



Comune di Sant'Anastasia
Città Metropolitana di Napoli

Sindaco
Dott. Carmine Esposito

Responsabile ufficio di piano e del procedimento
Arch. Dario Saetta

Supporto al RUP
Planificatore territoriale Giuseppe Servillo

Ufficio di piano
Arch. Dario Saetta
Arch. Fortuna De Rosa

DIAMC // dipartimento di architettura
università degli studi di napoli federico II

Supporto scientifico urbanistico territoriale

Prof. Michelangelo Russo (resp.), Prof. Alessandro Sgobbo, Prof. Anna Attadem
Prof. Libera Amenta, Arch. Pianif. Fabio Di Iorio, Arch. Marilù Vaccaro

Centro Interdipartimentale di Ricerca in Urbanistica "Alberto Calza Bini"

Supporto scientifico per la Valutazione Ambientale Strategica
Prof. Pasquale De Toro (resp.)



SANT'ANASTASIA 2022

PIANO URBANISTICO COMUNALE

LR 16/2004 - Reg. Regionale 5/2011

Rev.

Elaborato revisionato post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3
del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii.

p s c

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. __ del __/__/2024
[ex comma 5 art. 4 del R.R. 5/2011 e ss.mm.ii.]

piano strutturale comunale

N.T.A.

Norme Tecniche di Attuazione

Con la sigla "REV." gli articoli interessati da revisione post pareri ex comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii. In rosso i testi aggiunti. In barrato i testi eliminati.

INDICE

PARTE PRIMA

Titolo 1	Disposizioni generali	6
Articolo 1	Principi	6
Articolo 2	Obiettivi del PUC	6
Articolo 3	Articolazione del Piano Urbanistico Comunale	7
Articolo 4	Articolazione della Componente strutturale - PSC	8
REV. Articolo 5 ¹	Articolazione della Componente programmatica-operativa - POC	11
Articolo 6	Atti di Programmazione degli Interventi API	12
Articolo 7	Finalità della disciplina urbanistica	12
Articolo 8	Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC	13
Articolo 9	Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore	13
Articolo 10	Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)	13
Articolo 11	Regime degli interventi edilizi	14
Articolo 12	Misure di salvaguardia	14
Titolo 2	Definizioni	15
Articolo 13	Definizioni urbanistiche	15
Articolo 14	Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi	17

1 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta Determinazione Dirigenziale n. 4955 del 12-06-2023 - Città Metropolitana di Napoli

Articolo 15	Destinazioni d'uso	17
Articolo 16	Definizione degli interventi	18
Titolo 3	Attuazione del PUC	21
Articolo 17	Strumenti di attuazione	21
Articolo 18	Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi	21
Articolo 19	Piani Urbanistici Attuativi	22
Articolo 20	Comparti edificatori	22
Articolo 21	Standard urbanistici	23
Articolo 22	Monetizzazione degli standard urbanistici	22
Articolo 23	Strade	24
Articolo 24	Canali e corsi d'acqua	24
REV. Articolo 25 ²	Norme generali per le principali fasce di rispetto	25
Articolo 26	Fasce di rispetto delle strade	26
Articolo 27	Fasce di rispetto delle linee ferroviarie	26
Articolo 28	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	26
REV. Articolo 29 ³	Fasce circostanti i punti di captazione idrica	26
Articolo 30	Fasce degli elettrodotti	27
REV. Articolo 31 ⁴	Area di rispetto cimiteriale	27

2 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 12071 del 18/04/2023 – SNAM

3 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

4 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

Articolo 32	Vincolo paesaggistico	28
Articolo 33	Vincolo ambientale di Piano	28
Articolo 34	Vincolo idrogeologico	28
Articolo 35	Vincolo di tutela delle cose di interesse storico e artistico	29
Articolo 36	Aree percorse dal fuoco	29
Articolo 37	Usi civici	29
	PARTE SECONDA – COMPONENTE STRUTTURALE	30
Titolo 1	Disposizioni generali	30
REV. Articolo 38 ⁵	Prevenzione del rischio, tutela del valore e trasformabilità	30
Articolo 39	Tutela dei valori ecologici ed ambientali	31
REV. Articolo 39-bis ⁶	Siti Natura 2000	35
REV. Articolo 40 ⁷	Direttive in materia di RIA	35
Titolo 2	Prescrizioni edilizie	37
Articolo 41	Validità delle prescrizioni	37
Articolo 42	Prestazioni e prescrizioni energetiche	37
REV. Articolo 43 ⁸	Prestazioni e prescrizioni distributive	38
Articolo 44	Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali	38

5 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

6 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

7 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

8 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

	Articolo 45	Prestazioni e prescrizioni per le coperture	39
REV.	Articolo 46 ⁹	Ulteriori prescrizioni	39
	Articolo 47	Tutela degli immobili di valore storico-identitario	39
	Titolo 3	Norme specifiche per le UTE	40
REV.	Articolo 48 ¹⁰	U1. Abitati storici	40
REV.	Articolo 49 ¹¹	U2. Prima corona	42
	Articolo 50	U3.1 Città moderna mista – tipo 1	43
	Articolo 51	U3.2 Città moderna mista – tipo 2	45
	Articolo 52	U3.3 Città moderna mista di completamento	46
REV.	Articolo 53 ¹²	U4.1 Attrezzature di quartiere	47
	Articolo 54	U4.2 Spazi pubblici di quartiere	48
	Articolo 55	P1. Rurale periurbano	49
	Articolo 56	P.2 Insediamenti del Rurale periurbano	50
REV.	Articolo 57 ¹³	R1. Rurale aperto di monte	51

9 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

10 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

11 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

12 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

13 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

REV.	Articolo 58 ¹⁴	R1. Rurale aperto di monte - ex cave	53
	Articolo 59	R2. Rurale aperto di valle	54
REV.	Articolo 60 ¹⁵	R3. Insediamenti del rurale aperto	55
REV.	Articolo 61 ¹⁶	Territorio naturale	57
REV.	Articolo 62 ¹⁷	Norma Transitoria	58
REV.	Titolo 4¹⁸	Incentivi urbanistici per i processi di sostituzione edilizia	59

14 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

15 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

16 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

17 Rettifica d'ufficio - Ufficio di Piano

18 Accoglimento Osservazioni prot. 35704 del 21/10/2022 - 35847 del 24/10/2022

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia - Componente Strutturale - Revisione Marzo 2024

PARTE PRIMA

Titolo 1 – Disposizioni generali

Articolo 1. – Principi

Il Piano Urbanistico Comunale, in ottemperanza agli artt. 3, 9, 42 e 97 della Costituzione ed agli artt. 1 e seguenti della Legge n. 241/90, persegue lo sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia, imparzialità, economicità, trasparenza e pubblicità. Si ispira ai principi di semplificazione amministrativa e disciplina l'uso, la valorizzazione e le trasformazioni del territorio comunale ai sensi della Legge 1150/42 e delle Leggi Regionali n° 14/82 e n° 16/2004.

Ulteriori principi ispiratori sono:

- l'equilibrata distribuzione ed integrazione delle dotazioni territoriali e delle diverse funzioni;
- la strutturazione della forma urbana e dello spazio pubblico;
- la trasformazione in chiave ecologica dell'insediamento;
- la valorizzazione, tutela e, ove necessario, la costruzione del paesaggio e dell'identità;
- l'efficiente equilibrio tra esigenze di trasformazione e sviluppo socio-economico ed esigenze di tutela e valorizzazione dei valori ecologici, ambientali, culturali ed identitari.

Articolo 2. – Obiettivi del PUC

Il PUC, in coerenza con i principi ispiratori, definisce un quadro strategico organizzato in quattro obiettivi generali perseguiti con strategie attuate attraverso un insieme di azioni coordinate, agendo con misure ordinarie (regole) e/o con il ricorso a progetti strategici:

- OG1: Tutela e miglioramento della matrice ecologica;
- OG2: Valorizzazione identitaria;
- OG3: Riqualificazione e rafforzamento degli insediamenti urbani esistenti;
- OG4: Sviluppo socio-economico e difesa dell'occupazione.

Le strategie proposte fanno riferimento, oltre che a misure di regolazione direttamente definite dal PUC nel proprio apparato normativo, a progetti unitari, più o meno complessi ed estesi, che tendono a rispondere in forma integrata a potenzialità ed esigenze trasformative di alcuni importanti nodi urbani.

L'insieme delle linee strategiche trova sintetica rappresentazione nell'elaborato "PS3" e costituisce il riferimento progettuale per l'Amministrazione Comunale al fine di indirizzare gli interventi di recupero, riqualificazione e trasformazione urbana per l'attuazione territoriale delle politiche urbane nei prossimi anni e che quindi informano anche i contenuti dei POC (Piani programmatico-operativi comunali) e la loro attuazione.

Le indicazioni fornite dai progetti strategici sono state approfondite dal PUC, sia sotto il profilo strutturale che sotto il profilo programmatico-operativo e di coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati. Il PUC mantiene margini di flessibilità, in relazione alle incertezze previsionali che riguardano le situazioni congiunturali, i finanziamenti e le altre risorse disponibili, i comportamenti dei diversi attori istituzionali e gli esiti dei processi partecipativi che occorrerà innescare, che saranno precisate nel POC e negli atti di pianificazione sotto ordinati.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

È in questo quadro fluido e dialogico che la componente programmatica del PUC individua, in coerenza con le indicazioni strutturali, gli ambiti di trasformazione urbanistica da attuare sia attraverso Piani Urbanistici Attuativi che attraverso interventi diretti.

Articolo 3. – Articolazione del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), conformemente a quanto in merito previsto Legge regionale n. 16/2004 e dal Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011, è costituito da disposizioni strutturali (nel seguito anche Componente strutturale, Piano strutturale o PSC) e disposizioni programmatiche (Componente programmatica, Componente operativa, Piano programmatico operativo o POC). L'insieme delle due parti si compendia in un unico strumento di governo del territorio di cui deve essere garantita la coerenza interna.

Il Piano strutturale fornisce norme direttamente cogenti sul regime giuridico ed urbanistico dei suoli nonché direttive e indicazioni per la redazione della componente operativa.

In particolare:

1. il Piano strutturale è proiettato sul lungo periodo ed è a sua volta composto da:
 - a. Regole che delineano le grandi scelte di qualificazione degli insediamenti e di tutela e valorizzazione e definisce le invariati strutturali¹⁹ del territorio, che garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali, culturali ed insediativi, non suscettibili di programmazione a breve termine e, in generale, di contrattazione. Regola, inoltre, l'attività edilizia nelle porzioni del territorio oggetto urbanizzazione consolidata che non necessitano di trasformazioni di carattere urbanistico;
 - b. Strategie ove, individuate le criticità e le risorse del territorio, sono delineati gli obiettivi di sviluppo e valorizzazione, è fornito il quadro delle azioni e individuate le aree per le quali il PSC definisce parametri e regole di esecuzione;
2. il Piano programmatico è proiettato sul breve periodo e:
 - a. individua le zone di trasformazione, con la definizione delle modalità attuative (intervento diretto, Piano Urbanistico Attuativo, comparti edificatori);
 - b. conforma le differenti zone del territorio comunale attribuendo loro la destinazione d'uso, gli indici fondiari e territoriali ed i parametri edilizi ed urbanistici;
 - c. individua e definisce le attrezzature e servizi, pubblici e di uso pubblico, della città;
 - d. contiene le previsioni finanziarie per l'attuazione degli interventi prioritari previsti attraverso il rimando agli Atti di Programmazione degli Interventi (API).

Il Regolamento regionale 5/2011 prevede che la Componente strutturale, facendo riferimento, in sintesi, agli elementi strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, precisi i seguenti aspetti del territorio:

- l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- i centri storici;
- la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;

¹⁹ la struttura fisica – naturale ed antropica; gli elementi infrastrutturali caratterizzati da notevole rigidità rispetto alla trasformazione; il particolare modo di essere del territorio (risorse, beni e modi di utilizzo).

- la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI ed aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario;
- la perimetrazione delle aree in cui è possibile prevedere insediamenti destinati alla media e grande distribuzione commerciale anche in relazione al quadro infrastrutturale;
- l'individuazione delle zone a vocazione agricola e degli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- la ricognizione ed individuazione delle aree vincolate;
- la ricognizione delle infrastrutture ed attrezzature, puntuali ed a rete, esistenti.

Il Piano strutturale si proietta sul lungo periodo e prevede indicazioni, prescrizioni e trasformazioni la cui realizzazione è affidata a successivi Piani programmatico-operativi. La sua struttura dipende dalla conoscenza delle risorse territoriali esistenti piuttosto che dalle necessità trasformatrici tali da far fronte ai fabbisogni rilevati, la cui soluzione, di volta in volta, è affidata alla stesura dei Piani programmatico operativi.

Articolo 4. – Articolazione della Componente strutturale - PSC

Le previsioni della componente strutturale si articolano in: Relazione di piano, Elaborati grafici e descrittivi e Norme Tecniche di Attuazione.

Gli Elaborati grafici e descrittivi comprendono:

- il Quadro Conoscitivo composto dai seguenti elaborati:

ID	Sigla	Nome tavola	Scala
1	QC1	Inquadramento territoriale	1:25.000
2	QC2	Gli indirizzi e direttive del PTR Campania e del Preliminare di Piano Paesaggistico Regionale	-
3	QC2.1.1a	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei territori dell'ex AdB Campania Centrale Pericolosità da frana	1:5.000
4	QC2.1.1b	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei territori dell'ex AdB Campania Centrale Pericolosità da frana	1:5.000
5	QC2.1.2	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei territori dell'ex AdB Campania Centrale Rischio da frana	1:5.000
6	QC2.1.3a	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei territori dell'ex AdB Campania Centrale Pericolosità idraulica	1:5.000

7	QC2.1.3b	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei territori dell'ex AdB Campania Centrale Pericolosità idralulica	1:5.000
8	QC2.1.4a	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei territori dell'ex AdB Campania Centrale Rischio idraluico	1:5.000
9	QC2.1.4b	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei territori dell'ex AdB Campania Centrale Rischio idraluico	1:5.000
10	QC2.1.5	Piano Stralcio per la tutela del suolo e delle risorse idriche dei territori dell'ex AdB Nord Occidentale - Carta della tutela ambientale	1:10.000
11	QC2.2	Il Piano del Parco Nazionale del Vesuvio	1:5.000
12	QC2.3.a	Il Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani e i Siti della Rete 2000	1:5.000
13	QC2.3.b	Il Piano Paesistico dei Comuni Vesuviani e i Siti della Rete 2000	1:5.000
14	QC2.4	Il piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Napoli	1:10.000
15	QC2.5	Il mosaico degli strumenti comunali vigenti limitrofi al territorio di Sant'Anastasia	1:10.000
16	QC2.6.a	Carta dei piani e programmi comunali. Lo stato di attuazione del PRG vigente	1:5.000
17	QC2.6.b	Carta dei piani e programmi comunali. Lo stato di attuazione del PRG vigente	1:5.000
18	QC2.7b	Lo stato di attuazione dei piani urbanistici attuativi	1:5.000
19	QC2.8a	Il piano di protezione civile di Sant'Anastasia	1:5.000
20	QC2.8b	Il piano di protezione civile di Sant'Anastasia	1:5.000
21	QC2.9	Il piano del colore del Comune di Sant'Anastasia	1:2.000
22	QC2.10	Carta delle opere pubbliche presenti nel "Programma triennale delle Opere Pubbliche 2022-2024"	1:10.000
23	QC.3a	La rete delle infrastrutture esistenti ed in via di realizzazione	1:5.000
24	QC.3b	La rete delle infrastrutture esistenti ed in via di realizzazione	1:5.000
25	QC.3.1a	La rete dei sottoservizi. La rete del gas e della pubblica illuminazione	1:5.000

