

CARMINE TESTA

Firmato digitalmente
da: TESTA CARMINE
Data: 20/02/2023
14:39:03

**TRIBUNALE DI NOLA
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI STIMA**

Relativa ai **BENI IMMOBILI RICADENTI
NELLA'EREDITÀ DI** [REDACTED]
[REDACTED]

PROCEDURA: N. 36/2020 DELLA SOCIETÀ
[REDACTED]

REDATTA DA

MARVITEK

ING. TESTA CARMINE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROSA NAPOLITANO

CURATORE: DOTT. MASSIMO RUBINO

PERITO ESTIMATORE: ING. CARMINE TESTA

INDICE

1. INCARICO.....	3
2. PREMESSA	3
3. INDIVIDUAZIONE DELLA MASSA IMMOBILIARE.....	3
4. DESCRIZIONE GENERALE DEL TERRENO.....	4
4.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	6
5. STORIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	7
5.1. PROVENIENZA	7
6. VALUTAZIONE DEL BENE	8
7. CONCLUSIONI.....	10
8. ALLEGATI	10

1. INCARICO

Il sottoscritto Ing. Carmine Testa, C.F. TSTCMN68C10G812K, regolarmente iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nola, con studio in Napoli, alla via B. Brin, 69 - 80142 Tel +39 081 554 54 79 - Fax +39 081 195 76 089, email carmine.testa@marvitek.it - pec carmine.testa@ordingna.it, ha ricevuto incarico, in qualità di tecnico, di stima del valore dei beni immobili ricadenti nell'eredità di [REDACTED], con evidenziazione di eventuali difformità catastali e/o amministrative sugli stessi. (Allegato A)

L'incarico ha avuto inizio con la prima fase di studio degli atti, della documentazione e dei documenti catastali, per poi proseguire con l'indagine di mercato nella zona ed in località similari, al fine di rispondere ai quesiti peritali.

2. PREMESSA

La presente perizia conclude l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice Delegato, che ha avuto una prima consegna con l'elaborato peritale che trattava la valutazione estimo tecnica della consistenza in San Nicola Arcella. Inoltre riporta le informazioni ricevute in occasione di un sopralluogo in Nola, località Masseria Fattore, in data 25/10/2022, nel quale sopralluogo, tuttavia, non si riusciva ad individuare il terreno da periziare, nonostante l'incontro con abitanti del luogo e semplici avventori, non si riusciva a perimetrare quanto di interesse. Va anche detto che gli [REDACTED] si sono resi irreperibili per visionare il terreno di che trattasi e che i tentativi di contattarli telefonicamente alle utenze [REDACTED] rispettivamente di [REDACTED] sono stati vani, dopo aver dichiarato, **la non conoscenza del noccioleto nel Comune di Nola.**

3. INDIVIDUAZIONE DELLA MASSA IMMOBILIARE

Il terreno di natura agricola, oggetto della presente relazione, è individuato come di proprietà degli eredi di "[REDACTED]", ed è identificato al catasto terreni del Comune di Nola con i seguenti dati:

1. foglio 30, particella 31, rendita dominicale € 53,53, rendita agrario € 16,06.

Al fine di adempiere al mandato conferitogli, il sottoscritto, vista l'impossibilità di visionare il terreno, ha acquisito copia dei documenti e tutte le necessarie informazioni indispensabili per una corretta valutazione del bene, e della conseguente stima.

In particolare il terreno è stato individuato grazie ad una web app, costantemente aggiornata, attraverso la quale è possibile individuare immobili (Terreni e Fabbricati) a partire dalle coordinate catastali.

4. DESCRIZIONE GENERALE DEL TERRENO

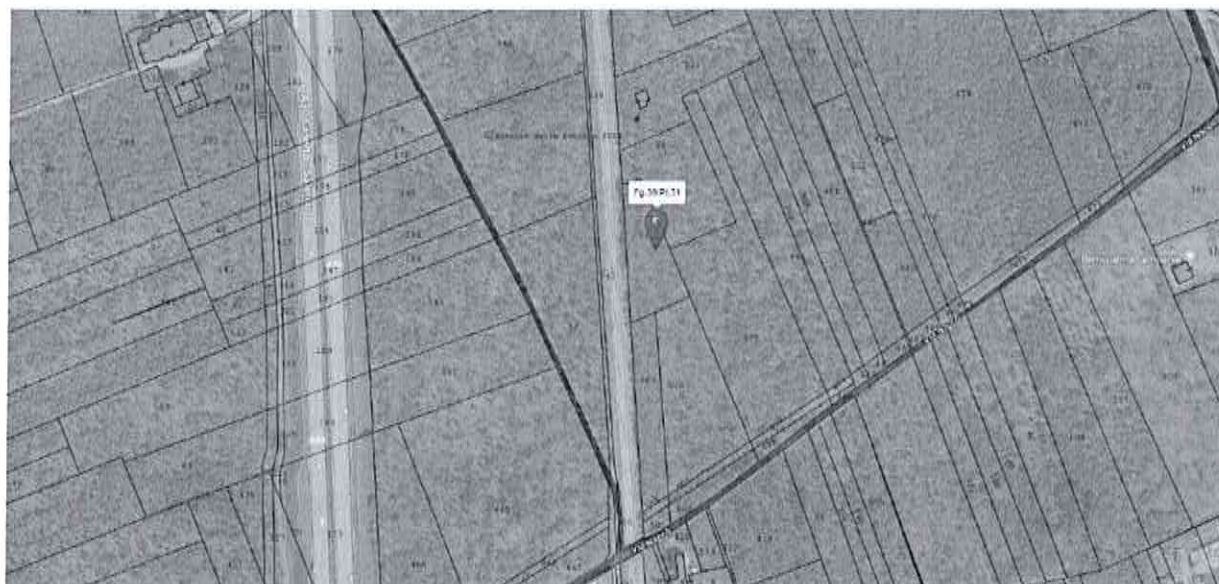
Oggetto della presente perizia è un terreno ad uso agricolo (noccioleto) ubicato nel Comune di Nola, alla località Masseria Fattore e confinante con: proprietà Isernia, proprietà [REDACTED] e la sede ferroviaria (Napoli) ed identificato al catasto terreni:

