



N° PAP-04447-2025

Il presente atto viene affisso all'Albo  
Pretorio on-line  
dal 30/09/2025 al 15/10/2025

L'incaricato della pubblicazione  
LUCA ARUTA

# Comune di Afragola

Città metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 60/2025 del 30/09/2025

**OGGETTO:** Indirizzi interpretativi ed applicativi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di cui al Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 46/2025 del 25 luglio 2024

Il giorno 30/09/2025 alle ore 15:40, in Afragola e nella sede del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Prof. ANTONIO PANNONE  
On.le Dott.ssa GIUSEPPINA CASTIELLO  
Dott. PASQUALE DE STEFANO  
Avv. PERLA FONTANELLA  
Dott.ssa CHIARA NESPOLI  
P.I. ANIELLO SILVESTRO

PRESENTI	ASSENTI
P	
	A
P	
	A
P	
P	

Presenti: 4 Assenti: 2

Assiste: MARIA PEDALINO - Vice Segretario

Presiede: ANTONIO PANNONE - Sindaco

Verificato il numero legale, ANTONIO PANNONE - Sindaco, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto, sulla quale i responsabili dei servizi interessati hanno espresso i pareri richiesti ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

**Esito: Approvata con immediata eseguibilità**

**Oggetto: Indirizzi interpretativi ed applicativi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di cui al Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 46/2025 del 25 luglio 2024**

**RELAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**IL DIRIGENTE**

**Premesso che**

- questo Ente con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 46 del 25 luglio 2024 ha approvato il Piano Urbanistico Comunale;
- le Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante e sostanziale del PUC, dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dunque l'ordinata trasformazione del territorio;
- nel corso della prima fase di applicazione operativa delle nuove Norme, sono emerse talune dubbiezze interpretative correlate alla complessità di taluni aspetti del medesimo testo normativo;
- al fine di superare le scaturite criticità si è reso necessario un allineamento dei concetti espressi, tale da garantire che le NTA venissero autenticamente interpretate e applicate in modo chiaro ed uniforme dall'ufficio comunale e dai tecnici esterni che operano nel settore;
- nel rispetto dei principi di trasparenza e coerenza caratterizzanti le decisioni dell'Amministrazione, sono state sottoposte all'attenzione dei professionisti urbanisti, redattori del Piano, le problematiche interpretative che hanno interessato alcuni articoli delle NTA, al fine di acquisire un adeguato supporto tecnico di ausilio per la definizione degli indirizzi da trasferire nel presente atto;
- nello specifico, sono oggetto di chiarimenti interpretativi le disposizioni contenute nei seguenti articoli delle NTA:
  - Art. 36 - Zto A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale
  - Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi
  - Art. 41 - Zto B2 - Completamento da residui di Piano
  - Art. 45 - Zto D1 – Produttiva esistente
  - Art. 88 - Norme finali

oltre che l'applicazione di talune norme intervenute di recente, a seguito del D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 (Decreto Salva Casa), in coerenza con le disposizioni delle NTA;

- consultati i professionisti urbanisti redattori del Piano, sulla scorta delle indicazioni interpretative fornite e pervenute giusta nota p.e.c. Prot. 39918/2025 del 10/07/2025 e successiva nota integrativa e sostitutiva della precedente nota p.e.c. Prot. 51588 del 15/09/2025, sono stati

formulati gli indirizzi operativi utili alla corretta applicazione delle Norme, ovvero, alla autentica interpretazione delle stesse, come di seguito rappresentati.

### **Indirizzi interpretativi ed applicativi delle NTA**

#### **I. Dato atto che**

- **l'Art. 36 - Zto A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale – delle NTA, al comma 11 recita:**

*“11. Per gli edifici non vincolati che sono già stati oggetto di titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia che ne abbiano fatto perdere i caratteri architettonici originari, così come appositamente documentato dall'Utc, sono, altresì, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 del Dpr 380/2001 e s.m.i., compresa la demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, superficie utile, prospetti e caratteristiche tipologiche, purché a parità di volume e con il mantenimento degli allineamenti delle quinte architettoniche sulla strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, devono, in ogni caso, essere rispettate le distanze di cui all'art. 9 del Dim 1444/1968, le disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, garantendo gli eventuali incrementi volumetrici giustificati esclusivamente dalle normative dinanzi richiamate, sempre che sia salvaguardata la ricomposizione morfologica e urbanistica del sito.”*

#### **Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. Per consentire l'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, quali sono i parametri che l'UTC deve considerare ed analizzare per documentare che l'edificio ha perso, di fatto, i suoi caratteri architettonici originari?
2. Nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, nell'ipotesi di ricostruzioni a parità di volume ma con altezze degli interpiani inferiori ai precedenti oggetto di demolizione con conseguente aumento dei piani/delle superfici utili e pertanto delle unità immobiliari derivanti (es. da due piani demoliti, se ne propone la ricostruzione di quattro), le destinazioni d'uso delle ulteriori unità immobiliari, derivate dall'intervento di ristrutturazione, possono essere a carattere residenziale o devono essere comunque destinate alle funzioni collegate alla residenza come esplicitate al comma 3 del medesimo art. 36?

#### **Preso atto che**

- **al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che fanno perdere i caratteri architettonici di un edificio sono quelli che alterano in modo significativo la sua struttura, forma, o elementi caratteristici, portando a un organismo edilizio prevalentemente diverso dall'originario.

I suddetti interventi determinano modifiche alla volumetria e alla distribuzione interna o la sostituzione di elementi originali con materiali e forme non compatibili con il contesto.

In dettaglio, tali interventi possono sostanzialmente riguardare:

- a) Modifiche alla struttura portante: interventi che alterano la stabilità e la configurazione dell'edificio, come la demolizione di muri portanti o la modifica delle aperture;
- b) Alterazioni della volumetria: ampliamenti o sopraelevazioni che modificano la forma complessiva dell'edificio.
- c) Modifiche alla distribuzione interna: ridisegnare la disposizione degli ambienti in modo tale da alterare la tipologia originaria dell'edificio, ad esempio trasformando un edificio con poche unità abitative di grandi dimensioni in uno con molti piccoli appartamenti o viceversa.
- d) Sostituzione di elementi originali: rimozione di elementi caratteristici come comici, balconi o serramenti, e la loro sostituzione con elementi di design contemporaneo o non coerenti con lo stile dell'edificio.

Inoltre, con riferimento al comma 14 dell'art. 36 delle NTA, per gli edifici la cui struttura sia di accertata e documentata staticamente inidonea e non sia recuperabile con interventi di consolidamento è comunque consentita la demolizione e la successiva ricostruzione. Resta inteso che l'edificio ricostruito dovrà riproporre elementi architettonici coerenti e non contrastanti con la morfologia urbana nella quale è inserito, così come precisato all'Art. 37 delle NTA.

2. Al fine di non alterare il carattere prevalente dell'edificio, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, ma con ampliamento di superficie utile, l'eventuale incremento della stessa, rispetto alla preesistente, si ritiene debba avere destinazione d'uso proporzionale alle destinazioni d'uso della superficie utile dell'edificio demolito. Ad esempio, se nell'edificio da demolire la superficie utile è per un 25% destinata a funzioni non residenziali e per un 75% a funzioni residenziali, l'incremento di superficie utile che si dovesse determinare a seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà rispettare tale proporzione. Si evidenzia, inoltre, come un eventuale incremento di superficie utile residenziale non debba in ogni caso condurre ad un aumento delle unità abitative, tale da generare incremento del carico insediativo, in termini di nuove famiglie insediabili. Resta inteso che, in caso di incremento di superficie utile, qualsiasi sia la destinazione d'uso, è necessario garantire gli standard urbanistici, come per legge, ovvero monetizzarli se essi non siano materialmente realizzabili per mancanza di spazio o se gli

stessi abbiano dimensioni eccessivamente esigue per insediarvi le categorie previste dal DIm 1444/1968. Il richiamato decreto prevede una dotazione superficiale utile lorda di 25 m<sup>2</sup> per ogni nuovo abitante insediabile, per cui l'incremento di superficie conseguente all'intervento edilizio, sebbene in invarianza di unità abitative, dovrà rendere 20 m<sup>2</sup> di standard urbanistici, così come confermato dall'Art. 31 della legge regionale 16/2004 e ss.mm.ii. Ad ogni buon fine, si evidenzia che per il dimensionamento del PUC è stata considerata una dotazione superficiale utile lorda di 35 m<sup>2</sup> per ogni nuovo abitante insediabile da rispettare ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

Attesa la complessità della problematica, tali aspetti saranno dettagliatamente precisati nel RUEC, di competenza del Consiglio Comunale, in modo da riportare la specifica complessa questione nella determinazione programmatica dello stesso, in quanto organismo preposto alla definizione degli aspetti regolamentari operanti sul territorio di competenza

## II. Dato atto che

- **l'Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi - delle NTA, al comma 2 recita:**

*“2. Laddove la conformazione del lotto lo consenta, ovvero a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc, per gli edifici con affaccio su strade pubbliche è consentita la demolizione e la ricostruzione con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada e cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi e nel rispetto dell'altezza massima pari a quella del fabbricato da demolire.*

- **ai commi 4 e 4bis recita:**

*“4. Nei lotti liberi, catastalmente autonomi alla data di adozione del presente Puc e con accesso diretto dalla strada pubblica, è, altresì, consentita la nuova costruzione per realizzazione delle sole funzioni urbane collegate alla residenza di cui all'Art. 39, comma 4, nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:*

- $R_{ut} = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $R_{cf} = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H = 12 \text{ m}$
- $S_{pp} = 0,1 \text{ m}^2/\text{m}^3$
- $D_c = 5,00 \text{ m}$

-  $D_f = 10,00$  m

-  $D_s = 5,00$  m salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata e qualora la conformazione del lotto lo consenta.

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

-  $R_{ut} = 0,33$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-  $R_{cf} = 0,40$  m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-  $H = 12$  m

-  $S_{pp} = 0,1$  m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>

-  $D_c = 5,00$  m

-  $D_f = 10,00$  m

-  $D_s = 5,00$  m salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata e qualora la conformazione del lotto lo consenta.”

