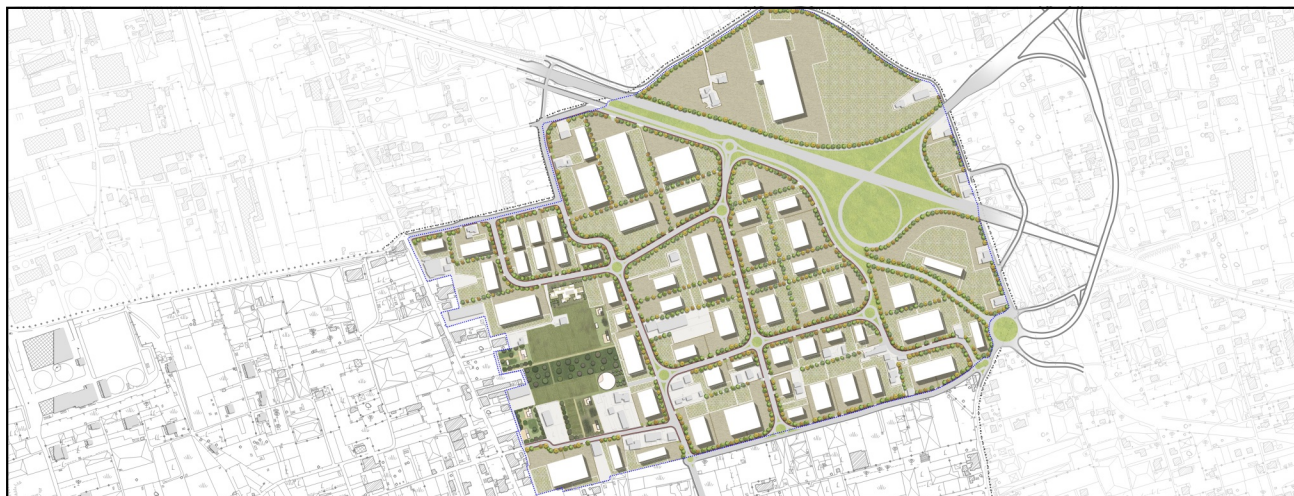




COMUNE DI SANT'ANTONIO ABATE  
Città Metropolitana di Napoli

Incarico di progettazione di cui alla Pianificazione di tutta la Zona territoriale omogenea D1 del PUC e Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica delle infrastrutture per una area ludica ricettiva e di aggregazione interessante un comparto con superficie ipotizzabile di circa 50.000 mq

CUP: H45I23000080001



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(Lr 16/2004)

approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 10/10/2024

### Norme tecniche d'attuazione

<b>Elaborato</b> <b>R.02</b>	<i>Progettista</i> Raggruppamento temporaneo di professionisti Roger & C. (capogruppo mandatario) Centola & Associati ing. Giuliana D'Andria ing. Marcella Toraldo arch. Alessandro Carbone geol. Daniela Viappiani	Firma
	<i>Sindaco</i> Ilaria Abagnale <i>Responsabile Settore Tecnico</i> Arch. Gaetano Casa <i>Responsabile Unico del Procedimento</i> Arch. Vincenzo Verdoliva	Timbro
ottobre 2024	Carta Tecnica Regionale della Campania 2011	Nome file R.02-Norme tecniche di attuazione.pdf

Le presenti *norme tecniche di attuazione* (Nta) del *Piano urbanistico attuativo* della Zto D1 del Piano urbanistico comunale di Sant'Antonio Abate sono emendate a seguito del recepimento delle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti sovraordinati, recepite con Dcc 38/2024.

Le parti di articoli abrogate a seguito del recepimento delle prescrizioni degli Enti sovraordinati sono ~~barrate~~.

***Le parti di articoli aggiunte a seguito del recepimento delle prescrizioni degli Enti sovraordinati con Dcc 38/2024 sono formattate in grassetto corsivo e in colore verde.***

## INDICE

TITOLO I	- GENERALITÀ.....	4
CAPITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
Art. 1	- Estensione, contenuto ed efficacia del Piano urbanistico attuativo della Zona territoriale omogenea D1 del Piano urbanistico comunale.....	4
Art. 2	- Elaborati costitutivi del Pua .....	4
Art. 3	- Contenuto delle norme tecniche di attuazione.....	5
Art. 4	- Valore prescrittivo e indicativo delle Nta .....	5
Art. 5	- Destinazioni d'uso generali.....	6
TITOLO II	- DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE .....	7
CAPITOLO I	- Caratteri urbanistici ed edilizi dei lotti produttivi.....	7
Art. 6	- Destinazioni d'uso.....	7
Art. 7	- Indici, rapporti e parametri urbanistico-edilizi .....	7
Art. 8	- Altezze degli edifici .....	9
Art. 9	- Parcheggi interni ai lotti.....	9
Art. 10	- Piani interrati .....	9
Art. 11	- Aggetti.....	10
Art. 12	- Accessi, recinzioni e piantumazioni .....	10
Art. 13	- Progettazione esecutiva degli interventi edilizi.....	11
Art. 14	- Volumi tecnici e impianti tecnologici.....	12
Art. 15	- Pensiline per ricovero automezzi, motocicli e cicli.....	13
Art. 16	- Impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione di energia elettrica .....	13
Art. 17	- Destinazioni d'uso degli spazi liberi.....	14
CAPITOLO II	- Attrezzature pubbliche o di uso pubblico.....	15
Art. 18	- Area per attrezzature pubbliche o di uso pubblico .....	15
Art. 19	- Caratteristiche della rete viaria .....	17
Art. 20	- Piste ciclabili.....	17
CAPITOLO III	- Invarianza idraulica .....	18
Art. 21	- Applicazione del principio di invarianza idraulica alle trasformazioni urbanistico-edilizie	18

TITOLO III - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI.....	20
CAPITOLO I - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	20
Art. 22 - Caratteristiche delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti .....	20
Art. 23 - Opere di urbanizzazione primaria.....	20
Art. 24 - Opere di urbanizzazione secondaria.....	21
Art. 25 - Opere per allacciare i lotti produttivi ai pubblici servizi .....	21
Art. 26 - Oneri di urbanizzazione .....	21
TITOLO IV - STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE E GESTIONE .....	22
Art. 27 - Esecuzione delle opere .....	22
Art. 28 - Strumenti e modalità di attuazione: comparti .....	22
Art. 29 - Strumenti e modalità di attuazione: opere di urbanizzazione primaria.....	24
Art. 30 - Strumenti e modalità di attuazione: stralci funzionali .....	24
Art. 31 - Disciplina degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza (2).....	25
Art. 32 - Società o Consorzio di gestione .....	26
TITOLO V - NORME FINALI .....	27
Art. 33 - Norme finali .....	27
ALLEGATO 1 - Stralcio delle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente Piano urbanistico comunale...	28
ALLEGATO 2 - Scheda per la presentazione delle osservazioni al Pua .....	35

## TITOLO I - GENERALITÀ

### CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 1 - Estensione, contenuto ed efficacia del Piano urbanistico attuativo della Zona territoriale omogenea D1 del Piano urbanistico comunale**

1. Le presenti *Norme tecniche di attuazione* (Nta) dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del *Piano urbanistico attuativo* (Pua).
2. Il Pua concerne la Zona territoriale omogenea (Zto) *D1 - Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale* (Art. 55 Ptc) del Puc, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 11 aprile 2019.
3. Il Pua della Zto D1 del Puc, in applicazione dell'Art. 26 della Lr 16/2004 e s.m.i., è esteso alle aree ed alle proprietà indicate negli elaborati grafici di progetto di cui all'Art. 2.
4. Il Pua ha efficacia per dieci anni dalla data della delibera di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge 1150/1942 e successive modifiche, nonché dell'Art. 26 della Lr 16/2004.
5. L'approvazione del Pua equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste.
6. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti vigenti nel Comune di Sant'Antonio Abate, oltre che nelle leggi statali e regionali.

