



# COMUNE di ANGRI

## PROVINCIA di SALERNO



**cemi**  
General Contractor

## OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo Comparto sito all'angolo tra corso Vittorio Emanuele e via Nuova Cotoniere

- Norme Tecniche di Attuazione
- Studio Geologico dell'Area
- Rapporto Ambientale Preliminare
- Richiesta Monetizzazione Standard Urbanistici
- Cronoprogramma

Comune di Angri



IL TECNICO:



IL COMMITTENTE: Ce.Mi. S.r.l.

Società "Ce.Mi.S.r.l."

  
Sede Legale: Via Giacomo Leopardi, 31 - 84016 Papagni (SA)  
Sede Amministrativa: Via Pontone 1 - 80050 S.M. la Carità (NA)  
P.IVA & C.F.: 05011060653

## 1. Norme Tecniche di Attuazione

Coerentemente con quanto stabilito dal PUC del Comune di Angri, si riportano le Norme Tecniche di Attuazione del presente PUA. L'intervento ricade in Zona A2: Ambito del tessuto urbano edificato su impianto storico. Essa include gli ambiti costituiti in parte da edificato su impianto storico che non presenta elementi di qualità. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi edilizi diretti di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia a parità di volume e di unità abitative, con obbligo di migliorare gli elementi di congruenza formale con l'edificato d'impianto storico e di non ridurre la quantità e la qualità del verde. È ammessa la ricostruzione di volumetrie crollate previa documentazione della consistenza e della legittimità delle stesse.

Al fine di consentire un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente, adeguandolo alle contemporanee necessità igienico-sanitario, è consentito, per una sola volta, l'adeguamento igienico-sanitario degli alloggi con un incremento planovolumetrico nella misura massima del 20% del volume preesistente. L'incremento planovolumetrico dovrà realizzarsi rispettando le disposizioni in tema di distanze e distacchi. Sarà cura dell'Ufficio Tecnico Comunale monitorare l'utilizzo di tale intervento per evitare a distanza di tempo il riproporsi degli stessi sul medesimo alloggio.

In tutti gli interventi inerenti le categorie di intervento ammesse dovrà porsi adeguata attenzione alle tecniche e ai materiali da utilizzarsi, nonché alle finiture esterne dei fabbricati, che dovranno comunque riferirsi al tessuto edilizio esistente e non dovranno porsi in contrasto con esso.

In caso di mutamento di destinazione d'uso che comporti una maggiore dotazione di area da destinare a parcheggi in base alla normativa vigente, è consentita la monetizzazione delle relative superfici se dimostrata la adeguata disponibilità di parcheggi di uso pubblico nelle vicinanze (in un raggio di 300 m).

Per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia con modifica di sagoma dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- distanza dai confini di proprietà: m 5. È ammessa l'edificazione a confine in caso di lotti confinanti inedificati, con divieto di realizzazione di aperture (inclusi i lumi ingredienti) nelle pareti prospicienti l'altrui proprietà;
- distanza minima tra pareti finestrate di edifici prospicienti: m 10. È ammessa l'edificazione in aderenza;

- distanza dalle strade: m 5. È consentito conservare l'allineamento del fronte edificato esistente qualora non risultino particolari esigenze di interesse pubblico (allargamento stradale, realizzazione marciapiede, ecc.).

- altezza massima: in caso di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni; in caso di sostituzioni e ristrutturazioni edilizie l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti collocati in un intorno di m 50 misurato radialmente dai vertici del fabbricato.

I progetti relativi agli interventi edilizi sopra elencati devono garantire l'armonioso inserimento nel tessuto edilizio ed essere, a tal fine, corredati da elaborati grafici che inquadrino e rappresentino l'immobile nel contesto.

La ristrutturazione urbanistica è consentita mediante PUA di iniziativa pubblica e/o privata (piani particolareggiati di esecuzione o piani di recupero), estesi all'intero ambito o sottoinsiemi dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno coincidente con un intero cortile o esteso a un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito. E' facoltà dei privati proporre, in via preliminare, all'amministrazione comunale, un sub-comparto da sottoporre a PUA con valenza di piano di recupero. L'amministrazione comunale approva la proposta preliminare di sub-comparto previa verifica della valenza urbanistica dell'intervento che deve garantire l'equilibrio urbanistico, funzionale e morfologico complessivo. Per incentivare detto intervento è consentito l'aumento della volumetria esistente nel limite massimo del 30%, fermo restante il numero complessivo delle unità abitative residenziali.