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. E' possibile, nel caso in cui la conformazione del lotto non lo consenta, derogare dalla distanza di arretramento dell'edificio alla strada, prescritta dalla Norma, rinviando al Regolamento di attuazione del Codice della strada con riferimento alla tipologia di strada in esame come classificata dal Piano?
2. Nelle ipotesi di cui al comma 4- 4bis dell'art. 40, nonché del comma 1 dell'art. 41 la  $D_s = 5$  metri può essere derogata salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata e qualora la conformazione del lotto lo consenta. E' possibile, nel caso in cui la conformazione del lotto non lo consenta, derogare dalla distanza di arretramento dell'edificio alla strada prescritta dalla Norma, rinviando alle disposizioni del Codice della strada in materia di distanze, unitamente alla Tavola D.02 Mobilità esistente – Classificazione funzionale - del PUC?

**Preso atto che**

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**
  1. Il PUC impone, al comma 2 dell'art. 40, in tema di rigenerazione urbana le modalità di arretramento dell'edificio dalla strada da applicarsi a meno di “materiale impossibilità formalmente accertata dall'UTC”. Se ne deduce che, per non applicare tali modalità, sottraendo all'UTC tale competenza valutativa, sia da proporre apposita variante normativa.

Diversamente, l'UTC dovrà accertare, attraverso uno schema planimetrico semplificato redatto dall'istante, che le dimensioni dell'area oggetto di intervento sono tali da non consentire l'arretramento che, di fatto, inficerebbe la realizzazione dell'intervento compromettendo la ricostruzione dell'edificio. Analogamente, nel caso di nuove costruzioni, deve accertarsi che l'arretramento obbligato non comporti l'impossibilità di applicare sul lotto di intervento gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi previsti per la zona.

2. Il PUC impone, al comma 4 e 4bis dell'art. 40, nonché al comma 1 dell'art.41, la distanza di 5,0 metri dalla strada su cui si affaccia il lotto. In relazione a tale specifico parametro l'UTC potrà accertare, sulla scorta di un rilievo planimetrico dettagliatamente quotato redatto dall'istante, che l'arretramento, previsto in linea generale, non comporti l'impossibilità di applicare compiutamente sul lotto di intervento gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi previsti per la zona. Sempreché tale impossibilità non derivi da divieti normativi sovraordinati quali il Codice della Strada.

La disciplina dei citati commi 4 e 4bis potrà essere anche compiutamente riportata nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

### **III. Dato atto che**

- **l'Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi – delle NTA, al comma 5 recita:**

*“ 5. Al fine di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei limiti di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del Dim 1444/1968, e dalle distanze dagli edifici e dai confini stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime dagli edifici e dai confini.”*

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. Gli incentivi volumetrici previsti sono applicabili a tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del PUC? Cosa si intende per patrimonio edilizio esistente con riferimento alla rigenerazione urbana”?

## Preso atto che

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**
- 1. Gli interventi rigenerativi di cui all'art. 40 delle Nta, sono effettuabili sull'intero patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del PUC. Per patrimonio edilizio esistente si intendono tutti gli edifici legittimi o legittimabili ricadenti nelle Zto B1 - Insediamenti urbani saturi. Resta inteso che è sempre applicabile quanto disposto dall'art. 33 quater della Legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 che ha recepito la legge regionale 5/2024, nelle more del rispetto delle prescrizioni di cui al comma 21 del medesimo articolo.

## IV. Dato atto che

- **l'Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi – delle NTA, ai commi 19 – 20 – 21 recita:**  
*“19. In applicazione del comma 18, l'Ac predispone una convenzione tipo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l'accesso direttamente da pubblica via, ovvero alla monetizzazione degli standard urbanistici.”*  
*“20. La eventuale convenzione, oltre che disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione dei suddetti interventi dovrà definire gli accordi relativi alla cessione da parte del soggetto attuatore delle aree per standard urbanistici, ovvero alla monetizzazione degli stessi.”*  
*“21. La monetizzazione di cui ai precedenti commi 19 e 20 non è consentita nel caso della nuova costruzione di volumetrie residenziali di cui al comma 4bis e non è, in ogni caso, applicabile alle aree a standard urbanistici destinate a parcheggi pubblici, qualora la Sf del lotto di intervento sia superiore a 1.000 m<sup>2</sup>.”*

### **Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. Con riferimento alla convenzione tipo, che cosa si intende letteralmente per modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune?
2. La monetizzazione degli standard urbanistici, come prevista dai commi 19 e 20, è consentita anche nel caso di nuove costruzioni residenziali realizzate ai sensi dei commi 4 e 4bis? Per lotti di intervento la cui Sf sia superiore a 1.000 m<sup>2</sup> è esclusa la monetizzazione di aree a standard urbanistici destinate a parcheggi pubblici?

## **Preso atto che**

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**

1. La norma sottende al mantenimento del decoro urbano mediante consuete azioni di pulizia e interventi correnti di cura del verde, al fine dell'accessibilità ai luoghi e per garantire un ambiente urbano vivibile e accogliente, contribuendo al benessere dei cittadini e alla qualità della vita nelle città. La ratio della norma si basa sulla necessità di coinvolgere la comunità locale a partecipare alla tutela del territorio mediante comportamenti virtuosi e civili atti al raggiungimento della piena fruibilità delle aree pubbliche. Restano in capo all'Ente la manutenzione di competenza, nonché, la definizione delle modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico.
2. Si evidenzia che l'art. 40, ai commi 12 e 13, in materia di standard urbanistici collegati alla Zto B1, precisa che per tutti gli interventi disciplinati dal medesimo articolo e che determinino un incremento del carico urbanistico, devono calcolarsi gli standard urbanistici che sono ceduti al Comune a titolo gratuito o sono gestiti dal soggetto privato in convenzione con l'Ac, ovvero sono monetizzati in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati alla loro realizzazione.

Dunque, si riconosce per la Zto B1 l'istituto della monetizzazione, peraltro in coerenza con le caratteristiche fisiche di una zona omogenea definita satura. Il comma 21 dell'Art. 40 intende salvaguardare la realizzazione di standard urbanistici per interventi che riguardino superfici fondiarie superiori a 1.000 m<sup>2</sup>. Al di sotto di 1.000 m<sup>2</sup> è consentita sempre la monetizzazione degli standard, compreso i parcheggi e questo anche in riferimento alle nuove costruzioni sottoposte alle disposizioni dei commi 4 e 4 bis.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda mettere in salvaguardia i lotti di intervento in zona B1 con superficie minore di 1.000 m<sup>2</sup>, almeno per la realizzazione dei parcheggi, dovrà proporre apposita variante normativa.

## **V. Dato atto che**

- **l'Art. 41 - Zto B2 - Completamento da residui di Piano – delle NTA ai commi 6 – 7 – 8 e 9 recita:**

*“6. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante:*

- a) Ied per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>;*
- b) Pua o, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante PdiCc, per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf superiore a 1.000 m<sup>2</sup>.”*

*“7. La monetizzazione degli standard urbanistici è consentita solo nei casi di cui al precedente comma 6, lett. a), ad eccezione delle aree per parcheggi pubblici, da realizzare lungo la viabilità pubblica o in aree da essa direttamente accessibili, opportunamente attrezzate con marciapiedi e filari di alberi, e cedere gratuitamente al Comune.”*

*“8. In applicazione del comma 6, l’Ac predisporre una convenzione tipo, da sottoporre all’approvazione del Consiglio comunale, nella quale siano definite le modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, le modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico, compreso l’accesso direttamente da pubblica via, ovvero alla monetizzazione degli standard urbanistici.”*

*“9. La eventuale convenzione, oltre che disciplinare i rapporti derivanti dall’attuazione dei suddetti interventi dovrà definire gli accordi relativi alla cessione da parte del soggetto attuatore delle aree per standard urbanistici, ovvero alla monetizzazione degli stessi, ad eccezione delle aree a standard urbanistici per parcheggi pubblici.”*

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. E’ sempre possibile il frazionamento dei lotti in Zto B2? La Norma stabilisce che in Zto B2 la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante intervento edilizio diretto per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf inferiore a 1.000 m<sup>2</sup> e, con Pua o, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante PdiCc, per lotti aventi alla data di adozione del presente Puc, Sf superiore a 1.000 m<sup>2</sup>. Ne consegue che per frazionare lotti di superficie maggiori di 1000 m<sup>2</sup> sarà necessario un preliminare piano di iniziativa privata?
2. Nel caso di interventi su lotti liberi di piccola estensione (400/500 m<sup>2</sup>), considerata la oggettiva difficoltà di generare per i medesimi una soluzione progettuale capace di contenere anche le *“aree per parcheggi pubblici, da realizzare lungo la viabilità pubblica o in aree da essa direttamente accessibili, opportunamente attrezzate con marciapiedi e filari di alberi,”* è possibile derogare la realizzazione degli standard urbanistici da cedere consentendo la totale monetizzazione degli stessi?
3. Con riferimento alla convenzione tipo, che cosa si intende letteralmente per modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune?