Comune	Foglio	Particella	Redditi		Qualità	Classe	Superficie	
			dominicale	agrario			m ²	ha are ca
Nola	30	31	Euro:53,53	Euro:16,06	Nocchieleto	1	2.073	20 73

Il terreno, da quanto emerge dalla visura catastale storica (**Allegato B**) ha subito un frazionamento, del 23.02.1982, in atti dal 28/05/1986 – SERPICO A (n. 457282).

Il catasto identifica:

- la qualità, ovvero il tipo di coltura: nel caso in esame è "Nocchieleto"
- la classe, ovvero il livello di produttività delle particelle interessate da una qualità di coltura: nel caso in esame è 1 ovvero quella di maggior reddito.
- La consistenza, ovvero la superficie: nel caso in esame è di 20 are 73 centiare corrispondenti a 2.073m²



Come specificato in premessa il terreno non è stato visionato, pertanto non si conosce l'effettivo accesso principale. Sembra essere accessibile solo da una stradina (Via Napoli), e raggiungibile solo attraversando altri appezzamenti di terreno.

Il lotto sembra non essere recintato il che ne rende complessa la perimetrazione.



Il terreno agricolo si trova a circa 6 km dal centro di Nola. La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli.



4.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno oggetto di stima è inserito nella Variante al Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.P n°125 del 07 giugno 1995 del Comune di Nola - elaborato 1.4 – Zonizzazione. **(Allegato C)**

Il Piano Regolatore del Comune di Nola classifica la particella in oggetto come **Zona E – Zona Agricola**.

Con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, che sono parte integrante del P.R.G. e che contengono la disciplina delle zone omogenee in cui è suddiviso il territorio e le relative densità fondiaria e territoriali, l'area è disciplinata dall'art. 15 e viene qui richiamato. **(Allegato D)**

ART. 15: ZONA E – AGRICOLA

Destinazione d'uso: aree destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale. [...]

Strumenti attuativi: Concessione edilizia singola

A) Per la zona E la norma consente:

- *La realizzazione delle indispensabili strade interpoderali;*
- *La realizzazione di impianti irrigui e delle opere di bonifica;*
- *La sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti.*

Per la nuova edilizia rurale l'indice di fabbricabilità fondiaria è articolato:

- *Aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq;*
- *Aree seminate ed a frutteto: 0,03 mc/mq;*
- *Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva: 0,05mc/mq*

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi:

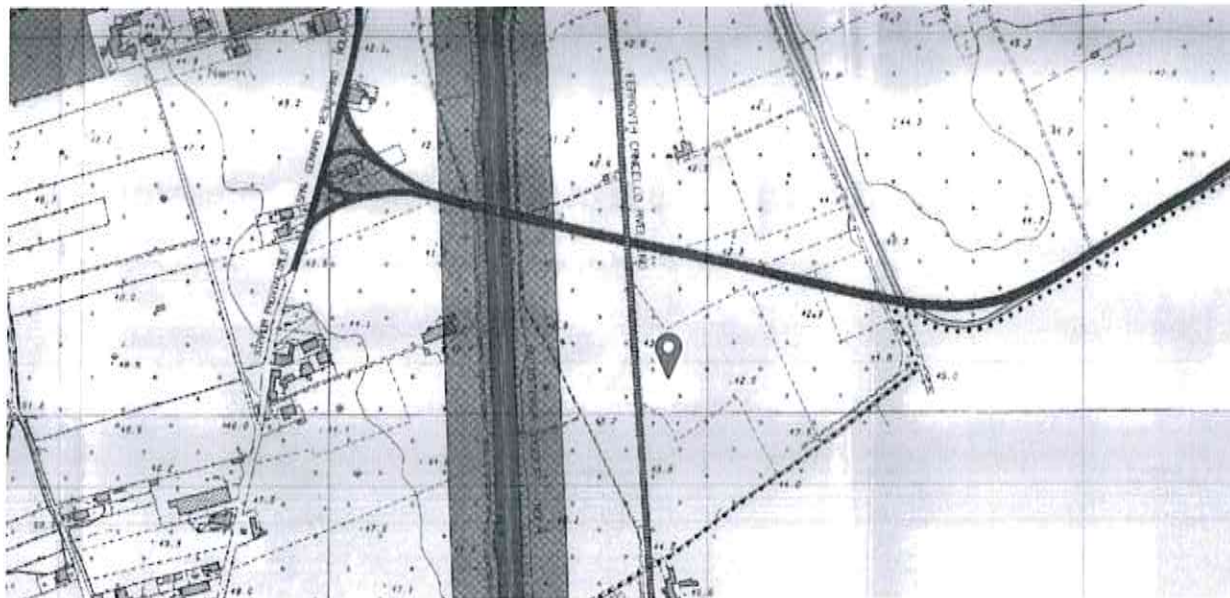
le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti laniero caseari.