#### **Art. 2 - Elaborati costitutivi del Pua**

1. Il Pua è costituito dai seguenti elaborati:
  - Elaborati tecnico-descrittivi:
    - Relazione generale
    - Norme tecniche d'attuazione
    - Relazione geologica
  - Elaborati grafici:
    - A.01 Stralcio del Puc

- A.02 Carta della pericolosità idraulica
- A.03 Carta del rischio idraulico
- A.04 Stato di fatto piano altimetrico
- A.05 Stralcio Catastale
- A.06 Ortofoto
- A.07 Sistema della mobilità
- A.08 Rete idrica
- A.09 Rete fognaria
- A.10 Rete energia elettrica e Rete pubblica illuminazione
- A.11 Rete gas
- P.01 Zonizzazione funzionale
- P.02 Fasce di rispetto e limitazioni all'edificazione
- P.03 Comparti di attuazione
- P.04 Planovolumetrico

### **Art. 3 - Contenuto delle norme tecniche di attuazione**

1. Le presenti Nta integrano le indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Pua, con particolare riguardo alle prescrizioni di carattere gestionale e tecnico ed agli indirizzi da seguire nell'attuazione degli interventi.
2. Le presenti Nta integrano e specificano le norme tecniche di attuazione generali e speciali del vigente Puc.
3. Nell'Allegato 1 alle presenti Nta è riportato lo stralcio delle Nta del vigente Puc, relativamente alla Zto D1 - *Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale (Art. 55 Ptc).*

### **Art. 4 - Valore prescrittivo e indicativo delle Nta**

1. Le presenti Nta hanno, in parte, valore prescrittivo e, in parte, valore indicativo.
2. Hanno valore prescrittivo per ciò che riguarda:

- localizzazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
  - indici e parametri urbanistici da osservare nell'edificazione.
3. Hanno valore indicativo per ciò che riguarda:
- indicazioni planovolumetriche;
  - viabilità, come indicata nelle planimetrie e nelle sezioni stradali;
  - localizzazione delle aree di sosta all'interno dei singoli lotti produttivi;
  - dimensioni e numero di lotti di ogni comparto di attuazione che potranno essere oggetto di accorpamento ovvero frazionamento a fronte di motivate esigenze dei soggetti attuatori.

#### **Art. 5 - Destinazioni d'uso generali**

1. Le destinazioni d'uso consentite nell'ambito del Pua sono:
  - a) industriali, artigianali e logistiche, commerciali, direzionali e di servizio, come previste dal Dpr 160/2010;
  - b) attrezzature pubblico o di uso pubblico per servizi collettivi, per lo sport, lo svago e il tempo libero, e per aree verdi e parcheggi;
  - c) viabilità.
2. È facoltà del Comune escludere dall'area oggetto di Pua le attività che, per le loro particolari caratteristiche, possono costituire un pericolo o un danno per la salute pubblica.
3. Le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, lett. a), sono vincolanti e non è consentito cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 1, alla destinazione residenziale

## TITOLO II - DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE

### CAPITOLO I - Caratteri urbanistici ed edilizi dei lotti produttivi

#### Art. 6 - Destinazioni d'uso

1. I lotti produttivi sono individuati nella *Tavola P.01 - Zonizzazione funzionale*.
2. I lotti produttivi sono destinati all'insediamento di attività industriali, artigianali e logistiche, commerciali, direzionali e di servizio.
3. Attività produttive insalubri o inquinanti potranno essere insediate solo a condizione che siano provviste degli adeguati sistemi disinquinanti previsti dalle specifiche leggi e normative in materia.
4. È vietata la costruzione di volumi con destinazione residenziale; sono ammessi i locali strettamente necessari ad accogliere l'eventuale personale di custodia, sempre nel rispetto degli indici e rapporti previsti dalle presenti Nta.

#### Art. 7 - Indici, rapporti e parametri urbanistico-edilizi

1. Gli indici, i rapporti e i parametri edilizi e urbanistici che regolano l'edificazione dei lotti produttivi sono i seguenti:
  - Rapporto di copertura fondiario =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Rapporto di permeabilità fondiario =  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Superfici per parcheggi pertinenziali =  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - Distanze dai confini = 5,00 m
  - Distanze dai fabbricati = 10,00 m
  - Distanze dalle strade esterne ai lotti = 10,00 m (a computarsi dal limite della sede viaria)
  - Distanza dalle autostrade = 30,00 m ***misurata a partire dal confine di proprietà dell'infrastruttura autostradale (1)***
  - Indice di alberatura = 5 alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria
  - lotto minimo =  $2.000 \text{ m}^2$ .



2. Sono consentiti all'interno dei comparti di attuazione, così come individuati nella *Tavola P.03 - Comparti di attuazione*, lotti residuali di superficie inferiore ai 2.000 m<sup>2</sup>, a condizione che la superficie complessiva degli stessi non sia superiore al 10% della superficie del comparto di attuazione in cui essi ricadono.
3. I lotti residuali di cui al precedente comma 2 potranno essere accorpati anche successivamente ai lotti già oggetto di titolo abilitativo, determinando l'incremento delle volumetrie realizzabili, fermo restando il rispetto dei parametri, rapporti e indici, di cui al precedente comma.
4. Lo schema planimetrico degli edifici definito nella *Tavola P.04 – Planovolumetrico* ha valore indicativo.
5. In fase di richiesta del titolo abilitativo, la sagoma e la localizzazione degli edifici e il layout funzionale dei singoli lotti, così come definiti nelle tavole di progetto, di cui al comma 2 del presente articolo, potranno essere modificati, purché siano rispettati indici, rapporti e parametri edilizi e urbanistici di cui al comma 1.
6. È consentita l'edificazione in aderenza previa autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale (Utc), nel rispetto degli altri indici, rapporti e parametri previsti dalle presenti Nta, e col consenso di entrambi i proprietari.
7. Sui confini dei lotti sono ammessi unicamente i manufatti necessari al controllo degli accessi, quelli che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze delle aziende di distribuzione dell'energia elettrica.
8. È possibile l'aggregazione dei lotti nel rispetto degli indici, rapporti e parametri del macro-lotto derivante dall'aggregazione.

***(1) Comma modificato a seguito del recepimento del parere del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Dipartimento per la Programmazione strategica, i Sistemi Infrastrutturali di Trasporto a Rete, Informativi e Statistici, Direzione Generale per le Strade e le Autostrade, l'Alta Sorveglianza sulle Infrastrutture Stradali e la Vigilanza sui Contratti Concessori Autostradali, prot. 10404/2024 del 19/03/2024.***

**Art. 8 - Altezze degli edifici**

1. È consentita un'altezza massima degli edifici non superiore a 10,50 m.
2. Fanno eccezione ai limiti di altezza, di cui al comma 1 del presente articolo: ciminiere, antenne, torri di raffreddamento, piani di carico, ponti mobili, silos e strutture speciali, strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento.
3. In presenza di fabbricati di altezza superiore a 10,50 m, realizzati in data antecedente a quella di entrata in vigore del Pua, la distanza da essi deve essere non inferiore alla misura dell'altezza dell'edificio prospiciente più alto.

**Art. 9 - Parcheggi interni ai lotti**

1. La superficie da destinare a parcheggi interni ai lotti produttivi dovrà essere computata secondo le disposizioni della normativa nazionale e regionale vigente.
2. Nel caso di lotti produttivi che prevedono la compresenza di attività industriali/artigianali e commerciali/direzionali, i relativi standard urbanistici per parcheggi saranno commisurati in proporzione alla tipologia di attività da insediare, nel rispetto dell'art. 5 del Dim 1444/1968 e salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 7/2020 e s.m.i.
3. Nella superficie di cui al comma 1 del presente articolo, non potrà in essa computarsi l'area destinata a piazzali di sosta per automezzi pesanti, carico/scarico merci e viabilità interna che, in ogni caso, dovrà garantire l'agevole circolazione interna.
4. Le aree a parcheggio devono essere pavimentate con fondo semipermeabile.

**Art. 10 - Piani interrati**

1. Sono consentiti volumi completamente interrati, in corrispondenza delle superfici coperte dei singoli edifici, che non fuoriescono su nessuno dei lati dal piano di campagna, tali da permettere la realizzazione di due livelli da destinare, a seconda delle esigenze, a parcheggio, deposito, esposizione o quant'altro necessario alla conduzione aziendale; i suddetti volumi non possono, in ogni caso, essere adibiti a luogo di lavoro, ai sensi del DLgs 81/2008 e s.m.i., fatta

eccezione per eventuali deroghe previste, quando ricorrano particolari esigenze tecniche e con il consenso dell'organo di vigilanza.

