



COMUNE DI AFRAGOLA  
Città Metropolitana di Napoli

# PUC 2023

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

(Lr 16/2004 - Regolamento 5/2011)

**Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25 luglio 2024**



### **N.01 - Norme tecniche d'attuazione**

*SINDACO*

Prof. Antonio Pannone

*DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA*

Ing. Valerio Esposito

*RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO*

Arch. Agnese Castaldo

*PROGETTISTI*

GNOSIS progetti soc. coop.  
ROGER & C. soc. coop. a r.l.

luglio 2024



## SOMMARIO

---

SOMMARIO .....	2
PARTE I - GENERALITÀ.....	6
TITOLO I - GENERALITÀ .....	7
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc) .....	7
Art. 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale .....	8
Art. 3 - Abusivismo edilizio .....	9
Art. 4 - Prevalenza delle norme di tutela .....	10
Art. 5 - Valutazione ambientale strategica (Vas).....	10
Art. 6 - Monitoraggio.....	11
Art. 7 - Trasparenza e partecipazione .....	11
CAPITOLO II - DEFINIZIONI .....	13
Art. 8 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici .....	13
Art. 9 - Elementi edilizi e urbanistici di riferimento .....	13
Art. 10 - Parametri edilizi e urbanistici.....	13
Art. 11 - Riepilogo dei principali parametri edilizi ed urbanistici .....	14
Art. 12 - Rapporti e indici edilizi e urbanistici.....	14
Art. 13 - Riepilogo dei principali rapporti e indici edilizi ed urbanistici.....	15
PARTE II - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI .....	16
TITOLO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	17
CAPITOLO I - DEFINIZIONI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI.....	17
Art. 14 - Trasformazione urbanistica ed edilizia.....	17
Art. 15 - Attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche.....	17
Art. 16 - Perequazione urbanistica .....	18
CAPITOLO II - PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO .....	20
Art. 17 - Principi.....	20
Art. 18 - Categorie di intervento .....	20
TITOLO II -PRESENTAZIONE E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI .....	21
CAPITOLO I - TITOLARITÀ DELLA RICHIESTA E PROGETTISTI .....	21
Art. 19 - Titolarità della richiesta e progettisti .....	21
Art. 20 - Progettisti .....	23
CAPITOLO II - INTERVENTI NON SUBORDINATI E SUBORDINATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI.....	24

Art. 21 - Interventi non subordinati e subordinati a provvedimenti autorizzativi.....	24
Art. 22 - Altre procedure di adempimenti edilizi.....	24
Art. 23 - Requisiti generali delle opere edilizie.....	24
Art. 24 - Disposizioni per la qualità urbana.....	24
Art. 25 - Disciplina delle dotazioni private - Parcheggi.....	25
Art. 26 - Disciplina delle dotazioni private - Mitigazioni.....	26
Art. 27 - Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo .....	26
Art. 28 - Discipline settoriali relative all'edilizia .....	26
Art. 29 - Disciplina della esecuzione dei lavori .....	26
Art. 30 - Vigilanza e sistema di controllo.....	27
Art. 31 - Applicazione del principio di invarianza idraulica alle trasformazioni urbanistico-edilizie 27	
Art. 31bis - Cavità sotterranee .....	29
TITOLO III - STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	30
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE.....	30
Art. 32 - Disposizioni strutturali e programmatiche.....	30
Art. 33 - Disposizioni strutturali.....	30
Art. 34 - Disposizioni programmatiche.....	31
CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO .....	32
Art. 35 - Zone territoriali omogenee .....	32
CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC.....	34
Art. 36 - Zto A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale.....	34
Art. 37 - Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A.....	37
Art. 38 - Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche .....	38
Art. 39 - Zto B - Urbanizzazione recente .....	38
Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi .....	40
Art. 41 - Zto B2 - Completamento da residui di Piano .....	45
Art. 42 - Zto B3 - Complessi di edilizia pubblica esistenti.....	47
Art. 43 - Zto C - Edilizia residenziale sociale .....	48
Art. 44 - Zto D - Produttiva .....	50
Art. 45 - Zto D1 - Esistente .....	53
Art. 46 - Zto D2 - Completamento.....	53
Art. 47 - Zto D3 - Progetto .....	54
Art. 48 - Zto E - Zona agricola .....	55
Art. 49 - Zto E - Recupero delle preesistenze .....	56

Art. 50 - Zto E - Nuova edificazione .....	56
Art. 51 - Zto E - Ricoveri.....	58
Art. 52 - Zto E - Divieti .....	58
Art. 53 - Zto E - Titolarità e responsabilità dell'intervento.....	59
Art. 54 - Zto E - Accorpamento dei suoli .....	60
Art. 55 - Zto E - Norme costruttive e di inserimento ambientale.....	61
Art. 56 - Zto E - Edifici esistenti .....	64
Art. 57 - Zto E - Agriturismo.....	65
Art. 58 - Zto E - Impianti serricoli.....	66
Art. 58bis - Zto E - Impianti agrivoltaici .....	66
Art. 59 - Zto E1 - Agricola ordinaria .....	67
Art. 60 - Zto E2 - Parco rurale produttivo.....	68
Art. 61 - Zto F - Attrezzature di interesse generale sovracomunale .....	69
Art. 62 - Zto F1 - Stazione ferroviaria dell'Alta Velocità .....	69
Art. 63 - Zto F2 - Impianti per il ciclo dei rifiuti.....	70
Art. 64 - Zto F3 - Attrezzature di interesse generale sovracomunale .....	71
Art. 65 - Zto F3.1 - Pua località Cantariello .....	73
Art. 66 - Zto F3.2 - Pua località Cinquevie .....	73
Art. 66bis - Zto F3.3 – Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.....	74
Art. 67 - Zto G - Dotazioni territoriali .....	75
Art. 68 - Zto Pt - Parco naturalistico-tecnologico e dei servizi (art. 56 del Ptc e art. 39 della Variante al Prg 2010).....	81
CAPITOLO IV - VIABILITÀ.....	85
Art. 69 - Viabilità esistente .....	85
Art. 70 - Viabilità di progetto .....	86
Art. 71 - Piste ciclabili .....	86
CAPITOLO V - SISTEMA DELLE PROTEZIONI.....	89
Art. 72 - Vincolo paesaggistico.....	89
Art. 73 - Vincolo ambientale .....	89
Art. 74 - Fasce di rispetto di canali e fossi .....	90
Art. 75 - Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti.....	91
Art. 76 - Vincolo di tutela delle cose di interesse storico, artistico e archeologico .....	92
Art. 77 - Aree percorse dal fuoco.....	93
Art. 78 - Usi civici .....	94
Art. 79 - Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968.....	94

Art. 80 - Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992.....	94
Art. 81 - Fasce di rispetto delle ferrovie e dei relativi impianti.....	97
Art. 82 - Zona di rispetto cimiteriale .....	99
Art. 83 - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui.....	100
Art. 84 - Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti .....	101
Art. 85 - Distanze dagli elettrodotti.....	101
Art. 86 - Metanodotto.....	102
Art. 87 - Servitù militari.....	103
PARTE III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	104
TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	105
CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI.....	105
Art. 88 - Norme finali .....	105
ACRONIMI UTILIZZATI.....	107

# PARTE I - GENERALITÀ

---

## TITOLO I - GENERALITÀ

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc)

1. Le presenti *Norme tecniche di attuazione* (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del *Piano urbanistico comunale* (Puc) in conformità alla Lr 16/2004 e s.m.i. e alle relative disposizioni di attuazione.
2. Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Nta, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale.
3. Il Puc si compone di norme grafiche e testuali ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione generale;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Elaborati grafici di analisi
  - Elaborati grafici di progetto – Disposizioni strutturali e operative
  - Elaborati grafici di verifica.
4. In riferimento alle porzioni di territorio comunale ricomprese nelle previsioni grafiche del Piano operativo, gli elaborati denominati "F.01 - Zonizzazione (intero territorio)" (1:6.500) e "F.02 - Zonizzazione (quadranti)" (1:2.000) costituiscono il quadro di riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
5. In caso di incongruenza o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite a diverse scale di rappresentazione, riferite a medesimi tematismi, prevalgono, ai fini applicativi, le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
6. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.
7. Possono essere esercitati i poteri di deroga al Puc consentiti dall'Art. 14 del Dpr 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga

riguardano anche le ricostruzioni a seguito di danni bellici, calamità naturali (in particolare quelle conseguenti il sisma del 1980) o cause di forza maggiore.

## **Art. 2 - Regolamento urbanistico edilizio comunale**

1. Le previsioni grafiche e normative del Puc sono integrate, per quanto di competenza, dalle definizioni e prescrizioni, generali o di maggior dettaglio, contenute nel *Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)*, redatto nel rispetto dell'Art. 28 della Lr 16/2004.
2. Il Ruec contiene le norme che disciplinano le modalità di intervento sul territorio comunale, sia quelle di iniziativa pubblica sia privata; regola, in particolare, le attività di costruzione, mantenimento, modificazione fisica e/o funzionale degli immobili e quelle di intervento sugli spazi urbani aperti, definendone i requisiti tecnico-prestazionali, igienici, di estetica e decoro, di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica.
3. Il Ruec ha per oggetto le attività di trasformazione edilizia e urbanistica, anche in attuazione di *Piani urbanistici attuativi (Pua)* previsti dal Puc, nonché la successione di fasi operative, tra loro correlate temporaneamente ed organizzativamente, finalizzate alla realizzazione o alla modificazione fisica o funzionale di immobili, con riferimento alle procedure e alla qualità del prodotto finale.
4. Il Ruec, in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.
5. Il Ruec individua gli obiettivi da perseguire in materia edilizia e urbanistica, nel rispetto dei principi di cui al successivo comma 6, e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sul suolo e nel sottosuolo, del territorio comunale, nel rispetto del vigente Puc e delle relative Nta, nonché delle norme nazionali e regionali applicabili in materia.
6. Il Ruec è basato sui seguenti principi:
  - a. semplificazione normativa;
  - b. decentramento dei livelli di decisione;
  - c. semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa;

- d. sussidiarietà e integrazione delle attività pubbliche e private;
  - e. valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
  - f. ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
  - g. tutela dell'affidamento del privato;
  - h. valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
  - i. competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico e attività amministrativa di attuazione;
  - j. potenziamento delle informazioni ai cittadini e alle categorie economiche e professionali;
  - k. sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica a favore dei cittadini e dei professionisti finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle sedi decentrate pubbliche e private;
  - l. perequazione urbanistica;
  - m. sostenibilità ed efficienza energetica;
  - n. minimizzazione del consumo di suolo.
7. Chiunque abbia titolo a realizzare trasformazioni urbanistiche o opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del Ruec, nel rispetto dell'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione generale e di settore europea, nazionale e regionale, nonché delle norme del codice civile.

### **Art. 3 - Abusivismo edilizio**

1. Qualsiasi lotto edificato sul territorio comunale dovesse risultare illegittimamente trasformato e non beneficiario di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, essendo, di fatto, acquisibile al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, è destinabile ad attrezzature e servizi, con preferenza per parcheggio e per verde attrezzato o per edilizia residenziale sociale, previa delibera di indirizzo della Giunta comunale, ratificata dal Consiglio Comunale.
2. Le superfici di cui sopra sono da considerare aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.

3. La destinazione urbanistica degli edifici e dei relativi lotti che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore devono ritenersi classificati in relazione alle sole caratteristiche e destinazioni d'uso consolidate dall'atto di sanatoria.

#### **Art. 4 - Prevalenza delle norme di tutela**

1. In ciascuna parte del territorio comunale si applicano le norme di zona nonché le eventuali limitazioni di tutela derivanti da vincoli di legge o in applicazione di Piani sovraordinati.
2. Le limitazioni determinate dalle norme di tutela, in caso di contrasto con le previsioni di piano, prevalgono sulla disciplina urbanistico-edilizia del Puc relativa alle componenti eventualmente interessate da dette norme, determinando così limitazioni e condizionamenti alle ordinarie possibilità di uso e trasformazione del suolo stabilite dal Puc stesso.

10

#### **Art. 5 - Valutazione ambientale strategica (Vas)**

1. La *Valutazione ambientale strategica* (Vas) è lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere un assetto strategico coerente con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e con i documenti di programmazione e pianificazione di area vasta, quali: il *Piano territoriale regionale* (Ptr), il *Piano territoriale di coordinamento* della Città Metropolitana (Ptc), il *Piano stralcio per l'assetto idrogeologico* (Psai) dell'Autorità di Bacino Campania Centrale, il *Piano territoriale dei comuni interessati dalla stazione Napoli-Afragola della linea ferroviaria ad Alta Velocità* e la pianificazione di Settore.
2. Successivamente all'approvazione del Puc dovranno essere intraprese, ai sensi dell'Art. 6, le attività di monitoraggio ambientale degli impatti significativi sull'ambiente derivati dall'attuazione del Puc, secondo i seguenti criteri:
  - a. il monitoraggio ambientale è attuato secondo quanto definito dell'apposita sezione del *Rapporto Ambientale* (Ra);

- b. i risultati delle attività di monitoraggio ambientale sono utili alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati;
- c. alla individuazione di eventuali impatti negativi imprevisti o impatti di riqualificazione ambientale poco incisivi segue la elaborazione di misure correttive;
- d. le modalità di svolgimento del monitoraggio dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate sono sottoposte a procedure di evidenza pubblica almeno a cadenza triennale, in concomitanza dell'aggiornamento degli *Atti di programmazione degli interventi (Api)*, ovvero è data adeguata informazione attraverso i siti web, e attraverso conferenze pubbliche di divulgazione;
- e. le informazioni raccolte con il monitoraggio sono prese come riferimento in caso di eventuali modifiche generali al Puc ed indirizzano la formazione degli Api, dei Pua e l'eventuale adeguamento delle previsioni del Puc e del Ruc.

#### **Art. 6 - Monitoraggio**

11

- 1. Il monitoraggio consiste nella verifica periodica dell'efficacia delle azioni promosse dal Puc, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale, rispetto al raggiungimento degli obiettivi ed ai risultati prestazionali attesi da effettuare con cadenza almeno triennale in occasione della redazione degli Api successivi al primo.
- 2. Il monitoraggio, effettuato di intesa tra l'*Ufficio tecnico comunale (Utc)* e l'Ufficio Vas, avviene attraverso l'aggiornamento della cartografia di piano e delle informazioni statistiche ad essa associate relativamente allo stato di attuazione del Puc e delle trasformazioni del territorio e dell'ambiente.

#### **Art. 7 - Trasparenza e partecipazione**

- 1. L'*Amministrazione comunale (Ac)*, nel rispetto dei principi generali di trasparenza e partecipazione democratica, predispone, anche su mandato del *Consiglio comunale (Cc)*, l'insieme degli strumenti e mette in atto le iniziative idonee ad assicurare l'informazione sulle previsioni urbanistiche concernenti il territorio e le loro modalità di attuazione,

anche al fine di diffonderne la conoscenza e promuovere la piena partecipazione diretta e indiretta dei cittadini alle azioni di pianificazione urbanistica.

## CAPITOLO II - DEFINIZIONI

### Art. 8 - Elementi e indicatori edilizi e urbanistici

1. Il Puc si avvale delle definizioni relative a:
  - a. elementi edilizi e urbanistici di riferimento, quali oggetti relativi, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani ai quali si applicano le Nta del Puc;
  - b. indicatori edilizi e urbanistici, quali parametri, rapporti, indici riferiti, rispettivamente, all'edificio o agli spazi urbani, mediante i quali rilevare lo stato di fatto o progettare gli interventi;
2. Le unità di misura utilizzate nelle definizioni di cui ai successivi articoli sono:
  - a. metri (m) per le distanze e le altezze;
  - b. metri quadrati (m<sup>2</sup>) per le superfici;
  - c. metri cubi (m<sup>3</sup>) per i volumi.
3. Le definizioni di seguito riportate sono adeguate all'Allegato A "Quadro delle definizioni uniformi", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n.268 del 16/11/2016 nell'ambito dell'accordo tra Governo, Regioni e autonomie locali, in sede di Conferenza unificata, per l'adozione dello schema del "Regolamento edilizio unico nazionale". 13

### Art. 9 - Elementi edilizi e urbanistici di riferimento

1. Per le definizioni degli elementi edilizi e urbanistici di riferimento si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

### Art. 10 - Parametri edilizi e urbanistici

1. Sono parametri edilizi e urbanistici i seguenti: Superficie coperta, Superfici per parcheggi pertinenziali, Superficie permeabile, Superficie utile, Superficie utile lorda, Superficie non residenziale, Distanza, Altezza dell'edificio, Altezza lorda o altezza di interpiano, Altezza utile, Volume dell'edificio, Volume utile, Volume tecnico, Superficie fondiaria, Superficie

territoriale.

2. Per le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

#### Art. 11- Riepilogo dei principali parametri edilizi ed urbanistici

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

Indicatore	Sigla	Unità di misura
Superficie coperta	Sc	m <sup>2</sup>
Superficie per parcheggi pertinenziali	Spp	m <sup>2</sup>
Superficie permeabile	Sp	m <sup>2</sup>
Superficie utile	Su	m <sup>2</sup>
Superficie utile lorda	Slp	m <sup>2</sup>
Superficie non residenziale	Snr	m <sup>2</sup>
Distanza dai fabbricati	Df	m
Distanza dal confine	Dc	m
Distanza dalla strada	Ds	m
Altezza dell'edificio	H	m
Altezza di interpiano	hi	m
Altezza utile	hu	m
Volume dell'edificio	Vt	m <sup>3</sup>
Volume utile	Vu	m <sup>3</sup>
Volume tecnico		m <sup>3</sup>
Superficie fondiaria	Sf	m <sup>2</sup>
Superficie territoriale	St	m <sup>2</sup>

14

#### Art. 12- Rapporti e indici edilizi e urbanistici

1. Sono rapporti e indici edilizi e urbanistici i seguenti: Rapporto di copertura fondiario, Rapporto di utilizzabilità fondiaria, Indice di fabbricabilità fondiaria, Rapporto di

permeabilità, Indice di piantumazione arborea, Rapporto di copertura territoriale, Rapporto di utilizzabilità territoriale, Indice di fabbricabilità territoriale.

