

Piano Urbanistico Comunale

Comune di Qualiano - Città Metropolitana di Napoli

Sindaco: Raffaele De Leonardis

Ass. all' urbanistica: Geom. Domenico Di Domenico

RUP: Ing. Giuseppe Treccagnoli



Leggi 17.8.1942 n. 1150, D.M. 2.4.1968 n. 1444 Legge Regionale Campania 22.11.2004 n. 16
Regolamento di Attuazione per il governo del territorio n. 5 del 4.8.2011

**Con le modifiche derivanti dall'accoglimento di osservazioni con
delibera della G.C. n.177 del 06.12.2022**

Progettista Prof. Arch. Loreto COLOMBO



Informatizzazione e GIS
Arch. Cristiano Mauriello
Arch. Emanuele Colombo

Piano strutturale. Norme di Attuazione

N.B. LE INTEGRAZIONI DERIVANTI DALL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI SONO SCRITTE IN GRASSETTO ROSSO. LA NUMERAZIONE DEGLI ARTICOLI MODIFICATA E' EVIDENZIATA COL FONDO VERDE

INDICE

PARTE PRIMA

CAPO I. GENERALITA'	3
CAPO II. DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L'APPLICAZIONE DELLE NORME	8
CAPO III. STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI)	
DEL P.U.C. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE	16

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV. DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	20
CAPO V. ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	22
CAPO VI. ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA.....	32
CAPO VII. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	36
CAPO VIII. ZONE NON URBANIZZATE	38
CAPO IX. AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO. STANDARD URBANISTICI.....	43
CAPO X. PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI.....	46
CAPO XI. INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE	50
CAPO XII. FASCE DI RISPETTO.....	52

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIII. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO.....	56
CAPO XIV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI	57
CAPO XV. STANDARD URBANISTICI.....	74

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI	75
---	-----------

PARTE PRIMA

CAPO I. GENERALITA'

Art. 1 - Applicazione e finalità del piano

Il Piano Urbanistico Comunale di Qualiano investe, ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, integrata e modificata dalla legge 6.8.1967 n. 765, e della legge della Regione Campania 22.12.2004 n. 16, tutto il territorio comunale e, attraverso le presenti norme e le allegate tavole grafiche, fornisce le direttive per l'uso e lo sviluppo del territorio comunale e detta indicazioni e prescrizioni per gli interventi di attuazione.

Art. 2 - Norme generali

Nel territorio comunale, l'uso delle aree edificate, edificabili, non edificabili e comunque destinate è soggetto alle leggi vigenti, alle presenti norme ed agli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti disposizioni.

L'obbligo del rispetto delle leggi e decreti statali e regionali vigenti in materia di pianificazione e strumentazione urbanistica, di beni ambientali e paesaggio, di autorizzazione degli interventi edilizi, di prevenzione dei rischi, prevale sulle presenti Norme di attuazione, che hanno mero valore di strumento amministrativo locale. Pertanto le Norme richiamano le sole leggi statali, regionali e i decreti che di volta in volta costituiscono riferimento per specifiche prescrizioni.

Art. 3 – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

In conformità all'art. 9 del "Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio" della Regione Campania N. 5 del 4.8.2011 e all'art. 64 del *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016, il Piano Urbanistico Comunale si compone di disposizioni strutturali e di disposizioni programmatiche.

Il Piano strutturale recepisce i contenuti strutturali del *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016 e definisce i contenuti di cui all'art. 9, comma 3, del citato Regolamento regionale di attuazione. Esso resta in vigore a tempo indeterminato e comunque fino all'approvazione del nuovo Piano strutturale.

Il Piano programmatico ha valore di piano operativo e contiene, oltre agli elementi di cui all'art. 3 della legge regionale N. 16/2004, l'ulteriore specificazione delle aree di cui al comma 3 dell'art. 9 del Regolamento regionale di attuazione. Esso indica:

- a) le destinazioni d'uso;
- b) gli indici fondiari e territoriali;
- c) i parametri edilizi e urbanistici;
- d) gli standard urbanistici;
- e) le attrezzature e i servizi.

Art. 4 - Elaborati del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Qualiano è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 - Relazione;
- 2 - Norme di attuazione;
- 3 - Piano strutturale. Inquadramento territoriale (scala 1: 25.000);
- 4 - Piano strutturale. Quadro della pianificazione sovraordinata;
- 5 - Piano strutturale. Cronologia dello sviluppo urbano – edilizio (scala 1: 5.000);
- 6 - Piano strutturale. Morfologia dei tessuti urbani (scala 1: 5.000);
- 7 - Piano strutturale. Sistema ambientale (scala 1: 5.000);
- 8 - Piano strutturale. Carta dei vincoli (scala 1: 5.000);
- 9 - Piano strutturale. Uso del suolo (scala 1: 5.000);
- 10 - Piano strutturale. Dotazioni esistenti. Attrezzature e servizi. Sezioni di censimento (scala 1: 5.000);
- 11 - Localizzazione dell'abusivismo e delle domande di condono (scala 1: 5.000);
- 12 - Piano strutturale. Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico: Pericolosità e rischio idraulico. Pericolosità e rischio idrogeologico (scala 1: 5.000);
- 13 - Piano strutturale. Territorio comunale (scala 1: 5.000);
- 14 - Piano strutturale. Centro urbano (scala 1: 2.000);
- 15 - Piano strutturale. Sovrapposizione della microzonazione sismica – FA - (scala 1: 5.000);
- 16 - Piano strutturale. Sovrapposizione della pericolosità idraulica e idrogeologica (scala 1: 7.000);
- 17 - Piano programmatico. Territorio comunale (scala 1: 5.000);
- 18 - Piano programmatico. Centro urbano (scala 1: 2.000);
- 19 - Atti di programmazione.

Fanno parte integrante del piano:

- Le *Indagini geologico-tecniche* di cui all'art. 11 della legge regionale Campania n. 9/83 e ss.mm.ii. e conformi all'Ordinanza LL.PP. n. 3274/03;
- La *Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e delle attività colturali in atto* di cui al punto 1.8 Titolo II dell'allegato alla legge regionale Campania n. 14/82;
- La *Valutazione Ambientale Strategica* di cui alla Direttiva europea n. 42/2001 e dell'art. 47 della legge regionale Campania 22.12.2004 n. 16;
- *Il Piano di zonizzazione acustica* di cui ai D.P.C.M. 1.3.1991 e 14.11.1997 nonché della D.G.R. Campania n. 8758 del 29.12.1995 e delle Linee guida regionali per la redazione dei Piani comunali di Zonizzazione acustica pubblicate nel BURC n. 41 del 15.9.2003;
- nonché, ai sensi dell'art. 23, comma 9, della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16 così come modificato dall'art. 8, comma 1, lett. f) della L.R. n.19 del 28.12.2009, i “piani di settore” riguardanti il territorio comunale di cui al successivo **art. 14**.

Art. 5 - Carenze cartografiche

Nel caso di divergenze tra previsioni grafiche e normative prevalgono queste ultime. Pertanto eventuali incompletezze o errori della cartografia relativi allo stato dei luoghi non pregiudicano l'applicazione delle Norme di attuazione.

Art. 6 - Definizione di edificio tradizionale

Per edificio tradizionale si intende un immobile, comunque destinato, realizzato entro l'anno 1945, che, a prescindere dall'eventuale vincolo imposto ai sensi della legge n. 1089/39, del D. Lgs 29.10.1999 n. 490/99 e del D. Lgs 22.1.2004 n. 42, conservi i caratteri di autenticità, anche parzialmente alterati, e cioè: la struttura verticale in muratura; le strutture orizzontali a volta o i solai con travi lignee o misti; il portale ad arco in pietra o a stucco; l'apparato decorativo in pietra, stucco e/o intonaco comprendente fregi, marcapiano, cornici, lesene o paraste; gli infissi esterni in legno; l'eventuale copertura a falde con tegole in cotto; l'intonaco tradizionale a calce.

Art. 7 - Definizione di volume precario e/o superfetazione

Si intendono per “superfetazioni” le parti, in genere di epoca recente, alteranti l'impianto originario dell'edificio e che pertanto non costituiscano ampliamenti organici del medesimo, il cui carattere sia tale da compromettere la tipologia e/o l'aspetto estetico dell'edificio e/o del paesaggio e dell'ambiente circostante. Per analogia, rientrano tra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere,

analogamente, comprometta il decoro del paesaggio e dell'ambiente. Vanno considerate come superfetazioni: le aggiunte incongrue agli edifici residenziali quali tettoie e verande, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, manufatti privi di rigidità propria costruiti in genere con materiali impropri; i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree di cortile.

Art. 8 – Conformità del PUC alle norme di tutela e ai piani sovraordinati generali e di settore

I piani di settore di cui al successivo art. 13 devono essere conformi al PUC. Successivamente alla data di entrata in vigore del PUC i piani di settore non conformi allo stesso devono essere conformati.

Il PUC è conforme:

- al *Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale* di Napoli adottato con d.P.C.M. del 14.10.1968, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 294 del 19.11.1968, e ss.mm.ii. nonché al suo Regolamento;
- al *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Campania Centrale* approvato con delibera del Comitato Istituzionale n. 30 del 28.7.2014;
- al *Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE)* della Campania, approvato con Delibera di G.R. n. 7253 del 27.12.2001;
- al *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016.

Pertanto le Norme di attuazione, tutte le prescrizioni dei suddetti piani e i vincoli vigenti di ogni natura si intendono integralmente riportate nelle presenti Norme di attuazione del P.U.C. al fine di evitare richiami e specificazioni parziali in presenza dell'obbligo di totale conformità del Piano generale comunale ai vigenti piani generali e di settore di livello sovraordinato nonché ai vincoli di ogni specie e natura.

In particolare, tutte le previsioni di intervento contenute nel P.U.C che riguardano le l'“alveo strada” e le “aree ad elevata suscettività di allagamento ubicate al piede dei valloni” secondo il vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico sono nulle fino alla completa effettuazione delle verifiche di fattibilità e di compatibilità ambientale, mentre la loro attuazione è subordinata alle prioritarie e pregiudiziali opere di messa in sicurezza in conformità alle Norme di attuazione dello stesso P.S.A.I.

Art. 9 – Ammissibilità degli interventi.

Gli interventi ammessi o prescritti dal P.U.C., e specificati nelle presenti Norme di attuazione, sugli edifici e sui manufatti esistenti sono assentibili per i soli edifici e manufatti legittimamente costruiti e/o sanati o, in alternativa, condonati in conformità alle leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003. Per i provvedimenti di autorizzazione e concessione in sanatoria, ai fini della tutela dal rischio idraulico e idrogeologico, si applicano le Norme di attuazione del *Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Campania Centrale*.

Gli interventi sull'edilizia esistente e quelli di nuova costruzione sono distinti e disciplinati dall'art. 3 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001 modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76) così come modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

CAPO II

DEFINIZIONI PER LA LETTURA E L' APPLICAZIONE DELLE NORME

Art. 10 - Parametri e indicatori

I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni per l'applicazione delle presenti Norme sono i seguenti:

Superficie territoriale (S_t). E' la superficie reale della parte di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale, espressa in mq, è la superficie complessiva di un determinato ambito urbanistico comunque perimetrato ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie e delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

$S_t = S_f + S_{\text{standard}} + S_{\text{strade}}$.

Indice di fabbricazione (densità esistente) territoriale (I_t). E' la quantità di volume edificato esistente su una determinata superficie territoriale.

Per indice di fabbricazione territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume esistente e la superficie territoriale della zona come precedentemente definita.

$I_t = V_{\text{max}}/S_t$.

Indice di fabbricabilità (densità di progetto) territoriale (I_t). E' la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Per indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

$I_t = V_{\text{max}}/S_t$.

Quando specificato, l' I_t complessivo è costituito dalla somma di:

- I_{tr} , che comprende al numeratore – nelle Zone a prevalente destinazione residenziale - tutti i volumi direttamente o indirettamente destinati a residenza. Concorrono alla formazione dell' I_{tr} tutti i volumi edificabili a destinazione residenziale con esclusione dei volumi tecnici.
- I_{tnr} , che comprende al numeratore tutti i volumi destinati direttamente o indirettamente alle attività terziarie, artigianali, commerciali e terziarie quali i locali commerciali, uffici.

Concorrono alla formazione del Itnr tutti i volumi edificabili con le immediatamente precedenti destinazioni ad esclusione dei volumi tecnici.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut). L'indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è la superficie lorda complessiva di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

$$Ut = SLPt/St.$$

Superficie fondiaria (Sf). E' la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree di uso pubblico e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di progetto.

La superficie fondiaria, riferita al singolo lotto è l'area del lotto, edificato o edificabile, comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio. Si misura in mq. Ad essa si applica l'*Indice di fabbricabilità fondiaria (If)*.

$$Sf = St - S \text{ standard} - S \text{ strade.}$$

Indice di fabbricazione (densità esistente) fondiaria (If). Per indice di fabbricazione fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto tra il volume esistente e la superficie fondiaria precedentemente definita. Indica la quantità di volume edificato esistente su una determinata superficie fondiaria.

$$If = V_{max}/Sf.$$

Indice di fabbricabilità (densità di progetto) fondiaria (If). Per indice di fabbricabilità fondiaria, espresso in mc/mq, si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita. Indica la quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Si misura in mc/mq. L'If equivale all'IDE (Indice di diritto edificatorio) di cui all'art. 12, comma 7, del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio – della Regione Campania - n. 5 del 4.8.2011.

$$If = V_{max}/Sf$$

Quando specificato, l'If complessivo è costituito dalla somma di:

- Ifr, che comprende al numeratore – nelle Zone a prevalente destinazione residenziale - tutti i volumi direttamente o indirettamente destinati a residenza. Concorrono alla formazione dell'Ifr tutti i volumi edificabili a destinazione residenziale con esclusione dei volumi tecnici.

- Ifnr, che comprende al numeratore tutti i volumi destinati direttamente o indirettamente alle attività terziarie, artigianali e commerciali quali i locali commerciali, depositi, uffici, palestre. Concorrono alla formazione del Ifnr tutti i volumi edificabili con le precedette destinazioni ad esclusione dei volumi tecnici.

Densità residenziale territoriale (Dt). E' il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la superficie territoriale della stessa.

Densità residenziale fondiaria (Df). E' il rapporto fra abitanti insediati o insediabili in una zona e la sua superficie fondiaria.

Superficie coperta (Sc). E' la superficie delimitata dalla proiezione sul terreno del piano di maggior ingombro fuori terra del fabbricato, al netto:

- delle parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi, rispetto al filo della facciata, un distacco non eccedente m 1,50;
- delle superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m 2,50.

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

Si misura in mq.

Rapporto di copertura (Rc). E' il rapporto, espresso in mq/mq, tra la superficie coperta e la Superficie territoriale o fondiaria.

$R_{ct} = Sc/St$; $R_{cf} = Sc/Sf$.

Area di pertinenza urbanistica o Superficie del lotto. E' la parte di superficie fondiaria asservita all'unità edilizia nell'ambito del provvedimento autorizzativo in base al quale l'unità stessa è stata legittimamente realizzata o legittimata in caso di provvedimento di sanatoria edilizia.

Per tutte le unità edilizie realizzate prima della legge n. 1150/1942 o per quelle realizzate prima del 2.9.1967 all'esterno del perimetro del centro edificato, l'area di pertinenza coincide con quella individuabile in base alla ricognizione catastale riferita al catasto di primo impianto. L'area di pertinenza così definita è intesa in senso strettamente urbanistico e non è riferita alla proprietà. Essa pertanto, ove successivamente al provvedimento autorizzativo o alla formazione del catasto di primo impianto sia stata, anche solo in parte, frazionata e ceduta a terzi, continua a costituire pertinenza dell'unità edilizia originaria, sempre che non sia stata utilizzata per la costruzione di un

nuovo edificio regolarmente assentito. In tale ultimo caso, essa è ormai divenuta pertinenza della nuova costruzione e come tale va considerata, con la conseguenza che l'area asservita all'unità edilizia originaria resta decurtata di questa sua parte.

Altezza dell'edificio per il calcolo della distanza dai confini (Hf). Si distinguono:

Altezza lorda: è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte: è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio ed è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Altezza dell'edificio: è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando la distanza dalla linea di terra, corrispondente al pavimento della sistemazione esterna nelle immediate adiacenze del fabbricato o, in mancanza, del piano stradale, alla linea dell'estradosso del solaio di copertura. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra come sopra definita alla quota del livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.

L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).

Altezza dell'edificio per il calcolo del volume (H). **Altezza utile:** è l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Volume dell'edificio (V). E' il volume della costruzione costituito dalla somma dei prodotti della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai ovvero, nel caso di

piano seminterrato o rialzato, rispetto al piano di sistemazione esterna. Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui non producano un aumento del carico urbanistico; non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo; lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;
- b) le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno tre lati;
- c) i balconi non incassati e le pensiline;
- d) i volumi dei sottotetti non abitabili;
- e) i volumi tecnici.

Superficie utile lorda di pavimento (Sul). E' è la somma delle superfici di tutti i piani, comprese le eventuali superfici interpiano a soppalco e le scale interne alle unità immobiliari, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne con esclusione della superficie dei volumi tecnici.

Si misura in mq.

Numero di piani. Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Sagoma. E' la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra secondo il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che assume l'edificio, comprese le sue strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Sottotetto. E' lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza netta al colmo risulti non inferiore a m 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a m 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20 e l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso (l.r. 15/2000 "Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti").

Ai fini del recupero dei sottotetti, ferma restando la normativa in materia, gli edifici interessati dall'intervento devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie (da dichiarare nell'istanza con autocertificazione); le altezze dei corridoi, servizi, ripostigli e w.c. devono essere minimo di m

2,40. Tutti gli interventi devono perseguire l'obiettivo del "contenimento energetico". Qualora si proceda alla modifica della sagoma o della copertura, gli edifici devono rispettare i limiti di altezza dettati dallo strumento urbanistico vigente. Tali interventi devono rispettare la norma relativa al possesso di superficie da destinare ad aree di parcheggio (1/10 V) che non siano già asservite ad altri immobili. Poiché dette superfici sono assoggettate al vincolo di pertinenza risultante da atto pubblico, esse possono essere individuate anche nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Volume tecnico (Vt). Sono volumi tecnici quelli indicati dal D.P.R. n. 380/2001 modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76, art. 4, comma 1 sexies. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta, ai fini del calcolo delle distanze dai confini, nel caso in cui la loro altezza netta interna superi i m 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.

Distanza. E' la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Distanza dal filo stradale. La distanza da filo stradale è la distanza dal limite più esterno del corpo dell'edificio alla strada, con esclusione di fregi, cornicioni e corpi aggettanti aperti se sporgenti per non più di m 1.50. Per le distanze dalla strada si tiene conto delle fasce di rispetto indicate dalle norme urbanistiche e dal Codice della strada, dal D.M. 1404/68 e dal D.M. 1444/68 con l'applicazione della condizione più restrittiva. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

Può essere stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima dei fabbricati.

Distanza dai confini di proprietà. La distanza dai confini di proprietà è la distanza minima misurata in direzione radiale con esclusione di sporti, balconi e simili, nel caso che non superino i m 1,50, e la linea di confine. Il primo a edificare può portare la propria costruzione, se previsto dallo strumento urbanistico generale, fino al confine. Il secondo edificante potrà, a seconda della scelta del primo, arrivare anche egli fino al confine (costruendo in appoggio o in aderenza), oppure tenere la propria costruzione ad una distanza prevista dallo strumento urbanistico generale. Per le sopraelevazioni vanno rispettate le distanze previste per le varie zone dagli strumenti urbanistici. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planivolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5,00. Le definizioni dei suddetti parametri sono confermate dal Regolamento Urbanistico Edilizio.

Superficie permeabile (mq). E' la parte di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Costituisce superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla parte di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto.

Indice di permeabilità (Ip). E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (Indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (Indice di permeabilità fondiaria).

