

# COMUNE DI CAIVANO

**“CITTADELLA SPORTIVA”**

**COMPLESSO SPORTIVO E FUNZIONI ANNESSE CON  
STRUTTURE AGONISTICHE, DI ESERCIZIO, LUDICHE E COMMERCIALI  
CAIVANO VIA SANT'ARCANGELO - 80023 CAIVANO**



*Handwritten signature*

## Premessa

Il Comune di Caivano è proprietario di un fondo sito in Via S. Arcangelo n° 33, in località Marzano del Comune di Caivano (NA).

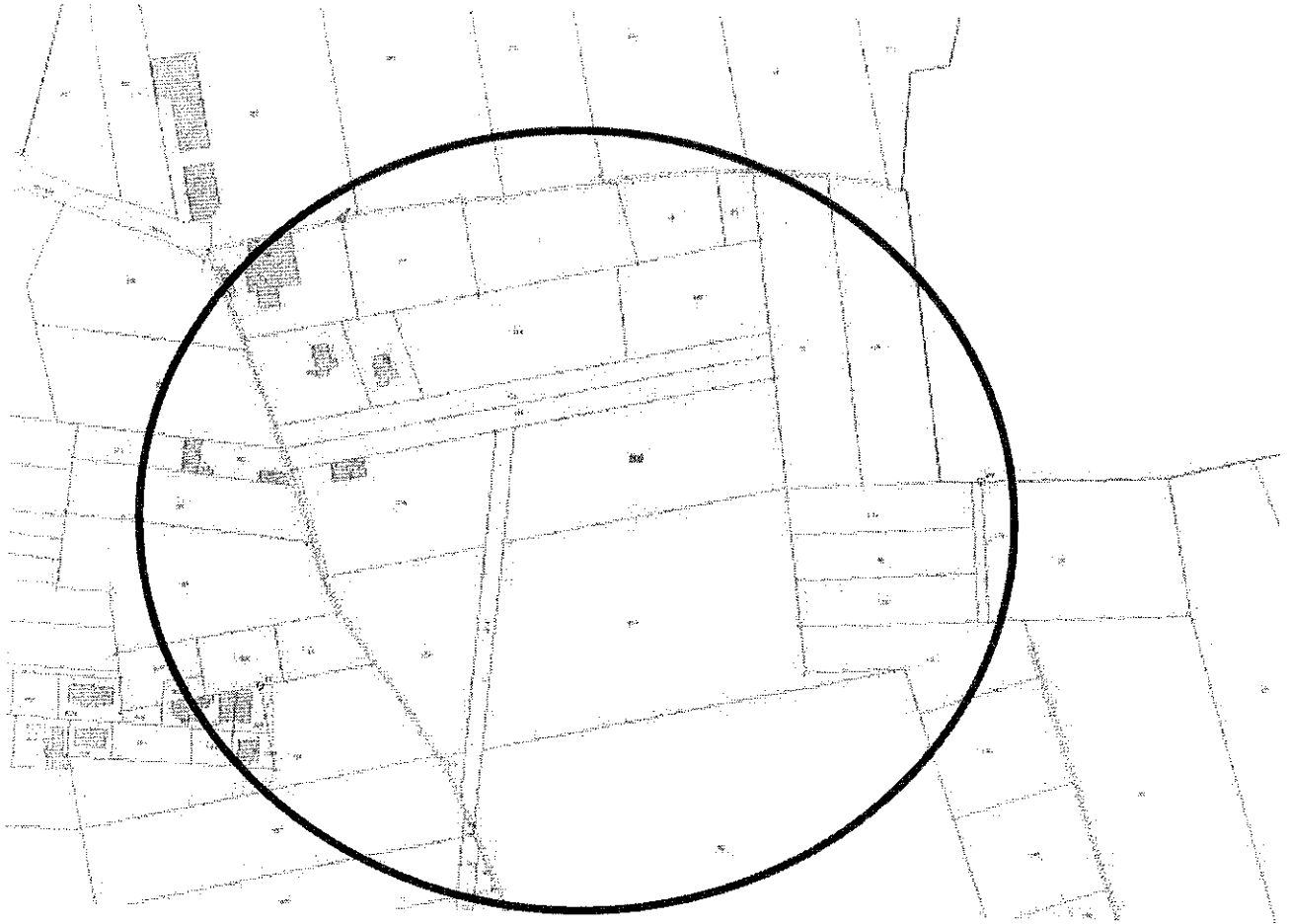
Tale area ricade nel PRG vigente come area edificabile E.