2. Per le definizioni si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

### Art. 13- Riepilogo dei principali rapporti e indici edilizi ed urbanistici

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

<b>Indicatore</b>	<b>Sigla</b>	<b>Unità di misura</b>
Rapporto di copertura fondiario	Rcf	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto utilizzabilità fondiario	Ruf	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Indice di fabbricabilità fondiaria	Iff	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di permeabilità	Rp	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Indice di piantumazione arborea	Ialb	n°/m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura territoriale	Rct	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto utilizzabilità territoriale	Rut	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

# PARTE II - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

---

## TITOLO I - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### CAPITOLO I - DEFINIZIONI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

#### Art. 14- Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l'esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del funzionario competente, dei necessari atti autorizzativi o all'espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.
2. Fatto salvo quanto definito al precedente comma 1, le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che il richiedente la trasformazione si impegni, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.
3. Per quanto non espressamente normato, il Comune, in sede di rilascio dei *Permessi di costruire* (PdiC) o in applicazione delle procedure previste dalla legislazione vigente, avvalendosi degli organi consultivi preposti, interpreta ed applica le presenti Nta del Puc e le disposizioni contenute nel Ruec, conformemente a norme e regolamenti vigenti.
4. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.

17

#### Art. 15- Attuazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si attuano, secondo quanto precisato dal Ruec e dalle presenti Nta del Puc, e in conformità a leggi e regolamenti vigenti, mediante

*Intervento edilizio diretto (led)* o attraverso il *Permesso di costruire convenzionato (PdiCc)* ai sensi dell'Art. 28bis del Dpr 380/2001, ovvero mediante *Intervento urbanistico preventivo (Iup)*, consistente in un Pua.

2. L'Iup, di norma, è subordinato alla formazione degli Api di cui all'Art. 25 della Lr 16/2004.
3. Per le definizioni e le procedure di attuazione relative a led, PdiCc e Pua si rimanda ai relativi articoli del Ruc e alla legislazione vigente in materia.

### **Art. 16- Perequazione urbanistica**

1. Con il termine perequazione urbanistica si fa riferimento all'insieme delle tecniche (cessioni compensative, trasferimento di diritti o crediti edilizi, ecc.) necessarie per conferire equità, efficacia ed efficienza alle trasformazioni urbanistiche che le utilizzano, così come introdotto dalla Lr n. 16/2004, Art. 32, e dai regolamenti attuativi.
2. Per perequazione urbanistica si intende, generalmente, quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari:
  - a) la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani;
  - b) la formazione, senza espropri e conseguenti costi per gli enti locali, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.
3. Le finalità generali di questo metodo sono:
  - a) rendere sempre meno indispensabile l'istituto dell'esproprio, con scelte pubbliche dirette verso un consenso della collettività, evitando sempre più il ricorso ad atti autoritativi;
  - b) garantire il fabbisogno di opere di urbanizzazione e provvedere, allo stesso tempo, alla formazione di un patrimonio immobiliare pubblico;
  - c) superamento della rigidità funzionale delle zone, evitando la nascita di quartieri dormitorio e di periferie prive di una identità propria, nel rispetto del principio di vivibilità;
  - d) superamento del problema atavico della decadenza dei vincoli urbanistici.
4. Il principio della perequazione urbanistica si traduce operativamente nel Puc mediante la perequazione di comparto, che si applica nella Zto C - *Edilizia residenziale sociale* del

Piano operativo, di cui all'Art. 43 delle Nta, e nella Zto Pt - *Parco naturalistico, tecnologico e dei servizi*, di cui all'Art. 68 delle Nta.

5. Con il termine *perequazione di comparto* si fa riferimento alla modalità con cui sono trasformate superfici territoriali sottoposte all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, su iniziativa pubblica o privata, da attuarsi mediante Pua o PdiCc.

## **CAPITOLO II - PRINCIPI E CATEGORIE DI INTERVENTO**

### **Art. 17- Principi**

1. Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a titoli abilitativi rilasciati dall'autorità comunale o nei casi comunque previsti dalla legge.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono disciplinati dalle norme nazionali e regionali, nonché dal Ruc che, nel recepirle, ne regola l'applicazione alle specifiche situazioni del territorio comunale operandone, ove necessario, una ulteriore specificazione.

### **Art. 18- Categorie di intervento**

1. Per le definizioni delle categorie di intervento e per le relative procedure di attuazione si rimanda alla legislazione vigente in materia e a quanto riportato nel Ruc.

## TITOLO II - PRESENTAZIONE E RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

### CAPITOLO I - TITOLARITÀ DELLA RICHIESTA E PROGETTISTI

#### Art. 19- Titolarità della richiesta e progettisti

1. Hanno titolo a richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, per i soli interventi di manutenzione straordinaria.
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali, coattive o volontarie, per i soli interventi di manutenzione straordinaria e per gli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, per i soli interventi di manutenzione straordinaria, che abbiano carattere d'urgenza, ai sensi dell'Art. 1577 del cc;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971 e smi, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri edifici rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui al D.L. n. 279/1944 e smi, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri edifici rurali;
  - i) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coatta per provvedimenti amministrativi o per sentenza;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato dal giudice;
  - j) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un

- accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- k) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
  - l) l'assegnatario di aree Peep o Pip, in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge, nel qual caso, per attestare il titolo, è sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnato il suolo.
2. Nei casi a), b), c), d) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei registri immobiliari (RRii), con contratto redatto e trascritto a norma del cc, Artt. 1350 e 2643, oppure atto notarile.
  3. Nei casi e), f), g), h) del precedente comma 1, il titolo deve essere attestato dalla copia autenticata del contratto redatto a norma del cc, Art. 1571, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle associazioni di categoria o dall'Ispettorato provinciale dell'agricoltura.
  4. In luogo del titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.
  5. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'amministratore, munito del verbale dell'assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.
  6. In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di PdiC, può essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.
  7. Salvo quanto diversamente definito dalle Nta del Puc, è imprenditore agricolo professionale, ai sensi del DLgs n. 99/2004, Art. 1, e smi, colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali, ai sensi dell'Art. 5 del regolamento Ce n. 1257/1999 del 17.05.1999, dedichi alle attività agricole di cui all'Art. 2135 del cc, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

**Art. 20- Progettisti**

1. Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ai fini dei provvedimenti autorizzativi, i relativi progetti devono essere redatti e firmati da professionisti abilitati, secondo le rispettive competenze, iscritti agli albi professionali e per i quali non sia stato inibito lo svolgimento dell'attività professionale.

## **CAPITOLO II - INTERVENTI NON SUBORDINATI E SUBORDINATI A PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

### **Art. 21- Interventi non subordinati e subordinati a provvedimenti autorizzativi**

1. Per le definizioni degli interventi non subordinati e subordinati a provvedimenti autorizzativi, dei procedimenti per la presentazione delle istanze di rilascio e delle documentazioni da allegare a queste ultime si rimanda a quanto riportato nel Ruc e alla legislazione vigente in materia.

### **Art. 22- Altre procedure di adempimenti edilizi**

1. In riferimento alle altre procedure di adempimenti edilizi - quali il rilascio del certificato d'uso, la richiesta di parere preventivo, la determinazione e i casi particolari relativi al contributo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, le opere soggette ad autorizzazione amministrativa, le opere urgenti ed il ripristino dello stato dei luoghi - si rimanda a quanto riportato nel Ruc e a quanto definito dalla legislazione vigente in materia.

24

### **Art. 23- Requisiti generali delle opere edilizie**

1. In riferimento ai requisiti generali delle opere edilizie si rimanda ai relativi articoli del Ruc e alla legislazione vigente in materia.

### **Art. 24- Disposizioni per la qualità urbana**

1. In riferimento alle disposizioni per la qualità urbana si rimanda a quanto riportato nel Ruc.

## **Art. 25- Disciplina delle dotazioni private - Parcheggi**

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;
  - sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
  - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi;
  - ristrutturazione edilizia.
2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla legge 122/1989 e sm.i..
3. Ferma restando la quantità minima di cui al precedente comma 2, per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per ciascuna unità immobiliare.
4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse, anche multipiano, sia sottosuolo che soprasuolo. 25
5. Ove sia dimostrata l'obiettivo difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, i posteggi mancanti possono essere ricavati in aree debitamente servite per tale uso, anche esterne al lotto o all'edificio o all'esercizio e non contigue purché esse:
  - non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'Art. 9 comma 4 della legge 122/1989;
  - siano poste ad una distanza non superiore a 500 m di percorso pedonale, vengano vincolate a tale funzione con apposito atto di asservimento fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.
6. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi (standard urbanistici).

### **Art. 26- Disciplina delle dotazioni private - Mitigazioni**

1. Nelle aree di trasformazione urbanistica devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio.  
Gli spazi di mitigazione paesaggistica possono essere ricavati sulla superficie drenante.
2. La dotazione di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica è richiesta per i seguenti interventi:
  - nuova costruzione;
  - sostituzione edilizia intesa come nuova costruzione previa demolizione con mantenimento della volumetria demolita.
3. Le dotazioni di spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi.

26

### **Art. 27- Disciplina relativa agli immobili soggetti a vincolo**

1. In riferimento alla disciplina relativa agli immobili soggetto a vincolo si rimanda ai relativi articoli del Ruec e alla legislazione vigente in materia.

### **Art. 28- Discipline settoriali relative all'edilizia**

1. In riferimento alle discipline settoriali relative all'edilizia si rimanda a quanto riportato nel Ruec e alla legislazione vigente in materia.

### **Art. 29- Disciplina della esecuzione dei lavori**

1. In riferimento alla disciplina della esecuzione dei lavori si rimanda a quanto riportato nel Ruec e alla legislazione vigente in materia.

### **Art. 30- Vigilanza e sistema di controllo**

1. In riferimento alla vigilanza e al relativo sistema di controllo si rimanda a quanto riportato nel Ruc e alla legislazione vigente in materia.

### **Art. 31 - Applicazione del principio di invarianza idraulica alle trasformazioni urbanistico-edilizie**

1. Si definisce invarianza idraulica il principio in base al quale le portate massime di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.
2. Si definisce invarianza idrologica il principio in base al quale sia le portate, sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.
3. L'invarianza idraulica e idrologica non costituisce misura per il risanamento e la messa in sicurezza delle aree soggette a pericolosità idraulica, bensì rappresenta un criterio elementare di sviluppo sostenibile che consente di pianificare le trasformazioni in modo da non aggravare le situazioni esistenti. 27
4. Ai sensi del DGRC n. 440 del 12.10.2021, denominato Piano di Tutela della Acque 2020/2026, gli interventi edilizi soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica sono quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del Dpr 380/2001 e s.mi., relativi a:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
  - demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
  - ristrutturazione urbanistica comportanti un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione.
5. Gli interventi edilizi e urbanistici di cui al precedente comma 4 sono consentiti qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste a servizio degli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti. Agli stessi interventi edilizi e urbanistici di cui al comma precedente, si applicano le prescrizioni dell'Art. 4, comma 9, lettera h) della Legge Regionale 13/2022 e le Linee guida allegate alla DGRC n. 572 del 22 luglio 2010.
6. Nell'ambito degli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro

pertinenze e i parcheggi, le misure di invarianza idraulica e idrologica sono da prevedere sia per gli interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture già presenti sul territorio, sia per le nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione. Le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono calcolate in rapporto alla superficie interessata dagli interventi.

7. La riduzione della permeabilità del suolo è calcolata facendo riferimento alla permeabilità naturale originaria del sito, ovvero alla condizione preesistente all'urbanizzazione, e non alla condizione urbanistica precedente l'intervento eventualmente già alterata rispetto alla condizione zero, preesistente all'urbanizzazione. Per gli interventi di cui al comma 6, il riferimento di cui al precedente periodo corrisponde alla condizione preesistente all'impermeabilizzazione.
8. Le misure di invarianza idraulica e idrologica si applicano alla sola superficie del lotto, interessata dall'intervento, che comporta una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione e non all'intero lotto. Per gli interventi stradali di cui al comma 6, la condizione preesistente all'urbanizzazione è costituita dalla sola fascia in cui avviene l'impermeabilizzazione.
9. Gli interventi soggetti all'applicazione delle presenti norme devono essere considerati in modo unitario e non possono essere frazionati (lotti); a tal fine, si considera come superficie interessata dall'intervento la superficie complessiva data dalla somma delle superfici dei singoli interventi.
10. Al fine di garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, è prescritto di realizzare un volume minimo di invaso atto alla laminazione delle piene, da collocarsi, in ciascuna area in cui si verifichi un aumento delle superfici impermeabili, a monte del punto di scarico dei deflussi nel corpo idrico recettore o dell'area scolante. Detto volume minimo d'invaso deve essere realizzato in ogni intervento che modifichi le condizioni preesistenti del sito in termini di permeabilità e uso delle superfici.
11. Per interventi diffusi su interi comparti urbani, i proponenti la trasformazione che comporta un aumento di impermeabilizzazione dei suoli possono concordare la realizzazione di volumi di invaso al servizio dell'intero comparto urbano, di entità almeno pari alla somma dei volumi di invaso richiesti dai singoli interventi e collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale.

12. Il volume minimo di invaso di cui ai commi precedenti deve essere calcolato secondo la procedura ritenuta idonea dal professionista progettista dell'intervento.
13. Possono essere adottate soluzioni alternative a quella della realizzazione del volume d'invaso di cui ai commi precedenti, purché si dimostri la pari efficacia in termini di mantenimento dei colmi di portata di piena ai valori precedenti l'impermeabilizzazione o trasformazione dei suoli. A tal fine il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica ed idraulica.
14. Della sussistenza delle condizioni di invarianza idraulica richiamate ai punti precedenti deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### **Art. 31bis - Cavità sotterranee**

1. I progetti di interventi ricadenti in Zto – ancorché non perimetrati nel Psai – nelle quali, secondo quanto esplicitato negli Studi geologici allegati al PUC, è certa o probabile la presenza di cavità sotterranee, siano esse di origine naturale o antropica, nelle more della redazione di un Piano Stralcio per la prevenzione e mitigazione dei relativi rischi, dovranno essere corredati da indagini idrauliche, geologiche e geotecniche idonee a valutare la compatibilità degli interventi stessi con il rischio connesso a fenomeni di sprofondamento, secondo quanto previsto dall'art. 17 del Psai vigente.
2. Della sussistenza delle condizioni di compatibilità richiamate al precedente comma 1 deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

## **TITOLO III - STRUTTURA E DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **CAPITOLO I - DISPOSIZIONI STRUTTURALI E PROGRAMMATICHE**

#### **Art. 32- Disposizioni strutturali e programmatiche**

1. Il Puc, ai sensi dell'Art. 3 della Lr 16/2004, articola il proprio contenuto in disposizioni strutturali e programmatiche.

#### **Art. 33- Disposizioni strutturali**

30

1. Le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, individuano:
  - in coerenza con le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni della pianificazione sovraordinata, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, della conservazione dei suoli agricoli e delle aree forestali di interesse paesaggistico e produttivo, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, delle potenzialità di sviluppo economico-produttivo;
  - le aree non trasformabili e quelle trasformabili nel rispetto di vincoli e limitazioni derivanti dalla tutela di beni paesaggistici, ambientali, storici, culturali, e dalla prevenzione e mitigazione dei rischi naturali e antropici;
  - le interrelazioni con i territori contermini a livello ambientale, paesaggistico, infrastrutturale e insediativo;
  - l'eventuale motivata specificazione, alla scala più dettagliata, delle reti ecologiche, della loro integrazione delle buffer zones, delle aree agricole di pregio paesaggistico e produttivo, delle unità di paesaggio definite nella componente strutturale del Ptc;

- i centri storici e gli elementi isolati del patrimonio storico da tutelare e valorizzare;
  - la classificazione del territorio secondo unità territoriali organiche elementari e la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana, con l'indicazione delle funzioni caratterizzanti (produttive, residenziali, commerciali, direzionali/terziarie e miste); tale perimetrazione sarà fatta nel rispetto della limitazione del consumo di suolo agricolo, di rafforzamento della compattezza degli abitati, di limitazione alle forme di insediamento perturbano diffuso.
2. Le disposizioni strutturali sono rappresentate graficamente nella tavola denominata "E.01 - Proiezioni Territoriali del Piano Strutturale".

#### **Art. 34- Disposizioni programmatiche**

1. Le disposizioni programmatiche 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.
2. Le disposizioni programmatiche sono rappresentate graficamente nelle tavole denominate "F.01 - Zonizzazione (intero territorio)" (1:6.500) e "F.02 - Zonizzazione (quadranti)" (1:2.000) del Piano programmatico/operativo, così come definito dall'Art. 9 del Regolamento 5/2011, che, di seguito sarà indicato come "Piano operativo".

## CAPITOLO II - ARTICOLAZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

### Art. 35- Zone territoriali omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle Zone territoriali omogenee (Zto), alcune delle quali articolate in sottozone, individuate nelle presenti norme e negli elaborati grafici denominati "F.01 - Zonizzazione (intero territorio)" (1:6.500), "F.02 - Zonizzazione (quadranti)" (1:2.000) del Puc, e disciplinate dalle presenti norme.
2. Le Zto, e le relative sottozone, individuate nelle presenti norme e nelle tavole del Puc, sono le seguenti:
  - Zona A – Zone di interesse storico, artistico e ambientale;
  - Zona B – Urbanizzazione recente:
    - B1 – Insediamenti urbani saturi;
    - B2 – Completamento da residui di Piano;
    - B3 – Complessi di edilizia pubblica esistenti;
  - Zona C – Edilizia residenziale sociale;
  - Zona D - Insediamenti produttivi:
    - D1 – Esistenti;
    - D2 – Completamento;
    - D3 – Progetto;
  - Zona E – Zone agricole:
    - E1 – Agricola ordinaria;
    - E2 – Parco rurale produttivo;
  - Zona F – Attrezzature di interesse generale sovracomunale
    - F1 – Stazione ferroviaria dell'Alta Velocità
    - F2 – Impianti per il ciclo dei rifiuti
    - F3 – Attrezzature di interesse generale sovracomunale
      - F3.1 – Pua località Cantariello
      - F3.2 – Pua località Cinquevie
      - F3.3 – Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali
  - Zona G – Dotazioni territoriali esistenti e di progetto
    - Istruzione di base e dell'obbligo

- asilo nido (an; AN)
  - scuola dell'infanzia (si; SI)
  - scuola primaria (sp; SP)
  - scuola secondaria di primo grado (ssi; SSII)
  - scuola secondaria di secondo grado (ssii).
  - Verde attrezzato per il gioco e lo sport
    - Giardino o arredo urbano esistente e di progetto (vv, VV)
    - Gioco e sport esistente e di progetto (vg; VG)
  - Parcheggi
    - Parcheggio a raso esistente e di progetto (p; P)
  - Attrezzature di interesse comune esistenti e di progetto (i; I)
    - municipio (i1)
    - biblioteca (i2)
    - teatro (i3)
    - attrezzature sanitarie (i4)
    - caserma/commissariato (i5)
    - edifici e complessi di edifici pubblici e/o di uso pubblico (i6; I6)
    - impianto cimiteriale (i7; I7)
    - centro di raccolta comunale (i8; I8)
    - impianti tecnologici (i9)
  - Zona Pt – Parco naturalistico-tecnologico e dei servizi (art. 56 del Ptc e art. 39 della Variante al Prg 2010)
3. Le sopraelencate Zto e le relative sottozone sono disciplinate dall'Art. 36 all'Art. 68 delle presenti Nta, le cui previsioni si applicano, per quanto compatibili con le prescrizioni delle norme del Psai, del Piano stralcio di tutela del suolo e delle risorse idriche (Pstsri), dei Piani di Gestione del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale, nonché con eventuali indicazioni/raccomandazioni evidenziate nello studio geologico, che eventualmente dovessero interessare la Zto in oggetto.

### CAPITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PUC

#### Art. 36- Zto A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale

1. La Zto A corrispondente alla parte di territorio di più antica formazione, qualificabile di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, che, per il valore storico-testimoniale espresso, deve essere tutelata e conservata.
2. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottozone, sono classificate di categoria A secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali (esercizi di vicinato, così come definiti dalla normativa vigente in materia), turistico-ricettive – compatibili con la vocazione residenziale della Zto ossia B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso – artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. Per gli edifici ricadenti in tale Zto, ad esclusione di quelli vincolati dal DLgs 42/2004, è consentita la riconversione delle unità abitative poste al piano terra fronte strada che non godono dei requisiti di legge collegati all'abitabilità, recuperando spazi utili tali da contribuire alla rivitalizzazione del centro storico con categorie funzionali diverse, quali quelle di cui al precedente comma 3, oltre che con box per parcheggi auto pertinenziali.
6. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
7. Per gli edifici ricadenti in tale Zto sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, nonché della ristrutturazione edilizia per i casi previsti dalla legge e dalle presenti Nta, così come definite dalla legislazione vigente in materia e richiamate nel Ruc.
8. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
9. Per i giardini storici caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere,

è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti escludendo la realizzazione di alcun tipo di volumetria nonché di parcheggi interrati.

10. Nell'ambito di tale zona, qualsiasi tipologia di intervento, sia pubblico che privato, riguardante gli immobili di interesse storico architettonico, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, cui andranno preventivamente trasmessi i relativi progetti per il parere di competenza.
11. Per gli edifici non vincolati che sono già stati oggetto di titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia che ne abbiano fatto perdere i caratteri architettonici originari, così come appositamente documentato dall'Utc, sono, altresì, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, superficie utile, prospetti e caratteristiche tipologiche, purché a parità di volume e con il mantenimento degli allineamenti delle quinte architettoniche sulla strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, devono, in ogni caso, essere rispettate le distanze di cui all'art. 9 del Dim 1444/1968, le disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, garantendo gli eventuali incrementi volumetrici giustificati esclusivamente dalle normative dinanzi richiamate, sempre che sia salvaguardata la ricomposizione morfologica e urbanistica del sito.
12. Per gli edifici di cui al precedente comma sono ammesse le riconversioni di volumi a piano terra non residenziali esistenti in box auto privati. È, altresì, consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali, laddove sia stata trasformata una area permeabile.
13. Gli edifici che sono stati oggetto di crolli delle strutture in elevazione potranno essere ricostruiti nel rispetto della volumetria, della sagoma e, qualora di interesse storico, di tutti gli aspetti originari del fabbricato, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli di provenienza, titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche) o come appositamente documentato dall'Utc.

14. Per gli edifici la cui struttura sia di accertata e documentata inidoneità statica e non sia recuperabile con interventi di consolidamento è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione, secondo le modalità di cui al precedente comma 11, o, qualora di interesse storico, nel rispetto di tutti gli aspetti originario del fabbricato, garantendo l'armonico inserimento nel contesto del tessuto circostante.
15. Gli edifici diruti individuati nell'elaborato grafico "F.03-Disciplina del centro storico" sono oggetto di demolizione, a cura e spese del soggetto proprietario, e ricostruzione al di fuori del lotto su cui insistono, in aree della medesima proprietà ricadenti in Zto B2, previa cessione al Comune dell'area di sedime del fabbricato demolito e delle relative pertinenze scoperte. La ricostruzione dovrà avvenire, senza alcun onere a carico del Comune, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici ed edilizi della Zto B2, ad eccezione del Rut che non dovrà in ogni caso essere maggiore di  $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . La Slp massima realizzabile nella Zto B2 a seguito della demolizione degli edifici diruti di cui al presente comma è data dalla somma della Slp demolita e della Slp ottenibile dall'applicazione al lotto di atterraggio del Rut di cui all'Art. 41, comma 1.
16. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari degli edifici di cui al precedente comma 15, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi sperando le relative procedure di legge. La Slp acquisita al patrimonio comunale, una volta demolita, genera un credito edilizio, utilizzabile nelle Zto B2 secondo le modalità di cui al precedente comma 15, che può essere oggetto di procedure di alienazione a norma di legge ed essere incluso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali quale parte integrante del Documento unico di programmazione (Dup).
17. L'Ac dispone annualmente, attraverso apposita Delibera di Giunta Comunale, l'aggiornamento dell'elaborato grafico "F.03-Disciplina del centro storico", ai fini dell'individuazione di eventuali ulteriori edifici diruti di cui al precedente comma 15, anche a seguito di richieste pervenute da parte dei privati proprietari degli edifici stessi, opportunamente motivate allegando una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale, stato di proprietà e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della Slp esistente. Tale documento dovrà essere trasmesso tempestivamente alla Soprintendenza competente per la tutela del territorio e potrà divenire efficace solo dopo effettivo parere favorevole della medesima.
18. Tutte le aree di proprietà comunale interne alla Zto A, come quelle acquisite al patrimonio

comunale a seguito di cessione da parte di privati in occasione di interventi di ricostruzione fuori sito, possono essere riqualificate come aree attrezzate polifunzionali di uso pubblico per il gioco e lo sport, il verde pubblico, i parcheggi e le isole ecologiche di quartiere.

19. L'uso pubblico resta vincolante per tali aree anche quando le stesse, a seguito di procedure di alienazione, diventano di proprietà privata. In tal caso apposita convenzione tra il soggetto privato e l'Ac regolerà le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura.
20. Gli spazi scoperti privati permeabili devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, e le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
- 20bis. Nei lotti liberi catastalmente autonomi, è, altresì, consentita la realizzazione di parcheggi di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, senza contenuto volumetrico, a condizione che il Rp non sia inferiore a  $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
21. Negli spazi scoperti privati, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è, altresì, consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie e di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
22. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dalla legislazione statale e regionale vigente e richiamati nel Ruc.

37

#### **Art. 37- Tipologie, materiali e tecniche costruttive per l'intervento edilizio in Zto A**

1. Le trasformazioni consentite nella Zto A, così come specificate nell'articolo precedente, devono attuarsi utilizzando tipologie, materiali e tecniche costruttive tali da garantire l'armonico inserimento nel contesto urbano del tessuto storico circostante.
2. Per qualsiasi tipologia di intervento sugli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 non

sono ammessi gli usi di tecniche costruttive, di materiali e finiture diversi da quelli preesistenti tradizionali e originali.

3. Ove sia obbligatorio il restauro, eventuali tecniche diverse da quelle tradizionali e originali, possono essere adottate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.
4. Nella Zto A, al fine di salvaguardare, tutelare e valorizzare i caratteri dominanti degli edifici, gli interventi sulla colorazione di facciate esterne sono disciplinati da apposito Piano del Colore.
- 4bis. Nelle more della redazione del Piano del Colore di cui al precedente comma 4, sono ammesse colori e toni delle tinteggiature da scegliere a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata e, comunque, a seguito di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto urbano e ambientale.

#### **Art. 38- Emergenze ambientali, architettoniche ed urbanistiche**

38

1. Gli edifici di interesse storico, architettonico e artistico sono individuati nell'elaborato grafico "C.05-Sistema delle protezioni e delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche".
2. Per essi è prescritta la categoria di intervento del restauro o del risanamento conservativo, così come definita dalla legislazione vigente in materia, ed è consentito il mutamento di destinazione d'uso finalizzata alla realizzazione di attività turistico-ricettive purché sia compatibile con gli elementi funzionali, tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario.
3. I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.
4. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.

#### **Art. 39- Zto B - Urbanizzazione recente**

1. La Zto B riguarda gli insediamenti urbani, a destinazione prevalentemente residenziale,

con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato, nonché tutti gli insediamenti di recente formazione.

2. Tale Zto è articolata nelle seguenti sottozone:
  - B1 – Insediamenti urbani saturi;
  - B2 – Completamento da residui di Piano;
  - B3 – Complessi di edilizia pubblica esistenti;
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottozone, sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
4. In tale Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
5. In tale Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4.
6. In tale Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 4, alla destinazione residenziale, fatte salve le unità immobiliari capaci di garantire le condizioni di abitabilità, originariamente realizzate con destinazione a civile abitazione e alle quali sia stata in seguito cambiata la destinazione d'uso.
7. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia e urbanistica, nel rispetto dei parametri della singola sottozona.
8. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legislazione vigente, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza o di superfici ad esso esterne e contigue, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
9. Negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di

autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

10. Nei lotti liberi catastalmente autonomi, è, altresì, consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, senza contenuto volumetrico o con sole volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività svolta, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
  - $V_t = 80 \text{ m}^3$ , per spogliatoi sportivi;
  - $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per guardiane;
  - $V_t = 30 \text{ m}^3$ , per locali deposito.
11. Le superfici di cui al precedente comma 10 sono da considerarsi aggiuntive rispetto alle superfici minime già previste per gli standard urbanistici.
12. Le previsioni, di cui ai successivi relativi articoli, Art. 40, Art. 41, Art. 42, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto B.

40

#### **Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi**

1. In tale Zto gli interventi ammessi sono orientati a perseguire la rigenerazione urbana, da intendersi come complesso di interventi finalizzati a contrastare il consumo del suolo, incentivare il recupero, la riqualificazione e il riuso di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado, nonché la valorizzazione del patrimonio edilizio e dei tessuti urbani esistenti, favorendo usi compatibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, prediligendo la realizzazione di dotazioni territoriali e funzioni non residenziali nei residui lotti liberi, e promuovendo la qualità urbana ed architettonica.
2. Laddove la conformazione del lotto lo consenta, ovvero a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc, per gli edifici con affaccio su strade pubbliche è consentita la demolizione e la ricostruzione con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada e cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi, fermo restando l'obbligo del rispetto

delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto dell'altezza massima pari a quella del fabbricato da demolire.

3. Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche che presentano al piano terra una o più *Unità immobiliari abitative* (Uia) direttamente accessibile/i dalla strada è consentito un ampliamento di Slp ad uso residenziale, da realizzare in sopraelevazione, pari alla Slp della/e Uia suddette che, contestualmente, dovrà/dovranno essere sottoposta/e a cambio di destinazione d'uso verso una delle destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 39, comma 4, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi.
4. Nei lotti liberi, catastalmente autonomi alla data di adozione del presente Puc e con accesso diretto dalla strada pubblica, è, altresì, consentita la nuova costruzione per realizzazione delle sole funzioni urbane collegate alla residenza di cui all'Art. 39, comma 4, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- $Rut = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $Rcf = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H = 12 \text{ m}$
- $Spp = 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- $Dc = 5,00 \text{ m}$
- $Df = 10,00 \text{ m}$
- $Ds = 5,00 \text{ m}$  salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata e qualora la conformazione del lotto lo consenta.

41

- 4bis. Nei lotti liberi, catastalmente autonomi e non asserviti alla data di adozione del presente Puc e con accesso diretto dalla strada pubblica, è, altresì, consentita la nuova costruzione di volumetrie residenziali, non cumulabili con quelle realizzabili ai sensi del precedente comma 4, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

- $Rut = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $Rcf = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H = 12 \text{ m}$
- $Spp = 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- $Dc = 5,00 \text{ m}$
- $Df = 10,00 \text{ m}$
- $Ds = 5,00 \text{ m}$  salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata e qualora

la conformazione del lotto lo consenta.

5. Al fine di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei limiti di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del Dim 1444/1968, e dalle distanze dagli edifici e dai confini stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime dagli edifici e dai confini.
- 5bis. È, altresì, consentito l'incremento della SIp esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, attraverso la realizzazione di soppalchi, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti. L'incremento della SIp di cui al presente comma non è, in ogni caso, cumulabile con quello conseguibile dall'applicazione del precedente comma 5.
6. La volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali e orizzontali, tra cui i vani scala e ascensore; sono esclusi dal calcolo della volumetria lorda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del cinque per cento del volume lordo assentito.
7. Gli incentivi volumetrici, di cui al precedente comma 4, possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, compatibilmente con le altezze degli edifici circostanti.
8. Per le Zto B1 contigue o in rapporto visuale con Zto A, le altezze massime degli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle predette Zto A.
9. Su immobili dismessi e non utilizzati per alcuna funzione, compresa quella di deposito, da almeno tre anni antecedenti alla data di adozione del presente Puc, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, a parità di volumetria esistente, anche con cambi di destinazione d'uso che prevedano destinazioni compatibili o complementari con quelle della Zto B1, a condizione che una quota non inferiore al venti per cento della SIp totale

sia destinata a edilizia residenziale sociale in vendita o locazione.

10. Gli interventi di rigenerazione urbana di cui al presente articolo devono utilizzare criteri di sostenibilità nella progettazione con particolare riferimento alle tecnologie passive ed ecosostenibili, all'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico, e devono rispettare le seguenti condizioni:

- garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile;
- promuovere l'uso dell'energia da fonti rinnovabili con impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche;
- prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata e spazi destinati a verde pubblico eccedente quello previsto per standard;
- prevedere progetti per conseguire un significativo miglioramento sismico;
- incentivare lo sviluppo di architettura sostenibile quali la bioedilizia e protocolli di sostenibilità energetico ambientali;
- pianificare azioni volte alla diffusione e all'applicazione delle buone pratiche per la valorizzazione del verde urbano e, in generale, degli spazi urbani aperti, pubblici e privati;
- favorire il riequilibrio ambientale, il rimboschimento cittadino e la forestazione urbana con infrastrutture verdi in grado di aumentare la resilienza al cambiamento climatico e ai suoi effetti;
- attuare soluzioni tecnologiche, architettoniche ed ingegneristiche per la resilienza urbana ed il contenimento di fenomeni quali isole di calore, bombe d'acqua ed il dissesto, la sicurezza sismica, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana.

43

11. Gli incrementi volumetrici e di Slp di cui al presente articolo non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire

risultino:

- ubicati nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali, ovvero all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata;
  - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
  - privi di relativo accatastamento;
  - definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
  - aver già beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica, quali incrementi volumetrici o cambi di destinazioni d'uso.
12. Per gli interventi disciplinati dal presente articolo che determinino un incremento del carico urbanistico, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le seguenti disposizioni:
- per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività residenziale, ad ogni 35 m<sup>2</sup> di SIp, devono corrispondere un minimo di 10 m<sup>2</sup> per verde attrezzato di uso pubblico e 2,5 m<sup>2</sup> per parcheggi pubblici;
  - in caso di attività commerciali ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia e/o di edifici a destinazione direzionale ed uffici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 m<sup>2</sup> di SIp deve corrispondere la quantità minima di 40 m<sup>2</sup> di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla legislazione regionale vigente.
13. Gli standard urbanistici di cui al precedente comma 12 sono ceduti al Comune a titolo gratuito o sono gestiti dal soggetto privato in convenzione con l'Ac, ovvero sono monetizzati in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati alla loro realizzazione.
14. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
15. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia.

16. È escluso l'asservimento di suoli a scopo edificatorio.
17. I giardini, gli orti, e, in generale, tutte le aree private destinate a verde, sono oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
18. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora essa comporti la realizzazione di nuove dotazioni territoriali, mediante Pua ovvero PdiCc, così come definiti dalla legislazione vigente in materia.
19. In applicazione del comma 18, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, ovvero alla monetizzazione degli standard urbanistici.
20. La eventuale convenzione, oltre che disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione dei suddetti interventi dovrà definire gli accordi relativi alla cessione da parte del soggetto attuatore delle aree per standard urbanistici, ovvero alla monetizzazione degli stessi.
21. La monetizzazione di cui ai precedenti commi 19 e 20 non è consentita nel caso della nuova costruzione di volumetrie residenziali di cui al comma 4bis e non è, in ogni caso, applicabile alle aree a standard urbanistici destinate a parcheggi pubblici, qualora la Sf del lotto di intervento sia superiore a 1.000 m<sup>2</sup>.

45

#### **Art. 41 - Zto B2 - Completamento da residui di Piano**

1. In tali Zto sono consentiti interventi di nuova costruzione, su ambiti di intervento unitari, estesi all'intera Zto, per la realizzazione di residenze e delle funzioni urbane ad esse collegate di cui all'art. 39, comma 4, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:
  - Rut = 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rcf = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - H = 12 m
  - hu coerente con la destinazione d'uso
  - Spp = 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>
  - Dc = 5,00 m

- Df = 10,00 m
  - Ds = 5,00 m salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata e qualora la conformazione del lotto lo consenta.
2. È ammessa la costruzione sul confine, esclusivamente nel caso di costruzione contemporanea di due edifici, o in aderenza.
  3. Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività residenziale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 35 m<sup>2</sup> di SIp devono corrispondere le seguenti quantità minime:
    - 10 m<sup>2</sup> per verde attrezzato di uso pubblico;
    - 2,5 m<sup>2</sup> per parcheggi.
  4. In caso di attività commerciali ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia e/o di edifici a destinazione direzionale ed uffici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 m<sup>2</sup> di SIp deve corrispondere la quantità minima di 40 m<sup>2</sup> di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla legislazione regionale vigente.
- 4bis. Nelle aree contraddistinte dalla sigla B2\*, così come perimetrare nell'elaborato grafico denominato "F.02 - Zonizzazione (quadranti)" (1:2.000) del Puc, l'attuazione della Zto B2\* è subordinata alla contestuale realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore di una quota di Ers non inferiore al 30% degli alloggi realizzabili che dovranno essere commercializzati con una riduzione del prezzo di vendita del 30% rispetto ai simili posti in vendita a libero mercato, ferme restando le procedure di assegnazione degli stessi mediante bando pubblico gestito dal Comune di Afragola con la individuazione dei requisiti socioeconomici degli assegnatari.
5. Nel caso in cui gli aventi titolo ricorrano a forme di Ers convenzionata con il Comune, anche integrata con l'edilizia libera, sarà applicato un incremento al valore del Ruf, e applicato alla sola quota di Ers convenzionata, pari a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a parità di numero di Uia consentito in base agli indici e rapporti della Zto di riferimento.
  6. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante:
    - a) led per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>;
    - b) Pua o, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una

modalità semplificata, mediante PdiCc, per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf superiore a 1.000 m<sup>2</sup>;

7. La monetizzazione degli standard urbanistici è consentita solo nei casi di cui al precedente comma 6, lett. a), ad eccezione delle aree per parcheggi pubblici, da realizzare lungo la viabilità pubblica o in aree da essa direttamente accessibili, opportunamente attrezzate con marciapiedi e filari di alberi, e cedere gratuitamente al Comune.
8. In applicazione del comma 6, l'Ac predisporre una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, ovvero alla monetizzazione degli standard urbanistici.
9. La eventuale convenzione, oltre che disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione dei suddetti interventi dovrà definire gli accordi relativi alla cessione da parte del soggetto attuatore delle aree per standard urbanistici, ovvero alla monetizzazione degli stessi, ad eccezione delle aree a standard urbanistici per parcheggi pubblici.