Indice di piantumazione. E' il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni 1000 mq nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze arboree.

Opere di urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali; gli spazi di sosta o parcheggi; la rete fognaria; la rete idrica; le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; la pubblica illuminazione; gli spazi di verde attrezzato; i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione.

Opere di urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

gli asili nido e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; le strutture e i complessi per l'istruzione superiore; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; le chiese, gli altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (canoniche, oratori); gli impianti sportivi di quartiere; le aree verdi di quartiere; i centri sociali, le attrezzature culturali e sanitarie; i cimiteri.

CAPO III

STRUMENTI ATTUATIVI (URBANISTICI E TECNICO-FINANZIARI) DEL P.U.C.. STRUMENTI DELLA CONCERTAZIONE. STRUMENTI DI SETTORE

Art. 11 – Attuazione degli interventi.

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta o indiretta.

L'attuazione è diretta quando avviene attraverso:

- le C.I.L.A. e S.C.I.A., il Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76;
- il Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

L'attuazione è indiretta quando il rilascio delle autorizzazioni è subordinato all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in tutte le forme definite nel successivo art. 12.

Specifici interventi nel campo infrastrutturale, dei programmi di edilizia residenziale di iniziativa pubblica e/o sociale, delle attrezzature pubbliche generali e delle attività produttive possono essere attuati a mezzo di Accordi di Programma e/o Conferenze di Servizi ai sensi della vigente legislazione.

Art. 12 - Strumenti attuativi del P.U.C.

Sono attuativi del P.U.C. i seguenti strumenti:

I.D. - Intervento diretto mediante il rilascio del titolo autorizzativo richiesto dalla fattispecie e, nei casi in cui sia prescritto, del versamento degli oneri ai sensi del D.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

Ai fini degli interventi indiretti, i seguenti Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) redatti e approvati ai sensi degli artt. 26 e 27 della legge della Regione Campania n. 16/04:

P. di L. - Piano di Lottizzazione Convenzionata, redatto su iniziativa dei privati proprietari o aventi titolo ai sensi dell' art. 28 della L.U. 1150/42 e dell' art. 8 della L. 765/67, per estensioni almeno uguali alla superficie minima lottizzabile prevista dalle Norme di attuazione;

P.E.E.P. - Piano per l' Edilizia Economica e Popolare, redatto ai sensi della L. 167/62;

P.I.P. - Piano per Insediamenti Produttivi, redatto ai sensi dell' art. 27 della L. 865/71 per le zone a destinazione industriale e/o artigianale;

P.I.I. - Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell' art. 16 della L. 17.12.1992 n° 179, 1° e 2° comma, e delle leggi della Regione Campania 19.2.1996 n. 3 e 18.10.2002 n. 26;

P. di R. - Piano di Recupero, redatto ai sensi degli artt. 28 e/o 30 della L. 457/78 integrata dal Capo IV della L. 17.2.92 n° 179;

P. di R. di cui all'art. 23 della l.r. n. 16/2004 e ss.mm.ii. con i contenuti e le finalità elencati al comma 3, lett. a), b) e c), dello stesso art. 23;

P.R.U. - Programma di Recupero Urbano, ai sensi dell' art. 11 della L. 4.12.1993 n° 493;

P.E.C. - Piano Esecutivo o Progetto Concordato, proposto di enti e/o istituzioni o altri soggetti pubblici e/o privati per: la riqualificazione o la realizzazione di impianti produttivi e commerciali, di locali destinati ad attività terziarie, alla ricerca pura e/o applicata; il restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di complessi di interesse pubblico, anche di rilevanza ambientale, per la destinazione all'istruzione superiore, alla formazione, alla convegnistica, alle attività culturali ed espositive, al tempo libero e ai connessi servizi;

P.C. – Procedura Concordata, per l'approvazione di programmi e/o progetti di iniziativa pubblica e/o privata, relativi alla realizzazione di interventi coordinati che, per la loro rilevanza pubblica, complessità e multidisciplinarietà, richiedono l'accordo tra soggetti plurimi. Rientrano nella fattispecie anche gli Accordi di Programma (art. 34 del D.lgs. 18.8.2000, n. 267 – Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – e art. 5 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011 della Regione Campania) e le Conferenze di Servizi (D.lgs. 30 giugno 2016 n. 127 in sostituzione degli artt., 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, 14-quinquies della legge n. 241 del 1990).

Comparti edificatori: da prevedere e attuare in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16 nonché all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.8.2011.

Conformità alla legislazione e alle norme sulla sismicità: tutti gli strumenti urbanistici attuativi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii e devono essere assoggettati a verifica di compatibilità con le condizioni geomorfologiche del territorio in conformità agli artt. 11 e 14 della stessa L.R. Campania n. 9/83 e ss.mm.ii. nonché all'art. 89 del d.P.R. n. 380/2001.

Art. 13 - Strumenti della concertazione, conformi o in variante al P.U.C.

- Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 16 della legge 17.2.1992 n. 179;
- Programma di Recupero Urbano, ai sensi dell'art. 11 del D.L. 5.10.1993 n. 398 convertito nella legge 4.12.1993 n. 493;
- Contratto di Quartiere, ai sensi del D.M. LL.PP. 22.10.1997;
- Programma di Riqualificazione Urbana per lo Sviluppo Sostenibile del Territorio, ai sensi del D.M. LL.PP. 8.10.1998 n. 1169;
- Progetti approvati mediante Accordi di Programma e Conferenze di Servizi;
- Progetti cofinanziati nell'ambito di P.O.R., P.I.T. e altri Programmi anche europei.

Art. 14 - Strumenti comunali di settore per la disciplina territoriale e ambientale

Devono essere coordinati e coerenti col P.U.C. i seguenti strumenti di settore:

- ***Programma Urbano dei Parcheggi***, redatto e adottato ai sensi dell'art. 3 della L. 24.3.1989 n. 122;
- ***Piano Urbano del Traffico***, redatto e adottato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 30.4.1992 n. 285;
- ***Zonizzazione acustica del territorio comunale***, redatta e adottata come da Deliberazione della G.R. Campania n. 6131 del 20.10.1995 in attuazione dell'art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991, della “Legge quadro sull'inquinamento acustico” 26.10.1995 n. 447 e del DPCM 14.11.1997;
- ***Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree per l'insediamento degli impianti di carburanti***, redatto e adottato in conformità alla L.R. Campania 29.6.1994 n. 27 modificata dalla L.R. 21.3.1997 n. 10, nonché all'art. 2 del D.Lgs. 11.2.1998 n. 32; all'16 della L.R. 29.3.2006 n. 6 “Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti” e al relativo Regolamento di attuazione n. 1 del 20.1.2012.
- ***Strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo***, redatto e adottato ai sensi dell'art. 13 della L.R. Campania 7.1.2000 n. 1 “Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale”;
- ***Piano di Protezione civile*** approvato con delibera del C.C. n. 17 del 24.6.2021;
- ***Piano/i di sviluppo aziendale o interaziendale*** a seguito di accordo tra il Comune e gli imprenditori agricoli, con durata variabile tra quattro e sei anni, costituito/i da una relazione redatta da un agronomo, che illustra le caratteristiche aziendali, i contenuti e gli obiettivi del piano, e da elaborati grafici. Detto piano stabilisce: il rapporto tra le scelte di programmazione economica e riorganizzazione aziendale e le previsioni dello strumento urbanistico relative alle aree agricole; il rapporto di compatibilità tra le attività produttive agricole e le corrispondenti esigenze di natura edilizia. Il piano può essere modificato in relazione a programmi comunitari, statali, regionali o provinciali, previa autorizzazione comunale.

Art. 15 - Indagini geologico-tecniche. Normativa sismica

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi devono essere integrati dalle indagini geologico-tecniche di cui all'art. 14 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii.. Le fondazioni dei nuovi edifici devono essere progettate in conformità alle indicazioni fornite dalle ulteriori specifiche indagini in situ.

Gli interventi in attuazione del PUC devono essere comunque conformi alle prescrizioni e/o indicazioni fornite in esito alle indagini geologiche e devono rispettare, anche in materia di altezza e di distanza tra i fabbricati e tra questi e gli spazi pubblici o destinati all'uso pubblico, le norme sismiche vigenti per i territori appartenenti alla zona di sismicità 2.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici tradizionali e di interesse storico e ambientale devono prevedere il miglioramento antisismico in conformità alla normativa vigente per l'edilizia di valore storico-artistico e ambientale.

I progetti di tutti i predetti interventi devono altresì rispondere agli obblighi derivanti dall'art. 2 della L.R. Campania 7.1.1983 n. 9 e ss.mm.ii. e dalle altre vigenti disposizioni statali e regionali.

PARTE SECONDA. PIANO STRUTTURALE

CAPO IV

DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 16 - Articolazione del territorio comunale per categorie prevalenti di intervento

Il territorio comunale è distinto nei seguenti insiemi caratterizzati da diverse categorie prevalenti di intervento: 1. Ambiti ed elementi di tutela e conservazione; 2. Ambiti di riqualificazione e integrazione; 3. Ambiti di trasformazione. Gli ambiti e gli elementi sono distinti in Zone territoriali omogenee. Le Zone omogenee sono normate dal Piano programmatico secondo la Parte terza delle presenti norme in conformità al precedente art. 3.

Costituiscono “**ambiti ed elementi di conservazione e di tutela**”:

La **Zona A** – *Nucleo storico permanente*;

la **Zona E1** – *Agricola di pregio*;

le **Zone En** – *Parchi naturali dell’Alveo Camaldoli e del Cavone Croccone*;

gli **edifici rurali che conservano la tipologia tradizionale** individuati nell’elaborato n. 7 - *Sistema ambientale*;

Costituiscono “**ambiti di riqualificazione e integrazione**”:

la **Zona A/B1** – *Nucleo storico alterato*;

la **Zona B2** – *Residenziale satura*;

la **Zona B3** – *Residenziale satura con tipologie a blocco, in linea o a schiera*;

la **Zona B4** – *Residenziale di completamento*;

la **Zona B5** – *Residenziale di edilizia pubblica*;

la **Zona D1** - *Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerato ASI*;

la **Zona D2** – *Mista residenziale e produttiva esistente*;

la **Zona E2** – *Agricola ordinaria*;

la **Zona F1** – *Attrezzature e servizi esistenti e/o da riqualificare di interesse generale*, distinta nelle

Sottozone: F1.1 – *Uffici comunali* – e **F1.2** - *Polizia municipale*; **F1.3** – *Biblioteca comunale*;

F1.4.1 – *Liceo plurispecialistico*; **F1.4.2** – *Istituto professionale*; **F1.4.3** – *Istituto alberghiero*; **F1.5**

- *Stazione Carabinieri*; **F1.6** – *Campi sportivi*; **F1.7** – *Guardia medica*; **F1.8** – *Autostazione*; **F1.9** –

Cimiteri; **F1.10** – *Parco pubblico*;

la **Zona F2** – *Impianti tecnologici esistenti*, distinta nelle Sottozone **F2.1** – *Torre piezometrica*;

F2.2 – *Isola ecologica*.

Costituiscono “**ambiti di trasformazione**”:

la **Zona C** – *Residenziale di progetto*;

la **Zona D3** – *Produttiva di progetto*;

la **Zona F3** – *Attrezzature e servizi generali di progetto*, distinta nelle **Sottozone: F3.1** – *Complesso polisportivo*; **F3.2** – *Ampliamento della Villa comunale*;

la **Zona G** – *Attività direzionali e terziarie*;

la **Zona H** – *Attività ricettive e di servizio al complesso polisportivo*.

Sono comprese nelle diverse Zone A, B, C, D e G le aree esistenti e/o di progetto destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

CAPO V

ZONE OMOGENEE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 17 – Zona A. Nucleo storico permanente

La zona comprende le parti del centro urbano in cui sono tuttora riconoscibili gli elementi e i caratteri tradizionali dell'antico impianto con i relativi valori storico-ambientali: il reticolo viario, la morfologia e le tecniche costruttive dell'edilizia, i rapporti tra aree coperte e scoperte.

Non è ammessa l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite. Sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria; il restauro e risanamento conservativo ovvero di ripristino, quest'ultimo riferito ad un'idonea documentazione storica e iconografica.

Possono essere incentivati mediante premialità fiscali e/o agevolazioni procedurali gli interventi di restauro e risanamento conservativo definiti dall'art. 3, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76, anche con cambio di destinazione d'uso per attività terziarie, di edifici tradizionali fatiscenti e/o in disuso e gli interventi di ristrutturazione edilizia ambientata come descritti al successivo **art. 47** di edifici non tradizionali e costituenti detrattori ambientali per la loro dissonanza con i caratteri storici d'insieme.

L'Amministrazione comunale può procedere alla progettazione e realizzazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano anche per lotti funzionali, purché secondo criteri di unitarietà del disegno. Nell'ambito di detta progettazione rientra quella degli spazi per il trattenimento all'aperto, del verde, delle testate di piste ciclabili estese al territorio comunale. Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
per gli interventi estesi: PUA; Programmi di Riqualificazione urbana e procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 18 – Zona A/B1. Nucleo storico alterato

La zona coincide con le parti del centro edificato in cui sono tuttora riconoscibili, ancorché diffusamente alterati da sostituzioni, rimaneggiamenti e ampliamenti edilizi, gli elementi e i caratteri tradizionali dell'impianto urbano originario: il reticolo viario, la morfologia d'impianto, i rapporti tra aree coperte e scoperte.

I criteri progettuali di tutela e riqualificazione e tutti gli interventi devono essere conformi all'art. 38 delle Norme di attuazione del PTCM adottato, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016.

Sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria; il restauro e risanamento conservativo ovvero di ripristino, quest'ultimo riferito a un'idonea documentazione storica e iconografica; per i ruderi e/o per gli edifici rimaneggiati nei quali non siano più riconoscibili i caratteri tradizionali di cui al precedente art. 6, la ristrutturazione edilizia ambientata di cui al successivo **art. 47**.

Possono essere incentivati con premialità fiscali e/o procedurali gli interventi di restauro e risanamento conservativo anche con cambio di destinazione d'uso per attività terziarie di edifici tradizionali fatiscenti e/o in disuso e gli interventi di ristrutturazione edilizia ambientata di cui al successivo **art. 47** di edifici non tradizionali e costituenti detrattori ambientali per la loro dissonanza con i caratteri d'insieme del centro storico.

Tra le opere sopra elencate, quelle riguardanti edifici e spazi compresi nelle fasce di cui all'art. 142, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. sono soggette ad autorizzazione nei modi di legge.

E' vietata l'alterazione dei tracciati stradali, la realizzazione di sporti e/o rientranze tali da modificare le sezioni viarie, a meno dei marciapiedi, che, come le strade, devono avere una pavimentazione unitaria.

L'Amministrazione comunale può procedere alla progettazione e realizzazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano anche per lotti funzionali, purché secondo criteri di unitarietà del disegno. Nell'ambito di detta progettazione rientra quella degli spazi per il trattenimento all'aperto, del verde, delle testate di piste ciclabili estese al territorio comunale. Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: P di R.;

I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ambientata;

per gli interventi estesi: PUA; Programmi di Riqualificazione urbana e procedure concordate anche ad opera di “Società per azioni di Trasformazione Urbana” ai sensi dell’art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure espropriative da parte del Comune.

Art. 19 - Zona B2. Residenziale satura

E’ la zona urbana consolidata a prevalente uso residenziale.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia; il restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell’Edilizia (D.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall’art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell’11.4.2003 “Regolamento per l’attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19” e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1;
- il cambio dell’uso residenziale nell’ambito delle destinazioni specificate nel Piano programmatico. Gli usi non residenziali non devono costituire fonti di inquinamento, di rumore e di molestia incompatibili con la destinazione residenziale.

In alternativa all’intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona, interamente o per parti, in strumenti attuativi di riqualificazione e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78. Tali strumenti, in aggiunta agli interventi sui singoli edifici, possono prevedere:

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;
- l’adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali

mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio e nel rispetto della legge regionale della Campania n. 1/2000.

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata o dei Programmi di cui al precedente **art. 12**, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;
- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.M. 2.4.1968 n. 1444 e all'art. 31 della legge regionale Campania n. 16/2004;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e della legge Regione Campania n. 1/2000;
- i profili regolatori e le sagome planoaltimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

Tra le opere sopra elencate, quelle riguardanti edifici e spazi compresi nelle fasce di cui all'art. 142, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. sono soggette ad autorizzazione nei modi di legge.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Sono soggetti ad interventi esclusivamente conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazione dei materiali e delle tecniche costruttive, restauro e risanamento conservativo) gli edifici rurali che hanno conservato la tipologia tradizionale indicati nell'elaborato n. 7 – *Sistema ambientale*.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11), procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 20 – Zona B3. Residenziale satura con tipologie a blocco, in linea o a schiera

La zona comprende edifici in prevalenza condominiali disposti secondo un disegno d'impianto unitario. Ad essa si applicano le norme della Zona B2.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11), procedure concordate anche ad opera di "Società per azioni di Trasformazione Urbana" ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 21 – Zona B4. Residenziale di completamento

E' la zona urbana caratterizzata da un processo di saturazione non ancora completo.

E' ammesso il cambio dell'uso residenziale per le altre destinazioni specificate nel Piano programmatico. Gli usi non residenziali non devono costituire fonti di inquinamento, di rumore e di molestia incompatibili con la destinazione residenziale.

Per gli edifici legittimamente edificati e/o ammessi al condono in conformità alla vigente legislazione sono ammessi, mediante intervento diretto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria; la ristrutturazione edilizia; il restauro e risanamento conservativo in conformità al T.U. dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.) e alla L.R. Campania n. 19/2001 modificata e integrata col DPGR n. 381 dell'11.4.2003 "Regolamento per l'attuazione della legge regionale 28.11.2001 n. 19" e dalla L.R. Campania 5.1.2011 n. 1;
- la saturazione volumetrica dei lotti che alla data di approvazione del PUC non raggiungano il valore degli indici, rapporti, altezze e distanze specificati nel Piano programmatico; in tal caso il disegno delle facciate dell'edificio risultante dovrà essere unitario, con piani della stessa altezza e vani esterni allineati e delle stesse dimensioni; le attintature dovranno essere integrali.
- il cambio di destinazione anche parziale dall'uso residenziale agli usi commerciali, per attività terziarie e ricettive, studi professionali e uffici.

E' ammessa l'edificazione di completamento sui lotti liberi residui e/o delle aree non asservite nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze specificati nel Piano programmatico.

Le facciate e le attintature degli edifici di nuova costruzione sui lotti liberi residui e quelle degli edifici da sottoporre a completamento volumetrico devono essere armonizzate col disegno delle altre prospicienti sulla strada in modo da assicurare la coerenza estetica delle quinte stradali.

In alternativa all'intervento diretto, il Comune e/o i privati interessati possono comprendere la Zona B4, interamente o per parti, in strumenti attuativi di riqualificazione e/o in Piani di Recupero ai sensi degli artt. 28 e 30 della legge n. 457/78. Tali strumenti, in aggiunta agli interventi sui singoli edifici, possono prevedere:

- il coordinamento e i tipi di intervento sui singoli edifici per Unità Minime di Intervento;
- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, comprese la sistemazione e la pavimentazione stradale;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine in conformità al Regolamento Urbanistico Edilizio e nel rispetto della legge regionale della Campania n. 1/2000.

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata o dei Programmi di cui al precedente **art. 12**, che stabiliscono:

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;
- le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.M. 2.4.1968 n. 1444 e all'art. 31 della legge regionale Campania n. 16/2004;
- le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e della legge Regione Campania n. 1/2000;
- i profili regolatori e le sagome planoaltimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, edificazione dei lotti liberi residui.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica: P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui agli artt. 10 e 11), procedure concordate anche ad opera di “Società per azioni di Trasformazione Urbana” ai sensi dell’art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali) per la progettazione e la realizzazione degli interventi previa acquisizione degli immobili e/o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune.