### 1. IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE DEL LOTTO

Il lotto interessato dall'intervento è identificato al Catasto Terreni della Provincia di Napoli con i seguenti identificativi:

- Foglio 15 p.lla 48, con superficie di circa **48246** mq;
- Foglio 15 p.lla 180, con superficie di circa **1575** mq;
- Foglio 15 p.lla 215, con superficie di circa **199** mq;
- Foglio 15 p.lla 305, con superficie di circa **22764** mq;
- Foglio 15 p.lla 306, con superficie di circa **10980** mq;
- Foglio 15 p.lla 307, con superficie di circa **7165** mq;
- Foglio 15 p.lla 308, con superficie di circa 7536 mq, a cui va sottratta la superficie dell'immobile che insiste su tale particella pari a 200,00 mq. Pertanto, la p.lla 308 avrà una superficie totale pari a  $7536 \text{ mq} - 200,00 \text{ mq} = \mathbf{7336,00 \text{ mq}}$ ;
- Foglio 15 p.lla 124, con superficie di circa **4240** mq;
- Foglio 15 p.lla 125, con superficie di circa **4330** mq;
- Foglio 15 p.lla 181, con superficie totale di circa 3000 mq, a cui va sottratta la superficie dell'immobile che insiste su tale particella pari a 400,00 mq. Pertanto, la p.lla 181 avrà una superficie totale pari a  $3000 \text{ mq} - 520,00 \text{ mq} = \mathbf{2600,00 \text{ mq}}$ . L'immobile condonato è solo il piano terra e non anche la sopraelevazione.