47

#### **Art. 42 - Zto B3 - Complessi di edilizia pubblica esistenti**

1. La Zto B3 comprende tutti i complessi di edilizia pubblica esistenti ed individuati negli elaborati grafici denominati "F.01 - Piano operativo - Zonizzazione" (1:6.500), "F.02 - Piano operativo - Zonizzazione (quadranti)" (1:2.000) del Puc.
2. In tali Zto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati:
  - a) al miglioramento o all'adeguamento sismico;
  - b) all'efficientamento energetico;
  - c) alla razionalizzazione degli spazi, ivi compresi gli interventi di frazionamento e ridimensionamento degli alloggi, se eseguiti congiuntamente a uno degli interventi di cui alle lettere a) e b);
  - d) interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, ivi compresi i progetti di

miglioramento e valorizzazione delle aree verdi, dell'ambito urbano di pertinenza degli immobili oggetto di intervento.

3. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led.

#### **Art. 43 - Zto C - Edilizia residenziale sociale**

1. Le Zto C individuano le parti del territorio destinate all'espansione urbana integrata, ossia a nuovi complessi insediativi riservati alla realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, con patto di futura vendita, integrati di una pluralità di funzioni, compatibili con la destinazione residenziale e non classificate insalubri ai sensi dell'art. 216 T.U.LL.SS..
2. Nelle Zto C è applicato il principio della perequazione urbanistica di comparto, così come definito dalla legislazione vigente.
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative articolazioni in Cuap, sono classificate di categoria C secondo il Dm 1444/68.
4. Nelle Zto C sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edilizia residenziale sociale, servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali (quali esercizi al dettaglio o di vicinato, medie strutture di vendita, così come definite dalle leggi vigenti in materia), pubblici esercizi, uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici (quali centri di innovazione tecnologica e trasferimento di know-how alle imprese).
5. Gli interventi di trasformazione devono perseguire gli obiettivi di sostenibilità ed attenersi ai criteri generali per l'ottenimento della qualità urbana di cui alle "Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale (art. 10 della Legge 23 maggio 2014, n. 80)", approvate con deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 356 dell'8 agosto 2014 (B.U.R.C n.58 dell'11 agosto 2014). Gli standard urbanistici da realizzare a servizio dell'edilizia residenziale sociale sono limitate alle seguenti quantità minime:
  - verde attrezzato di uso pubblico 15 m<sup>2</sup>/abitante;

- parcheggi 5 m<sup>2</sup>/abitante.
6. Nel caso di realizzazione di attività residenziale sociale, negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di:
- elementi di arredo quali piscine, gazebo, pergolati, panchine, aiuole e fontane;
  - parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo consenta la permanenza delle aree verdi mediante riconfigurazione del manto vegetale per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
7. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti urbanistici ed edilizi, così come definiti nel Ruc:
- Rut = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rcf = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rp = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Spp = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>
  - H = 12,00 m
  - hu coerente con la destinazione d'uso
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 5,00 m
  - Ialb = 5 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria
8. In caso di attività commerciali ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia e/o di edifici a destinazione direzionale ed uffici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 m<sup>2</sup> di SIp deve corrispondere la quantità minima di 40 m<sup>2</sup> di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla legislazione regionale vigente.
9. Nel caso di lotti interessati dalla realizzazione di nuove strade o dall'ampliamento di strade esistenti, la superficie fondiaria, ai fini dell'applicazione degli indici e dei rapporti urbanistici ed edilizi di cui al precedente comma 7, è costituita dalla superficie dei lotti oggetto dell'intervento di trasformazione, comprensiva della superficie di ampliamento

stradale di progetto. Quest'ultima, concorrendo alla quantificazione della superficie fondiaria, viene ceduta gratuitamente al Comune.

10. Le previsioni, di cui al presente articolo, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme relative ai quadri vincolistici sovraordinati che eventualmente dovessero interessare la Zto C.
11. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua di iniziativa privata estesa all'intera Zto o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, PdiCc, così come definiti dalla legislazione vigente e richiamati nel Ruec.
12. I soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale sociale di iniziativa pubblica possono essere selezionati dal comune attraverso bando pubblico, secondo le procedure, i tempi e le modalità da definire con provvedimento del Direttore Generale Governo del Territorio previa concertazione con l'Osservatorio Regionale, secondo quanto previsto dalla Dgr 356/2014.
13. In applicazione del comma 11, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite, in osservanza della Dgr 356/2014:
  - requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale;
  - riserva di alloggi a favore di particolari categorie sociali;
  - canoni di locazione;
  - termini di durata delle locazioni;
  - modalità e termini di rinnovo o svincolo delle locazioni e relativo indennizzo;
  - termini di durata del vincolo di destinazione d'uso di alloggio sociale;
  - modalità di alienazione e prezzi di cessione;
  - modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

#### **Art. 44 - Zto D - Produttiva**

1. La Zto D è destinata ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva esistenti, di completamento e di progetto.

2. Essa si articola in:
  - D1 - Esistente
  - D2 - Completamento
  - D3 - Progetto
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottozone, sono classificate di categoria D secondo il Dim 1444/1968.
4. Le attività, di cui alle destinazioni d'uso ammesse, non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa nazionale e regionale di settore vigente in materia sia per quanto attiene a tutto quanto riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, sia per quanto riguarda gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera e, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il rispetto del Piano di zonizzazione acustica.
5. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nelle categorie delle medie e grandi strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia.
6. È consentito realizzare ambienti completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la creazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti ambienti non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008, Art. 65, fatta eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.
7. È ammessa la realizzazione di distributori carburanti, su un lotto di intervento minimo di 3.000 m<sup>2</sup>, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente in materia e delle seguenti disposizioni:
  - a) deve essere garantito il rispetto di tutte le norme relative alle distanze dalla strada ed alla pubblica sicurezza;
  - b) devono essere preventivamente ottenute le autorizzazioni degli eventuali organi competenti;
  - c) devono essere previste aree di sosta autoveicoli pari al 30% dell'intera area;
  - d) nel caso di previsione di nuove infrastrutture nonché opere di adeguamento e modificazione di quelle esistenti, deve essere coniugati i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente; a tal fine, ove è

possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali con la piantumazione di essenze adatte a formare una siepe alta circa m 3,00 lungo l'intero perimetro del confine di zona e eventualmente integrate con barriere antirumore;

- e) devono essere previsti eventuali volumi per impianti di lavaggio, officina e servizi annessi, con l'esclusione di residenze, limitati a quelli strettamente necessari all'attività, nel rispetto della legislazione vigente in materia; i suddetti volumi dovranno comunque rispettare le distanze di rispetto previste, fatte salve eventuali deroghe da parte dell'Ente proprietario della strada.

Le disposizioni di cui al presente comma, in osservanza dei criteri e gli indirizzi stabiliti in materia dalla Lr 7/2020, sono applicate anche per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti nelle more della definizione dello Strumento comunale d'intervento per l'apparato distributivo.

8. Le attività ricadenti nel perimetro del centro abitato, definito ai sensi del DLgs 285/1992, ove se ne ravvisasse l'esigenza, dovranno attuare opere di mitigazione al fine di ridurre l'impatto ambientale e sulla salute pubblica.
9. Per le attività industriali e artigianali, gli standard urbanistici sono previsti nella misura del 10% della St destinata a tali attività, da ripartire tra le singole tipologie di standard secondo la normativa nazionale e regionale vigente.
10. Per le attività commerciali e direzionali, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 m<sup>2</sup> di SIp destinata a tali attività, deve corrispondere la quantità minima di 80 m<sup>2</sup> di spazi pubblici o a uso pubblico per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla legislazione vigente in materia.
11. Nel caso di aree produttive che prevedono la compresenza di attività di cui ai precedenti commi 9 e 10, i relativi standard urbanistici saranno commisurati in proporzione alla tipologia di attività da insediare.
12. Le previsioni, di cui ai successivi relativi articoli, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto D.

#### **Art. 45 - Zto D1 - Esistente**

1. La Zto D1 comprende aree produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, logistico, turistico-ricettive esistenti.
2. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da eventuali destinazioni residenziali alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1.
3. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale.
4. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione a parità di volume degli edifici, così come definiti dalla legislazione vigente in materia e richiamati nel Ruc.
5. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti nel Ruc.
6. Sugli immobili legittimamente esistenti per i quali il Rcf è inferiore a  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  è possibile effettuare interventi di ampliamento fino al raggiungimento di  $\text{Rcf} = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ed una altezza massima di 10,00 m. 53

#### **Art. 46 - Zto D2 - Completamento**

1. Tale Zto comprende aree destinate all'insediamento di attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, logistico e turistico ricettive di progetto.
2. È esclusa l'attività residenziale.
3. Per la realizzazione dei nuovi manufatti si applicano i seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come nel Ruc:
  - $\text{Rct} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $\text{Rpt} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $\text{Spp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $\text{H} = 10 \text{ m}$
  - $\text{Dc} = 5,00 \text{ m}$

- Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m
  - Ialb = 5 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria
4. È consentita la costruzione in aderenza.
- 4bis. Nelle aree contraddistinte dalla sigla D2\*, così come perimetrata nell'elaborato grafico denominato "F.02 - Zonizzazione (quadranti)" (1:2.000) del Puc, la realizzazione dei volumi produttivi è subordinata alla realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, dell'ampliamento della XXII trav. Saggese, fino all'insediamento residenziale ubicato a nord della Zto D2\*.
- 4ter. Nelle aree contraddistinte dalla sigla D2\*\*, così come perimetrata nell'elaborato grafico denominato "F.02 - Zonizzazione (quadranti)" (1:2.000) del Puc, la realizzazione dei volumi produttivi è subordinata alla realizzazione a cura e spese del soggetto promotore, e alla sua gestione a tempo indeterminato, di un parco pubblico di estensione non inferiore al 20% della superficie territoriale, da ubicare in prossimità del contermine insediamento residenziale. La superficie del suddetto parco pubblico è da ritenersi aggiuntiva rispetto agli standard urbanistici di cui ai commi 9 e 10 dell'Art. 44 delle presenti Nta.
5. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante PdiCc, così come definito all'Art. nel Ruc.
6. In applicazione del comma 5, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definiti gli accordi relativi alle modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, le modalità di fruizione degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via.

#### **Art. 47 - Zto D3 – Progetto**

1. La Zto D3 comprende aree destinate all'insediamento di attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, logistico e turistico ricettive di progetto.
2. In tale Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua di iniziativa pubblica, con valenza di Piano per gli insediamenti produttivi, nel rispetto dei seguenti

parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici:

- Rct = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Rpt = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - Spp = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>
  - H = 12,00 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata
  - Ialb = 5 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria
  - lotto minimo = 3.000 m<sup>2</sup>
3. Per ogni lotto di intervento è consentita la realizzazione di una abitazione per il personale addetto alla custodia con SIp non superiore a 70 m<sup>2</sup>.
  4. È consentita la realizzazione di locali con destinazione a uffici o studi privati a servizio dell'attività svolta a condizione che siano compresi nell'unità immobiliare della relativa attività principale.
  5. È fatto obbligo realizzare tutti quegli impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche disponibili l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'Art. 20 della legge 615/1966, del suo regolamento di attuazione, e s.m.i.
  6. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici si rinvia al Dim 1444/1968, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto legislazione regionale vigente.

55

#### **Art. 48 - Zto E - Zona agricola**

1. Tali Zto comprendono l'insieme delle aree destinate all'attività agricola e dei manufatti edilizi stabilmente connaturati al fondo nella specifica funzione produttiva nonché in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
2. La zona agricola è articolata in due sottozone, così come identificate in base ai loro caratteri distintivi prevalenti, e sono rispettivamente denominate:
  - E1 - Agricola ordinaria;

- E2 - Parco rurale produttivo.
- 3. È esclusa l'attività residenziale; la nuova edificazione a scopo abitativo è consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali.
- 4. Le previsioni, di cui ai successivi relativi articoli, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto E.
- 5. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua secondo la disciplina della singola sottozona.

#### **Art. 49 - Zto E - Recupero delle preesistenze**

1. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di funzioni abitative e alla conduzione del fondo devono essere prioritariamente attuati mediante il recupero delle preesistenze, anche di tipologia rustica.
2. Nei successivi articoli relativi alla Zto E, la manutenzione straordinaria deve intendersi senza la possibilità di incremento del carico urbanistico, in termini di nuova edilizia residenziale o ulteriori Uia. 56

#### **Art. 50 - Zto E - Nuova edificazione**

1. L'edificabilità rurale comprende: edifici rurali necessari alla conduzione dell'azienda; annessi agricoli, così come definiti nel Ruec, e manufatti strumentali per utilizzi agrituristici e di attività complementari e connesse alle attività primarie.
2. La nuova edificazione è sempre subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali vie di accesso, allacciamenti idrici, fognari ed energetici, o di impianti sostitutivi o all'impegno formalmente garantito del richiedente di realizzarli entro la conclusione dei lavori di trasformazione edilizia del fondo.
3. La realizzazione di nuovi edifici rurali, ove consentita, avviene solo in asservimento alle superfici colturali minime necessarie alla piena funzionalità produttiva ed economica dell'attività agricola, in coerenza con quanto contenuto nel *Piano di sviluppo aziendale* (Psa).

4. La realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (aree forestali-boschive, praterie), le quali concorrono però, con i parametri specifici, come appresso stabiliti, alla determinazione della superficie produttiva aziendale alla quale l'edificabilità rurale è riferita, sempre in coerenza con quanto contenuto nel Psa.
5. La costruzione di annessi agricoli è consentita qualora risulti commisurata alla capacità produttiva del fondo o alle reali necessità delle attività connesse, sempre in coerenza con quanto contenuto nel Psa.
6. Gli annessi agricoli, a meno di documentate controindicazioni di natura produttiva, dovranno essere collocati, per quanto possibile, a distanza di almeno 10 metri dal suddetto edificato.
7. La nuova edificazione a scopo abitativo è consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali, con gli indici stabiliti dalle norme delle singole Zto, fino ad un massimo di 500 m<sup>3</sup> di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno 3.000 m<sup>2</sup> in caso di lotti non contigui, a condizione che la superficie aziendale non sia inferiore a 20.000 m<sup>2</sup>.
8. Tale volumetria dovrà essere fisicamente collocata in posizioni che garantiscano la massima tutela della funzionalità del fondo ai fini produttivi, integrandosi, per quanto possibile, agli aggregati abitativi o agli edifici esistenti, al fine di utilizzare le preesistenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
9. La dimensione aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 20.000 m<sup>2</sup>.
10. I nuovi interventi dovranno essere effettuati, ove possibile, nel rispetto degli allineamenti plano-altimetrici originali, delle preesistenze, delle tipologie caratteristiche degli insediamenti agricoli e dei materiali tradizionalmente impiegati.
11. Le costruzioni residenziali, non a diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.
12. È esclusa la seconda casa di abitazione.
13. I titoli abilitativi edilizi in zona agricola saranno, in ogni caso, assoggettati ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene alla destinazione d'uso, nei limiti indicati all'ultimo comma dell'Art. 19 del Dpr 380/2001.
14. Per gli i parametri, gli indici e i rapporti edilizi e urbanistici si rimanda ai successivi relativi

Art. 59 e Art. 60.

#### **Art. 51 - Zto E - Ricoveri**

1. È fatta salva la realizzazione di volumi per ricoveri, sia di autovetture sia di macchine agricole, completamente interrati, posti al disotto del preesistente piano di campagna, aventi S<sub>lp</sub> non superiori a 100 m<sup>2</sup> e hu non superiore a 4,00 m, da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, sia in edifici esistenti sia di progetto, in aggiunta, rispettivamente, ai volumi esistenti o consentiti.
2. I suddetti volumi dovranno risultare interrati lungo tutte le pareti laterali, a meno della porzione corrispondente alla rampa di accesso, per una larghezza non superiore a 4,00 m.
3. L'estradosso delle strutture di copertura dei suddetti volumi non dovrà sporgere dal preesistente piano di campagna e dovrà essere opportunamente rinaturalizzato 58 mediante idonee coperture vegetali, qualora sia collocato fuori dalla superficie coperta di edifici esistenti.
4. Nel caso di nuova edificazione, i suddetti volumi dovranno trovare obbligatoria collocazione al di sotto della superficie coperta dei volumi fuori terra.

#### **Art. 52 - Zto E - Divieti**

1. Nelle aree ricadenti nella Zto E è vietata:
  - ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
  - ogni lottizzazione a scopo edilizio;
  - l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.
2. L'edificabilità è vietata nelle parti di territorio:
  - a) connotate dalla presenza di fenomeni di instabilità dei versanti, a norma dei piani

- di assetto idrogeologico;
- b) ricadenti in terreni compresi entro una fascia altimetrica di 30 m al di sotto dei crinali e al di sopra delle incisioni idrogeologiche;
  - c) ricadenti nelle aree assoggettate a eventuali vincoli di inedificabilità.
3. È vietato l'abbattimento e ogni grave indebolimento della capacità vegetativa di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale.
  4. Il Comune può autorizzare l'abbattimento di alberature solo per inderogabili esigenze di pubblica utilità o per la realizzazione di nuove costruzioni, sempre che venga accertata l'impossibilità di soluzioni tecniche alternative, attestata dal responsabile dell'Utc, previa acquisizione dei pareri degli organi competenti, quando dovuti.
  5. Nelle zone vincolate per scopi idrogeologici o forestali, prima di iniziare qualsiasi costruzione, deve essere presentata regolare dichiarazione all'organo competente a norma dell'Art. 20 del RD 1126/1926.