Art. 22 - Zona B5. Residenziale di edilizia pubblica

La zona comprende le aree edificate del PEEP (legge n. 167/1962 e ss.mm.ii.) e quelle edificate per effetto del Programma Straordinario di Edilizia Residenziale (PSER) per la ricostruzione a seguito del terremoto del 1980-81.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche comprendente la realizzazione di garage e impianti tecnologici interrati), demolizione con ricostruzione a parità di volume; il cambio dell’uso residenziale per le altre destinazioni specificate nel Piano programmatico. Gli usi non residenziali non devono costituire fonti di inquinamento, di rumore e di molestia incompatibili con la destinazione residenziale.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

Per gli interventi organici di portata estesa: Programma di Recupero Urbano ai sensi dell’art. 11 della L. 4.12.1993 n. 493; P.U.A. (P. di R. e Programmi di riqualificazione di cui all’**art. 12**), procedure concordate anche ad opera di “Società per azioni di Trasformazione Urbana” ai sensi dell’art. 120 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali).

Art. 23 - Uso delle superfici fondiari scoperte. Ulteriori destinazioni e interventi nelle Zone B

Le superfici scoperte non asservite nelle Zone B1, B2, B3, B4 e B5 possono essere destinate ai seguenti usi:

- orti e giardini;
- percorsi pedonali;
- campi per lo sport e il gioco all'aperto con annessi servizi igienici e spogliatoi la cui volumetria deve essere calcolata mediante $I_f \max = mc/mq \ 0,2$;
- parcheggi anche di uso pubblico previa convenzione tra il Comune e i proprietari o aventi titolo.

Le aree inedificate possono essere volontariamente cedute al Comune per le destinazioni e con le modalità stabilite dal successivo **art. 45**.

Le superfici devono essere idoneamente e totalmente sistemate e attrezzate per il convogliamento delle acque piovane nella rete fognaria. In tutti i casi, almeno il 60% delle superfici scoperte deve essere sistemato con materiali drenanti a garanzia della permeabilità del suolo.

Art. 24 - Zona C. Residenziale di progetto

E' destinata alla realizzazione dei nuovi alloggi di iniziativa privata e/o a programmi di edilizia convenzionata e sociale.

La Zona è distinta in ambiti. Ciascun ambito confina con Zone omogenee diverse dalla C ovvero con strade e/o aree destinate a standard urbanistici. All'attuazione delle prescrizioni di piano si provvede mediante perequazione per comparti: l'Indice di fabbricabilità territoriale (It) e gli altri parametri stabiliti dalle Norme del Piano programmatico specificati nel successivo **art. 55**, applicati all'intera superficie territoriale (St) dell'ambito, attribuiscono uguali diritti edificatori a tutti i proprietari e/o aventi titolo. In relazione alla superficie minima del comparto prescritta dal Piano programmatico ciascun Ambito comprende più comparti o coincide con un unico comparto.

La superficie di cessione al Comune, destinata alla viabilità e alle attrezzature e servizi di standard locali (art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444) aggiuntive a quelle individuate negli elaborati grafici di piano, è inserita nella geometria planimetrica del comparto. Per i comparti confinanti compresi nello stesso ambito le aree di cessione destinate all'uso pubblico devono essere contigue, in modo da dar luogo ad un'unica area pubblica.

Al fine di garantire la qualità, l'organicità e la coerenza delle trasformazioni urbanistiche, per ciascun Ambito il Comune, sentiti i proprietari e/o aventi titolo agli interventi, può dotarsi di un planivolumetrico a disciplina dei tracciati delle opere a rete, degli allineamenti edilizi e dei rapporti tra aree coperte e scoperte quale guida per l'attuazione dei comparti.

La progettazione dell'edilizia residenziale deve tener conto del clima locale (venti, soleggiamento), nonché delle caratteristiche fisiche, chimiche e meccaniche dei terreni. Va inoltre individuata, in via

generale, l'eventuale presenza di falde idriche superficiali al fine di evitare la stagnazione delle acque e la presenza di umidità nelle abitazioni.

L'orientamento e la distanza tra gli edifici devono garantire l'idonea illuminazione interna dei piani bassi. Al fine di impedire la riduzione dell'illuminazione naturale diretta e l'aumento dell'umidità nei locali di abitazione, gli alberi a alto fusto e foglie larghe devono essere distanziati dagli edifici di almeno 6 m.

Gli strumenti attuativi devono comprendere:

1. l'indagine e/o la cartografia pedologica in conformità all'art. 8 delle Norme di attuazione del *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche* dell'Autorità di Bacino della Campania centrale nonché alle *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in sito specifica* (DRD n. 284 del 27.07.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della Regione Campania), le quali prescrivono che *gli strumenti di pianificazione, al fine di salvaguardare le aree di maggior valore agricolo ambientale, potranno escludere da utilizzi diversi da quelli agro-silvo-pastorale le aree agricole che presentano suoli di I e II classe di capacità d'uso*. Qualora dall'indagine e dalla cartografia pedologica risultasse il particolare pregio dei suoli interessati, l'Amministrazione comunale interrompe il procedimento attuativo per la parte che interessa detti suoli di pregio.
2. La verifica della capacità dell'approvvigionamento idrico.
3. La progettazione e la realizzazione delle reti e degli impianti per il trattamento delle acque, nonché la verifica di compatibilità col il sistema generale di collettamento superficiale e con la capacità di deflusso idrico dei recettori finali (alvei naturali o reti di drenaggio artificiali) a seguito dell'immissione delle portate che defluiscono dalle aree impermeabilizzate.
4. L'analisi dell'impatto elettromagnetico nelle vicinanze di eventuali linee RTN e stazioni radio base per la telefonia cellulare e la verifica dell'interazione dei volumi di progetto con i volumi di rispetto per il valore di attenzione del campo elettromagnetico onde determinare l'eventuale insorgenza di incompatibilità.

Lungo le strade, in presenza degli spazi necessari, è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Strumenti attuativi: Comparti edificatori in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16 nonché all'art. 12 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio della Regione Campania n. 5 del 4.8.2011.

Per gli ambiti che comprendano più comparti il Comune può approvare un PUA il cui planivolumetrico costituisce il progetto guida per il coordinamento delle soluzioni urbanistico-architettoniche.

Art. 25 - Edilizia sociale

Nelle Zone A, B e C, anche mediante singoli alloggi negli edifici plurifamiliari, sono attuabili programmi di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008 nel rispetto della quota percentuale stabilita dall'art. 11, comma 3 bis, delle Norme di attuazione del *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016.

L'edilizia sociale deve garantire l'offerta di alloggi e servizi a coloro che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo.

L'edilizia sociale rende disponibili alloggi realizzati in regime pubblico-privato anche a locazione temporanea per un periodo variabile tra 10 e 15 anni.

Gli alloggi di edilizia sociale possono essere realizzati:

- dai soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
- da operatori diversi dal soggetto pubblico che agiscono per conto di quest'ultimo in un dato ambito territoriale di competenza;
- attraverso l'intervento di operatori indipendenti secondo le regole degli enti o soggetti senza scopo di lucro;
- attraverso operatori di mercato legati da un controllo temporaneo con obblighi coerenti con le finalità e le caratteristiche del servizio pubblico.

I complessi di edilizia sociale possono essere suddivisi in due principali tipologie:

- le residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive;
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente, prevalentemente per anziani.

I destinatari del servizio possono essere in generale le giovani coppie, gli anziani, i nuclei familiari con figli e comunque le persone in condizioni di instabilità a causa delle dinamiche sociali indotte dalle trasformazioni organizzative del lavoro, dall'irrigidimento del mercato delle abitazioni in locazione o dalle modifiche dell'organizzazione familiare.

Più specificamente:

- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee legate a specifici rapporti di lavoro o formazione, quali i lavoratori con contratto a tempo determinato, i lavoratori giovani e gli studenti lavoratori;

- i soggetti con necessità di locazione per periodi determinati per motivi di studio, di cura e/o assistenza quali: stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- i soggetti con necessità di abitazioni temporanee derivanti dalla perdita dell'abitazione, in particolare: quelli con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di sfratto, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8.2.2007 n. 9 ("Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali"); quelli con rottura del nucleo familiare di provenienza per separazione o divorzio o con bisogno di autonomia; quelli coinvolti in fallimenti immobiliari.

CAPO VI

ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA

Art. 26 - Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerato ASI

La Zona comprende il complesso degli immobili (aree e fabbricati) interni all'agglomerato di Giugliano-Qualiano del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli ricadenti nel territorio comunale di Qualiano. Ad essa si applicano le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli approvato con D.P.C.M. del 14.10.1968 e successive varianti, nonché il "Regolamento consortile per l'insediamento ed il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli" approvato con DPGR n.132 del 26.7.2013 e n. 100 del 9.7.2014.

Ove non in contrasto con le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'ASI di Napoli, possono applicarsi agli immobili compresi nella Zona D1 le seguenti norme e prescrizioni per la Zona D2.

Art. 27 - Zona D2. Mista residenziale e produttiva esistente

Comprende le aree e gli edifici ad uso misto residenziale e produttivo per le attività di trasformazione, di servizio, terziarie e commerciali esistenti.

I complessi immobiliari e le attività devono essere adeguati alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative.

E' consentito l'adeguamento tecnologico degli impianti anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo, ovvero alla sua sostituzione con altro ammissibile secondo i precedenti commi, mediante l'incremento volumetrico massimo del 15%. Detto incremento può essere concesso una volta sola purché nel rispetto del rapporto di copertura fondiario massimo previsto dall'art. 1 della L.R. Campania 27.4.1998 n. 7 (0,5 mq/mq).

E' ammesso il completamento mediante l'edificabilità, con tutte le destinazioni stabilite dalle Norme del Piano programmatico, delle aree libere residue non asservite ovvero asservite ma eccedenti la quota necessaria per soddisfare, in relazione agli edifici esistenti, il Rapporto di copertura fondiario di mq/mq 0,50.

Per gli interventi di completamento è ammesso l'intervento diretto purché in presenza delle opere di urbanizzazione. In assenza delle opere di urbanizzazione, si procede mediante: la cessione al Comune delle aree per le opere stesse; la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei proprietari o aventi titolo agli interventi.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 100, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Per ogni edificio, esistente o di progetto, è consentita la realizzazione, anche in fabbricati autonomi ed entro il limite di un terzo del volume complessivo, di spazi destinati a uffici amministrativi e commerciali.

Per le aree a destinazione produttiva di trasformazione e servizi è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68; per le aree a destinazione commerciale e terziaria è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punti 1) e 2) del D.M. n. 1444/68.

In conformità all'art. 67 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Metropolitano è prescritto:

- a) l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone;
- b) che le aree standard destinate a verde pubblico non devono essere frammentate e per quanto possibile devono essere localizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata agli insediamenti;
- c) che il progetto dell'impianto arboreo e arbustivo deve essere redatto contestualmente al progetto dell'intervento edilizio e urbanizzativo, con la consulenza di un botanico e/o di un forestale;
- d) le aziende da insediare devono essere dotate di certificazione ambientale (regolamento EMAS), le aziende insediate devono dotarsi di tale certificazione entro un triennio dalla approvazione del PUC.

Per gli interventi sugli immobili compresi nelle fasce di rispetto profonde m 150 da ciascuna delle due sponde dei corsi delle acque demaniali vige il vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio).

Strumenti attuativi: I.D. per gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- di completamento, mediante l'edificazione dei lotti liberi e/o delle aree non asservite, in presenza delle opere di urbanizzazione;

P.U.A. (P.I.P. ovvero P. di L.) per gli interventi di completamento in assenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 28 - Zona D3. Produttiva di progetto

E' destinata agli usi compatibili con la piccola industria e l'artigianato non inquinanti, al commercio, alle produzioni e ai servizi tecnologicamente avanzati.

L'attuazione degli interventi avviene per iniziativa pubblica, tramite P.I.P. ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, e/o per iniziativa privata; in tale ultimo caso tramite comparti in conformità agli artt. 33 e 34 della legge regionale Campania 22.2.2004 n. 16.

L'attuazione del P.I.P., oltre che ad iniziativa e cura del Comune, può avvenire, previa procedura di evidenza pubblica, mediante concessione a soggetti privati e/o a capitale misto pubblico/privato, a Società di Trasformazione Urbana, ovvero mediante finanza di progetto.

Se l'attuazione viene affidata al concessionario sulla base di procedura di evidenza pubblica, l'aggiudicatario realizza le opere di urbanizzazione e cede le superfici fondiarie previa convenzione col Comune nella quale sono stabiliti i prezzi e i canoni da applicare per le cessioni nonché gli oneri delle rispettive parti.

Le aree cedute sono destinate, oltre che alle fasce occupate dai tracciati stradali di servizio locale, alla realizzazione di verde e spazi pubblici attrezzati, servizi di interesse comune e di parcheggi pubblici in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68.

Il Comune provvede alla suddivisione delle Zone D3 in Ambiti o stralci funzionali caratterizzati da attività omogenee o tra loro compatibili. All'interno e/o in contiguità col centro urbano sono vietate le attività produttive non compatibili con la destinazione residenziale.

Al fine di salvaguardare la qualità, l'organicità e la coerenza delle trasformazioni urbanistiche, per ciascun Ambito il Comune, sentiti i proprietari e/o aventi titolo agli interventi, può dotarsi di un planivolumetrico a disciplina degli allineamenti e dei rapporti tra aree coperte e scoperte quale guida per l'attuazione a mezzo di comparti.

Gli strumenti attuativi devono comprendere:

1. l'indagine e/o la cartografia pedologica in conformità all'art. 8 delle Norme di attuazione del *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche* dell'Autorità di Bacino della Campania centrale nonché alle *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in sito specifica* (DRD n. 284 del 27.07.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della Regione Campania), le quali prescrivono che *gli strumenti di pianificazione, al fine di salvaguardare le aree di maggior valore agricolo ambientale, potranno escludere da utilizzi diversi da quelli agro-silvo-pastorale le aree agricole che presentano suoli di I e II classe di capacità d'uso*. Qualora dall'indagine e dalla cartografia pedologica risultasse il particolare pregio dei suoli interessati, l'Amministrazione comunale interrompe il procedimento attuativo per la parte che interessa detti suoli di pregio.

2. La verifica della capacità dell'approvvigionamento idrico.

3. La progettazione e la realizzazione delle reti e degli impianti per il trattamento delle acque, nonché la verifica di compatibilità col il sistema generale di collettamento superficiale e con la capacità di deflusso idrico dei recettori finali (alvei naturali o reti di drenaggio artificiali) a seguito dell'immissione delle portate che defluiscono dalle aree impermeabilizzate per effetto degli interventi di attuazione in conformità all'art. 14 delle Norme di attuazione del *Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse idriche* dell'ex Autorità di Bacino della Campania Nord Occidentale.

4. L'analisi dell'impatto elettromagnetico nelle vicinanze di eventuali linee RTN e stazioni radio base per la telefonia cellulare e la verifica dell'interazione dei volumi di progetto con i volumi di rispetto per il valore di attenzione del campo elettromagnetico onde determinare l'eventuale insorgenza di incompatibilità.

Le attività, per processo e prodotto, devono essere adeguate alle vigenti normative statali, regionali e comunali contro l'inquinamento. Non è consentito lo smaltimento di sostanze gassose, liquide e solide senza i preventivi trattamenti prescritti dalle suddette normative. Pertanto, in relazione ai cicli produttivi che eventualmente lo rendessero necessario, gli strumenti attuativi devono prevedere un'area destinata agli impianti per lo smaltimento e la depurazione.

All'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 30% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

Lungo le strade è obbligatoria la piantumazione di siepi continue e/o essenze vegetali di medio e alto fusto.

Nei singoli complessi sono escluse le residenze, ad eccezione di un alloggio di superficie utile netta non superiore a mq 100, riservato al gestore o al personale di custodia, in conformità alla lett. f) dell'art. 2 della L.R. Campania 6.5.1975 n. 26.

Per ogni complesso produttivo è consentita la realizzazione, anche in fabbricati autonomi ed entro il limite di un terzo del volume complessivo, di spazi destinati a uffici amministrativi e commerciali.

Per l'intera Zona è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.M. n. 1444/68; per le aree a destinazione commerciale e terziaria è obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punti 1) e 2) del D.M. n. 1444/68.

In conformità all'art. 67 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Metropolitano è prescritto:

a) l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone;

- b) che le aree standard destinate a verde pubblico non devono essere frammentate e per quanto possibile devono essere localizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata agli insediamenti;
- c) che il progetto dell'impianto arboreo e arbustivo deve essere redatto contestualmente al progetto dell'intervento edilizio e urbanizzativo, con la consulenza di un botanico e/o di un forestale;
- d) le aziende da insediare devono essere dotate di certificazione ambientale (regolamento EMAS), le aziende insediate devono dotarsi di tale certificazione entro un triennio dalla approvazione del PUC.

Per gli edifici esistenti sono ammessi i medesimi interventi di cui al comma 3 dell'art. 27.

Il volume degli edifici esistenti in posizione non congruente con le previsioni dei PUA, se volontariamente demoliti, viene considerato aggiuntivo a quella calcolabile nel comparto applicando gli indici e i parametri prescritti nel Piano programmatico.

Strumenti attuativi: P.I.P. e/o P. di L. per comparti secondo le modalità prescritte dal Piano programmatico.

CAPO VII

ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Art. 29 - Zona F1. Attrezzature e servizi esistenti e/o da riqualificare di interesse generale

Comprende le attrezzature e i servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale. E' distinta nelle seguenti Sottozone: la **Zona F1 – Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale**, distinta nelle **Sottozone: F1.1 – Uffici comunali – e F1.2 - Polizia municipale; F1.3 – Biblioteca comunale; F1.4.1 – Liceo plurispecialistico; F1.4.2 – Istituto professionale; F1.4.3 – Istituto alberghiero; F1.5 - Stazione Carabinieri; F1.6 – Campi sportivi; F1.7 – Guardia medica; F1.8 – Autostazione; F1.9 – Cimiteri; F1.10 – Parco pubblico.**

Il parco pubblico è previsto, previa bonifica ed eventuale risagomatura del terreno, sull'area delle cave dismesse per la realizzazione di aree verdi, impianti sportivi e per il gioco all'aperto, attività del tempo libero. E' ammessa la realizzazione di chioschi e servizi igienici in piccoli volumi da comprendere nel progetto complessivo.

Strumenti attuativi: per la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia anche con l'adeguamento tecnologico e impiantistico: I.D..

Per la ristrutturazione urbanistica come definita dall'art. 3 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76) così come modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76 e per il Parco pubblico sull'area delle cave dismesse: P.E.C. e/o P.C..

Art. 30 - Zona F2. Impianti tecnologici esistenti

Comprende gli impianti pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale. E' distinta nelle seguenti sottozone: **F2.1 – Torre piezometrica; F2.2 – Isola ecologica.**

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e le integrazioni necessarie per le finalità funzionali e di adeguamento tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

Strumenti attuativi: I.D., P.E.C. e/o P.C..

Art. 31 – Zona F3. Attrezzature e servizi generali di progetto

E' distinta nelle **Sottozone: F3.1 – Complesso polisportivo; F3.2 – Ampliamento della Villa comunale.**

La **Sottozona F3.1** è destinata ad un complesso integrato per impianti sportivi con relativi servizi attuabile dal Comune, da un consorzio di comuni, da altri soggetti pubblici ovvero da privati.

La **Sottozona F3.2** è destinata all'ampliamento della Villa comunale.

Strumenti attuativi: Sottozona F3.1: previa approvazione del/i progetto/i esecutivo/i redatto/i a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti, le procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383, Finanza di progetto); P.E.C. e/o P.C..
Sottozona F3.2: I.D. anche con Finanza di progetto.

Art. 32 - Zona G – Attività direzionali e terziarie

La zona è destinata: ad uffici pubblici e privati; studi professionali; laboratori e attività di ricerca; commercio; residenze. Le destinazioni sono più dettagliatamente elencate nel successivo **art. 55** del Piano programmatico. I locali destinati al commercio devono essere collocati al solo piano terra. Per ciascun comparto il volume $v \times p$ a destinazione residenziale non può superare il 30% di quello totale.