**Preso atto che**

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**

1. La norma prevede che in tali Zto sono consentiti interventi di nuova costruzione, su ambiti di intervento unitari, estesi all'intera Zto (lotto di intervento). Non si esclude il successivo frazionamento dei lotti individuati nell'ambito del progetto di intervento unitario che, ai fini del conferimento di un ordine e decoro urbanistico compiuto, deve essere esteso alla intera Zto. Ne consegue che il promotore del progetto di intervento debba avere titolo alla sua presentazione, in quanto proprietario della intera Zto o in qualità di rappresentante della intera proprietà se composita. Il successivo frazionamento della Zto è libero, in conformità con il progetto approvato, e non contempla per essi un lotto minimo progettuale. La previsione del PUC deriva dalla necessità di attrezzare efficientemente e unitariamente le Zto B2, qualora in presenza di più proprietà fondiaria, o estese proprietà fondiaria, oggetto di frazionamento, su cui si potrà intervenire singolarmente anche diacronicamente, sebbene in coerenza con la previsione degli standard urbanistici dettati dalle NTA, anche qualora si riferiscano ai soli parcheggi pubblici, nel caso di lotti di superficie fondiaria di Zto minore di 1.000 mq. In altri termini, l'organizzazione complessiva del suolo, collegata alla conformazione degli standard urbanistici da prevedersi obbligatoriamente, rende sostenibili interventi edilizi diacronici, salvaguardando la finale efficienza degli insediamenti residenziali.
2. La norma differenzia per la natura del titolo abilitativo gli interventi applicati a superfici fondiariae maggiori e minori di 1.000 m<sup>2</sup>, non consentendo la monetizzazione degli standard urbanistici da cedere. Il comma 7 concede un'unica deroga precisando che per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf inferiore a 1.000 m<sup>2</sup> è consentita la monetizzazione del solo standard a verde ma mai dello standard per parcheggi pubblici. Ne deriva che, qualora l'Amministrazione comunale intenda consentire forme di monetizzazione dei parcheggi per superfici fondiariae minori di 1.000 m<sup>2</sup> o altro, debba procedere all'adozione di specifica variante normativa.
3. Così come chiarito già per la Zto B, si ribadisce che la norma sottende al mantenimento del decoro urbano mediante consuete azioni di pulizia e interventi correnti di cura del verde, al fine dell'accessibilità ai luoghi e per garantire un ambiente urbano vivibile e accogliente, contribuendo al benessere dei cittadini e alla qualità della vita nelle città. La ratio della norma si basa sulla necessità di coinvolgere la comunità locale a partecipare alla tutela del territorio mediante comportamenti virtuosi e civili atti al raggiungimento della piena fruibilità delle aree pubbliche. Restano in capo all'Ente la manutenzione di competenza, nonché, la definizione delle modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico.

## VI. Dato atto che

- **l'Art. 45 - Zto D1 - Produttiva esistente - delle NTA al comma 6 recita:**

*“6. Sugli immobili legittimamente esistenti per i quali il Rcf è inferiore a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> è possibile effettuare interventi di ampliamento fino al raggiungimento di Rcf = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ed una altezza massima di 10,00 m.”*

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. Per un suolo catastalmente autonomo alla data di adozione del PUC, che risulta in zona territoriale omogenea D1 ancora libero da costruzioni, sarebbe corretto intendere l'ampliamento quale applicazione dell'intero indice afferente alla Zto D1?
2. Nel caso di immobile realizzato su singolo lotto, sarebbe possibile richiedere l'ampliamento sino al raggiungimento del Rcf pari a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, considerando anche lotti limitrofi, appartenenti alla stessa proprietà e inclusi nella medesima ZTO D1?

## Preso atto che

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**

1. Le Zto D1 sono individuate dal PUC alla scala 1:2000, ancorando le stesse all'ampliamento dei manufatti esistenti, indipendentemente dagli assetti proprietari dei suoli, inammissibile in sede di pianificazione urbanistica generale, e il loro obiettivo è il miglioramento e l'ampliamento produttivo delle attività esistenti. In tal modo, il PUC ha inteso dare potenzialità ai manufatti produttivi esistenti o la loro compiuta conversione d'uso a tale funzione, ma anche dare valore ai suoli limitrofi, in origine non produttivi, spesso allo stato agricolo, creando un duopolio economicamente equilibrato tale da determinare la valorizzazione della proprietà edilizia insieme alla proprietà dei suoli. Il progetto di trasformazione previsto dal PUC per le Zto D1, deve quindi essere unitario e l'ampliamento dei manufatti esistenti può essere articolato anche su più corpi di fabbrica, essendo disciplinato dalla sola limitazione del rapporto di copertura e dall'altezza degli stessi. La parcellizzazione delle Zto D1 in singoli lotti configurerebbe forme lottizzatorie, non previste dal PUC.
2. Nella Zto D1, oltre agli interventi di mera ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione a parità di volume, sono consentiti interventi in ampliamento dei preesistenti manufatti a destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale, logistico, turistico-ricettive esistenti, essendo libere le transizioni fra le elencate destinazioni d'uso. I suddetti interventi di densificazione edilizia devono essere contenuti in un Rcf non superiore a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ed in una altezza massima di 10,00 m dei preesistenti corpi di fabbrica potenzialmente ampliabili. Al fine del conseguimento di tali prestazioni planivolumetriche, si ritiene possibile

annettere in contiguità spaziale eventuali lotti limitrofi liberi di analoga destinazione d'uso. Non sono previste, dalla normativa di piano, asservimenti in polarità di superfici di analoga destinazione d'uso al fine di utilizzare le potenzialità edificatorie a distanza.

Qualora, l'Amministrazione comunale intendesse riorientare la propria previsione urbanistica tendente ad autonomizzare le singole proprietà fondiarie, distinguendole fra costruite e non, dovrà procedere con una specifica variante urbanistica al PUC, sulla base degli assetti proprietari catastali, prassi del tutto irrituale in sede di pianificazione urbanistica generale, inserendo le particelle non trasformate in Zto D2 – Completamento.

## VII. Dato atto che

- **P'art. 36 bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali - commi 1 e 2 - del DPR 380/2001 recita:**

*“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.”*

*“2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.”*

- **l'Art. 44 - Zto D - Produttiva - delle NTA ai commi 9,10 e 11 recita:**

*“9. Per le attività industriali e artigianali, gli standard urbanistici sono previsti nella misura del 10% della St destinata a tali attività, da ripartire tra le singole tipologie di standard secondo la normativa nazionale e regionale vigente.”*

*“10. Per le attività commerciali e direzionali, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 m2 di SIp destinata a tali attività, deve corrispondere la quantità minima di 80 m2 di spazi pubblici o a uso pubblico per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla legislazione vigente in materia.”*

*“11. Nel caso di aree produttive che prevedono la compresenza di attività di cui ai precedenti commi 9 e 10, i relativi standard urbanistici saranno commisurati in proporzione alla tipologia di attività da insediare.”*

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. Nelle Zto disciplinate dalle NTA in cui vi è l'obbligo della realizzazione degli standard urbanistici, al fine di determinare la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, il rilascio del permesso in sanatoria, può essere condizionato alla realizzazione da parte del richiedente di tali standard?
2. La trasformazione urbanistico-edilizia con ricorso alla norma sovraordinata dell'art. 36-bis del D.P.R n. 380/01, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 44 - Zto D – Produttiva delle Nta, può conseguire un titolo abilitativo in sanatoria sottoforma di PdiCC, così come definito dalla legislazione vigente in materia (art. 28bis DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)?
3. La convenzione relativa al PdC in sanatoria, attraverso la quale sono definiti gli accordi relativi alle modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici oltre che le modalità di fruizione degli stessi da parte del pubblico, è ammissibile?

**Preso atto che**

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**

1. Il ricorso all'art. 36-bis del D.P.R n. 380/01 è sempre applicabile in quanto norma sovraordinata alla disciplina locale. La problematica evidenziata deriva da una contraddizione non risolta dalla legge statale, vale a dire l'obbligo di realizzare o monetizzare gli standard urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente, posti a base della completa regolarità della trasformazione edilizio-urbanistica all'attualità.

Ne consegue che, l'Amministrazione comunale potrebbe prefigurare una sanabilità anche degli standard urbanistici, da realizzare o monetizzare così come previsto dal piano urbanistico vigente, rendendo trasparente la procedura tecnica adottata mediante la formulazione di un PdiCC di cui all'Art. 28 bis del DPR 380/2001, riconducendo la questione nell'ambito delle scelte che vorrà assumere il Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale, valutato l'interesse pubblico.

2. Dal parere espresso si evince nulla osta che si possa addivenire ad una procedura amministrativa complessa che provveda alla sua applicazione, qualora ammissibile, integrandola con le previsioni del PUC, applicando il PdiCC. Evidenziando, come tale applicazione dell'invocato art. 36 bis possa costituire novità assoluta nello scenario nazionale, è stato raccomandato di veicolare tale determinazione attraverso un atto di indirizzo promosso dalla Giunta comunale in tal senso approvato dal Consiglio Comunale o, meglio, trovare apposita precisazione nel Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale.

#### **VIII. Dato atto che**

- **l'Art. 88 - Norme finali - delle NTA, ai commi 2 e 3 recita:**

*“2. Le disposizioni contenute nelle presenti Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni.”*

*“3. Ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'Art. 3 delle presenti Nta.”*

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. E' possibile comunque applicare, quale norma nazionale, l'art. 36-bis del DPR 380/01, introdotto dal Decreto Salva Casa - Legge 105/2024 e dunque successivamente alla entrata in vigore delle Nta?

#### **Preso atto che**

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**
- 2. In generale, le previsioni dei PUC, nel loro complesso, ottemperano sia alla legislazione statale e regionale intervenuta successivamente, sia alle previsioni grafiche e normative degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati approvati, quando in essi sia precisato che le stesse abbiano valenza di immediata operatività. Ne consegue che sia da considerarsi pienamente

applicabile quanto disposto dall'art. 36-bis del DPR 380/2001, in materia di Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

#### **IX. Dato atto che**

- **l'Art. 88 - Norme finali - delle NTA, al comma 5ter recita:**

*“5ter. È consentita l'istruttoria delle istanze di cui alla Lr 19/2009 e s.m.i. in corso di definizione, presentate nei termini di legge, secondo la zonizzazione del previgente Prg, entro sei mesi dalla data di approvazione del Puc.”*

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. Poiché la Legge Regionale 19/2009 e ss.mm.ii. (Piano casa Campania) è una legge di carattere straordinario che consente determinati interventi edilizi in deroga alla strumentazione urbanistica vigente ed inoltre l'art. 17 della Legge Regionale 13/2022 consente che le istanze prodotte ai sensi della Legge Regionale 28 dicembre 2009 n. 19 ancora pendenti sono definite, comunque, con l'applicazione della disciplina giuridica vigente al momento di presentazione dell'istanza, si chiede di confermare: è possibile continuare ad istruire le pratiche del Piano casa oltre i sei mesi previsti dalle NTA?

