

# COMUNE DI QUARTO

PROVINCIA DI NAPOLI

## P.U.A. AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA Z.T.O. "DB"

Legge Regionale 16/2004 art. 26 - 27 - Reg. n. 5/2011 art. 10



COMUNE DI QUARTO  
Protocollo Generale  
N. 2093 del 19/01/2017  
Titolarità: 01.06

TAVOLA RT/DT

RELAZIONE TECNICA

Dati Catastali: FOGLIO 11 PART. 895

Proprietà Germani Micillo

Ubicazione: Via Masullo n. snc

Progettista :



Committenti:

*Germani Micillo*  
*Carlo Micillo*

Dicembre 2016

## Descrizione dell'Area

I signori Micillo Armando nato a Quarto (NA) il 18/01/1970, Micillo Carlo nato a Mugnano di Napoli il 05/06/1973, Micillo Crescenzo nato a Napoli il 26/03/1963 e Micillo Domenico nato a Mugnano di Napoli (NA) il 04/05/1968, Micillo Crescenzo nato a Napoli il 26/03/1963, in qualità di proprietari ed il signor Micillo Vincenzo nato a Giugliano in Campania il 18/04/1932 in qualità di usufruttuario, di un lotto di terreno distinto in catasto terreni al foglio 11 Particella 895 con una estensione complessiva di m<sup>2</sup> 8.493, area interessata dal presente **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO** ed ubicata nel Comune di Quarto alla Via Masullo,

L'area in questione è classificata dal P.R.G. vigente del Comune di Quarto, approvato con Decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n°291 del 18/11/94, come Z.T.O. "Db" - Zona Industriale di Progetto – Piano per gli Insediamenti Produttivi.

## Inquadramento Urbanistico

Il piano urbanistico costituisce strumento attuativo della zona "Db" 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 P.R.G. 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 di Insediamenti Produttivi, ma tale prescrizione, intesa come "vincolo preordinato all'esproprio", è decaduta in quanto risultano decorsi 5 anni dall'approvazione del P.R.G. 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 allo 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 Insedimenti Produttivi intrapreso dall'Amministrazione Comunale che si è concluso con l'annullamento, da parte del Consiglio di Stato – 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 del 22/12/2004, nonché dell'art. 10 del Regolamento n. 5 del 4 agosto 2011, i Piani di Attuazione hanno assunto la generica denominazione di **Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)**, pertanto ai sensi dell'art. 27, comma “1”, lettera “c”, i P.U.A. possono essere presentati dai proprietari degli immobili, il cui valore immobiliare ai fini I.C.I., rappresentino il cinquantuno per cento del complessivo valore immobiliare dell'area interessata.

I sigg.ri Micillo essendo proprietari del 100% del comparto possono quindi procedere alla presentazione del P.U.A. in conformità al vigente P.R.G.

Altro aspetto caratterizzato 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 Legge Regionale n.19/01 consente all'Amministrazione Comunale di poter procedere alla sua approvazione, naturalmente nel rispetto di indici e parametri che sono quelli rilevabili dalla scheda “Db” del vigente P.R.G.

### **Parametri Urbanistici**

La proposta riguarda un P.U.A. a destinazione “Artigianale”, su una superficie territoriale complessiva di 8.493,00 m<sup>2</sup>.

La scheda del P.R.G. prescrive i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	2,00
Lotto minimo	m <sup>2</sup>	5.000
Indice massimo di copertura (*)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,20 (*)
Altezza massima	m	10,00
Distanza dai confini	m	20,00
Distanza dalle strade	m	10,00
Distanza da pareti finestrate anche dello stesso edificio	m	20,00

AMMESSO: Industria, artigianato, alloggio custode di superficie coperta max = 100 m<sup>2</sup> ed  
H max = 6,50 m

(\*) *La Legge Regionale n. 19/2009, così come modificata dalla Legge Regionale n. 1/2012, ha introdotto però la possibilità di ampliare il rapporto di copertura, in deroga agli strumenti urbanistici fino ad un massimo previsto dalla Legge Regionale n.7/98 e cioè fino allo 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

### Caratteristiche del Progetto

Il presente P.U.A. prevede prima di ogni altra cosa la realizzazione di un tratto stradale di collegamento tra l'area interessata al P.U.A. e Via Masullo, tale strada ha una larghezza di m 10,00 ed una lunghezza di m 70,00 per complessivi m<sup>2</sup> 700,00 circa. L'area in questione, è di proprietà degli stessi sigg. Micillo, ricade in comparto Bb 28. Trattandosi anche questa di strada privata e non essendo qualificata come viabilità pubblica, non sarà ceduta alla P.A..

Il progetto di Piano, 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.

Alla superficie del lotto, al contrario, sono state detratte le aree che nel vigente P.R.G. sono state destinate a "strada di progetto" per m<sup>2</sup> 745,00 e le aree ricadenti nel comparto Bb 28 per m<sup>2</sup> 725,00 ottenendo una superficie territoriale di 7.023,00 m<sup>2</sup>.

Alla suddetta superficie territoriale è stata detratta le aree previste a standard ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68, che prevede la cessione del 10% della superficie territoriale al netto delle sedi viarie.

Tali aree ammontano a  $m^2 702,30$  e risulta quindi soddisfatto il fabbisogno minimo pari al 10% della superficie territoriale che è di  $m^2 7.023,00$

In conseguenza di ciò la superficie fondiaria è risultata pari a  $m^2 6.671,70$ , così come si evince dalla seguente tabella:

Superficie Territoriale	8.493,00 $m^2$
A detrarre area "Strada di Progetto"	745,00 $m^2$
A detrarre superficie Bb28	725,00 $m^2$
Totale	7.023,00 $m^2$
A detrarre Standard D.M. 1444/68	702,30 $m^2$
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>6.320,70 <math>m^2</math></b>

Dall'unico lotto fondiario così determinato il P.U.A. sulla scorta dei parametri urbanistici dettati dalla scheda di P.R.G., 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 (L.R. N.7/98)	Consentito	Di Progetto
<b>6.320,70 <math>m^2</math></b>	0,50 $m^2/m^2$	3.160,35 $m^2$	1.950,00 $m^2$

Pertanto si avrà un rapporto di copertura di progetto pari a  $m^2/m^2$  inferiore alla massima realizzabile ai sensi della Legge Regionale n.7/98.

Volume			
Lotto Fondiario	Indice di Fabbricabilità fondiario	Consentito	Di Progetto
<b>6.320,70 <math>m^2</math></b>	2,00 $m^3/m^2$	12.641,40 $m^3$	12.640,00 $m^3$

Il lotto sarà destinato ad attività produttive, così come definite dal D.P.R. 160/2010, ma esclusivamente di tipo artigianale, mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica posto centralmente al lotto avente le seguenti dimensioni di massima:

Superficie Coperta:	m <sup>2</sup>	1.950,00
Altezza max	m	10,00
Volume	m <sup>3</sup>	12.640,00

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

Tanto ad espletamento del mandato conferito.

Quarto