A motivo dell'attuazione per comparti, è prescritta l'attribuzione ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano programmatico a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico.

Al fine di garantire l'unitarietà e l'organicità delle soluzioni urbanistiche e architettoniche, l'Amministrazione Comunale e/o i soggetti partecipanti ad eventuali programmi concertati adottano, anche sulla base di accordi con altri soggetti pubblici proponenti o competenti, un planivolumetrico preliminare cui saranno uniformati i singoli progetti dei comparti.

Le strade pubbliche devono essere alberate. La superficie da destinare a strade pubbliche è pari almeno al 10% della St.

La quantità di aree pubbliche di standard e di parcheggio dev'essere conforme all'art. 5, punto 1, del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Strumento attuativo: P.E.C. e/o P.C mediante comparti di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011.

Art. 33 – Zona H. Attività ricettive e di servizio al complesso polisportivo

La Zona è destinata: ai complessi ricettivi per la permanenza degli atleti e delle famiglie connessi alle attività cui è destinata la Zona F2; ai servizi di bar e ristorazione; alle sedi di circoli sportivi; alle attività di formazione degli istruttori e del personale manageriale e in genere alle attività

connesse all'esercizio dello sport; alla vendita di equipaggiamenti e attrezzi sportivi. Le destinazioni sono più dettagliatamente elencate nel successivo **art. 54** del Piano programmatico.

A motivo dell'attuazione per comparti, è prescritta l'attribuzione ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano programmatico a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico.

Al fine di garantire l'unitarietà e l'organicità delle soluzioni urbanistiche e architettoniche, l'Amministrazione Comunale e/o i soggetti partecipanti ad eventuali programmi concertati adottano, anche sulla base di accordi con altri soggetti pubblici proponenti o competenti, un planivolumetrico preliminare cui saranno uniformati i singoli progetti dei comparti.

Le strade pubbliche devono essere alberate. La superficie da destinare a strade pubbliche è pari almeno al 10% della St.

L'area scoperta di pertinenza di ciascun complesso ricettivo deve essere destinata almeno per il 70% a verde e per la rimanente parte a parcheggi con relativi percorsi di ingresso e uscita. Le aree di parcheggio devono avere almeno l'estensione derivante dall'attribuzione di mq 8 per ogni posto letto previsto nei complessi ricettivi.

Strumento attuativo: P.E.C. e/o P.C mediante comparti di cui all'art. 12, comma 5, del Regolamento regionale di attuazione per il Governo del territorio n. 5/2011.

CAPO VIII

ZONE NON URBANIZZATE

Art. 34 – Zona E. Agricola

Comprende le parti del territorio, sia coltivate che incolte produttive, individuate nella Carta dell'uso agricolo del suolo, che costituisce parte integrante del presente P.U.C. ai sensi dell'art. 1.2, punto 3 d), dell'Allegato alla L.R. Campania n. 14/82 e ss.mm.ii..

Gli interventi ammessi, i processi e le tecniche agronomiche ai fini colturali e produttivi non devono comportare modifiche della configurazione del suolo e dell'assetto idrogeologico.

Indipendentemente dalla carta dell'uso agricolo del suolo allegata al P.U.C., ai fini della specifica applicazione degli indici di fabbricabilità vale la certificazione - da allegare alla domanda di titolo autorizzativo - della destinazione colturale in atto al momento della domanda stessa, in conformità all'art. 1 della L.R. Campania 2.1.1987 n. 2.

Gli edifici esistenti, in relazione allo stato di conservazione, possono essere sottoposti a manutenzione ordinaria e straordinaria e a ristrutturazione edilizia. In caso di maggior degrado, gli edifici tradizionali esistenti, come definiti al precedente art. 6, devono essere sottoposti a restauro e risanamento conservativo. Sono soggetti ad interventi esclusivamente conservativi (manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazione dei materiali e delle tecniche costruttive, restauro e risanamento conservativo) gli edifici rurali che hanno conservato la tipologia tradizionale indicati nell'elaborato n. 7 – *Sistema ambientale*.

Gli edifici non tradizionali esistenti possono essere ampliati, in caso di necessità, fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente, entro i limiti conseguibili mediante l'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82 e purché siano direttamente utilizzati per la documentata conduzione del fondo.

Gli interventi devono essere autorizzati agli imprenditori agricoli professionali in conformità alla vigente legislazione statale e regionale. I Permessi di costruire vengono rilasciati ai richiedenti nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 1.8 dell'Allegato alla L.R. n. 14/82, che stabilisce anche l'accorpabilità, ai fini del conseguimento della volumetria, di aree appartenenti a differenti territori comunali.

L'accorpamento di lotti di terreno non confinanti è ammesso per gli imprenditori agricoli a titolo principale a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il vincolo di inedificabilità a favore del Comune, da riportare successivamente sulla mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'asservimento non può essere

consentito per volumi abitabili superiori a 500 mc vxp. Al conseguimento del volume edificabile non concorrono le aree incolte.

In via generale, le nuove costruzioni nelle zone agricole sono realizzabili previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti quali vie di accesso, elettrodotti e rete idrica, oppure della programmata realizzazione delle stesse da parte dell'amministrazione competente o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato, mediante apposita convenzione, a realizzare le predette opere.

E' vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali e dei fossi, mentre per i tratti tombati è sempre ammesso il ripristino della sistemazione a cielo aperto. Lungo i valloni e le incisioni idrografiche naturali, per le profondità di cui al punto 1.7, comma 2°, dell'Allegato alla L.R. Campania n. 14/82, è vietata qualsiasi edificazione o altra opera che comporti l'impermeabilizzazione del suolo. Sono obbligatori gli interventi periodici di rimozione dei materiali di accumulo che possano ostacolare il deflusso delle acque.

Gli insediamenti per la produzione di energia che determinano il consumo o la sottrazione di suolo agricolo non possono essere localizzati nelle aree con suoli di I e II classe di capacità d'uso. Il richiedente deve preliminarmente effettuare tale rilievo con l'elaborazione di una cartografia pedologica in scala 1: 5000 redatta secondo le *Norme tecniche per la valutazione della capacità di uso del Suolo mediante indagine pedologica in situ specifica* di cui alla DRD n. 284 del 27.7.2011 e ss.mm.ii. del Settore SIRCA della Regione Campania.

Nelle eventuali aree agricole di interesse archeologico altamente presumibile e/o di interesse archeologico probabile:

- gli usi produttivi agricoli non devono interferire con la quota di giacitura dei reperti archeologici;
- l'attività di trasformazione derivante dalla realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo è soggetta, nei modi di legge, alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica competente per territorio;
- sono parimenti soggette alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza archeologica le lavorazioni agricole diverse da quelle in atto.

La **Zona E** è distinta nelle **Subzone**:

- **E1**, costituita dalle *Aree agricole di particolare rilevanza agronomica*, alla quale si applica, fino all'approvazione del Piano Territoriale Metropolitano, l'art. 46, commi 3 e 4, delle Norme di attuazione del *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016;

- **E2**, costituita dalle *Aree agricole ordinarie*, alla quale si applica, fino all'approvazione del Piano Territoriale Metropolitano, l'art. 49, commi 3, 4, 5 e 6 delle Norme di attuazione del *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016.

Strumenti attuativi: per le case coloniche e gli impianti annessi: I.D.

Per i programmi aziendali di modifiche, ampliamenti o ristrutturazioni colturali con relative opere e impianti: Piano di sviluppo aziendale o interaziendale anche ai fini del D. lgs n. 228 del 18.5.2001 in attuazione della legge 5.3.2001 n. 57
“Orientamento per la modernizzazione delle attività agricole”.

Art. 35 – Zona En. Parchi naturali dell’Alveo Camaldoli e del Cavone Croccone

E' costituita dalle fasce di profondità variabile, così come indicate nei grafici di piano, latitanti le due incisioni. Alla Zona si applicano, fino all'approvazione del Piano Territoriale Metropolitano, gli articoli 33 e 35 delle Norme di attuazione del di Coordinamento di Napoli adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016. A mezzo di specifici progetti, le fasce latitanti le incisioni possono essere attrezzate con percorsi ciclopedonali accompagnati da siepi e alberature, aree verdi, spazi per la sosta e il trattenimento all'aperto; capanni per ricovero attrezzi; elementi di arredo quali panchine, cartelli didattici, cestini portarifiuti. Il progetto organico può prevedere staccionate, locali per il ricovero e noleggio biciclette.

Strumenti attuativi: previa approvazione del/i progetto/i esecutivo/i redatto/i a cura delle Amministrazioni e degli Enti competenti, le procedure della vigente legislazione per le opere pubbliche e di interesse pubblico (Conferenza di Servizi, Accordi di Programma, D.P.R. 18.4.1994 n. 383).

Art. 36 – Attività agrituristiche

Nella zona E e Ep sono ammessi gli interventi conformi alla L.R. della Campania n. 15 del 6.11.2008 (*Disciplina per l'attività di agriturismo*) nonché gli interventi finalizzati all'attuazione della L.R. della Campania n. 5/2001 “Disciplina dell'attività di *bed & breakfast*” e ss.mm.ii..

I fabbricati e le aree attrezzate destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente in materia, almeno al piano terra.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed & breakfast* non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l'integrazione del reddito dell'attività agricola.

Strumento attuativo: I.D.

Art. 37 - Impianti serricoli

Nelle zone Eb ed Ep è ammessa la realizzazione di serre per il conseguimento delle condizioni agronomiche idonee per le colture protette in conformità alle ll.rr. Campania 24.3.1995 n. 8 modificata e integrata dalle L.R. 21.3.1996 n. 7 (col relativo "Regolamento di attuazione delle norme per la realizzazione di impianti serricoli funzionali allo sviluppo delle attività agricole"); 22.11.2010 n. 13; 18.12.2012 n. 33; 6.5.2013 n. 5.

Per la realizzazione degli impianti serricoli, ai fini della tutela del paesaggio agrario, sono vietate:

- le opere murarie e l'impiego di prefabbricati sopraelevati rispetto al piano di campagna;
- le tecniche di posa in opera che non consentano lo smontaggio degli impianti tale da non comportare l'alterazione permanente dello stato dei luoghi. Pertanto le opere murarie sono consentite solo, entro terra, per l'ancoraggio degli impianti.

La distanza minima delle serre dalle strade pubbliche è di m 10; dai confini è di m 3. L'altezza massima del colmo è di m 5.

Le serre possono essere installate solo nelle zone prive di alberature o ad alberatura rada e per un'occupazione dell'area disponibile non superiore al 60%, assicurando la permanenza di fasce perimetrali non impermeabilizzate per il deflusso o l'assorbimento delle acque.

Sono considerate serre amovibili quelle a ciclo stagionale che si distinguono in:

- strutture a tunnel per la semiforzatura delle colture il cui ciclo colturale è inferiore a sei mesi;
- strutture a tunnel per la coltivazione di determinati prodotti il cui ciclo colturale è superiore a sei mesi.

CAPO IX

AREE PUBBLICHE E/O DI USO PUBBLICO.

STANDARD URBANISTICI

Art. 38 - Standard urbanistici

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16 le zone omogenee A, B, C e D comprendono le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo), alle attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi), al verde (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nella Relazione illustrativa.

Le aree di standard rappresentate negli elaborati di piano si attuano mediante comparti di compensazione: il proprietario o avente titolo, a fronte della cessione per l'uso pubblico dei 2/3 della superficie indicata nei grafici, ottiene diritti edificatori utilizzabili sul restante terzo per la realizzazione di volumi a destinazione commerciale e terziaria da computarsi in conformità al successivo **art. 57**.

I grafici di Piano non riportano le aree da destinare a standard urbanistici e alla viabilità interna derivanti da cessione volontaria comprese nei comparti di trasformazione a destinazione residenziale (Zone C) e produttiva (Zone D3).

I servizi di standard possono essere realizzati e/o gestiti tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti sia pubblici che da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione stabilisce, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Art. 39 - Destinazioni specifiche delle aree e degli edifici per standard urbanistici

Per ciascuna delle quattro specifiche categorie di attrezzature di standard di cui al precedente **art. 38** è obbligatorio il rispetto della superficie minima dettagliata nella Relazione illustrativa del P.U.C. L'indicazione delle aree destinate ad attrezzature di standard, con la localizzazione individuata nelle tavole di piano e le quantità specificate nelle tabelle contenute nella Relazione illustrativa, ha pertanto valore prescrittivo.

Le aree cedute in applicazione di meccanismi perequativi, derivando da accordi volontari e non da prescrizioni autoritative, sono da considerarsi aggiuntive a quelle indicate nei grafici di piano, che costituiscono la quantità minima obbligatoria.

All'interno delle aree destinate a verde e spazi pubblici attrezzati è obbligatoria la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali pavimentati, di norma, con elementi drenanti. Detti percorsi devono essere collegati dal prolungamento delle piste lateralmente alle strade esistenti e a quelle di progetto.

Art. 40 - Ulteriori immobili destinabili ad attrezzature e servizi di standard

Fabbricati esistenti con le relative aree di pertinenza, sia per iniziativa comunale che di privati, possono essere destinati a funzioni e attività di servizio di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68 per attrezzature sociali, assistenziali, culturali, per il tempo libero e la ricreazione. I volumi esistenti, al fine dell'allocazione in essi delle attività sopra elencate, devono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso mediante ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo nel caso degli edifici tradizionali. Le suddette attività di servizio realizzate su iniziativa di privati possono essere gestite dai privati stessi o da terzi previa convenzione col Comune data la loro rilevanza pubblica.

Le aree libere inutilizzate possono essere cedute al Comune per la destinazione a verde pubblico e/o parcheggi. Ove sull'area affacci un fabbricato dei medesimi proprietari, agli stessi vengono riconosciuti diritti edificatori per l'ampliamento verso l'area ceduta, entro il limite massimo del 30%, del volume esistente. L'incremento volumetrico avviene entro i limiti e con le modalità specificati al successivo **art. 45** per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia ambientata*. Gli interventi descritti, se di iniziativa privata, possono essere agevolati con semplificazioni procedurali e/o fiscalità locale di vantaggio.

Art. 41 - Strumenti attuativi per la realizzazione di attrezzature pubbliche

La realizzazione delle attrezzature di standard, e cioè delle scuole dell'obbligo, delle attrezzature di interesse comune, del verde attrezzato e dei parcheggi, avviene mediante intervento diretto, ferma restando l'acquisizione delle autorizzazioni prescritte a tutela degli eventuali vincoli esistenti sulle aree interessate.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale la redazione di piani e di programmi per la distribuzione, il dimensionamento e la realizzazione delle attrezzature di standard che fissino le priorità in funzione delle disponibilità finanziarie pubbliche e private.

Tali piani possono riguardare tanto i diversi tipi di attrezzature quanto le singole categorie (piani dell'edilizia scolastica, piani delle attrezzature di interesse comune, piani del verde e degli spazi pubblici attrezzati, piani dei parcheggi).

Art. 42 - Parcheggi

Parcheggi pertinenziali. Nelle aree residenziali comprese nelle zone B da assoggettare a ristrutturazione urbanistica e nelle Zone C, in aggiunta alle superfici di parcheggio rapportate alla popolazione residente secondo il parametro unitario minimo di 2,5 mq/ab, vanno reperiti ulteriori spazi per la sosta al servizio delle residenze nella misura fissata dall'art. 2 della legge 24.3.1989 n. 122 (1 mq per ogni 10 mc di costruzione). Tali superfici possono essere realizzate negli spazi esterni di pertinenza dei fabbricati ovvero ai piani interrati o seminterrati.

Parcheggi di relazione. I parcheggi di relazione fanno parte delle zone destinate alle attrezzature e servizi di interesse generale (zone F e G). Le loro superfici non sono comprese in quelle minime di legge attribuite agli standard urbanistici locali.

Le aree di parcheggio sono pavimentate con elementi drenanti.

Art. 43 - Impianti di distribuzione carburanti

La disciplina urbanistica degli impianti di distribuzione di carburanti deve conformarsi all'art. 16 della L.R. 29.3.2006 n. 6 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema distributivo dei carburanti" e al relativo Regolamento di attuazione n. 1 del 20.1.2012.

CAPO X

PEREQUAZIONE. COMPENSAZIONE. COMPARTI EDIFICATORI

Art. 44 – Perequazione e compensazione

In conformità all'art. 32 della legge regionale 22.12.2004 n. 16 (*Norme sul governo del territorio*) e all'art. 12 del *Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio* n. 5/2011, l'attuazione del P.U.C. si avvale della perequazione come strumento di equilibrio tra attribuzione dei diritti edificatori e obblighi nei confronti del Comune.

La **perequazione urbanistica** è finalizzata all'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. Essa consiste:

- nell'attribuzione di un diritto edificatorio omogeneo a tutte le aree rientranti in un ambito assoggettato a trasformazione urbanistica;
- nell'individuazione di un'area nella quale dovrà concentrarsi l'edificazione e sulla quale verranno trasferiti tutti i diritti edificatori delle aree comprese nell'ambito;
- nel trasferimento gratuito al Comune delle aree destinate all'uso pubblico.

La perequazione si applica ai *comparti di trasformazione* per l'attuazione delle Zone C, D3, G e H.

La **compensazione urbanistica-ambientale** avviene mediante il riconoscimento di crediti compensativi ai soggetti che si impegnano a realizzare interventi di riqualificazione ambientale di seguito specificati anche con la cessione di aree da destinare all'uso pubblico. Essa è finalizzata:

- al miglioramento della qualità urbana, architettonica e ambientale delle aree edificate;
- all'attuazione delle aree di standard mediante i comparti di servizio.

I crediti compensativi sono distinguibili in agevolazioni procedurali, autorizzative e/o fiscali, incrementi volumetrici.

Tutti i diritti edificatori e i crediti compensativi sono commerciabili tra privati e/o tra privati e Pubblica amministrazione.

Art. 45 – Perequazione e tipologie di comparto. Tipologie di compensazione

Le trasformazioni urbanistiche su base perequativa avvengono mediante comparti per i quali è prescritta l'attribuzione, ai proprietari delle aree e/o agli aventi titolo agli interventi, di diritti edificatori nella misura stabilita dal Piano programmatico, a fronte della cessione al Comune e/o ad altri soggetti pubblici delle aree destinate all'uso pubblico.

Sono distinte le seguenti tipologie di comparto:

in Zona C – A prevalente destinazione residenziale di progetto: i proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione del comparto nei modi di legge cedono pro quota al Comune le

superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 30% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dal piani volumetrico (vedi schema progettuale indicativo – Allegato A).

In Zona D3 – *Produttiva di progetto*: i proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione del comparto nei modi di legge cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 25% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dal planivolumetrico.

In Zona G - *Attività direzionali e terziarie*: i proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione dei comparti nei modi di legge, nel rispetto di progetti unitari, cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 30% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dai progetti attuativi.

Per ciascun ambito, nel rispetto di possibili progetti di suolo di iniziativa comunale ovvero concordati tra Comune e proprietari e/o aventi titolo, le aree di cessione per l'uso pubblico derivanti dall'attuazione dei comparti nel rispetto delle superfici minime prescritte, ad eccezione delle fasce stradali, devono essere accorpate in modo da garantire la continuità e l'organicità dell'area destinata all'uso pubblico, evitandone la dispersione in frazioni esigue, mal sagomate e pertanto scarsamente utilizzabili (vedi schema progettuale indicativo – Allegato B).

In Zona H - *Attività ricettive e di servizio al complesso polisportivo*: i proprietari e/o aventi titolo che concorrono alla costituzione dei comparti nei modi di legge, nel rispetto di progetti unitari, cedono pro quota al Comune le superfici da destinare all'uso pubblico nella misura del 30% della superficie territoriale (St) e concentrano le volumetrie sulla superficie fondiaria (Sf) nel rispetto delle sagome definite dai progetti attuativi.