#### **Preso atto che**

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**

1. Per effetto del combinato disposto della Lr 19/2009 e della Lr 13/2022, nulla osta alla istruttoria di pratiche “Piano Casa” protocollate entro i termini di legge, in quanto il decorrere dei sei mesi introdotto dal comma 5ter dell'art. 88 delle NTA del PUC – con il quale l'Amministrazione comunale ha inteso contingentare la finestra temporale entro cui istruire dette pratiche al fine di evitare che la realizzazione di ulteriori interventi derogatori potesse determinare squilibri nell'assetto prefigurato dal PUC stesso – non ha carattere prescrittivo, bensì ordinatorio e di impegno programmatico per la stessa Amministrazione e per i suoi organismi tecnici.

#### **X. Dato atto che**

- gli art. 40, 41 e 43 definiscono, tra l'altro, i parametri edilizi ed indici urbanistici delle Zto a carattere residenziale, non esplicitando l'indice volumetrico urbanistico e quindi il volume massimo ammissibile;
- il dimensionamento del PUC segue i disposti di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68, aggiornato nei valori dall'art. 65 delle NTA del PTC di Napoli, assumendo che ad ogni abitante insediato o da

insediare corrispondono mediamente 35 mq di superficie lorda abitabile, pari a circa 112 mc vuoto per pieno.

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. Le schede esemplificative in Excel predisposte dal Settore Urbanistica al fine della verifica e ricalcolo delle volumetrie residenziali a farsi e del rispetto dei parametri ed indici urbanistici indicati dalle NTA del PUC nelle Zto A-B1-B2, allegate alla presente, risultano condivisibili?

**Preso atto che**

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**
1. le schede informatizzate predisposte dall'UTC sono state ritenute idonee a supportare le procedure edilizie, salvo non imporre le altezze di interpiano che non sono fissate nel PUC né nel RUEC, che, quindi, dovrebbero assumere il ruolo di variabile progettuale. Comprendendo le distorsioni che si potrebbero creare, sarà opportuno fissare nel RUEC l'intervallo entro cui è ammissibile la variabilità delle altezze di interpiano.

**XI. Dato atto che**

- **l'Art. 43 quater - Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti della legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16, così come modificata della Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5, ai commi 10 e 11 recita:**

*“10. Nelle more dell'approvazione del PSU, il solo recupero abitativo dei sottotetti, quali volumi sovrastanti all'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, è consentito solo ad eccezione di quelli ricadenti nei territori comunali esclusi ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della legge regionale 28 novembre 2000 n. 15 (Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti).”*

*“11. I sottotetti, ai fini del recupero abitativo di cui al comma 10, devono essere esistenti alla data indicata dal comma 7 dell'articolo 2 della legge regionale 13/2022.”*

**Si chiede di esplicitare le modalità procedurali in merito ai seguenti quesiti:**

1. visto l'art. 6, comma 1 della Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15 e visto l'art. 2-bis, comma 1-quater del D.P.R. n. 380/01, per i sottotetti esistenti, non residenziali si conferma la possibilità di applicazione dell'art.43 quater Legge Regionale 16/2004?

**Preso atto che**

- **Al riguardo, gli urbanisti redattori del Piano hanno espresso parere interpretativo come di seguito rappresentato.**

1. Le previsioni della Legge Regionale 16/2004, con riferimento a quanto disposto dall' Art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti), sono immediatamente operative nel rispetto del comma 11 dello stesso articolo, per cui *“I sottotetti, ai fini del recupero abitativo di cui al comma 10, devono essere esistenti alla data indicata dal comma 7 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13”*.

Il PUC non pone, quindi, vincoli agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, sebbene non contemplati dallo stesso, ma resta precisato all' Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc) - comma 2 - delle NTA che *“Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Nta, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale”*.

**Visti :**

- La L. 17.08.1942 n.1150 “Legge urbanistica”
- Il D.M. 2.4.1968 n. 1444 “Limiti inderogabili ... ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici...”
- Il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”
- Il D.P.R. 08.06.2001 n. 327 s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”
- La L.R. 22.12.2004 n.16 s.m.i. “Norme sul Governo del Territorio”
- Il Regolamento Regionale n.5 del 04.8.2011 “Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio”
- La L.R. 10.08.2022 n. 13. “Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- La L.R. 13.10.2008 n. 13 con la quale è stato approvato il preliminare di piano Territoriale Regionale (PTR)
- Le Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) Napoli, adottata, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitanano n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016
- Il D.Lgs. 08.08.2000 n.267
- La D.C.C. n°46/2024 “Approvazione del Piano Urbanistico Comunale e delle elaborazioni integrative, del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica (VAS), ai sensi della Legge Regione Campania n.16 del 22/12/2004 e relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011” e le relative N.T.A..

**Il Dirigente del Settore Urbanistica  
Ing. Valerio Esposito**

## L'ASSESSORE CON DELEGA ALL'ATTUAZIONE DEL PUC

### DOTT.SSA CHIARA NESPOLI

Letta e fatta propria la relazione istruttoria e proposta di deliberazione che precede per farne parte integrante e sostanziale del presente atto;

**ACQUISITO** in merito alla presente proposta di Deliberazione, il parere favorevole di regolarità tecnica;

**VISTO** il parere espresso dagli urbanisti del Piano sui quesiti proposti inerenti alle NTA e ritenuta esaustiva e condivisibile l'interpretazione così come resa e chiarificata dall'ufficio competente,

#### Visti :

- La L. 17.08.1942 n.1150 "Legge urbanistica"
- Il D.M. 2.4.1968 n. 1444 "Limiti inderogabili ... ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici..."
- Il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- Il D.P.R. 08.06.2001 n. 327 s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"
- La L.R. 22.12.2004 n.16 s.m.i. "Norme sul Governo del Territorio"
- Il Regolamento Regionale n.5 del 04.8.2011 "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio"
- La L.R. 10.08.2022, n. 13. "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente"
- La L.R. 13.10.2008 n. 13 con la quale è stato approvato il preliminare di piano Territoriale Regionale (PTR)
- Le Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) Napoli, adottata, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitanano n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016
- Il D.Lgs. 08.08.2000 n.267
- La D.C.C. n°46/2024 "Approvazione del Piano Urbanistico Comunale e delle elaborazioni integrative, del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica (VAS), ai sensi della Legge Regione Campania n.16 del 22/12/2004 e relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011 e le relative N.T.A.

## **PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE**

Per tutto quanto espresso in narrativa e che qui si intende integralmente riportato

1. L'approvazione, per le motivazioni sopra esposte degli "Indirizzi interpretativi ed applicativi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di cui al Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 46/2025 del 25 luglio 2024", come descritti nella relazione istruttoria, che assume carattere applicativo nella definizione e nelle istruttorie delle relative pratiche edilizie.
2. Dare indirizzo al Dirigente del Settore Urbanistica di riportare nell'approvando RUEC di competenza del Consiglio Comunale, gli aspetti specifici scaturenti dall'approvazione di tali indirizzi;
3. Dare atto che dal presente provvedimento non deriva alcuna spesa;
4. Rendere la presente Deliberazione, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

**L'Assessore con delega all'Attuazione del PUC  
Dott.ssa Chiara Nespoli**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

#### **Premesso:**

- Che in merito all'oggetto, sono pervenute la Relazione istruttoria e la Proposta di deliberazione a firma del Dirigente del Settore Urbanistica e dell'Assessore di riferimento

#### **Visti:**

- La L. 17.08.1942 n.1150 "Legge urbanistica"
- Il D.M. 2.4.1968 n. 1444 "Limiti inderogabili ... ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici..."
- Il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- Il D.P.R. 08.06.2001 n. 327 s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"
- La L.R. 22.12.2004 n.16 s.m.i. "Norme sul Governo del Territorio"
- Il Regolamento Regionale n.5 del 04.8.2011 "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio"

- La L.R. 10.08.2022, n. 13. “Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- La L.R. 13.10.2008 n. 13 con la quale è stato approvato il preliminare di piano Territoriale Regionale (PTR)
- Le Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) Napoli, adottata, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitan n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016
- Il D.Lgs. 08.08.2000 n.267
- La D.C.C. n°46/2024 “Approvazione del Piano Urbanistico Comunale e delle elaborazioni integrative, del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica (VAS), ai sensi della Legge Regione Campania n.16 del 22/12/2004 e relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011” e le relative N.T.A..

**Con voti unanimi, resi ed espressi nelle forme di legge**

#### **DELIBERA**

- L’approvazione, per le motivazioni sopra esposte, degli “Indirizzi interpretativi ed applicativi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di cui al Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 46/2025 del 25 luglio 2024”, come descritti nella relazione istruttoria, che assume carattere applicativo nella definizione e nelle istruttorie delle relative pratiche edilizie.
- Dare indirizzo al Dirigente del Settore Urbanistica di riportare nell’approvando RUEC di competenza del Consiglio Comunale, gli aspetti specifici scaturenti dall’approvazione di tali indirizzi;
- Dare atto che dal presente provvedimento non deriva alcuna spesa;
- Rendere la presente Deliberazione, stante l’urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Spett. Città di Afragola  
Città Metropolitana di Napoli  
Settore Urbanistica  
Servizio Edilizia Privata  
protocollo@pec.comune.afragola.na.it

Oggetto: Indirizzi Interpretativi NTA – PUC Afragola

In riferimento al vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25/07/2024, con PEC del 27/06/2025, prot. 37705/2025, è stato chiesto di fornire, a supporto tecnico dei responsabili del procedimento per le istruttorie afferenti alle istanze che pervengono allo Sportello Unico per l'Edilizia, i seguenti riscontri interpretativi riferiti alla disciplina urbanistica ed edilizia dettata dalle NTA nelle diverse zone omogenee individuate per l'attuazione del PUC, già oggetto di approfondimento con nota prot 39918/2025 del 10/07/2025.

A seguito di ulteriori incontri e riunioni tenutesi sul tema, risulta necessario procedere all'integrazione della suddetta nota che si intende superata e viene sostituita con la presente, nella quale vengono meglio precisate alcune questioni nonché sollevate dagli Uffici comunali ulteriori problematiche interpretative.