#### **Art. 53 - Zto E - Titolarità e responsabilità dell'intervento**

1. Nelle zone agricole, i titoli abilitativi alla edificazione residenziale, consentita esclusivamente per realizzare abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo, possono essere rilasciati esclusivamente ai soggetti aventi titolo per legge.
2. Le suddette caratteristiche soggettive del richiedente possono essere attestate da documentazione in originale.
3. Qualora, al momento della richiesta, si fosse prodotta solo autodichiarazione, all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere prodotta la documentazione in originale attestante le suddette caratteristiche soggettive, se disponibile, in mancanza della quale il Responsabile Utc è tenuto a disporre obbligatoriamente la verifica della veridicità di quanto dichiarato mediante controlli formali e appositi sopralluoghi.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per costruzioni destinate ad uso residenziale, in debita correlazione a piani o programmi aziendali, è subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che preveda, a carico del destinatario dei suddetti titoli e dei suoi aventi causa, i seguenti impegni:
  - a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;

- b) la conservazione della destinazione residenziale e agricola dell'edificio;
  - c) l'effettuazione di idonee prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del fondo.
5. Al fine di garantire un'effettiva azione di presidio e tutela del territorio, nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente comma 4, il destinatario delle suddette autorizzazioni edilizie si impegna, inoltre, a effettuare le seguenti opere:
- a) manutenzione dei terrazzamenti presenti nei terreni asserviti nel rispetto delle tecniche tradizionali in muratura a secco con pietra locale;
  - b) pulizia e manutenzione periodica dei rii che attraversano o delimitano i terreni asserviti;
  - c) pulizia e manutenzione, almeno annuale, di tutte le percorrenze carrabili e pedonali, attuali e catastali, che attraversano o delimitano i terreni asserviti, per almeno 3,00 m di profondità su ogni lato del tracciato medesimo.
6. Qualora insistano sul fondo episodi di degrado, frane, smottamenti, erosioni incanalate e superficiali e quant'altro comprometta l'equilibrato assetto complessivo del territorio, è fatto obbligo al titolare del fondo di provvedere a opere di sistemazione, sulla base di 60  
specifico progetto redatto utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 54 - Zto E - Accorpamento dei suoli**

1. L'asservimento e il conseguente accorpamento di suoli ai fini edificatori sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di residenze agricole.
2. È escluso, in ogni caso, l'accorpamento derivante dall'asservimento dei suoli ai fini della realizzazione di volumi non residenziali destinati alla conduzione del fondo, i quali possono essere realizzati esclusivamente in stretta connessione con i rispettivi singoli suoli agricoli su cui si genera la relativa capacità edificatoria, a meno di conclamate esigenze produttive così come dimostrate nel Piano di sviluppo aziendale.
3. Alla composizione del lotto in zone agricole possono concorrere aree anche non contigue tra loro, purché ricadenti nel territorio comunale di Afragola appartenenti alla stessa proprietà e/o asservite con atto d'obbligo notarile da parte del proprietario a beneficio dell'intervento richiesto.
4. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito

l'accorpamento di suoli a condizione che la superficie aziendale, costituita dalla totalità delle aree asservite, abbia dimensioni non inferiori a 20.000 m<sup>2</sup>, e che sulle stesse aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Utc.

5. In ogni caso, l'asservimento non può consentirsi per volumi superiori a 500 m<sup>3</sup>, da realizzarsi su un fondo unico di almeno 3.000 m<sup>2</sup> in caso di lotti non contigui, nel rispetto dell'Art. 50, comma 7.
6. Presso l'Utc, a cura del Responsabile Utc, sarà tenuta e progressivamente aggiornata una planimetria catastale sulla quale verranno individuati i terreni agricoli cui si applica il vincolo derivante da ogni autorizzazione edilizia rilasciata.
7. Tutte le aree la cui cubatura è utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate, a cura del Responsabile Utc, sulla planimetria catastale, di cui al precedente comma 6, tenuta in pubblica visione.
8. I dati catastali relativi ai terreni vincolati devono essere anche iscritti in uno specifico Registro Fondiario appositamente istituito presso lo stesso Utc.
9. Il dirigente Utc attesta, per ciascun permesso di costruire rilasciato, che le superfici agricole di riferimento non abbiano concorso a determinare accorpamento dei suoli finalizzati alla realizzazione di altri edifici in zona agricola. Tale attestazione è parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

61

#### **Art. 55 - Zto E - Norme costruttive e di inserimento ambientale**

1. I progetti di intervento dovranno tenere conto della distribuzione dei volumi edificati circostanti e delle piantumazioni esistenti, con divieto di utilizzo di materiali e forme non in sintonia con le pregresse caratteristiche edilizie, storiche e architettoniche.
2. Ogni nuovo edificio deve essere inserito organicamente nel complesso delle strutture e attrezzature, esistenti o da progettare, a servizio del fondo agricolo.
3. In rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico, non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento naturale del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalla realizzazione degli interventi di cui ai

precedente Art. 50 e Art. 51 e dalle normali operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola o boschiva delle aree in abbandono.

4. Non è consentita la modifica degli elementi caratteristici del paesaggio agrario, quali il sistema dei sentieri, i manufatti di contenimento dei terreni, la rete della minuta idrografia superficiale.
5. Non è consentito il deposito, anche temporaneo, di materiali di risulta, da costruzione, inerti, rottami e assimilati.
6. È fatta salva la realizzazione di opere per l'adeguamento della rete dei sottoservizi, ai sensi del D.M.LL.PP. 04.02.1977, nonché del sistema delle linee su ferro, nel rispetto delle finalità di tutela e delle modalità di intervento di cui alle presenti Nta.
7. È fatta salva la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche e simili, impianti per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonché di percorsi con superficie non impermeabilizzata di larghezza non superiore ai 3,00 m, quali piste ciclabili, equestri o per funzioni di servizio, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e tutela dei beni interessati o di consentire il godimento del paesaggio e il raggiungimento dei punti panoramici.
8. Gli interventi di consolidamento di pendici e quant'altro assimilabile devono essere condotti nel rispetto della configurazione naturale dei luoghi e, ove non ostino particolari esigenze di stabilità non altrimenti soddisfacibili, privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.
9. L'insieme delle suddette opere non deve, in ogni caso, avere caratteristiche, dimensioni e sviluppo tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei contesti territoriali interessati.
10. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche devono qualificarsi come componenti del paesaggio in cui sono inserite e migliorare, se necessario, le condizioni della stabilità dei suoli e l'equilibrio idrogeologico, privilegiando materiali a basso impatto ambientale con prevalente carattere di biocompatibilità.
11. In rapporto agli insediamenti, agli edifici e ai manufatti rurali esistenti, sono ammesse le trasformazioni fisiche indirizzate al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, nonché dei valori testimoniali delle attività colturali connesse.
12. Nelle nuove costruzioni e nel recupero delle esistenti si dovranno osservare le seguenti

norme:

- a) i tetti dovranno prevedere falde regolari con pendenza non superiore al 35%; manto di copertura in coppi o tegole di laterizio, messi in opera alla napoletana ovvero, in casi accertata impossibilità, alla romana;
  - b) i cornicioni dovranno essere sagomati secondo la tipologia esistente e comunque con sporgenza non superiore a 50 cm; in particolare, nel recupero degli edifici esistenti, qualora non fosse possibile recuperare e/o ricostruire la tipologia di gronda originaria, dovrà essere privilegiata la tradizionale tecnica costruttiva della "romanella";
  - c) le murature esterne dovranno essere a faccia a vista o intonacate con coloriture tenui di tipo tradizionali, essendo escluse finiture con materiale ceramico o similare (piastrelle, mosaici, ecc.);
  - d) la tinteggiatura sarà scelta entro la gamma dei colori riscontrabili negli edifici rurali esistenti e sarà specificamente approvata dall'Utc, eventualmente su campionatura a richiesta;
  - e) per la realizzazione di serramenti di porte e finestre, fatta eccezione i portoni delle autorimesse, si privilegia l'utilizzo del legno;
13. La tipologia degli annessi rurali e delle altre pertinenze dovrà essere formalmente e strutturalmente inserita armonicamente nei caratteri predominanti della zona.
  14. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietrame a secco o, in alternativa, mediante palizzata in legno con rete metallica di altezza non superiore a 2,00 m, accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
  15. In contiguità con centri abitati o nuclei edilizi, le recinzioni possono essere costituite da blocchi di tufo a faccia vista di altezza non superiore a 2,00 m, eventualmente accoppiate a siepi o a filari di alberi di altezza libera.
  16. Le suddette recinzioni, qualora prospicienti a strade vicinali o interpoderali, dovranno distare non meno di 2,00 m dal relativo ciglio.
  17. Eventuali nuove strade e/o eventuali nuovi accessi carrai necessari al collegamento dei fondi dovranno utilizzare preferibilmente i tracciati esistenti, privilegiando l'utilizzo di viottoli, capezzagne, sentieri e quant'altro abbia già lasciato tracce evidenti sul suolo.
  18. Nuovi tracciati stradali possono essere realizzati, nel caso di risistemazioni fondiari anche parziali, in ragione della dimensione aziendale; in tal caso, il progetto della nuova

soluzione viabilistica dovrà indicare le modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale, la salvaguardia dendrologica, la stabilità geomorfologica dei terreni e la continuità idraulica.

19. È consentita la realizzazione delle necessarie strade interpoderali, aventi sezione trasversale lorda non superiore a 4,00 m e il cui fondo sarà in terra battuta opportunamente stabilizzata, senza applicazione di pavimentazioni impermeabili.
20. I muri di sostegno o i loro rifacimenti dovranno essere realizzati in pietrame di tufo e, qualora per motivi geotecnici si dovesse fare ricorso ad opere in cemento armato, le stesse dovranno essere rivestite da lastre di tufo o materiali lapidei.

#### **Art. 56 - Zto E - Edifici esistenti**

1. Ai fini di quanto previsto nel presente Titolo, il termine edificio è riferito soltanto agli immobili che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata, ancorché in condizioni di abbandono o avanzato degrado, soprattutto in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione.
2. Non sono considerati edifici i manufatti che abbiano caratteristiche di precarietà quali baracche, tettoie e simili realizzati in legno o privi di tamponamento o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno o materiali simili.
3. I manufatti legittimamente realizzati non considerati edifici possono essere oggetto di intervento, a parità di volume, al fine di garantirne la solidità, stabilità e durata, purché la nuova destinazione sia funzionale all'uso agricolo, essendo esclusa la destinazione residenziale.
4. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla legislazione vigente in materia e richiamati nel Ruec, purché quest'ultima non preveda l'integrale demolizione e ricostruzione e, in ogni caso, senza incremento di volumi e Slp. L'integrale demolizione dell'edificio è ammessa solo nel caso in cui sia accertato, dal competente Utc, lo stato di inagibilità dello stesso. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al predetto accertamento.
5. Negli edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni abitative in atto

legittimamente assentite, purché rurali a servizio di attività agricole, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali, con attività agrituristiche di cui alla Lr 15/2008, nonché con attività ricettive in case rurali o "country house", di cui alla Lr 17/2001.

6. È consentito il recupero dei volumi abitativi e rurali degli edifici esistenti in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo, per realizzare abitazioni rurali e relative pertinenze ovvero per funzioni produttive di supporto alle attività agricole quali spazi di lavorazione, esposizione e vendita al minuto dei prodotti dell'azienda.

#### **Art. 57 - Zto E - Agriturismo**

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed 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 fra 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 65
2. Rientrano tra le attività agrituristiche:
  - a. dare ospitalità in alloggi o spazi all'aperto destinati alla sosta di campeggiatori;
  - b. somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri o di aziende agricole della zona.
3. Gli spazi all'aperto ed i locali e/o edifici da destinare all'attività agricola devono essere determinati nel Psa, e l'attività deve essere in ogni caso rispettosa della legge regionale 6 novembre 2008, n. 15 (Disciplina per l'attività di agriturismo) e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R della Campania n. 18 del 28/12/2009.
4. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi già esistenti sul fondo e non più funzionali all'attività agricola principale, ovvero gli annessi agricoli da edificare con l'utilizzo del rispettivo indice fissato nei successivi articoli per le singole zone.
5. In caso di cessazione dell'attività agriturbistica, dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso antecedenti alle trasformazioni finalizzate all'attività stessa, eventualmente anche mediante gli idonei interventi edilizi di ripristino funzionale.

#### **Art. 58 - Zto E - Impianti serricoli**

1. La costruzione di impianti serricoli è consentita secondo le modalità della Lr 8/1995 e smi. nonché del Regolamento regionale n. 8/2013.
2. Il volume delle serre non rientra nell'applicazione del Rut.
3. Nella realizzazione degli impianti serricoli è vietato il ricorso a opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'utilizzazione di pannelli prefabbricati che richiedano l'esecuzione di opere murarie, ovvero di altre tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio.
4. Sono consentite solo opere murarie, non continue, entroterra, strettamente necessarie all'ancoraggio al suolo di detti impianti.
5. Gli impianti non possono costituire aggregazioni compatte, e devono assicurare fasce perimetrali non impermeabilizzate e idonee al deflusso delle acque.
6. È consentita la realizzazione di vasche entroterra per la raccolta e l'accumulo delle acque meteoriche, che, se riutilizzate anche ai fini irrigui, devono prevedere un sistema di depurazione valutato dall'ente competente in materia ambientale (Arpac).
7. Per il rilascio del titolo abilitativo gratuito relativo alle costruzioni di cui al presente articolo, i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di cui all'Art. 53.
8. Per quanto concerne le disposizioni su caratteristiche tipologiche, costruttive ed amministrative si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (Leggi regionali 24 marzo 1995, n. 8, 21 marzo 1996, n. 7, 22 novembre 2010, n. 13, 18 dicembre 2012, n. 33, 6 maggio 2013, n. 5 e Regolamento attuativo del 6 dicembre 2013, n.8).

66

#### **Art. 58bis - Zto E - Impianti agrivoltaici**

1. La costruzione di impianti agrivoltaici è consentita in osservanza delle "Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici" elaborate dal Ministero della Transizione Ecologica, e delle "Linee tecnico agronomiche per il territorio della Regione Campania di accompagnamento alle Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici del Ministero dell'Ambiente", approvato

con DD 375/2003, nonché del Regolamento regionale n. 8/2013.

#### **Art. 59 - Zto E1 - Agricola ordinaria**

1. La sottozona E1 identifica le parti del territorio ricadenti in zona agricola connotate dalla appartenenza alla classificazione dei suoli a prevalenza di colture arboree ed erbacee specializzate.
2. Sono ammessi interventi relativi alla costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale, destinati ad abitazioni rurali connesse alla conduzione del fondo agricolo, purché il richiedente sia compreso tra i soggetti di cui all'Art. 53 delle presenti Nta.
3. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo professionale non è possibile superare il Ruf di  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , fino ad un massimo di  $500 \text{ m}^3$  di volumetria, da realizzarsi su un fondo unico di almeno  $3000 \text{ m}^2$ , in caso di lotti non contigui, a condizione che la superficie aziendale non sia inferiore a  $20.000 \text{ m}^2$ .
4. Nel computo dei volumi abitativi residenziali rurali di cui ai commi precedenti non sono da conteggiarsi gli annessi agricoli, connessi alla conduzione del fondo quali stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali, in coerenza con quanto contenuto nel Psa, così come definito nel Ruc, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.
5. Nelle Zto E1 è consentita la realizzazione di annessi agricoli, di cui al precedente comma 4, nel rispetto del Iff pari a  $0,07 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
6. La trasformazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti nel Ruc:
  - Ruf =  $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (per le abitazioni rurali)
  - Iff =  $0,07 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (per gli annessi agricoli)
  - H = 7,50 m (per le abitazioni rurali)
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m (per gli ampliamenti è sufficiente non sopravanzare l'edificio preesistente in direzione della strada)

7. Non è consentita l'edificazione in aderenza fra corpi di fabbrica destinati ad uso residenziale abitativa rurale e corpi di fabbrica finalizzati alla conduzione del fondo agricolo, che devono essere posti ad una distanza non inferiore a 10,00 m.
8. Le previsioni contenute nel presente articolo restano subordinate alle disposizioni dettate nelle presenti Nta, dall'Art. 48 all'Art. 58.

#### **Art. 60 - Zto E2 - Parco rurale produttivo**

1. La Zto E2 comprende alcune aree prevalentemente non edificate poste a corona della zona interessata dagli interventi connessi alla realizzazione della nuova Stazione Ferroviaria Alta Velocità.
2. L'obiettivo degli interventi ammessi nella Zto E2 è quello di tutelare ed attrezzare tali aree come un "parco rurale-produttivo" in cui alla riqualificazione e al potenziamento delle attività rurali esistenti, da perseguire anche attraverso l'insediamento di attività di trasformazione, promozione e distribuzione dei prodotti agricoli tipici (connessi con la vicina stazione dell'Alta Velocità), si affianchino elementi di servizio per la fruizione ricreativa del territorio rurale. 68
3. L'attuazione del Parco rurale-produttivo è subordinata alla redazione di un Piano urbanistico attuativo (Pua) di iniziativa pubblica relativo all'intera Zto E2 che, individuati gli elementi di pregio esistenti (masserie e colture agricole) posizioni i nuovi elementi funzionali del progetto.
4. Nell'ambito del Pua possono essere consentite nuove edificazioni, nel rispetto di un indice di utilizzabilità territoriale,  $Rut = 0,032 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e del Rapporto di permeabilità  $Rp = 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Non sono in ogni caso ammesse destinazioni residenziali, neanche di tipo rurale.
5. Il Pua dovrà mirare a:
  - Individuare aree per la sperimentazione e l'aggiornamento dei sistemi colturali;
  - Individuare le aree di ripristino delle colture tipiche;
  - Creare una rete interpodereale di siepi e macchie di bosco misto;
  - Recuperare le masserie abbandonate, quali elementi di servizio e di supporto;
  - Adeguare e razionalizzare la viabilità esistente individuando piste ciclabili e sentieri

- per la fruizione per il tempo libero della campagna;
- Restaurare i reperti delle antiche strutture agrarie, con particolare riferimento alle vasche di macerazione e di laminazione;
  - Creare aree attrezzate per attività sportive e ricreative all'aperto;
  - Creare aree di produzione, commercializzazione e di interscambio con altri tipi di attività (corridoi produttivi e del divertimento);
6. Il Pua potrà essere attuato anche mediante la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana o attraverso altre forme di attuazione pubblico-private
  7. Nelle more della redazione ed approvazione del Pua, su tali aree è esclusa ogni forma di nuova edificazione, ad eccezione di quella connessa esclusivamente agli usi agricoli.
  8. Per gli edifici esistenti sono ammessi, nelle more della redazione ed approvazione del Pua, interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 61- Zto F - Attrezzature di interesse generale sovracomunale**

69

1. Tale Zto è destinata ad attrezzature di interesse generale sovracomunale esistenti e di progetto.
2. Essa si articola in:
  - F1 - Stazione ferroviaria dell'Alta Velocità
  - F2 - Impianti per il ciclo dei rifiuti;
  - F3 - Attrezzature di interesse generale sovracomunale
    - F3.1 - località Cantariello;
    - F3.2 - località Cinquevie;
3. Le aree che ricadono in tale Zto e nelle relative sottozone sono classificate di categoria F secondo il Dim 1444/1968.