Per ciascun ambito, nel rispetto di possibili progetti di suolo di iniziativa comunale ovvero concordati tra Comune e proprietari e/o aventi titolo, le aree di cessione per l'uso pubblico derivanti dall'attuazione dei comparti nel rispetto delle superfici minime prescritte, ad eccezione delle fasce stradali, devono essere accorpate in modo da garantire la continuità e l'organicità dell'area destinata all'uso pubblico, evitandone la dispersione in frazioni esigue, mal sagomate e pertanto scarsamente utilizzabili.

Comparti di servizio. Sono soggette ad attuazione concordata mediante comparti di servizio le aree con destinazione mista a servizi di standard, per la quota di cessione, e ad attività terziarie e commerciali, per la quota che resta in proprietà. Tali aree sono interamente indicate negli elaborati di piano come “standard”. Le aree di standard comprese in zone o fasce inedificabili sono soggette ad espropriazione; l'edificazione compensativa nei comparti di servizio compresi in zone o fasce

soggette ad autorizzazione è autorizzata preventivamente (vedi schema progettuale indicativo – Allegato C).

In via generale, le aree da cedere per l'attuazione dei comparti sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree da cedere per le urbanizzazioni primarie comprendono le fasce occupate dai tracciati stradali con le reti dei sottoservizi di progetto o da riqualificare, secondo l'andamento vincolante rappresentato nei grafici degli strumenti urbanistici attuativi. Qualora le aree cedute non comprendano fasce stradali, esse devono essere accessibili mediante la viabilità esistente.

Si intendono come **Opere di urbanizzazione primaria**, ai sensi dell'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847: le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili; gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti; i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione; la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana; la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie; la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento; la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici; la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico; gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Si intendono come **Opere di urbanizzazione secondaria**, ai sensi dell'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865: gli asili nido; le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; le delegazioni comunali; gli edifici di culto; i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie ambulatoriali; le aree verdi e gli impianti sportivi di quartiere.

Nell'intero territorio comunale possono essere soggetti a compensazione:

- gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo*, in conformità all'art. 3 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76) così come modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76, degli edifici tradizionali in stato di degrado che abbiano in gran parte conservato i caratteri e gli elementi costruttivi originari;
- gli interventi di *Ristrutturazione edilizia ambientata*, così come definita dal successivo **art. 47**, degli edifici alterati nei caratteri architettonici e negli elementi costruttivi e pertanto non più riconoscibili come edifici tradizionali così come definiti nel precedente art. 6;

- la cessione volontaria al Comune di aree da destinare a servizi pubblici di vicinato (standard) nei citati **comparti di servizio**;
- di riqualificazione paesaggistica mediante schermature verdi, piantumazioni, opere di contenimento e recinzioni mediante le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico, secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC).

Le diverse modalità compensative sono così applicabili:

- per gli interventi di *Restauro e risanamento conservativo* degli edifici tradizionali, di riqualificazione paesaggistica mediante schermature verdi, piantumazioni, opere di contenimento e recinzioni mediante le tecniche dell'ingegneria naturalistica, di adeguamento tecnologico, impiantistico ed energetico secondo i criteri della sostenibilità ambientale nel rispetto del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUEC), il Comune può individuare forme di semplificazione autorizzativa e fiscalità locale di vantaggio compatibilmente con le esigenze di bilancio;
- per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia ambientata*, in presenza di pertinenze scoperte sul fronte opposto a quello principale, il riconoscimento di diritti edificatori in forma di ampliamento non superiore al 30% del volume del fabbricato esistente; la sagoma complessiva di progetto deve escludere gli assetti volumetrici impropri ed informi; conservare l'altezza esistente come definita nel precedente **art. 9**; garantire la continuità delle facciate con la regolarità di disegno. Nei soli casi in cui l'altezza dell'edificio sia inferiore a quella dei due edifici latitanti lungo il medesimo fronte stradale, l'ampliamento volumetrico è ammesso mediante sopraelevazione, purché limitata ad un solo piano. La sopraelevazione, di altezza utile netta non superiore a m 3,00, deve essere inserita nel disegno unitario di facciata secondo le prescrizioni di cui al successivo **art. 47** disciplinante la *Ristrutturazione edilizia ambientata*. Il volume integrativo deve avere destinazioni terziarie, commerciali, di deposito e garage, con esclusione delle residenze. Può avere destinazione residenziale se utilizzato per l'ampliamento di alloggi esistenti senza dar luogo ad autonome unità immobiliari;
- per le aree inedificate costituenti i comparti di servizio: per ciascun comparto, i proprietari e/o aventi titolo cedono al Comune i due terzi della superficie, che viene destinata a standard di cui all'art. 3 del DM n. 1444/68 con le relative urbanizzazioni primarie; sul rimanente terzo, la cui localizzazione nell'ambito del comparto viene concordata tra il Comune e i proprietari e/o aventi titolo, questi ultimi realizzano volumi a destinazione terziaria e commerciale. Gli indici, i rapporti e le altezze sono prescritti dal Piano programmatico (CAPO XIV) sia per la quota pubblica che per quella privata.

CAPO XI

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Art. 46 - Norma generale

Gli interventi sull'edilizia esistente sono distinti e disciplinati dall'art. 3 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76) così come modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76.

Art. 47 - Interventi di ristrutturazione edilizia ambientata

Gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici compresi nella Zona A/B1 non tradizionali come definiti al precedente art.6, ovvero quelli tradizionali che, per successivi rimaneggiamenti, hanno perso gli originari caratteri architettonici e ambientali, devono garantire l'ambientazione nel contesto storico. Pertanto:

- le facciate devono rispettare i ritmi, le partizioni e le distanze tra i vani di apertura dell'edilizia tradizionale;
- devono essere ripristinati i portali originariamente sormontati da arco poi sostituiti con travi o piattabande;
- le ringhiere devono essere realizzate con quadrelli verticali in ferro verniciato di colore scuro;
- gli infissi esterni, arretrati di almeno cm 10 rispetto al filo della facciata, devono essere realizzati in legno o in profilato plastico o metallico dipinti nei colori opachi tradizionali;
- gli intonaci devono essere lisci;
- le cornici dei vani di apertura devono essere realizzate con semplice ringrosso di intonaco di larghezza non superiore a cm 25;
- le riquadrature della facciata, lungo le estremità verticali e orizzontale superiore, e la cornice del/i portale/i di ingresso devono essere realizzate con semplice ringrosso di intonaco di larghezza non superiore a cm 40;
- i colori delle facciate devono essere tenui ed armonizzati con quelli delle facciate circostanti,
- nel caso di tetti a falde, queste ultime devono essere realizzate in coppi diritti e rovesci; le gronde devono essere in rame con pluviali esterne lungo i bordi di facciata.

Lungo gli assi viari non sono ammessi:

- i balconi continui e/o sporgenti dal filo delle facciate oltre cm 80;
- gli sporti dei cornicioni oltre 1/20 dell'altezza della facciata misurata alla linea di gronda;

- gli elementi decorativi diversi dalla semplice cornice dei vani esterni e dalla riquadratura della facciata, da realizzarsi come sopra specificato;
- i marcapiano evidenziati con colore diverso da quello delle specchiature di facciata;
- le zoccolature in marmo o altri materiali oltre l'altezza di m 0,60.

Art. 48 – Sottotetti

Il recupero abitativo dei sottotetti avviene in conformità alla Legge regionale 28.11.2000 n. 15 (“Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”) modificata dalla L.R. Campania 6.5.2013 n. 5.

I locali sottotetto possono essere destinati agli usi turistico-ricettivi del tipo *bed & breakfast* a condizione che rispettino i requisiti di cui alla legge regionale Campania n. 5 del 10.5.2001 e ss.mm.ii..

CAPO XII

FASCE DI RISPETTO

Art. 49 - Fasce di rispetto

A. Fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto a rete

1. **Delle strade.** Per le strade esterne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 285 del 30.4.1992 "Nuovo Codice della Strada", valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, definite dagli artt. 26 e 27 (artt. 16 e 17 del Codice della Strada) del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Per le strade interne al centro abitato e nelle aree specificamente destinate dal presente piano all'insediamento prevalentemente residenziale e ai servizi connessi, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D. Lgs. n. 285 del 30.4.1992 "Nuovo Codice della Strada", valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, misurata da ciascuno dei cigli della strada, definite dall'art. 28 (art. 18 del Codice della Strada) del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Nelle aree comprese nelle fasce in oggetto o marginali a strade locali, nelle quali siano presenti vegetazioni spontanee o sistemazioni a verde, sono ammissibili esclusivamente, oltre alle trasformazioni previste dalle disposizioni generali della zona E, gli interventi atti a garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e proprietari.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere assoggettate ad esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze. Nelle fasce di rispetto, comprese quelle lungo l'autostrada sia per il tratto urbano che extraurbano, possono essere realizzati piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali e parcheggi alberati.

Nelle fasce di rispetto delle strade sono consentiti:

- le recinzioni in conformità alle norme del Codice della Strada;
- gli impianti di distribuzione carburanti secondo quanto stabilito dalle vigenti norme statali e regionali;
- le cabine elettriche, gli impianti e i volumi tecnici limitatamente all'interrato;
- le opere impiantistiche di altezza non superiore a m 1,50;

- le rampe di accesso e le sistemazioni delle aree private a verde o a parcheggio alberato, in ogni caso eseguite con materiali che non impermeabilizzino i suoli.

Fuori dal territorio urbanizzato, nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi depositi e/o esposizioni di merci, anche se a cielo aperto.

All'interno del centro abitato e delle zone edificabili o trasformabili le pertinenze stradali vanno piantumate con alberature di alto fusto. In particolare:

- vanno conservate le caratteristiche dei viali alberati esistenti;
- vanno progettate e realizzate le alberature lungo le strade esistenti senza alberature;
- lungo le strade di progetto va prevista l'alberatura con piante di alto fusto su ambo i lati.

Per le fasce di rispetto delle strade valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) - i tracciati delle infrastrutture comprese nelle fasce di rispetto e indicati nelle tavole di piano possono essere modificati senza che ciò comporti varianti al P.U.C.;
- b) - all'esterno del centro abitato è obbligatorio l'impianto di barriere vegetali o di fasce verdi polifunzionali al fine di eliminare o ridurre, nei limiti fissati dalle specifiche norme legislative e regolamentari, ogni forma di inquinamento, in particolar modo verso le parti del tessuto urbano distanti meno di 150 metri. I sesti d'impianto possono variare a seconda delle funzioni e delle specie introdotte. Le barriere vegetali antirumore e antipolveri devono essere costituite da specie arboree di 1a, 2a e 3a grandezza e da idonee specie arbustive tenendo opportunamente conto della morfologia del terreno e della tipologia costruttiva dell'infrastruttura (in piano, su terrapieno o pensile);
- c) - gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto possono essere assoggettati a ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale e ad ampliamento, laddove assentibile, sul lato opposto rispetto all'infrastruttura, nel rispetto delle norme di zona.

Nelle fasce di rispetto comprese nella zona agricola E sono ammessi altresì, fatte salve le limitazioni relative agli edifici o manufatti di particolare interesse documentario di cui alla L.R. Campania N. 26/02:

- gli interventi di demolizione con ricostruzione interamente al di fuori delle fasce stesse. In tal caso la ricostruzione avviene a parità di superficie utile e di volume preesistenti, nel rispetto della vigente specifica legislazione regionale, ed è subordinata alla progettazione della riqualificazione ambientale della fascia di rispetto;
- per gli edifici rurali, purché direttamente utilizzati per la conduzione del fondo opportunamente documentata e sempre che i proprietari o aventi titolo siano provvisti dei requisiti fissati dall'art. 1.8 dell'Allegato alla L.R. n. 14/82, è consentito un aumento di volume massimo pari al 10% per

l'adeguamento igienico e tecnologico. Detto ampliamento può essere concesso una sola volta e deve essere realizzato dal lato opposto rispetto alla strada.

Nelle fasce di rispetto delle infrastrutture e dei corpi idrici è ammessa la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali, in conformità al D.M. LL.PP. 30.11.1999 e inottemperanza all'obbligo stabilito dalla legge 1.8.2003 N. 214.

B. Fasce di rispetto ecologiche

2. ***Dei cimiteri.*** Le aree circostanti il cimitero, per la profondità di m 100 (di m 50 per i cimiteri di animali) - che deve essere autorizzata con il protocollo prescritto dall'Autorità sanitaria in deroga al T.U.L.S. (art. 338 modificato dall'art. 28 della legge n. 166/2002) – a partire dalla recinzione, sono soggette alle prescrizioni fissate dall'art. 1.7, 7^a alinea, dell'Allegato alla L.R. 20.3.1982 n. 14 e sono inedificabili. La fascia di rispetto come precedentemente definita viene traslata, per la medesima profondità, a partire dalla recinzione degli eventuali ampliamenti.

E' ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U.L.S. 27.7.1934 n. 1265 e dalla legge 17.10.1957 n. 983. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia sono ammessi gli interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia con esclusione dell'incremento della superficie abitabile.

Sono ammessi: i parcheggi pubblici alberati al servizio del cimitero; la coltivazione ordinaria dei fondi; i giardini.

3. ***Delle discariche e degli impianti di depurazione delle acque.*** La fascia di rispetto inedificabile è profonda 100 metri dal perimetro dell'impianto. In tale fascia sono ammesse unicamente le piantumazioni e le sistemazioni a verde nonché i parcheggi di servizio agli impianti.

4. ***Degli acquedotti e dei pozzi di captazione delle acque.*** Ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 258, una fascia di 20 metri dalle opere di presa dev'essere adibita esclusivamente alle opere stesse e alle costruzioni di servizio. La fascia deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.

Le fasce latitanti le condotte idriche, per una profondità di 5 metri per lato, sono assoggettate al regime stabilito dal D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii.

Le fasce circostanti i pozzi di captazione sparsi in esercizio sono soggette, per la profondità di 200 metri, al regime stabilito dal citato D.P.R. N. 238/88 e ss.mm.ii.

5. *Dei canali e dei fossi.* In dette fasce si applicano la legislazione statale e regionale vigente in materia nonché le norme della pianificazione sovraordinata generale e di settore.

6. *Degli elettrodotti e degli impianti per radiotelecomunicazioni.* Per gli elettrodotti si applicano le norme di cui al D.M. 16.1.1991, al D.P.C.M. 23.4.1992 e alla L.R. Campania N. 13/01.

Per gli impianti di radiotelecomunicazione si applica la L.R. Campania N. 14/2001 modificata con la Deliberazione della G.R. Campania n. 26 del 30.5.2003.

7. *Degli impianti di trasporto gas.* L'edificabilità dei terreni circostanti le cabine degli impianti di trasporto gas e compresi nel raggio di 25 m dalle stesse è subordinata al parere vincolante dell'Ente gestore.

C. Fasce e aree di interesse paesaggistico-ambientale

8. Ai sensi dell'art. 142, comma 1, del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. sono soggetti a vincolo di tutela:

c) i corsi d'acqua demaniali e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs n. 227/2001.

Art. 50 - Siti contaminati

Negli eventuali "siti potenzialmente contaminati" vanno eseguite le indagini preliminari di cui al documento "Linee guida per l'esecuzione delle indagini preliminari ai sensi dell'art. 242 del D. lgs. 152/2006 e ss.mm.ii." approvato con DGR Campania n. 796 del 9.6.2014.

Le attività interessate dalla Direttiva Interministeriale del 16.4.2014 devono essere conformi alla vigente normativa.

PARTE TERZA. PIANO PROGRAMMATICO

CAPO XIII. APPLICAZIONE E FINALITA' DEL PIANO PROGRAMMATICO

Art. 51 - Disposizioni del Piano programmatico

Ai sensi dell'art. 3 lett. b) della legge regionale N. 16/2004 le disposizioni programmatiche del PUC definiscono gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Il contenuto delle disposizioni programmatiche è specificato nel precedente art. 3, comma 3, del CAPO I delle presenti Norme.

Ai sensi dell'art. 9, comma 7, del Regolamento regionale per il Governo del Territorio N. 5/2011 il Piano programmatico del PUC contiene gli atti di programmazione degli interventi di cui all'art. 25 della legge regionale N. 16/2004.

Art. 52 - Durata della validità delle prescrizioni del Piano programmatico

Le prescrizioni del Piano Programmatico restano in vigore per cinque anni dall'entrata in vigore del PUC, decorsi i quali le stesse possono essere riformate, aggiornate o adeguate nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale.

Esso indica:

- f) le destinazioni d'uso;
- g) gli indici fondiari e territoriali;
- h) i parametri edilizi e urbanistici;
- i) gli standard urbanistici;
- j) le attrezzature e i servizi.

CAPO XIV. DESTINAZIONI, INDICI E RAPPORTI

Art. 53 - Destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

a. Residenza (Gf1). Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.

b. Settore secondario (Gf2).

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- (Gf2.1) Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

- (Gf2.2) Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

- (Gf2.3) Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

c. Settore terziario (Gf3). Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

esercizi commerciali:

- (Gf3.1) Esercizi commerciali di vicinato, aventi $SLP \leq$ mq 250.

- (Gf3.2) Medie strutture di vendita, aventi SLP tra mq 251 e mq 2.500.

- (Gf3.3) Grandi strutture di vendita, aventi $SLP >$ mq 2.500.

Sono fatte selve le altre speciali tipologie commerciali riconosciute e disciplinate dalla normativa regionale di settore.

- (Gf3.4) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili nelle quali la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

- (Gf3.5) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

- (Gf3.6) Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

- (Gf3.7) Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione”.

d. Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (Gf4). È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

e. Commercio al dettaglio (Gf5): l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché della vigente legislazione regionale.

f. Altre attività terziarie (Gf6) Palestre, centri benessere e SPA

g. Agricoltura (Gf7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf7.1) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

- (Gf7.2) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla vigente legislazione regionale, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:

- ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;

- somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;

- eventi di degustazione di prodotti aziendali;

- attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

h. Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf8.1) Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato: assistenza e asili nido, scuole obbligo, attrezzature religiose e sociali, parcheggi a raso e/o interrati.

- (Gf8.2) Servizi di interesse generale: scuole superiori, uffici delle pubbliche amministrazioni, edifici dei corpi di polizia, servizi sanitari, servizi giudiziari, parcheggi pluripiano, centri sportivi.

- (Gf8.3) Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, edilizia sociale.

Art. 54 - Destinazioni principali, connesse, escluse

Gli atti del PUC individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta

prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale; ad esempio:

- l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale;
- l'ufficio connesso ad un'attività commerciale;
- l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande ad esclusivo servizio di un insediamento sportivo;
- le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola.

La destinazione connessa, pertanto, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo a meno che:

- a) occupi una porzione eccedente il 20% della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio nel quale è insediata assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del PUC e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Zona A. Nucleo storico permanente; Zona A/B1. Nucleo storico alterato

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. E' ammesso il cambio di destinazione, mediante interventi diretti di tipo conservativo, per i seguenti usi:

- servizi alle famiglie e alle imprese;
- studi professionali;
- credito e assicurazione;
- attività commerciali;
- sedi di enti, associazioni, fondazioni;

- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali e del tempo libero;
- attività artigianali non rumorose e non inquinanti (al solo piano terra) o commerciali nel rispetto dello Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo del Commercio adottato dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legge della Regione Campania n. 1/2000.

Gli interventi sugli edifici, anche ai fini del cambio di destinazione, escludono gli incrementi volumetrici, fatta eccezione per soli i volumi tecnici, quali ascensori e locali caldaia, sempre che gli stessi siano realizzati sul fronte opposto a quello principale.

Con riferimento al precedente **art. 53** sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1., Gf8.2, Gf8.3.

E' ammesso, mediante intervento diretto, il cambio di destinazione d'uso da residenziale a Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1, Gf8.2, Gf8.3 nel limite del 40% della destinazione residenziale.