Per tali realizzazioni sono stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, pari a 0,10mc/mq

Le costruzioni dovranno osservare, altresì, i seguenti parametri:

- *Distanza dai confini: 5mt*
- *Distanza tra i fabbricati: 10mt*
- *È consentita la costruzione a confine.*

Si riporta di seguito stralcio del PRG vigente:



Geolocalizzazione dell'unità immobiliare:

Coordinate GPS: 40.88389955 N, 14.53624215 E

5. STORIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

5.1. PROVENIENZA

Il terreno sottoposto a perizia, risulta catastalmente intestato ai signori:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In ordine alla provenienza ulteriore, detto immobile risulta catastalmente intestato alla signora [REDACTED], [REDACTED], per l'intera nuda proprietà, ed al di lei padre [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di usufrutto vitalizio.

L'immobile era pervenuto in nuda proprietà in virtù di donazione dal proprio padre con atto a rogito del [REDACTED], [REDACTED], registrato a [REDACTED] e trascritto a [REDACTED], e successivo consolidamento di usufrutto alla nuda proprietà per effetto del decesso dell'usufruttuario.

6. VALUTAZIONE DEL BENE

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche del suolo.

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari (terreni) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI: sono stati considerati i Valori Agricoli Medi (acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali), riferiti ai terreni ricompresi nel territorio della provincia di Napoli (ultimi dati anno 2019), nel Comune di Nola (Regione Agraria n. 7), classificati come “Noccioleto” (qualità desumibile dalla visura catastale). Per tali suoli il valore indicato risulta pari a 93.625,00 €/Ha (ossia 9,3625 €/m²). (**Allegato E**)
- Agenzie immobiliari: si riportano nella seguente tabella alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati dalle agenzie immobiliari e relativi ai terreni attualmente in vendita nell'area territoriale in esame. Il valore medio ottenibile dai terreni attualmente sul mercato risulta pari a 12,11 €/m².

Fonte	Ubicazione terreno (Comune di Nola)	Superficie (m ²)	Valore (€)	Valore unitario (€)
Immobiliare progetto casa	Via Nola San Gennaro – località Pozzoceravolo	8.000,00	70.000,00	8,75
Consulting immobiliare	Traversa Catapano	10.000,00	140.000,00	14
Consulting immobiliare	Via Cinque via di Selve	3.200,00	63.000,00	19,68
Gabetti	Nola, località Pozzoceravolo	8.000,00	65.000,00	8,12
Gabetti	Località Piazzolla	4.400,00	44.000,00	10
Valore medio				12,11

Dalla combinazione dei suddetti valori si ottiene un valore unitario di partenza pari a 10,73 €/mq.

A partire da tale valore, per la definizione del più congruo valore unitario del terreno in esame si è, dunque, tenuto conto delle principali caratteristiche del bene.

A tal riguardo deve riferirsi che, nella pratica estimativa, per i terreni agricoli, indipendentemente dall'attuale utilizzo, la determinazione del valore medio di mercato viene basata sulla potenzialità produttiva assimilabile a quella di altri terreni limitrofi. Tale possibilità deve però essere verificata mediante l'analisi dei principali fattori incidenti sull'attività agricola.

Per il suolo in oggetto tali fattori possono essere esplicitati nel modo seguente.

- 1) **Possibilità di accesso:** il fondo in oggetto non risulta direttamente accessibile dalla strada vicinale, ed è confinante con la ferrovia, il che incide negativamente sull'appetibilità del bene.
- 2) **Pendenza media del sito:** il terreno è pressoché pianeggiante il che incide positivamente sui costi.
- 3) **Esposizione solare:** il terreno gode di una buona esposizione solare mancando del tutto la formazione di coni d'ombra causati da strutture o manufatti posti in adiacenza.

In definitiva, tenuto conto dei fattori sopra riportati (per i quali, diversamente dai fabbricati, mancano riferimenti di letteratura tecnica da cui poter desumere adeguati coefficienti di ponderazione, dovendosi piuttosto far riferimento al trend proprio del mercato immobiliare caratteristico dell'area geografica in esame), si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato applicabile al terreno sia pari al valore medio sopra determinato decurtando un'aliquota forfettaria pari al 50% (soprattutto in considerazione della presenza della ferrovia, dai limiti e vincoli che la stessa impone, e della difficoltà di accesso), ossia a circa 5,37 €/mq.

Tenuto conto della superficie complessiva del fondo pari a 2.073,00 m², si ottiene, dunque, un valore di stima del lotto pari a € 11.128,10

7. CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile in argomento possa valutarsi in:

$$V = 11.128,10 \text{ €}$$

Alla luce di quanto esposto nel presente elaborato peritale, si può ritenere che il prezzo di mercato più vicino al vero, alla data odierna, è di **€ 11.000,00 (diconsi Euroundicimila/00)**

Si può ritenere appetibile all'acquisto solo da parte una proprietà contigua.

8. ALLEGATI

La presente perizia è costituita dai seguenti allegati:

- I. Allegato A: Incarico del Tribunale di Nola;
- II. Allegato B: Visura storica per immobile classificato al N.C.E.U foglio 30 – part.31;
- III. Allegato C: Elaborato 1.4 – Zonizzazione;
- IV. Allegato D: Norme di attuazione;
- V. Allegato E: Valori agricoli medi della provincia riferito all'anno 2019.

La presente relazione consta di n. 10 pagine e di V allegati.

Tanto si doveva in risposta all'incarico ricevuto.

Napoli 20/02/2023

Il consulente

Ing. Carmine Testa



TRIBUNALE di NOLA

36/2020 N.R.Fall.