#### **Art. 62 - Zto F1 - Stazione ferroviaria dell'Alta Velocità**

1. Tale Zto corrisponde all'area della stazione ferroviaria dell'Alta Velocità.
2. Per edifici e gli impianti esistenti sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla normativa

vigente e richiamati nel Ruec, ovvero la realizzazione di nuovi limitati volumi finalizzati all'efficientamento degli impianti preesistenti.

3. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dalla normativa vigente e richiamati nel Ruec.

#### **Art. 63 - Zto F2 - Impianti per il ciclo dei rifiuti**

1. La Zto F2 comprende le aree in cui, oltre ad essere presente un'isola ecologica comunale, è in corso di definizione il progetto della Regione Campania per la realizzazione di un impianto di compostaggio per il trattamento della frazione umida dei rifiuti solidi urbani e gli scarti di produzione agricola e industriale biodegradabili.
2. Nella Zto F2 è consentito realizzare nuovi impianti tecnologici collegati al ciclo dei rifiuti solidi urbani.
3. La trasformazione urbanistico-edilizia, nel rispetto degli indici e rapporti urbanistico-edilizi di seguito indicati:
  - $Rut = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rcf = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rpt = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Spp = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 12,50 \text{ m}$  (altezze maggiori sono ammesse esclusivamente qualora espressamente richieste da norme tecniche di settore che regolano l'attività da svolgere all'interno dei volumi da realizzare)
  - $Dc = 5,00 \text{ m}$
  - $Df = 10,00 \text{ m}$
  - $Ds = 10,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade esterne alla Zto)
  - $Ds = 5,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade interne alla Zto)
  - $lalb = 5$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria
4. È fatto obbligo realizzare tutti quegli impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dalle tecniche disponibili l'emissione di fumi, gas, polveri ed esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'Art. 20 della legge 615/1966, del suo regolamento di

attuazione, e s.m.i.

5. In tali Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante progetto di opera pubblica, led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dalla normativa vigente e richiamati nel Ruc.

#### **Art. 64 - Zto F3 - Attrezzature di interesse generale sovracomunale**

1. La Zto F3 si articola in:
  - F3.1 – Pua località Cantariello;
  - F3.2 – Pua località Cinquevie;
  - F3.3 – Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.
2. È ammessa la nuova costruzione, previa redazione e approvazione di Pua di iniziativa pubblica, per realizzare servizi, impianti ed attrezzature di interesse generale quali:
  - uffici pubblici o di interesse collettivo;
  - servizi pubblici o di uso pubblico in genere;
  - istruzione secondaria, superiore o universitaria;
  - attrezzature culturali (musei, biblioteche);
  - parchi urbani;
  - attrezzature sanitarie e per l'assistenza (laboratori, case di cura, farmacia, centri per la salute);
  - attrezzature religiose (edifici per il culto e servizi connessi);
  - attrezzature sportive (palestre, attrezzature sportive coperte e scoperte e relativi servizi, centri di formazione e scuole di discipline sportive);
  - impianti tecnologici;
  - attrezzature per attività sociali o collettive.
3. Ogni intervento realizzato da soggetti diversi dal Comune o dall'Ente istituzionalmente preposto, dovrà essere convenzionato con il Comune per assicurare il raggiungimento dei fini pubblici.
4. In seguito all'approvazione del Pua ogni singolo edificio potrà essere costruito a seguito del rilascio di PdiCc nei modi e nei termini stabiliti dalle normative vigenti e dal Ruc.
5. In applicazione del comma 3, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre

all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definiti:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione e cessione al Comune ad opera del privato delle opere di urbanizzazione primaria;
- i criteri e le modalità per il trasferimento delle opere di urbanizzazione al Comune, nonché per il trasferimento e la realizzazione di eventuali opere compensative;
- le relative garanzie finanziarie;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione;
- le modalità di utilizzazione da parte dell'Amministrazione comunale degli impianti e opere di uso pubblico connesse alle destinazioni d'uso ammesse;
- le modalità realizzazione e gestione ad opera del privato delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- gli elementi progettuali delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le sanzioni convenzionali a carico del titolare del PdiC per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

72

6. I soggetti richiedenti il PdiCc, dovranno farsi carico della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria, così come previste dal Pua.
7. È ammessa la costruzione in aderenza.
8. È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati o semi-interrati e/o in copertura degli edifici di progetto.
9. In riferimento alla realizzazione di parcheggi in copertura, le rampe di accesso a tali parcheggi, anche se realizzate su pilastri, non concorrono in nessun caso alla definizione della superficie coperta e della volumetria di progetto;
10. Sono consentiti sporti, pensiline con superficie non superiore al 10% della superficie coperta.
11. Almeno il 20% della superficie scoperta deve essere sistemata a verde con alberatura ad alto fusto. Le strade e i piazzali interni debbono essere asfaltati, cordonati e sistemati opportunamente per lo scolo delle acque piovane.
12. Le sottozone di cui al precedente comma 1 sono disciplinate nei successivi relativi articoli, Art. 65, Art. 66 e Art. 66bis.

**Art. 65 - Zto F3.1 - Pua località Cantariello**

1. La trasformazione urbanistico-edilizia, si attua mediante Pua di iniziativa pubblica, esteso all'intera Zto F3.1, così come definito dalla normativa vigente e richiamato nel Ruec, nel rispetto degli indici e rapporti urbanistico-edilizi di seguito indicati:
  - $Rut = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rcf = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rpt = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Spp = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 17,00 \text{ m}$  (altezze maggiori sono ammesse esclusivamente qualora espressamente richieste da norme tecniche di settore che regolano l'attività da svolgere all'interno dei volumi da realizzare)
  - $Dc = 5,00 \text{ m}$
  - $Df = 10,00 \text{ m}$
  - $Ds = 10,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade esterne alla Zto)
  - $Ds = 5,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade interne alla Zto)
  - $lab = 10$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria
2. Gli indici e rapporti urbanistico-edilizi così come indicati al comma 1, dovranno applicarsi solo sulle aree che risultano non asservite alla data di adozione del presente Puc.
3. Ove all'interno dei vari lotti di cui si costituisce la Zto F3.1, alla data di richiesta del PdiCc, dovessero esistere le infrastrutture primarie, saranno dovuti esclusivamente gli oneri concessori.

73

**Art. 66 - Zto F3.2 - Pua località Cinquevie**

1. La trasformazione urbanistico-edilizia, si attua mediante Pua di iniziativa pubblica, esteso all'intera Zto F3.2, così come definito dalla normativa vigente e richiamato nel Ruec, nel rispetto degli indici e rapporti urbanistico-edilizi di seguito indicati:
  - $Rut = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rcf = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rpt = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- $Spp = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- $H = 17,00 \text{ m}$  (altezze maggiori sono ammesse esclusivamente qualora espressamente richieste da norme tecniche di settore che regolano l'attività da svolgere all'interno dei volumi da realizzare)
- $Dc = 5,00 \text{ m}$
- $Df = 10,00 \text{ m}$
- $Ds = 10,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade esterne alla Zto)
- $Ds = 5,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade interne alla Zto)
- $lalb = 10$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria

#### **Art. 66bis - Zto F3.3 – Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali**

1. La Zto F3.3 è destinata alla realizzazione di attrezzature sanitarie assistenziali, comprese residenze per anziani, in convenzione con il Comune, e relativi spazi di pertinenza, ivi comprese attrezzature sportive. 74
2. La trasformazione urbanistico-edilizia, si attua mediante Pua di iniziativa privata, esteso all'intera Zto F3.3, così come definito dalla normativa vigente e richiamato nel Ruc, o, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante PdiCc, nel rispetto degli indici e rapporti urbanistico-edilizi di seguito indicati:
  - $Rut = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rcf = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Rpt = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Spp = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 10,50 \text{ m}$  (altezze maggiori sono ammesse esclusivamente qualora espressamente richieste da norme tecniche di settore che regolano l'attività da svolgere all'interno dei volumi da realizzare)
  - $Dc = 5,00 \text{ m}$
  - $Df = 10,00 \text{ m}$
  - $Ds = 10,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade esterne alla Zto)
  - $Ds = 5,00 \text{ m}$  (distanza dalle strade interne alla Zto)

- Ialb = 10 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria
- 3. L'attuazione della Zto F3.3 è subordinata alla realizzazione, a cura e spese del soggetto promotore, di un parco pubblico, su area indicata nella convenzione dall'Ac, selezionate fra quelle destinate a verde attrezzato per il gioco e lo sport, di superficie non inferiore a 5.000 m<sup>2</sup>, facendosi carico degli oneri dell'eventuale esproprio attivato dal Comune di Afragola.

#### **Art. 67- Zto G - Dotazioni territoriali**

1. Le dotazioni territoriali rappresentano la dotazione minima inderogabile di standard urbanistici, ovvero gli spazi e le attrezzature di uso pubblico necessari per le diverse Zto, secondo quanto previsto dal Puc e in osservanza della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Il Puc individua gli standard urbanistici e li classifica secondo la loro specifica destinazione, 75  
come stabilito dal Dim 1444/1968 e dalla Lr 9/1990.
3. Gli standard urbanistici, esistenti e di progetto, all'interno del Puc sono relativi a:
  - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo (Dim 1444/1968);
  - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport (Dim 1444/1968);
  - c) parcheggi (Dim 1444/1968);
  - d) attrezzature di interesse comune (Dim 1444/1968);
  - e) attrezzature religiose (Lr 9/1990).
4. Gli standard urbanistici residenziali sono previsti nella misura complessiva di 20 mq/abitante (considerando anche le attrezzature religiose), secondo quanto disciplinato dalla Lr 14/1982, ripartiti in maniera tale che siano assicurate le quantità minime di seguito riportate:
  - a) attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo: 5 m<sup>2</sup>/abitante;
  - b) verde attrezzato per il gioco e lo sport: 10 m<sup>2</sup>/abitante;
  - c) parcheggi: 2,5 m<sup>2</sup>/abitante;
  - d) attrezzature di interesse comune: 2,5 m<sup>2</sup>/abitante;
  - e) attrezzature religiose: 1 m<sup>2</sup>/abitante.
5. Le attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo, esistenti (sigle in minuscolo) e di

progetto (sigle in maiuscolo) si articolano in:

- asili nido: an; AN
- scuola dell'infanzia: si; SI
- scuola primaria: sp; SP
- scuola secondaria di primo grado: ssi; SSI
- scuola secondaria di secondo grado: ssii; SSII.

6. Le attrezzature per l'istruzione di base, di cui al precedente comma 5, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

7. Le attrezzature per l'istruzione di base, di cui al precedente comma 5, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dalla normativa vigente e richiamati nel Ruec.

7bis. Nelle aree per attrezzature per l'istruzione di base e dell'obbligo di progetto, oltre alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, è consentita la realizzazione di plessi scolastici, impianti al chiuso quali palestre e campi coperti, nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti dalla normativa vigente in materia e richiamati nel Ruec:

- $I_{ff} = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- $R_{cf} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_{pt} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- $H = 8 \text{ m}$  (altezze maggiori sono ammesse esclusivamente qualora espressamente richieste da norme tecniche di settore che regolano l'attività da svolgere all'interno dei volumi da realizzare)
- $D_c = 5,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_s = 10,00 \text{ m}$
- $I_{alb} = 5$  alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie territoriale

8. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport, di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:

- parco, giardino o arredo urbano: vv; VV.

- gioco e sport: vg, VG.
9. Le aree di progetto a parco, giardino o arredo urbano (VV) e quelle destinate a gioco e sport (VG) sono da considerarsi equipollenti; e cioè, sia sulle aree indicate nel Piano Operativo come VG è possibile indifferentemente realizzare aree a giardino o arredo urbano o, in alternativa, aree per il gioco e lo sport, dovendo ritenersi mere proposte le sigle riportate nel Piano Operativo.
  10. Con riferimento alle aree di cui ai precedenti commi 8 e 9:
    - a) i giardini e arredi urbani, quali aiuole, piste pedonali, nuclei gioco per bambini e spazi di verde attrezzato in genere sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria;
    - b) i campi per il gioco del calcetto, del tennis, della pallavolo, del basket e dello sport in genere, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
  11. Nelle aree indicate vv o VV è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione, l'utilizzo e l'arredo delle aree stesse, privi di componente volumetrica, compatibili con la sistemazione a verde.
  12. Sulle superfici scoperte delle aree di cui al precedente comma 11 è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature per il gioco libero prive di componente volumetrica. 77
  13. Nelle aree indicate vg o VG è consentita esclusivamente la realizzazione dei manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo degli impianti sportivi compatibili con la componente volumetrica strettamente necessaria al funzionamento dell'impianto.
  14. Nelle aree di cui al precedente comma 13, è ammessa la installazione di strutture di supporto (chioschi, spogliatoi, locali di servizio, gazebo, palchi, tribune, ecc.) da realizzare in materiali ecocompatibili e con caratteristiche di smontabilità.
  15. Nelle aree indicate con VG è consentita, oltre alla realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, campi e piscine coperte, nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti dalla normativa vigente in materia e richiamati nel Ruc:
    - $I_{ff} = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
    - $R_{cf} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
    - $R_{pt} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
    - $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$

- H = 8 m (altezze maggiori sono ammesse esclusivamente qualora espressamente richieste da norme tecniche di settore che regolano l'attività da svolgere all'interno dei volumi da realizzare)
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m
  - Ial<sub>b</sub> = 5 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie territoriale
  - lotto minimo = 2.000 m<sup>2</sup>
16. Le aree a verde attrezzato per il gioco e lo sport, di cui al precedente comma 8, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dalla normativa vigente e richiamati nel Ruc.
17. I parcheggi di uso pubblico, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si intendono a raso e sono indicati con le sigle: p; P.
18. I parcheggi, di cui al precedente comma 17, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria. 78
19. I parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
20. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero di media grandezza ogni 3 posti auto.
21. Qualora la dimensione lo consenta, tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio su area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.
22. Per i parcheggi sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari, funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: chioschi e servizi igienici, custodia.
23. I parcheggi, di cui al precedente comma 17, sono assoggettati agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione, così come definiti dalla normativa vigente e

richiamati nel Ruc.

24. La sistemazione delle superfici scoperte dell'area dei parcheggi di cui al comma 17 dovrà garantire l'ottimizzazione del traffico veicolare, pedonale, ciclabile, in relazione all'organizzazione esterna della viabilità sia pubblica che privata, anche dal punto di vista infrastrutturale (pavimentazioni, illuminazione pubblica, sottoservizi, rete smaltimento acque meteoriche, dimensioni geometriche dei percorsi, etc.), al fine di pervenire ad una funzionale razionalizzazione dell'intero perimetro.
25. Le attrezzature di interesse comune, esistenti (sigle in minuscolo) e di progetto (sigle in maiuscolo), si articolano in:
- municipio (i1)
  - biblioteca (i2)
  - teatro (i3)
  - attrezzature sanitarie (i4)
  - caserma/commissariato (i5)
  - edifici e complessi di edifici pubblici e/o di uso pubblico (i6; I6)
  - impianto cimiteriale (i7; I7)
  - centro di raccolta comunale (i8; I8)
  - impianti tecnologici (i9)
26. Le attrezzature di interesse comune, di cui al precedente comma 24, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
27. Le attrezzature di interesse comune esistenti, di cui al precedente comma 24, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e, nel caso di immobili di interesse storico-artistico, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dalla normativa vigente in materia e richiamati nel Ruc.
28. Nelle zone I6 è ammesso realizzare nuovi edifici e complessi di edifici pubblici e/o di uso pubblico, nel rispetto degli nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti dalla normativa vigente in materia e richiamati nel Ruc:
- $R_{uf} = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $R_{cf} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $S_{pp} = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - $H = 10,00 \text{ m}$

- Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 10,00 m
  - Ial<sub>b</sub> = 5 alberi ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie fondiaria
29. Nella zona di espansione cimiteriale I7, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti dalla normativa vigente in materia e richiamati nel Ruc:
- R<sub>uf</sub> = 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - R<sub>p</sub> = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - H = 4,50 m (per cappelle, edicole, loculi)
  - H = 8,50 m (per congreghe e altri edifici religiosi)
  - Df non inferiore a quanto prescritto dalle norme del Piano regolatore cimiteriale e del Regolamento edilizio cimiteriale
  - Dc = 10,00 m
30. Nella zona I8 è consentita la realizzazione delle strutture e degli impianti strettamente necessari al funzionamento del centro di raccolta rifiuti, nonché di tettoie a protezione delle aree di stoccaggio materiali. 80
31. Le attrezzature religiose, esistenti (sigle in minuscolo):
- r: chiesa/convento/santuario/oratorio/centro parrocchiale;
32. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 32, sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.
33. Le attrezzature religiose, di cui al precedente comma 32, sono assoggettate agli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di restauro e di risanamento conservativo, così come dalla normativa vigente in materia e richiamati nel Ruc.
34. Tutte le aree per standard urbanistici costituiscono le superfici in cui mettere in essere gli interventi di forestazione urbana, consistenti nella messa a dimora di un albero per ogni bambino nato o adottato, di cui alla legge 10/2013.
35. Gli standard urbanistici sono realizzati e/o gestiti, in via prioritaria, dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale con il Comune tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.

36. Le tipologie costruttive dei manufatti da realizzare, nonché lo schema di atto convenzionale che disciplina le modalità di svolgimento delle attività e il rapporto pubblico-privato, sono oggetto di apposito regolamento da approvarsi con deliberazione di Consiglio comunale.
37. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione delle previsioni da parte dei soggetti proprietari dei suoli, il Comune fissa un termine decorso il quale si sostituisce ad essi esperendo le relative procedure di legge.
38. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, mediante PdiCc, così come definiti dalla normativa vigente e richiamati nel Ruc.

**Art. 68 - Zto Pt - Parco naturalistico-tecnologico e dei servizi (art. 56 del Ptc e art. 39 della Variante al Prg 2010)**

1. La Zto Pt comprende le Aree contermini alle stazioni ferroviarie "Napoli-Afragola" e "Santa Chiara", così come perimetrata nell'elaborato della disciplina del territorio del Ptc, e disciplinate dall'art. 56 – Aree e complessi per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico di rilievo provinciale e/o sovracomunale del Ptc, nonché così come individuate nel Piano Territoriale dei cinque Comuni interessati dalla realizzazione dell'Alta Velocità.
2. In tale Zto il comune di Afragola intende promuovere in sinergia con altri enti, settori delle Pubbliche Amministrazioni, Associazioni ed attori sociali interessati, la costituzione di un Parco naturalistico-tecnologico e dei servizi, nonché il necessario coordinamento fra le diverse politiche, programmi ed azioni settoriali e dei diversi enti per la definizione delle forme organizzative più opportune per l'implementazione dello scenario del Parco. L'azione dell'Amministrazione comunale sostiene, altresì, la individuazione e il coordinamento di incentivi, piani e programmi finalizzati alla implementazione della presente strategia.
3. Obiettivo generale del Parco naturalistico-tecnologico e dei servizi è la realizzazione di una rete di spazi e attrezzature ricettive, ricreative, culturali, direzionali, per l'assistenza ai viaggiatori, nonché il mantenimento e potenziamento di una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari, di filiera corta e servizi di prossimità e di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione

agroambientale e paesaggistica del territorio aperto. Ciò in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno.