In ottemperanza a quanto richiesto, si procede riportando, nel seguito, ciascun quesito formulato dall'Amministrazione comunale, così come riscontrato dalle valutazioni dello scrivente Progettista del citato PUC.

**1. "Art. 88 - Norme finali"** al comma 2 prescrive che *"le disposizioni contenute nelle Nta non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere illegittimamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici, unità immobiliari o loro parti che non abbiano conseguito titoli abilitativi in sanatoria o per i quali non si sia formato il silenzio-assenso di cui alle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 e Lr 10/2004 e loro modifiche e integrazioni"*, disponendo che *"ai lotti edificati, illegittimamente trasformati e non beneficiari di normativa statale o regionale di sanatoria dell'abusivismo edilizio, si applica quanto previsto dall'Art. 3 delle medesime Nta"*. In tale ottica l'art. 36-bis del DPR 380/01, introdotto dal Decreto Salva Casa - Legge 105/2024, successivamente alla Nta è una norma nazionale applicabile?

## 1. PARERE

In generale, le previsioni dei PUC, nel loro complesso, ottemperano sia alla legislazione statale e regionale intervenuta successivamente, sia alle previsioni grafiche e normative degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati approvati, quando in essi sia precisato che le stesse abbiano valenza di immediata operatività. Ne consegue che sia da considerarsi pienamente applicabile quanto disposto dall'art. 36-bis del DPR 380/2001, in materia di *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*.

**2. Art. 88 Norme finali**” al comma 5 ter prescrive:[...]È consentita l'istruttoria delle istanze di cui alla Lr 19/2009 e s.m.i. in corso di definizione, presentate nei termini di legge, secondo la zonizzazione del previgente Prg, entro sei mesi dalla data di approvazione del Puc.[...] La Legge Regionale 19/2009 è una legge straordinaria in deroga allo strumento urbanistico vigente come citato sia all'art. 4 [...] *In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito, per uso abitativo, l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente per i seguenti edifici[...]*, che all'art. 5 [...] *In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del trentacinque per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, da realizzarsi all'interno dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato, di proprietà del soggetto richiedente[...]* La Legge Regionale 13/2022 all'art. 17 recita [...] *Le istanze prodotte ai sensi della legge regionale 28 dicembre 2009 n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa), pendenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono definite con applicazione della disciplina giuridica vigente al momento di presentazione dell'istanza[...]* Non aparendo vincoli di legge si chiede se è possibile istruire le pratiche del piano casa oltre i sei mesi previsti dalle norme transitorie?

## 2. PARERE

Si fa presente che la norma, della quale si richiede interpretazione, non era contenuta nella proposta di PUC ad opera degli scriventi, bensì è scaturita da una determinazione della Giunta Comunale in sede di controdeduzioni alle osservazioni presentate al PUC adottato.

Si ritiene che, dal combinato disposto della Lr 19/2009 e della Lr 13/2022, nulla osti alla istruttoria di pratiche “Piano Casa” protocollate entro i termini di legge, in quanto il decorrere dei sei mesi introdotto dal comma 5ter dell'art. 88 delle NTA del PUC – con il quale l'Amministrazione comunale ha inteso contingentare la finestra temporale entro cui istruire dette pratiche, al fine di evitare che la realizzazione di ulteriori interventi derogatori potesse determinare squilibri nell'assetto prefigurato dal PUC stesso – non abbia carattere prescrittivo, bensì ordinatorio e di impegno programmatico per la stessa Amministrazione e per i suoi organismi tecnici.

**3.1 “Art. 36 - Zto A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale”** nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, superficie utile, prospetti e caratteristiche tipologiche, purché a parità di volume e con il mantenimento degli allineamenti delle quinte architettoniche sulla strada pubblica, nell'ipotesi di ricostruzioni con altezze degli interpiani inferiori ai precedenti oggetto di demolizione, con aumento, dunque dei piani/delle superfici utili, e pertanto delle unità immobiliari derivanti, a parità di volume (es. da due piani demoliti, se ne propone la ricostruzione di quattro) le destinazioni d'uso possibili delle ulteriori unità immobiliari derivanti dell'intervento di ristrutturazione, possono essere residenziali o sono solo le funzioni collegate alla residenza invocate dalle norme di zona?

## 3.1 PARERE

Si ritiene che, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, ma con ampliamento di superficie utile, l'eventuale incremento della stessa, rispetto alla preesistente, debba avere destinazione d'uso proporzionale alle destinazioni d'uso della superficie utile dell'edificio demolito. Ad esempio, se nell'edificio da demolire la superficie utile è per un 25% destinata a funzioni non residenziali e per un 75% a funzioni residenziali, l'incremento di superficie utile che si dovesse determinare a seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione edilizia, dovrà rispettare tale proporzione. Le nuove destinazioni residenziali possono, inoltre, essere sempre convertite nelle destinazioni (non residenziali) di cui all'art. 36, comma 3, delle NTA, mentre non è possibile convertire le destinazioni non residenziali in residenziali, in quanto esplicitamente vietato dal comma 6 del medesimo art. 36.

Si evidenzia, inoltre, come un eventuale incremento di superficie utile residenziale non debba in ogni caso condurre ad un aumento delle unità abitative originarie e urbanisticamente legittime del fabbricato demolito, tale da generare incremento del carico insediativo, in termini di nuove famiglie insediabili.

È, infine, possibile convertire complessivamente le superfici utili oggetto di ricostruzione, a valle della demolizione dell'intero edificio, da residenziale a non residenziale.

Resta inteso che, in caso di incremento di superficie utile, qualsiasi sia la destinazione d'uso, è necessario garantire gli standard urbanistici, come per legge, ovvero monetizzarli se essi non siano materialmente realizzabili per mancanza di spazio o se gli stessi abbiano dimensioni eccessivamente esigue per insediare le categorie previste dal DIm 1444/1968.

Infatti, se l'invarianza dei carichi insediativi può fare riferimento all'alloggio, in luogo della stanza, così come innovato in Campania dalla Legge regionale 13/2008, che ha approvato il Piano Territoriale Regionale, non va trascurato come il citato DIm 1444/1968, allo stato vigente, operi in termini di abitanti, in base ai quali proporzionare gli standard urbanistici.

Ne deriva che l'incremento di superficie utile, anche in sede di innovazione non volumetrica degli edifici preesistenti, necessita di prevedere standard urbanistici commisurati ad ogni abitante in più insediabile. Poiché la stessa disciplina, ancora in vigore, prevede la dotazione superficiale utile lorda di 25 m<sup>2</sup> per ogni nuovo abitante insediabile, ne deriva che l'incremento di superficie conseguente all'intervento edilizio, sebbene in invarianza di unità abitative, debba rendere 20 m<sup>2</sup> di standard urbanistici, così come previsto dall'Art. 3 del Dim 1444/1968, "per ogni abitante ..... da insediare", eventualmente monetizzabili, per ogni 25 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda a destinazione residenziale aggiuntiva alla preesistente<sup>1</sup>, ai sensi dell'Art. 31 della legge regionale 16/2004 e smi.

Infine, qualora si operasse il cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, in eccedenza alle eventuali preesistenze non residenziali, sono dovuti gli specifici standard di cui al DIm 1444/1968 o la loro monetizzazione, nei casi previsti di cui sopra.

Si fa cui riferimento all'Art. 5. *Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*, per il quale "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative".

Le NTA del PUC, limitatamente agli Art. 40 - *Zto B1 - Insediamenti urbani saturi* e Art. 41 - *Zto B2 - Completamento da residui di Piano*, stabilisce che "Per la quota di SIp eventualmente destinata ad attività residenziale, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, ad ogni 35 m<sup>2</sup> di SIp devono corrispondere le seguenti quantità minime:

- 10 m<sup>2</sup> per verde attrezzato di uso pubblico;
- 2,5 m<sup>2</sup> per parcheggi".

La suddetta previsione attiene, infatti alle due specifiche Zto e non è traslabile ad altre ben più densamente insediate Zto afferenti alle porzioni di tessuto urbano storico, le quali necessitano di maggiori standard urbanistici in relazione alla loro originaria conformazione.

---

<sup>1</sup> A tal proposito, si considerino le criticità giudiziarie registrate nel Comune di Milano per la mancata applicazione della Legge 1150/1942, Art. 41-quinquies, comma 6, della legge urbanistica n. 1150/1942 che stabilisce: "Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa".

Analogamente, nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na), si è intervenuti in merito alla mancata applicazione dell'Art. 7 - Limiti di densità edilizia dell'Dim 1444/1968, che dispone:

"I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) *Zone A)*:

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq".

In entrambi i casi, fermo restando gli esiti giudiziari futuri, si è ritenuto in due diverse regioni italiane, che tali disposizioni siano rimaste vigenti e da applicarsi obbligatoriamente, indipendentemente dai quadri normativi regionale e locale, in quanto sovraordinate.

Attesa la complessità della problematica, si consiglia, comunque, che tali aspetti siano dettagliatamente precisati nel RUEC, di competenza del Consiglio Comunale, in modo da riportare la specifica complessa questione nella determinazione programmatica dello stesso, in quanto organismo preposto alla definizione degli aspetti regolamentari operanti sul territorio di competenza.

**3.2 “Art. 36 - Zto A - Zone di interesse storico, artistico e ambientale”**, per consentire l'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, per gli edifici non vincolati che sono già stati oggetto di titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia che ne abbiano fatto perdere i caratteri architettonici originari, quali sono i parametri valutativi a supporto dell'UTC per poterne, appositamente, documentare la fattispecie?

### **3.2 PARERE**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano fatto perdere i caratteri architettonici di un edificio risultano tali avendo alterato in modo significativo la sua struttura, forma o elementi caratteristici, portando a un organismo edilizio prevalentemente diverso dall'originario.

I suddetti interventi determinano modifiche alla volumetria e alla distribuzione interna o la sostituzione di elementi originari con materiali e forme non compatibili con il contesto.

