

COMUNE DI CAIVANO

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

P.U.E.

SULL'AREA DI VIA ATELLANA CENSITA IN CATASTO TERRENI AL FG. 14, P.LLE 1044,
1045 E 1046 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA AM/M

RICHIEDENTE

Società Agricola San Silvestro SRL

Via Vittorio Emanuele, 65

80021 Arcugola (NA)

Partita IVA 02514211214

Marco Federico

PROGETTISTA



ELABORATI DI ANALISI:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA

Ri rev.1

DATA
MARZO
2022

Relazione illustrativa.

Il sottoscritto, Architetto Antonio Falco, con Studio in Caivano alla via Gramsci n. 18, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n 7372, ha ricevuto incarico dai sigg. Ferdinando Barra nato a Frattamaggiore (NA) il 21.01.1973 e residente a Santa Maria Capua Vetere (CE) in via S.S. Appia 7 bis, codice fiscale BRRFDN73A21D789S e dal Sig. Ferdinando Canciello nato a Frattamaggiore (NA) il 05.11.1972 ed ivi residente in Via G. Mazzini 101, codice fiscale CNCFDN72S05D789L, nelle loro qualità di Amministratori della società Agricola San Silvestro s.r.l., con sede in Afragola al C.so Vittorio Emanuele n. 65 partita iva e codice fiscale n. 02514211214, proprietaria del lotto catastalmente censito al Foglio 14 del Comune di Caivano particelle 1044, 1045 e 1046, di redigere un Proposta di Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, con valore di Permesso di Costruire, per la realizzazione di una Media Struttura di Vendita.

a. Il Lotto

Il lotto è localizzato nel Comune di Caivano alla via Atellana, confinante a Sud con via Atellana, ad Ovest con proprietà Falco, ad Est con stessa proprietà, a Nord con strada vicinale ed è catastalmente censito al F n. 14, particelle 1044, 1045 e 1046; ha una superficie catastale di mq. 9.698,00, che coincide con la complessiva superficie rilevata. Il lotto ricade in gran parte in zona D3 (Zone artigianali e/o commerciali di nuovo impianto) e in parte in zona F2 (viabilità di progetto) nel P.R.G. del Comune di Caivano, con la disciplina dettata dagli artt.46 e 52 delle N.T.A.; il P.R.G. si attua mediante i P.U.E., Piano Urbanistico Esecutivo.

Si riporta di seguito l'art 46 delle NTA. che disciplina le Zone D3:

1. Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti artigianali e/o commerciali.
2. In tali Zone il PRG si attua mediante PUE.
3. Il PUE di cui al precedente comma deve essere redatto per la intera zona risultante dalla cartografia di PRG e nel rispetto dei tracciati viari e dei parametri fissati nelle planimetrie suddette. In particolare, parte del Lotto di proprietà degli istanti è disciplinato dalla Scheda n. 31 - Zona D.3.1- che è parte integrante delle N.T.A.
5. Inoltre nelle edificazioni si devono rispettare i seguenti limiti :
 - Distanza minima dai confini m 5,00 o a confine previo accordo fra i proprietari
 - Lotto minimo d'intervento mq 800,00
 - H max m 7,00

b. La Scheda n. 31 delle N.T.A. e la Delibera del Commissario ad Acta n. 26 del 03/12/1996

La superficie da assoggettare a P.U.E. nella Scheda n. 31, per mero errore, venne originariamente riportata pari a mq. 4.839,00 e in base a detta superficie si definirono anche le dotazioni infrastrutturali, mq 1.620, per strade piazze e parcheggi da cedere al Comune. I proprietari del fondo in data 23.11.1995 - n. 391/c - prot. 28558, avanzarono una Osservazione al Piano che veniva accolta con **Delibera del Commissario ad Acta n.26 del 03.12.1996** che, accogliendo le tesi dei Proprietari, accertava l'errore materiale della superficie totale di zona indicata in mq 4.839 e dei relativi parametri urbanistici, come da seguente punto i:

i. **La originaria scheda n. 31 prevedeva:**

- Superficie totale zona da assoggettare a P.U.E. (St.), mq. 4.839,00
- Sup. Utile, mq. 1.609,00
- Superficie da cedere al Comune per strade, piazze e parcheggi, mq 1.620,00.

- ii. **Dopo l'accoglimento della Osservazione e con Delibera del Commissario ad Acta la Scheda n. 31 deve essere riletta con i seguenti parametri:**

Parametri Urbanistici in zona D3 – Scheda 31 rettificata	
Superficie totale zona (St.)	mq. 7.032,00
Superficie per attrezzature e servizi da cedere al Comune, di cui aree per strade, piazze e parcheggi	mq. 2.354,17
Superficie fondiaria (Sf.)	mq. 4.677,83
Sup. Utile	mq. 2.338,91
Distanza minima dai confini	m. 5,00
Lotto minimo d'intervento	mq. 800,00
Altezza massima Hmax	m. 7,00
Dotazione parcheggi per commercio	6/100 mq S.Ut.

c. Il Piano Urbanistico Esecutivo

Il Piano prevede un unico edificio, con destinazione commerciale, per la realizzazione di una Media Struttura di Vendita. Gli Standard, sono dimensionati così come statuito dalla Scheda n. 31, rettificata, come i parcheggi privati.

Cedute le aree per gli standard pubblici, per mq. 2.354,17, il lotto risulta essere di mq 4.677, con la possibilità di prevedere la costruzione di un edificio con superficie utile di mq 2.338,91. L'altezza prevista dalle norme del Piano non può essere maggiore di m 7,00.

E, in effetti, si prevede la realizzazione di un edificio con una superficie coperta di mq 1.612,40, con superficie utile di mq. 1.577,00, nettamente inferiore alla superficie utile prevista dalle Norme del Piano Generale; alto m 7,00. Si definiscono le aree a Standard, mq. 2.363,00 > 2.354,17, e si dimensionano i parcheggi privati in n. di 97 ($1.577/100 = 15,77 \times 6 = 94,62 < 97$). La Superficie di Vendita è di mq 995,00.

d. Verifica delle quantità di dotazioni previste dagli allegati C e D della Legge regionale n. 7/2020

L'art 35 della legge regionale n. 7/2020 prevede che una Media Struttura di Vendita MA/M, deve soddisfare il parametro di 1,5 (allegato C) moltiplicato per i mq della superficie di vendita di dotazione di parcheggi.

Quindi:

$$\text{mq } 995,00 \times 1,5 = \text{mq } 1.492,50$$

L'art. 35, comma 8, prevede che le aree di parcheggio sono computate come insieme dei posti auto e della viabilità di servizio, ad esclusione delle strutture viarie di raccordo con la viabilità di comunicazione.

Le aree destinate ad uso pubblico ed a movimentazione delle merci, invece, risultano dalla moltiplicazione del parametro 0,03 (allegato D) moltiplicato per la Superficie di Vendita.

Quindi:

Area Verde, mq 995,00 X 0,03 = **mq 29,85**;

Area Movimentazione merci, mq 995,00 X 0,03 = **mq 29,85**.

I parametri degli allegati C e D della legge regionale n. 7/2020 sono ampiamente soddisfatti.

Infatti:

Dotazioni legge regionale 7/2020, allegati C e D, di Progetto	
Parcheggi	mq. 1.896,00
Verde	mq. 46,00
Movimentazione merci	mq. 78,00

Caivano, Marzo 2022