Zona B2 – Residenziale satura; B3 - Residenziale satura con tipologie a blocco, in linea o a schiera

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio. Destinazioni d'uso: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

Il cambio di destinazione, nell'ambito di quelle che precedono, avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare. Esclusivamente a tali fini è ammesso l'incremento volumetrico massimo del 20% da realizzarsi sul fronte opposto a quello sulla strada principale.

Con riferimento al precedente **art. 53** sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.4, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1. Gf8.2, Gf8.3.

E' ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

Zona B4 - Residenziale di completamento

Destinazioni d'uso: residenze esistenti, commercio, artigianato di produzione (non inquinante e non rumoroso) e di servizio; servizi alle famiglie e alle imprese, centri diagnostici e assistenziali

pubblici e privati, centri di riabilitazione e per attività parasanitarie, case - albergo per anziani, studi professionali, credito e assicurazioni, tempo libero, ristorazione e bar, sale per spettacolo, autorimesse.

I centri diagnostici e assistenziali non possono essere compresi nell'edificio unitamente alle abitazioni.

Il cambio di destinazione, nell'ambito di quelle che precedono, avviene tramite l'intervento di ristrutturazione edilizia, mediante la quale vengono realizzati, in conformità alla vigente normativa di settore, i locali specifici, gli impianti e le dotazioni di sicurezza prescritti in relazione alle attività da localizzare. Esclusivamente a tali fini è ammesso l'incremento volumetrico massimo del 20% da realizzarsi sul fronte opposto a quello sulla strada principale.

Con riferimento al precedente **art. 53** sono ammesse le seguenti destinazioni:

Gf1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.4, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7.1 (per gli orti urbani), Gf8.1, Gf8.2, Gf8.3.

E' ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

E' prevista l'edificabilità dei lotti liberi nel rispetto degli indici, rapporti, altezze e distanze specificati nel successivo **art. 55**.

In conformità all'art. 65, comma 3, del *Piano Territoriale di Coordinamento* di Napoli adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016, a ciascun alloggio è annessa una quota volumetrica destinata a negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali nel rispetto dei parametri specificati nel successivo **art. 55**.

La capacità insediativa di saturazione per le sole residenze, derivante dall'edificazione dei residui lotti liberi, di superficie complessiva mq 29.900, è di mc 29.900. Considerando il volume unitario $v \times p$ dell'alloggio di mc 337, la capacità residenziale della Zona è di n. 89 alloggi.

Zona B5 - Residenziale di edilizia pubblica

La destinazione residenziale è integrata dalle destinazioni ad attività terziarie e di servizio elencate nel precedente § sulle Zone B2, B3 e B4.

I cambi di destinazione sono disciplinati come per la precedente Zona B1, purché compatibili col titolo di godimento proprio di ciascuna unità immobiliare derivante dalla natura del finanziamento originario e dalle modalità di realizzazione nell'ambito dell'edilizia economia e popolare.

Alle stesse condizioni di cui al precedente comma, è ammessa la destinazione a garage e cantinole al piano terra.

Zona C - Residenziale di progetto

Nella **Zona C** sono ammessi programmi costruttivi di iniziativa privata, di iniziativa pubblica e di edilizia sociale. In conformità all'art. 65, comma 3, del *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016, a ciascun alloggio è annessa una quota volumetrica destinata a negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali nel rispetto dei parametri specificati nel successivo **art. 55**.

La St comprende, oltre alla superficie fondiaria (Sf):

- la superficie da destinare a verde, spazi pubblici attrezzati e parcheggi ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16;
- la superficie per strade e piazze (vedi schema progettuale indicativo – Allegato A).

La capacità insediativa, su una superficie territoriale complessiva di mq 48.300, è di mc 33.810. Considerando il volume unitario $v \times p$ dell'alloggio di mc 345, la capacità residenziale della Zona è di n. 98 alloggi.

Ulteriori destinazioni delle Zone a prevalente destinazione residenziale

Sono comunque ammesse nelle Zone a prevalente destinazione residenziale A, A/B1, B2, B3, B4, B5, C, le seguenti altre destinazioni:

- attrezzature di standard ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444;
- servizi sociali di proprietà e gestione pubblica e privata;
- locali per il culto e associazioni religiose;
- servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali;
- credito e assicurazione;
- attività commerciali, bar, ristoranti – nel rispetto dello Strumento di Intervento per l'Apparato

Distributivo -, ritrovi;

- attività artigianali – al solo piano terra – escluse quelle non compatibili con la residenza per l'emissione di fumi, inquinanti, rumori e odori;
- garage individuali e/o depositi al piano terra;
- sedi di enti, partiti politici, sindacati, associazioni, fondazioni;
- centri di formazione e ricerca;
- attività culturali, centri di documentazione e biblioteche.

Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerato ASI.

Le destinazioni d'uso sono prescritte dalle Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli adottato con d.P.C.M. del 14.10.1968, e successive varianti, nonché il "Regolamento consortile per l'insediamento ed il monitoraggio degli insediamenti produttivi

negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli" approvato con DPGR n.132 del 26.7.2013 e n. 100 del 9.7.2014.

Zona D2 – Mista residenziale e produttiva esistente.

Sono ammesse le destinazioni esistenti purché non inquinanti ovvero dotate degli impianti di trattamento e smaltimento dei reflui e degli scarti di lavorazione secondo le vigenti normative generali e locali. Sono anche ammesse, previo cambio di destinazione d'uso e/o nelle aree di completamento, gli usi compatibili con la piccola industria e l'artigianato non inquinante, del commercio e dei servizi alle imprese, della ricettività a rotazione d'uso. Non è ammessa l'edificazione di nuove residenze.

E' ammesso, mediante ristrutturazione edilizia, il cambio di destinazione degli edifici dismessi per attività terziarie, commerciali, ricettive, di ristorazione e del tempo libero quali sale per lo spettacolo e convegni, ludoteche, centri di documentazione, alle condizioni stabilite dal precedente comma.

Zona D3 - Produttiva di progetto.

E' destinata agli usi compatibili con la piccola industria e l'artigianato non inquinanti, al commercio, alle produzioni e ai servizi tecnologicamente avanzati.

L'attuazione avviene per comparti di superficie minima stabilita dal successivo **art. 55**; i proprietari o aventi titolo cedono al Comune il 25% della superficie per le destinazioni pubbliche con esclusione delle strade. Tali estensioni unitarie minime devono essere continue.

Per il comparto residuo, ultimo in ordine di attuazione, che abbia una superficie inferiore a quella minima, la quota di aree da cedere al Comune è del 15%. E' pari al 15% la quota di cessione per l'attuazione del comparto coincidente con un eventuale Ambito unico di area inferiore a mq 5.000.

Zona E - Agricola

E' destinata:

- a) al verde naturale distinto in boschi, prati e pascoli;
- b) alle coltivazioni., che hanno luogo negli spazi

- dei "fondi rustici", cioè l'insieme, anche discontinuo, dei terreni ricadenti nelle zone agricole di cui alla precedente lett. a), costituenti una stessa azienda agricola o un'unica unità produttiva e interrelati da nesso funzionale tecnico-economico sulla base di piani aziendali predisposti ed approvati;

- delle “aziende agricole”, cioè i complessi di beni organizzati dagli operatori o imprenditori agricoli per l’esercizio delle attività sui fondi rustici;
- degli “annessi rustici”, cioè i complessi di strutture edilizie, anche a carattere associativo, organicamente preordinati alle attività produttive dell’azienda agricola; tra gli annessi rustici sono compresi gli edifici, le costruzioni o i manufatti per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e le industrie forestali, purché riconducibili, per titolarità, proprietà o fruibilità, all’operatore agricolo e a servizio dell’azienda agricola;
- degli “allevamenti zootecnici”, cioè i complessi di edifici e di strutture, correlati da nesso funzionale e produttivo, ricadenti sul fondo rustico e costituenti con esso l’azienda agricola, nella titolarità o disponibilità dell’operatore agricolo.

Le zone agricole sono altresì destinate:

- a) all’esercizio delle attività di coltivazione dei fondi rustici, di silvicoltura, di allevamento del bestiame e di altre attività agricole, comprese l’agriturismo e il *bed and breakfast*;
- b) alla realizzazione di interventi o di opere edilizie caratterizzati da un accertato rapporto di funzionalità e di interazione con l’azienda agricola e ascrivibili per titolarità agli operatori agricoli.

Lo svolgimento di attività agrituristiche e di *bed and breakfast* normate come al precedente art. **36** negli edifici esistenti non costituisce variazione della destinazione agricola dei fondi e degli edifici interessati, purché le attività stesse comportino l’integrazione del reddito dell’attività agricola.

Nella Zona E sono ammessi i parchi agricoli nelle diverse modalità istituzionali, anche con usi in affitto temporaneo delle aree di proprietà comunali, per le produzioni tipiche e/o sperimentali e la vendita diretta da parte dei produttori a mezzo di centri di raccolta consortili o individuali aggregati.

Zona En – Parco dell’Alveo Camaldoli e del Vallone Croccone

Le fasce profonde 150 metri da ciascuna delle due sponde dell’Alveo Camaldoli e del Vallone Croccone sono soggette al vincolo di cui all’art. 142, lett. c), del D.Lgs n. 42/2004 e ss.m.ii. All’interno di dette fasce le aree individuate negli elaborati grafici come Zona Ef sono finalizzate alla pubblica fruizione per le attività compatibili col carattere dei luoghi. Sono consentite le attività agricole. E’ vietata l’edificazione salvo il montaggio di piccoli volumi smontabili da destinare agli usi specificati nel precedente **art. 34**.

Zona F1 - Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale

Comprende le attrezzature e i servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale. E’ distinta nelle seguenti sottozone: **F1.1 – Uffici comunali – e F1.2 - Polizia**

municipale; F1.3 – Biblioteca comunale; F1.4.1 – Liceo plurispecialistico; F1.4.2 – Istituto professionale; F1.4.3 – Istituto alberghiero; F1.5 - Stazione Carabinieri; F1.6 – Campi sportivi; F1.7 – Guardia medica; F1.8 – Autostazione; F1.9 – Cimiteri; F1.10 – Parco pubblico.

Nelle Zone F1:

- quando non diversamente previsto da progetti già approvati all'atto di adozione del PUC, l'area da adibire a parcheggio è pari almeno al 20% della St; la residua superficie scoperta deve essere sistemata a verde;
- nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, è consentito l'ampliamento volumetrico necessario ai fini dell'adeguamento funzionale, tecnologico e impiantistico alle normative vigenti.

Zona F2 – Impianti tecnologici esistenti

Comprende gli impianti pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale. E' distinta nelle Sottozone: **F2.1 – Torre piezometrica; F2.2 – Isola ecologica.**

Zona F3 – Attrezzature e servizi generali di progetto

E' distinta nelle **Sottozone: F3.1 – Complesso polisportivo; F3.2 – Ampliamento della Villa comunale.**

La **Sottozona F3.1** è destinata ad un complesso integrato per impianti sportivi con relativi servizi attuabile dal Comune, da un consorzio di comuni, da altri soggetti pubblici ovvero da privati. In tale ultimo caso un'apposita convenzione col Comune può stabilire criteri e modalità per la tariffazione al fine di massimizzare la fruizione degli impianti e incentivare la diffusione delle attività sportive.

Gli impianti, oltre ai campi all'aperto per le diverse discipline, comprendono i volumi per gradinate e spalti per gli spettatori, palestre, palazzetto dello sport, piscine coperte, spogliatoi e bar/ristoranti.

La **Sottozona F3.2** è destinata all'ampliamento della Villa comunale e può essere attuata direttamente dal Comune o mediante finanza di progetto.

Zona G – Attività direzionali e terziarie

La zona è destinata a:

- uffici pubblici e privati; studi professionali; laboratori e attività di ricerca; sviluppo delle imprese e formazione; sportelli bancari e assicurativi; commercio per il solo piano terra; bar e ristoranti; residenze. Per ciascun comparto il volume $v \times p$ a destinazione residenziale non può superare il 30% di quello totale.
- viabilità, spazi a verde e ai parcheggi (vedi schema progettuale indicativo – Allegato B).

- La capacità insediativa residenziale, su una superficie territoriale complessiva di mq 72.640, applicando Itr come indicato nel successivo art. 56, è di mc 21.356. Considerando il volume unitario v x p dell'alloggio di mc 345, la capacità residenziale della Zona è di n. 62 alloggi.

Zona H – Attività ricettive e di servizio al complesso polisportivo

La zona é destinata a: complessi ricettivi a rotazione d'uso come definiti dalla vigente legislazione e dalle normative statali e regionali del settore - con esclusione dei villaggi-albergo e dei campeggi -; residence per gli atleti, gli sportivi e gli istruttori/allenatori; servizi di ristoro e ai locali commerciali per la vendita, oltre che di generi di prima necessità, di abbigliamento e attrezzi sportivi;

- viabilità, spazi a verde e ai parcheggi.

I complessi ricettivi possono comprendere all'eventuale piano interrato, al piano terra e al primo piano, oltre alla hall e alla ricezione e ai locali di servizio quali depositi, lavanderie e stiratorie, sale convegni, negozi, sportelli bancari e, al solo piano interrato, eventuali garage in aggiunta ai parcheggi di seguito prescritti.

Art. 55 – Indici, Rapporti, Altezze e Distanze

Gli indici, i rapporti e le altezze di seguito riportati si intendono massimi. Le distanze si intendono minime.

Zona A – Nucleo storico permanente

E' vietata l'alterazione delle sagome volumetriche e dei rapporti tra spazi coperti e scoperti. Nella Zona si applica l'art. 7, punto 1, prima alinea, del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Zona A/B1 – Nucleo storico alterato

E' vietata l'alterazione dei tracciati stradali, la realizzazione di sporti e/o rientranze tali da modificare le sezioni viarie, a meno dei marciapiedi, che devono avere una pavimentazione unitaria. E' vietata l'alterazione delle sagome volumetriche e dei rapporti tra spazi coperti e scoperti. Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia ambientata come descritti al precedente **art. 47** di edifici recenti costituenti detrattori ambientali, nel rispetto della sagoma di inviluppo limitata dalle facciate su strade e spazi pubblici, è ammessa la risagomatura al solo scopo di dare uguale ingombro a ciascun piano del fabbricato sia in pianta che in alzato.

Zona B2 – Residenziale satura

Gli interventi ammessi sui singoli edifici avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente **art. 19** è ammesso l'incremento volumetrico medio, per l'ambito assoggettato all'intervento, del 25%. Tale incremento non può avere destinazione residenziale ed è pertanto esclusivamente riservato a depositi, garage, locali commerciali e per attività terziarie.

E' ammessa l'edificabilità dei lotti liberi di superficie minima mq 1800 con gli indici, i rapporti, le altezze e le distanze stabiliti per la Zona B4 dal presente **art. 55**.

Zona B3 - Residenziale satura con tipologie a blocco, in linea o a schiera

Gli interventi ammessi sui singoli edifici avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato.

Zona B4 – Residenziale di completamento

Gli interventi ammessi sui singoli edifici esistenti avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzato. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente **art. 21** è ammesso l'incremento volumetrico medio, per l'ambito assoggettato all'intervento, del 25%. Tale incremento non può avere destinazione residenziale ed è pertanto esclusivamente riservato a depositi, garage, locali commerciali e per attività terziarie.

Per l'edilizia di completamento, in conformità all'art. 65, comma 3, delle Norme di attuazione del *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016, si assume che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente 35 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 112 mc vuoto per pieno), maggiorati di una quota di 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per destinazioni non specificamente residenziali strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali). Conseguentemente, essendo la famiglia media costituita da 2,62 componenti, l'alloggio edificabile ha una superficie utile lorda di $mq\ 40 \times 2,62 = 105$, dei quali mq 91,70 ($35 \times 2,62$) a destinazione precipuamente residenziale e mq 13 ($5 \times 2,62$) per le citate destinazioni connesse. Il volume complessivo unitario di mc 345 è pertanto composto dal volume residenziale di $mq\ 91,70 \times 3,20 = mc\ 293$ e da quello complementare di $mq\ 13 \times 4,00 = mc\ 52$.

Per l'edificazione dei lotti liberi e delle superfici non asservite sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$$If = V/Sf\ mc/mq\ 1;$$

$$Ifr = Vr/Sf = mc/mq\ 0,85$$

$$Ifnr = Vnr/Sf = mc/mq\ 0,15$$

$R_{cf} = m_q/m_q \ 0,40$;

H: come da art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

$D_c = D_s = H/2$ con un minimo di m 5,00;

$D_f = H$ con un minimo di m 10,00;

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

La saturazione volumetrica dei lotti che alla data di approvazione del PUC non raggiungano il valore degli indici, rapporti, altezze e distanze sopra specificati avviene mediante l'edificazione del volume ottenuto come differenza tra quello computato mediante l'applicazione degli Indici prescritti e quello esistente nel rispetto delle altezze e delle distanze indicati.

Zona B5 - Residenziale di edilizia pubblica

Gli interventi ammessi sui singoli edifici avvengono a parità di volume conservando la sagoma sia in pianta che in alzata.

Zona C – Residenziale di progetto

In conformità all'art. 65, comma 3, delle Norme di attuazione del *Piano Territoriale di Coordinamento* adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29.1.2016 e n. 75 del 29.4.2016, si assume che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente 35 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 112 mc vuoto per pieno), maggiorati di una quota di 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per destinazioni non specificamente residenziali strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali). Conseguentemente, essendo la famiglia media costituita da 2,62 componenti, l'alloggio edificabile ha una superficie utile lorda di $m_q \ 40 \times 2,62 = 105$, dei quali $m_q \ 91,70 \ (35 \times 2,62)$ a destinazione precipuamente residenziale e $m_q \ 13 \ (5 \times 2,62)$ per le citate destinazioni connesse. Il volume complessivo unitario di mc 345 è pertanto composto dal volume residenziale di $m_q \ 91,70 \times 3,20 = mc \ 293$ e da quello complementare di $m_q \ 13 \times 4,00 = mc \ 52$.

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze (vedi schema progettuale indicativo – Allegato A):

$I_t = V/St = mc/m_q \ 0,65$;

$I_{tr} = V_r/St = mc/m_q \ 0,55$

$I_{tnr} = V_{nr}/St = mc/m_q \ 0,10$

$I_f = V/S_f \ mc/m_q \ 1$;

$I_{fr} = V_r/S_f = mc/m_q \ 0,85$

$I_{fnr} = V_{nr}/S_f = mc/m_q \ 0,15$

$R_{cf} = m_q/m_q \ 0,40$;

H: m 10 purchè entro i limiti di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

$D_c = D_s = H/2$ con un minimo di m 5,00;

$D_f = H$ con un minimo di m 10,00.

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Ai fini dell'equilibrio del ricarico della falda acquifera è prescritto l'*Indice di Permeabilità* del suolo non inferiore a $m_q/m_q \ 0,5$ della superficie fondiaria del singolo lotto. Per l'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Nell'ambito di ciascun comparto, gli oneri per l'eventuale demolizione di volumi in disuso o ruderi presenti nell'area di cessione sono fissati dalla convenzione e possono cedere, in rapporto agli specifici casi, a carico del proprietario o avente titolo, del Comune o in parti rispettive da stabilire.

Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerato ASI

Si applicano le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli adottato con d.P.C.M. del 14.10.1968, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 294 del 19.11.1968, e successive varianti, nonché il "Regolamento consortile per l'insediamento ed il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli" approvato con DPGR n.132 del 26.7.2013 e n. 100 del 9.7.2014.

Zona D2 – Mista residenziale e produttiva esistente

Per l'edificazione di completamento sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$R_{cf} = m_q/m_q \ 0,50$; H = mt 12; $D_c = H/2$; $D_s = H$.

Il lotto minimo è di $m_q \ 500$.

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Indice di piantumazione: N. 10/1000 m_q .

Ai fini dell'equilibrio del ricarico della falda acquifera è prescritto l'*Indice di Permeabilità* del suolo non inferiore a $m_q/m_q \ 0,5$ della superficie fondiaria del singolo lotto. Per l'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

All'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 20% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

Zona D3 – Produttiva di progetto

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$R_{cf} = m^2/m^2$ 0,50; $H = m$ 12; $D_c = H/2$; $D_s = H$.

