



COMUNE DI AVELLINO
Settore Assetto e Sviluppo del Territorio
Servizio Piani e Programmi

Piano Urbanistico Attuativo – Campo Genova
Zona Riqualificazione “Rq01”
Legge Regionale n. 16 - 22.12.2004 e ss.mm.ii. – art. 26



ELA. 4 – QUOTE EDIFICATORIE

Responsabile Servizio P.P.
arch. Luigi DE CESARE



Progetto
arch. Angelo RAVA



COMUNE DI AVELLINO

Assessorato all'Urbanistica

Settore Assetto e Sviluppo del Territorio

Servizio Piani e Programmi

Responsabile:

arch. Luigi DE CESARE

Gruppo di progettazione interna:

arch. Angelo Rapa

arch. Vito Guerriero

geom. Ciro Giordano

Indice Tavole:

Tav 4.1 – Zonizzazione PUA su base catastale

Tav 4.2 – Planimetria aree occupate per l'insediamento dei prefabbricati leggeri

Tav 4.3 – Planimetria con indicazione dei perimetri di intervento e delle aree di proprietà
– Scheda di ripartizione delle quote edificatorie

Premessa

L'area interessata dal presente PUA comprende il comparto di trasformazione relativo alla Zona di Riqualificazione "Rq 01" CAMPO GENOVA.

Trattasi di un'area che nella sua maggiore consistenza risulta essere di proprietà pubblica, acquisita con ordinanza sindacale n. 480 del 6/1/1981, per consentire l'insediamento di prefabbricati leggeri necessari alla sistemazione dei terremotati.

L'area è localizzata a ridosso della curva nord dello stadio Partenio ed attualmente costituisce un'area dismessa da riqualificare.

Lo strumento urbanistico generale la individua come un'area di trasformazione, atta a definire una nuova configurazione del margine urbano settentrionale, attraverso la razionalizzazione del sistema viario urbano principale; la realizzazione di nuove aree a parcheggio a servizio dello stadio e delle attrezzature sportive; ad integrare il tessuto edilizio con nuove funzioni residenziali, terziarie e di servizio alle persone; a migliorare la qualità urbana e la dotazione di spazi verdi.

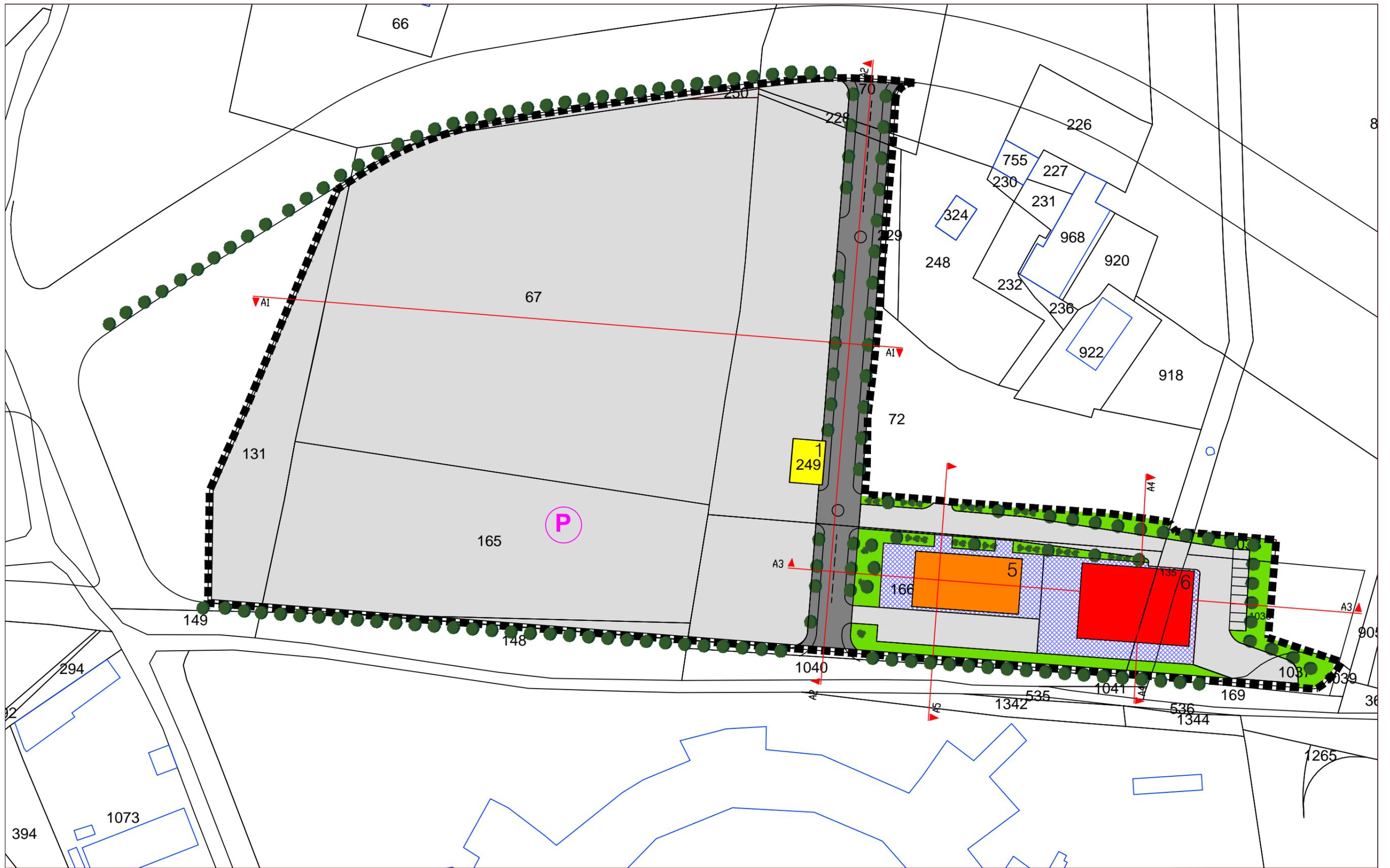
La nuova offerta residenziale generata dalla proprietà pubblica, dovrà essere rivolta alla compensazione di quelle superfici residenziali da delocalizzare della Zona storica A1 Collina La Terra.