Il giudice delegato, dr.ssa Rosa Napolitano;

letta l'integrazione al programma di liquidazione depositata dal curatore dott. Massimo Rubino in data 01/09/2022;

letti gli artt. 41 e 104 ter Legge fallimentare;

APPROVA

Il programma di liquidazione e, per l'effetto,

AUTORIZZA

L'esecuzione degli atti ad esso conformi. In particolare, autorizza il curatore:

- ad affidare incarico di stima del valore dei beni immobili, con evidenziazione di eventualità difformità catastali e/o amministrative sugli stessi, all'Ing. Carmine Testa con studio in Napoli alla Via Brin 69;
- a procedere alla vendita dei beni immobili ricadenti nell'eredità di [REDACTED] e acquisiti all'attivo della procedura attraverso la procedura competitiva ex art 107 LF nella forma asincrona telematica o mista (D.M. 32/2015 art. 2) che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al curatore, nei termini meglio specificati nell'istanza di cui sopra.

Si comunichi al curatore.

Nola, 14/09/2022

Il giudice delegato

Dott.ssa Rosa Napolitano

Ing. Carmine Testa

Da: [REDACTED]
Inviato: giovedì 15 settembre 2022 15:34
A: carmine.testa@marvitek.it
Cc: m.rubino@studio-rubino.it
Oggetto: FALLIMENTO N. 36/2020 ([REDACTED]) - CURATORE DOTT. MASSIMO RUBINO
Allegati: PROVV GD.pdf

Egr. Ing.,

Le invio in allegato il provvedimento autorizzativo alla sua nomina relativamente al fallimento in oggetto.

Cordiali saluti

[REDACTED]



STUDIO RUBINO - DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI CONTABILI ASSOCIATI

NAPOLI: 80038 Pomigliano D'Arco (Na) - Via Passariello n.93 P.co Rea
tel. +39.081.31.77.222 - fax +39.081.31.77.222

SIENA: 53010 - Via Bartolomeo Renaldini, 2
tel. +39.0577.28.65.28 - fax +39.0577.28.65.28
cel. +39.335.77.41.444

MILANO: 26013 Crema - Galleria Vittorio Emanuele II n°1
tel. +39.0373.25.64.96 - fax +39.0373.25.64.96

"Le informazioni contenute nel presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati possono essere confidenziali e sono comunque riservate al destinatario della stessa. La loro diffusione, distribuzione e/o copiatura da parte di terzi è proibita. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questo e-mail."

"This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden."

Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/09/2022

Dati identificativi: Comune di NOLA (F924) (NA)

Foglio 30 Particella 31

Partita: 20618

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 53,53 Lire 103.650

agrario Euro 16,06 Lire 31.095

Particella con qualità: NOCCIOLETO di classe 1

Superficie: 2.073 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

Diritto di: [REDACTED]

> 2. [REDACTED]

Diritto di: [REDACTED]

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1977

Immobile attuale

Comune di NOLA (F924) (NA)

Foglio 30 Particella 31

> Dati di classamento

dall'impianto al 23/02/1982

Impianto meccanografico del 30/06/1977

Immobile attuale

Comune di NOLA (F924) (NA)

Foglio 30 Particella 31

Redditi: dominicale Euro 107,04 Lire 207.250

agrario Euro 32,11 Lire 62.175

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Particella con qualità: **NOCCIOLETO** di classe 01
Superficie: 4.145 m²

Partita: 16063

☐ dal 23/02/1982

Immobile attuale

Comune di NOLA (F924) (NA)

Foglio 30 Particella 31

Redditi: dominicale Euro 53,53 Lire 103.650

agrario Euro 16,06 Lire 31.095

Particella con qualità: **NOCCIOLETO** di classe 01
Superficie: 2.073 m²

Partita: 20618

FRAZIONAMENTO del 23/02/1982 in atti dal
28/05/1986 SERPICO A (n. 457282)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
Comune: NOLA (F924) (NA)
Foglio 30 Particella 327

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NOLA (F924) (NA) Foglio 30 Particella 31

- ▼ 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1977
- ☐ dall'impianto al 04/11/1978 (deriva dall'atto 1)
- ▼ 2. [REDACTED]
- ☐ dall'impianto al 04/11/1978 (deriva dall'atto 1)
- ▼ 3. [REDACTED]
- ☐ dall'impianto al 04/11/1978 (deriva dall'atto 1)
- ▼ 4. [REDACTED]
- ☐ dall'impianto al 04/11/1978 (deriva dall'atto 1)
- ▼ 1. [REDACTED]
- ☐ dal 04/11/1978 al 23/02/1982 (deriva dall'atto 2)
- ▼ 2. [REDACTED]
- ☐ dal 04/11/1978 al 23/02/1982 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 04/11/1978 Pubblico ufficiale SERPICO Sede
NOLA (NA) Repertorio n. 50975 - UR Sede NOLA (NA)
Registrazione n. 2712 registrato in data 24/11/1978 -
Voltura n. 5383 in atti dal 28/05/1986

1. 

dal 23/02/1982

(deriva dall'atto 3)

2. 