2. Per gli edifici esistenti è consentita la realizzazione di piani interrati di cui al comma 1 del presente articolo, qualora gli stessi edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione.

#### **Art. 11 - Aggetti**

1. Non rientrano nel calcolo della superficie coperta le pensiline in corrispondenza dei portoni di accesso e dei punti di carico, il cui aggetto è consentito fino ad un massimo di 5,00 m senza vincolo di rispetto delle distanze dai confini.

#### **Art. 12 - Accessi, recinzioni e piantumazioni**

1. Ciascun lotto sarà dotato al massimo di due accessi.
2. Le recinzioni non avranno mai altezza superiore ai ~~3,00~~ **2,50** m complessivi e saranno eseguite senza impiego di murature continue al di sopra di 1,20 m dal piano stradale. **(2)**
3. Particolare attenzione va posta per le recinzioni in corrispondenza di incroci viari, fermo restando che lungo il confine del lotto prospiciente la strada, l'altezza del muro rimane di 1,20 m con sovrapposta cancellata fino a ~~3,00~~ **2,50** m. **(2)**
4. Le recinzioni sul lato prospiciente la viabilità principale, qualora siano eseguite a giorno, con griglia metallica, su basamento in muratura, di altezza non superiore a 1,20 m, vanno integrate con siepi o arbusti rampicanti decorativi, anche con funzione di filtro antipolvere e acustico e di schermo all'abbagliamento reciproco.
5. Sul fronte prospiciente le strade, lo spazio tra la recinzione ed il fabbricato potrà essere destinato a parcheggio, con esclusione di deposito permanente di oggetti, salvo esposizione pubblicitaria di prodotti.
6. Le caratteristiche delle recinzioni dovranno essere uniformi all'interno di ciascun comparto di attuazione e per i singoli lotti, secondo il progetto approvato dall'Utc.

7. È consentito realizzare muri di separazione completamente ciechi di altezza massima pari a ~~3,00~~ **2,50** m quando sia richiesto da norme e prescrizioni di enti in materia di sicurezza. **(2)**
8. Per le piantumazioni interne ai lotti produttivi si preferiranno essenze di facile accrescimento e di economica gestione, principalmente appartenenti alla flora spontanea locale o sicuramente acclimatata.

***(2) Comma così modificato a seguito dell'accoglimento del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, prot. 4716-A del 02/03/2024.***

### **Art. 13 - Progettazione esecutiva degli interventi edilizi**

1. Il Comune promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili.
2. Tutti i manufatti dovranno essere progettati e realizzati in osservanza del Ruc e delle vigenti norme antincendio, antinfortunistiche e a tutela della salute sul luogo di lavoro.
3. Sono ammesse coperture piane, a shed, a volta semicircolari o similari.
4. Altre tipologie costruttive delle coperture saranno proponibili purché estese ad un intero comparto di attuazione, previa specifica approvazione da parte dell'Utc.
5. Non sono ammesse coperture a falde in coppi.
6. ***Tutti i manufatti dovranno essere progettati e realizzati favorendo le nuove tecnologie; la progettazione degli interventi dovrà essere di elevato impegno culturale, promuovendo anche la bio-architettura, e dovrà essere coerente con la filosofia dell'insediamento umano nel contesto storico-ambientale dell'area; i materiali dovranno essere usati in senso naturale e dovranno rivalutare la tradizione artigianale delle maestranze locali; le eventuali sistemazioni relative a tutte le attrezzature esterne dovranno essere previste insieme alle opere di fabbrica, allo scopo di non lasciare interrotto tutto quanto riguarda la definizione degli spazi facenti parte della comune prospettiva paesistica. (2)***

7. *L'allontanamento dei reflui dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia e le modalità di smaltimento degli stessi devono essere tali da evitare contaminazione del suolo, delle falde e delle acque, nel rispetto delle leggi in materia (DLgs 152/2006 e s.m.i.). (3)*
8. *Il sistema del verde dovrà essere composto da specie idonee a perseguire il contenimento dell'inquinamento atmosferico. (3)*
9. *Tutti i manufatti dovranno essere progettati e realizzati assicurando una corretta mobilità pedonale intorno agli edifici previsti, attraverso la predisposizione di adeguati percorsi pedonali, e rispettando i requisiti tecnici idonei a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli stessi, secondo i dettami della normativa vigente ai fini del superamento delle barriere architettoniche. (3)*
10. *Tutti i manufatti dovranno essere progettati e realizzati in osservanza delle norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso da illuminazione esterna, di cui alla Lr 12/2002. (3)*
11. *Qualora le aree interessate dal Pua siano state oggetto di inquinamenti ambientali e/o sversamenti di rifiuti, il soggetto proponente del singolo intervento dovrà procedere ad una preventiva caratterizzazione e ad una eventuale bonifica, ai sensi della normativa vigente in materia. (3)*

*(2) Comma aggiunto a seguito dell'accoglimento del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, prot. 4716-A del 02/03/2024.*

*(3) Comma aggiunto a seguito del recepimento del parere dell'Azienda Sanitaria Locale Asl Napoli 3 Sud, prot. 71508 del 28/03/2024.*

#### **Art. 14 - Volumi tecnici e impianti tecnologici**

1. Eventuali volumi tecnici resi necessari da attrezzature tecnologiche pertinenti al processo produttivo (silos, ciminiere, bocche di areazione, scambiatori di calore, ecc.), devono essere situati totalmente o in parte, al di fuori della sagoma del volume edilizio e progettati in maniera da ricercare la massima integrazione con il volume edilizio.
2. È vietato far sporgere o posizionare i volumi tecnici esternamente alla sagoma dell'edificio lungo il fronte stradale principale; è consentita l'installazione di volumi tecnici sporgenti oltre la sagoma dell'edificio solo sugli altri lati o in copertura.

3. Gli impianti tecnici quali condizionatori d'aria, ripetitori o impianti di ricezione segnali audiovisivi, dovranno essere prevalentemente disposti sulle coperture degli edifici; dovranno quando possibile essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici utili a minimizzare l'impatto visivo del manufatto.

**Art. 15 - Pensiline per ricovero automezzi, motocicli e cicli**

1. Non è ammessa la realizzazione di pensiline lungo le aree pubbliche.
2. Eventuali pensiline per il ricovero di automezzi, motocicli e cicli, costituite da un unico elemento di sostegno centrale o laterale, con copertura avente il lato minore non superiore a 7,00 m saranno ammesse, nel limite massimo del 5% della superficie coperta massima consentita oltre il limite del rapporto massimo di copertura, solo lungo i confini di proprietà, aree pubbliche escluse.
3. La realizzazione di pensiline lungo i confini di proprietà non è da intendersi sostitutiva delle piantumazioni di cui all'Art. 12 che vanno comunque messe in essere.

**Art. 16 - Impiego di fonti energetiche rinnovabili per la produzione di energia elettrica**

1. Ai fini dell'impiego di fonti energetiche rinnovabili, negli edifici nuovi e dove la tipologia edilizia e le condizioni esistenti lo consentono, è opportuno predisporre un sistema di produzione elettrico di tipo fotovoltaico, allacciato alla rete elettrica di distribuzione e in grado di coprire almeno il 60% del fabbisogno annuo dell'immobile, secondo quanto disposto dal DLgs 199/2021.
2. I pannelli fotovoltaici possono essere collocati in copertura o in facciata; la collocazione deve essere tale da garantire la massima efficienza dell'impianto (esposizioni a sud, sud-est, sud-ovest) e la migliore integrazione all'edificio, preferendo quella strutturale, con i pannelli non giustapposti ma parte integrante della struttura e dell'architettura stessa dell'immobile.
3. Ai fini della installazione dei pannelli fotovoltaici, è necessario predisporre dei cavedi per il passaggio dei cavi ed inglobare l'impianto di accumulo e distribuzione all'interno dell'edificio.