Più in dettaglio, gli interventi modificativi della struttura edilizia originaria possono riguardare:

- a) modifiche alla struttura portante: interventi che hanno compromesso la stabilità e la configurazione dell'edificio, quali la demolizione di muri portanti o la modifica delle aperture;
- b) alterazioni della volumetria: ampliamenti o sopraelevazioni che hanno modificato la forma complessiva dell'edificio;
- c) ridefinizione della distribuzione interna: cambiamenti della disposizione degli ambienti e delle unità abitative, in modo tale da aver alterato la tipologia edilizia originaria dell'edificio, ad esempio, avendo aumentato significativamente il numero delle unità abitative;
- d) sostituzione di elementi costruttivi originari: rimozione di elementi caratteristici quali cornici, lesene, balconi, frontalini e la loro sostituzione con elementi di design contemporaneo o non coerenti con lo stile originario dell'edificio.

Inoltre, con riferimento al comma 14 dell'art.36 delle NTA, per gli edifici la cui struttura sia di accertata e documentata inagibilità statica e non sia recuperabile con interventi di ordinario consolidamento è, comunque, consentita la demolizione e la successiva ricostruzione.

Evidentemente, l'edificio ricostruito dovrà riproporre elementi architettonici coerenti e non contrastanti con la morfologia urbana nella quale è inserito, così come precisato all'Art. 37 delle NTA.

Attesa la complessità della problematica, si consiglia che tali aspetti siano dettagliatamente precisati nel RUEC, di competenza del Consiglio Comunale, in modo da riportare la specifica complessa questione nella determinazione programmatica dello stesso, in quanto organismo preposto alla definizione degli aspetti regolamentari operanti sul territorio di competenza.

**3.3 Per i sottotetti esistenti**, non residenziali si conferma la possibilità di applicazione dell'art.43 quater della Legge Regionale 5/2024 recepita nella Legge Regionale 16/2004 – Legge Urbanistica Campania?

### **3.3 PARERE**

Le previsioni della Legge Regionale 5/2024, con riferimento a quanto disposto dall' Art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti), sono immediatamente operative nel rispetto del comma 11 dello stesso articolo, per cui “I sottotetti, ai fini del recupero abitativo di cui al comma 10, devono essere esistenti alla data indicata dal comma 7 dell'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13”.

Inoltre, è necessario ottemperare a quanto disposto dal comma 10 dello stesso articolo che recita: “Nelle more dell'approvazione del PSU, il solo recupero abitativo dei sottotetti, quali volumi sovrastanti all'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura, è consentito solo a eccezione di quelli ricadenti nei territori comunali esclusi ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della

legge regionale 28 novembre 2000 n. 15”, vale a dire che il Comune non abbia posto limitazioni territoriali all'applicazione dello stesso.

Il PUC non pone, quindi, vincoli agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, sebbene non contemplati dallo stesso, ma resta precisato all'Art. 1 - Finalità delle norme e struttura del Piano urbanistico comunale (Puc) - comma 2 - delle NTA che “Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti Nta, si applicano le vigenti disposizioni contenute nella normativa statale e regionale”.

**4.1 “Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi”**, laddove la conformazione del lotto lo consenta, ovvero a meno di materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc, per gli edifici con affaccio su strade pubbliche sono consentiti la demolizione e la ricostruzione con obbligatorio arretramento della sagoma del fabbricato dalla strada e cessione al Comune di una fascia di ampiezza non inferiore a 4 metri, da computare a partire dal filo del fabbricato da demolire, di cui 2 metri per parcheggi lungo strada e 2 metri per marciapiedi. È possibile derogare a tale distanza prescritta facendo riferimento al Regolamento di attuazione del codice della strada, laddove la conformazione del lotto non lo consenta, posta l'individuazione della tipologia di strada in esame individuata dal piano?

#### **4.1 PARERE**

Il PUC impone, al comma 2 dell'Art. 40, le modalità di rigenerazione urbana da applicarsi a meno di “materiale impossibilità formalmente accertata dall'Utc”. Se ne deduce che, per non applicare tali modalità, sottraendo all'UTC tale competenza valutativa, sia da proporre apposita variante normativa. Operativamente, l'UTC dovrà accertare, sulla scorta di uno schema planimetrico dettagliato redatto dall'istante, che le dimensioni dell'area oggetto di intervento siano tali da non consentire l'arretramento che, di fatto, inficerebbe la realizzazione dell'intervento compromettendo la ricostruzione dell'edificio. Analogamente, nel caso di nuove costruzioni, deve accertarsi che l'arretramento obbligato non comporti l'impossibilità di applicare sul lotto di intervento gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi previsti per la zona.

La disciplina del citato comma 2 potrà essere anche compiutamente riportata nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

**4.2 “Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi e Art.41 – Zto B2 – Completamento da residui di piano”**. Nelle ipotesi di cui al comma 4- 4bis dell'art. 40; nonché del comma 1 dell'art.41 la  $D_s = 5$  metri può essere derogata salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata e qualora la conformazione del lotto lo consenta. Al fine del soddisfacimento di entrambe le condizioni dettate dalle Nta, laddove le dimensioni del lotto non sono tali da consentire il rispetto delle distanze minime legali dai fabbricati limitrofi e dai confini, le disposizioni del codice della strada in materia di distanze, unitamente alla Tavola D.02 Mobilità esistente – Classificazione funzionale costituente il PUC sono sufficienti a supportare in termini derogatori una minor distanza dalla strada data la non favorevole conformazione del lotto di intervento?

#### **4.2 PARERE**

Il PUC impone, al comma 4 e 4bis dell'art. 40, nonché al comma 1 dell'art.41, la distanza di 5,0 metri dalla strada su cui si affaccia il lotto, “salvo diversa regolamentazione della normativa sovraordinata e qualora la conformazione del lotto lo consenta”. In relazione a tale specifico profilo, l'UTC potrà accertare, sulla scorta di un rilievo planimetrico dettagliatamente quotato redatto dall'istante, che l'arretramento, previsto in linea generale, non comporti l'impossibilità di applicare compiutamente sul lotto di intervento gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi previsti per la zona.

Sempreché tale impossibilità non derivi da divieti normativi sovraordinati quali il Codice della Strada, sulla scorta della Tavola D.02 Mobilità esistente – Classificazione funzionale, ricompresa nel PUC.

La disciplina dei citati commi 4 e 4bis potrà essere anche compiutamente riportata nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

#### **4.3. “Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi”.**

È consentita la monetizzazione di cui ai precedenti commi 19 e 20 nel caso della nuova costruzione di volumetrie residenziali di cui al comma 4bis?

Per lotti di intervento la cui Sf sia superiore a 1.000 m<sup>2</sup> è esclusa la monetizzazione di cui ai precedenti commi 19 e 20 nel caso della nuova costruzione di volumetrie residenziali alle aree a standard urbanistici destinate a parcheggi pubblici?

#### **4.3 PARERE**

Il comma 21 dell'Art.40 intende salvaguardare la realizzazione di standard urbanistici per interventi che riguardino superfici fondiarie superiori a 1.000 m<sup>2</sup>. Al di sotto di 1.000 m<sup>2</sup> è consentita sempre la monetizzazione degli standard, compreso i parcheggi.

Si evidenzia che l'art. 40, ai commi 12 e 13, in materia di standard urbanistici collegati alla Zto B1, precisa che per tutti gli interventi disciplinati dal medesimo articolo e che determinino un incremento del carico urbanistico, devono prevedersi gli standard urbanistici che vanno realizzati e ceduti al Comune a titolo gratuito o sono gestiti dal soggetto privato in convenzione con l'Ac, ovvero sono monetizzati in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati alla loro realizzazione.

Dunque, si riconosce per la Zto B1 l'istituto della monetizzazione, peraltro in coerenza con le caratteristiche urbanistiche di una zona omogenea definita saturata.

Il comma 21 dell'Art. 40 intende salvaguardare la realizzazione di standard urbanistici per interventi che riguardino superfici fondiarie superiori a 1.000 m<sup>2</sup>. Al di sotto di 1.000 m<sup>2</sup> è consentita sempre la monetizzazione degli standard, compreso i parcheggi e ciò anche in riferimento alle nuove costruzioni sottoposte alle disposizioni dei commi 4 e 4 bis.

Qualora l'Amministrazione comunale intenda mettere in salvaguardia i lotti di intervento in zona B1 con superficie minore di 1.000 m<sup>2</sup>, almeno per la realizzazione dei parcheggi, dovrà proporre apposita variante normativa al PUC.

**4.4 “Art. 40 - Zto B1 - Insediamenti urbani saturi”.** Ai sensi del comma 10 dell'art. 40 delle Nta l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, consentiti al fine di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione urbana è consentita esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PUC? Cosa si intende per patrimonio edilizio esistente con riferimento alla rigenerazione urbana”?

#### **PARERE 4.4**

Gli interventi rigenerativi di cui all'art. 40 delle Nta, sono effettuabili, sull'intero patrimonio edilizio esistente, alla data di adozione del PUC, legittimo o legittimabile, ricadenti nelle Zto B1 - Insediamenti urbani saturi.

Si consideri che è sempre applicabile quanto disposto dall'Art. 33 quater della Legge regionale 5/2024, anche qualora non previsto dal PUC.

**5.1 “Art. 41 - Zto B2 - Completamento da residui di Piano per lotti di superficie fondiaria inferiore a 1.000 m<sup>2</sup> non possono essere monetizzati gli standard relativi alle aree per parcheggi pubblici, da realizzare lungo la viabilità pubblica o in aree da essa direttamente accessibili e da attrezzare con marciapiedi e filari di alberi per la successiva cessione gratuita al Comune. È possibile considerare una estensione minima del lotto? Per i lotti di 400/500 m<sup>2</sup>, quali prevalenti sul territorio, risulta di difficile/impossibile la successiva edificazione sulla scorta di quanto obbligato a realizzare e cedere.**

#### **5.1. PARERE**

La norma non consente mai la monetizzazione degli standard urbanistici a parcheggio e differenza solo per la natura del titolo abilitativo gli interventi applicati a superfici fondiarie maggiori e minori di

1.000 m<sup>2</sup>. Ne deriva che, qualora l'Amministrazione comunale intenda consentire forme di monetizzazione degli standard urbanistici per superfici fondiarie minori di 1.000 m<sup>2</sup> o altro, debba procedere all'adozione di specifica variante normativa al PUC.