**Per un totale complessivo di 109.435,00 mq**

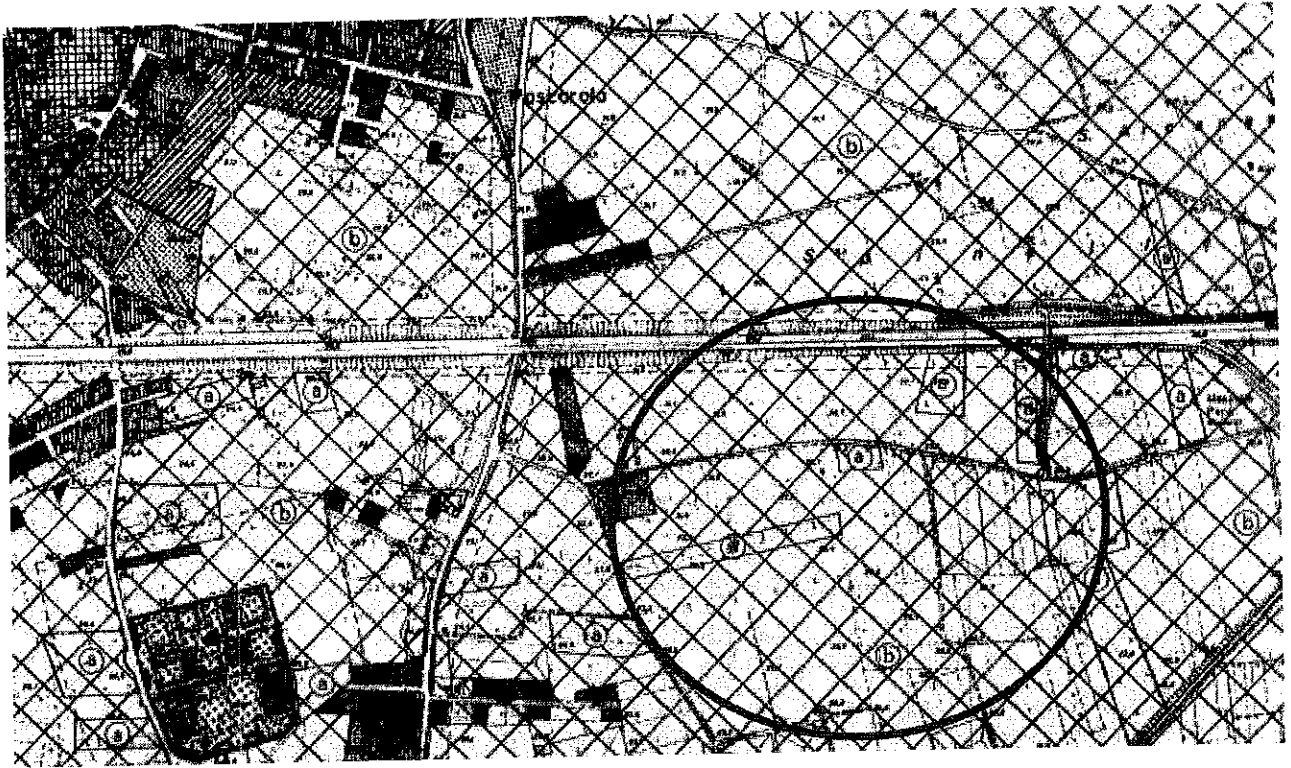


Stralcio di mappa catastale

### ***Riferimenti Urbanistici***

Il terreno suindicato è assoggettato al PRG approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 12 del 30/01/2006 ai sensi dell'art. 29 della Legge Regione Campania n° 16/2004 e Delibera della Giunta Regionale della Campania n° 635 del 09/05/2005 e rientra in zona territoriale omogenea "E" – (art. 49 delle NTA del PRG del Comune di Caivano – "Zona Agricola")

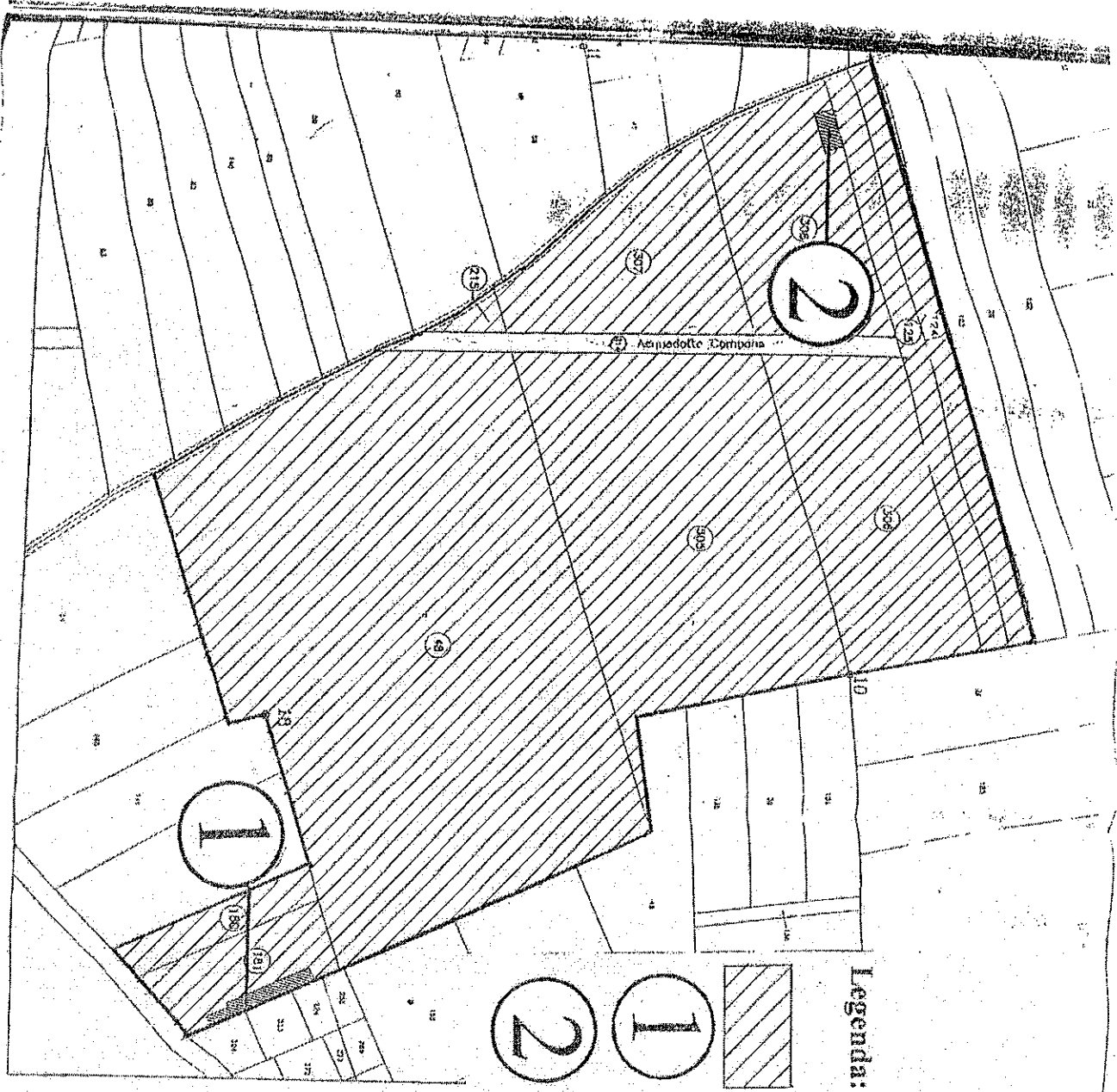
A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.