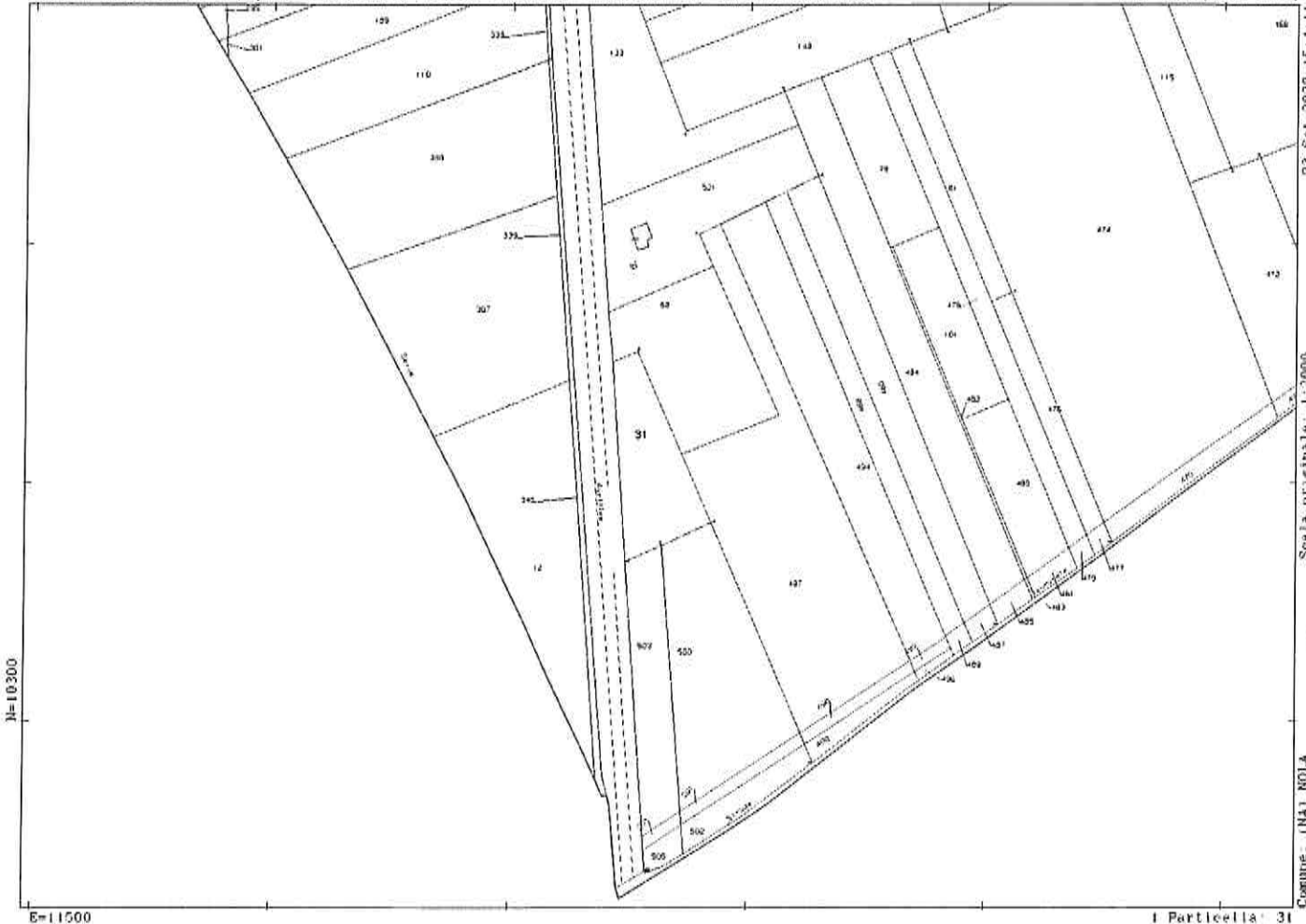
dal 23/02/1982

(deriva dall'atto 3)

3. Atto del 23/02/1982 Pubblico ufficiale SERPICO A
Sede NOLA (NA) - UR Sede NOLA (NA) Registrazione
registrato in data 15/03/1982 - Voltura n. 457282 in atti
dal 28/05/1986

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

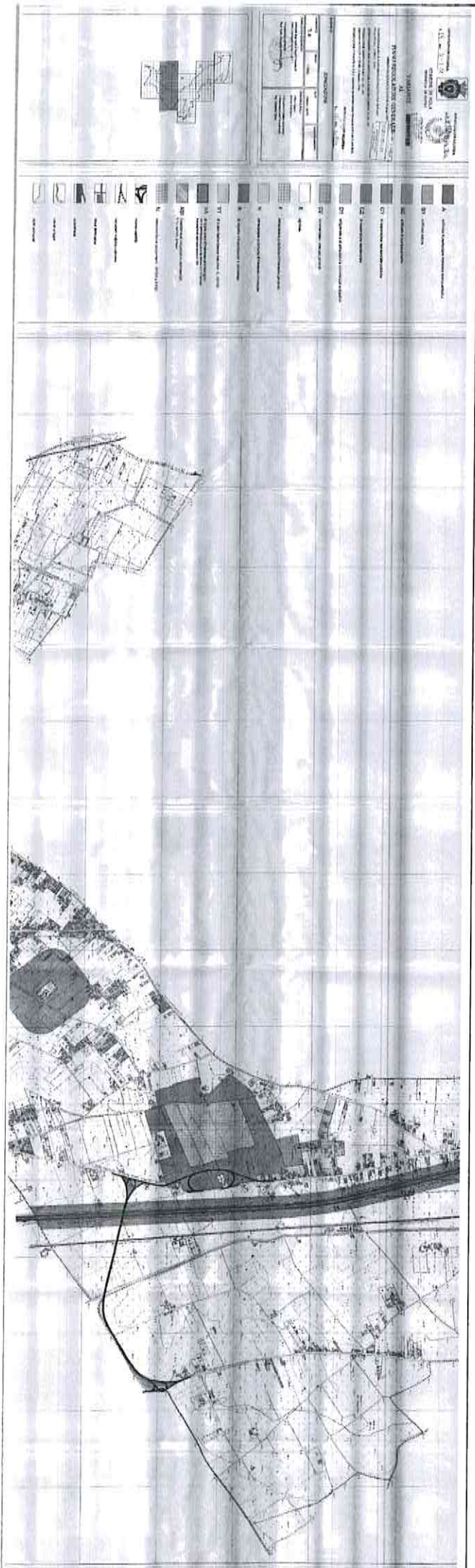


N=10300

E=11500

Comune: (NA) NOLA
Foglio: 30
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri
Protocollo pratica 7232478/2022
23-Sat-2022 15:41:11

1 Particella: 31



COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

Piano Regolatore Generale

Norme di attuazione

(rielaborate in seguito all'approvazione della delibera di G.M. n. 9 del 22/1/2013 e
come richiesto nelle prescrizioni contenute nella delibera di giunta provinciale n.231
del 3/6/2014)

APPROVATO CON DELIBERA
C.C.

