

# COMUNE DI QUARTO

Provincia di Napoli

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L.R.16-04 - art.26-27; Regolamento Regionale n.5/2011-art.10

Z.T.O "Fd2"

<b>RICHIEDENTI:</b> CECERE GIUSEPPE CECERE LUISA DE ROSA ALBERTO	<b>RIF.TI CATASTALI:</b> Foglio 7 part.lle: 910-918-920	<b>UBICAZIONE:</b> Via Campana
---	---	-----------------------------------

TAVOLA	ELABORATO	SCALA
<b>RT/DF</b>	RELAZIONE TECNICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

I RICHIEDENTI	I TECNICI INCARICATI
---------------	----------------------

## DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal presente **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**, è localizzata alla **via Campana**, ed è di proprietà dei sigg.ri CECERE Giuseppe, nato a Pozzuoli (NA) il 14/06/1969, CECERE Luisa, nata a Quarto (NA) il 06/09/1976 e DE ROSA Alberto, nato a Quarto (NA) 10/06/1967, tutti domiciliati in Marano di Napoli (NA), alla Via Pozzillo n°16.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Questo piano costituisce strumento attuativo per la zona "Fd2", del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Quarto approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n°291 del 18/11/94;

Le Norme di attuazione del vigente PRG prevedono che nella zona "Fd2", si sarebbe dovuto intervenire attraverso la preventiva approvazione di un **Piano Particolareggiato esecutivo** di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art.28 della Legge 1150/42, così come sostituito dall'art.8 della Legge 765/67, pertanto ogni intervento sarebbe condizionato alla preventiva approvazione di un Piano attuativo.

Tale prescrizione, intesa come "vincolo espropriativo", è decaduta in quanto risultano decorsi 5 anni dall'approvazione del PRG avvenuta nell'anno 1994 senza che ciò sia avvenuto;

Non risulta invece decaduta la destinazione di zona, essendo questo un "vincolo conformativo", e per quanto tale, non soggetto a decadenza.

Quindi alla stato la zona mantiene la destinazione sportiva, mentre l'attuazione può avvenire attraverso un P.U.A. di iniziativa privata in alternativa a quella pubblica.

Ai sensi dell'art.26 della Legge Regionale n°16/04, nonché dell'art.10 del regolamento n°5 del 04/08/2012, i Piani di attuazione hanno assunto la generica denominazione di **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO** e, ai sensi dell'art.27, comma "1", lettera "c", gli stessi possono essere presentati dai proprietari degli immobili, il cui valore imponibile ai fini I.C.I., rappresenti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata.

I sig.ri CECERE Giuseppe, CECERE Luisa e DE ROSA Alberto essendo proprietari del 100% dell'area sono titolati alla presentazione del P.U.A. in conformità con il vigente PRG;

Altro aspetto caratteristico di detto P.U.A. è la presenza di tutte le urbanizzazioni primarie nella zona circostante che consente i collegamenti funzionali interni delle reti interne al PUA alle infrastrutture pubbliche esistenti all'esterno.

Ciò consente all'A.C. di poter procedere alla sua approvazione, in quanto risulta soddisfatta la condizione imposta dall'art.5 della L.R. n°19/01,

### RIFERIMENTI CATASTALI

L'area in oggetto è distinta in Catasto al foglio 7, particelle nn. 910, 918 e 920 ed ha una consistenza pari a mq.6.469, di cui mq.6.069 con destinazione "Fd2 – area ad attrezzature sportive", e mq.400 con destinazione "Fg – area per parcheggio pubblico".

### PARAMETRI URBANISTICI

La proposta concerne un intervento a destinazione "Sportiva", su di una di superficie appunto pari a **mq.6.069**;

La scheda del PRG prescrive i seguenti parametri relativi ai soli servizi connessi all'attività sportiva

<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>mc./mq</b>	<b>1,00</b>
<b>Distanza dai confini</b>	<b>mt.</b>	<b>20,00</b>
<b>Distanza dalle strade</b>	<b>mt.</b>	<b>20,00</b>
<b>Distanza dai fabbricati circostanti</b>	<b>mt.</b>	<b>10,00</b>

AMMESSO:

CAMPO DA TENNIS - PALESTRA SCOPERTA - PALESTRA COPERTA – PISCINA - PISTA DI PATTINAGGIO - CAMPO DI PALLAVOLO - CAMPO DI BASKET - SERVIZI CONNESSI

### CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Trattandosi di attuazione del PRG in una Zona "F", il Piano Attuativo non prevede superficie per gli standard urbanistici di cui all'art.5 del D.M.1444/68, essendo egli stesso "standard"

Per tal motivo nella convenzione, che sostituisce parte integrante e sostanziale del PUA, si prevede l'uso pubblicistico delle strutture al fine di assicurare all'A.C. l'interesse pubblico del complesso sportivo.

Il PUA quindi è sviluppato su di una superficie territoriale, corrispondente a quella fondiaria, di mq.6.096 definendo il volume massimo consentito relativo ai soli servizi connessi all'attività sportiva, non essendo previsti parametri per le strutture propriamente da destinare all'attività sportiva.



## DATI DEL P.U.A.

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE/FONDIARIA</b>	<b>6.069,00</b>
--	-----------------

Il PUA prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica suddiviso, funzionalmente in tre blocchi:

- n°1 blocco destinato a campo di basket
- n°1 blocco destinato a piscina
- n°1 blocco destinato ai servizi connessi

A queste attività sportive al coperto, il PUA prevede inoltre n°1 campo di calcetto all'aperto, nonché aree gioco per bambini.