Sono consentiti i frazionamenti nonché i passaggi di destinazione d'uso nell'ambito della categoria catastale del gruppo "A", a fronte della corresponsione degli oneri di urbanizzazione previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'uso abitativo dei piani terreni e per i piani parzialmente interrati è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico.

## 2. Descrizione "Stato di Fatto"

### Calcolo del Volume Esistente

Volume Comparto ex De Cola e Altri (Demolizione 2010) [mc]	5.696,450
Volume Comparto ex Eredi Abate - De Vivo - Esposito - Orlando (Demolizione 2019) [mc]	8.596,770
<b>Volume Totale Esistente [mc]</b>	<b>14.293,22</b>
Volume Esistente Residenziale (71,28 % del totale)	10.188,21
Volume Esistente Non Residenziale (28,72 % del totale)	4.105,01
Superficie Lorda Non Residenziale Esistente (Volume/3,00) [mq]	1.368,34
Altezza massima del Comparto [m]	15,95
<b>Capacità Edificatoria (aumento massimo del 30%) [mc]</b>	<b>18.581,19</b>

### Calcolo Numero di Alloggi Esistenti

ESTREMI CATASTALI	CATEGORIA	CONTEGGIO ABITAZIONI
2228/1	C/1	
2228/2	C/2	
2228/4	A/2	1)
2228/5	A/2	2)
2228/6	A/2	3)
2228/7	A/2	4)
2228/8	A/2	5)
1957/1	D/1	
1957/2	A/2	6)
1960/5	A/4	7)
1960/10	A/4	8)
1960/1	A/5	9)
1960/2	C/2	
1960/6	A/3	10)
1951/3	A/3	11)
1954/6	A/3	12)
1954/10	A/4	13)
1950/1	A/5	14)
1951/2	A/5	15)
1952/1	C/1	
1952/2	A/5	16)
1953/1	C/6	
1953/2	A/5	17)
1953/10	C/2	

1954/3	A/3	18)
1954/4	A/3	19)
1954/11	A/3	20)
1954/22	A/4	21)
1951/4	C/2	
1954/5	A/5	22)
1954/1	C/1	
1954/25	C/1	

### 3. Descrizione "Progetto già approvato con Piano Casa – Luglio 2018"

Volume Totale APPROVATO [mc]	5.484,420
Volume Non Residenziale Approvato [mc]	1.441,740
SLP Non Residenziale APPROVATA [mq]	480,58
Volume Residenziale APPROVATO [mc]	4.042,680

### 4. Descrizione "Proposta di PUA"

Piano	Destinazione	Superficie Lorda Pavimento (SLP) [mq]	Altezza [m]	Volume di Progetto [mc]	SLP Non Residenziale [mq]	Volume Residenziale [mc]
Piano -2	Box Pertinenziali	1.624,03 di cui 1.033,02 per la realizzazione di n. 47 box auto pertinenziali, 504,60 area manovra, 70,95 corpo scale, 15,46 locali tecnicci. 1.505,68 di cui 924,28 per la realizzazione di n. 43 box auto pertinenziali, 467,10 area manovra, 67,50 corpo scale, 46,80 locali tecnicci.	2,70	-	-	-
Piano -1	Box	43 box auto pertinenziali, 467,10 area manovra, 67,50 corpo scale, 46,80 locali tecnicci.	3,00	-	-	-
P.T.	Commerciale	1.151,660	3,80	4.376,31	2.410,240	
1° P.	Uffici	1.258,580	3,00	3.775,74		
2° P.	Residenziale	1.052,320	3,00	3.156,96		
3°P.	Residenziale	1.053,160	3,00	3.159,48		9.366,240
4°P.	Residenziale	1.016,600	3,00	3.049,80		
TOTALE		5.532,320	15,80	17.518,29		

- Due piani interrati, destinati a box auto, con accesso carrabile da un'unica rampa (a doppia corsia) ubicata su via Nuove Cotoniere. L'accesso pedonale è garantito attraverso l'uso di tre vani scale aperti e tre corpi

ascensori che serviranno anche, gli ulteriori cinque piani fuori terra (piano terra più quattro piani in elevazione). Il primo piano interrato è adibito a pertinenza del fabbricato soprastante.