26	QC.3.1b	La rete dei sottoservizi. La rete del gas e della pubblica illuminazione	1:5.000
27	QC.3.2a	La rete dei sottoservizi. La rete fognaria e acquedottistica	1:5.000
28	QC.3.2b	La rete dei sottoservizi. La rete fognaria e acquedottistica	1:5.000
29	QC.4.0	Carta delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali	1:10.000
30	QC.4.1	I beni architettonici ai sensi della L.r. n. 26 del 2002 e gli spazi aperti presenti nei tessuti urbani	1:10.000
31	QC.4.3	Carta delle unità di paesaggio	1:1.000
32	QC.5.0a	La carta dei vincoli	1:5.000
33	QC.5.0b	La carta dei vincoli	1:5.000
34	QC.5.1	Aree percorse e/o danneggiate dal fuoco lett. g) dell'art. 142 del D.Lgs 142/2004 e L. Quadro n. 353/2000	1:5.000
35	QC.6.0.a	La stratificazione storica e processo di espansione degli insediamenti	1:5.000
36	QC.6.0.b	La stratificazione storica e processo di espansione degli insediamenti	1:5.000
37	QC.6.1	La stratificazione storica e processo di espansione degli insediamenti. Il centro storico	1:3.000
38	QC.7.a	Il sistema insediativo: la classificazione degli insediamenti per tipologie urbane	1:5.000
39	QC.7.b	Il sistema insediativo: la classificazione degli insediamenti per tipologie urbane	1:5.000
40	QC.8.a	La ricognizione degli standard urbanistici	1:5.000
41	QC.8.b	La ricognizione degli standard urbanistici	1:5.000
42	QC.9.a	Gli assetti produttivi del territorio, le aree dismesse e gli alloggi malsani	1:5.000
43	QC.9.b	Gli assetti produttivi del territorio, le aree dismesse e gli alloggi malsani	1:5.000
44	QC.10.a	Carta delle aree demaniali e delle proprietà pubbliche	1:5.000
45	QC.10.b	Carta delle aree demaniali e delle proprietà pubbliche	1:5.000
46	QC.11.a	Perimetrazione del centro abitato e centro edificato ai sensi dell'art.3 della L.r. 17/82	1:5.000
47	QC.11.b	Perimetrazione del centro abitato e centro edificato ai sensi dell'art.3 della L.r. 17/82	1:5.000
48	QC.12.a	Perimetrazione degli insediamenti abusivi	1:5.000

49	QC.12.b	Perimetrazione degli insediamenti abusivi	1:5.000
50	QC.13	Ricognizione delle manifestazioni d'interesse ricevute nell'anno 2022	1:10.000
51	SAM.01	Schede alloggi malsani	

La Componente Strutturale è composta dai seguenti elaborati grafici:

- PS0: Unità Territoriali Elementari e Invarianti Strutturali.
- PS1: Carta della trasformabilità.
- PS2: Progetto Strutturale
- PS3: Strategie;
- PZA: Relazione tecnico descrittiva di zonizzazione acustica
- PZA- ALLEGATO 1 - Schede di RILIEVO AMBIENTALE
- PZA- ALLEGATO 2 – REGOLAMENTO
- PZA Zonizzazione acustica del territorio comunale.(tav.1-13)

Il Progetto Strutturale (tav. PS2) elenca e graficizza le azioni che, coerentemente con gli obiettivi generali, dovranno attuarsi mediante prescrizioni, direttive ed indirizzi; fornisce le perimetrazioni delle aree oggetto di prescrizioni, sia progettuali che ricognitive, immediatamente cogenti sulla disciplina dei suoli, nonché di direttive alla componente programmatica per le aree di trasformazione; individua qualitativamente il fabbisogno infrastrutturale e assegna i fabbisogni di attrezzature e servizi da soddisfare mediante uno o più POC.

Le Strategie (tav. PS3) chiarisce le modalità mediante le quali il Piano persegue obiettivi di rigenerazione, ambientale, insediativa e socio-economica. Le azioni strategiche di trasformazione non dovranno comportare ulteriore consumo di suolo in contesti non urbanizzati, né la depauperazione del paesaggio locale.

Le norme di attuazione (NTA - Parte seconda) si articolano e distinguono in:

- prescrizioni: norme che dettano regole inderogabili rispetto al regime giuridico e urbanistico dei beni da essi disciplinati, in relazione agli usi ammissibili e alle trasformazioni consentite;
- direttive: norme che devono essere osservate nella elaborazione della componente operativa programmatica (Piano programmatico operativo);
- indirizzi: norme rivolte al Piano programmatico operativo ai fini della definizione delle direttive che questo porrà per gli strumenti attuativi e subordinati e per le quali sono riconosciuti livelli di discrezionalità in relazione alla specificità degli ambiti trattati.

Articolo 5. – Articolazione della Componente programmatica-operativa - POC

Le previsioni della componente programmatica (POC) si articolano in Relazione operativa, elaborati grafici, norme di attuazione.

Gli elaborati grafici comprendono:

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

- La zonizzazione generale, contenente la perimetrazione delle ZTO ai sensi del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 e degli Ambiti di Trasformazione suddivisi in ARU (Ambiti di Risanamento Urbanistico), ATI (Ambiti di Trasformazione Integrata) ed ATP (Ambiti di Trasformazione a destinazione Produttiva).
- La zonizzazione di dettaglio, contenente la perimetrazione, per le ZTO esterne agli Ambiti di Trasformazione, delle sub-zone e delle aree destinate ad attrezzature e servizi a soddisfacimento del fabbisogno previsto dal Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 e l'individuazione delle infrastrutture principali di progetto non soggette a rinvio alla pianificazione attuativa;

Le norme di attuazione (NTA - ~~Parte terza~~ ^{Titolo 3²⁰}) determinano per ogni ZTO, ARU, ATI ed ATP destinazioni d'uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi e urbanistici, nonché standard urbanistici e modalità di attuazione.

Articolo 6. – Atti di Programmazione degli Interventi API

Gli Atti di Programmazione degli Interventi disciplinano, in coerenza con i contenuti del PSC e del POC, gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Nel presente PUC gli API sono articolati in schede sintetiche (API - SC) riferite agli Ambiti di Trasformazione (ARU, ATI ed ATP) ed alle infrastrutture ed attrezzature di progetto non rinviate alla pianificazione attuativa ed esterne agli Ambiti medesimi.

Articolo 7. – Finalità della disciplina urbanistica

La disciplina urbanistica regola la corretta utilizzazione del territorio, la conservazione dell'ambiente, la riqualificazione della città e l'uso ottimizzato delle risorse in coerenza con la pianificazione sovraordinata:

- individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale;
- prescrive il recupero delle aree storiche e/o dell'impianto originario;
- regola la manutenzione delle zone consolidate;
- incentiva la ristrutturazione e riqualificazione ambientale, ecologica ed energetica delle zone degradate e/o inadeguate;
- raccorda gli interventi di trasformazione con la salvaguardia, tutela e valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistico – ambientali;

20 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta Determinazione Dirigenziale n. 4955 del 12-06-2023 - Città Metropolitana di Napoli

- determina i fabbisogni insediativi, stabilisce le zone territoriali omogenee, indica le trasformazioni fisiche e funzionali nelle varie zone, promuove la qualità edilizia;
- tutela e valorizza il paesaggio agrario;
- assicura la compatibilità delle previsioni con l'assetto geologico e geomorfologico;
- integra e disciplina i sistemi della mobilità.

La disciplina urbanistica orienta in tal senso lo sviluppo urbanistico ed edilizio assicurando un ordine ed una programmazione, nel tempo e nel territorio, degli insediamenti e delle infrastrutture.

Articolo 8. – Coordinamento, gerarchia ed interpretazione del PUC

Gli elaborati del PUC sono predisposti e messi a disposizione esclusivamente su supporto informatico. In caso di divergenze tra i file fanno fede esclusivamente quelli in formato PDF, firmati digitalmente dal RUP e dal Segretario comunale e depositati su supporto informatico presso il Comune e presso la Città Metropolitana.

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

Nel caso di divergenze tra elaborati del PSC e del POC prevalgono le previsioni del PSC.

Nel caso di divergenze grafiche tra elaborati in scala diversa appartenenti alla medesima componente del PUC, prevalgono gli elaborati in scala a maggior dettaglio.

Laddove permanessero controversie sull'interpretazione degli elaborati grafici, normativi e/o descrittivi l'interpretazione autentica è data dal Consiglio Comunale con propria deliberazione sulla base di Relazione istruttoria del responsabile del settore ed ha valore generale per ogni successivo caso assimilabile.

Articolo 9. – Rapporti con la pianificazione sovraordinata e di settore

Rispetto alle aree oggetto di vincolo e/o di prescrizioni rivenienti da provvedimenti che esorbitano la competenza comunale, dalla Legge e/o dalla pianificazione sovraordinata, generale, territoriale e di settore, il PUC ha carattere meramente ricognitivo e, comunque, non esaustivo, rinviandosi alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore sia per la compiuta individuazione fisica che per la disciplina applicabile che, ove più restrittiva, è da intendersi sempre prevalente rispetto a quanto in merito previsto dal Piano.

Articolo 10. – Rapporti col Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)

Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale sono attuate nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ed in coordinamento con le stesse.

Nel caso di divergenze tra le previsioni del RUEC e quelle del PUC prevalgono queste ultime.

In tutte le prossime stesure, adeguamento ed aggiornamento del RUEC le definizioni e terminologia utilizzate dovranno conformarsi quanto riportato alla Parte prima Titolo 2 delle presenti norme.

Articolo 11. – Regime degli interventi edilizi

Le attività comportanti trasformazioni sia urbanistiche che edilizie del territorio comunale e degli immobili partecipano agli oneri ad esse relativi, nei modi previsti dalla Legge.

Le trasformazioni edilizie esorbitanti le attività di edilizia libera di cui all'art.6 comma 1 del D.P.R. 380/2001 (TUE) sono assoggettate a Permesso di Costruire (PdC), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) stabilite dalle Leggi nazionali e regionali vigenti al momento di esecuzione dell'opera, a seconda della categoria di intervento a cui la stessa è ascrivibile.

Laddove non diversamente indicato, gli edifici esistenti che siano in contrasto con le norme di zona del PUC, in quanto la destinazione prevalente rientra tra quelle che il PUC esplicitamente vieta oppure in quanto compresi in tutto o in parte in aree destinate alla realizzazione della Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro / risanamento conservativo o di quelli finalizzati all'adeguamento alla normativa di PUC.

Qualora un'area, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga, ove ciò è consentito, frazionata allo scopo di realizzare nuovi interventi modificativi dello stato dei luoghi, alle costruzioni esistenti deve comunque corrispondere la superficie fondiaria e le relative dotazioni prescritte dal PUC per le nuove costruzioni. In caso contrario il frazionamento non può aver luogo e non possono essere assentite ulteriori trasformazioni dell'area.

Articolo 12. – Misure di salvaguardia

Al fine di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con le previsioni del PUC a partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre dodici mesi dalla data di adozione, è sospeso l'esame ed il rilascio di atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa che, sebbene conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano in contrasto con le disposizioni del Piano Urbanistico Comunale adottato. Sono fatti salvi gli interventi in attuazione della pianificazione attuativa già approvata ed ancora vigente.

Titolo 2 – Definizioni**Articolo 13. – Definizioni urbanistiche**

Ai fini della corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC si forniscono le seguenti definizioni:

- **Piano Strutturale Comunale (PSC):** la componente strutturale del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Piano Operativo Comunale (POC):** la componente programmatica del PUC come definita dalla L.R. 16/2004 e dalle presenti Norme.
- **Unità Territoriali Elementari (UTE):** rappresentano porzioni di territorio comunale per le quali il PSC prevede caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. Sono costituiti da tessuti edificati e/o spazi aperti, non necessariamente contigui. Possono articolarsi in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Rappresentano le unità territoriali di base per le quali il PSC può definire:
 - le destinazioni d'uso prevalenti e quelle non consentite;
 - obiettivi, di lungo periodo, con riferimento agli aspetti:
 - della densità edilizia territoriale;
 - della densità residenziale territoriale;
 - del rapporto tra superficie permeabile ed impermeabile;
 - della dotazione di attrezzature ed infrastrutture;
 - delle prestazioni energetiche ed ecologiche.
 - le modalità di attuazione prevalenti e/o obbligatorie;
 - le prescrizioni generali, di lungo periodo, di assetto morfologico e tipologico.
- **Tessuto:** porzione di territorio identificata sulla base di specifici attributi fisici, morfologici e/o funzionali.
- **Comparto:** porzione di territorio per il quale il PUC prescrive che la trasformazione sia soggetta a specifiche modalità esecutive.
- **Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature (RIA):** l'insieme delle infrastrutture ed attrezzature a rete, puntuali, superficiali, interrato, aeree e miste esistenti e di cui il PUC prevede la realizzazione. Comprende:
 - le strade ed i relativi marciapiedi, piazze ed aree pedonali;
 - la rete fognaria;
 - la rete di smaltimento delle acque meteoriche;
 - la rete di adduzione dell'energia elettrica;
 - la rete elettrica da fonti energetiche alternative, ove esistente o progettata;
 - la rete di teleriscaldamento, ove esistente o progettata;
 - la rete di adduzione idrica;
 - la rete di telecomunicazione;
 - la rete di pubblica illuminazione comprensiva dei quadri di comando e della rete elettrica di alimentazione;

- le aree attrezzate a parco, per il gioco, lo sport ed il tempo libero;
- le attrezzature per l'istruzione;
- i parcheggi pubblici;
- le attrezzature pubbliche di interesse comune;

- **Zona Territoriale Omogenea (ZTO):** è una porzione di territorio compresa nell'ambito di una o più UTE, per la quale il PUC definisce la disciplina urbanistica e individua la destinazione d'uso prevalente e quelle non consentite. Nell'ambito della medesima ZTO il PUC può ulteriormente specificare sub-zone distinte con riferimento ai parametri edilizi (altezze, distanze, caratteristiche tipologiche, etc.). Ai fini del coordinamento con le norme fondamentali regolanti l'urbanistica e l'edilizia il PUC individua le seguenti ZTO:

- **A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- **B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e BS: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- **BS:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B in cui la destinazione d'uso residenziale è largamente minoritaria. In queste, a maggior tutela dell'interesse pubblico, il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da soddisfare è sviluppato quale somma dei fabbisogni risultanti ai sensi degli artt. 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444. si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- **ARU:** le parti del territorio comprese nelle ZTO B, presentanti anche consistenti vuoti urbani, per le quali il PSC prevede l'esigenza di interventi coordinati di riqualificazione e/o rifunzionalizzazione e/o densificazione e/o delocalizzazione precisando direttive ed indirizzi cui i POC dovranno attenersi;
- **ATI** (assimilabili ai fini normativi alle zone C di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previsti per le zone B;
- **ATP** (assimilabili ai fini normativi alle zone D di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente non residenziale;
- **E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- **F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

- **Sub zona Standard (ZS):** è una porzione di territorio compresa nell'ambito di una ZTO, destinata al soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444. Il PUC individua le seguenti sub zone:

- **ZS-V:** aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi pubblici, le aree verdi pubbliche ed attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici e/o convenzionati, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.
- **ZS-C:** aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;

- ZS-P: aree per parcheggio pubblico e/o convenzionato;
- ZS-I: aree per attrezzature destinate all'istruzione.

Articolo 14. – Parametri ed indicatori urbanistici ed edilizi

Si precisa che ogni qual volta, nelle presenti norme, si utilizza, con riferimento all'edificato, il termine "esistente" ci si riferisce solo ed esclusivamente alle costruzioni legittime e/o legittimate nei termini di legge. Nessun diritto e/o qualità di qualunque natura può derivare dall'edificato non legittimo.

Ai fini della corretta interpretazione ed applicazione delle norme del PUC si fa riferimento alle definizioni contenute nel Regolamento urbanistico edilizio comunale ovvero, in sua assenza, al Regolamento Edilizio Tipo (Ret) di cui all'Intesa Stato-Regioni del 20 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 268 del 16/11/2016, come recepito dalla Regione Campania mediante Delibera di Giunta n. 287, del 23.05.2017, pubblicata sul B.U.R.C. n. 46, del 09.06.2017.