4. Il progetto dettagliato per la installazione dei pannelli fotovoltaici, deve essere presentato in sede di richiesta del titolo abilitativo.
5. Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono disporsi seguendo il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati.
6. ***al fine di non arrecare pregiudizio alla circolazione con eventuali fenomeni di abbagliamento visivo nei confronti degli utenti autostradali in transito***
  - ***la predisposizione di un sistema di produzione elettrico di tipo fotovoltaico da collocare sulla facciata dei fabbricati non è consentita su quei prospetti visibili dall'infrastruttura autostradale;***
  - ***la predisposizione di un sistema di produzione elettrico di tipo fotovoltaico da collocare sulla copertura degli edifici in progetto ubicati in prossimità dell'infrastruttura autostradale, è permessa solo nel caso in cui il Progettista fornisca evidenza, tramite una specifica relazione tecnica, che il suddetto impianto fotovoltaico non provochi fenomeni di abbagliamento visivo nei confronti degli utenti autostradali. (1)***

***(1) Comma aggiunto a seguito del recepimento del parere del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Dipartimento per la Programmazione strategica, i Sistemi Infrastrutturali di Trasporto a Rete, Informativi e Statistici, Direzione Generale per le Strade e le Autostrade, l'Alta Sorveglianza sulle Infrastrutture Stradali e la Vigilanza sui Contratti Concessori Autostradali, prot. 10404/2024 del 19/03/2024.***

#### **Art. 17 - Destinazioni d'uso degli spazi liberi**

1. Le aree libere all'interno dei lotti sono destinate a spazi di manovra e deposito, parcheggi e verde.
2. In ciascun lotto di nuova edificazione si predisporrà una fascia lungo il rispettivo confine di larghezza prospiciente la pubblica via non inferiore a 2,50 m, che sarà piantumata con siepi e con alberature di alto/medio fusto.
3. Nel caso di lotti produttivi che prevedono la compresenza di attività industriali/artigianali e commerciali/direzionali, i relativi standard urbanistici per aree a verde saranno commisurati in

proporzione alla tipologia di attività da insediare, nel rispetto dell'art. 5 del Dim 1444/1968 e salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla Lr 7/2020 e s.m.i.

4. La posizione delle aree verdi da realizzare all'interno dei lotti dovrà essere precisata nei progetti edilizi.
5. È consentito realizzare, a cura e spese del soggetto promotore, le aree a verde di cui al precedente comma 3, o quota parte delle stesse, anche all'esterno del lotto di intervento, su una porzione dell'area per attrezzature pubblico o uso pubblico di cui all'Art. 18 delle presenti Nta, indicata nella convenzione dall'Ac, facendosi carico degli oneri dell'eventuale esproprio attivato dal Comune.
6. Le aree a verde devono essere piantumate con siepi e alberature di alto/medio fusto, e rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 12.
7. Gli obiettivi prioritari della sistemazione a verde dell'area devono sostanzialmente ricondursi a:
  - mitigare l'impatto visivo determinato dall'insieme degli edifici e delle infrastrutture di nuova realizzazione;
  - migliorare le condizioni di salute, di vita e lavoro all'interno dell'area industriale attraverso la mitigazione delle condizioni microclimatiche, l'ombreggiamento, il miglioramento della qualità della percezione visiva con la varietà delle soluzioni cromatiche e formali;
  - costituire una "fascia tampone" per il contenimento di rumore e polveri, per l'intercettazione e la depurazione dei deflussi idrici attraverso processi di ritenzione dei sedimenti e rimozione dei nitrati con miglioramento anche delle acque di deflusso provenienti dai lotti circostanti.

## **CAPITOLO II - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

### **Art. 18 - Area per attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

1. L'area destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico è individuata nella *Tavola P.01 - Zonizzazione funzionale*.



2. Lo schema planimetrico degli edifici definito nella *Tavola P.04 - Planovolumetrico* ha valore indicativo.
3. Nell'area di cui al comma 1, è prevista la realizzazione delle seguenti attrezzature:
  - Centro servizi per le imprese;
  - Polo attrezzato per cittadini e turisti;
  - Aree attrezzate per attività ludico-ricreative e sportive.
4. La realizzazione di ulteriori tipologie di attrezzature è consentita previa deliberazione del Consiglio Comunale.
5. L'altezza massima degli edifici di cui al comma 3 del presente articolo è di tre piani fuori terra. È prevista la possibilità di realizzare anche piani interrati fino ad un massimo di 2.
6. La pavimentazione delle corsie dei parcheggi pertinenziali degli edifici di cui al comma 3 potrà essere realizzata con fondo impermeabile, mentre gli stalli saranno pavimentati con sistemi autobloccanti di tipo drenante o similari.
7. Per le recinzioni e le piantumazioni valgono le stesse prescrizioni di cui all'Art. 12.
9. Gli indici, i rapporti e i parametri edilizi e urbanistici che regolano l'edificazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono i seguenti:
  - Rapporto di copertura fondiario =  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Rapporto di permeabilità fondiario =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - Superfici per parcheggi pertinenziali =  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^3$
  - Distanze dai confini = 5,00 m
  - Distanze dai fabbricati = 10,00 m
  - Distanze dalle strade = 10,00 m (a computarsi dal limite della sede viaria)
  - Indice di alberatura = 5 alberi ogni  $100 \text{ m}^2$  di superficie fondiaria
10. All'interno dell'area di cui al presente articolo è consentita la installazione di chioschi e/o gazebo temporanei in caso di particolari eventi.
11. All'interno dell'area di cui al presente articolo è consentita la installazione di serre fotovoltaiche, ovvero di impianti agrivoltaici, in osservanza delle "Linee Guida in materia di Impianti Agrivoltaici" elaborate dal Ministero della Transizione Ecologica, e delle "Linee tecnico agronomiche per il territorio della Regione Campania di accompagnamento alle Linee

Guida in materia di Impianti Agrivoltaici del Ministero dell'Ambiente", approvato con DD 375/2003.

12. Gli spazi di verde attrezzato hanno le seguenti caratteristiche:

- piantagioni di essenze di facile accrescimento e di economica gestione, principalmente appartenenti alla flora spontanea locale o sicuramente acclimatata;
- passaggi pedonali con pavimentazione permanente e semipermeabile;
- arredi urbani per le sosta e la raccolta rifiuti;
- impianto di irrigazione automatizzato.

#### **Art. 19 - Caratteristiche della rete viaria**

1. L'organizzazione funzionale e le caratteristiche della rete viaria veicolare e pedonale sono contenute nella *Tavola P.04 - Planovolumetrico*.
2. La gerarchizzazione della rete individua strade aventi una sezione tipo costituita da una unica carreggiata a doppio senso di marcia.
3. Le aree per la sosta lungo strada fanno parte della sezione viaria mentre i marciapiedi ed eventuali piste ciclabili sono da ricavarsi in una fascia di 2,50 m all'interno dei lotti produttivi.

#### **Art. 20 - Piste ciclabili**

1. Il sistema delle piste ciclabili di progetto individuato nella *Tavola P.04 - Planovolumetrico* ha valore indicativo ed è pertanto specificabile nell'ambito di specifici progetti dichiarati di pubblica utilità o attraverso gli strumenti di pianificazione e progettazione di settore di cui all'art. 3 del Dm 3.11.1999 n. 557.
2. Le piste ciclabili previste in adiacenza a tratti di viabilità principale. Nel caso di tratti di nuova viabilità esse potranno essere realizzate contestualmente agli stessi. Nelle aree in cui non sia possibile individuare sedi viabili proprie, i percorsi ciclabili devono essere, ove possibile, adeguatamente protetti e separati dai pedoni e dal traffico veicolare.
3. In ogni zona nei casi di attraversamenti carrabili della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la presenza di segnalazioni di

attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile. Negli attraversamenti a raso su intersezioni ad uso promiscuo con i veicoli a motore e con i pedoni, le piste ciclabili su corsia riservata devono, in genere, affiancarsi al lato interno di quelli pedonali.

4. Dovranno essere altresì limitati gli attraversamenti a raso della sede stradale da parte della pista ciclabile mantenendo la continuità del tracciato su un unico lato della sede stradale.
5. Nei parcheggi per autoveicoli pubblici o di uso pubblico, ubicati in contiguità alle piste ciclabili, una quota non inferiore al 5% dell'area relativa, adeguatamente attrezzata, dovrà essere riservata al parcheggio di biciclette.
6. Per le caratteristiche tecniche delle piste ciclabili si rinvia al Regolamento ministeriale di cui al Dm 30/11/1999 n. 557.

