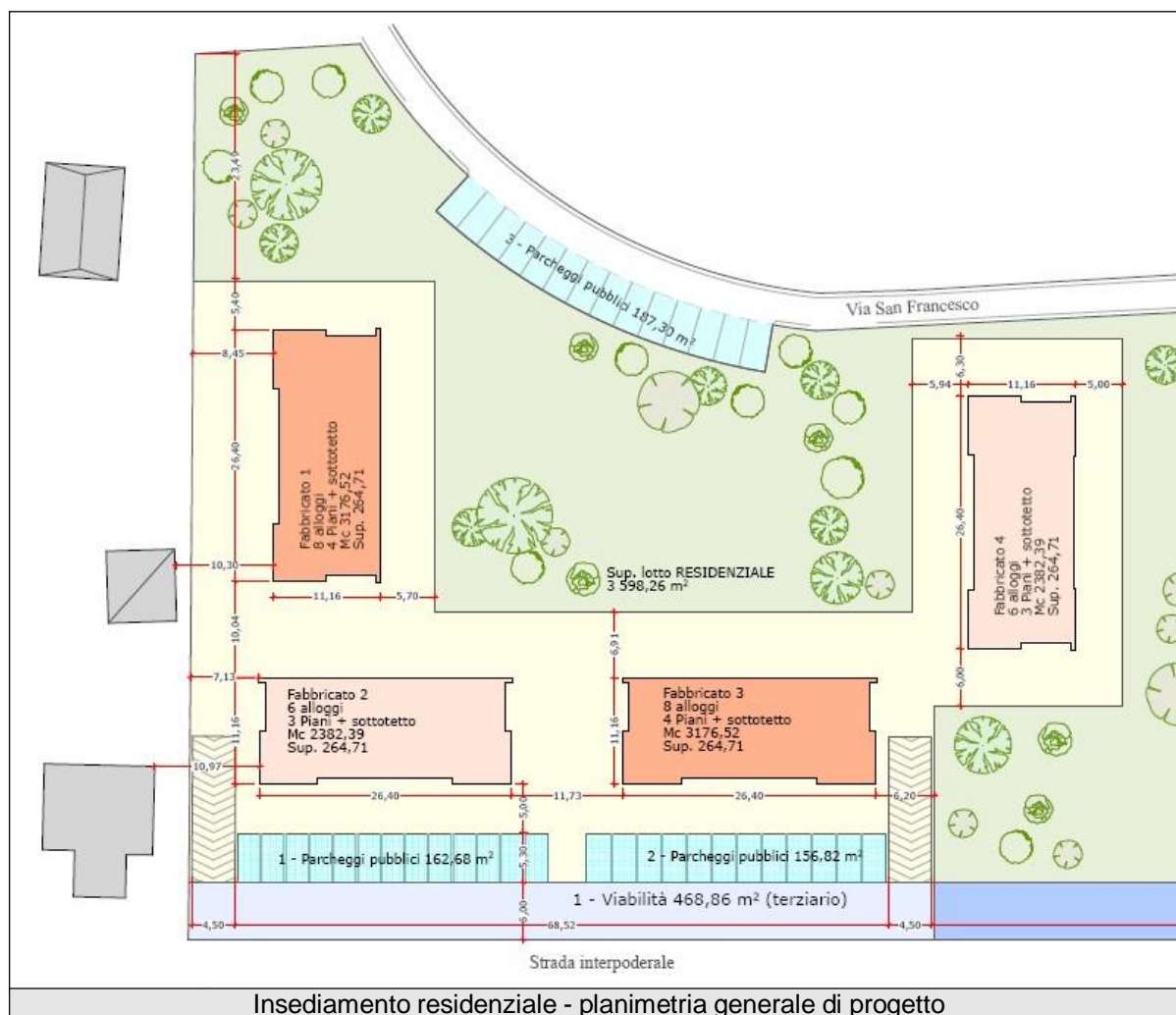
Gli altri due fabbricati saranno pressoché identici con la sola differenza della presenza di un piano in più fuori terra oltre al sottotetto, per un totale di 16 alloggi, con un'altezza massima di *m 14,84* alla gronda.

Complessivamente gli alloggi saranno 28 come richiesto da normativa.

Il progetto prevede poi la realizzazione di una piastra interrata destinata ad autorimessa e box pertinenziali relativa all'intera superficie a destinazione residenziale.

Il progetto è volto all'ottenimento di edifici aventi caratteristiche costruttive e particolari dotazioni impiantistiche tali da consentire un risparmio energetico consistente; essi saranno realizzati con struttura portante in calcestruzzo armato con fondazioni costituite da una platea nervata, mentre i solai di calpestio saranno in laterocemento così come le coperture a doppio spiovente.