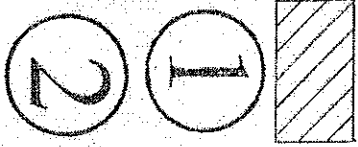
Stralcio PRG

L'immobile ricade all'interno del foglio 1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Caivano (NA).

*[Handwritten signature]*



Legenda:

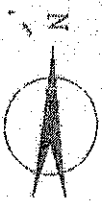


STRALCIO MAPPALE  
 Foglio : 15  
 SCALA

Particelle fondiarie acquisite al patrimonio del Comune di Calvano, costituenti un unico complesso, ove insistono i diversi manufatti abusivi - M. Group -

mq. 400 costituenti area di sedime con fabbricato al piano terra esclusi dall'acquisizione in quanto oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 47/85)

mq. 200 area di sedime e soprastante manufatto esclusi dall'acquisizione in quanto oggetto di domanda di Condono Edil (L. 724/94) in itinere



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## **DESCRIZIONE DELL'IDEA PROGETTO**

L'idea progetto da mettere a bando con un progetto di finanza da realizzare e gestire dagli stessi investitori privati prevede la realizzazione di una serie di strutture, con dimensioni e forme differenti, in cui si sviluppano le diverse **attività (sportive agonistiche, sportive dilettantistiche, fitness, sportive di esercizio, ludiche e di ristoro, attività culturali, ricreative e, per rendere più fattibile l'investimento anche attività commerciali piccole e medie).**

**L'intero progetto dovrà rispettare i contenuti delle Norme Coni per l'impiantistica sportiva.**

In esso sono individuate, come descritto in precedenza, aree in cui esercitare "attività fisico-sportiva" intesa come quella attività che abbia per obiettivo l'espressione o il miglioramento della condizione fisica o psichica, lo sviluppo delle relazioni sociali o l'ottenimento di risultati in competizioni di tutti i livelli per le varie discipline praticabili all'interno dell'area.

E la finalità cui si prefigge l'intera iniziativa è proprio quella di sviluppare le relazioni sociali indipendentemente dai risultati agonistici raggiunti, di realizzare un luogo sicuro in cui il praticare sport, le relazioni sociali, le attività di commercio a supporto della famiglia e dello sport e di ristorazione nonché la cura della persona, attività culturali: un vero e proprio luogo di coesione sociale tra le diverse utenze che fruiscono del Complesso.

Resta a carico degli investitori eventuali operazioni di bonifica dell'area e dovrà essere valutato con un punteggio aggiuntivo la realizzazione di un collegamento diretto alla grande viabilità abbastanza vicina all'area e per essa all'asse Nola – Villa Literno.