Articolo 15. – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme sono articolate in:

- **Residenziale (DR):** comprende le civili abitazioni e le superfici non residenziali ad esse pertinenti quali: box auto pertinenziali e i relativi spazi di manovra, cantine pertinenziali, locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici, lavanderie pertinenziali all'abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, etc.), collegamenti verticali ed orizzontali per l'accesso e la circolazione negli edifici a prevalente destinazione residenziale.
- **Produttiva Direzionale (DPD):** comprende uffici, studi professionali, superfici congressuali, espositive, fieristiche, per attività sociali, culturali, religiose, socio-sanitarie e assistenziali, ambulatori medici, circoli ricreativi, nonché le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Commerciale (DPC):** comprende le superfici destinate all'attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, i pubblici esercizi di somministrazione, le attività ricreative, sportive, dello spettacolo, del gioco, di logistica, depositi, magazzini, cinema e multisale, convitti, collegi, scuole ed attrezzature per l'istruzione privata, centri benessere, Spa ed, in generale, ogni attività svolta per fini di lucro non rientranti in nessuna delle altre destinazioni elencate dalla presenti norme. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Industriale (DPI):** comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e prodotti materiali ed informatici non rientranti tra le attività artigianali. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Produttiva Artigianale (DPA):** comprende le superfici destinate all'attività di produzione di beni e servizi svolte da un imprenditore artigiano. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense aziendali, ristoranti, bar, spazi di relazione, etc., destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.

- **Turistico-Ricettiva (DTR):** comprende alberghi, pensioni, motel, residence, campeggi, villaggi turistici, ostelli e similari. Comprende anche le superfici per le attività di servizio alle stesse strettamente connesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, mense, ristoranti, bar, spazi di relazione, sale gioco, centri sportivi, centri benessere, Spa, etc. destinate, a titolo esclusivo o prevalente, agli utilizzatori della funzione prevalente. Comprende, inoltre, la superficie destinata ad alloggio del personale di custodia nei limiti stabiliti dalle presenti norme.
- **Agricola (DAO):** comprende le superfici destinate allo svolgimento dell'attività agricola, di immagazzinamento e/o trasformazione dei prodotti agricoli svolta direttamente dall'imprenditore agricolo, di residenza dell'imprenditore agricolo, nonché gli annessi ed accessori strumentali alla conduzione dell'azienda agricola. Ove consentite comprende anche le superfici destinate all'attività agri-turistica, di somministrazione e vendita diretta di prodotti agricoli, anche trasformati, purché svolta dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'azienda agricola.
- **Infrastrutture e servizi pubblici (URB):** comprende le superfici destinate alla RIA nonché agli impianti tecnologici delle aziende erogatrici di servizi pubblici e/o di pubblico interesse, quali, a titolo esemplificativo, cabine elettriche, aree di trasformazione dell'energia, tralicci AT ed MT, centraline telefoniche e della rete dati, antenne per la ricezione e/o trasmissione radiotelevisiva, etc.
- **Parcheggi privati (DPP):** comprende le superfici, non pertinenziali, destinate a ricovero di autoveicoli e motoveicoli, sia all'aperto che al chiuso, eventualmente su più livelli, nonché le superfici, entro il limite assoluto del 10% di quella complessivamente destinata al parcheggio, per uffici e per lo svolgimento di servizi accessori quali lavaggio, rifornimento, etc. a servizio esclusivo dei clienti del parcheggio.

Articolo 16. – Definizione degli interventi

Gli interventi ammissibili sulla base delle presenti norme sono quelli previsti dal D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Pertanto, le seguenti definizioni sono da intendersi automaticamente aggiornate a quanto in merito previsto dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia senza che ciò costituisca variante al PUC.

- **Manutenzione ordinaria (MO):** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- **Manutenzione straordinaria (MS):** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- **Restauro e Risanamento conservativo (RRC):** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- **Ristrutturazione edilizia (RSE):** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione

edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con 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. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

- **Nuova costruzione (NCS):** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- o e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- o e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- o e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- o e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione (ferme restando le previsioni degli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003);
- o e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti nei limiti previsti dal DPR 31/2017. ;
- o e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- o e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

- **Ristrutturazione urbanistica (RUR):** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

- **Interventi di conservazione (IC):** gli interventi da eseguirsi su edifici esistenti laddove lo strumento urbanistico li individui quali non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione

delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario

Per i beni oggetto delle tutele di cui alla parte II del d.lgs. 42/2004 la definizione di restauro è la seguente:

- **Restauro:** l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale (art. 29, comma 4, del d.lgs. n. 42 del 2004).

Titolo 3 – Attuazione del PUC**Articolo 17. – Strumenti di attuazione**

Le previsioni del PUC si attuano mediante interventi pubblici, privati e misti.

Le norme delle ZTO stabiliscono se e per quali interventi nell'area è consentita l'attuazione diretta ovvero se costituisca presupposto la preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA). Il procedimento di esame e rilascio dei titoli edilizi, di formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, di formazione, adozione ed approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi e per la comunicazione ove prevista nei casi di edilizia libera, è regolato dalle norme legislative e regolamentari in materia e, ove non in contrasto con queste, dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

²¹ Nelle more dell'approvazione dei POC in tutte le UTE gli interventi consentiti ai privati non possono eccedere la ristrutturazione edilizia senza incremento di volume e/o senza incremento di superficie coperta. Ove le norme specifiche di una UTE prevedano, tra le prescrizioni, interventi consentiti ai privati eccedenti la ristrutturazione edilizia senza incremento di volume e/o senza incremento di superficie coperta, questi sono consentiti solo dopo l'approvazione del POC relativo all'UTE medesima. Il POC articola la UTE nelle ZTO con essa compatibili e fornisce i parametri edilizi e urbanistici da rispettare, ferme restando le eventuali limitazioni già previste dal PSC.

Articolo 18.– Presupposti al rilascio e/o formazione dei titoli abilitativi

In ogni caso costituisce presupposto al rilascio del PdC o, ove applicabili, per la formazione dei titoli edilizi alternativi al PdC, l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o la concreta previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio, da dimostrarsi mediante la presenza nella vigente programmazione triennale OO.PP. con fonti finanziarie certe e l'approvazione del progetto di livello almeno preliminare.

A tal fine, per gli interventi di nuova costruzione nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico, ove consentiti, costituiscono opere di urbanizzazione primaria indispensabili per il rilascio del titolo abilitativo:

- le strade a servizio dell'immobile, compreso l'allacciamento alla viabilità pubblica;
- gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere), i relativi allacciamenti alla rete urbana di smaltimento e l'effettiva capacità di quest'ultima di accogliere il carico aggiuntivo determinato dall'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e la concreta disponibilità di una portata idrica sufficiente al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali in media o bassa tensione e la concreta disponibilità di una potenza idonea al funzionamento dell'immobile. Il rispetto di tale condizione deve risultare da apposita asseverazione di tecnico abilitato;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica e di trasmissione dati;

²¹ rif. Pagina 16 della Delibera n. 276 del 19/12/2022

- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche da cui è servito l'immobile;
- spazi di verde attrezzato pubblici effettivamente ed immediatamente fruibili.

La sussistenza di tali opere, quale condizione minima al rilascio o formazione del titolo abilitativo, deve risultare da apposita dichiarazione del Responsabile del Procedimento anche sulla base delle asseverazioni prodotte dall'istante in esecuzione del presente articolo.

Ove il suolo fosse solo parzialmente servito dalle opere prima elencate, il rilascio o la formazione del titolo abilitativo è subordinato alla concreta previsione da parte del Comune di completa attuazione delle stesse nel successivo triennio oppure alla stipula di apposita convenzione che obblighi il richiedente a realizzare direttamente, a propria cura e spese le infrastrutture mancanti fino al completo soddisfacimento dei requisiti minimi previsti.

L'approvazione dello schema di convenzione compete al Consiglio Comunale che vi provvede a seguito di istruttoria dell'Ufficio comunale preposto all'attività urbanistica. È facoltà del Consiglio Comunale l'approvazione di uno schema generale di convenzione da applicarsi in casi consimili.

Articolo 19. – Piani Urbanistici Attuativi

In alcune ZTO il PUC prescrive che la trasformazione del territorio può avvenire solo a seguito dell'approvazione di un PUA con i contenuti e secondo il procedimento stabiliti dalle norme legislative e regolamentari in materia. In tal caso, salvo previsione contraria nelle specifiche norme di zona, fino all'approvazione dello strumento attuativo sono inibite le attività edilizie esorbitanti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro / risanamento conservativo.

Le norme specifiche della ZTO definiscono le caratteristiche del PUA e se lo stesso debba essere necessariamente di iniziativa pubblica o ne è consentita la formazione su iniziativa privata.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'ambito della dizione PUA sono compresi i seguenti strumenti attuativi nonché quelli che nel tempo saranno introdotti dalla legislazione nazionale e regionale:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n.1150, nonché alla Legge Regionale del 20/3/1982 n.14;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- Piani di Recupero (PdR) di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 5.8.1978 n.457;
- Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- Piani di Lottizzazioni convenzionate (PdL) di cui all'art. 28 della legge 17/8/1942 n. 1150;
- Programmi Integrati (PrI) di cui all'art. 16 della legge 17/02/1992 n. 179 e LL.RR. 19.2.1996 n.3 e 18.10.2002 n.26;
- Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui al decreto-legge 5.10.1993, n. 398, art. 11, convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

Articolo 20. – Comparti edificatori

L'attuazione del PUC, ove esplicitamente previsto, avviene mediante comparti edificatori di cui ai commi 5 e seguenti dell'art.12 del Regolamento Regionale n.5 del 2011, in conformità alla L.R. 16/2004. Il comparto edificatorio è attuato dai proprietari anche riuniti, degli immobili inclusi nel comparto stesso, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.

Nel caso di inerzia all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari degli immobili, il Comune fissa un termine per l'attuazione dell'ambito stesso, trascorso il quale il Comune può attuarlo direttamente, o a mezzo di una società mista o riassegnarlo mediante procedimento ad evidenza pubblica, acquisendone le quote edificatorie ed i relativi immobili con le modalità previste dalla Legge.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

L'attuazione del Comparto presuppone, in ogni caso, l'approvazione di un PUA esteso all'interezza delle aree costituenti il comparto, redatto ad iniziativa del soggetto che opera la trasformazione (i privati anche riuniti o il comune o la società mista) e la cessione gratuita in favore del Comune delle aree destinate alla Rete delle Infrastrutture ed Attrezzature e quanto altro stabilito dal POC. Il rilascio dei titoli abilitativi per le singole costruzioni comprese nel comparto, così come individuate nel PUA approvato, è subordinato all'impegno alla realizzazione, contestualmente alla costruzione, a cura e spese dei proprietari del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria prima indicate, garantito nei modi stabiliti dal Comune ed alla relativa cessione al Comune.

22

Le UTE, descritte nel successivo "Titolo 3" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, non costituiscono aree in cui esiste un diritto alla trasformazione, ma solo zone in cui i POC potranno valutare la convenienza delle stesse.

Il diritto alla trasformazione sarà sviluppato mediante comparto edificatorio, da individuate nella componente programmatico operativa – tramite PUA, corredato da uno studio pedologico di dettaglio sull'area interessata dall'intervento, conformemente alle Linee Guida "Norme tecniche per la valutazione della capacità d'uso dei suoli mediante indagine pedologica sito specifica" (ed. 1.2015) Regione Campania e ss.mm.ii).

Dovendo la pianificazione comunale salvaguardare le aree a maggior valenza agricolo ambientale, dovranno essere esclusi da utilizzi diversi da quello agro-silvo-pastorale le aree agricole che presentano suoli di I e II classe di capacità d'uso, ovvero i suoli che, per caratteri fisici permanenti, hanno poche limitazioni a qualsiasi utilizzo agrosilvopastorali, rappresentando pertanto i suoli strategici per le attività del settore primario, evitando consumo, impermeabilizzazione e sottrazione di aree agricole in termini di valore ecologico-produttivo dei suoli; tutelando e valorizzando quindi le loro "qualità".

Nelle aree agricole che presentano suoli di I e II classe di capacità d'uso, oltre agli usi agrosilvopastorali, potranno essere localizzati standard urbanistici ex DM 1444/68 e ss.mm.ii - non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio delle autorizzazioni - sempre che la trasformazione urbanistica possa essere dotata di misure di mitigazione e compensazione paesistico- ambientali.

Articolo 21. – Standard urbanistici

In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico il rilascio del titolo edilizio abilitante all'esecuzione delle opere o la formazione del titolo alternativo, potrà avvenire solo previa sottoscrizione di specifica convenzione urbanistica con cui l'istante cede gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento dell'incremento prodotto nel fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 nelle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme. Inoltre, in luogo del pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui al Titolo II, Capi II e III del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici. e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.

Articolo 22. – Monetizzazione degli standard urbanistici

Per i soli interventi edilizi diretti sull'edificato esistente, qualora l'acquisizione delle aree di cui al precedente articolo non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella ZTO d'intervento, gli Uffici possono disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato medio delle aree ricadenti nella stessa ZTO.

22 Accoglimento Osservazioni prot. 34348 del 12/10/2022 - prot. 35381Del 20/10/2022 – 35590 del 20/10/2022 - 35600 del 21/10/2022

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

Il Consiglio Comunale definisce annualmente, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al comma precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate e di cui il PUC ne individua un primo elenco. Detto elenco dovrà obbligatoriamente essere aggiornato mediante la previsione di nuove aree da acquisire secondo le procedure di cui al D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. affinché, in ogni tempo, sia rispettato l'equilibrio tra fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444, risultante dalle quantità previste dalla Legge e dalle presenti Norme e la quantità complessiva di aree, per singola Zona Territoriale Omogenea, effettivamente già disponibile ovvero oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

Analogamente qualora l'acquisizione di aree standard conseguenti all'incremento di carico urbanistico previsto nell'ambito dei PUA non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma non inferiore al costo necessario per l'acquisizione di altre aree e comunque non inferiore al valore di mercato delle aree ricadenti nella stessa zona omogenea.

L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard, nonché l'approvazione dei PUA, potrà avvenire solo previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC.

Articolo 23. – Strade

Le norme regolanti la costruzione delle strade e delle intersezioni stradali sono quelle previste dal D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, e D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e fanno oggi riferimento alle disposizioni di cui al Decreto ministeriale 19 aprile 2006 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali e Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Articolo 24. – Canali e corsi d'acqua

I canali e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale, con esclusione dei fossi stradali e dei canali di irrigazione di origine artificiale, non possono essere oggetto di opere di copertura, totale o parziale, di trasformazione in strada, di riduzione della sezione o deviazione del percorso naturale, nonché ogni opera che possa limitare il naturale deflusso ed espansione delle acque. È consentita, previa autorizzazione, parere, nulla osta o atto di assenso comunque denominato previsto dalla Legge, da parte degli Enti preposti, la realizzazione di attraversamenti sempreché:

- nessun appoggio sia realizzato nella fascia di profondità 5 metri misurata, ortogonalmente a questi, dal piede degli argini o dalla sommità delle sponde;
- l'intradosso dell'attraversamento sia posto ad una quota costantemente al di sopra di metri 0,50 dalla sommità degli argini o delle sponde nel punto di attraversamento. Ciò salvo il maggior franco previsto per Legge;
- l'attraversamento copra il corso d'acqua per non più di metri 20 misurati nella direzione di deflusso;
- tra due attraversamenti successivi sia presente una distanza, misurata lungo il corso d'acqua di almeno 100 metri.

Attraversamenti e opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, nonché interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale, devono in ogni caso prevedere la conservazione e continuità della vegetazione riparia.

Ciò salvo le norme più restrittive previste dalla Legge e dalla pianificazione territoriale generale e di settore.

Articolo 25. – Norme generali per le zone vincolate e le principali fasce di rispetto

I vincoli apposti per effetto di provvedimenti di natura sovraordinata, dovuti a motivazioni discendenti dalla disciplina di tutela del territorio o da ragioni di sicurezza o altro interesse pubblico prevalente, sono integralmente recepiti dal PUC indipendentemente dal loro riporto sugli elaborati grafici e testuali. Gli interventi e gli usi ammessi per tale categoria di beni sono quelli disciplinati dal provvedimento di vincolo.

Le fasce di rispetto delle strade - delle ferrovie, degli elettrodotti, dei corsi d'acqua, del cimitero e così via - ricognitivamente individuate nella tavola QC5.0 "Carta dei vincoli", non modificano la destinazione urbanistica delle ZTO nelle quali le fasce stesse ricadono; pertanto, tali aree concorrono alla formazione della volumetria conseguibile nelle zone secondo gli indici e i parametri stabiliti per le stesse.

In via generale, per le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale.

In tutte le fasce di rispetto non è ammessa la costruzione di edifici. È ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili e verde attrezzato sia pubblico che privato. È inoltre consentita l'attività agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di impianti di distribuzione carburanti per autoveicoli nel rispetto della normativa vigente in materia e previo convenzionamento con il Comune.