### **CAPITOLO III - Invarianza idraulica**

#### **Art. 21 - Applicazione del principio di invarianza idraulica alle trasformazioni urbanistico-edilizie**

1. Al fine di garantire l'invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, così come definita nella DGRC n. 440 del 12.10.2021 (c.d. "Piano di Tutela della Acque 2020/2026"), è prescritto di realizzare un volume minimo di invaso atto alla laminazione delle piene, da collocarsi, in ciascuna area in cui si verifichi un aumento delle superfici impermeabili, a monte del punto di scarico dei deflussi nel corpo idrico recettore o dell'area scolante. Detto volume minimo d'invaso deve essere realizzato in ogni intervento che modifichi le condizioni preesistenti del sito in termini di permeabilità e uso delle superfici.
2. Per interventi diffusi su interi comparti di attuazione, i proponenti la trasformazione che comporta un aumento di impermeabilizzazione dei suoli possono concordare la realizzazione di volumi di invaso al servizio dell'intero comparto, di entità almeno pari alla somma dei volumi di invaso richiesti dai singoli interventi e collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale.
3. Il volume minimo di invaso di cui ai commi precedenti deve essere calcolato secondo la procedura ritenuta idonea dal professionista progettista dell'intervento.

4. Possono essere adottate soluzioni alternative a quella della realizzazione del volume d'invaso di cui ai commi precedenti, purché si dimostri la pari efficacia in termini di mantenimento dei colmi di portata di piena ai valori precedenti l'impermeabilizzazione o trasformazione dei suoli. A tal fine il proponente dovrà corredare il progetto di un'apposita documentazione idrologica e idraulica.
5. Della sussistenza delle condizioni di invarianza idraulica richiamate ai punti precedenti deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

## **TITOLO III - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI ALLACCIAMENTI**

### **CAPITOLO I - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **Art. 22 - Caratteristiche delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti**

1. Le reti di impianti, attrezzature ed altre opere, pubbliche o di interesse generale esistenti, sono quelli riportati nelle *Tavole A.08 - Rete idrica, A.09 - Rete fognaria, A.10 - Rete energia elettrica e Rete pubblica illuminazione, A.11 - Rete gas.*
2. La rete idrica comunale porrà essere utilizzata solo per gli usi civili legati all'attività industriale, ivi compresa la rete antincendio.
3. La rete fognaria comunale potrà essere utilizzata solo per la raccolta e lo smaltimento dei reflui di tipo civile provenienti dagli insediamenti produttivi.
4. Lo smaltimento di reflui di tipo industriale sarà effettuato, nel rispetto di tutte le normative di legge, direttamente dalle aziende interessate.
5. Le imprese interessate provvederanno a propria cura e spese a collegare le proprie derivazioni agli allacciamenti dei servizi a rete predisposti in corrispondenza di ciascun lotto edificabile.

#### **Art. 23 - Opere di urbanizzazione primaria**

1. L'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria esistenti sono quelle definite nei progetti tecnici dei soggetti competenti e dei concessionari, e riportate graficamente nella *Tavole A.08 - Rete idrica, A.09 - Rete fognaria, A.10 - Rete energia elettrica e Rete pubblica illuminazione, A.11 - Rete gas.*
2. Le opere di urbanizzazione primaria di progetto sono costituite da:
  - a) viabilità principale;
  - b) opere a rete quali fognature, acquedotti, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, reti di comunicazione;
  - c) spazi di sosta o di parcheggio, comprensivi di quelli di cui all'Art. 9, comma 2, e all'Art. 19, comma 3;

d) spazi di verde attrezzato comprensivi di quelli di cui all'Art. 17, commi 2 e 3.

3. I servizi a rete di progetto dovranno essere preferibilmente realizzati in apposito vano tunnel ispezionabile ubicato nel sottosuolo in corrispondenza della rete viaria (*smart tunnel*).

#### **Art. 24 - Opere di urbanizzazione secondaria**

1. Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria, il progetto del Pua è indicativo delle distribuzioni delle specifiche funzioni e dei corpi di fabbrica che potranno, compatibilmente con la normativa generale, subire gli opportuni assestamenti in fase di progettazione esecutiva.

#### **Art. 25 - Opere per allacciare i lotti produttivi ai pubblici servizi**

1. L'ubicazione e le caratteristiche delle opere per allacciare l'area oggetto di Pua ai pubblici servizi sono definite nei piani e nei progetti tecnici del Comune, degli Enti gestori, ovvero dei titoli abilitativi dei singoli comparti di attuazione.

#### **Art. 26 - Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono definiti dal Comune in funzione della superficie del lotto produttivo, derivanti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Pua. Tale importo risulta dal computo analitico dei lavori necessari a realizzarle.
2. L'importo degli oneri di urbanizzazione è annualmente aggiornato in base all'incremento del costo di costruzione registrato nell'anno dall'ISTAT.
3. Per le opere di urbanizzazione gestite dagli enti competenti, si fa riferimento agli oneri di allacciamento da questi fissati, cui debbono essere direttamente corrisposti.

## TITOLO IV - STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE E GESTIONE

### Art. 27 - Esecuzione delle opere

1. Le opere e gli impianti pertinenti alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico saranno realizzate dal Comune, il quale potrà anche delegarne l'esecuzione e la gestione dal soggetto proprietario del suolo, sulla base di apposita convenzione pluriennale tesa a stabilire le modalità di esercizio finalizzate all'uso pubblico e di fruizione nonché le tariffe da praticare nel caso tale uso sia a titolo oneroso.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria e l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, saranno attuate prima o contemporaneamente all'utilizzazione residuale dei lotti edificabili, secondo le priorità stabilite dal Comune, sulla base dei progetti che saranno redatti dal Comune stesso o dai soggetti attuatori.

### Art. 28 - Strumenti e modalità di attuazione: comparti

1. La trasformazione urbanistico-edilizia dei lotti produttivi è attuata, in via prioritaria, dai soggetti proprietari dei suoli formalmente riuniti, previo rilascio di Permessi di Costruire convenzionati (PdiCc), di cui all'Art. 28bis del Dpr 380/2001, relativi ai comparti di attuazione, così come individuati nella *Tavola P.03 - Comparti di attuazione*.
2. Ai fini del rilascio del PdiCc, l'istanza dovrà essere corredata almeno dalla suddivisione del comparto in lotti funzionali, e da un progetto generale delle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla legge 847/1964, a specifico servizio del comparto e così come in precedenza descritte all'Art. 23 delle presenti Nta, **e da un piano di indagini che contempra saggi archeologici estesi e indagini preliminari effettuati da un archeologo in possesso di adeguati requisiti formativi e professionali, il cui curriculum dovrà essere preventivamente sottoposto alla competente Soprintendenza. (2)**
3. La trasformazione edilizia di ciascun lotto funzionale individuato nel PdiCc di cui al precedente comma 2 è realizzata attraverso singolo PdiC o, qualora il PdiCc contenga precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, mediante Scia alternativa al PdiC, di cui all'Art. 23 del Dpr 380/2001.

4. Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, la convenzione allegata al PdiCc dovrà prevedere:
  - la cessione gratuita, all'atto della stipula della convenzione stessa, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del comparto come definite dal progetto generale allegato al PdiCc;
  - la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore di tutte le opere di urbanizzazione primaria compresi gli allacciamenti del comparto ai pubblici servizi;
  - la gestione permanente a cura e spese del soggetto attuatore di tutte le opere di urbanizzazione primaria dallo stesso realizzate;
  - le modalità di scomputo, per ciascun intervento edilizio, del contributo per il rilascio del PdiC di cui all'art. 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i.;
  - le modalità di gestione, a cura e spese del soggetto attuatore, degli standard urbanistici, di cui all'art. 5 del Dim 1444/1968, integrativi e comprensivi di quelli tipologicamente previsti all'Art. 17, comma 2 e all'Art. 20, comma 3, da realizzarsi all'interno delle relative superfici fondiari ma ad uso pubblico, se pur controllato, con accesso diretto dalla pubblica via.
5. In applicazione del comma 1, l'Ac predisporre una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale.
6. I detentori della maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite ad un singolo comparto possono procedere all'attuazione dello stesso nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari, secondo le modalità previste dai commi 14 e seguenti del Regolamento 5/2011.
7. Nel caso in cui i proprietari delle aree costituenti un comparto non procedano alla trasformazione mediante la richiesta di PdiCc entro tre anni dall'approvazione del presente Pua, il Comune ha facoltà di attivare le procedure di cui ai commi 11 e 12 dell'Art. 28 della legge 1150/1942.

