

# COMUNE DI QUARTO

Provincia di Napoli

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

ZONA "Db"

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

TAVOLA	ELABORATO	SCALA
<b>RU</b>	RELAZIONE URBANISTICA	
Luglio 2016		

<b>IL RICHIEDENTE</b>	<b>I TECNICI INCARICATI</b> <i>Studio Tecnico Associato "Perillo"</i>
-----------------------	--

### 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 e 1412 ed è classificata dal vigente PRG come Zona Territoriale Omogenea :”Db” – Industriale di Progetto Piano delle Aree da destinare ad insediamenti Produttivi;

L'area del PUA, di estensione pari a 8.204 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;

In adiacenza a tale area vi è un'altra porzione, sempre di proprietà della sig.ra De Rosa Margherita che, pur essendo classificata come ZTO “Db”, è stata esclusa dal lotto di progetto di PUA, in quanto già occupata da un immobile a diversa destinazione.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il piano urbanistico costituisce strumento attuativo della zona “Db” 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 senza che ciò si 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 industriale/artigianale, mentre l'attuazione può avvenire attraverso un P.U.A. di iniziativa privata in alternativa a quella 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

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.

La sig.ra DE ROSA Margherita essendo proprietaria del 100% del comparto è titolata 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. 8,204** ;

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	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.

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;

Il PUA prevede l'allargamento di via Paisiello per una larghezza pari a mt.2,00, per l'intera lunghezza di ml.170,00, per una superficie complessiva pari a mq.340,00 ma, trattandosi di strada privata, non è stata prevista la cessione della stessa all'A.C. e quindi detta superficie rientra ancora nella superficie territoriale del PUA.

Alla suddetta superficie territoriale sono state detratte quindi le sole aree a standard previste dall'art.5 del D.M.1444/68 che saranno cedute all'Amministrazione comunale, o che, in alternativa, potrebbero essere monetizzate;

Tali aree ammontano a **mq.820** e risulta quindi soddisfatto il fabbisogno minimo pari al 10% della superficie territoriale di mq.8.204;

In conseguenza di ciò la superficie fondiaria è risultata pari a **mq.7.384**, così come si evince dalla seguente tabella:

SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq.	8.204,00
A detrarre STANDARDS D.M.1444/68 (10% della Sup.Terr.)	Mq.	820,00
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq.	7.384,00

Dall'unico lotto fondiario così determinato il PUA, sulla scorta dei parametri urbanistici dettati dalla scheda del PRG, definisce il volume massimo consentito, e la relativa superficie coperta dei singoli corpi di fabbrica, così come indicato nella tabella che segue:

SUPERFICIE COPERTA		
LOTTO FONDIARIO	RAPPORTO DI COPERTURA	CONSENTITO
Mq. 7.384	0,20 mq/mq	Mq 1.476,80

VOLUME		
LOTTO FONDIARIO	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	CONSENTITO

Mq. 7.384	2,00 mc/mq	Mc 14.768,00
-----------	------------	--------------

Il lotto sarà destinato ad attività produttive, così come definite dal DPR 160/2010, **ma esclusivamente di tipo artigianale**, mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica posto sul fronte strada di via Masullo dinanzi al quale è stata individuata l'area destinata a parcheggio pubblico, ed ulteriori 2 corpi di fabbrica ubicati nella parte Sud del lotto;

Il progetto infatti si articola appunto su un unico lotto organizzato lungo due assi viari interni che rimarranno privati.

Gli immobili costituenti il planovolumetrico sono corpo "A - "B1 - "B2" che constano delle seguenti dimensioni:

CORPO "A"

**Sup.coperta:** mq.(26,00 x 42,00)= **mq.1.092,00**

**Volume:** mc. ( mq.(26,00 x 42,00) x mt.4,00) + ( mq.(22,00 x 40,00) x mt.3,00)  
+ ( mq.(26,00 x 42,00) x mt.3,00) = **mc.10.284,00**

CORPO "B1":

**Sup.coperta:** mq.(12,30 x 16,00) = **mq.196,80**

**Volume:** mc.(mq.196,80 x mt.8,00) = **mc.1.574,40**

CORPO "B2":

**Sup.coperta:** mq.(11,67 x 16,02) = **mq.186,95**

**Volume:** mc.(mq.186,95 x mt.8,00) = **mc.1.495,60**

COMPLESSIVAMENTE:

**Sup.coperta:** mq.( 1.092,00 + 196,80 + 186,95) = **mq. 1.475,75 < mq.1.476,80**

**Volume:** mc.(10.284,00+1.574,40+1.495,60) = **mc.13.354,00 < mc.14.768,00**

Nel progetto sono poi 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 conferito.

IL TECNICO PROGETTISTA