Nel caso in cui norme successive modifichino la profondità e caratteristiche delle fasce di rispetto e/o i vincoli relativi a immobili costruiti e non costruiti, queste modificazioni dello stato di diritto del territorio saranno recepite dal PUC senza che ciò ne determini variante. In tal caso, sarà aggiornato di ufficio l'elaborato grafico QC5.0 "Carta dei vincoli", con presa d'atto delle modifiche che sarà oggetto di presa d'atto di Giunta comunale.

Fermo restando il carattere meramente ricognitivo dell'estensione delle fasce di rispetto e delle limitazioni che le stesse determinano alla trasformazione del suolo, per la cui precisa identificazione si rinvia alle norme di settore che, ove più restrittive, prevalgono su quanto qui disposto, nel seguito sono fornite le disposizioni specifiche per le principali tipologie di fasce di rispetto interessanti il territorio comunale.

23

Nelle fasce di rispetto dei metanodotti presenti sul territorio di Sant'Anastasia, ai sensi del D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante "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", al punto 1.5, gli Enti locali preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.

Le servitù gravanti sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte che, per il territorio di Sant'Anastasia, risultano essere di m 8,00 (otto) per parte, misurati dall'asse della tubazione.

Per garantire la necessaria sicurezza e la continuità del trasporto di gas naturale a mezzo condotta, prima del rilascio, di nulla osta, permessi, autorizzazioni, alla realizzazione di opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.), in prossimità delle sopra richiamate fasce di pertinenza, è necessario chiedere all'Ente Gestore (Snam Rete Gas) un parere preventivo.

23 *Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 12071 del 18/04/2023 –*

SNAM

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

Articolo 26. – Fasce di rispetto delle strade

Per le strade esterne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, definite dagli artt. 26 e 27 del D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Per le strade interne al centro abitato, in rapporto alla classificazione di cui all'art. 2 del D.Lgs. 285/1992 - Nuovo Codice della Strada, valgono le fasce di rispetto con le prescrizioni e la profondità, definite dall'art. 28 del D.P.R. 495/1992 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada, tenuto conto della classificazione di cui al Decreto ministeriale 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.

Articolo 27. – Fasce di rispetto delle linee ferroviarie

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale - salvo diversa specificazione - minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Tale prescrizione si applica solo alle ferrovie con esclusione degli altri servizi di pubblico trasporto assimilabili.

Articolo 28. – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- 50 m per i fiumi;
- 10 m per i torrenti a scarsa portata;
- 50 m dal limite degli argini maestri e delle zone golenali;

Oltre quanto previsto dalle norme generali sono consentite le opere di regimentazione delle acque, di consolidamento degli argini e delle sponde, interventi tesi all'attenuazione degli effetti degli eventi di piena, di miglioramento della qualità delle acque, del livello di biodiversità e delle capacità omeostatiche del sistema generale. È vietata la formazione di parcheggi di ogni tipo.

Articolo 29. – Fasce circostanti i punti di captazione idrica

Ai sensi del D.P.R. 236/88, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, sono stabilite aree di salvaguardia suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione.

Le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti ai pozzi ed ai punti di presa; le zone di protezione si riferiscono ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde.

La zona di tutela assoluta, adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a dieci metri.

La zona di rispetto deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

Laddove vi sia possibile inquinamento del suolo e/o del sottosuolo con potenziali rischi per la salute della collettività, è necessario procedere alla preventiva caratterizzazione dell'area e quindi eventualmente alla bonifica, prima di procedere a qualsivoglia intervento di trasformazione urbana.²⁴

I bacini di laminazione, se presenti e per quelli, eventualmente da realizzare, siano controllati anche in relazione alla proliferazione di animali infestanti che utilizzano le zone umide per la proliferazione, in particolare siano sorvegliati e tratti in maniera da impedire lo sviluppo di vettori che possano trasmettere malattie quali, ad esempio, West Nile e Chikungunya.²⁵

Articolo 30. – Fasce degli elettrodotti

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Le dimensioni di tali fasce sono determinate ai sensi del DM 29 maggio 2008 - Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti.

Articolo 31. – Area di rispetto cimiteriale

È vietato costruire nuovi edifici nell'area di rispetto cimiteriale, come individuata nella richiamata tavola QCP5.0, ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n° 1265 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il

²⁴ Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

²⁵ Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi. È ammessa la deroga al vincolo assoluto di inedificabilità per i chioschi destinati alla vendita dei fiori e oggetti sacri secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. della Legge sanitaria 1265/1934 e dalla Legge 983/1957. L'autorizzazione per i chioschi è limitata nel tempo e viene concessa previa definizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un progetto tipo.

Per le fasce di rispetto cimiteriali, si precisa, che i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato.

E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, fatto salvo le deroghe e le eccezioni previste dalla legge, ai sensi dell'art. 338 del T.U.LL.SS/1934, del D.P.R. 282/1990 e s.m.i. e dell'art. 28 della L. 166/2022²⁶

27

La fascia di rispetto del cimitero di Sant'Anastasia, a seguito del progetto di "Ampliamento e Riqualficazione del Cimitero Comunale" in variante al vigente PRG, con nota prot. 1448/PC75 del 09/12/2008 ha ricevuto parere favorevole all'ASL Napoli 4, in quanto essa rispetta quanto previsto dall'art. 28 della L. n. 166 del 01/08/2002. La variante al PRG è stata adottata con Delibera Commissariale n. 20 del 26/11/2009, Decreto n. 404 del 04/08/2010 – BURC n. 64 del 27/09/2010.

Articolo 32. - Vincolo paesaggistico

- 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;
- le aree indicate all'articolo 142 del DLgs 42/2004;
- gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156 del DLgs 42/2004.

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 DLgs. 42/2004 e smi

Articolo 33. - Vincolo Ambientale di Piano

I POC cureranno ed incentiveranno l'utilizzo di tali fasce di rispetto per la promozione della mobilità sostenibile pedonale e ciclabile e per la formazione dei relativi spazi di sosta e di servizio.

Articolo 34. - Vincolo idrogeologico

Sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione e il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

Oltre alle limitazioni previste dalla normativa di cui al precedente comma 1, è vietato qualunque intervento, quali apertura di strade, scavi, estrazione di materiali, che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.

Per le costruzioni esistenti è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria, così come

definiti nel RUEC di Sant'Anastasia.

Per i terreni vincolati, le trasformazioni sono subordinate ad autorizzazione del competente organo e alle modalità da esso prescritte, caso per caso, allo scopo di prevenire i danni di cui al precedente comma 1.

26 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

27 Integrazione d'ufficio anno 2024 – Ufficio di Piano

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

Articolo 35. - Vincolo di tutela delle cose di interesse storico e artistico

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.

Fino al momento della vigenza dei piani o progetti di cui al precedente 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.

Si applicano le disposizioni di cui alla Legge 1 giugno 1939, n.1089 e smi..

Articolo 36. - Aree percorse dal fuoco

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.

È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente.

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.

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.

Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici.

Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Articolo 37. - Usi civici

Si applica la legge 1766/1927 e s.m.i e il relativo Regolamento di esecuzione Rd 332/1928 s.m.i. e la Lr 11/1981 s.m.i..

PARTE SECONDA - COMPONENTE STRUTTURALE**Titolo 1 - Disposizioni generali****Articolo 38. - Prevenzione del rischio, tutela del valore e trasformabilità**

Per garantire una corretta gestione del territorio, volta alla salvaguardia del patrimonio ambientale, alla sicurezza del territorio e alla tutela delle opere edilizie ed infrastrutturali, il PSC, classifica il territorio comunale secondo 3 classi di compatibilità ai fini edificatori così suddivise:

- CLASSE di compatibilità I - Aree non trasformabili (Terr. da tutelare e valorizzare)
- CLASSE di compatibilità II - Aree trasformabili a condizione (Terr. da decomprimere)
- CLASSE di compatibilità III - Aree trasformabili (Terr. insediabile e insediabilità limitata)

Detta classificazione determina prescrizioni immediatamente operative e direttive ed indirizzi cui ci si dovrà obbligatoriamente attenere in sede di redazione del POC e di utilizzo del territorio.

Appartengono alla classe di compatibilità I - **Aree non trasformabili**, le porzioni del territorio rientranti nelle seguenti zone e/o fasce, come individuate nella tavola "QC5.0" e "QC2.1-3":

- fasce di rispetto stradali e ferroviarie;
- aree di vincolo cimiteriale;
- fasce di rispetto di alvei e canali;
- fasce circostanti i punti di captazione idrica;
- fasce di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti;
- aree di vulnerabilità sismica/idrogeologica e/o rischio/pericolo frana così come individuate nell'ambito del PUC e della Pianificazione sovraordinata e di settore

Ivi è esclusa la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio eccedenti l'attività agricola e quanto alla stessa attività strettamente connesso, ovvero quanto consentito negli specifici articoli della Parte Prima. Nelle aree di vulnerabilità sismica/idrogeologica è interdetta ogni forma di edificazione con la sola esclusione delle serre stagionali di coltura a struttura precaria.

Le aree di rischio/pericolo di frana individuate dal PSAI dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale rientranti nella CLASSE di compatibilità I - Aree non trasformabili sono quelle per le quali lo PSAI stesso prevede una limitazione assoluta alla edificabilità.

Al fine, inoltre, di incentivare la progressiva delocalizzazione delle strutture ed edifici eventualmente ivi esistenti il POC potrà prevedere riserve di diritti edificatori, comunque inclusi nel dimensionamento complessivo del Piano, da attribuire in occasione di tali interventi. Allo stesso modo il POC potrà prevedere l'attribuzione di diritti edificatori ai proprietari di tali aree il cui utilizzo sia condizionato all'asservimento permanente delle medesime alla sola attività agricola con trascrizione del conseguente vincolo di inedificabilità assoluta.

Appartengono alla classe di compatibilità II - **Aree trasformabili a condizione**, le porzioni del territorio oggetto di vincoli rivenienti dalla normativa di settore, nonché di interesse e tutela a norma di quanto stabilito dalle presenti norme.

In particolare, le zone e/o fasce, come di seguito individuate:

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia - Componente Strutturale - Revisione Marzo 2024

1. le aree oggetto di vincoli paesaggistici ex D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
2. gli immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
3. le aree rientranti nella zonizzazione del PTP dei Comuni Vesuviani e i Siti della Rete 2000;
4. le aree classificate SIC (Site di Interesse Comunitario) ZSC (Zona speciale di Conservazione)²⁸ e/o ZPS (Zona di Protezione Speciale);
5. le aree rientranti nella zonizzazione del Parco Nazionale del Vesuvio;
6. le aree di rischio/pericolo di frana individuate dal PSAI dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale per le quali lo PSAI stesso non prevede una limitazione assoluta alla edificabilità.
7. le aree ricomprese entro una distanza di 50 m dal perimetro degli immobili oggetto di vincolo ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
8. gli immobili che il Piano riconosce oggetto di interesse storico-documentale;

Per le aree di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 la trasformabilità è condizionata all'ottenimento di pareri, autorizzazioni o nulla osta secondo le procedure di cui al D.lgs. 42/2004 e quanto previsto dal PTP dei Comuni Vesuviani.

Per le aree di cui ai precedenti punti 4 e 5 la trasformabilità è condizionata al procedimento volto ad ottenere il parere, nulla osta, autorizzazione o atto di assenso comunque denominato previsto dalla Legge da parte dell'Autorità Competente (o delle Autorità Competenti per le aree che possiedono entrambe le qualità) come risultante al momento dell'intervento, anche in relazione alla Valutazione di Incidenza (screening e valutazione appropriata).

Per le aree di cui al precedente punto 6 la trasformabilità è condizionata all'applicazione delle norme, limitazioni e prescrizioni previste dallo PSAI dell'ex Autorità di Bacino Campania Centrale;

Per gli immobili di cui ai precedenti punti 7 e 8, il POC dovrà prevedere specifiche azioni volte alla tutela dei valori riconosciuti.

Appartengono alla classe di compatibilità III – **Aree trasformabili**, le porzioni del territorio che non rientrano nelle classi di compatibilità I e II, fermo restando, in ogni caso, le specifiche direttive, prescrizioni ed indirizzi forniti negli articoli successivi.

Per le aree di cui alla classe di compatibilità I - Aree non trasformabili, nei casi in cui ciò derivi da vincoli tratti da fonti di pianificazione separata, di tutela e difesa del suolo, di tutela paesaggistica, ambientale o storico monumentale o di tutela naturalistica stabiliti per Legge, essa ha valore esclusivamente ausiliario, riassuntivo e di rinvio alle fonti di pianificazione e normative originarie.

Articolo 39. – Tutela dei valori ecologici ed ambientali

Il Piano riconosce nella difesa della naturalità e nella promozione ecologica l'obiettivo di gran lunga prevalente su ogni altro aspetto di tutela e valorizzazione. A tal fine, nell'elaborato PS2, sono, innanzitutto, riconosciuti i seguenti ambiti omogenei di paesaggio sia urbano che periurbano che agricolo:

Ambiti urbani (ZTO compatibili)	Prescrizioni	Direttive	Indirizzi
---------------------------------	--------------	-----------	-----------

²⁸ Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

<p>U1. Abitati storici (ZTO - A)</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p> <p>Conservazione della matrice di impianto del tessuto, in rapporto ai tracciati viari e al sedime degli edifici storici.</p> <p>In caso di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.</p>	<p>Incentivare il recupero degli immobili storici anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne.</p> <p>Incentivare le funzioni ricettive, commerciali, di servizio, artigianali e di somministrazione.</p> <p>Incentivare la delocalizzazione dei manufatti residenziali di recente costruzione con recupero dell'area per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico.</p>	<p>Progressiva completa pedonalizzazione.</p>
<p>U2. Prima corona (ZTO - B, ZTO - ARU)</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p> <p>In caso di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.</p> <p>Obbligo di allineamento del fabbricato al limite della viabilità pubblica in caso di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione.</p>	<p>Incentivare l'integrazione delle attrezzature mancanti.</p> <p>Incentivare il ricorso a fonti energetiche di origine non fossile.</p> <p>Incentivare le funzioni commerciali, di servizio e artigianali.</p>	<p>Formazione di un sistema di centralità costituito da attrezzature per la socializzazione e spazi di fruizione.</p> <p>Progressiva introduzione di forme di mobilità alternative all'autovettura.</p>
<p>U3.1 Città moderna mista - tipo 1 (ZTO - B, ZTO - BS, ZTO - ARU, ZTO - ATP)</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p> <p>Divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra quando contiguo alla viabilità pubblica.</p>	<p>Obbligo di mantenere permeabile almeno il 30% della superficie territoriale.</p> <p>Incentivare l'insediamento di attività e servizi commerciali, sociali e produttivi.</p> <p>Incentivare il ricorso a fonti energetiche di origine non fossile.</p> <p>Incentivare densificazione a destinazione non residenziale.</p>	<p>Formazione di un sistema di attrezzature per la socializzazione.</p> <p>Localizzazione di punti di scambio intermodale della mobilità.</p>
<p>U3.2 Città moderna mista - tipo 2</p>	<p>Divieto di incremento del carico</p>	<p>Obbligo di allineamento del fabbricato al limite della viabilità</p>	<p>Formazione di un sistema di centralità costituito da piazze</p>