L'Amministrazione comunale, in linea con quanto sopra indicato e con l'esigenza di alleggerire il carico insediativo generato dall'applicazione dell'indice di scheda, con delibera di G.C n. 201 del 7/11/2020 ha dato indicazioni affinché l'intervento pubblico fosse limitato alle sole superfici derivanti dalle delocalizzazioni del PUC, già assegnate con delibera di G.C. 177/07, alla conservazione in sito delle attività esistenti, alla creazione di aree a parcheggio che potessero essere utilizzate anche per lo svolgimento di fiere, mercati e manifestazioni ed eventi in genere.

Ciò posto, a fronte di una SLP spettante pari a mq 16.288, l'intervento pubblico insedia una SLP complessiva di circa 3.298 mq.

Nessun diritto viene precluso alla quota privata ricadente nella perimetrazione della scheda di trasformazione in oggetto, a cui viene riconosciuta la SLP derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di 0,6 mq/mq che restituisce una SLP di circa 1635 mq.

Le tavole e le tabelle che seguono illustrano e definiscono le modalità di calcolo e ripartizione delle quote edificatorie.



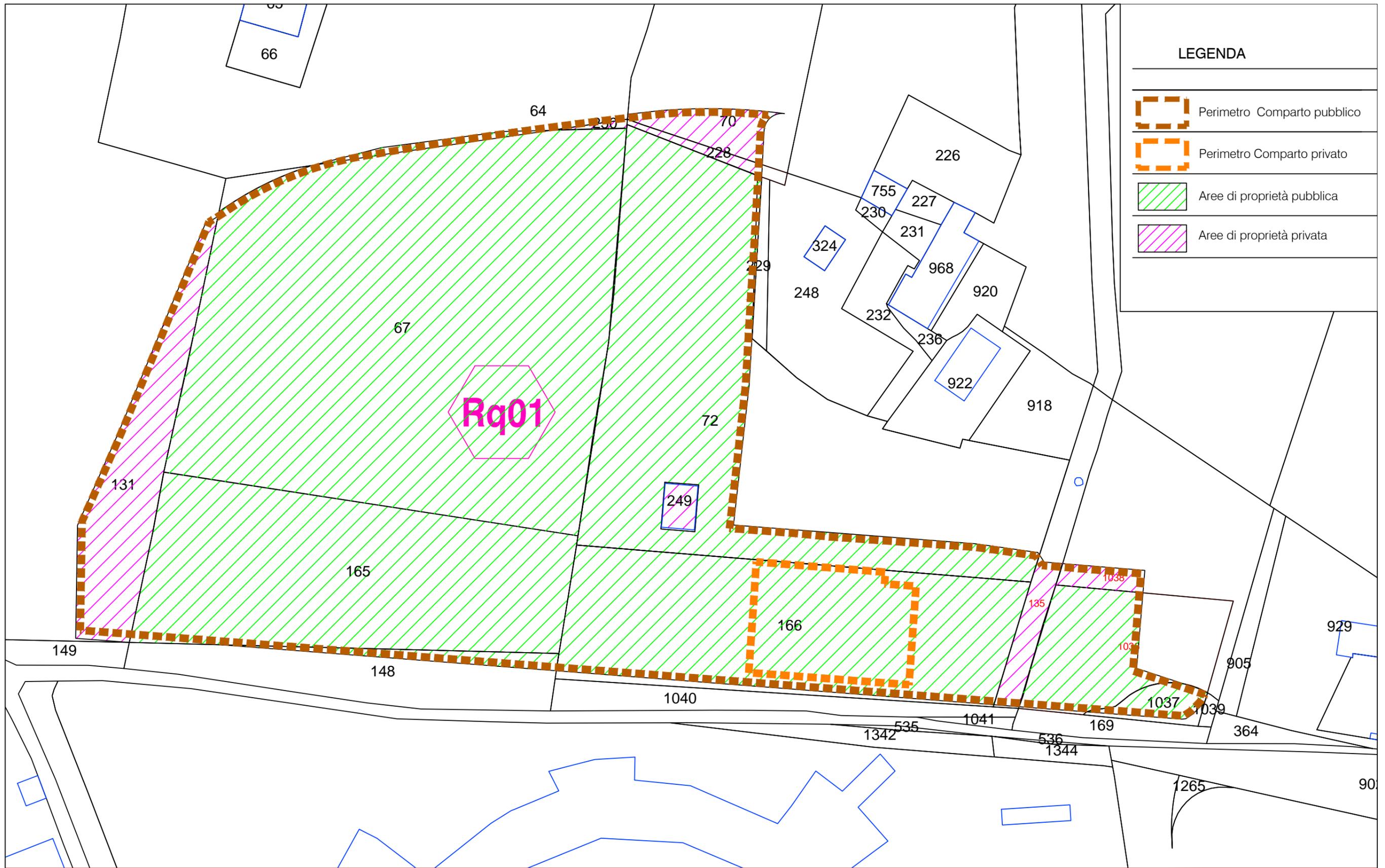
PROGETTO

elaborato di progetto: scala 1:1000

TAV 4.1 A1

Planimetria Area di Intervento - Zonizzazione su base catastale





RQ01 – CALCOLO QUOTE EDIFICATORIE

Ditte proprietarie	F	Particella	Catasto	Terreno Sup. Catastale mq	Terreno Sup. parte ricadente %	Terreno Sup. parte ricadente che genera SLP mq	Valore imponibile accertato unitario aree fabbricabili anno 2006/ valore unitario imponibile accertato totale fabbricati anno 2006 (€)	Valore imponibile accertato totale aree fabbricabili anno 2006/ valore imponibile accertato totale fabbricati anno 2006 (€)	QUOTA EDIFICATORIA %	QUOTA EDIFICATORIA mq
