



# COMUNE di ANGRI

## PROVINCIA di SALERNO



**cemi**  
 General Contractor

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

☒ Relazione Tecnica

☐ Inquadramento

☐ Piante di progetto  
 primo e secondo piano interrato

☐ Piante di progetto  
 piano terra e piano primo

☐ Piante di progetto  
 piano secondo e piano terzo

☐ Piante di progetto  
 piano quarto e copertura

☐ Sezioni di progetto  
 A/A' e B/B'

☐ Sezioni di progetto  
 C/C' e D/D'

☐ Prospetti di progetto

☐ Prospetti fotoinseriti  
 corso Vittorio Emanuele

☐ Prospetti fotoinseriti  
 via Nuova Cottoniere

☐ Tavole delle superfici e dei volumi

IL TECNICO:



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

**cemi** Srl  
 Sede Legale: Via Giacomo Leopardi, 24 - 84016 Pagani (SA)  
 Sede Amministrativa: Via Pontone 1 - 80050 S.M. la Carità (NA)  
 P.IVA e C.F.: 05011060653

## **PROPOSTA DI PUA: RELAZIONE TECNICA**

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Cesarano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 20711, con studio tecnico in Santa Maria la Carità alla via Pontone n. 1 – cell: +39 333.2115027; email: [ing.giuseppecesarano@gmail.com](mailto:ing.giuseppecesarano@gmail.com); PEC: [giuseppe.cesarano@ingpec.eu](mailto:giuseppe.cesarano@ingpec.eu) - ha elaborato, su incarico della società CE.MI S.R.L. una proposta di PUA per quanto riguarda gli immobili di proprietà della predetta CE.MI SRL all'angolo tra Corso Vittorio Emanuele e via Nuova Cotoniere di seguito meglio descritti.

### **DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Il nuovo fabbricato sorgerà nel lotto ad angolo tra via Nuove Cotoniere e corso Vittorio Emanuele, presenterà due facciate continue angolari che saranno il fronte principale dell'edificio. L'obiettivo primario del progetto è quello di, attraverso un'importante opera di riqualificazione urbanistica, ridare lustro ad un'area della città estremamente importante, centrale e ricca di storia e di punti di interesse (basti pensare che Corso Vittorio Emanuele costituisce l'arteria principale della città di Angri in quanto collega via Nazionale (SS18) – parte Nord della città – con via dei Goti (SP122) – parte Sud della città. L'area è situata all'altezza di Piazza Annunziata – precisamente di fronte la Chiesa dell'Annunziata, vero centro direzionale cittadino in quanto sede di tutti i servizi (posta, banca, scuole, centro medico e diagnostico, uffici, ecc...) ed in sostanza si trova nel cuore pulsante di Angri a ridosso del caratteristico Centro Antico della cittadina ed a soli 50 m dalla Chiesa della Congregazione di San Giovanni Battista, 100 m da Corso Italia e a 150 m dallo storico Castello Doria e dalla limitrofa Villa Comunale).

L'obiettivo deve essere quello di creare un vero punto di riferimento per i cittadini di Angri, un complesso commerciale-direzionale-residenziale che sia un'attrattiva, che sia capace di erigersi a punto di riferimento della città per la sua ubicazione strategica e soprattutto per la sua qualità architettonica.

Il nuovo fabbricato sarà realizzato rispettando gli allineamenti degli edifici sia su via Nuova Cotoniere che su corso Vittorio Emanuele al fine di creare una continuità edilizia tesa a valorizzare il concetto di strada contornata da edifici e al fine di valorizzare lo spazio urbano circostante (si evidenzia rapidamente che tutti i manufatti edilizi demoliti erano manchevoli di pregnanza e qualità architettonica per non dire che erano assolutamente fatiscenti ed abbandonati).

Mentre la parte interna sarà caratterizzato da un porticato e da una corte ad uso pubblico, infatti Il nuovo edificio sarà realizzato con una tipologia a "corte" per riprendere le strutture preesistenti del centro storico di Angri. Alla predetta corte interna si potrà accedere sia da Corso vittorio Emanuele che da Via Nuova Cotoniere.

Il Progetto avrà le seguenti caratteristiche:





- Due piani interrati, destinati a box auto e deposito, 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, conterranno 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.
- Si rimanda alla tabella allegata alla presente relazione per il calcolo del fabbisogno di Standard Urbanistici. Inoltre, si rimanda agli allegati grafici per una maggiore comprensione delle consistenze di progetto e della loro distribuzione.

Si allega:

- 1) Tabella che spiega le caratteristiche metriche della proposta di PUA in oggetto;
- 2) Tabella per l'individuazione catastale del numero di abitazioni esistenti;
- 3) C.I. del sottoscritto.