(ZTO – B, ZTO – BS, ZTO – ARU, ZTO – ATP)	<p>insediativo residenziale.</p> <p>Divieto di utilizzo a scopo residenziale del primo livello fuori terra.</p>	<p>pubblica in caso di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione.</p> <p>Obbligo di mantenere permeabile almeno il 40% della superficie territoriale.</p> <p>Obbligo di separazione dell'impianto fognario e ciclo virtuoso delle acque meteoriche.</p> <p>Incentivare la sostituzione edilizia in favore di costruzioni plurifamiliari.</p> <p>Incentivare il ricorso a fonti energetiche di origine non fossile.</p>	<p>ed attrezzature per la socializzazione.</p> <p>Garantire adeguati livelli di permeabilità alla circolazione ciclo-pedonale.</p>
<p>U3.3 Città moderna mista di completamento</p> <p>(ZTO – BS, ZTO – ATP)</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p> <p>Obbligo di separazione dell'impianto fognario e ciclo virtuoso delle acque meteoriche.</p>	<p>Obbligo di mantenere permeabile almeno il 75% della superficie territoriale.</p> <p>Incentivare il ricorso a fonti energetiche di origine non fossile.</p>	<p>Prevedere rapporti minimi tra suolo impermeabilizzato e piantumazione arborea.</p>
<p>P1. Rurale periurbano</p> <p>(ZTO – E)</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p>	<p>Incentivare la delocalizzazione delle costruzioni esistenti non strumentali alla conduzione del fondo agricolo o alla trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli locali.</p> <p>Incentivare le funzioni agrituristiche e di produzione/commercio di prodotti agricoli locali.</p>	<p>Favorire la fruizione pubblica dello spazio rurale attraverso la formazione di una rete di sentieri e percorsi ciclo-pedonali ed ecologici.</p>
<p>P2. Insediamenti del rurale periurbano</p> <p>(ZTO – ARU)</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p>	<p>Per gli insediamenti riconosciuti legittimi è obbligatorio prevedere il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi volti alla riqualificazione del tessuto urbano e l'inserimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di servizi</p>	<p>Favorire la sostituzione edilizia degli edifici legittimi esistenti e/o la delocalizzazione in ambiti urbani.</p> <p>Favorire la conservazione delle attività agricole esistenti e</p>

			<p>l'inserimento di servizi di agricoltura sociale e orti urbani.</p> <p>Prevedere l'integrazione di attrezzature complementari ai percorsi ecologici.</p>
<p>R1. Rurale aperto di monte</p> <p>ZTO - E</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p>	<p>Incentivare la delocalizzazione degli immobili residenziali incongrui con l'attività agricola e/o agrituristica</p>	<p>Prevedere l'integrazione nei percorsi ecologici e del gusto.</p>
<p>R1b. Rurale aperto di monte - Cave</p> <p>ZTO - E</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p>	<p>Incentivare l'insediamento di attività volte alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali.</p> <p>Incentivare la delocalizzazione degli immobili residenziali incongrui con l'attività agricola e/o agrituristica</p>	<p>Prevedere l'integrazione nei percorsi ecologici e del gusto.</p>
<p>R2. Rurale aperto di valle</p> <p>ZTO - E</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale, salvo quanto necessario per i conduttori del fondo.</p>	<p>Incentivare l'insediamento di attività volte alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali.</p> <p>Consentire annessi per finalità agrituristiche.</p> <p>Incentivare la delocalizzazione degli immobili residenziali incongrui con l'attività agricola e/o agrituristica</p>	<p>Prevedere l'integrazione nei percorsi ecologici e del gusto.</p>
<p>R3. Insediamenti del rurale aperto</p> <p>(ZTO - ARU)</p>	<p>Divieto di incremento del carico insediativo residenziale.</p>	<p>Per gli insediamenti riconosciuti legittimi è obbligatorio prevedere il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi volti alla riqualificazione del tessuto urbano e l'inserimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di servizi</p>	<p>Favorire la conservazione delle attività agricole esistenti e l'inserimento di servizi di agricoltura sociale e orti urbani.</p> <p>Favorire la delocalizzazione degli immobili legittimi in ambiti urbani</p> <p>Prevedere l'integrazione di attrezzature complementari ai percorsi ecologici e del gusto.</p>

In tutti gli ambiti, anche dove non espressamente specificato, i POC dovranno prevedere un sistema della circolazione ciclopedonale e l'integrazione di questo con il sistema di connessione delle centralità eco - turistiche cui è affidato l'obiettivo di sviluppo sostenibile degli ambiti a bassa trasformabilità.

29

Articolo 39-bis - Siti Natura 2000

Il piano programmatico dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione di Incidenza Appropriata integrata in una nuova VAS di competenza comunale.

E' necessario sottoporre a Valutazione di Incidenza preventivo qualsiasi piano, programma, progetto, intervento od attività (P/P/P/I/A) che possa avere incidenze significative su un Sito o proposto Sito della rete Natura 2000, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetto e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso secondo le disposizioni del 357/97.

Per quanto riguarda l'ambito geografico, le disposizioni dell'articolo 6, paragrafo 3 non si limitano ai piani e ai progetti che si realizzano esclusivamente all'interno di un sito Natura 2000.

Essi hanno come obiettivo anche i piani e progetti situati al di fuori del sito ma che potrebbero avere un effetto significativo su di esso, indipendentemente dalla loro distanza dal sito in questione.

Si evidenziano le Linee Guida Nazionali sulla Valutazione di Incidenza pubblicate su Gazzetta Ufficiale n. 303 del 28-12-2019 "Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sulle Linee Guida nazionali per la valutazione di incidenza (VincA) – Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" articolo 6, paragrafi 3e 4 "contenenti, tra l'altro, indicazioni per la predisposizione dello Studio di Incidenza e per l'analisi qualitativa e quantitativa della significatività delle incidenze sui Siti Natura 2000.

Articolo 40. – Direttive in materia di RIA

L'individuazione e l'organizzazione delle UTE è stata effettuata tenendo in adeguato conto il sistema delle infrastrutture esistenti privilegiando, ai fini delle azioni di densificazione ed utilizzo edilizio del territorio, quelle aree per le quali sussiste la completa dotazione delle opere di urbanizzazione di livello almeno primario così come individuate all'art.4 comma 1 della L. 847/1964 e ss.mm.ii. Queste comprendono almeno:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

29 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

- rete telefonica.

Fermi restando i requisiti minimi di legge delle summenzionate infrastrutture costituiscono opere di urbanizzazione primaria, indispensabili alla trasformazione del territorio e la cui presenza deve sussistere o essere obbligatoriamente prevista dagli specifici strumenti attuativi per le ZTO ATP ed ATI:

- rete separata di scarico delle acque meteoriche;
- rete di mobilità ciclo-pedonale;
- predisposizione alla realizzazione della rete di teleriscaldamento e di distribuzione dell'acqua calda.

³⁰ Siano garantite preventivamente le necessarie opere di urbanizzazione primarie e secondarie, in conformità alla Normativa vigente in materia.

Su tale aspetto, per quanto concerne il sistema fognario, è necessaria la costituzione di reti separate (Acque meteoriche e acque nere).

I sistemi finali di collettamento e depurazione devono avere capacità idonea, tale da poter far fronte ai nuovi carichi, anche inquinanti, collegati alle previsioni del PUC.

Il Piano individua nell'elaborato PS2, le attrezzature e servizi pubblici esistenti riferite ad ogni UTE.

Per le attrezzature esistenti e di progetto le relative previsioni hanno carattere prevalentemente conformativo prevedendo, tranne dove espressamente specificato, la possibilità anche per i privati di concretamente attuare le previsioni di piano mediante le forme di partnership pubblico-privato consentite dalla Legge e/o previo convenzionamento con il Comune al fine di garantire idonee forme di accesso, soprattutto per le fasce più bisognose, alla cittadinanza.

30 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 –

ASL NAPOLI 3 SUD

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

Titolo 2 – Prescrizioni edilizie

Articolo 41. – Validità delle prescrizioni

I criteri prestazionali e prescrizioni riportati negli articoli del presente Titolo sono immediatamente cogenti ed obbligatori per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RSE), Nuova costruzione (NCS) e Ristrutturazione urbanistica (RUR) in tutte le zone, salvo eccezioni espressamente previste, per giustificati motivi, nell'ambito dei POC. Tali criteri e prescrizioni sono da intendersi aggiuntivi a quanto riportato negli altri articoli ed a quanto già riveniente dalla normativa di settore.

Il Piano persegue l'obiettivo di incentivare la sostituzione del patrimonio esistente al fine incrementare significativamente l'efficienza energetica ed ecologica dell'edificio. A tal fine i POC possono prevedere forme di incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia, anche aggiuntive a quanto già eventualmente previsto dalle norme nazionali e regionali vigenti al momento dell'attuazione degli interventi, fermo restando che tali incentivi aggiuntivi non devono costituire soluzioni derogatorie ed il carico urbanistico dalle stesse generato deve essere incluso nel dimensionamento generale del Piano ed essere equilibrato dalle dotazioni di spazi e servizi pubblici previsti dalla Legge e dalle presenti norme.

Articolo 42. – Prestazioni e prescrizioni energetiche

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPI), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite previsti per Legge.

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (Epe, invol), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 – 1 (o le norme sostitutive e/o integrative successive), e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa sia non superiore a 15 kWh/mq anno per gli immobili residenziali ovvero a 10 kWh/mc anno per gli immobili di altra destinazione.

Tutte le superfici verticali ed orizzontali, sia opache che vetrate, delle unità immobiliari a destinazione residenziale devono avere, singolarmente, una resistenza termica almeno pari a quanto previsto dal DPR 311/2006 e ss.mm.ii. con riferimento alle prestazioni vigenti per la zona climatica di appartenenza del Comune.

Tutti gli impianti di illuminazione degli spazi comuni degli edifici devono essere dotati di accensione temporizzata con rilevatore di presenza.

Tutti gli edifici di nuova costruzione, di qualunque tipologia, devono essere dotati di impianto di predisposizione al futuro collegamento all'impianto di teleriscaldamento e di acqua calda sanitaria comunale con obbligo di allacciamento degli edifici quando l'impianto di teleriscaldamento sarà stato completato.

Per tutti gli immobili da realizzare devono comunque essere pienamente rispettate le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia e le disposizioni di cui al D.Lgs.3 marzo 2011, n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, ovvero le disposizioni modificative, integrative o sostitutive successivamente approvate ove più restrittive. A tal fine è obbligatorio che il progetto presentato dagli istanti al fine del titolo abilitativo, nonché ogni variante allo stesso, sia comunque accompagnato da relazione tecnica specifica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri e certifichi il pieno rispetto di tali disposizioni nonché di quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Articolo 43. - Prestazioni e prescrizioni distributive

Tutti gli edifici, anche a gruppi nel caso di immobili delle tipologie unifamiliari (a schiera, isolate e accoppiate) ove consentite, devono essere dotati di spazi comuni chiusi e coperti destinati ad accogliere i contenitori utilizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti. In particolare, tali spazi devono avere una dimensione minima pari ad 1 mq per ogni 70 mq di Slp a destinazione residenziale o commerciale con un minimo assoluto di 1 mq per ogni unità immobiliare.

I rifiuti urbani siano raccolti tramite sistemi e metodologie che ne impediscano la dispersione e che consentano la protezione dagli infestanti ed una facile pulizia.³¹

Tali locali devono essere accessibili direttamente dall'esterno. In alternativa devono essere raggiungibili dai locali autorimessa con un percorso di altezza libera pari sempre ad almeno 4,50 m e larghezza libera pari ad almeno 4,00 m.

Articolo 44. - Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali

Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali a servizio di ogni singola unità immobiliare (sia commerciale che residenziale), ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale, è pari ad almeno 1 posto auto per unità immobiliare fino a 70 mq di Slp ed almeno 2 posti auto per unità immobiliare di Slp maggiore di 70 mq.

Tale fabbisogno può essere soddisfatto, previo convenzionamento con il Comune, anche con l'uso degli spazi sottostanti le aree pubbliche. A tal fine è consentita ogni forma possibile di distribuzione dei parcheggi (singola in box, mista, comune, collettiva, etc.). Per le forme distributive non singole l'ingombro del posto auto è convenzionalmente fissato in 25 mq comprensivi degli spazi di circolazione e delle rampe di ingresso ed uscita.

Il fabbisogno qui espresso deve, in ogni caso, essere almeno pari a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di parcheggi a servizio delle costruzioni.

31 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

Articolo 45. – Prestazioni e prescrizioni per le coperture

Ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale le coperture degli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di demolizione e ricostruzione devono essere attrezzate a verde con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, ovvero, per le porzioni non attrezzate a verde, utilizzate per la produzione di energia da fonte solare in ragione di almeno 1.000 kWh/anno per ogni 20 mq di superficie misurata sul piano di giacitura della copertura.

Articolo 46. – Ulteriori prescrizioni

Il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni dei singoli lotti, comparti e sub-comparti potrà avvenire solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili o meteoriche, dovranno ottenere i preventivi atti di assenso previsti dalla Legge degli uffici competenti in materia;
- gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da procedimento di bonifica dei siti contaminati ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 per le porzioni di territorio eventualmente oggetto di sub-perimetrazione quale siti potenzialmente contaminati ovvero per le porzioni a queste contermini;
- tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia dovranno almeno assicurare il soddisfacimento del fabbisogno energetico dell'immobile da fonti rinnovabili in ragione di almeno il 65%;
- dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate al risparmio energetico in materia di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso previste dalla Legge Regionale n.12 del 2002 e ss.mm.ii. e dalla normativa nazionale in materia;
- dovrà essere garantito il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale per lo specifico ambito di intervento.
- I locali destinati ad abitazione siano salubri e rispettino i requisiti minimi del D.M. 05/07/1975.³²
- Siano intraprese azioni volte a prevenire e mitigare il rischio radon nel risanamento delle abitazioni esistenti.³³

Articolo 47. – Tutela degli immobili di valore storico-identitario

Il Piano persegue la tutela delle masserie e delle chiese presenti nel territorio comunale anche al di fuori della ZTO A.

I POC provvederanno a stabilire, per ciascuno di tali immobili, le categorie tipologiche di riferimento e le corrispondenti categorie di intervento, stabilendo, se del caso, le integrazioni volumetriche e/o edilizie ammesse per progetti di rifunzionalizzazione finalizzati alla conservazione dei manufatti. Stabilirà altresì i gradi di vincolo per le pertinenze scoperte e per i manufatti che le definiscono (recinzioni, cancelli, etc.).

32 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

33 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

Titolo 3 - Norme specifiche per le UTE**Articolo 48 - U1. Abitati storici**

Costituisce la parte superstite dell'insediamento urbano primigenio e la parte di urbanizzazione otto-novecentesca e il patrimonio diffuso di masserie e casali. In particolare, la tavola QC4.1 individua "I beni architettonici ai sensi della L.r. n. 26 del 2002 e gli spazi aperti presenti nei tessuti urbani". Sono presenti 4 siti vincolati: (i) il Santuario di Madonna dell'Arco e masserie (Masseria Marra, Masseria Schioppa).

Il prevalente valore riconosciuto è nella morfologia urbana tradizionale e nel valore testimoniale rappresentato dall'aver costituito il primigenio nucleo abitato. Si riscontra, inoltre, una certa presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra. È lo scorcio di carattere identitario riconoscibile nel territorio comunale e vi si riscontrano rare emergenze costituite, perlopiù, da qualche edificio pubblico e/o religioso.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere interventi volti alla conservazione dell'impianto urbano esistente e della destinazione prevalentemente residenziale fermo restando il divieto di uso residenziale del primo livello fuori terra quando prospiciente la viabilità pubblica.

Inoltre, per le parti di più recente impianto, i POC potranno eventualmente prevedere forme di incentivazione all'insediamento di attività non residenziali ai piani terra anche consentendo la sopraelevazione degli edifici esistenti nel limite di altezza fissato per la zona nel rispetto delle prescrizioni di cui al Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPI.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC. I POC possono prevedere incrementi del Volume esistente solo se l'incremento ha destinazione non residenziale, fatto salvo quanto previsto dalle normative sovraordinate.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- è vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.
- interventi consentiti:
 - Manutenzione ordinaria;
 - Manutenzione straordinaria;
 - Restauro e Risanamento conservativo (RRC);
- Ristrutturazione edilizia, limitatamente agli edifici non storici o alle superfetazione legittime, fatto salvo quanto previsto dalle normative sovraordinate.