*(2) Comma modificato a seguito dell'accoglimento del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, prot. 4716-A del 02/03/2024.*



**Art. 29 - Strumenti e modalità di attuazione: opere di urbanizzazione primaria**

1. Il rilascio del certificato di agibilità dei singoli edifici è subordinato all'effettiva realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria cui all'Art. 23, comma 2, sono sottoposte al rispetto di quanto previsto dall'Art. 56, comma 2, del DLgs 36/2023 e s.m.i.
3. Qualora il tracciato della viabilità principale ricada a cavallo di due o più comparti di attuazione, il soggetto attuatore che dovesse presentare prioritariamente istanza di PdiCc realizza le opere di urbanizzazione primaria all'interno del proprio comparto, senza che ciò comporti variazione della Sc realizzabile nei lotti interessati, ovvero si fa carico degli oneri dell'eventuale esproprio attivato dal Comune per la realizzazione della quota di opere di urbanizzazione ricadente nei comparti contermini.
4. Nel caso, di cui al precedente comma 3, di opere di urbanizzazione primaria ricadenti sul confine di due o più comparti di attuazione e interamente realizzate all'interno di un comparto, le aree dei comparti contermini a quest'ultimo, non più interessate dalle opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere aggiuntivamente attrezzate, a cura e spese del soggetto attuatore, per la realizzazione di parcheggi lungo strada e di aree verdi, secondo le specifiche dell'Art. 17, comma 2.
5. Il soggetto attuatore di un comparto contiguo a quello al cui interno sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria, originariamente previste sul confine di due o più comparti, è tenuto:
  - a pagare al soggetto attuatore, che ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria, un importo pari alla metà del valore delle opere e dei suoli resi comuni, decurtata del valore delle opere e dei suoli di cui al precedente comma 4, anch'essi resi comuni;
  - a concorrere alle spese di gestione del complesso delle opere di urbanizzazione primaria rese comuni.

**Art. 30 - Strumenti e modalità di attuazione: stralci funzionali**

1. Nelle more della completa realizzazione dei comparti di cui al precedente Art. 28, è consentita l'attuazione dei comparti, anche per sub-comparti di superficie territoriale non inferiore a

40.000 m<sup>2</sup>, a condizione che l'area di intervento sia direttamente accessibile dalla viabilità pubblica esistente o che siano predisposti gli accessi per il collegamento di ciascun lotto alla viabilità principale.

2. Il comparto di cui è stata attuato un sub-comparto di cui al precedente comma 1 è successivamente completabile, relativamente ai suoli residui che ne fanno parte, nel rispetto delle previsioni del presente Pua.

### **Art. 31 - Disciplina degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza (2)**

1. I titolari degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza ricadenti in Zto D1, così come individuati nella *Tavola P.01 - Zonizzazione funzionale*, hanno facoltà di non partecipare alla trasformazione dei comparti di attuazione, qualora ricorrano le condizioni di cui all'Art. 55, comma 7, delle Nta del Puc.
2. Per gli edifici di cui al precedente comma 1, sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria e della ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, verso funzioni di supporto a quelle da insediare nel Pua, quali artigianali, commerciali, direzionali e di servizio, turistico-ricettive.
3. Gli edifici esistenti e i relativi lotti di pertinenza ricadenti in Zto D1, così come individuati nella *Tavola P.01 - Zonizzazione funzionale*, qualora legittimamente realizzati, possono far parte del comparto di attuazione e partecipare alla trasformazione dello stesso potendosi applicare alla relativa Sf i rapporti e parametri urbanistici di cui al precedente Art. 7, comma 1
4. Nei casi di cui al precedente comma 3, qualora gli edifici esistenti siano mantenuti, ne è prescritto il mutamento di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con quelle previste dal Pua, e la loro Sc è detratta dalla massima Sc realizzabile nel comparto ai sensi del precedente Art. 7, comma 1.
5. ~~Il precedente comma 1 è applicabile anche ad avanserre, qualora legittimamente realizzate, a condizione che il PdiCc ne preveda la conversione in edificio, nel rispetto del Ruec, delle vigenti norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche, delle norme antincendio, e a tutela della salute sul luogo di lavoro. (2)~~

6. Nel caso gli edifici esistenti e i relativi lotti di pertinenza di cui al comma 1, non partecipino alla trasformazione del comparto, la superficie di quest'ultimo sarà modificata escludendo dalla Sf del comparto le relative Sf, così come catastalmente individuate.
7. *La manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti dovrà contemplare le opere di mitigazione e compensazione da attuare mediante l'uso di materiali naturalistici ed eco sostenibili e il rinserimento di opere a verde mediante la sistemazione delle aree esterne di pertinenza con la piantumazione di essenze arboree autoctone.*
8. *Non è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, qualora essi presentino caratteristiche peculiari riconducibili a case rurali con valenza paesaggistica.*  
*(2) Articolo modificato a seguito dell'accoglimento del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, prot. 4716-A del 02/03/2024.*

#### **Art. 32 - Società o Consorzio di gestione**

1. Indipendentemente da quanto stabilito dai precedenti articoli delle presenti Nta, l'Ac si riserva di attuare la Zto D1, in tutto o in parte, mediante la costituzione di una Società di trasformazione urbana (Stu), di cui all'Art 120 del DLgs 267/2000, con la partecipazione del Comune, Società di Intervento o Consorzi di gestione a capitale pubblico e/o privato, avente lo scopo di sovrintendere alle operazioni di attrezzaggio dell'area e, successivamente, alla gestione dei servizi consortili ed al potenziamento degli stessi, ovvero attraverso lo strumento della finanza di progetto, secondo le procedure di cui all'Art. 193 del DLgs 36/2023 e s.m.i.

## TITOLO V - NORME FINALI

### Art. 33 - Norme finali

1. La perimetrazione dei comparti di cui all'Art. 28 e l'ubicazione e la consistenza delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico potrà essere ridefinita con apposita delibera di Giunta Comunale, anche a seguito di richiesta da parte di promotori privati formalmente riuniti, proprietari o aventi diritto a richiedere titolo edilizio ai sensi del Dpr 380/2001, di almeno 40.000 m<sup>2</sup> di superficie territoriale, a condizione che sia, in ogni caso, soddisfatta la dotazione di standard urbanistici ai sensi delle norme statali e regionali.
2. Ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Lr 16/2004 e s.m.i., se il Pua comporta la modifica degli Atti di programmazione degli interventi, l'approvazione dello stesso è demandata al Consiglio comunale.

**ALLEGATO 1 - Stralcio delle  
Norme Tecniche d'Attuazione del  
vigente Piano urbanistico comunale**

#### **Art. 54 - Zto D Area produttiva**

1. Tale Zto è destinata ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva esistenti, di completamento e di riconversione.
2. Essa si articola in:
  - D1 – aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale (Art. 55 Ptc);
  - D2 – insediamenti produttivi di interesse locale:
    - D2.1 – insediamenti produttivi di interesse locale esistenti;
    - D2.2 – insediamenti produttivi di interesse locale esistenti in aggregati edilizi in zona agricola (Art. 77 Ptc);
    - ~~— D2.3 – insediamenti produttivi di interesse locale di progetto (art 67 Ptc); (2)~~
  - D3 – aree produttive a riconversione graduale:
    - D3.1 – aree produttive a riconversione graduale in ambiti saturi;
    - D3.2 – aree produttive a riconversione graduale in ambiti di densificazione;
3. Le aree che ricadono in tale Zto, e le relative sottoarticolazioni, sono classificate di categoria D secondo il Dim 1444/1968.
4. Le attività, di cui alle destinazioni d'uso ammesse, non devono comunque produrre alcun tipo di inquinamento ambientale, e rispettare la normativa nazionale e regionale di settore vigente in materia sia per quanto attiene a tutto quanto riguarda gli scarichi liquidi e aeriformi, sia per quanto riguarda gli odori e i rumori di acque reflue civili, tecnologiche, emissioni in atmosfera e, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, il rispetto del Piano di zonizzazione acustica.
5. Le attività ricadenti nel perimetro del centro abitato, definito ai sensi del DLgs 285/1992, ove se ne rendesse necessario, dovranno attuare opere di mitigazione al fine di ridurre l'impatto ambientale e sulla salute pubblica.
6. Le previsioni, di cui ai successivi relativi articoli, dall'0 all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, si applicano, per quanto compatibili, con le prescrizioni delle norme del Psai che eventualmente dovessero interessare la Zto D.
- 7. In dettaglio, nelle Zto D interessate da Rischio idraulico molto elevato (R4) sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di seguito elencati, purché compatibili con le previsioni di cui ai successivi relativi articoli, dall'0 all'Errore. L'origine riferimento non è stata**