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Superficie minima del comparto: m^2 5.000; quota di cessione: 20% St.

Indice di piantumazione: N. 10/1000 m^2 .

Ai fini dell'equilibrio del ricarica della falda acquifera è prescritto l'*Indice di Permeabilità* del suolo non inferiore a m^2/m^2 0,5 della superficie fondiaria del singolo lotto. Per l'applicazione di tale Indice possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

All'interno di ciascun lotto è obbligatoria la dotazione di aree per manovra e parcheggi nella misura del 20% della Sf. La superficie scoperta interna ai singoli lotti non adibita a parcheggio deve essere sistemata a verde con siepi ed essenze di medio e/o alto fusto secondo previsioni comprese nel progetto redatto per l'autorizzazione dei lavori di costruzione dei singoli impianti.

Zona E – Agricola

Nella Zona E si applicano, in funzione degli usi dettagliati nella carta dell'uso agricolo del suolo, gli indici di fabbricabilità fondiaria fissati dall'art. 1.8 Titolo II dell'Allegato alla L.R. n. 14/82.

Sono prescritte le seguenti altezze e distanze:

$H = m$ 8; $D_c = m$ 5; $D_f = H$ con un minimo di m 10; $D_c = H/2$ con un minimo di m 5,00; $D_f = H$ con un minimo di m 10,00; D_s : per le strade esterne ai centri abitati di cui al D.L.vo n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", come da articoli 26 e 27 del D.P.R. n. 495/92; per la altre strade: m 5.

Per gli impianti produttivi: $R_{cf} = m^2/m^2$ 0,05; $D_c = m$ 20.

E' ammessa la costruzione in aderenza.

Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli, la superficie pavimentata per la realizzazione di strade di accesso, piazzole, marciapiedi, aie e altre sistemazioni esterne non deve superare il 10% del lotto (0,10 Sf).

Zone En - Parco dell'Alveo Camaldoli e del Vallone Croccone

I volumi smontabili con le destinazioni specificate nel precedente **art. 34** hanno una superficie coperta massima di m^2 9 e un'altezza massima di m 2,80.

Zona F1 – Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale

I complessi edilizi e impiantistici delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico compresi nella Zona F1 possono essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. Mediante la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia i complessi edilizi e impiantistici possono essere adeguati alle normative specifiche vigenti e/o sopravvenute anche con l'eventuale conseguente incremento volumetrico.

Zona F2 – Impianti tecnologici esistenti

Per gli interventi di adeguamento tecnologico e/o potenziamento i volumi e le altezze sono quelli previsti negli specifici progetti da attuarsi nelle forme di cui al precedente **art. 30**.

Zona F3 - Attrezzature e servizi generali di progetto

Per la **Sottozona F3.1**, destinata ad un complesso integrato per impianti sportivi con relativi servizi: per gli impianti comunali o comunque pubblici, si applicano i limiti volumetrici, di altezza e di distanza derivanti dalle normative dimensionali, costruttive, di sicurezza e impiantistiche specifiche in funzione degli impianti e della loro capienza. Per gli impianti privati si applicano le normative costruttive, impiantistiche e di sicurezza.

Per la **Sottozona F3.2**, destinata all'ampliamento della Villa comunale, il progetto prevede campetti da gioco, alberature, sistemazioni a verde con siepi e aiuole, panchine e arredi, vialetti e piazzole con pavimentazioni drenanti. In armonia con dette sistemazioni è prevista la collocazione di un volume per bar e servizi igienici per un massimo di m³ 100, di altezza massima m 3,50.

Zona G – Attività direzionali e terziarie

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze (vedi schema progettuale indicativo – Allegato B):

$I_t = mc/mq$ 1,00; $I_f = mc/mq$ 1,428; $R_{cf} = mq/mq$ 0,30; $H_{max} = mt$ 12; D_f tra pareti finestrate = H ; $D_s = H$; $D_c = H$ del fabbricato più alto.

$I_{tr} = I_t \times 0,30 = mc/mq$ 0,30; $I_{fr} = I_f \times 0,30 = mc/mq$ 0,428.

Zona H – Attività ricettive e di servizio al complesso polisportivo

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$I_t = mc/mq$ 1,00; $I_f = mc/mq$ 1,43; $R_{cf} = mq/mq$ 0,30; $H_{max} = mt$ 12; D_f tra pareti finestrate = H ; $D_s = H$; $D_c = H$ del fabbricato più alto.

Superfici minime dei comparti

Con riferimento all'**art. 45** delle Norme del Piano strutturale sono prescritte, per le Zone di trasformazione da attuarsi mediante perequazione, le seguenti superfici territoriali minime per i comparti misurano le seguenti aree:

nella Zona C: mq 2.000 (vedi schema progettuale indicativo – Allegato A);

nelle Zone D3, G (vedi schema progettuale indicativo – Allegato B) e H: mq **5.000**.

La superficie minima del **comparto di servizio** è di mq 2.000; alla formazione del comparto minimo possono concorrere superfici di minore estensione non contigue, purché prospicienti sulla strada.

Successivamente all'attuazione di tutti comparti costituenti i singoli ambiti nel rispetto della superficie minima di comparto, le superfici residue inferiori a quella minima costituiscono ciascuna un comparto unico. Parimenti costituiscono un comparto unico gli ambiti di superficie inferiore a quella del comparto minimo prescritto.

Le aree di standard comprese in zone o fasce inedificabili sono soggette ad espropriazione; l'edificazione compensativa nei comparti di servizio compresi in zone o fasce soggette ad autorizzazione è autorizzata preventivamente.

Permeabilità dei suoli

Tutte le superfici fondiari delle Zone omogenee di trasformazione C, D, F, G e H, nel rispetto dei Rapporti di copertura prescritti, devono comprendere una quota permeabile non inferiore al 50% (Indice di permeabilità = mq/mq 0,5). Nel calcolo di tale percentuale possono essere computate le superfici delle coperture se per queste è previsto il recapito delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo.

Ad eccezione delle Zone E e Ep, per le quali è prescritta la specifica quota del 10%, la superficie fondiaria pavimentata per la realizzazione di strade di accesso, piazzole, marciapiedi, aie e altre sistemazioni esterne non deve superare il 5% del lotto (0,05 Sf).

CAPO XV. STANDARD URBANISTICI

Art. 56 - Dotazioni obbligatorie

Le destinazioni specifiche a scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde e spazi pubblici attrezzati e parcheggi, obbligatorie ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, sono distinte nell'ambito delle superfici individuate nei grafici di piano in relazione a programmi dell'Amministrazione comunale e/o in base ai finanziamenti disponibili nel rispetto delle quantità specificate nella relazione illustrativa del PUC. La dotazione di piano viene conseguita mediante l'attuazione dei **comparti di servizio** (vedi schema progettuale indicativo – Allegato C). Il Comune può procedere all'espropriazione dei due terzi delle aree comprese nei *comparti di servizio* rimasti inattuati dopo dieci anni dall'approvazione del PUC. Il rimanente terzo riceverà la specifica destinazione nel successivo piano programmatico.

Le aree di standard comprese in zone o fasce inedificabili sono soggette ad espropriazione; l'edificazione compensativa nei comparti di servizio compresi in zone o fasce soggette ad autorizzazione è autorizzata preventivamente.

Nelle Zone C, D3, G e H le aree da destinare alle opere di urbanizzazione devono essere direttamente accessibili. Le opere di urbanizzazione secondaria destinate a standard, nel caso di comparti adiacenti, devono insistere su aree contigue a cavallo del confine tra i comparti in modo da conformare un unico comprensorio.

In via generale, tutti gli spazi pubblici devono essere accessibili e attrezzati in funzione delle esigenze dei bambini, degli anziani e dei disabili.

Art. 57 - Indici e rapporti

L'ampliamento delle aree esistenti destinate a scuole dell'obbligo, ove possibile, è finalizzato al rispetto del limite di densità calcolato come rapporto tra il volume esistente e la superficie asservita in conformità al D.M. 18.12.1975, secondo la tabella contenente l'"Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi".

Per le attrezzature e servizi di standard comportanti la realizzazione di volumi **su aree interamente soggette ad espropriazione** sono prescritti i seguenti parametri:

Attrezzature di interesse comune: $I_f = mc/mq$ 1; $R_{cf} = mq/mq$ 0,20; $H_{max} = mt$ 8.

Spazi verdi per lo sport e il tempo libero: $I_f = mc/mq$ 0,5; $R_{cf} = mq/mq$ 0,20; $H_{max} = mt$ 6.

Per i comparti di servizio di cui al precedente **art. 45** sono prescritti i seguenti parametri (vedi schema progettuale indicativo – Allegato C):

alla quota di cessione per destinazioni pubbliche di standard, pari ai due terzi dell'area del comparto, si applicano i parametri sopra indicati per le aree interamente soggette ad espropriazione. Il volume a destinazione terziaria e commerciale, da realizzarsi esclusivamente sulla quota che resta in proprietà, **pari ad un terzo dell'area del comparto**, risulta dall'applicazione **all'intera area del comparto** dei seguenti parametri: $I_f = mc/mq \ 0,8$; $R_{cf} = mq/mq \ 0,25$; $H_{max} = mt \ 10$.

PARTE QUARTA. NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 58 - Legittimità delle autorizzazioni. Permessi di costruire in sanatoria.

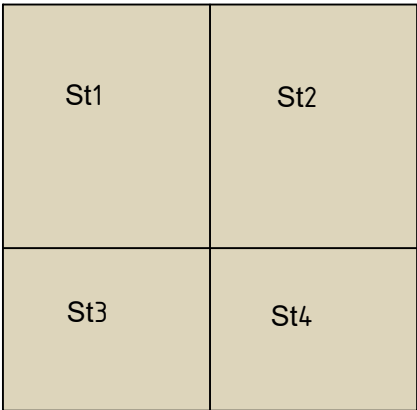
Le autorizzazioni, le comunicazioni e le segnalazioni degli interventi prescritti o ammessi dalle presenti Norme sugli edifici e sui manufatti esistenti nelle diverse Zone omogenee sono ammesse per i soli edifici e/o manufatti legittimamente realizzati, sanati in conformità agli artt. 36, 37 e 38 del dPR N. 380/2001 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) modificato e integrato dall'art. 10 del D.L. 16.7.2020 n. 76, ovvero condonati in conformità alle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03.

Art. 59 - Autorizzazioni rilasciate alla data di adozione del P.U.C.

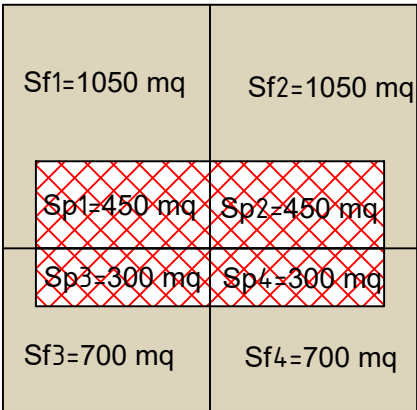
Possono essere realizzati i progetti che, alla data di adozione del presente P.U.C., abbiano ottenuto l'autorizzazione nei modi di legge, sempre che sia avvenuto l'inizio dei lavori.

Allegato A1

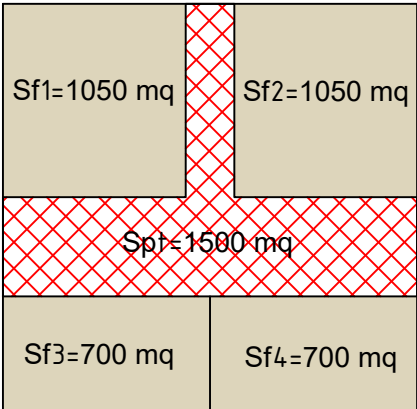
Comparto edificatorio tipo in zona C					
Num lotto	St = Sup totale (mq)	Sp = Sup da cedere per attrezzature collettive 30% di St (mq)	Sf = Sup fondiaria (mq)	Sup. coperta max 25% di Sf (mq)	Volume edificabile (mc)
1	1500	450	1050	262,5	1050
2	1500	450	1050	262,5	1050
3	1000	300	700	175	700
4	1000	300	700	175	700
tot	5000	1500	3500	875	3500



Suddivisione proprietaria di origine



Suddivisione proprietaria di origine con aree da cedere per attrezzature collettive



Suddivisione proprietaria di progetto

Allegato A2

Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

$$I_t = V/St = mc/mq \ 0,65;$$

$$I_{tr} = V_r/St = mc/mq \ 0,55$$

$$I_{tnr} = V_{nr}/St = mc/mq \ 0,10$$

$$I_f = V/S_f mc/mq \ 1;$$

$$I_{fr} = V_r/S_f = mc/mq \ 0,85$$

$$I_{fnr} = V_{nr}/S_f = mc/mq \ 0,15$$

$$R_{cf} = m_q/m_q \ 0,40;$$

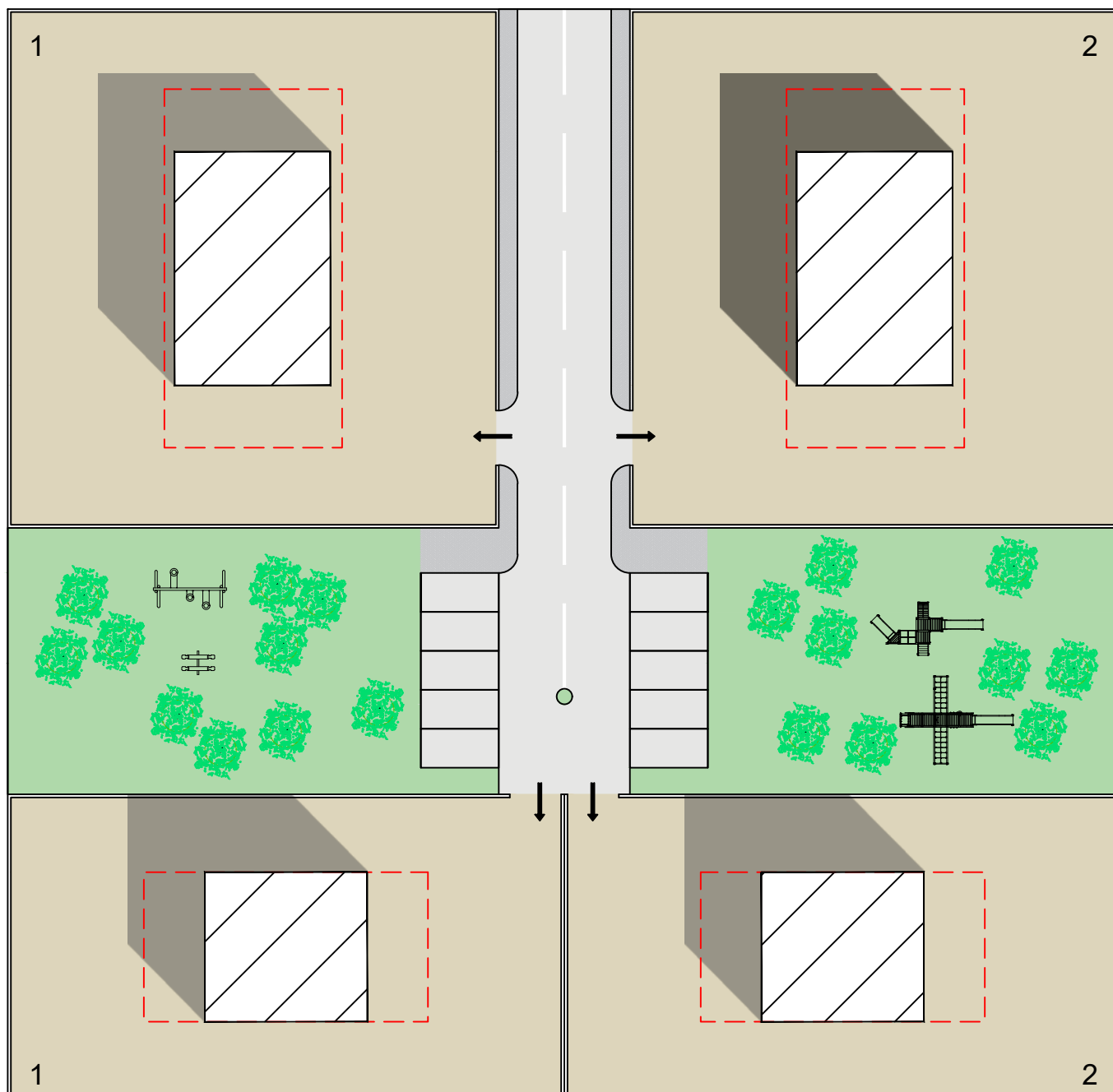
H: m 10 purchè entro i limiti di cui all'art. 8 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;

D_c = D_s = H/2 con un minimo di m 5,00;

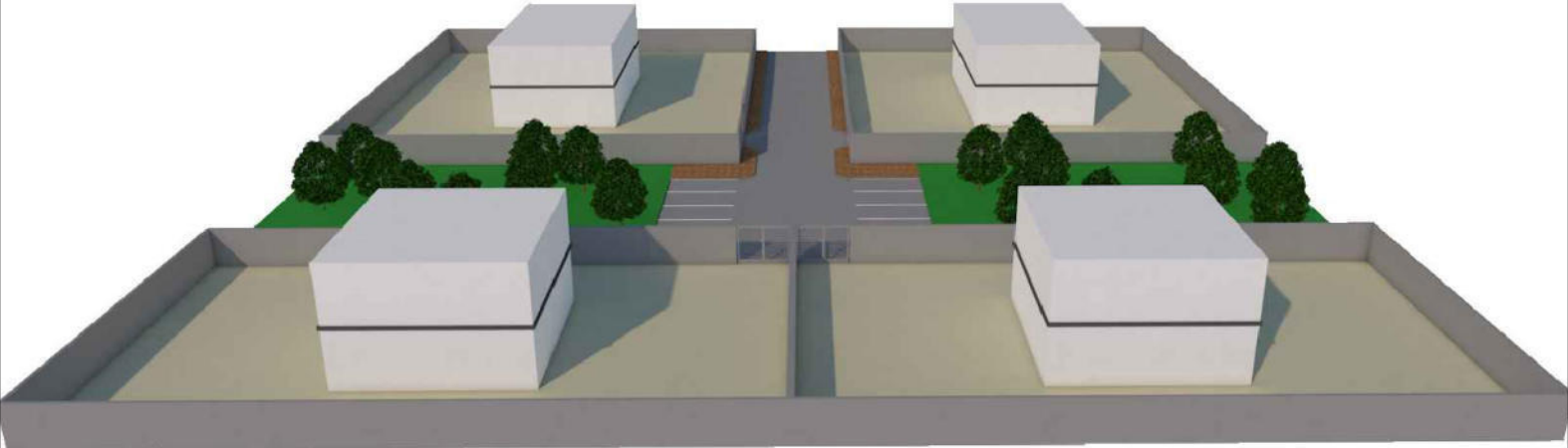
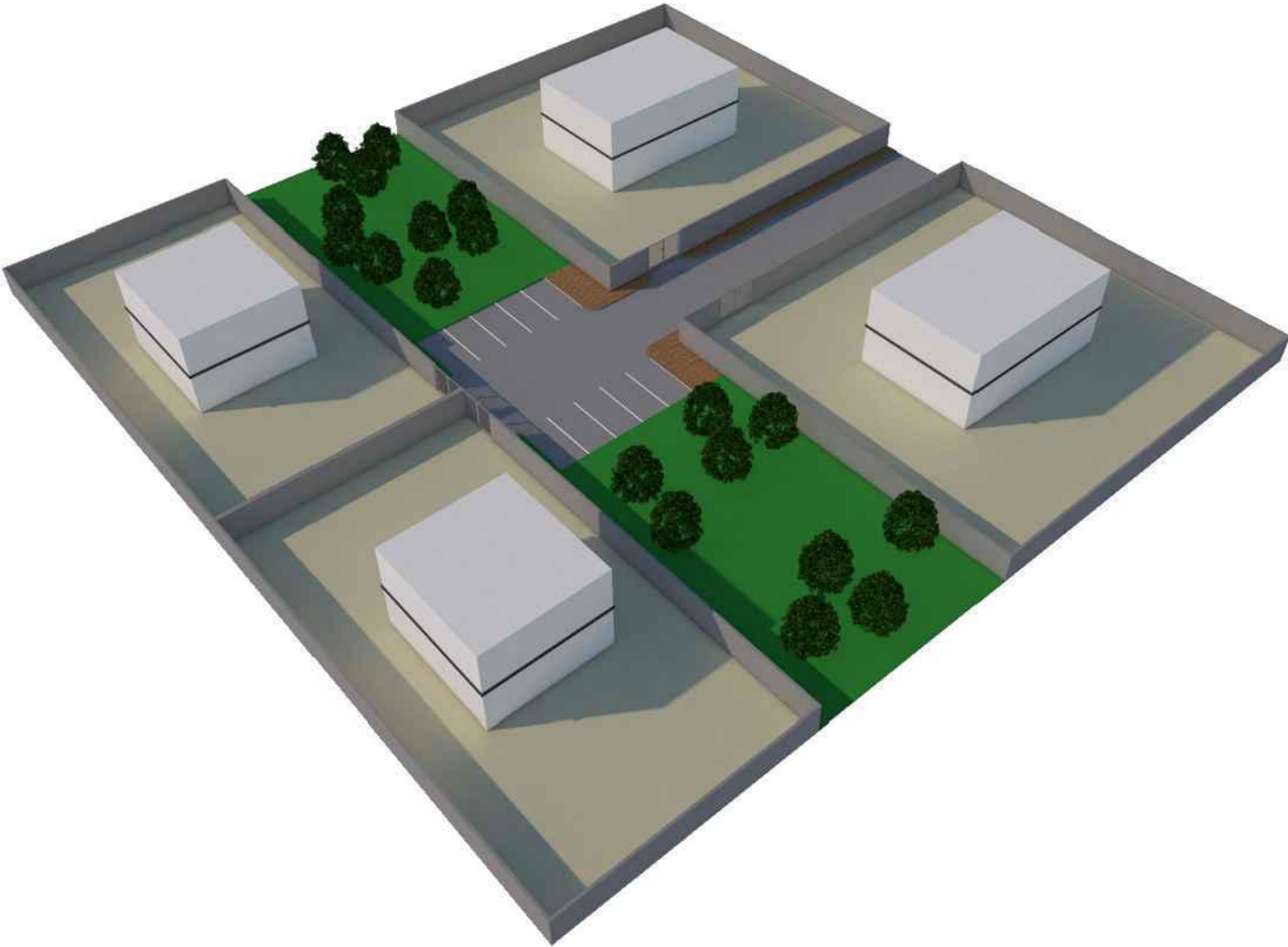
D_f = H con un minimo di m 10,00.