Nel rispetto delle finalità di restauro e risanamento conservativo sono altresì ammissibili le seguenti trasformazioni:

a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari, a condizione che: i frazionamenti avvengano in coincidenza delle maglie strutturali e conseguentemente non determinino ripartizioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale architettonico e decorativo, ove esistente; le unità immobiliari risultanti rispettino i minimi dimensionali stabiliti dalla normativa statale e regionale per la specifica destinazione d'uso; il frazionamento non dia luogo alla formazione di nuove abitazioni;

b) l'inserimento di collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere i piani terra con il primo livello immediatamente superiore;

c) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucatore dei prospetti esterni. È altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia;

d) l'inserimento di sopralchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatore, né sui prospetti esterni, né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 (misurati dal filo esterno della facciata) che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, eventualmente presente, nonché a condizione che la superficie sopralcata sia contenuta nel limite del 50% della superficie utile di ciascuna unità abitativa e sempreché le altezze libere (sia al piano inferiore che superiore) risultino almeno pari a quelle minime previste dalla normativa nazionale e regionale per la specifica destinazione d'uso degli ambienti;

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la copertura sia permanentemente sistemata a verde per almeno il 70%. A tal fine è consentita l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili;

f) per gli immobili individuati quali patrimonio storico diffuso (masserie), è consentito il recupero con cambio di destinazione d'uso per destinazioni Produttive-Direzionali (DPD), Turistico-Ricettive (DTR) e/o Produttive Commerciali (DPC), limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione, le attività ricreative e le attività sportive, senza incremento di volumetria e purché la nuova destinazione sia compatibile con la tipologia architettonica e secondo principi di restauro filologico del costruito e degli spazi aperti;

○ Ristrutturazione edilizia (RSE), solo ed esclusivamente per interventi finalizzati al recupero e lo spostamento in altra posizione dei volumi, esistenti alla data di adozione del PSC, risultanti da superfetazioni legittimamente realizzate e/o legittimate a norma di Legge e per decongestionare le aree a rischio, anche con mutamento della sagoma dell'edificio purché il nuovo assetto dia luogo ad una configurazione

- rapporto, nell'ambito della superficie fondiaria, tra superficie permeabile ed impermeabile: > 30%.
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO – A;
- incentivare il recupero degli immobili storici anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne.
- incentivare le funzioni ricettive, artigianali, commerciali e di somministrazione.
- incentivare la delocalizzazione dei manufatti residenziali di recente costruzione con recupero dell'area per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico;
- modalità di attuazione: titolo diretto o Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero.
- assetto morfologico: costruzioni a medio-alta densità rispettosa del tessuto di impianto storico caratterizzato dal caratteristico rapporto tra cortili abitati e spazi aperti al paesaggio.

Indirizzi:

- assetto tipologico: casa mono-plurifamiliare, condominio.
- interventi volti a favorire mobilità pedonale complessiva dell'intera zona.

I POC eventualmente approvati devono estendersi all'intera UTE e verificare l'equilibrio tra dotazioni di attrezzature e servizi esistenti ed i minimi stabiliti dal DM 1444/1968. Nelle more dell'approvazione del POC nell'UTE sono consentiti i soli interventi elencati nel precedente punto "prescrizioni" che non diano luogo ad aumento del carico urbanistico e del fabbisogno di standard urbanistici esistenti al momento dell'adozione del presente PSC.

Per le aree U1a-Abitati storici e U1b-Manufatti storici isolati ricadenti nella ZSC/ZPS, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle NTA del Parco Nazionale del Vesuvio, adottato con D.G.R. Campania n. 618/2007 e approvato dal Consiglio Regionale della Campania il 19/01/2010 e dalle ulteriori normative sovraordinate.³⁴

Articolo 49. - U2. Prima corona.

La zona comprende la prima espansione urbana di Sant'Anastasia avvenuta dal dopoguerra fino alla metà degli anni Sessanta. Si tratta di parti urbane dense, cresciute come addizione delle preesistenze insediative storiche e/o lungo le principali direttrici stradali intercomunali. Ne deriva un sistema insediativo a corona, composto prevalentemente da edifici a blocco articolati in lottizzazioni "appoggiate" sulla preesistente maglia urbana. La funzione prevalente è residenziale, con presenza di attività commerciali e artigianato di servizio ai piani terra.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere interventi volti alla conservazione dell'impianto urbano esistente e delle destinazioni d'uso prevalenti.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPI.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- è vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.
- interventi consentiti: opere sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
- rapporto, nell'ambito della superficie fondiaria, tra superficie permeabile ed impermeabile: > 30% .
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO - B, ZTO - ARU;
- incentivare il recupero degli immobili esistenti anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne, soprattutto per decongestionare le aree a rischio.

34 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019
Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia - Componente Strutturale - Revisione Marzo 2024

- incentivare le funzioni ricettive, artigianali, commerciali e di somministrazione.
- modalità di attuazione: titolo diretto o Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero.
- assetto morfologico: costruzioni a medio-alta densità con obbligo di allineamento al limite della viabilità pubblica.

Indirizzi:

- assetto tipologico: casa mono-plurifamiliare, condominio.
- interventi volti a favorire mobilità pedonale complessiva dell'intera zona.

I POC eventualmente approvati devono estendersi all'intera UTE e verificare l'equilibrio tra dotazioni di attrezzature e servizi esistenti ed i minimi stabiliti dal DM 1444/1968. Nelle more dell'approvazione del POC nell'UTE sono consentiti i soli interventi elencati nel precedente punto "prescrizioni" che non diano luogo ad aumento del carico urbanistico e del fabbisogno di standard urbanistici esistenti al momento dell'adozione del presente PSC.

Per le aree U2. Prima Corona ricadenti nella ZSC/ZPS, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle NTA del Parco Nazionale del Vesuvio, adottato con D.G.R. Campania n. 618/2007 e approvato dal Consiglio Regionale della Campania il 19/01/2010 e dalle ulteriori normative sovraordinate.³⁵

Articolo 50. - U3.1 Città moderna mista - tipo 1.

Si tratta della città di recente formazione, caratterizzata da densità insediativa variabile e dalla scarsità di spazi aperti e strutture con funzione pubblica o di uso pubblico, localizzata principalmente lungo Via Pomigliano sud e Via Romani. La zona è contrassegnata dalla prevalenza della funzione residenziale, con morfologie prevalentemente dense, ma con alcune zone in cui maggiori sono gli spazi inedificati, interclusi nel sistema insediativo o derivanti da dispersione insediativa verso i contesti periurbani.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere interventi volti alla rigenerazione edilizia ed urbanistica anche mediante operazioni di riassetto insediativo, al fine del riequilibrio degli insediamenti, con una diversa articolazione tipo-morfologica e volumetrica, con integrazioni tra edificato e spazio pubblico, nell'ambito di un generale decremento delle superfici impermeabilizzate.

I POC potranno eventualmente prevedere forme di incentivazione per l'utilizzo di tipologie edilizie a sviluppo verticale, con minore occupazione di suolo, e/o morfologie d'insediamento (a piastra, con edifici su pilotis su suolo verde) che massimizzino la funzionalità degli organismi edilizi.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPI con eccezione delle attività in esercizio alla data di adozione del PSC, in regola dal punto di vista ambientale e legittime.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- è vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.
- interventi consentiti: opere sino alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. I POC possono prevedere incrementi volumetrici se finalizzati alla riconfigurazione del sedime per recuperare superfici scoperte libere a terra, con incremento dell'altezza degli edifici.

35 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

I POC devono comunque garantire che almeno il 30% della Superficie territoriale resti permeabile ($P=0,30$), preferibilmente sistemato a verde.

- per i lotti ineditati residuali, non costituenti pertinenza di altro immobile esistente, sono consentiti interventi di nuova costruzione destinati alla realizzazione di nuovi servizi pubblici e ad uso pubblico convenzionato, comportanti la cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione.
- per i lotti ineditati residuali è consentita la nuova costruzione con funzione residenziale, esclusivamente se legata al trasferimento di volumi da aree a rischio in zona U1 e U2. In tal caso, la destinazione residenziale potrà interessare sino all'80% della SL, occorrerà prevedere la contestuale ricomposizione dell'area ineditata in contesto storico.
- altezza massima degli edifici, nelle ZTO - B, ZTO - BS, non può superare l'altezza media dell'intorno urbano di riferimento, costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto della facciata di riferimento.
- rapporto, nell'ambito della superficie fondiaria, tra superficie permeabile ed impermeabile: > 30%.
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO - B, ZTO - BS, ZTO - ARU, ZTO - ATP
- incentivare il recupero degli immobili esistenti anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne, soprattutto per decongestionare le aree a rischio.
- incentivare le funzioni ricettive, artigianali, commerciali e di somministrazione.
- modalità di attuazione: titolo diretto o Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero.
- assetto morfologico: costruzioni a medio-alta densità con obbligo di allineamento al limite della viabilità pubblica.

Indirizzi:

- assetto tipologico: casa mono-plurifamiliare, condominio, capannoni.
- interventi volti a favorire mobilità pedonale complessiva dell'intera zona e con riferimento alle esigenze di riforma insediativa degli aggregati esistenti e per la realizzazione delle vie di fuga.

I POC eventualmente approvati devono estendersi all'intera UTE e verificare l'equilibrio tra dotazioni di attrezzature e servizi esistenti ed i minimi stabiliti dal DM 1444/1968. Nelle more dell'approvazione del POC nell'UTE sono consentiti i soli interventi elencati nel precedente punto "prescrizioni" che non diano luogo ad aumento del carico urbanistico e del fabbisogno di standard urbanistici esistenti al momento dell'adozione del presente PSC.

Articolo 51. - U3.2 Città moderna mista - tipo 2.

Si tratta della città di recente formazione, caratterizzata dalla coesistenza di funzioni residenziali e produttive, localizzata principalmente lungo Via Pomigliano nord. La zona è caratterizzata dalla presenza di capannoni e palazzine di varia natura: residenziali, manifatturiere, commerciali (all'ingrosso e al dettaglio), direzionali.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere interventi volti alla rigenerazione edilizia ed urbanistica anche mediante operazioni di riassetto insediativo, al fine del riequilibrio degli insediamenti, con una diversa articolazione tipo-morfologica e volumetrica, con integrazioni tra edificato e spazio pubblico, nell'ambito di un generale decremento delle superfici impermeabilizzate.

I POC potranno eventualmente prevedere forme di incentivazione per l'utilizzo di tipologie edilizie a sviluppo verticale, con minore occupazione di suolo, e/o morfologie d'insediamento (a piastra, con edifici su pilotis su suolo verde) che massimizzino la funzionalità degli organismi edilizi.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: nessuna.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.
- è vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale
- interventi consentiti: tutti. I POC devono privilegiare la riconfigurazione del sedime per recuperare superfici scoperte libere a terra, anche con incremento dell'altezza degli edifici.
- Vanno altresì applicate le seguenti limitazioni:
 - almeno il 30% del lotto di afferenza del manufatto sarà costituito da suolo permeabile, adeguatamente sistemato a giardino;
 - obbligo di mantenere permeabile almeno il 40% della Superficie territoriale;
 - la recinzione dei lotti sarà realizzata con siepi e strutture in legno e/o ferro, anche ancorate al suolo mediante cordoli in calcestruzzo e altre strutture definitive. Quando la recinzione è adiacente la viabilità pubblica (veicolare e/o ciclo-pedonale) deve in ogni caso essere garantita la permeabilità visiva a partire da 0,50 m dal livello del suolo;
 - almeno il 10% del lotto di afferenza deve essere ceduto a titolo gratuito al comune, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (allargamento di marciapiedi, parcheggi, filter strip ecologiche e piste ciclabili). La porzione ceduta deve essere accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.
- per i lotti ineditati residuali, non costituenti pertinenza di altro immobile esistente, sono consentiti interventi di nuova costruzione destinati alla realizzazione di nuovi servizi pubblici e ad uso pubblico convenzionato, comportanti la cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione.
- per i lotti ineditati residuali è consentita la nuova costruzione con funzione residenziale, esclusivamente se legata al trasferimento di volumi da aree a rischio in zona U1 e U2. In tal caso, la destinazione residenziale potrà interessare sino all'80% della SL, occorrerà prevedere la contestuale ricomposizione dell'area ineditata in contesto storico.
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO - B, ZTO - BS, ZTO - ARU, ZTO - ATP;
- incentivare il recupero degli immobili esistenti anche mediante il cambio di destinazione in favore di usi più idonei alle esigenze moderne, soprattutto per decongestionare le aree a rischio.
- incentivare le funzioni ricettive, artigianali, commerciali e di somministrazione.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia - Componente Strutturale - Revisione Marzo 2024

- modalità di attuazione: titolo diretto o Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero.
- assetto morfologico: costruzioni a medio-alta densità con obbligo di allineamento al limite della viabilità pubblica.

Indirizzi:

- assetto tipologico: casa mono-plurifamiliare, condominio, capannoni.
- interventi volti a favorire mobilità pedonale complessiva dell'intera zona e con riferimento alle esigenze di riforma insediativa degli aggregati esistenti e per la realizzazione delle vie di fuga.

Articolo 52. – U3.3 Città moderna di completamento

Coincide con le aree di ricucitura ai bordi degli insediamenti delle zone U3.1 e U3.2, caratterizzate da un buon grado di urbanizzazione di base.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere interventi volti alla rigenerazione edilizia ed urbanistica anche mediante operazioni di riassetto insediativo, che localizzino preferibilmente in queste aree opere di urbanizzazione relative a lotti fondiari localizzati nelle aree U3.2 e U3.3.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere interventi volti alla conservazione dell'impianto urbano esistente e delle destinazioni d'uso prevalenti.

Prescrizioni:

- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC
- rapporto di Copertura (RC): 0,20
- H max= 8,0 m.
- interventi consentiti: tutti.

Vanno altresì applicate le seguenti limitazioni:

- almeno il 75% del lotto di afferenza del manufatto sarà costituito da suolo permeabile, utilizzato a fini produttivi agricoli e/o adeguatamente sistemato a giardino;

- la recinzione dei lotti sarà realizzata con siepi e strutture in legno e/o ferro, anche ancorate al suolo mediante cordoli in calcestruzzo e altre strutture definitive;

- almeno il 10% del lotto di afferenza deve essere ceduto a titolo gratuito al comune, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (allargamento di marciapiedi, parcheggi, filter strip ecologiche e piste ciclabili). La porzione ceduta deve essere accessibile direttamente dalla viabilità pubblica.

- vanno inoltre cedute al comune le aree destinate al reperimento degli standard urbanistici in termini di attrezzature e servizi pubblici ai sensi degli art. 3 e 5 del Dim 1444/1968 e s.m.i.

- rapporto, nell'ambito della superficie fondiaria, tra superficie permeabile ed impermeabile: > 75%.

- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO – BS, ZTO – ATP;
- incentivare le funzioni di servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico, soprattutto con riferimento a superfici a verde nelle fasce di rispetto delle infrastrutture (es. realizzazione di fasce boscate come opere di urbanizzazione).
- modalità di attuazione: titolo diretto o Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero.
- assetto morfologico: costruzioni a medio-alta densità con obbligo di allineamento al limite della viabilità pubblica.

Indirizzi:

- assetto tipologico: Capannoni, edifici pluripiano. Per le ristrutturazioni edilizie di edifici residenziali esistenti sono vietate case isolate mono o bi-familiari e tipologie a schiera.
- interventi volti a favorire mobilità pedonale complessiva dell'intera zona con riferimento alle esigenze di riforma insediativa degli aggregati esistenti e per la realizzazione delle vie di fuga.

I POC eventualmente approvati devono estendersi all'intera UTE e verificare l'equilibrio tra dotazioni di attrezzature e servizi esistenti ed i minimi stabiliti dal DM 1444/1968. Nelle more dell'approvazione del POC nell'UTE sono consentiti i soli interventi elencati nel precedente punto "prescrizioni" che non diano luogo ad aumento del carico urbanistico e del fabbisogno di standard urbanistici esistenti al momento dell'adozione del presente PSC.

Articolo 53. -U4.1. Attrezzature di quartiere

La zona coincide con gli spazi destinati all'istruzione, per servizi amministrativi, per lo spettacolo, e altre attrezzature prevalentemente edificate a scala di quartiere. Per quanto riguarda le attrezzature esistenti, si rileva la presenza di ampie superfici impermeabilizzate, in genere destinate a parcheggio.

Il piano promuove: a) l'integrazione di queste aree con la struttura dello spazio pubblico aperto;

b) il miglioramento degli standard ecologico-ambientali, aumentando le superfici permeabili e la copertura arborea dei parterre non edificati;

c) l'adeguamento delle strutture edilizie ai nuovi standard di sicurezza ed efficienza energetica, utilizzando coperture e facciate verdi, impianti di generazione energetica da fonti rinnovabili, collettamento e recupero delle acque bianche e grigie, ecc.

La zona comprende sia aree di proprietà pubblica che aree private dove sono rilevate funzioni di servizio. Per queste ultime, è da prevedersi il convenzionamento ad uso pubblico, secondo le modalità stabilite da uno schema di convenzione-tipo che il Consiglio comunale approverà contestualmente al PUC.