*trovata., la cui attuazione non comporti incremento del carico insediativo:*

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
  - b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresi le opere di sistemazione di superfici scoperte di pertinenza di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);*
  - c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
  - d) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio. In questi interventi è ammesso un aumento di superficie utile non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purché con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purché sia effettuata la verifica strutturale sull'idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;*
  - e) l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente al rilascio del titolo abilitativo, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione ed integrazione di volumi tecnici connessi, purchè si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici, e sempre che l'installazione di tali impianti non comporti l'aumento della pericolosità e del rischio.*
  - f) I mutamenti di destinazione d'uso di un edificio già esistente, a condizione che la stessa non comporti aumento del rischio, ovvero incremento del carico insediativo;*
  - g) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;*
  - h) l'utilizzo ed il recupero dei sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico insediativo (1).*
- 8. Nelle Zto D interessate da Rischio idraulico molto elevato (R4) sono consentiti in materia di opere e infrastrutture a rete pubbliche e di interesse pubblico gli interventi di seguito elencati, purché compatibili con le previsioni di cui ai successivi relativi articoli, dall'0 all'Errore.**  
*L'origine riferimento non è stata trovata.:*
- a) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed infrastrutture a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico; gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ad opere di urbanizzazione secondaria sono consentiti senza aumento del carico insediativo;*

- b) la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano delocalizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili e a condizione che siano realizzate idonee opere di mitigazione del rischio. Le nuove infrastrutture devono essere finalizzate a servire insediamenti già esistenti e non possono riguardare opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, ancorché previsti da strumenti urbanistici generali o attuativi, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio. Gli interventi proposti sono corredati da indagini geologiche, geotecniche, idrologiche e idrauliche adeguate al livello di progettazione definitiva e sviluppati in conformità della compatibilità idraulica e geologica di cui agli artt. 33 e 36 delle Nta del Psai;*
- c) gli interventi di ristrutturazione, e consolidamento delle opere di urbanizzazione secondaria pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali e sempre a condizione che non siano delocalizzabili, per le quali il progetto sottoposto all'approvazione degli Enti competenti dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili; in particolare, gli interventi di ristrutturazione e conservazione sono consentiti senza aumento del carico insediativo;*
- d) gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;*
- e) gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;*
- f) la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti. I relativi studi di compatibilità geologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative fuori terra;*
- g) l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali (1).*
- 9. L'uso e la fruizione delle opere di cui al comma 8 sono possibili solo a condizione che siano adottati e/o approvati a norma di legge i Piani di Emergenza di Protezione Civile (1).*
- 10. Nelle Zto D interessate da Rischio da frana elevato (R3) sono consentiti sul patrimonio edilizio*



*esistente tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree interessate da Rischio da frana molto elevato (R4), di cui al comma 7, nonché gli interventi di seguito elencati, purché compatibili con le previsioni di cui ai successivi relativi articoli, dall'0 all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.:*

*a) interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino incremento del carico insediativo, purché le superfici utili all'uso antropico siano poste alla quota di un metro rispetto al piano campagna e sia comunque esclusa la realizzazione di vani interrati; in presenza di livelli diversi del piano di campagna si farà riferimento a quello posizionato alla quota assoluta maggiore (1).*

*11. Nelle Zto D interessate da Rischio idraulico medio (R2) e moderato (R1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a Rischio molto elevato (R4) ed elevato (R3), purché compatibili con le previsioni di cui ai successivi relativi articoli, dall'0 all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. (1).*

*12. Nelle Zto D interessate da Rischio medio (R2) e moderato (R1) ricadenti in area a pericolosità idraulica media (P2), per le quali risulti individuata la vulnerabilità topografica, sono consentiti i nuovi interventi edilizi alle condizioni di cui all'Allegato A delle Nta del Psai, purché compatibili con le previsioni di cui ai successivi relativi articoli, dall'0 all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. (1).*

*13. Nelle Zto D interessate da Rischio medio (R2) e moderato (R1) ricadenti in aree a pericolosità idraulica moderata (P1) sono consentiti tutti gli interventi e le attività antropiche, compresa la realizzazione di volumi interrati ed il loro uso, questi ultimi nei soli casi in cui sia tecnicamente possibile garantire la tenuta idraulica dei vani nei confronti dei fenomeni di allagamento individuati dal Psai, purché compatibili con le previsioni di cui ai successivi relativi articoli, dall'0 all'Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., e sempre che i costi relativi alla condizione di rischio determinata, siano minori dei benefici socio economici conseguiti (1).*

*(1) Comma così aggiunto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale con nota prot. 3841 del 01/04/2019.*

*(2) Comma così modificato a seguito dell'abrogazione dell'art. 58 delle Nta da parte della Città Metropolitana di Napoli con nota prot. 35405 del 21/03/2019.*

**Art. 55 - D1 Aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse metropolitano e/o sovracomunale (Art. 55 Ptc)**

1. Tale Zto comprende aree produttive di progetto, a prevalente carattere industriale e logistico, **comprensivo di attività commerciali, così come** disciplinate dall'Art. 55 delle Nta del Ptc.
2. È esclusa l'attività residenziale. **(1)**
3. L'attuazione della Zto D1 è subordinata alla redazione di un Pua di iniziativa pubblica, di concerto con la Città Metropolitana, che individui e definisca:
  - a) il recepimento e coordinamento dei reciproci impegni assunti con gli enti territorialmente competenti attraverso Accordi di programma o Accordi di pianificazione, in materia di programmazione temporale dello sviluppo e in materia di investimenti pubblici correlati;
  - b) le opere e le azioni prioritarie da attuare da parte della Città Metropolitana in materia di valorizzazione ambientale;
  - c) le opere e le azioni prioritarie da attuare per il raggiungimento delle condizioni e delle prestazioni di "area ecologicamente attrezzata";
  - d) le opere e le azioni prioritarie da attuare in materia infrastrutture per la mobilità e di altre infrastrutture e impianti di pubblica utilità;
  - e) le aree di compensazione ambientale;
  - f) le opere e delle azioni prioritarie da attuare in altre materie di competenza della Città Metropolitana che possano avere effetti interagenti con il perseguimento degli obiettivi del Ptc;
  - g) le risorse finanziarie disponibili e da reperire;
  - h) le azioni di studio, di approfondimento e di monitoraggio da attivare per valutare nel tempo la sostenibilità delle previsioni del Pua e delle dinamiche trasformative.
4. Fino all'approvazione del Pua di cui al comma 3, gli edifici esistenti permangono nella loro destinazione attuale, così come rilevata negli elaborati grafici denominati "C.05 - Uso del suolo urbano" e "C.06 (A-B-C-D-E) - Uso del suolo urbano\_2000" del Puc, ovvero come desumibile dal titolo abilitativo o, nel caso dei fabbricati che hanno conseguito sanatoria edilizia ai sensi delle norme di settore, nella destinazione d'uso consolidata dall'atto di sanatoria.
5. Per gli edifici di cui al comma 4 sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione

ordinaria e straordinaria, così come definite agli Artt. 120 e 121 del Ruc.