IANNACCONNE Anna e Giuseppe	4	131	terreni	27.041,00	5,79	1.565,60	159,69	250.010,66	5,21	933,79
IANNACCONNE Anna e Giuseppe	4	250	terreni	20,00	100,00	20,00	159,69	3.193,80	0,07	12,55
TOTALE		Superfici di proprietà Iannaccone Anna e Giuseppe				1.585,60		253.204,46	5,28	946,34
COMUNE DI AVELLINO	4	67	terreni	12.585,00	98,06	12.340,85	159,69	1.970.710,34	41,08	
COMUNE DI AVELLINO	4	165	terreni	4.370,00	100,00	4.370,00	159,69	697.845,30	14,55	
COMUNE DI AVELLINO	4	148	terreni	1.440,00	14,16	203,90	159,69	32.560,79	0,68	
COMUNE DI AVELLINO	4	72	terreni	7.351,00	63,10	4.638,48	159,69	740.718,87	15,44	
COMUNE DI AVELLINO	4	166	terreni	4.780,00	94,98	4.540,04	159,69	724.998,99	15,11	
COMUNE DI AVELLINO	4	1036	terreni	1.600,00	62,80	1.004,80	159,69	160.456,51	3,34	
COMUNE DI AVELLINO	4	1037	terreni	260,00	78,34	203,68	159,69	32.525,66	0,68	
TOTALE		Superfici di proprietà Comune di Avellino				27.301,75		4.359.816,46	90,88	16.288,42
Nigro Maria Rosaria e Paola	4	135	terreni	670,00	45,90	307,53	159,69	49.109,46	1,02	
Nigro Maria Rosaria e Paola	4	1038	terreni	2.160,00	6,55	141,48	159,69	22.592,94	0,47	
TOTALE		Superfici di proprietà Nigro Maria Rosaria e Paola				449,01		71.702,40	1,49	267,05
Nigro Antonio, Maurizio e Sabatino	4	70	terreni	10.450,00	3,42	357,39	159,69	57.071,61	1,19	
	4	228	terreni	69,00	78,63	54,25	159,69	8.663,18	0,18	
TOTALE		Superfici di proprietà Nigro Antonio ed altri				411,64		65.734,79	1,37	245,54
Nigro Adelina	4	249	terreni	124,00	100,00	124,00	159,69	19.801,56	0,41	
Nigro Adelina	4	249	fabbricati	88,00	100,00	34 valore ICI	763,53	27.258,02	0,57	
TOTALE		Superfici di proprietà				124,00		47.059,58	0,98	175,65
TOTALE SUPERFICI RICADENTI						29.872,00				
TOTALE PROPRIETA' CHE GENERANO SLP						29.960,00		4.797.517,69	100	17.923,00