L'intervento edilizio di nuova costruzione o ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: RC= 65%; H= 10m; P= 30%; Densità arborea, IA= 1/50 mq;

Densità arbustiva IAR= 1/15 mq. Eventuali copertura ed altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

All'interno del contesto sono compatibili le destinazioni funzionali, del tipo "servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico" (S).

Altre funzioni sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la

funzione principale e ad essa connesse.

³⁶

Le caratteristiche della pavimentazione dei parcheggi e dei marciapiedi, ecc, devono garantire il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto della normativa vigente in materia.

Le aree destinate a parcheggio dovranno essere accessibili per tutte le categorie di utenti, con particolare attenzione alle utenze deboli e siano sicure (es. le aree pedonali sperate dalle aree carrabili).

Articolo 54. – U4.2 Spazi pubblici di quartiere

La zona comprende gli spazi inedificati destinati a servizi pubblici o di uso pubblico a scala di quartiere, prevalentemente non edificati: parchi, giardini, campi per lo sport e lo svago, altri spazi aperti di valore sociale.

Il piano promuove l'integrazione di queste aree con la struttura dello spazio pubblico aperto e l'aumento degli standard ecologico-ambientali (incremento delle superfici permeabili e della copertura arborea e arbustiva).

La zona comprende sia aree di proprietà pubblica che aree private dove sono rilevate funzioni di servizio. Per queste ultime, è da prevedersi il convenzionamento ad uso pubblico, secondo le modalità stabilite da uno schema di convenzione-tipo che il Consiglio comunale approverà contestualmente al Puc.

L'intervento edilizio di nuova costruzione o ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: RC= 30%; H= 7,5 m; P= 60%; Densità arborea, IA= 1/25 mq;

Densità arbustiva IAR= 1/10 mq. Eventuali coperture ed altezze maggiori sono consentite per far fronte a documentate esigenze organizzative e funzionali.

All'interno del contesto sono compatibili le destinazioni funzionali, del tipo "servizi ed attrezzature pubblici o di uso pubblico" (S). Altre funzioni sono ammesse nella misura in cui risultino integrate con la funzione principale e ad essa connesse.

Articolo 55. – P1. Rurale periurbano

Si tratta di aree agricole periurbane con residui caratteri e produzioni rurali, ove anche maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extra-agricoli e dunque più forti sono i rischi di compromissione ulteriore della qualità ambientale.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere interventi volti alla realizzazione di un Parco Agricolo, di valenza metropolitana, che costituisca una sostanziale ricucitura tra aree marginali con percorsi ad uso pubblico e produttività agricola diffusa.

36 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 23507 del 25.07.2023 – ASL NAPOLI 3 SUD

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPD, DPI, DPC, DPA, DTR.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- interventi consentiti: per le costruzioni legittime esistenti, il Puc consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche emanate in materia di sicurezza delle costruzioni e compatibilità territoriale, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all' art . 3, comma 1 lett. a), b) e c), del Dpr 380/2001. Fanno eccezione i manufatti di origine storica costituente Invariante strutturale, direttamente normati dal Piano strutturale.
- è consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione degli edifici legittimi esistenti per delocalizzazione in ambiti urbani
- per i lotti ineditati, sono consentiti, con intervento diretto, opere volte alla realizzazione di servizi e attività legate alla conduzione del fondo in cambio di forme di convenzionamento all'uso pubblico di parte dei fondi (percorsi di attraversamento di mobilità sostenibile, aree di belvedere e di sosta, etc.).
- vanno altresì applicate le seguenti limitazioni:
 - la recinzione dei lotti sarà realizzata mediante l'impianto di siepi o la realizzazione di steccati e staccionate in legno o metallo incastrati al suolo senza l'utilizzo di materiali cementizi o resinosi, non costituenti barriera visiva, e con un'altezza massima di mt. 1,5 mt;
 - l'altezza massima del manufatto non sarà superiore a mt. 7,50;
 - almeno il 10% del lotto di afferenza, quando adiacente la viabilità pubblica (veicolare e/o ciclo-pedonale) sarà ceduto a titolo gratuito al comune, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (allargamento di marciapiedi, parcheggi, filter strip ecologiche e piste ciclabili).
- rapporto, nell'ambito della superficie fondiaria, tra superficie permeabile ed impermeabile: > 80%.
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO – E;
- incentivare la delocalizzazione delle costruzioni esistenti non strumentali alla conduzione del fondo agricolo o alla trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli locali.
- incentivare le funzioni agri-turistiche e di produzione/commercio di prodotti agricoli locali.
- modalità di attuazione: titolo diretto o Piano Urbanistico Attuativo.
- assetto morfologico: costruzioni a bassa densità con obbligo di allineamento al limite della viabilità pubblica.

- non è consentita l'impermeabilizzazione dei fondi non edificati

Indirizzi:

- assetto tipologico: manufatti isolati o corpi in linea
- interventi volti a favorire mobilità pedonale complessiva dell'intera zona con riferimento alle esigenze di riforma insediativa degli aggregati esistenti, per la mobilità sostenibile con formazione di una rete di sentieri e percorsi ciclo-pedonali ed ecologici e per la realizzazione delle vie di fuga.
- i manufatti dovranno essere realizzati con struttura leggera, in legno o metallo, pavimentazione in legno, pietra o cotto semplicemente appoggiato su letto di sabbia, tamponatura in tavolato di legno o cannicciata e copertura da realizzarsi, preferibilmente, il legno e/o tegole in laterizio.

Articolo 56. – P2. Insediamenti del Rurale periurbano

Si tratta di aree in larga parte edificate poste all'interno della zona P1, sui margini degli insediamenti urbani di frangia. Il contesto include insediamenti sostanzialmente di iniziativa spontanea, inclusi nel contesto ed in rapporto di interferenza con il sistema di spazi aperti e con le reti infrastrutturali.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere la riqualificazione attraverso Piani attuativi specifici previa verifica della legittimità dei complessi edilizi ivi esistenti.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPD, DPI, DPC, DPA, DTR.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- interventi consentiti: per le costruzioni legittime esistenti il Puc consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche in materia di sicurezza delle costruzioni e compatibilità territoriale, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1 lett. a), b) e c), del Dpr 380/2001. Fanno eccezione i manufatti di origine storica costituente Invariante strutturale, direttamente normati dal Piano strutturale.
- è consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione degli edifici legittimi esistenti per delocalizzazione in ambiti urbani
- rapporto, nell'ambito della superficie fondiaria, tra superficie permeabile ed impermeabile: > 30%.
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO – ARU;
- modalità di attuazione: per gli insediamenti riconosciuti legittimi dai POC è obbligatorio prevedere il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi volti alla riqualificazione del tessuto urbano e l'inserimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di servizi.
- assetto morfologico: costruzioni a bassa densità

- non è consentita l'impermeabilizzazione dei fondi non edificati e la recinzione degli stessi è esclusivamente consentita mediante l'impianto di siepi o la realizzazione di steccati e staccionate in legno o metallo incastrati al suolo senza l'utilizzo di materiali cementizi o resinosi, non costituenti barriera visiva, e con un'altezza massima di mt. 1,5.

Indirizzi:

- assetto tipologico: piccoli manufatti isolati o corpi in linea
- favorire la sostituzione edilizia degli edifici legittimi esistenti e/o la delocalizzazione in ambiti urbani
- favorire la conservazione delle attività agricole esistenti e l'inserimento di servizi di agricoltura sociale e orti urbani
- prevedere l'integrazione di attrezzature complementari ai percorsi ecologici

Articolo 57. – R1. Rurale aperto di monte

Coincide con le aree rurali presenti sulle pendici del cono vulcanico e ricomprese all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio, un contesto paesaggistico di grande valore ecosistemico e testimoniale, all'interno del quale si trovano alcuni capisaldi della sentieristica e dei punti di interesse del parco. L'obiettivo generale, in conformità al Piano Paesistico, è quello di conservare, anche mediante locali ripristini paesaggistici, il carattere e la natura del contesto pedemontano, migliorandone la connessione con gli insediamenti urbani, in particolare di origine storica. A tal scopo è individuata come strategica la tutela e incentivazione dell'attività agricola, come forma di presidio territoriale e promozione economica, anche volta allo sviluppo delle potenzialità turistiche dell'ambito.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPD, DPI, DPA, DTR, DPC sono consentite esclusivamente del tipo "farmer market" con superficie di vendita non superiore a 100 mq.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- interventi consentiti: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo volti alla conservazione del verde agricolo residuale: 1) interventi per la ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area; 2) tutela e valorizzazione dell'area agricola ed in particolare degli impianti colturali arborei; 3) integrazione paesaggistica dei manufatti di recente formazione (tavola QC6.0.a), legittimamente realizzati o muniti di titolo abilitativo in sanatoria, mediante interventi di armonizzazione con il contesto agricolo ed insediativo, nonché migliorativi della prestazione energetico-ambientale dell'edificio e delle aree di pertinenza.
- interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricomposizione delle aree di sedime dei manufatti illegittimamente realizzati non condonabili, da acquisire alla proprietà pubblica. Sulle aree derivanti dalle demolizioni potranno essere previste attività e funzioni pubbliche non comportanti nuove costruzioni stabili, a servizio dell'agricoltura, della promozione del turismo naturale e dell'agriturismo nonché della fruizione di tipo ricreativo del parco e a servizio dei manufatti legittimamente realizzati o legittimati mediante condono edilizio (fiere dei prodotti tipici, campi sportivi, "piazze verdi" per eventi temporanei).
- nelle aree coperte da vegetazione boscosa sono ammessi interventi legati alle attività selvicolturali; nel caso in cui si tratti di boschi sorti su aree precedentemente adibite ad orti e terrazzamenti agricoli, è consentito il ripristino delle coltivazioni agricole autoctone, previa presentazione di adeguata proposta agronomico-paesaggistica

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO - E
- modalità di attuazione: per gli insediamenti riconosciuti legittimi dai POC è obbligatorio prevedere il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi. Per gli insediamenti abusivi legittimati ai sensi della vigenti leggi sul condono edilizio il Piano si attua mediante l'elaborazione del Piani di recupero ai sensi della L. 47/1985, nel rispetto delle disposizioni precedentemente enunciate, e con gli obiettivi di promuovere la delocalizzazione in altro contesto dei manufatti di recente formazione o, in subordine, alla loro integrazione paesaggistica, infrastrutturale, e al loro adeguamento sismico ed ambientale.
- incentivare l'insediamento di attività volte alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali.
- incentivare la delocalizzazione degli immobili residenziali incongrui con l'attività agricola e/o agrituristica
- salvaguardia e valorizzazione delle invariati strutturali presenti: percorsi di interesse storico e paesaggistico; punti panoramici; rilevanti elementi di interesse naturale: filari arborei, fasce ripariali, masse arboree compatte, rete idrografica, ecc.; elementi orografici di rilevanza paesaggistica: cime, crinali, terrazzamenti e cigli; manufatti storici isolati, da valorizzare anche con l'insediamento di funzioni di servizio pubblico legate alla fruizione dell'ambito naturalistico e come "porta d'ingresso" al contesto del Somma-Vesuvio; emergenze archeologiche, da tutelare ed inserire nei percorsi di fruizione del parco
- ricomposizione paesaggistica delle aree ove è rilevata assenza o anomalo diradamento della copertura arborea, delle reti infrastrutturali, delle aree utilizzate come deposito a cielo aperto, delle urbanizzazioni recenti in territorio agricolo; è possibile l'immissione di attrezzature e servizi ad uso pubblico non comportanti impermeabilizzazione dei suoli, recinzione stabile dei fondi, né alcun tipo di nuova edificazione
- miglioramento dell'accessibilità agli orti pedemontani mediante l'installazione di collegamenti meccanizzati a servizio dell'agricoltura (risalite meccaniche a fune, monorotaie agricole), nel rispetto delle indicazioni e dei vincoli stabiliti dall'art.33 del Piano del parco
- messa in sicurezza, anche mediante interventi di difesa del suolo (coerentemente con l'art. 36 del Piano del Parco), del sistema degli alvei e dei versanti esposti a pericolo di frana
- decompressione della volumetria residenziale, mediante incentivi al trasferimento delle cubature residenziali esistenti
- delocalizzazione, in aree dedicate, delle funzioni produttive oggi disperse in territorio agricolo

Indirizzi:

- assetto tipologico: piccoli manufatti isolati
- prevedere l'integrazione nei percorsi ecologici e del gusto

Per le aree R1 - Rurale aperto di monte ricadenti nella ZSC/ZPS, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle NTA del Parco Nazionale del Vesuvio, adottato con D.G.R. Campania n. 618/2007 e approvato dal Consiglio Regionale della Campania il 19/01/2010 e dalle ulteriori normative sovraordinate.³⁷

37 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

Articolo 58. – R1. Rurale aperto di monte - ex cave

Coincide col territorio di due cave rinaturalizzate a usi agricoli. Anche questo territorio è ricompreso nel Parco Nazionale del Vesuvio.

L'obiettivo generale, in conformità al Piano Paesistico, è quello di conservare, anche mediante locali ripristini paesaggistici, il carattere e la natura del contesto pedemontano, migliorandone la connessione con gli insediamenti urbani, in particolare di origine storica. A tal scopo è individuata come strategica la tutela e incentivazione dell'attività agricola, come forma di presidio territoriale e promozione economica, anche volta allo sviluppo delle potenzialità turistiche dell'ambito.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPD, DPI, DPA, DTR, DPC sono consentite esclusivamente del tipo "farmer market" con superficie di vendita non superiore a 100 mq
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- interventi consentiti: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo volti alla conservazione del verde agricolo residuale: 1) interventi per la ricostruzione del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico evolutivi e della potenzialità della vegetazione dell'area; 2) tutela e valorizzazione dell'area agricola ed in particolare degli impianti colturali arborei
- nelle aree coperte da vegetazione boscosa sono ammessi interventi legati alle attività selvicolturali; nel caso in cui si tratti di boschi sorti su aree precedentemente adibite ad orti e terrazzamenti agricoli, è consentito il ripristino delle coltivazioni agricole autoctone, previa presentazione di adeguata proposta agronomico-paesaggistica

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO – E
- modalità di attuazione: intervento diretto
- incentivare l'insediamento di attività volte alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali.

Indirizzi:

- prevedere l'integrazione nei percorsi ecologici e del gusto

Per le aree R1 - Rurale aperto di monte – ex cave ricadenti nella ZSC/ZPS, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle NTA del Parco Nazionale del Vesuvio, adottato con D.G.R. Campania n. 618/2007 e approvato dal Consiglio Regionale della Campania il 19/01/2010 e dalle ulteriori normative sovraordinate.³⁸

38 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

Articolo 59. – R2. Rurale aperto di valle

La Zona Territoriale omogenea "Rurale aperto di valle" comprende il vasto ambito pianeggiante o sub-pianeggiante, caratterizzato da diffuse coltivazioni a frutteto e da fenomeni di abbandono dei fondi originariamente utilizzati, punteggiato da usi residenziali, produttivi e terziari, depositi a cielo aperto, nonché alcune attrezzature sportive in uso e inutilizzate. Si tratta di aree nelle quali l'attività agricola ha strutturato nel tempo relazioni significative tra le diverse componenti territoriali e dove – sebbene siano riscontrabili elementi di compromissione – è ancora possibile riconoscere rilevanti valori di tipo ambientale, agronomico, pedologico. Contribuiscono alla definizione del paesaggio e alla sua tendenziale modificazione post-rurale, le grandi infrastrutture che solcano l'ambito: la strada del Vesuvio (ex Strada statale n. 268, in trincea), l'Asse mediano (ex Strada statale n.162 Dir, su terrapieno), la Ferrovia "Linea a Monte del Vesuvio" (su piloni e terrapieno).