Per le tompagnature si useranno blocchi a bassa trasmittanza per un corretto isolamento termico degli ambienti residenziali. I serramenti esterni saranno in alluminio preverniciato a taglio termico con vetrocamera basso-emissiva mentre le facciate saranno rifinite con intonaco in malta di calce e cemento e pittura colorata.



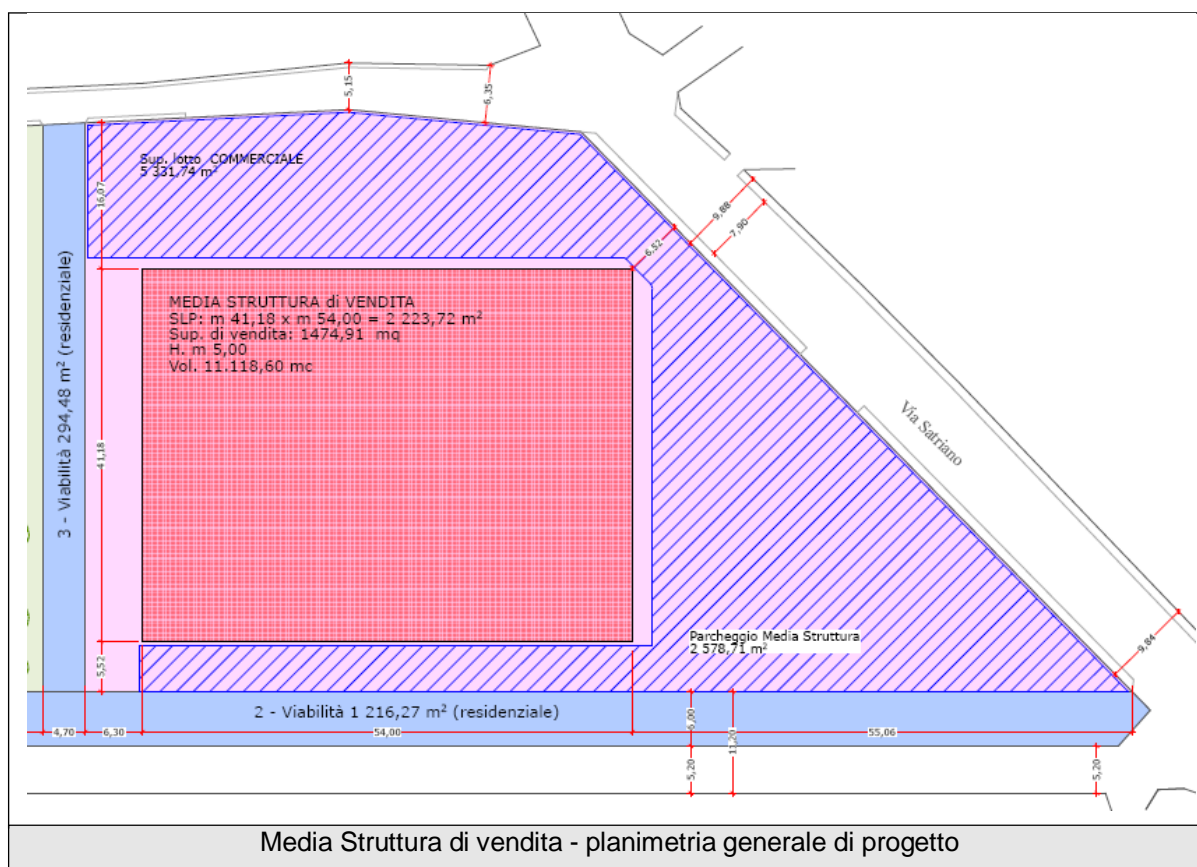
b - Media Struttura di Vendita

Il progetto prevede altresì la realizzazione di una media struttura di vendita, posta nella parte nord del lotto, delle dimensioni di $m\ 41,18 \times 54,00$ per una superficie complessiva lorda pari a $Mq\ 2.223,72$, un'altezza all'estradosso pari a $m\ 5,00$ con una volumetria pari a $mc\ 11.118,60$. La superficie interna di vendita sarà pari a $mq\ 1474,91$ ed esternamente sarà garantita un'area adibita a parcheggi di almeno $mq\ 2219,37$ in ottemperanza alle previsioni della *L.R. 7/2020 (Testo Unico sul commercio)*.

Il corpo di fabbrica sarà composto da più campate con ossatura portante in calcestruzzo armato prefabbricato, composti da travi e pilastri. La fondazione sarà realizzata con plinti a bicchiere in conglomerato cementizio armato e relative travi di collegamento anch'essi prefabbricati. La copertura è prevista con travi a doppia pendenza prefabbricate precomprese.