E' ammessa l'edificazione in aderenza sul confine.

Ai fini dell'equilibrio del ricarico della falda acquifera è prescritto l'*Indice di Permeabilità* del suolo non inferiore a $m_q/m_q \ 0,5$ della superficie fondiaria del singolo lotto.



Ipotesi progetto



Allegato B1

Comparto in zona G						
Lotto	Sup totale (mq)	Sp = Sup da cedere per attrezzature collettive 30% di Sup tot (mq)	Sf = Sup fondiaria (mq)	Sup. coperta max 30% di Sf (mq)	Volume edificabile Residenziale (mc) 0,30 x Sup tot	Volume edificabile Terziario/Commerciale (mc) 0,30 x Sup tot
G	5000	900	2100	630	900	2100
tot					3000	

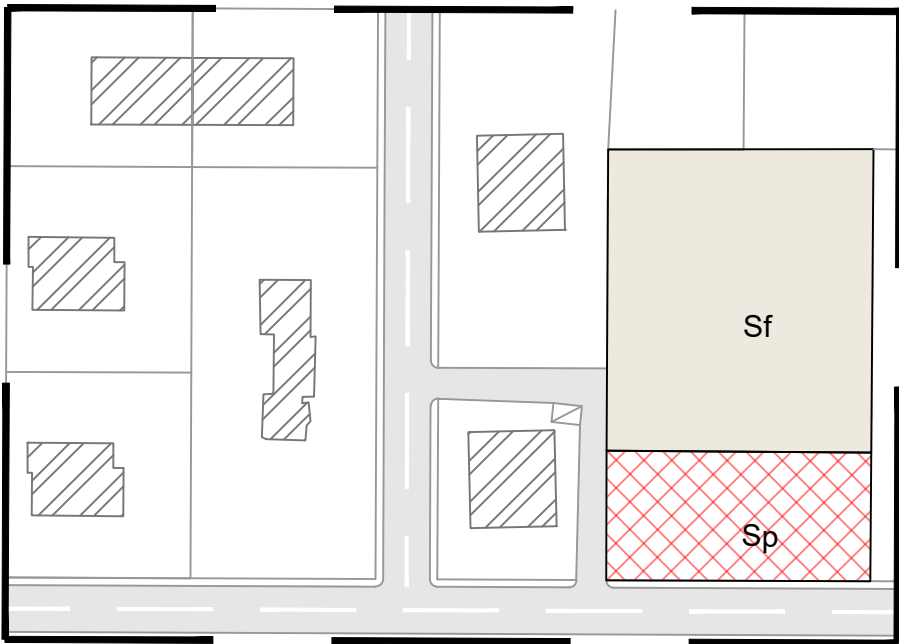
Sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

It = mc/mq 1,00; If = mc/mq 1,43; Rcf = mq/mq 0,30; H max = mt 12; Df tra pareti finestrate = H;
Ds = H; Dc = H del fabbricato più alto.

Itr = It x 0,30 = mc/mq 0,30; Ifr = If x 0,30 = mc/mq 0,42

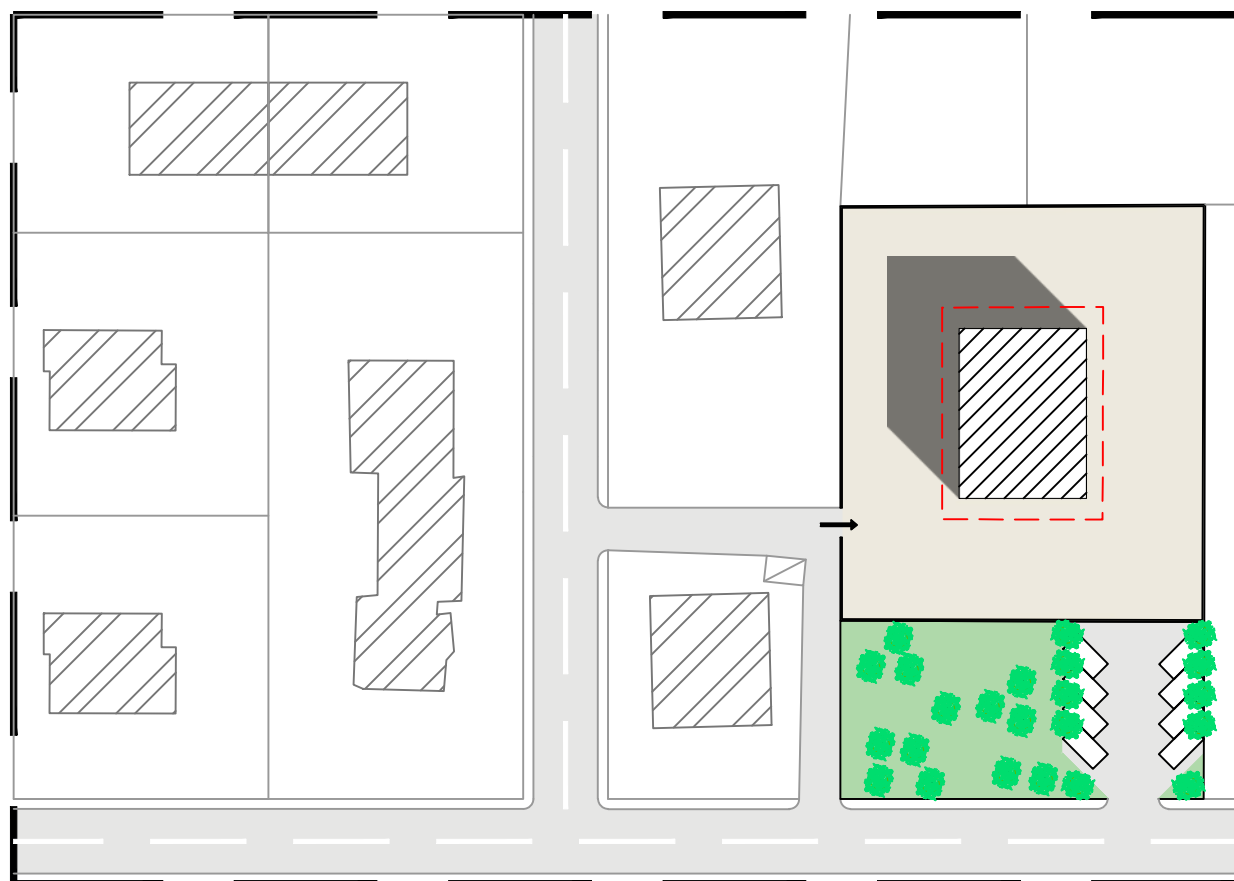


Suddivisione proprietaria di origine

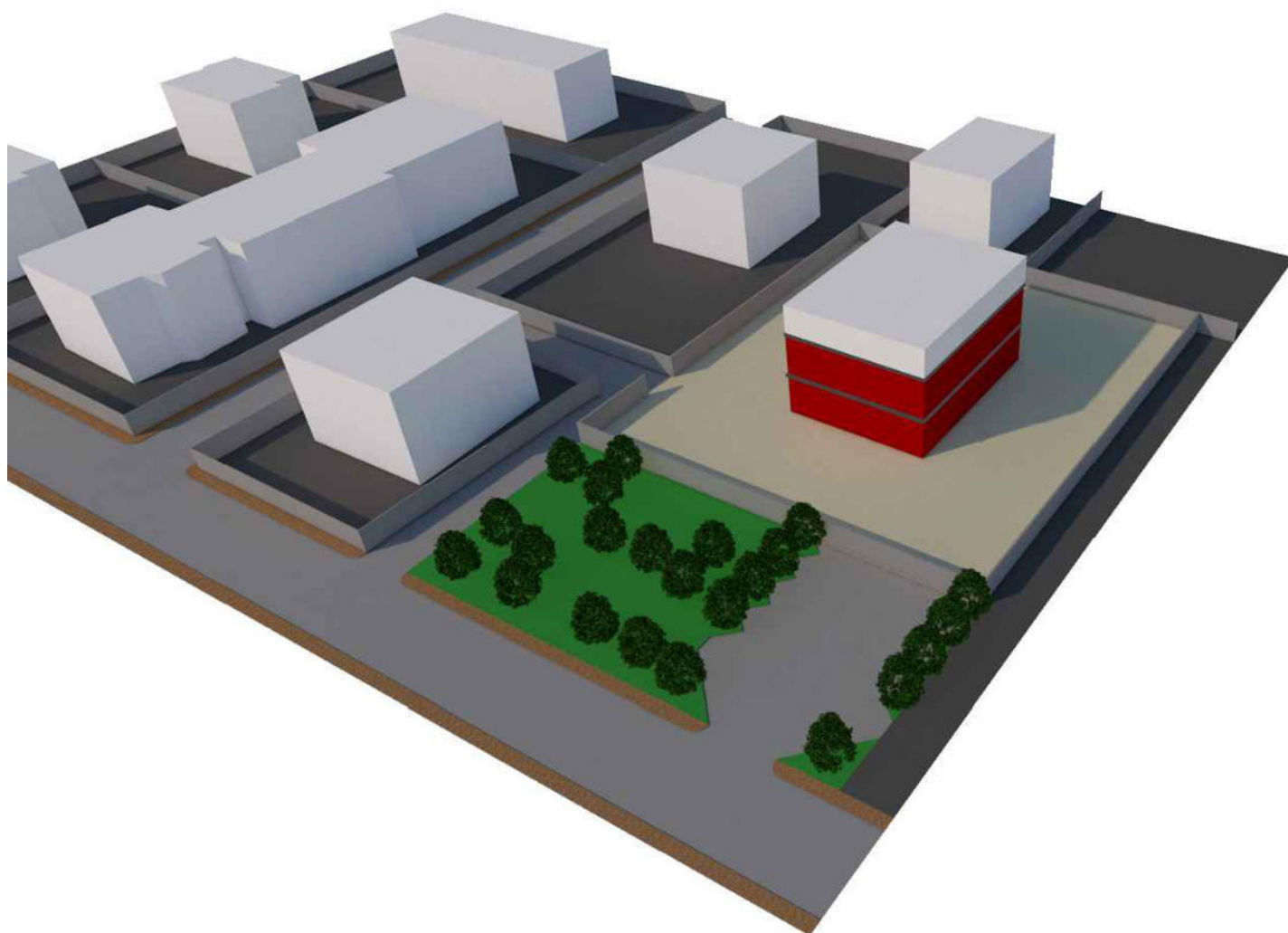


Suddivisione proprietaria di origine con aree da cedere per attrezzature collettive

Allegato B2



Ipotesi progetto con area destinata a verde attrezzato e/o parcheggi



Allegato C1

Attrezzature collettive					
Lotto	Sup totale (mq)	Sp = Sup da cedere per attrezzature collettive (mq)	Sf = Sup fondiaria (mq)	Sup. coperta max 25% della Sup totale (mq)	Volume edificabile (mc) 0,8 mc/mq della Sup totale
S	2000	1333,33	666,66	500	1600

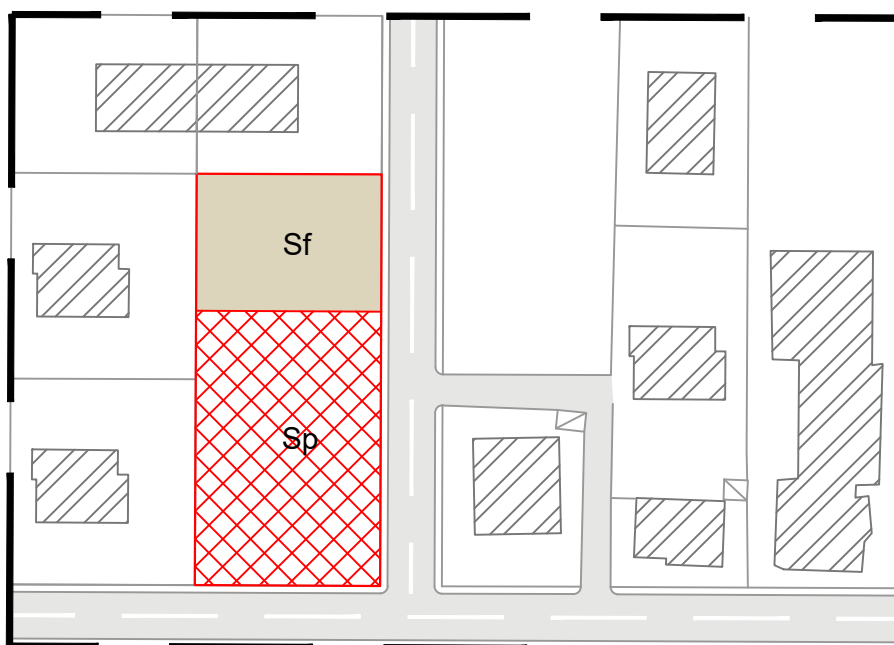
Per i comparti di servizio, alla quota di cessione per destinazioni pubbliche di standard, pari ai due terzi dell'area del comparto, sono prescritti i seguenti indici, rapporti, altezze e distanze:

Spazi verdi per lo sport e il tempo libero: If = mc/mq 0,5; Rcf = mq/mq 0,20; H max = mt 6 .

Il volume a destinazione terziaria e commerciale, da realizzarsi esclusivamente sulla quota che resta in proprietà, **pari ad un terzo dell'area del comparto**, risulta dall'applicazione **all'intera area del comparto** dei seguenti parametri: If = mc/mq 0,8; Rcf = mq/mq 0,25; H max = mt 10.



Suddivisione proprietaria di origine

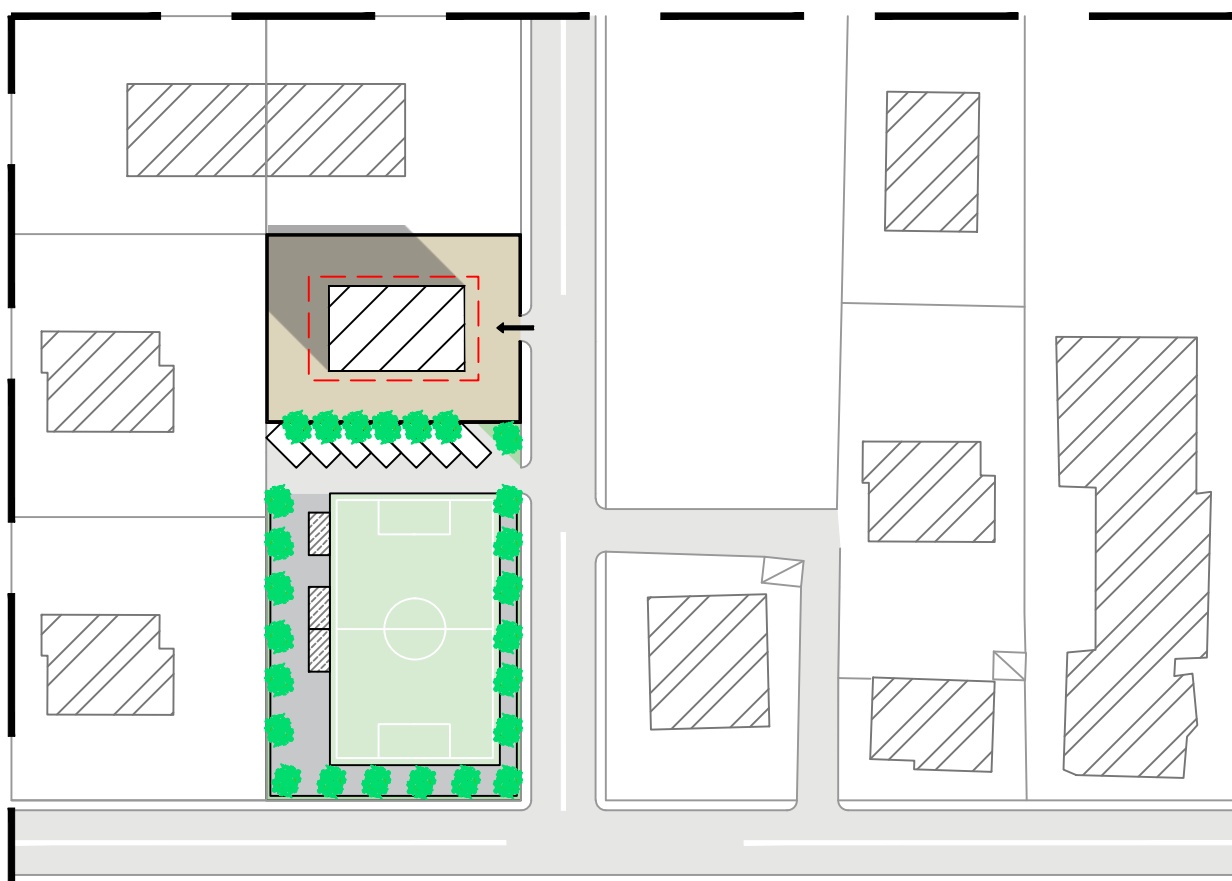


Suddivisione proprietaria di origine con aree da cedere per attrezzature collettive

Allegato C2



Ipotesi progetto con area destinata a verde attrezzato e/o parcheggi



Ipotesi progetto con area destinata a impianto sportivo e/o parcheggi

Allegato C3