6. I titolari degli edifici esistenti hanno facoltà di manifestare formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione dell'area.
7. La conservazione degli edifici esistenti, costituendo elemento derogatorio alle procedure di attuazione della Zto D1, è determinata dalla impossibilità di delocalizzare i manufatti ad uso produttivo in atto eventualmente incompatibili con le destinazioni di progetto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal Pua:
  - a) dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal Puc per la Zto D1;
  - b) dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
  - c) prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, purché coerente con le funzioni insediate nel Pua.
8. In tale Zto, la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Pua, così come definito dall'Art. 110 del Ruc.
9. Attesa la rilevante estensione superficiale della Zto D1, è facoltà dell'Ac articolare l'attuazione del Pua in più comparti, così come definiti dall'Art. 112 del Ruc, inquadrati preventivamente in una previsione unitaria, appositamente deliberata dalla Giunta comunale.

***(1) Comma così emendato a seguito del recepimento delle osservazioni con Dgc 16/2019 sono formattate in grassetto corsivo e in colore rosso.***

**ALLEGATO 2 - Scheda per  
la presentazione delle  
osservazioni al Pua**



**COMUNE DI SANT'ANTONIO ABATE**  
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

## Scheda di proposta osservazione

Piano urbanistico attuativo adottato con  
Delibera di Giunta comunale n° xx del gg.mm.aaaa

**Osservazione n° .....** ( numerazione a cura dell'ufficio ricevente)

### Istante

Cognome e nome	
Luogo di nascita	
Data di nascita	
Indirizzo	
Nella qualità di	
Società/ente/associazione	
Telefono	
e-mail	

**Localizzazione osservazione se puntuale**

Indirizzo immobile	via / piazza / .....
Località	
Foglio catastale	
Particella catastale	

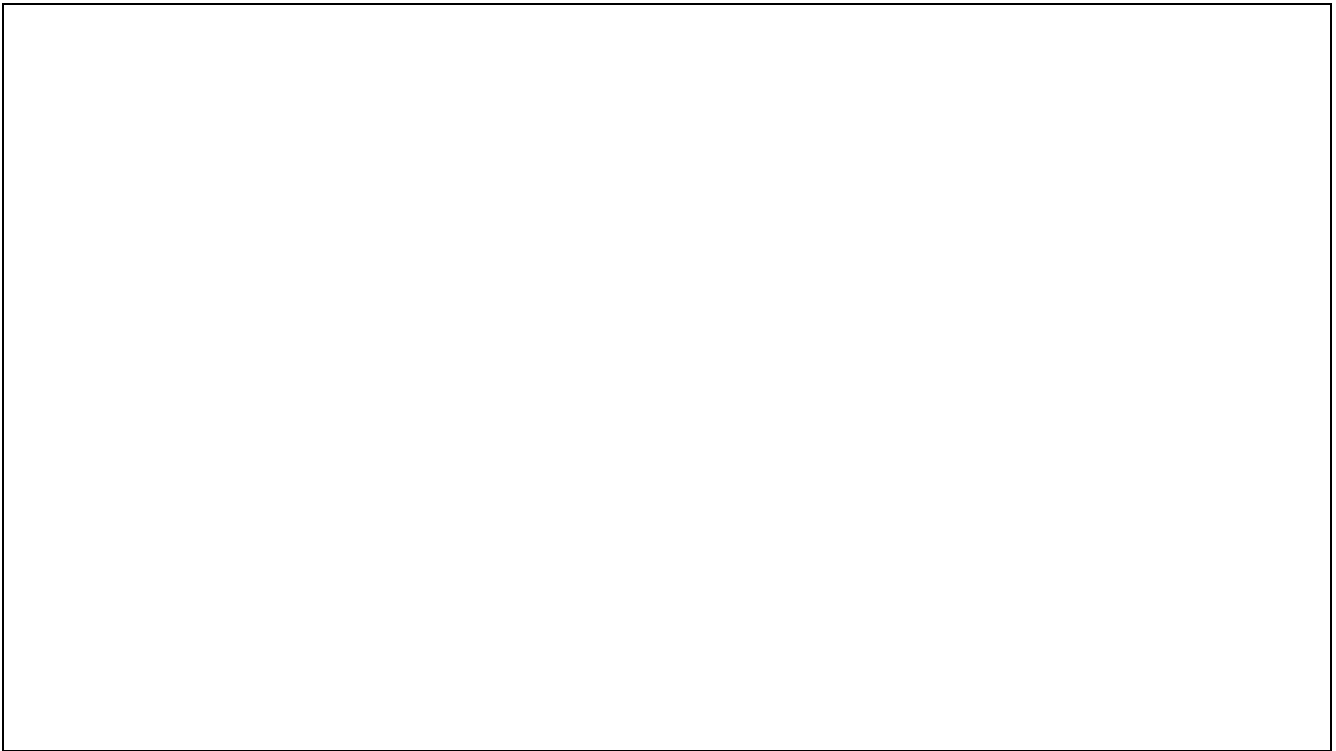
**Destinazione urbanistica prevista dal Pua**

Zona funzionale	
Comparto	
Lotto	

**Osservazione**

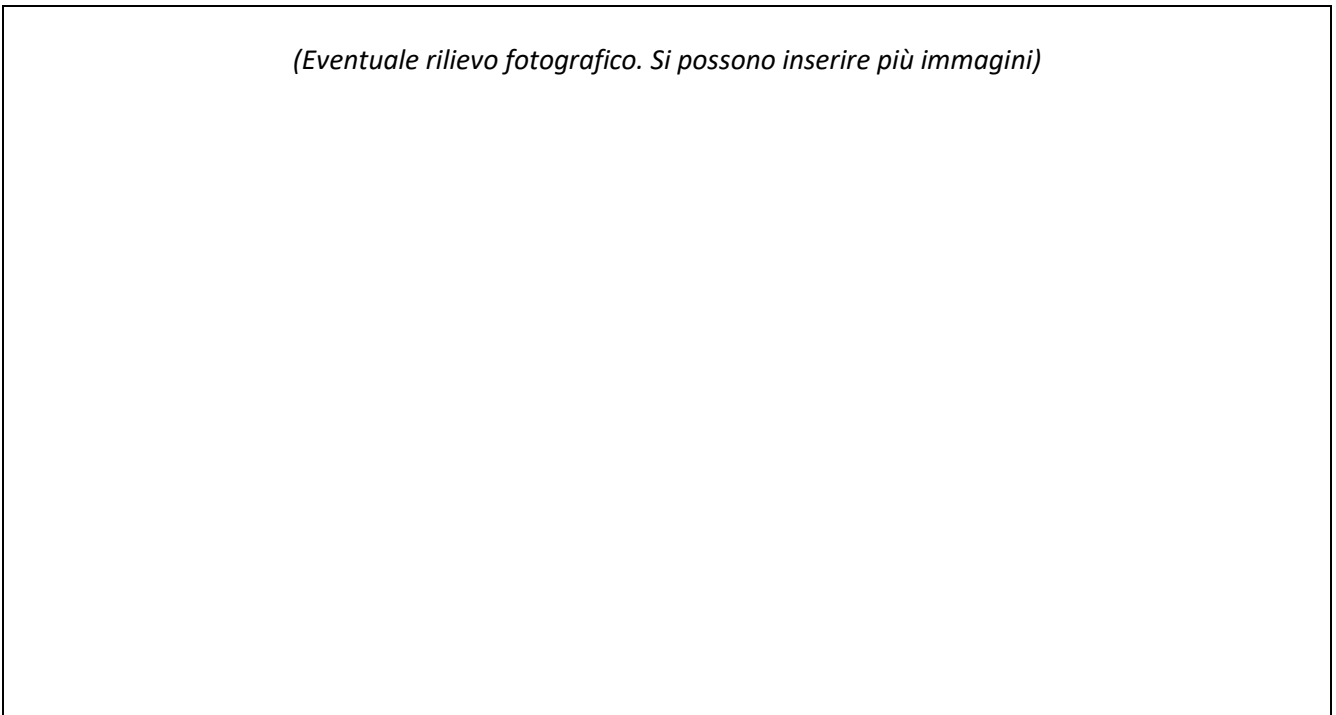
<i>(Testo)</i>
----------------

**Ubicazione su cartografia di base**



**Rilievo fotografico**

*(Eventuale rilievo fotografico. Si possono inserire più immagini)*



Data .... / .... / .....

firma