L'edificio è previsto tamponato sul perimetro esterno con pannelli prefabbricati, dove sono inseriti bucatore per vani finestre apribili per consentire l'aerazione necessaria, vani ingresso ferro-gomma con piattaforme oleodinamiche e vani ingresso carrabili. La tipologia prevista consente inoltre di poter predisporre pareti divisorie interne per la compartimentazione e suddivisione dei vari ambienti funzionali.

Gli infissi esterni saranno realizzati in alluminio preverniciato mentre la pavimentazione interna al capannone sarà di tipo industriale in c.a.



c - Attrezzature Pubbliche

In ottemperanza alle disposizioni del PUC del Comune di Angri relative ai comparti edificatori misti, ed in particolare al *Comparto Via Satriano-CM1*, è prevista la realizzazione di *mq 6346,10* per il verde attrezzato, distribuito nella parte centrale del lotto, comprensivo di un campetto polifunzionale per sport all'aperto (basket, pallavolo, ecc...) e di aree attrezzate per i giochi dei più piccoli (altalene, scivoli, ecc...).

Per il comparto CM1 sono previsti altresì il rispetto degli standard residenziali ex D.M. n. 1444/1968 pari ad almeno 18 mq/ab. e di 80 mq ogni 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) della Media struttura di Vendita per la quota di terziario. Verrà prevista nuova viabilità pubblica con la realizzazione di due nuovi assi viari: uno longitudinale nord-sud a confine con la stradina interpoderale ad est; l'altro trasversale a separare la media struttura di vendita con l'area attrezzata a verde. Il tutto per permettere una migliore scorrevolezza dei flussi viari tenendo conto dell'aumento dei carichi urbanistici, in virtù del nuovo insediamento residenziale e soprattutto dell'attività commerciale prevista.

Tale nuova viabilità avrà una superficie complessiva pari a mq 1979,61 di cui mq 1510,75 a coprire la richiesta di standard Residenziali, e i restanti mq 468,86 in parte per la quota terziaria; il tutto ben superiore ai 1500 mq previsti dalla scheda di progetto del comparto CM1.

E' prevista poi la realizzazione di mq 506,80 di parcheggi pubblici (maggiore di quanto richiesto dagli standard minimi) a ridosso dell'insediamento residenziale lungo la Via San Francesco e lungo il nuovo asse di progetto lato est.



Verde attrezzato e sport				
	6 346,10 mq			
	6 346,10 mq	>	6 345,00 mq	
Viabilità in ampliamento				
1	468,86 mq		STANDARD terziario	
2	1216,27 mq		STANDARD residenziale	
3	294,48 mq		STANDARD residenziale	
	1 979,61 mq	>	1 500,00 mq	
Parcheggi pubblici				
1	162,68 mq			
2	156,82 mq			
3	187,30 mq			
	506,80 mq	>	500,00 mq	
Volumetria Residenziale				
Fabbricato 1 - 8 alloggi 4 piani+Sottotetto	264,71 mq	x	12,00 m	= 3 176,52 mc
Fabbricato 2 - 6 alloggi 3 piani+Sottotetto	264,71 mq	x	9,00 m	= 2 382,39 mc
Fabbricato 3 - 8 alloggi 4 piani+Sottotetto	264,71 mq	x	12,00 m	= 3 176,52 mc
Fabbricato 4 - 6 alloggi 3 piani+Sottotetto	264,71 mq	x	9,00 m	= 2 382,39 mc
	11 117,82 mc	<	11 121,00 mc	
Media Struttura di Vendita				
Volumetria	54,00 m	x	41,18 m	x 5,00 m = 11 118,60 mc < 11 121,00 mc
Parcheggio (Sup.Vendita x 1,5)(L.R. 7/2020)	1 474,91 mq	x	1,50	= 2 212,37 mq < 2 578,71 mq

Tabella parametri progettuali

I lavori saranno eseguiti nel rispetto ed in conformità agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché nel rispetto delle norme di sicurezza, igienico sanitarie e volte al contenimento del consumo energetico dell'edificio.

OPERE DA CEDERE AL COMUNE

In considerazione delle previsioni della scheda di progetto del *Comparto Via Satriano-CM1* verranno cedute a titolo gratuito al Comune, le seguenti opere:

- **mq 6346,10** per il verde attrezzato da destinare a parco pubblico, comprensiva di impianti tecnologici, sottoservizi, pavimentazioni, illuminazione, opere di finiture;
- **mq 1510,75** di nuova viabilità pubblica;
- **mq 506,80** di parcheggi pubblici.

Angri, febbraio 2023

Il tecnico
mariomanniello-architetto