### DETERMINAZIONE VOLUMI

Il computo per le verifiche parametriche, è stato effettuato solo per le volumetrie adibite a servizi connessi alle attività sportive, così come indicato dalla scheda del P.R.G.,

Il volume complessivo dei detti servizi scaturisce dalla sommatoria dei volumi dei corpi di fabbrica ai singoli piani, essendo gli stessi diversi sia per superficie che per altezza:

I dati metrici, riportati anche negli elaborati grafici, sono pertanto i seguenti:

LIVELLO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
Piano terra	reception, bar, uffici	28,10 x 14,20=399,02	4,70	1.875,39
Piano primo	palestra e beauty farm	28,10 x 9,80=275,38	3,60	991,37
Piano secondo	Ristorante	28,10 x 13,80=387,78	3,60	1.396,00
Piano terzo	alloggio custode, store	28,10 x 9,80=275,38	3,60	991,37
<b>VOLUME SERVIZI</b>				<b>5.254,13</b>

### RAFFRONTO E VERIFICA TRA I DATI DEL P.U.A. E QUELLI DEL P.R.G.

	I.F.F.	CONSENTITO	PROGETTATO
Volume per servizi connessi alle attività sportive	1,00 mc/mq	<b>6.069,00</b>	<b>5.254,13</b>

Per completezza di dati progettuali, si è proceduto a computare anche le volumetrie destinate alle attrezzature sportive, in quanto il dato complessivo del volume da realizzare è servito per il dimensionamento delle aree di parcheggio, di cui si dirà in seguito, per il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 e succ. modif.

I dati metrici sono pertanto i seguenti:

LIVELLO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
Piano terra	Piscina	$29,00 \times 36,50 = 1.058,50$	4,70	4.974,95
	Androne	$8,40 \times 9,80 = 82,32$		386,90
	Campo di basket	$(21,40 \times 36,50) + (4,40 \times 8,40) = 818,06$		3.844,88
Piano primo	Piscina	$29,00 \times 36,50 = 1.058,50$	3,60	3.810,60
	Androne	$8,40 \times 9,80 = 82,32$		296,35
	Campo di basket	$25,80 \times 36,50 = 941,70$		3.390,12
Piano secondo	Piscina	$(27,00 \times 36,50) + (8,40 \times 2,00) = 1.002,30$	3,60	3.564,60
	Androne	$8,40 \times 9,80 = 82,32$		296,35
	Campo di basket	$(23,80 \times 36,50) + (8,40 \times 2,00) = 885,50$		3.187,80
<b>VOLUME ATTREZZATURE SPORTIVE</b>				<b>23.752,55</b>

### SISTEMAZIONE ESTERNA

Il corpo di fabbrica destinato a “servizi”, l'unico che deve rispettare parametri e distanze, è posizionato al centro del lotto, a 20,00 mt. dai confini Est, Sud e Nord, nonché a mt. 20,00 da via Campana.

In esso potranno essere allocati, in via indicativa e non esaustiva:

- al piano terra la reception, il bar, i servizi, nonché gli spogliatoi della piscina.
- al primo piano: una palestra, una beauty farm
- al secondo piano: un ristorante/pizzeria
- al terzo piano: uno “store” e l'alloggio custode

Il lotto sarà chiuso con una recinzione sui vari lati, ed avrà vari accessi e più precisamente:

- un varco carrabile verso Sud di solo accesso, che condurrà direttamente al parcheggio interrato;
- un varco pedonale centrale che condurrà verso la reception;

- un varco carrabile posto in adiacenza a quello pedonale di solo accesso che condurrà all'area di parcheggio ubicata nella "ZTO Fg", utilizzata quale parcheggio "veloce";
- un varco carrabile verso Nord di sola uscita per i veicoli provenienti dal parcheggio interrato e dal parcheggio "veloce";

Lungo il fronte di via Campana, l'attuale cunetta di raccolta delle acque bianche, sarà coperta da una struttura metallica in "Orsogrill" carrabile, tale da consentire il facile accesso e deflusso dal complesso sportivo, garantendo la funzionalità idraulica della cunetta stessa, senza ricorrere alla sua "tombatura";

Tutta l'area circostante il complesso sportivo sarà sistemata a verde attrezzato, con un'area gioco per bambini ubicata a Sud Est, e sarà inibita alla circolazione veicolare, ad eccezione dei mezzi di soccorso;

L'unica area a parcheggio di superficie è quella ubicata nella ZTO Fg, dove si prevede un parcheggio per la "sosta veloce";

In osservanza alle leggi di settore, è stato previsto un parcheggio completamente interrato della superficie di circa 3.000 mq maggiore di quella prescritta dall'art.41 sexies della Legge 1150/42 pari ad 1/10 del volume, che è pari a circa 2.750,00 mq., infatti :

<b>VOLUME COMPLESSIVO (5.254,13 + 23.752,55)</b>	<b>mc. 29.006,68</b>
<b>AREA DI PARCHEGGIO</b>	<b>mq.3.066,00 &gt; mq.2.900,66</b>

Tanto ad espletamento del mandato conferitomi.

Quarto, Giugno 2016

IL TECNICO PROGETTISTA