**5.2. "Art. 41 - Zto B2 - Completamento da residui di Piano".** In tali zone omogenee è sempre consentito il frazionamento di lotti esistenti?

La norma stabilisce che la trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante:

- a) led per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>;
- b) Pua o, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante PdiCc, per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf superiore a 1.000 m<sup>2</sup>.

Ne consegue che, per frazionare lotti di superficie maggiore di 1000 m<sup>2</sup> sarà necessario un piano di iniziativa privata?

### 5.2. PARERE

La norma prevede che "In tali Zto sono consentiti interventi di nuova costruzione, su ambiti di intervento unitari, estesi all'intera Zto". Non si esclude il successivo frazionamento dei lotti individuati nell'ambito del progetto di intervento unitario che, ai fini del conferimento di un ordine e decoro urbanistico compiuto, deve essere esteso alla intera Zto. Ne consegue che il promotore del progetto di intervento debba avere titolo alla sua presentazione, in quanto proprietario della intera Zto o in qualità di rappresentante della intera proprietà se composita. Il successivo frazionamento della Zto è libero, in conformità con il progetto approvato, e non contempla per essi un lotto minimo progettuale. La previsione del PUC deriva dalla necessità di attrezzare efficientemente e unitariamente le Zto B2, qualora in presenza di più proprietà fondiarie, che potranno singolarmente intervenire anche diacronicamente, sebbene in coerenza con la previsione degli standard urbanistici, anche qualora si riferiscano ai soli parcheggi pubblici, nel caso di lotti di superficie fondiaria di Zto minore di 1.000<sup>2</sup>.

Al fine di ulteriormente incentivare l'attività di densificazione urbanistica che costituisce l'obiettivo primario del PUC nelle Zto B2, nel caso non si verificano i requisiti di unitarietà progettuale da parte del proponente, così come richiesto dalla norma, l'Amministrazione comunale può farsi carico, anche in sede di rilascio di permessi di costruire parzialmente estesi all'intera Zto B2, di anticipare lo schema di organizzazione complessiva del suolo, in relazione alla conformazione degli standard urbanistici da prevedersi obbligatoriamente, al fine di rendere sostenibili interventi edilizi diacronici, salvaguardando, tuttavia, la finale efficienza insediativa degli stessi.

In sede di Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale, sarà necessario ulteriormente dettagliare i suddetti aspetti, coerentemente con la presente impostazione interpretativa.

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

La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante:

- a) led per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>;
- b) Pua o, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, mediante PdiCc, per lotti aventi, alla data di adozione del presente Puc, Sf superiore a 1.000 m<sup>2</sup>.

La monetizzazione degli standard urbanistici è consentita solo nei casi di led per lotti con Sf inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>, ad eccezione delle aree per parcheggi pubblici, da realizzare lungo la viabilità pubblica o in aree da essa direttamente accessibili, opportunamente attrezzate con marciapiedi e filari di alberi, e cedere gratuitamente al Comune. Cosa si intende per "gestione ad opera del privato degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune", laddove al comma 8 si rimanda alla convenzione tipo disciplinante i rapporti tra il pubblico ed il privato?

### 5.3. PARERE

La norma sottende al mantenimento del decoro urbano mediante consuete azioni di pulizia e interventi correnti di cura del verde, al fine dell'accessibilità ai luoghi e per garantire un ambiente urbano vivibile e accogliente, contribuendo al benessere dei cittadini e alla qualità della vita nelle città. La ratio della norma si basa sulla necessità di coinvolgere la comunità locale a partecipare alla tutela del territorio

mediante comportamenti virtuosi e civili atti al raggiungimento della piena fruibilità delle aree pubbliche, le quali, moltiplicandosi in attuazione delle previsioni del PUC, rischiano di rimanere concretamente trascurate a causa degli scarsi mezzi in dotazione alle Amministrazioni comunali, in genere. Restano in capo all'Ente la manutenzione di competenza, nonché, la definizione delle modalità di fruizione, anche tariffata, degli stessi da parte del pubblico. La convenzione disciplinerà dunque i casi di monetizzazione, nonché di cessione degli standard urbanistici realizzati ad opera del privato e la loro tutela attiva, come evidenziati in premessa, al fine del rilascio dei Permessi di costruire ai sensi dell'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001. Anche nel presente caso, la Giunta comunale o, meglio, il RUEC potranno intervenire ad ulteriore precisazione e disciplina degli interventi previsti, ai fini di una loro modalità di attuazione unitaria.

**6.1 Art.45 – Zto D1** - Qualora una particella afferente alla ZTO D1, risulti libera da costruzioni, l'ampliamento è da intendersi quale applicazione dell'intero indice? Nel caso di immobile legittimamente realizzato su singolo lotto, è possibile richiedere l'ampliamento sino al raggiungimento del Rcf pari a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, considerando anche lotti limitrofi, appartenenti alla stessa proprietà e alla stessa ZTO?

### 6.1 PARERE

Nella Zto D1, oltre agli interventi di mera ristrutturazione edilizia, anche previa demolizione e ricostruzione a parità di volume, sono consentiti interventi in ampliamento dei preesistenti manufatti a destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale, logistico, turistico-ricettive esistenti, essendo libere le transizioni fra le elencate destinazioni d'uso. I suddetti interventi di densificazione edilizia devono essere contenuti in un Rcf non superiore a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ed in una altezza massima di 10,00 m dei preesistenti corpi di fabbrica potenzialmente ampliabili. Al fine del conseguimento di tali prestazioni planivolumetriche, si ritiene possibile ammettere in contiguità spaziale eventuali lotti limitrofi liberi di analoga destinazione d'uso. Non sono previste, dalla normativa di piano, asservimenti in polarità di superfici di analoga destinazione d'uso al fine di utilizzare le potenzialità edificatorie a distanza.

Le Zto D1 sono individuate dal PUC alla scala 1:2000, ancorando le stesse all'ampliamento dei manufatti esistenti, indipendentemente dagli assetti proprietari dei suoli, inammissibile in sede di pianificazione urbanistica generale, e il loro obiettivo è il miglioramento e l'ampliamento produttivo delle attività esistenti. In tal modo, il PUC ha inteso dare potenzialità ai manufatti produttivi esistenti o la loro compiuta conversione d'uso a tale funzione, ma anche dare valore ai suoli limitrofi, in origine non produttivi, spesso allo stato agricolo, creando un duopolio economicamente equilibrato tale da determinare la valorizzazione della proprietà edilizia insieme alla proprietà dei suoli.

Il progetto di trasformazione previsto dal PUC per le Zto D1, deve quindi essere unitario e l'ampliamento dei manufatti esistenti può essere articolato anche su più corpi di fabbrica, essendo disciplinato dalla sola limitazione del rapporto di copertura e dall'altezza degli stessi.

La parcellizzazione delle Zto D1 in singoli lotti configurerebbe forme lottizzatorie, non previste dal PUC.

Nel merito della qualità della previsione urbanistica contenuta nel PUC di individuare le Zto D1 nella vigente configurazione spaziale e fondiaria, si rileva come, in tutto il territorio comunale, esse ricorrano in 61 evenienze. Le singole superfici fondiarie oscillano da un minimo di 50 m<sup>2</sup> (trattasi di stazione di rifornimento carburanti), ad un massimo di 90.000 m<sup>2</sup>.

La media aritmetica delle superfici fondiarie è di 12.000 m<sup>2</sup>, ma più significativo è il valore della mediana<sup>2</sup> che assomma a 5.000 m<sup>2</sup>. Ciò significa che la superficie mediana di assetto spaziale della Zto D1 è del tutto coerente con le attività di piccola e media impresa per la quale è stata prevista nel PUC.

---

<sup>2</sup> La mediana è un indice di posizione che rappresenta il punto centrale di una distribuzione di dati. Il 50% dei valori dei dati è inferiore alla mediana e il 50% è superiore.

Affinando l'analisi di statistica spaziale con riferimento ai rapporti copertura fondiaria in Zto D1, emerge come il minimo corrisponda a 0% (si tratta di cave abbandonate, concessionari auto all'aperto, ecc.) e il massimo è 82%:

Con riferimento ai rapporti di copertura, la media aritmetica è del 30%, mentre la mediana, di fatto è coincidente essendo del 31%.

Ciò significa che le superfici fondiarie sono mediamente già coperte per un terzo, avendo la potenzialità normativa di ampliarsi fino al 50%.

Tali considerazioni sostengono, anche quantitativamente, la disciplina urbanistica prevista dal PUC approvato per le Zto D1.

Qualora, l'Amministrazione comunale intendesse riorientare la propria previsione urbanistica tendente ad autonomizzare le singole proprietà fondiarie, distinguendole fra costruite e non, dovrà procedere con una specifica variante urbanistica al PUC, sulla base degli assetti proprietari catastali, prassi del tutto irriuale in sede di pianificazione urbanistica generale, inserendo le particelle non trasformate in Zto D2 – Completamento.

**6.2 Art.45 – Zto D1** Si chiede se la trasformazione urbanistico-edilizia con ricorso alla norma sovraordinata dell'art. 36-bis del D.P.R n. 380/01, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 44 - Zto D – Produttiva delle Nta, possa conseguire un titolo abilitativo in sanatoria sottoforma di PdiCC, così come definito dalla legislazione vigente in materia.

La convenzione allegata, nella quale siano definiti gli accordi relativi alle modalità di realizzazione e gestione ad opera del privato degli standard urbanistici, le modalità di fruizione degli stessi da parte del pubblico, compreso l'indispensabile accesso direttamente da pubblica via, in quale modo potrà avere necessaria legittimazione?

#### **6.2 PARERE**

Il ricorso all'art. 36-bis del D.P.R n. 380/01 è sempre applicabile in quanto norma sovraordinata alla disciplina locale. Nulla osta, a parere dello scrivente, che si possa addivenire ad una procedura amministrativa complessa che provveda alla sua applicazione qualora ammissibile, integrandola con una sequenziale applicazione delle previsioni del PUC, applicando il PdiCC.