Dovrà essere considerata come ulteriormente migliorative le proposte di acquisizione di ulteriori aree contermini e le piccolissime aree relative agli immobili (600mq circa) ricadenti nell'area vasta non di proprietà del Comune.

## **I SINGOLI IMPIANTI DEDICATI ALLO SPORT.**

### **UN CAMPO DI CALCIO REGOLAMENTARE CON PISTA E IMPIANTI CONNESSI ALLA PRATICA E ALLE GARE DI ATLETICA**

Nel Comune di Caivano c'è una realtà sportiva di atletica di livello nazionale cui manca impianti dedicati ed è costretta ad allenarsi in altri Comuni. Né risulta possibile sviluppare iniziative di livello in questo settore tranne un importante trofeo nazionale di maratona che si svolge nelle strade cittadine.

### **UN ALTRO CAMPO DI CALCIO REGOLAMENTARE**

Poiché il calcio è molto diffuso e ci sono diverse società che lo praticano, nonché diverse importanti scuole calcio c'è la necessità di almeno un altro campo di calcio regolamentare che possa soddisfare adeguatamente la consistente domanda di allenamenti e di gare.

#### **CAMPO DI CALCIO E CAMPI DI CALCETTO.**

Si considera opportuno prevedere anche un campo di calcio e dei campi di calcetto che hanno un grande riscontro per chi ama praticare il calcio amatoriale e in termini di passatempo.

#### **PALAZZETTO DELLO SPORT.**

A Caivano ci sono straordinarie realtà di basket e di pallavolo che vivono con grande difficoltà le loro attività, costrette in anguste e non sempre regolamentari palestre scolastiche il più delle volte concepite diversi anni fa e quindi non adeguate alle nuove esigenze anche di sicurezza sempre più stringenti.

#### **FITNESS**

La cura personale e la necessità di avere sempre più attenzione alla forma fisica, con una sempre maggiore attenzione alla salute fanno delle attività fitness una realtà sempre in crescita cui avere sempre maggiore attenzione. A Caivano ci sono molte palestre ma non sempre operano in strutture adeguate.

#### **CAMPI DA TENNIS**

C'è a Caivano una importante comunità che pratica normalmente il tennis come sport e come convivialità. I vecchi campi da tennis annessi al Santuario di Campiglione ormai sono insufficienti anche ai fini di uno sviluppo ulteriore che vede anche l'Area dei Comuni vicini come un ottimo potenziale di crescita di una bella realtà.

#### **CAMPI PADLE TENNIS**

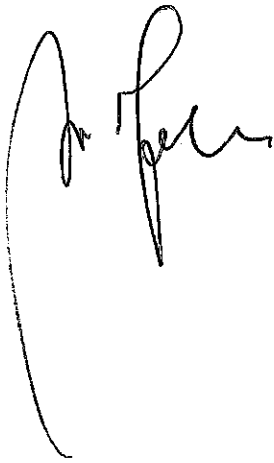
Non possono sfuggire ad un'attenta riflessione lo sviluppo straordinario di questa innovativa versione del tennis, il padle che sta riscuotendo sempre più successo e sta avvicinando sempre più persone anche se non hanno frequentato il tennis tradizionale

#### **ALTRI IMPIANTI**

Si potranno proporre altri impianti sportivi che possano arricchire ulteriormente la "Cittadella sportiva", nonché ogni altra struttura utile di servizio perché funzioni adeguatamente il complesso degli impianti destinati allo sviluppo della pratica sportiva e per iniziative o meeting di carattere regionale e nazionale.

## UNA CITTADELLA SPORTIVA, DI SERVIZI E DEL TEMPO LIBERO

Si potranno proporre, non solo per rendere fattivo l'impegno finanziario privato, ma anche per rendere la Cittadella un luogo da frequentare costantemente a tutte le ore e renderlo vivo sempre, anche la realizzazione di strutture commerciali di piccola e media grandezza, come ristoranti, bar, centri commerciali purchè non siano prevalenti all'impiantistica sportiva ma parte annessa in rapporto 1 a 4.



RESPONSABILE SERVIZI  
Manutenzione - L.P. - Cimitero  
Dott. Vincenzo Zampella