4. L'attuazione del Parco naturalistico-tecnologico e dei servizi è subordinata alla redazione di un Piano urbanistico attuativo (Pua) di iniziativa pubblica, esteso all'intera Zto Pt, ovvero a comparti secondo quanto disciplinato al successivo comma 11, che distingue le aree propriamente destinate all'attività agricola da quelle trasformabili per ospitare le seguenti funzioni, tra di loro anche integrabili all'interno di edifici polivalenti: ricettivo e ristorazione, direzionale, sport e ricreativo, produttivo tecnologico, congressuale/espositivo, alta formazione/ ricerca, oltre ad attrezzature per la valorizzazione della filiera agricola quali centri per l'innovazione e promozione agroalimentare (offerta di prodotti tipici e di agricoltura biologica), fattorie didattiche, centri per l'educazione al gusto, agro-empori, mercati agricoli, attività di degustazione e ristorative, attività di trasformazione dei prodotti agricoli.
5. La trasformazione urbanistico-edilizia, si attua mediante Pua, di iniziativa pubblica, esteso all'intera Zto Pt, nel rispetto degli indici e rapporti urbanistico-edilizi di seguito indicati: 82
  - $Rut = 0,065 \text{ m}^2/\text{m}^2$
6. Le destinazioni d'uso richiamate al precedente comma 4 rivestono carattere puramente indicativo e, comunque, la loro definizione resterà subordinata all'esito di una manifestazione di interesse nazionale, all'uopo indetta e preliminare alla redazione del Pua, rivolta agli operatori economici che dovranno esprimere il loro interessamento ed anche suggerire eventuali ulteriori destinazioni.
7. Il Pua dovrà esplicitare le finalità, gli obiettivi e le azioni strategiche da attivare, nell'ambito degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi, individuando:
  - il disegno complessivo dell'area (trame, viali, strade, punti e luoghi centrali o di connessione, sistemi di relazione, etc.;
  - le aree agricole di pregio sia sul piano produttivo, anche riferito a colture tipiche o specializzate, che dal punto di vista paesaggistico e ambientale, da tutelare e valorizzare, garantendone la fruizione;
  - la destinazione delle funzioni previste nella tabella di cui al precedente comma in aree concentrate ed integrate, evitando localizzazioni monofunzionali ed utilizzando l'edificazione come il sistema di valorizzazione ambientale e visiva dell'intero parco;
  - le aree a parco, che dovranno costituire elemento di connessione e di relazione tra

- le aree agricole e le aree edificate, comprensive delle relative attrezzature per la fruizione (attrezzature sportive, per il tempo libero, per la cultura, ...);
- per minimizzare l'impatto ambientale della linea AV e della linea FS Cancellone-Napoli, lungo il tracciato della linea, per una fascia profonda 40 m da ambo i lati, è prescritta la realizzazione di una bordura vegetale continua con alberi d'alto fusto (forestazione lineare);
  - le aree e le funzioni di riqualificazione e connessione con gli abitati esistenti o con le edificazioni residenziali limitrofe;
  - il sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche per l'area e gli abitati al contorno;
  - le sub-aree nelle quali si può attuare il piano complessivo, prevedendo la funzionalità e la autonomia di ogni sub-area rispetto alle altre, pur nel rispetto dell'organicità del disegno complessivo.
8. Nelle more della redazione del Pua, in tale area sono consentiti:
- interventi connessi all'attività agricola senza nuove costruzioni
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
  - il mantenimento negli edifici esistenti delle destinazioni abitative in atto, essendo sempre possibile la conversione a funzioni connesse con le attività agro-silvo-pastorali e con attività agrituristiche di cui alla Lr 41/1984.
  - la realizzazione delle infrastrutture e delle opere previste o connesse dalla realizzazione delle linee e delle stazioni ferroviarie;
  - la realizzazione di opere pubbliche o ad uso pubblico sulla base dell'approvazione dei relativi progetti, ai sensi della vigente normativa;
  - interventi di sistemazione idraulica, di bonifica e regolazione, ogni altro intervento di carattere ambientale o di difesa del suolo.
9. Il Pua dovrà determinare le condizioni di perequazione urbanistica tra le aree edificabili, ad esclusione delle aree che conservano i caratteri agricoli all'interno del parco, determinando Ruf parametrati alla convenienza economica per i soggetti realizzatori a cui carico andranno previste quote proporzionali relative almeno all'80% degli oneri per la realizzazione del parco, delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture di rete non a servizio esclusivo. La restante quota degli oneri resterà a carico di finanziamenti pubblici

o potrà essere oggetto di cessione di diritti edificatori degli Enti pubblici titolari anche in altre aree.

10. L'attuazione della Zto Pt avviene mediante la costituzione di una Società di trasformazione urbana (Stu) a prevalente capitale pubblico, di cui all'Art 120 del DLgs 267/2000.
11. Attesa la rilevante estensione superficiale della Zto, è facoltà dell'Ac articolare l'attuazione del Pua in più comparti, inquadrati preventivamente in un masterplan complessivo, redatto e approvato dalla STU ed allegato al programma di fattibilità ed operatività della medesima STU, nonché deliberato dal Consiglio comunale.

## CAPITOLO IV - VIABILITÀ

### Art. 69- Viabilità esistente

1. Le zone destinate alla viabilità sono inedificabili.
2. La viabilità veicolare si distingue in:
  - strada di tipo A - autostrada: strada a doppia carreggiata con almeno due corsie e corsia di emergenza per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo B – extraurbana principale strada a doppia carreggiata con almeno due corsie per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo C - extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
  - strada di tipo E - urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata;
  - strada di tipo F - locale: strada urbana o extraurbana, opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 del DLgs n. 285/1992, non facente parte degli altri tipi di strade.
3. La viabilità veicolare è individuata con apposita simbologia sugli elaborati grafici relativi al “Sistema della mobilità esistente” e al “Piano strutturale”, ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati.
4. La viabilità veicolare è assoggettabile ad interventi di riqualificazione tesi a regolarizzarne il tracciato e la sezione.
5. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
6. Tutti i tratti della rete viaria che risultano sprovvisti di pavimentazione sono oggetto di un programma di interventi volto a realizzarne il manto stradale.
7. Le indicazioni, contenute negli appositi elaborati grafici, di cui al precedente comma 3, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale, nella quale dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti e/o percorsi ciclabili, ove tecnicamente realizzabili.
8. L'Ac possiede diritto di esproprio delle aree comprese in una fascia di 5 m dal margine di tutti gli assi viari individuati nel suddetto grafo stradale, per possibili opere di ampliamento.

### **Art. 70- Viabilità di progetto**

1. Comprende le superfici entro le quali sono consentiti interventi di adeguamento o di nuovo impianto delle infrastrutture per la mobilità.
2. È individuata con apposita simbologia sugli elaborati grafici intitolati "Sistema della mobilità di progetto", ed è assoggettata agli interventi espressamente evidenziati.
3. Le indicazioni, contenute negli appositi elaborati grafici, di cui al precedente comma 2, riguardanti il tracciato e le intersezioni, non hanno valore strettamente prescrittivo, in quanto l'esatto andamento e le dimensioni di tali opere è definito in fase progettuale, nella quale dovranno essere previsti percorsi pedonali protetti e/o percorsi ciclabili, ove tecnicamente realizzabili.
4. Le strade extraurbane vanno adeguate alla larghezza minima prevista dalla normativa.
5. Con l'approvazione del progetto delle suddette opere può essere prevista una modifica della superficie impegnata dalle stesse in misura non superiore al 10% delle previsioni del Puc, anche finalizzata all'adeguamento dei confini catastali delle particelle interessate.
6. Alle superfici residuali, derivanti dall'applicazione del precedente comma 5, si estende la classificazione della Zto limitrofa prevista dal Puc.
7. Qualora le nuove strade dovessero interferire con preesistenti canalizzazioni per il deflusso delle acque, la loro costruzione è subordinata alla preventiva realizzazione di apposite canalizzazioni sostitutive.
8. I materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante.
9. La viabilità di progetto è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria.

86

### **Art. 71 - Piste ciclabili**

1. Nell'elaborato "E.01-Piano strutturale" è individuato il sistema delle piste ciclabili di progetto.
2. L'ubicazione dei percorsi espressa dal Puc ha valore di massima ed è pertanto

specificabile sia nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi, sia mediante specifici progetti dichiarati di pubblica utilità o attraverso gli strumenti di pianificazione e progettazione di settore di cui all'art. 3 del Dm 3.11.1999 n. 557 e s.m.i. Tali strumenti dovranno attenersi sia alla specificazione progettuale della pista ciclabile ove questa sia indicata dal Puc, sia agli indirizzi e prescrizioni di cui ai commi seguenti. È data possibilità a detti strumenti di proporre ulteriori tracciati ad integrazione del sistema definito dal presente Puc o di modificarne parzialmente l'ubicazione purché sia mantenuta la funzione del collegamento ciclabile e nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi seguenti.

3. All'interno del territorio urbanizzato, le piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi purché siano previste adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni), le piste ciclabili dovranno comunque essere separate ovunque possibile dalla carreggiata stradale da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. Le piste ciclabili potranno altresì essere realizzate nelle aree per Dotazioni territoriali.
4. Al di fuori del territorio urbanizzato le piste ciclabili previste in adiacenza a tratti di viabilità dovranno essere realizzate, ovunque possibile, su sede propria anche all'interno delle fasce di rispetto secondo i disposti del comma seguente. Nel caso di tratti di nuova viabilità esse potranno essere realizzate contestualmente agli stessi. Nelle aree in cui non sia possibile individuare sedi viabili proprie, i percorsi ciclabili devono essere, ove possibile, adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare.
5. Con riferimento alla classificazione delle strade indicata dall'Art. 69 valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) sulle strade extraurbane principali, la circolazione ciclistica è vietata, ai sensi dell'articolo 175 del Codice della Strada, e da indirizzare sulle relative strade di servizio;
  - b) sulle strade extraurbane secondarie le piste ciclabili - ove occorrono - devono essere realizzate in sede propria, salvo i casi nei quali i relativi percorsi protetti siano attuati sui marciapiedi;
  - c) sulle strade urbane di quartiere e sulle strade locali extraurbane, le piste ciclabili possono essere realizzate oltre che in sede propria, anche su corsie riservate;

- d) sulle strade locali urbane, le piste ciclabili - ove occorran - devono essere sempre realizzate su corsie riservate.
6. In ogni zona nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la presenza di segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali. Nella specificazione dei tracciati e nella progettazione delle opere dovranno essere preservati ovunque possibile i beni ambientali di valore paesaggistico, le piante, gruppi, filari meritevoli di tutela ed evitati i tombamenti dei corsi d'acqua anche attraverso l'individuazione di tracciati alternativi.
  7. Dovranno essere altresì limitati gli attraversamenti a raso della sede stradale da parte della pista ciclabile mantenendo la continuità del tracciato su un unico lato della sede stradale.
  8. Nei parcheggi pubblici per autoveicoli ubicati in contiguità alle piste ciclabili una quota non inferiore al 5% dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette.
  9. Per le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili si rinvia alla normativa di settore

## CAPITOLO V - SISTEMA DELLE PROTEZIONI

### Art. 72- Vincolo paesaggistico

1. Sono beni paesaggistici:
  - a) gli immobili e le aree indicati all'articolo 136 della DLgs 42/2004, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del DLgs 42/2004;
  - b) le aree indicate all'articolo 142 del DLgs 42/2004;
  - c) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del DLgs 42/2004.
2. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del DLgs 42/2004 l'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" secondo l'Art. 146 del DLgs 42/2004 e smi.

89

### Art. 73- Vincolo ambientale

1. Il vincolo ambientale di cui all'Art.142 del DLgs 42/2004 e smi impone una zona di rispetto della profondità di 150 m dagli argini ai lati dei corsi d'acqua.
2. Nelle fasce di rispetto previste possono essere autorizzate esclusivamente opere di consolidamento degli argini, di regimentazione delle acque, parchi pubblici, percorsi viari o la coltivazione agricola.
3. Sono consentiti, inoltre, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definite agli Artt. 120 e 121 del Ruc, degli edifici esistenti, purché non contrastino con le previsioni del Puc.
4. Nelle fasce di rispetto di cui sopra ogni attività deve essere comunque oggetto delle disposizioni di cui all'Art. 146 dello stesso DLgs 42/2004 e smi.

**Art. 74- Fasce di rispetto di canali e fossi**

1. Nelle fasce di rispetto dei canali e dei fossi, di seguito definiti canali, è vietata, quand'anche ammissibile ai sensi delle disposizioni attinenti la Zto interessata, la nuova costruzione di edifici, ed è disposto che gli ampliamenti eventualmente ammissibili non devono comportare avanzamento dei fronti degli edifici verso i canali.
2. Nelle fasce di 10,00 m dai cigli dei canali sono altresì vietate la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio puntuale non afferente la gestione delle dinamiche idrauliche, il deposito permanente o temporaneo di qualsiasi materiale, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.
3. Al fine di garantire l'officiosità dei canali pubblici, sia di scolo che di irrigazione, sono stabilite fasce di protezione che si estendono:
  - a) per i canali incassati, dal ciglio degli stessi, per 3,00 m ove l'ampiezza del fondo dei canali sia pari o inferiore a 0,50 m, e per 4,00 m ove l'ampiezza del fondo dei canali sia superiore a 0,50 m;
  - b) per i canali arginati, dal piede delle scarpate esterne degli argini, ovvero da ciglio del controfosso, per 4,00 m.
4. Le fasce di cui al comma 4 sono riservate al deposito delle erbe derivanti dai diserbamenti, al deposito del materiale di spurgo e al transito dei mezzi meccanici impiegati nell'attività di regolazione del regime idraulico e del personale a essa addetto.
5. È in ogni caso vietata qualsiasi attività:
  - a) che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza, la convenienza all'uso, degli argini dei canali e dei loro accessori;
  - b) che possa produrre ingombro totale o parziale dei canali, od ostacolare in qualsiasi modo il naturale e libero deflusso delle acque.
6. È in particolare vietato il tombamento dei tratti a cielo aperto dei canali, fatte salve esplicite previsioni del presente Puc.
7. Per i tratti tombati è sempre ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto.

## **Art. 75- Zone di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti**

1. Al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, ai sensi del Dpr 236/1988 e dal DLgs 152/2006, sono stabilite, a salvaguardia delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque:
  - a) zone di protezione assoluta;
  - b) zone di salvaguardia.
2. Le zone di protezione assoluta sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione di raggio pari a 10 m, entro le quali è vietato qualsiasi intervento, essendo consentiti esclusivamente la realizzazione e il mantenimento di opere di presa delle acque e di costruzioni di servizio; devono essere adeguatamente protette e provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche.
3. Le zone di salvaguardia sono stabilite attorno alle sorgenti, ai pozzi a uso idropotabile e ai punti di presa delle acque, per un'estensione circolare, con centro in corrispondenza della sorgente o del pozzo, di raggio pari a 200 m.
4. Nella zona di salvaguardia, di cui al precedente comma 3, sono vietate le seguenti trasformazioni e attività:
  - a) il pascolo e la stabulazione di bestiame;
  - b) l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) la dispersione nel suolo, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - e) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - f) l'apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - g) l'apertura e la coltivazione di cave;
  - h) lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- i) la realizzazione e il mantenimento di discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - j) la realizzazione e il mantenimento di impianti di trattamento di rifiuti;
  - k) la realizzazione e il mantenimento di centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - l) la realizzazione e il mantenimento di aree cimiteriali;
  - m) la realizzazione e il mantenimento di fognature e di pozzi perdenti.
5. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia, stabilite a tutela delle sorgenti, dei pozzi a uso idropotabile e dei punti di presa delle acque, non incidono sulla zonizzazione e sulle previsioni del Puc creando diverse attribuzioni alle aree interessate.
6. Le zone di protezione assoluta e le zone di salvaguardia sono soppresse, in conseguenza della loro eventuale chiusura, con opere che impediscano non soltanto la captazione delle acque e il loro utilizzo per il consumo umano ma anche la veicolazione di sostanze potenzialmente inquinanti nei corpi idrici sotterranei.
7. Quanto stabilito nel presente articolo si applica anche ai pozzi di nuova costruzione.

#### **Art. 76- Vincolo di tutela delle cose di interesse storico, artistico e archeologico**

1. Sono soggette alla presente legge le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.
2. Negli elementi e complessi di interesse archeologico sono ammesse solamente le misure e gli interventi di tutela e di valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione del bene, previsti da piani o progetti di iniziativa pubblica definiti dal Comune di intesa con la competente Soprintendenza.
3. Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al comma 2, sono ammesse soltanto attività di studio, di ricerca, di scavo e di restauro, a opera, ove previsto ai sensi delle leggi vigenti, della competente Soprintendenza o dei soggetti da questa autorizzati, oppure, negli altri casi, degli enti e degli istituti scientifici autorizzati dal Comune.
4. Si applicano le disposizioni di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089 e smi.
5. L'Ac predispone la redazione di una Carta Archeologica dettagliata con il rischio archeologico, da realizzarsi, su base catastale, e schedatura dei siti archeologici individuati, ad opera di un professionista topografo e di un professionista archeologo di I Fascia in

possesso dei requisiti previsti dal D.M. n. 244 del 20/05/2019, specializzato nel settore territoriale di Afragola (NA). I curricula di entrambi i professionisti dovranno essere preventivamente inoltrati alla competente Soprintendenza, che darà specifiche istruzioni sulla documentazione da produrre.

6. Ogni attività di scavo nelle aree a rischio archeologico, così come perimetrata nella Carta Archeologica di cui al precedente comma 5, deve essere preceduta dall'acquisizione di apposita autorizzazione da presentare alla competente Soprintendenza. Nelle more della redazione della Carta Archeologica di cui al precedente comma 5, è prescritto l'ottenimento dell'autorizzazione di cui al presente comma per ogni attività di scavo sul territorio comunale.

#### **Art. 77- Aree percorse dal fuoco**

1. Alle aree percorse dal fuoco si applica la legge 353/2000 e smi.
2. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno 15 anni.
3. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.
4. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro 15 anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto.
5. È inoltre vietata per 10 anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione.