Si comprende come tale applicazione dell'invocato Art. 36bis possa costituire novità assoluta nello scenario nazionale, quindi, se non dovesse ritenersi sufficiente il presente parere, si consiglia di veicolare tale determinazione attraverso un atto di indirizzo promosso dalla Giunta comunale in tal senso approvato dal Consiglio comunale o, meglio, trovare apposita precisazione nel Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale.

**7. Approvare scheda esemplificative per le zone A-B1-B2** – L'ufficio ha predisposto delle schede esemplificative in Excel per le ZTO A-B1-B2, al fine di verificare i parametri urbanistici per i quali si richiede la condivisione.

#### **7. PARERE**

Si ritiene che le schede informatizzate predisposte dall'UTC siano idonee a supportare le procedure edilizie, salvo non imporre le altezze di interpiano che non sono fissate nel PUC né nel RUEC, che, quindi, dovrebbero assumere il ruolo di variabile progettuale. Comprendendo le distorsioni che si potrebbero creare, sarà opportuno fissare nel RUEC l'intervallo entro cui è ammissibile la variabilità delle altezze di interpiano.

**8. - Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali** Premesso che il DPR 380/01 all'art.36 bis comma 1 riporta :1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32, ed ancora al comma 2 "il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo.

Nelle Zto disciplinate dalle NTA in cui vi è l'obbligo della realizzazione degli standard urbanistici, al fine di determinare la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, il rilascio del permesso in sanatoria, può essere condizionato alla realizzazione da parte del richiedente di tali standard?

#### 8. PARERE

La problematica connessa alla seconda conformità, sia qualora preceduta dalla prima, come nel caso dell'art. 36 del DPR 380/200, sia quando preceduta dalla sola conformità agli aspetti della sicurezza edilizia, come nel caso dell'Art. 36 bis, scontano una contraddizione non risolta dalla legge statale, vale a dire l'obbligo di realizzare o monetizzare gli standard urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigente, posti a base della completa regolarità della trasformazione edilizio-urbanistica all'attualità. Ciò è dovuto alla totale, ma incompleta, attenzione del legislatore riposta sui soli aspetti edilizi, tralasciando quelli urbanistici.

Ne consegue che, anche come evidenziato nel Parere 6.2, l'Amministrazione comunale potrà innovativamente prefigurare una sanabilità anche degli standard urbanistici, da realizzare o monetizzare così come previsto dal piano urbanistico vigente, rendendo trasparente la procedura tecnica adottata mediante la formulazione di un PdiCC di cui all'Art. 28 bis del DPR 380/2001,

Come per altre precedenti fattispecie, bene sarà ricondurre la questione nell'ambito delle scelte che vorrà assumere il Regolamento Edilizio Urbanistico Comunale.

Pozzuoli, 12 settembre 2025

Prof. Ing. Roberto Gerundo



Dott. Ing. Carlo Gerundo PhD



ZTO B2 ART 36 ZONA A COMMA 15

Rut max	1,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rcf	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Rut	Slp/St
-----	--------

Art 41

35	m <sup>2</sup>	Slp	10	m <sup>2</sup>	Verde
			2,5	m <sup>2</sup>	Parcheggi
112	m <sup>3</sup>				

Rut	1,5	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				
St	1000	m <sup>2</sup>	Slpmax	1500	m <sup>2</sup>	
Slp demolita		1170	m <sup>2</sup>			
n° abitanti		42,86				
				428,57	m <sup>2</sup>	Standard verde
				107,14	m <sup>2</sup>	Standard Parcheggi
				535,71	m <sup>2</sup>	Superficie Standard
		Vmax real		4800	m <sup>3</sup>	
		Iff	Vmax/St	4,8	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	

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

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

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

Ruf	Rapporto di utilizzabilità fondiario
Rup	Responsabile unico del procedimento
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Slp	Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento
Snr	Superficie non residenziale
Sp	Superficie permeabile
Spp	Superficie parcheggio pertinenziale
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile

ZTO B2 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI RESIDENZE E FUNZIONI URBANE AD ESSA COLLEGATE

Rut	0.33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rcf	0.4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Rut	Slp/St
-----	--------

<b>RESIDENZA</b>	<b>Art 41</b>					
	35 m <sup>2</sup>	Slp	10 m <sup>2</sup>	Verde		
	112 m <sup>3</sup>		2,5 m <sup>2</sup>	Parcheggi		
	St	1000 m <sup>2</sup>				
	Slp	Rut/St	330 m <sup>2</sup>	9,43 m <sup>2</sup> abitanti	94,286 m <sup>2</sup> Standard verde	
					29,57 m <sup>2</sup> Standard Parcheggi	
				9,428571	117,86 m <sup>2</sup> Superficie Standard	
		Vmax real	1056 m <sup>3</sup>	Iff	Vmax/St	1,056 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		Spp	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>		105,6 m <sup>2</sup>	

Rut	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rcf	0.4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Rut	Slp/St
-----	--------

<b>FUNZIONI URBANE COLLEGATE ALLA RESIDENZA</b>	<b>Art 41</b>					
	40 m <sup>2</sup>	Slp	40 m <sup>2</sup>	Verde e parcheggi		
	128 m <sup>3</sup>					
	St	1000 m <sup>2</sup>				
	Slp	Rut/St	500	12,50 m <sup>2</sup> abitanti	125,000 m <sup>2</sup> Standard verde	
					31,25 m <sup>2</sup> Standard Parcheggi	
					156,25 m <sup>2</sup> Superficie Standard	
		Vmax real	1600 m <sup>3</sup>	Iff	Vmax/St	1,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		Spp	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>		160 m <sup>2</sup>	

<b>x struttura media di vendita</b>			
Verde e Parcheggi	200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	parcheggio pubblico

LEGENDA

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

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

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

Ruf	Rapporto di utilizzazione fondiario
Rup	Responsabile unico del procedimento
Rut	Rapporto di utilizzazione territoriale
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Slp	Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento
Snr	Superficie non residenziale
Sp	Superficie permeabile
Spp	Superficie parcheggio ortenzionale
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile

Art 41

12. Per gli interventi disciplinati dal presente articolo che determinino un incremento del carico urbanistico, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le seguenti disposizioni:

- per la quota di Slp eventualmente destinata ad attività residenziale, ad ogni 35 m<sup>2</sup> di Slp, devono corrispondere un minimo di 10 m<sup>2</sup> per verde attrezzato di uso pubblico e 2,5 m<sup>2</sup> per parcheggi pubblici;
- in caso di attività commerciali ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia e/o di edifici a destinazione direzionale ed uffici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 m<sup>2</sup> di Slp deve corrispondere la quantità minima di 40 m<sup>2</sup> di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla legislazione regionale vigente.

44

Documento di consultazione

ZTO B2 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI RESIDENZE E FUNZIONI URBANE AD ESSA COLLEGATE

Rut	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rcf	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Rut	Slp/St
-----	--------

<b>Art 41</b>				
35 m <sup>2</sup>	Slp	10 m <sup>2</sup>	Verde	
		2,5 m <sup>2</sup>	Parcheggi	
112 m <sup>3</sup>				

St	600 m <sup>2</sup>						
Slp	Rut*St	198 m <sup>2</sup>	5,657 n° abitanti	56,571 m <sup>2</sup>	Standard verde		
				14,14 m <sup>2</sup>	Standard Parcheggi		
				70,71 m <sup>2</sup>	Superficie Standard		
		Vmax real	633,600 € m <sup>3</sup>	Iff	Vmax/St	1,056 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

Rut	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rcf	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

ATTIVITA' COMMERCIALI - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Rut	Slp/St
-----	--------

<b>Art 41</b>				
40 m <sup>2</sup>	Slp	40 m <sup>2</sup>	Verde e parcheggi	
128 m <sup>3</sup>				

St	1000 m <sup>2</sup>						
Slp	Rut*St	330	8,25 n° abitanti	0,000 m <sup>2</sup>	Standard verde	x struttura media di vendita	
				0,00 m <sup>2</sup>	Standard Parcheggi	Verde e Parcheggi	132 66 parcheggio pubblico
				0,00 m <sup>2</sup>	Superficie Standard		
		Vmax real	1056 m <sup>3</sup>	Iff	Vmax/St	1,056 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		Spp	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>			105,6 m <sup>2</sup>	

LEGENDA

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

1. Elenco degli indicatori utilizzati:

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

Ruf	Rapporto di utilizzabilità fondiario
Rup	Responsabile unico del procedimento
Rut	Rapporto di utilizzabilità territoriale
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Slp	Superficie utile lorda o Superficie lorda di pavimento
Snr	Superficie non residenziale
Sp	Superficie permeabile
Spp	Superficie parcheggio pertinenziale
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile

Art 41

12. Per gli interventi disciplinati dal presente articolo che determinino un incremento del carico urbanistico, ai fini del calcolo degli standard urbanistici, si applicano le seguenti disposizioni:

- per la quota di Slp eventualmente destinata ad attività residenziale, ad ogni 35 m<sup>2</sup> di Slp, devono corrispondere un minimo di 10 m<sup>2</sup> per verde attrezzato di uso pubblico e 2,5 m<sup>2</sup> per parcheggi pubblici;

In caso di attività commerciali ricadenti nella categoria delle medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa vigente in materia e/o di edifici a destinazione direzionale ed uffici, in accordo con quanto previsto dall'art. 5, comma 1, punto 2, del Dim 1444/1968, ad ogni 100 m<sup>2</sup> di Slp deve corrispondere la quantità minima di 40 m<sup>2</sup> di spazi pubblici per verde e parcheggi, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggi pubblici, salvo quanto diversamente e ulteriormente previsto dalla legislazione regionale vigente.

Documento di consultazione



# Comune di Afragola

Città metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** Indirizzi interpretativi ed applicativi delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) di cui al Piano Urbanistico Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 46/2025 del 25 luglio 2024

Il Dirigente del SETTORE URBANISTICA a norma degli art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Afragola, 30/09/2025

Letto, confermato e sottoscritto.

Sindaco  
ANTONIO PANNONE

Vice Segretario  
MARIA PEDALINO

---

**ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi.

Afragola, 30/09/2025

---

**ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 30/09/2025, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000).