N. 18 DEL 3/7/14



COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

TITOLO I

NORME GENERALI

ART. I

- Individuazione dell'area e riferimenti attuativi sovracomunali.

Il P.R.G., ai fini del coordinamento attuativo e gestionale, interessa l'intero territorio comunale e ricade in parte in area di competenza del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio A.S.I. di Napoli (DM 14.10.68).

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

ELABORATI URBANISTICI

-RELAZIONE

- NORME DI ATTUAZIONE

- TAV. 1B: INQUADRAMENTO TERRITORIALE - 1:25000

- TAV. 2A-2B: INQUADRAMENTO TERRITORIALE, PIANO A.S.I. 1:10.000

- TAV. 3A-3B-3C-3D-3E-3F-3G-3H-3I: AMBITI CENSUARI- 1:5.000

- TAV. 4A-4B-4C-4D-4E-4F-4G-4H-4I-4L-4M-4N-4O-4P-4Q-4R;
ANALISI ESISTENTE -1:2000

- TAV. 5A-5B-5C-5D-5E-5F-5G-5H-5I: ZONIZZAZIONE- 1:5000

- TAV. 6A-6B-6C-6D-6E-6F-6G-6H-6I-6L-6M-6N: ZONIZZAZIONE- 1:2.000

ELABORATI DELLE INDAGINI GEOLOGICHE E GEOGNOSTICHE

- RELAZIONE E RELAZIONE INTEGRATIVA

- INDAGINI GEOGNOSTICHE

- PROSPEZIONI SISMICHE

- PROVE DI LABORATORIO

- SEZIONI GEOLOGICHE

- CARTA DI ACCLIVITA- 1:10.000

- CARTA GEOLITOLOGICA - 1:5.000- INTERO TERRITORIO

- CARTA IDROGEOLOGICA -1:5.000- INTERO TERRITORIO

- CARTA DELLA STABILITA - 1:5.000- INTERO TERRITORIO

- CARTA DEL RISCHIO SISMICO -1:2.000, INTEGRATA CON LA RESTANTE PARTE
DEL TERRITORIO COMUNALE -1:5.000

- CARTA GEOTECNICA -1:5.000- INTERO TERRITORIO



COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

ELABORATI DELLA CARTA DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

- RELAZIONE E NOTE AGGIUNTIVE ED INTEGRATIVE
- CARTA DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO (COLTURE IN ATTO) 1:5000
FOGLIO A-B-C-D-E-F-G-H-I
- CARTA DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO (ZONE OMOGENEE) 1:5000
FOGLIO A-B-C-D-E-F-H-I

- TABELLE RIEPILOGATIVE DEL CALCOLO DELLA REDDITIVITÀ

ART.2

- AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.

Le previsioni di PRG., ricadenti in area di interesse archeologico, dovranno, nella fase esecutiva, adeguarsi ai piani e programmi definiti per le stesse da parte della Soprintendenza Archeologica della Provincia di Napoli e Caserta.

ART.3

- AREE DI TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE (LEGGE 431/85)

Le previsioni del P.R.G., ricadenti in area di tutela dell'ambiente naturale dovranno, nella fase esecutiva, adeguarsi ai piani ed ai programmi definiti per le stesse da parte della Regione Campania, in attuazione della legge n. 431/85.

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

TITOLO II

NORME SPECIFICHE PRESCRITTI VE PER LE ALTRE AMMINISTRAZIONI ED ENTI

ART.4

- OBBLIGHI PER TUTTE LE AMMINISTRAZIONI ED ENTI.

A parte le prescrizioni e le norme di attuazione di cui ai successivi Titoli III e IV tutti gli Enti (sia centrali che periferici), le Pubbliche Amministrazioni (statali, parastatali, provinciali, etc.), le Aziende pubbliche ed a partecipazione pubblica, sono obbligate, per i programmi e/o progetti di loro competenza (tanto già predisposti che da predisporre), a richiedere il parere di conformità alle previsioni del P.R.G. nel rispetto delle competenze previste dalle vigenti leggi.



COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

TITOLO III

NORME SPECIFICHE PRESCRITTIVE

ART.5

-ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Il PRG si attua mediante i Piani esecutivi previsti dalla legislazione vigente ad eccezione che per la zona E (agricola) e la zona B2 (completamento), ove è consentita la concessione edilizia singola.

I Piani urbanistici esecutivi sono:

- a) i Piani particolareggiati di esecuzione di cui alla legge n. 1150/42 e successive modificazioni;
- b) i Piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi n. 167/62 e n. 865/71;
- c) i Piani produttivi ai sensi dell'art. 27 legge 865/71;
- d) i Piani di lottizzazione convenzionata;
- e) i Piani di recupero ai sensi della legge n. 457/78.

I Piani esecutivi di cui alle lett. a), b), c), e), sono di iniziativa pubblica, quelli di cui alla lett. d), di iniziativa privata. Tutti devono essere conformi alle indicazioni del P.R.G. ed alla relativa normativa e devono essere redatti secondo la legislazione vigente.