- Un piano terra, di altezza netta 3,50 m (3,80 m lordi), destinato ad attività commerciali, formato da due blocchi indipendenti messi in comunicazione dalla corte comune che, non solo ospita i vani scale e ascensori di cui sopra (con accesso riservato ai soli condomini), ma che permette di proporre una passeggiata scoperta, dotata di aiuole e punti di sosta, a servizio della cittadinanza. I locali ivi presenti avranno quindi un doppio ingresso: sia sul corso Vittorio Emanuele e via Nuove Cotoniere, sia attraverso la corte comune, creando così una galleria commerciale.
- Un piano primo, di altezza netta 2,70 m (3,00 m lordi), progettato interamente rientrando all'interno delle sagome degli edifici preesistenti (e successivamente demoliti), destinato esclusivamente ad uso ufficio, con 12 interni serviti equamente dai tre corpi scale, che permettono l'accesso agli immobili attraverso un ballatoio aperto che si affaccia sulla corte interna.
- Un piano secondo e terzo, entrambi di altezza netta 2,70 m (3,00 m lordi), progettati tenendo conto che quando la sagoma del nuovo edificio fuoriesce dalla sagoma del vecchio edificio (sia in altezza che in pianta) deve essere rispettata tassativamente la distanza minima di 10 m dai fabbricati limitrofi (si rimanda all'allegato grafico). Entrambi i piani, destinati ad uso residenziale, conteranno rispettivamente 6 e 9 unità abitative, serviti sempre da 3 vani scale e 3 corpi ascensori collegati dal ballatoio scoperto e affacciato sulla corte interna.
- Un piano quarto, di altezza netta 2,70 m (3,00 m lordi), progettato tenendo conto che, come già detto in precedenza, quando la sagoma del nuovo edificio fuoriesce dalla sagoma del vecchio edificio (sia in altezza che in pianta) deve essere rispettata tassativamente la distanza minima di 10 m dai fabbricati limitrofi (si rimanda all'allegato grafico). Inoltre, il fabbricato di progetto presenta un'altezza massima lorda di 15,80 m che è inferiore all'altezza massima degli edifici esistenti (vedi grafici dello stato di fatto SCIA per Demolizione del 06/11/2018 Prot. n. 0040230/2018). Il suddetto piano, ad uso residenziale, conta 7 immobili serviti da tre vani scale e 3 corpi ascensori, e sempre, il passaggio è garantito dal ballatoio scoperto affacciato sulla corte interna. Il piano di copertura a servizio esclusivo degli immobili presenti al piano quarto, progettato con una

finta falda che segue il perimetro del piano sottostante dell'edificio in oggetto, garantendo non solo protezione alle facciate, ma anche continuità con i tetti presenti nel centro storico.

- Nonostante la volumetria assentibile sia pari a 18'581,19 mc (vedi tabella allegata alla presente relazione), la volumetria di progetto totale è di 17'518,29 mc, perché non si riesce a sfruttare tutta la capacità edificatoria del lotto sia per i problemi delle distanze minime da rispettare dal lato sud sia per l'altezza massima da rispettare. In pratica la società proponente il presente PUA non riesce a sfruttare al 100 %, dal punto di vista della capacità edificatoria, tutte le proprietà acquisite facenti parte del comparto.
- Il numero di unità abitative previste in totale è pari a 22 che è pari al numero di unità abitative esistenti. Quindi il progetto non prevede aumenti di numero di unità abitative.
- Il progetto prevede la realizzazione di una cabina di trasformazione Enel, così come raccomandato dall'ente, che servirà non solo a servire il fabbricato in oggetto ma anche a potenziare l'elettrificazione del quartiere.
- *Il progetto è pienamente conforme al PUC del Comune di Anagni.*

## 5. Calcolo Standard Urbanistici

SLP Non Residenziale DI PROGETTO [mq]	SLP Non Residenziale ESISTENTE [mq]	SLP Non Residenziale CALCOLO [mq]	Standard Non Residenziale [mq]	Standard Necessari Totali [mq]
2.410,240	1.368,338	1.041,902	833,522	
Volume Residenziale DI PROGETTO [mc]	Volume Residenziale ESISTENTE [mc]	Volume Residenziale CALCOLO [mc]	Standard Residenziale [mq]	
9.366,240	10.188,207	-821,967	-184,943	<b>648,579</b>

Nonostante il progetto preveda ben **621,09 mq** di aree accessibili liberamente e quindi in un certo senso considerabili ad uso pubblico, ivi considerati la creazione/riconfigurazione dei marciapiedi lungo via Nuove Cotoniere e Corso Vittorio Emanuele, la società scrivente *richiede la monetizzazione degli standard urbanistici precedentemente calcolati non essendo in grado, visto il contesto densamente urbanizzato dove insiste l'intervento, di soddisfarli in maniera chiara ed univoca attraverso la cessione di aree adibite ad esclusivo uso pubblico.*

## **6. Schema di Convenzione**

La società proponente si attenderà alla convenzione dell'Ente proposta dall'Amministrazione Comunale.

Angri, 14/10/2019