NOTE:

La determinazione e la ripartizione delle quote edificatorie è stata effettuata per tutte le proprietà ricadenti nel perimetro di PUA, comprese quelle in cui è prevista la conservazione in sito, tenendo conto:

1. L'area del comparto ricade in Zona Periferica secondo le tabelle riportate in allegato agli Atti di Programmazione (Approvati con delibera di C.C. n. 27/2008), in quanto assimilabile alle zone denominate "Parco San Nicola – Eustacchio";
2. Valore imponibile ICI accertato unitario " Aree fabbricabili anno 2006", desumibile dal sistema di valutazione allegato alla Delibera di C.C. n. 27/2008 (API): il valore medio della zona omogenea= (22,51 + 30,72) euro/2 = 26,615. Tale valore medio, relativo ad un indice territoriale (It) = 0,1 mq/mq è stato moltiplicato per 6, in quanto l'indice territoriale della RQ01 è pari a 0,6 mq/mq e , pertanto, il valore è pari a 159,69 euro;
3. Valore imponibile ICI accertato unitario per i fabbricati "anno 2006" (data di formazione – adozione del PUC con Delibera di C.C. n. 18 del 23/01/2006) è pari al valore desumibile dagli estratti catastali incrementati del 5% e poi moltiplicati per dei coefficienti che dipendono dalla categoria catastale(nel caso in questione per fabbricati di categoria C1 il valore è pari a 34)
4. Le visure catastali riportano le aree di proprietà comunale erroneamente intestate all'Amministrazione Provinciale di Avellino, ma di fatto fanno parte del patrimonio disponibile del comune e sono state acquisite con decreto di esproprio n.....

* Nell'ambito della quota del Comune mq 2720,60 sono stati assegnati alle delocalizzazioni così come approvati con delibera di G.C. n. 177/2007

SCHEMA NORMATIVA RQ01		
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	29.872
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	mq	29.872
SLP max	mq	17.923

TABELLA RIASSUNTIVA SLP										
Ditta	SLP Assegnata	Destinazione Residenza 40%SLP	Destinazione Terziario 45% SLP	Destinazione Servizio alle Persone 15% SLP						
IANNACCONE Anna e Giuseppe	946,34	378,54	425,85	141,95			SLP	Residenza	Terziario	Serv alle Persone
COMUNE DI AVELLINO	16.288,42	6.515,37	7.329,79	2.443,26		COMUNE DI AVELLINO	16.288,42	6.515,37	7.329,79	2.443,26
Nigro Maria Rosaria e Paola	267,05	106,82	120,17	40,06						
Nigro Antonio, Maurizio e Sabatino	245,54	98,22	110,49	36,83		PRIVATI	1.634,58	653,84	735,55	245,19
Nigro Adelina	175,65	70,26	79,04	26,35						
	17.923,00	7.169,21	8.065,34	2.688,45			17.923,00	7.169,21	8.065,34	2.688,45

TABELLA DELOCALIZZAZIONI NELL'AMBITO DELLA PROPRIETA' PUBBLICA				
(Approvate con delibera di G.C. n. 177/2007)				
Ditta	Foglio	Particella	SLP mq	
Eredi ALVINO	38	290 - 291 - 292	1.350,00	Slp riconosciuta dalla delibera 177/2007
CERRATO Mario	39	449	54,60	Slp definita con perizia giurata a firma ing. R. Paletta
DELLA BRUNA Enrico	38	217 - 218 - 219	455,00	Slp definita con perizia giurata a firma ing. M. Perrotta - Arch. A. Petracca
AVAGNANO ((ex Percopo)	40	131 - 132	196,50	Slp definita con perizia giurata a firma Arch. G. Cosenza
Eredi FALIVENA	38	965 - 948 - 540	861,00	Slp riconosciuta dalla delibera 177/2007
TOTALE SLP			2.917,10	