Santa Maria la Carità, 10/06/2019

Il tecnico

Ing. Giuseppe Cesarano





CARATTERISTICHE METRICHE DELLA PROPOSTA DI PUA						
Piano	Destinazione	Superficie Lorda Pavimento (SLP) [mq]	Altezza [m]	Volume di Progetto [mc]	SLP Non Residenziale [mq]	Volume Residenziale [mc]
P.T.	Commerciale	1.151,660	3,80	4.376,31	2.410,240	9.366,240
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		
4° P.	Residenziale	1.016,600	3,00	3.049,80	17.518,29	
TOTALE		5.532,320	15,80			

PROGETTO APPROVATO - PIANO CASA LUGLIO 2018		VOLUME ESISTENTE	IL VOLUME DI PROGETTO E' INFERIORE DI 1.062,90 MQ RISPETTO ALLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO. QUINDI LE PROPRIETA' ESISTENTI NON VENGONO SFRUTTATE AL 100 %. L'ALTEZZA MASSIMA ESISTENTE (15,95 m) E' SUPERIORE ALL'ALTEZZA MASSIMA DI PROGETTO (15,80 m) PROGETTO.
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	
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	
Volume Totale Esistente [mc]		14.293,22	
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)		1.368,34	18.581,19
Altezza massima del Comparto [m]		15,95	
Capacità Edificatoria (aumento massimo del 30%)			
I DATI DEL PROGETTO APPROVATO SOPRACITATI VENGONO RIPORTATI A TITOLO INFORMATIVO			

CALCOLO STANDARD (DALLE CONSISTENZE DI PROGETTO SI SOTTRAGGONO LE CONSISTENZE GIA' ESISTENTI)					
SLP Non Residenziale DI PROGETTO [mq]	SLP Non Residenziale ESISTENTE [mq]	SLP Non Residenziale CALCOLO [mq]	Standard Non Residenziale [mq]	Standard Necessari Totali [mq]	Aree adibite ad uso pubblico disponibili [mq] (vedi grafico allegato) 621,09
2.410,240	1.368,338	1.041,902	833,522	648,579	
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		







**TABELLA PER INDIVIDUAZIONE NUMERO DI ABITAZIONI ESISTENTI**

<b>ESTREMI CATASTALI</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CONTEGGIO ABITAZIONI</b>
2228/1	C/1	
2228/2	C/2	
<b>2228/4</b>	<b>A/2</b>	<b>1)</b>
<b>2228/5</b>	<b>A/2</b>	<b>2)</b>
<b>2228/6</b>	<b>A/2</b>	<b>3)</b>
<b>2228/7</b>	<b>A/2</b>	<b>4)</b>
<b>2228/8</b>	<b>A/2</b>	<b>5)</b>
1957/1	D/1	
<b>1957/2</b>	<b>A/2</b>	<b>6)</b>
<b>1960/5</b>	<b>A/4</b>	<b>7)</b>
<b>1960/10</b>	<b>A/4</b>	<b>8)</b>
<b>1960/1</b>	<b>A/5</b>	<b>9)</b>
1960/2	C/2	
<b>1960/6</b>	<b>A/3</b>	<b>10)</b>
<b>1951/3</b>	<b>A/3</b>	<b>11)</b>
<b>1954/6</b>	<b>A/3</b>	<b>12)</b>
<b>1954/10</b>	<b>A/4</b>	<b>13)</b>
<b>1950/1</b>	<b>A/5</b>	<b>14)</b>
<b>1951/2</b>	<b>A/5</b>	<b>15)</b>
1952/1	C/1	
<b>1952/2</b>	<b>A/5</b>	<b>16)</b>
1953/1	C/6	
<b>1953/2</b>	<b>A/5</b>	<b>17)</b>
1953/10	C/2	
<b>1954/3</b>	<b>A/3</b>	<b>18)</b>
<b>1954/4</b>	<b>A/3</b>	<b>19)</b>
<b>1954/11</b>	<b>A/3</b>	<b>20)</b>
<b>1954/22</b>	<b>A/4</b>	<b>21)</b>
1951/4	C/2	
<b>1954/5</b>	<b>A/5</b>	<b>22)</b>
1954/1	C/1	
1954/25	C/1	





Cognome **CESARANO**  
 Nome **GIUSEPPE**  
 nato il **25/10/1988**  
 (atto n. **346** P. **I** S. **A**)  
 a **GRAGNANO**  
 Cittadinanza **ITALIANA**  
 Residenza **SANTA MARIA LA CARITA'**  
 Via **VIA CUPA SAN MARCO n. 51**  
 Stato civile **Stato Libero**  
 Professione .....  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura **187 cm**  
 Capelli **CASTANI**  
 Occhi **CASTANI**  
 Segni particolari .....

  
 Firma del titolare *Giuseppe Cesarano*  
**S. Maria la Carità li. 21/05/2014**  
 Impronta del dito indice sinistro **L'UFFICIALE DELEGATO (BENIAMINO D'AURIA)**  
 IL SINDACO

Scade il **25/10/2024**  
  
 Diritti di Segreteria **5,16 euro**  
 Diritto fisso **0,52 euro**  
**AU 6374407**  
  
 LPZS 144 - O.C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA  
  
 COMUNE DI  
**SANTA MARIA LA CARITA'**  
**CARTA D'IDENTITA'**  
**N° AU 6374407**  
 DI  
**CESARANO**  
**GIUSEPPE**