ART. 6

- PROPORZIONAMENTO DEI PIANI ESECUTIVI DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Le quantità minime di aree da destinare alle attrezzature pubbliche devono essere pari rispettivamente:

- a mq. 24. per abitante;

tale quantità va di norma ripartita in:

- 4,5 mq. per l'istruzione materna e dell'obbligo;
- 2,0 mq. per le attrezzature di interesse comune;
- 15 mq. per le aree verdi e gli impianti sportivi;
- 2,5 mq. per parcheggi, e comprendano anche le aree da destinare ad attrezzature religiose a norma della L.R. n. 9/90.

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

-NORME TECNICHE.

Le norme tecniche di cui alle vigenti leggi urbanistiche statali e regionali - con particolare riferimento alle leggi regionali n. 14/82 e n. 9/83 - risultano parte integrante del Regolamento Edilizio comunale e delle norme di attuazione del P.R.G. di cui al successivo Titolo IV (Norme di Attuazione).

Si richiamano inoltre le disposizioni di cui alla legge 13/89 recante norme per la eliminazione delle barriere architettoniche nonché di cui alla legge 349/86 e successivi D.P.C.M. n. 377 del 10.08.88 e D.P.C.M. del 27.12.88 per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA.).

COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

TITOLO IV

NORME DI ATTUAZIONE

ART.8

**ZONA A - EDIFICATA DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO ED ARTISTICO -
TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI ANTICHI**

Zona edificata comprendente il nucleo antico della Città di Nola, di particolare interesse storico artistico ed ambientale.

- Destinazione d'uso:

residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

- Strumenti attuativi:

Piani particolareggiati di restauro e risanamento conservativo.

Piani di recupero

- Area di intervento:

coincide con l'area definita nel PRC, di cui alle tavole n 5 e n 6 di zonizzazione.

A) Le caratteristiche dei Piani particolareggiati e dei Piani di recupero devono essere tali da:

- 1) Rispettare le norme del Regolamento Edilizio.
- 2) Impedire ulteriore edificazione eccezion fatta per le attrezzature.
- 3) Consentire la ristrutturazione edilizia solo con i Piani di recupero redatti dall'Amministrazione comunale e non da privati, nel rispetto dei volumi e delle superfici utili preesistenti e nei seguenti casi:
 - a) ricostruzione di edifici crollati per effetto del sisma del 23.11.80 e del 14.02.81;
 - b) demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti in stato di completo abbandono, nel rispetto delle quinte stradali, dei volumi e delle superfici utili preesistenti.
 - 4) Ottenere l'accorpamento delle aree previste per le attrezzature pubbliche realizzando, se possibile, il collegamento pedonale con le altre aree simili limitrofe.

B) Fino all'approvazione dei suddetti piani sono consentiti interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Sono, altresì, consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma del citato art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle

COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. È esclusa la demolizione e ricostruzione degli edifici"

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

ART.9

ZONA B1 - EDIFICATA SATURA

Zona urbana, di antica e recente edificazione, perimetrale al Centro Storico di Nola.

- Destinazione d'uso:
residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie.
 - Area di intervento:
coincide con l'area definita nel P.R.G. nelle tavole n 5 e n 6 di zonizzazione.
 - Strumenti attuativi:
Piano particolareggiato.
Piano di recupero.
- A) Le caratteristiche dei Piani particolareggiati e dei Piani di recupero devono essere tali da:
- 1) Rispettare le norme del Regolamento Edilizio.
 - 2) Impedire l'edificazione delle aree attualmente libere fatta eccezione per le attrezzature pubbliche.
 - 3) Consentire per l'edilizia esistente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e, per gli edifici di scarso valore storico ambientale, la ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi e delle superfici utili preesistenti.
 - 4) Consentire la ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei volumi e delle superfici utili preesistenti, nei casi che seguono:
 - a) ricostruzione di edifici crollati per effetto del sisma del 23.11.83 e del 14.02.83;
 - b) demolizione e ricostruzione per rettifiche stradali;
 - c) demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti ed in stato di completo abbandono, nel rispetto delle indicazioni fornite dai piani redatti dall'Amministrazione comunale;
 - d) demolizione e ricostruzione degli edifici che, per motivi di interesse pubblico (creazione di spazi ed attrezzature pubbliche) e di disegno urbano, verranno indicati nei piani redatti dall'Amministrazione Comunale.

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

B) "Fino all'approvazione dei suddetti piani sono consentiti interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 457/78 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Sono, altresì, consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma del citato art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. E' esclusa la demolizione e ricostruzione degli edifici".

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

- ART. 10

ZONA B2 - EDIFICATA DI COMPLETAMENTO

Zona urbana, di recente edificazione, periferica ai nuclei urbani di Nola - Polvica e Piazzolla.

- Destinazione d'uso:
residenze, attrezzature, attività terziarie.

- Area di intervento:

coincide con l'area definita dal P.R.G. nelle tavole N 5 e N 6 di zonizzazione.

Strumenti attuativi:

concessione edilizia singola.

in area è consentito:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia per gli edifici esistenti ai sensi dell'art.31 della legge 457/78
- b) la edificazione delle aree libere.

Gli interventi edilizi in area (punto a e b) dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria (if): 1,5 mc/mq.;
- distanza dai confini: 5 mt.;
- distanza tra i fabbricati: 10 mt.;
- altezza massima dei fabbricati: 10,50 mt.;
- rapporto di copertura 0,20.

Nell'ipotesi che il confine sia già edificato anteriormente alla data di entrata in vigore del P.R.G. è ammessa la costruzione in aderenza.

COMUNE DI NOIA

Provincia di Napoli

ART. 11

ZONA C1- ESPANSIONE RESIDENZIALE

Zona residenziale d'espansione in atto (Edilizia Pubblica).

