

COMUNE DI QUARTO

Provincia di Napoli

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

L.R.16-04 - art.26-27

ZONA "Db"

COMUNE DI QUARTO
Protocollo Generale
N. 0017314 del 25/07/2012
Titolario: 06.03 - Fascicolo:

RICHIEDENTE: DE ROSA Margherita	RIF.TI CATASTALI: Foglio 11 part.lle:1276-1295-1296 1411 e 1412	UBICAZIONE: Via Masullo
---	---	-----------------------------------

TAVOLA	ELABORATO	SCALA
RU	RELAZIONE URBANISTICA	

IL RICHIEDENTE <i>De Rosa Margherita</i>	TECNICI INCARICATI <i>Stanna</i> ARCHITETTO PUGLIESE ALMO N. 8304	TECNICI INCARICATI <i>Castellone</i> INGEGNERE PUGLIESE ALMO N. 8304
--	---	--

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal presente PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, è ubicata nel Comune di Quarto in via Masullo ed è catastalmente individuata al foglio catastale n°11, particelle nn°1276-1295-1296-1411 e 1412;

L'area in oggetto, di estensione pari a 9.599 mq., è di proprietà della **sig.ra DE ROSA Margherita** nata a NAPOLI il 25/03/1975, residente a Quarto in via Trefole n°80;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il piano urbanistico costituisce strumento attuativo della zona "Dd" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Quarto approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli N° 291 del 18/11/1994;

Le Norme di attuazione del vigente PRG prevedono che nella zona "Db", si debba intervenire attraverso la preventiva approvazione di un P.I.P. di iniziativa pubblica, pertanto ogni intervento sarebbe condizionato alla preventiva approvazione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi, ma tale prescrizione, intesa come "vincolo espropriativo", è decaduta in quanto risultano decorsi 5 anni dall'approvazione del PRG avvenuta nell'anno 1994.

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 industriale/artigianale, mentre l'attuazione può avvenire attraverso un P.U.A. di iniziativa privata anziché pubblica.

Non va inoltre tralasciato il lungo iter burocratico che ha avuto il Piano per gli insediamenti produttivi intrapreso dall'Amministrazione comunale che si è concluso con l'annullamento, da parte del Consiglio di Stato – vedi Decisione n°1875/2009, dell'intera procedura, spogliando oggi l'Ente da ogni possibilità di riattivazione di qualsiasi atto espropriativo

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n°16/04, ai sensi dell'art.26 della stessa, 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**, pertanto ai sensi dell'art.27, comma "1", lettera "c", i P.U.A. 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.

La sig.ra DE ROSA Margherita essendo proprietaria del 100% del comparto può quindi procedere 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, tale circostanza, ai fini del rispetto di quanto sancito dall'art.5 della L.R. n°19/01, consente all'A.C. di poter procedere alla sua approvazione, naturalmente nel rispetto di indici e parametri che sono quelli rilevabili dalla scheda "Db" del PRG

PARAMETRI URBANISTICI

La proposta concerne un P.U.A., a destinazione "Artigianale", su di una di superficie territoriale pari a **mq. 9.599** ;

La scheda del PRG prescrive i seguenti parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc./mq	2,00
Lotto minimo	mq.	5.000
Indice massimo di copertura *	mq./mq.	0,20
Altezza massima	mt.	10,00
Distanza dai confini del lotto in rapporto all'altezza:H/2	mt.	6,00
Distanza dai confini con la viabilità esistente	mt.	20,00
Distanza dai fabbricati in rapporto all'altezza $D = (H1 + H2) / 2$	mt.	12,00
Distanza dai confini	mt.	20,00
Distanza dalle strade	mt.	10,00
Distanza da pareti finestrate anche dello stesso edificio	mt.	20,00

AMMESSO: Industria, artigianato, alloggio custode di superficie coperta max = 100 mq. ed H max = 6,50 ml.

* La L.R. n° 19/09, così come modificata dalla L.R. n°01/2012, ha introdotto però la possibilità di ampliare il rapporto di copertura, in deroga agli strumenti urbanistici, fino al massimo previsto dalla L.R. n°7/98 e cioè fino allo 0,50 mq./mq.

Il Piano è corredato degli elaborati architettonici necessari per conferirgli la valenza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.26, comma "5" della L.R. n°16/04,



così come modificato dall'art.10, comma "8" del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio n°5 del 04/08/2011;

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Il progetto di Piano Attuativo, ha preliminarmente definito l'assetto viario, determinando una superficie di viabilità interna che non essendo qualificata come viabilità pubblica, e quindi non ceduta alla P.A., non è stata detratta dalla superficie territoriale;

Diversamente invece, per il tratto di allargamento di via Paisiello pari a mt.2,00 per l'intera lunghezza di ml.170,00, per una superficie complessiva di **mq.340,00**.

Alla superficie territoriale depurata dalla viabilità da cedere sono state detratte le aree a standards previste dall'art.5 del D.M.1444/68 anch'esse da cedere all'Amministrazione comunale, o in alternativa da monetizzate;

Tali aree destinate a parcheggio pubblico, ammontano a **mq.960** e risultano quindi maggiori del fabbisogno minimo pari a mq.959 (10% di mq.9.599);

In conseguenza di ciò la superficie fondiaria è risultata pari a **mq.8.299**, così come si evince dalla seguente tabella:

SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.	9.599,00
A detrarre SUPERFICIE ALLARGAMENTO VIA PAISIELLO	Mq.	340,00
TOTALE	Mq.	9.259,00
A detrarre STANDARDS D.M.1444/68	Mq.	960,00
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.	8.299,00

Come sopra cennato le aree a standards previste per mq.960 risultano maggiori di quelle previste dall'art.5 del D.M. 1444/68, che prevede il 10% della superficie territoriale al netto delle sedi viarie, infatti

$$\text{Mq.960} > 959 \text{ pari al } 10\% \text{ di } \text{mq.9.599}$$

Dall'unico lotto fondiario così determinato il PUA definisce, poi, il volume massimo consentito, e la relativa superficie coperta dei singoli corpi di fabbrica, tenuto conto che il lotto risulta in parte già edificato e pertanto dal volume e superficie consentita è stato detratto l'esistente secondo le seguenti previsioni:



	CONSENTITO LORDO	ESISTENTE	CONSENTITO NETTO	PROGETTATO
Superficie coperta: 0,50 mq/mq (L.R. n°7/98)	4.149,50	325,79	3.823,71	2.087,10
Volume: 2,00 mc/mq	16.598,00	2.019,89	14.758,11	14.142,60

Il progetto si articola appunto su un unico lotto organizzato lungo un asse viario interno che rimarrà privato.

Il lotto sarà destinato, come prima cennato ad attività produttive, così come definite dal DPR 447/98, **ma esclusivamente di tipo artigianale**, mediante la previsione di un corpo di fabbrica posto sul fronte strada di via Masullo dinanzi all'area destinata a parcheggio pubblico, con un porticato ad uso pubblico, ed ulteriori 4 corpi di fabbrica uguali ubicati nella parte Sud del lotto, ai quali si accede anche da un ulteriore ingresso previsto lungo via Paisiello;

Nel progetto sono indicate le aree destinate a parcheggio in osservanza alle leggi di settore, nonché le aree a verde attrezzato, i viali pedonali, e tutte le opere accessorie.

Tanto ad espletamento del mandato conferitoci.

I TECNICI PROGETTISTI