Il piano punta a valorizzare e sviluppare la vocazione rurale-produttiva, attraverso la riduzione delle pressioni insediative sulle attività produttive agricole, la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio, la creazione e valorizzazione di spazi di fruizione per la ricreazione e la ricostituzione di una rete ecologica locale, con attenzione ai poli ambientali e alle reti di scala superiore rilevabili e/o programmate oltre i confini comunali.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPD, DPI, DPA, DTR. DPC sono consentite esclusivamente del tipo "farmer market" con superficie di vendita non superiore a 100 mq.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- interventi consentiti: per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", il Puc consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche in materia emanate dall'AdB competente, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all' art. 3, comma 1 lett. a), b) e c), del Dpr 380/2001. Fanno eccezione i manufatti di origine storica costituente Invariante strutturale, direttamente normati dal Piano strutturale.
- è consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione degli edifici legittimi esistenti per delocalizzazione in ambiti urbani
- per i lotti ineditati, sono consentiti, con intervento diretto, opere volte alla realizzazione di servizi e attività legate alla conduzione del fondo in cambio di forme di convenzionamento all'uso pubblico di parte dei fondi (percorsi di attraversamento di mobilità sostenibile, aree di belvedere e di sosta, etc.).
- vanno altresì applicate le seguenti limitazioni:
 - la recinzione dei lotti sarà realizzata con siepi e strutture in legno e/o ferro, anche ancorate al suolo mediante cordoli in calcestruzzo e altre strutture definitive;
 - l'altezza massima del manufatto non sarà superiore a mt. 7,50;
 - almeno il 10% del lotto di appartenenza sarà ceduto a titolo gratuito al comune, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (allargamento di marciapiedi, parcheggi, filter strip ecologiche e piste ciclabili).
- rapporto, nell'ambito della superficie fondiaria, tra superficie permeabile ed impermeabile: > 30%.
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO – E
- modalità di attuazione: intervento diretto
- incentivare l'insediamento di attività volte alla valorizzazione dei prodotti agricoli locali
- consentire annessi per finalità agrituristiche.
- incentivare la delocalizzazione degli immobili residenziali incongrui con l'attività agricola e/o agrituristiche

Indirizzi:

- prevedere l'integrazione nei percorsi ecologici e del gusto
- valorizzazione dei caratteri consolidati del paesaggio rurale, anche mediante puntuali ripristini di sistemazioni dello spazio aperto e dei materiali vegetazionali, salvaguardando le aree di maggiore fertilità o utilizzate per colture specializzate o considerate rilevanti dal punto di vista paesaggistico
- regolazione degli impianti serricoli, curando l'integrazione paesaggistico-ambientale delle strutture esistenti e limitando l'eventuale nuova realizzazione di serre – con le modalità che saranno specificate dal Piano operativo – alle sole aree non coltivate alla data di adozione del Puc (di cui alla tavola...)
- stabilizzazione degli insediamenti edilizi esistenti e la decompressione della densità residenziale, mediante incentivi al trasferimento delle cubature residenziali esistenti
- riqualificazione del sistema degli spazi aperti dismessi dall'agricoltura, promuovendo il loro recupero a fini agricoli ovvero immettendo nuovi usi sociali: nuove attrezzature e servizi non comportanti edificazione, di tipo ricreativo per fiere all'aperto e per lo sport
- messa in sicurezza, anche mediante interventi di difesa del suolo (coerentemente con l'art. 36 del Piano del Parco), del sistema degli alvei e dei canali, da connotare come struttura della rete ecologica comunale
- delocalizzazione, in aree dedicate, delle funzioni produttive e di supporto alla logistica, oggi disperse in territorio agricolo.

Articolo 60.- R3. Insediamenti del rurale aperto

Coincide con aree caratterizzate da dispersione insediativa, con usi produttivi, residenziali e misti. Il paesaggio è in larga parte caratterizzato da frammentazione ed ibridazione, con l'alternarsi di zone agricole, aree inutilizzate o sottoutilizzate ed insediamenti recenti, più o meno strutturati.

In questi ambiti la componente programmatico operativa può prevedere la riqualificazione attraverso Piani di recupero dell'abusivismo (PdrA), previa verifica di legittimità.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPD, DPI, DPC, DPA, DTR.
- Volume Residenziale: pari all'esistente alla data di adozione del PSC.

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia – Componente Strutturale – Revisione Marzo 2024

- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- interventi consentiti: per le costruzioni legittime esistenti, il Puc consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche in materia di sicurezza delle costruzioni e compatibilità territoriale, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all' art. 3, comma 1 lett. a), b) e c), del Dpr 380/2001. Fanno eccezione i manufatti di origine storica costituente Invariante strutturale, direttamente normati dal Piano strutturale.
- è consentita la ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione degli edifici legittimi esistenti per delocalizzazione in ambiti urbani
- rapporto, nell'ambito della superficie fondiaria, tra superficie permeabile ed impermeabile: > 30%.
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO – ARU
- modalità di attuazione: per gli insediamenti riconosciuti legittimi dai POC è obbligatorio prevedere il ricorso a Piani Urbanistici Attuativi volti alla riqualificazione del tessuto urbano e l'inserimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di servizi
- assetto morfologico: costruzioni a bassa densità
- non è consentita l'impermeabilizzazione dei fondi non edificati e la recinzione degli stessi è esclusivamente consentita mediante l'impianto di siepi o la realizzazione di steccati e staccionate in legno o metallo incastrati al suolo senza l'utilizzo di materiali cementizi o resinosi, non costituenti barriera visiva, e con un'altezza massima di mt. 1,5.

Indirizzi:

- assetto tipologico: piccoli manufatti isolati o corpi in linea
- favorire la delocalizzazione degli immobili legittimi in ambiti urbani
- favorire la conservazione delle attività agricole esistenti e l'inserimento di servizi di agricoltura sociale e orti urbani
- prevedere l'integrazione di attrezzature complementari ai percorsi ecologici e del gusto

Per le aree R3 – Insediamenti del rurale aperto ricadenti nella ZSC/ZPS, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle NTA del Parco Nazionale del Vesuvio, adottato con D.G.R. Campania n. 618/2007 e approvato dal Consiglio Regionale della Campania il 19/01/2010 e dalle ulteriori normative sovraordinate.³⁹

Articolo 61. - Territorio naturale

La zona territoriale omogenea denominata come "Naturale" è posta alle pendici del Monte Somma ed è sottoposta alla disciplina del Piano del Parco Nazionale del Vesuvio. Queste porzioni del territorio comunale di Sant'Anastasia sono parte di sistemi naturalistici e boschivi più ampi, di corridoi

³⁹ Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

ecologici che interessano i paesi vesuviani nel loro insieme. Secondo il Piano di assetto idrogeologico l'area è considerata di "attenzione" per fenomeni franosi e locali fenomeni idraulici (lungo gli alvei).

La pianificazione operativa, da svilupparsi di concerto con l'Ente Parco e la Soprintendenza, va preferibilmente condotta nel rispetto dell'intera estensione dei sistemi paesaggistico-ambientali, che sono solo parzialmente inclusi nell'ambito amministrativo comunale di Sant'Anastasia. Tuttavia, le disposizioni del presente articolo potranno essere dettagliate e legate alla programmazione delle risorse e degli interventi anche mediante la redazione di uno o più piani operativi la cui definizione sarà oggetto di accordo con l'Ente Parco e la competente Soprintendenza.

Prescrizioni:

- destinazioni d'uso inderogabilmente vietate: DPD, DPI, DPA, DTR, DPC.
- Volume Residenziale: nessuno.
- rapporto di Copertura (RC): minore uguale all'esistente.
- interventi consentiti: per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o legittimate a seguito di rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della vigente legislazione in materia di "condono edilizio", il Puc consente, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, nonché le prescrizioni dei Piani di bacino e le direttive tecniche in materia emanate dall'AdB competente, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all' art. 3, comma 1 lett. a), b) e c), del Dpr 380/2001.
- prestazioni energetiche ed ecologiche: in conformità a quanto già previsto al Titolo 2 della Parte seconda.

Direttive:

- ZTO compatibili: ZTO - E
- modalità di attuazione: intervento diretto
- assetto morfologico: costruzioni rade
- non è consentita l'impermeabilizzazione dei fondi non edificati e la recinzione degli stessi è esclusivamente consentita secondo le NTA del Piano del Parco
- manutenzione, ripristino e riqualificazione delle attività agricole e forestali peculiari;
- nelle aree coperte da vegetazione boscosa sono ammessi gli interventi legati alle attività selvicolturali
- nelle aree adibite all'attività agricola o naturalistiche sono ammessi solo interventi legati all'esercizio dell'agricoltura e alla tutela dei boschi e - laddove le stesse non siano individuate come Invarianti strutturali né siano connotate da condizioni di trasformabilità - di selvicoltura mediante rimboschimenti con specie autoctone; nelle aree ove è assente o rada la copertura arborea si ammettono usi selvicolturali e agricoli eventualmente integrati da usi pubblici legati al turismo naturalistico (punto j del precedente comma), non comportanti alcuna forma di edificazione, recinzione stabile dei fondi, né modifica della morfologia e della permeabilità del suolo. Fa eccezione l'eventuale "ripristino" di condizioni esistenti in epoca storica, con riferimento al Catasto d'impianto del 1895 o attestato da altro documento istituzionale della medesima epoca. E' vietata la realizzazione di impianti serricoli. Eventuali superfici attualmente coperte da serre saranno destinate all'uso agricolo e alla rinaturalizzazione o a sistemi colturali tradizionali dell'area
- conservazione della biodiversità e progressiva sostituzione della funzione abitativa permanente non connessa all'attività agricola con usi agricoli e altri usi specialistici direttamente connessi alla fruizione del parco

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia - Componente Strutturale - Revisione Marzo 2024

- salvaguardia e valorizzazione delle aree con coltivazioni a frutteto
- salvaguardia e valorizzazione dei percorsi di interesse storico/paesaggistico e loro connessione con i viali attrezzati ed i sentieri provenienti dagli ambiti urbani e periurbani
- salvaguardia degli elementi isolati, rilevanti di interesse naturale: filari arborei, fasce ripariali, masse arboree compatte, rete idrografica, ecc.
- salvaguardia degli elementi orografici di rilevanza paesaggistica: cime, crinali, altopiani, vallate, ecc.
- tutela e valorizzazione dei manufatti storici isolati, anche a fini ricreativi, agro-turistici e legati alla fruizione del parco
- ricomposizione paesaggistica delle aree ove è rilevata assenza o anomalo diradamento della copertura arborea
- messa in sicurezza, anche mediante interventi di difesa del suolo (coerentemente con l'art. 36 del Piano del Parco), del sistema degli alvei e dei versanti esposti a pericolo di frana

Indirizzi:

- assetto tipologico: piccoli manufatti isolati
- favorire la conservazione delle attività agricole esistenti e l'inserimento di servizi di agricoltura sociale e orti urbani
- prevedere l'integrazione di attrezzature complementari ai percorsi ecologici e per l'accesso al Parco Nazionale
- miglioramento della fruibilità turistica del parco: razionalizzazione della sentieristica e del sistema di servizi connessi al turismo naturalistico.

Per le aree "Territorio Naturale" ricadenti nella ZSC/ZPS, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle NTA del Parco Nazionale del Vesuvio, adottato con D.G.R. Campania n. 618/2007 e approvato dal Consiglio Regionale della Campania il 19/01/2010 e dalle ulteriori normative sovraordinate.⁴⁰

Articolo 62. - Norma Transitoria

Il Piano strutturale recepisce gli strumenti urbanistici attuativi vigenti al momento dell'adozione del nuovo Puc individuando tra essi due fattispecie:

- 1) Per i piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati il Puc subordina le proprie previsioni alla scadenza della relativa convenzione.
- 2) Per i piani urbanistici attuativi approvati ma ancora non convenzionati, si stabilisce un tempo massimo di 12 mesi, decorrenti dall'approvazione del presente Puc, nel quale è possibile concludere le formalità eventuali finalizzate alla sottoscrizione della convenzione. Trascorso detto periodo senza che alcuna convenzione venga sottoscritta, le previsioni del Pua saranno considerate decadute e varrà la disciplina dettata per le aree in questione dal presente Puc.

40 Revisione post pareri ex comma 7 art. 2 e comma 4 art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii., giusta nota prot. 6385 del 26.02.24 - Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Valutazioni Ambientali - rif. DM 21/05/2019 - G.U. 129 del 04-06-2019

TITOLO 4 - Incentivi urbanistici per i processi di sostituzione edilizia ⁴¹

Per gli immobili dismessi nel territorio di Sant'Anastasia, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente.

Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti a complessi industriali, produttivi o commerciali dismessi o ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia, devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore dalla legge regionale n. 13/2022.

Nell'ambito dei suddetti interventi è consentito il riposizionamento oppure la delocalizzazione delle relative volumetrie nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare oggetto dell'intervento di ristrutturazione, effettuato mediante abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti; in alternativa i predetti interventi sono autorizzabili con eventuale possibilità di delocalizzazione delle nuove strutture edilizie, laddove vi sia la disponibilità dell'area edificabile alternativa rispetto a quelle dove sussistono le volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento anche con cambi di destinazione d'uso che prevedano destinazioni compatibili o complementari con le UTE individuate al "Titolo 3" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ove non escluso espressamente dall'UTE di riferimento dell'area di intervento, sono compatibili e complementari le seguenti destinazioni: commerciale, terziaria, direzionale, turistico-recettivo.

Per immobili dismessi o da riqualificare è consentito presentare richiesta di permesso di costruire per interventi finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi industriali, produttivi o commerciali dismessi, per l'edilizia non residenziale, da realizzarsi con ristrutturazioni effettuate anche mediante abbattimento e ricostruzione di volumetrie edilizie preesistenti, in particolare per progetti che prevedono:

- a) il riconoscimento della possibilità di realizzare una volumetria non residenziale, aggiuntiva rispetto a quella preesistente, come misura premiale pari al venti per cento;
- b) il riposizionamento delle relative volumetrie nell'ambito dell'area coperta o scoperta rientrante nella disponibilità del complesso immobiliare industriale oggetto dell'intervento di ristrutturazione, effettuato - se coerente con la pianificazione straordinaria - mediante abbattimento e ricostruzione di volumi edilizi preesistenti;
- c) la delocalizzazione delle volumetrie di cui alla lettera b), previo rilascio di permesso di costruire convenzionato, laddove vi sia la disponibilità di una area alternativa - da individuare nella disciplina programmatica-operativa del PUC - rispetto a quella ove ricadono le volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento;
- d) eventuali modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari con le UTE di riferimento dell'area di intervento;
- e) eventuali modifiche proposte in fase progettuale allo scopo di migliorare le condizioni per l'armonizzazione architettonica e funzionale del nuovo complesso da realizzare, mediante ristrutturazione, con abbattimento e ricostruzione, delle volumetrie preesistenti oggetto dell'intervento.

Al fine di favorire la delocalizzazione di edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico da frana e da alluvione, individuati nel quadro conoscitivo del presente PUC, gli edifici da delocalizzare e le aree di possibile destinazione da individuare e disciplinare in sede di POC, potranno beneficiare di specifici incentivi edilizi-urbanistici, nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

In tal caso l'incentivazione - in sede di POC - può prevedere un incremento volumetrico dell'indice fondiario per l'edilizia non residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento.

41 Accoglimento Osservazioni prot. 35704 del 21/10/2022 - 35847 del 24/10/2022

Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Sant'Anastasia - Componente Strutturale - Revisione Marzo 2024

L'incentivo volumetrico può essere consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio e non per parti di esso e, in ogni caso, non è applicabile agli edifici abusivi e comunque non suscettibili di sanatoria edilizia (L. 47/85, L. 724/94 etc.).

Le aree rese libere a seguito della delocalizzazione, acquisite al patrimonio comunale, dovranno avere la destinazione d'uso a verde agricolo o attrezzato o in ogni caso una destinazione compatibile con il rischio idrogeologico.

Detti interventi sono realizzati mediante la sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale.

I suddetti interventi non possono essere in ogni caso realizzati:

- a) nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
- b) per edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
- c) nelle zone omogenee A del PUC, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967;
- d) nelle zone omogenee E del PUC ad eccezione degli ambiti urbanizzati ovvero per edifici con prevalente destinazione residenziale;
- e) collocati in territori del Piano Paesistico dei Comuni del Vesuviano;
- f) collocati nel perimetro del Parco Nazionale del Vesuvio;
- g) su edifici privi di relativo accatastamento;
- h) per edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dal presente PUC o da provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
- i) per edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica ;
- j) su aree ove la strumentazione sovraordinata vieti espressamente il tipo di intervento di sostituzione edilizia comportante incremento del carico urbanistico.