### **Art. 78- Usi civici**

1. Gli usi civici sono diritti d'uso che spettano a coloro che compongono una determinata collettività.
2. Si applica la legge 1766/1927 e smi e il relativo Regolamento di esecuzione Rd 332/1928 e la Lr 11/1981.

### **Art. 79- Fascia di rispetto stradale Dm 1404/1968**

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, da osservare nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del Dm 1404/1968; tali disposizioni si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi dei triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni.
2. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
  - a) delle recinzioni;
  - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici o di uso pubblico, nuovi impianti di distribuzione dei carburanti);
  - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, restando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
3. È fatto salvo quanto da osservare per le diverse tipologie di strada ricadenti nel territorio comunale, in applicazione del DLgs 285/1992 e del Dpr 495/1992 e loro modifiche e integrazioni.

94

### **Art. 80- Fascia di rispetto stradale DLgs 285/1992**

1. Vigono le disposizioni relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, di cui al DLgs 285/1992, Nuovo codice della strada (Ncs), e del Dpr 495/1992, Regolamento di esecuzione e di attuazione del Ncs, e loro modifiche e integrazioni.

2. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 si applicano anche qualora non espressamente riportate negli appositi grafici, comprensivi di triangoli di visuale, in corrispondenza di intersezioni, e di corde, in corrispondenza di curve di raggio inferiore o uguale a 250 m, di cui al successivo comma 11.
3. Tali aree sono inedificabili ad eccezione:
  - a) delle recinzioni;
  - b) delle opere di infrastrutturazione del territorio (percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici o di uso pubblico, nuovi impianti di distribuzione dei carburanti);
  - c) degli impianti tecnologici a rete a servizio dell'agricoltura, risultando comunque esclusi tutti i manufatti non strettamente collegati agli impianti di cui sopra.
4. Per quanto attiene alle fasce di rispetto da osservare per le diverse tipologie di strade, si applica il disposto del Dpr 495/1992 e smi, relativamente alle tipologie di strada ricadenti nel territorio comunale.
5. Per la realizzazione di opere quali recinzioni, piantagioni, depositi e simili, le distanze da rispettare sono quelle prescritte nel citato Art. 26 del Dpr 495/1992 e smi.
6. I seguenti commi 7 e 8 disciplinano le fasce di rispetto fuori dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Ncs.
7. La distanza dal confine stradale da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi o escavazioni, e, in ogni caso, non può essere inferiore a 3,00 m.
8. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 60 m per le strade di tipo A
  - b) 40 m per le strade di tipo B
  - c) 30 m per le strade di tipo C;
  - d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
  - e) 10 m per le strade vicinali come definite dall'Art. 3 del Ncs.
9. All'interno delle zone esterne ai centri abitati, previste come edificabili o trasformabili dal Puc, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le

strade, non possono essere inferiori a 10 m; le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3,00 m.

10. Le fasce di rispetto all'interno delle curve, di cui all'Art.17 del Ncs, sono soggette alle norme fissate dall'Art. 27 del Dpr 495/1992, salvo maggiori dimensioni graficamente indicate negli elaborati del Puc.
11. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'Art.4 del Ncs, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:
  - a) nei tratti di strada con curvatura a raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto indicate ordinariamente fuori dai centri abitati;
  - b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata ordinariamente fuori dai centri abitati in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
12. Al di fuori dei centri abitati, in corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.
13. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere realizzate, comunque, le opere necessarie per garantire l'accesso a edifici esistenti, gli impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, i parcheggi scoperti purché non comportino la costruzione di manufatti di alcun tipo, compresi gli interrati, purché convenientemente alberati e pavimentati con materiali permeabili, i percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni, piantumazioni e sistemazioni a verde, la conservazione e rigenerazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, comprese attrezzature e impianti a servizio dell'agricoltura.
14. Sugli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e consolidamento statico.

15. I limiti alle trasformazioni edilizie e urbanistiche, nei casi previsti nel presente articolo, prevalgono, qualora più restrittivi, sulle distanze dalle strade previste nelle singole Zto.
16. Le prescrizioni normative relative alla profondità delle fasce di rispetto, di cui al DLgs 285/1992 e al Dpr 495/1992, prevalgono su quelle grafiche relative agli elaborati di cui al precedente comma 10.
17. Le strade locali sono assoggettate alle fasce di rispetto previste per la tipologia F, in tutti i casi in cui le suddette strade siano ricomprese ufficialmente nell'elenco delle strade comunali.
18. Nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici e il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a 10,00 m.
19. In particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico la distanza di cui al precedente comma 19 può essere ridotta a 6,00 m, ai sensi del punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982.

#### **Art. 81- Fasce di rispetto delle ferrovie e dei relativi impianti**

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie sono previste le limitazioni di cui ai seguenti comma.
2. Fuori dai centri abitati, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.
3. All'interno dei centri abitati è ammesso costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, anche a distanza inferiore a quella indicata al comma 1, purché nel rispetto degli allineamenti dei fronti degli edifici esistenti rivolti verso i predetti tracciati delle linee ferroviarie.
4. È vietato fare crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere, a una distanza minore di 6,00 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale; nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale misura deve, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati; le distanze di cui al presente comma possono essere diminuite di 1,00 m per le siepi, i muriccioli di cinta e gli steccati di altezza non maggiore di 1,50 m.

5. Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a 4,00 m non possono essere piantati a una distanza dalla più vicina rotaia minore della misura dell'altezza massima raggiungibile aumentata di 2,00 m; nel caso in cui il tracciato della ferrovia si trovi in trincea o in rilevato, tale distanza deve essere calcolata, rispettivamente, dal ciglio dello sterro o dal piede del rilevato.
6. A richiesta del competente ufficio lavori compartimentale delle ferrovie, le distanze di cui ai comma 4 e 5 debbono essere accresciute in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.
7. Nei terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi escavazione o canale deve essere realizzato a una distanza tale che, in relazione alla natura dei terreni interessati, non arrechi pregiudizio alla sede o alle opere ferroviarie. La distanza del ciglio più vicino dell'escavazione o canale non deve comunque essere inferiore alla sua profondità partendo dal ciglio più esterno del fosso laterale o dalla cunetta, ove questi esistano, oppure dal ciglio degli sterri se la ferrovia è in trincea oppure dal piede della scarpata se la ferrovia è in rilevato; tale distanza non può mai essere inferiore a 3,00 m anche se l'escavazione del terreno sia meno profonda.
8. Fuori dai centri abitati, è vietato costruire fornaci, fucine e fonderie a una distanza minore di 50 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
9. I terreni adiacenti alle linee ferroviarie non possono essere destinati a bosco a una distanza minore di 50 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
10. Sui terreni adiacenti alle linee ferroviarie qualsiasi deposito di pietre o di altro materiale deve essere effettuato a una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario; tale distanza non deve essere comunque minore di 6,00 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia, e di 2,00 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati quando detti depositi si elevino al di sopra del livello della rotaia.
11. Nel caso di deposito di materiali combustibili, la distanza è di 20 m, da misurarsi in proiezione orizzontale, dalla più vicina rotaia.
12. Nelle superfici costituenti il sedime del sistema ferroviario sono ammissibili la manutenzione, la riqualificazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la nuova costruzione, dei fasci di binari ferroviari, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse.

## **Art. 82- Zona di rispetto cimiteriale**

1. Sono sottoposte a vincolo cimiteriale le aree occupate dal cimitero esistente e quelle destinate al suo ampliamento; la relativa zona di rispetto è regolata dal testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Rd 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della legge 166/2002 e s.m.i, nonché dal punto 1.7, titolo II, dell'Allegato alla Lr 14/1982 e dal Dpr n. 285/1990.
2. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri, così come prescritto dalla normativa richiamata al precedente comma 1.
3. Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente:
  - a) le trasformazioni fisiche volte a realizzare: elementi viari; parcheggi scoperti; reti idriche; reti fognanti; metanodotti, gasdotti, e simili; sostegni di linee telefoniche e telegrafiche; giardini autonomi; manufatti amovibili e precari.
  - b) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso, .
4. Degli spazi ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le seguenti utilizzazioni: ordinaria coltivazione del suolo; giardinaggio; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; mobilità meccanizzata.
5. Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione del Puc.
6. I lotti edificati, all'interno della perimetrazione relativa al vincolo cimiteriale, qualora dovessero risultare illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, una volta acquisiti al patrimonio comunale, ai sensi della legislazione vigente, saranno destinati a verde di rispetto cimiteriale.
7. Il Consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 m dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 m, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:
  - a) risulti accertato dal medesimo Consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.
8. Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

#### **Art. 83- Fasce di rispetto degli impianti di depurazione dei reflui**

100

1. Agli impianti di depurazione dei reflui si applicano le norme di cui alla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Cmtai) del 4.2.1977, contenute nel supplemento ordinario Gu n. 48 del 21.2.1977, in vigore dal 8.3.1977. All. 4 - Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione.
2. Attorno ai limiti degli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni o sostanze pericolose per la salute dell'uomo è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m.
3. La fascia di rispetto, definita al precedente comma 2, non si applica agli impianti a servizio di piccoli insediamenti, quali, ad esempio, insediamenti turistici; in tal caso si deve comunque assicurare il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici, idrici, di odori, dettate da ogni pertinente normativa.
4. Delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione è ammessa esclusivamente la sistemazione a verde alberato con essenze vegetali a fogliame persistente e a grande sviluppo, con intervalli tra individui tali da assicurare l'efficacia delle alberature come barriera contro la diffusione dei microrganismi patogeni e delle sostanze pericolose.

#### **Art. 84- Fasce di rispetto degli impianti legati al ciclo dei rifiuti**

1. Attorno agli impianti legati al ciclo dei rifiuti, quali isola ecologica o impianto di compostaggio, si applica una fascia di rispetto di ampiezza pari a 100 m in cui è ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti e attrezzature connessi con la funzione dei suddetti impianti.

#### **Art. 85- Distanze dagli elettrodotti**

1. La compatibilità tra linee elettriche aeree esterne (anche dette elettrodotti) e le attività antropiche e insediative è disciplinata dai seguenti riferimenti legislativi:
  - a. Decreto interministeriale n.449 del 21/3/1988 - Approvazione nelle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne (GU 5 aprile 1988, n. 79).
  - b. Legge 36/2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici. (GU 7 marzo 2001, n.55);
  - c. Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 - Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz. (GU 28 agosto 2003, n.199);
  - d. Decreto 29/5/2008 - Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica (GU 2 luglio 2008, n.153).
2. Tutta la normativa vigente deriva dalla Legge 36/2001 e con la pubblicazione del Dm del 29/05/08 il quadro normativo relativo alle fasce di rispetto per gli elettrodotti è stato definitivamente perfezionato.
3. I Gestori delle linee elettriche devono provvedere al calcolo delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) secondo le modalità previste dal DM del 29/05/2008 ed a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle DPA di tutte le linee gestite al Comune.
4. Il Comune potrà richiedere ai gestori le DPA delle linee elettriche, di volta in volta coinvolte in singoli progetti e/o istanze di permessi a costruire.

5. Nei singoli casi specifici, in cui si verifichi che un fabbricato in progetto venga a trovarsi ad una distanza da una linea elettrica inferiore alla DPA, il Comune deve chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea interessate, al fine di consentire una corretta valutazione della pratica.
6. Il Dm 29/05/2008 prevede che la metodologia di calcolo venga applicata a tutti gli elettrodotti esistenti o in progetto, con linee interrate o aeree, ad esclusione delle seguenti tipologie:
  - a. linee esercite a frequenze diverse da 50 Hz
  - b. linee di classe zero come da DM 449/1988 (quali linee telefoniche, di segnalazione o comando a distanza)
  - c. linee di prima classe come da DM 449/1988 (quali linee con tensione nominale inferiore a 1 kV e linee in cavo per illuminazione pubblica con tensione nominale inferiore a 5 kV)
  - d. linee in media tensione (20 kV) in cavo cordato ad elica.
7. In linea di principio, in base ai parametri convenzionali risultano le seguenti DPA:
  - a. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, semplice terna, DPA = 51 m
  - b. Linea elettrica aerea esterna, tensione 380 kV, doppia terna, DPA = 77 m
  - c. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, semplice terna, DPA = 27 m
  - d. Linea elettrica aerea esterna, tensione 220 kV, doppia terna, DPA = 35 m
  - e. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, semplice terna, DPA = 32 m
  - f. Linea elettrica aerea esterna, tensione 132 kV, doppia terna, DPA = 22 m
  - g. Linea elettrica aerea esterna, tensione 15 kV, semplice terna, DPA = 9 m

102

#### **Art. 86- Metanodotto**

1. L'esatta posizione del tracciato del metanodotto, nel caso di esecuzione di opere nei suoi pressi, dovrà essere precisata in campo dal personale dell'Ente gestore della rete gas.
2. I metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro della condotta da verificare con l'Ente gestore della rete.

3. Nell'ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Dm del 24.11.1984 Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8", come successivamente modificato ed integrato con il Dm del 17.04.2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8.

#### **Art. 87- Servitù militari**

1. Le servitù militari sono disciplinate dal DLgs 66/2010 e smi e consistono in limitazioni poste all'uso del territorio in prossimità con opere ed installazioni militari.

# PARTE III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

---

## TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI

#### Art. 88 - Norme finali

1. Il Capitolo V della Parte II delle presenti Nta riporta le disposizioni relative alle limitazioni all'uso del territorio, ai sensi del quadro normativo statale e regionale vigente. Alcune di tali disposizioni, seppur non specificamente operanti all'interno del territorio comunale, sono ugualmente riportate nell'eventualità che le relative limitazioni intervengano a tutela di immobili ed infrastrutture realizzati a far data dall'adozione del presente strumento urbanistico.
2. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni. 105
3. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'Art. 3 delle presenti Nta.
4. È fatta salva l'attuazione dei permessi di costruire rilasciati alla data di deliberazione in giunta di adozione del Puc.
5. Ai sensi del combinato disposto dell'Art. 12, comma 3, del Dpr 380/2001 e dell'Art. 10 della Lr 16/2004 e s.m.i., per dodici mesi decorrenti dalla data di adozione del presente Puc è sospesa ogni determinazione in ordine alle istanze di permesso di costruire, i cui interventi siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato.
- 5bis. È consentita l'istruttoria delle istanze di PdiC presentate entro la data di deliberazione di Giunta di adozione del Puc, in conformità alla disciplina del previgente Prg, entro sei mesi dalla data di approvazione del Puc.
- 5ter. È consentita l'istruttoria delle istanze di cui alla Lr 19/2009 e s.m.i. in corso di definizione, presentate nei termini di legge, secondo la zonizzazione del previgente Prg, entro sei mesi

dalla data di approvazione del Puc.

6. Qualora in contrasto, le presenti Nta prevalgono sui contenuti grafici e prescrittivi degli elaborati costituenti il Puc e sui contenuti prescrittivi del Ruc.
7. Gli eventuali incrementi volumetrici previsti, in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali precedentemente o successivamente intervenuti alla data di Delibera di Giunta comunale di adozione del Puc, ai sensi dell'Art. 24 della Lr 16/2004, non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi e adeguamenti, volumetrici o superficiali, consentiti dalle presenti Nta.
8. In tutte le Zto del Piano operativo è consentito il completamento e l'ultimazione di edifici incompleti e/o al rustico, purché legittimamente assentiti, nei limiti dell'inviluppo delle strutture autorizzate dal relativo titolo abilitativo e per quanto compatibili con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la relativa Zto.
9. Ai sensi dell'Art. 1, comma 65, della Lr 5/2013, gli immobili acquisiti al patrimonio del comune possono essere destinati prioritariamente ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia residenziale sociale, in base alla legge 865/1971, nonché dei programmi di valorizzazione immobiliare anche con l'assegnazione in locazione degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, o a programmi di dismissione immobiliare. In tal caso il prezzo di vendita di detti immobili, stimato in euro per metro quadrato, non può essere inferiore al doppio del prezzo fissato per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. I comuni stabiliscono, nel rispetto delle norme vigenti in materia di housing sociale di edilizia pubblica riguardanti i criteri di assegnazione degli alloggi, i criteri di assegnazione degli immobili in questione, riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell'acquisizione, occupavano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongono di altra idonea soluzione abitativa, nonché procedure di un piano di dismissione degli stessi.
10. Il Comune verifica, con il gestore del Servizio idrico integrato, la sostenibilità del Puc in relazione all'efficienza e funzionalità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di collettamento e trattamento delle acque reflue, in relazione agli eventuali incrementi di carico idrico ed inquinante derivante dalle trasformazioni previste dal Puc, nel rispetto dei contenuti delle norme vigenti e della pianificazione in materia.

## ACRONIMI UTILIZZATI

Ac	Amministrazione comunale
cc	Codice civile
Cc	Consiglio comunale
CdS	Conferenza di servizi
Cdu	Certificato d'uso
Ci	Capacità insediativa
Cu	Carico urbanistico
D	Distanza
Dc	Distanza dai confini
DdS	Dirigente del Servizio/Settore
Df	Distanza dagli edifici
Dgr	Decreto giunta Regione Campania
Dim	Decreto interministeriale
Gc	Giunta comunale
H	Altezza dell'edificio
hi	Altezza di interpiano
hu	Altezza utile
Ialb	Indice di piantumazione arborea
Ied	Intervento edilizio diretto
Iff	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ift	Indice di fabbricabilità territoriale
Iup	Intervento urbanistico preventivo
Lm	Lotto minimo
Lr	Legge regionale
Ncs	Nuovo codice della strada
Nta	Norme tecniche di attuazione
PdIC	Permesso di costruire
PdiCc	Permesso di costruire convenzionato
Pe	Potenzialità edificatoria
Ppe	Piano particolareggiato di esecuzione

Psa	Piano di sviluppo aziendale
Psai	Piano stralcio per l'assetto idrogeologico
Pstsri	Piano stralcio di tutela del suolo e delle risorse idriche
Pua	Piano urbanistico attuativo
Puc	Piano urbanistico comunale
Rcf	Rapporto di copertura fondiario
Rct	Rapporto di copertura territoriale
RegNcs	Regolamento del Nuovo codice della strada
Rp	Rapporto di permeabilità
Rrii	Registri immobiliari
Ruec	Regolamento urbanistico edilizio comunale
Ruf	Rapporto di utilizzabilità fondiario
Rup	Responsabile unico del procedimento
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Slp	Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento
Snr	Superficie non residenziale
Sp	Superficie permeabile
Spp	Superficie parcheggio pertinenziale
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
Ui	Unità immobiliare
Uia	Unità immobiliare abitativa
Utc	Ufficio tecnico comunale
Vt	Volume totale o Volume dell'edificio
Vu	Volume utile
Zt	Zona territoriale
Zto	Zona territoriale omogenea