- Destinazione d'uso:

Nuovi complessi insediativi per l'edilizia pubblica

- Strumenti attuativi:

Piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi delle leggi n. 167/62 n.865/71.

- Area di intervento:

coincide con le aree definite dal P.R.G. nelle tavole n. 5 e n. 6 di zonizzazione.

A) Parametri edilizi previsti:

- indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc./mq.;

- Distanza dai confini: 6 mt.;

- distanza tra i fabbricati: 12 mt.;

- altezza massima dei fabbricati: 12,50 mt.;

- rapporto di copertura: 0,25.

B) Attrezzature pubbliche da adottare: 24 mq./ab

ART. 12

ZONA C2 - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Zona residenziale d'espansione (edilizia privata o pubblica).

- Destinazione d'uso:

Nuovi complessi insediativi per l'edilizia, residenziale.

- Strumenti attuativi:

Piano particolareggiato

Lottizzazione convenzionata.

- Area di intervento:

coincide con le aree definite dal P.R.G. nelle tavole a 5 e a 6 di zonizzazione.

A) Parametri edilizi previsti:

- indice di fabbricabilità territoriale : 1,2 mc./mq.;

- distanza dai confini: 5 mt.;

- distanza tra i fabbricati: 10 mt.;

- altezza massima dei fabbricati: 10,50 mt.;

rapporto di copertura: 0,2.

B) Attrezzature pubbliche da adottare : 24 mq/ab.

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

- ART.13

Zona omogenea D1 – Insedimenti Produttivi

Zona destinata a insediamenti produttivi artigianali e di attrezzature commerciali e ricettive alberghiere nonché attività produzione servizi.

-Destinazione d'uso:

La zona è destinata alla costituzione di manufatti per attività artigianali e vendita di prodotti delle stesse; attività commerciali e ricettive alberghiere.

-Strumenti attuativi:

Per lotti di superficie superiore a mq.10.000:

PUA di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art.26 della Legge Regionale della Campania n°16/2004 e dall'art.10 del Regolamento di attuazione non necessariamente estesi all'intero comparto.

Per lotti di superficie inferiore a mq.10.000:

Permessi di costruire convenzionati che assicurino la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – ove mancanti - a carico dei proprietari, nonché la cessione delle aree da destinare agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

-Area d'intervento:

Coincide con le zone omogenee D1 indicate nelle tavole del PRG in scala 1/2000 e 1/5000

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno rispettare attualmente i seguenti parametri urbanistici:

- Previsione di lotti fondiari di superficie minima non inferiore a mq 1.000 eventualmente accorpabili.
- Indice massimo di copertura pari a 0,50 mq/mq (1/2) del lotto fondiario, nel rispetto del secondo comma del punto 1.6 "impianti produttivi" Titolo 2 della Legge Regionale della Campania 20 marzo 1982 n°14 e Legge Regionale n°7 del 27.4.1998;
- Altezza degli edifici in rapporto alle caratteristiche ed esigenze dell'insediamento produttivo da realizzare;
- Per le attività turistico ricettive si rimanda ai parametri di cui alla L.R. n°14/82 punto 1.9.
- Per gli impianti produttivi diversi da quelli destinati alla produzione di attività industriali ed artigianali l'altezza non potrà essere superiore a ml.15,00 ed in tutti casi a non più di quattro piani fuori terra;
- Distanze dei fabbricati dai confini dei lotti previsti dal PUA ml. 6,00;
- Distanze dei fabbricati e opere accessorie dal confine della viabilità pubblica prevista all'interno del PUA o esistente ml.8,00;

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

- Distanza tra i fabbricati realizzati all'interno dei singoli lotti previsti dal PUA ml.12,00;

- Parcheggi e deposito adeguati alla Legge 122/89;

- Spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico e parcheggi:

o nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili: 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

o 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);

Tutti gli interventi dovranno rispettare le distanze a tutela di cui alla Legge Regionale 14/82 e D.M. 1444/68 che si intendono qui riportati.

È esclusa la realizzazione di attività produttive che comportano la produzione e l'uso di sostanze chimiche nocive all'uomo e all'ambiente.

È possibile realizzare Uffici a servizio delle attività produttive entro il limite massimo di superficie lorda di calpestio del 15% della superficie coperta del manufatto di progetto, ivi incluso l'eventuale alloggio custode la cui superficie non potrà superare ai 75 mq. di superficie netta.

Tali funzioni possono essere realizzate anche in un corpo di fabbrica distaccato dal manufatto destinato ad attività produttiva purché venga rispettato il rapporto di copertura dello 0,50 mq/mq (1/2) del lotto e nel rispetto delle distanze dai confini previste dalla presente normativa urbanistica.

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

ART.14

Zona omogenea D2 – Insediamenti Produttivi

Zona destinata ad Insediamenti Produttivi Commerciali a servizio dell'Agricoltura-Mercati

Generali (Ortofrutticolo, Macello, ecc.).

Strumenti attuativi:

Riferimento a tutta la normativa prevista per la zona omogenea D1.

Parametri edilizi previsti:

Riferimento a tutte le norme urbanistiche previste ed indicate nel precedente art.13 per le zone omogenee D1.

COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

ART.15

ZONA E - AGRICOLA.

-Destinazione d'uso:

Aree destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

- Strumenti attuativi:

concessione edilizia singola

A) Nella zona agricola è consentito:

- la realizzazione delle indispensabili strade interpoderali;
- la realizzazione di impianti irrigui e delle opere di bonifica;
- la sostituzione degli ordinamenti culturali esistenti.

Per la nuova edilizia rurale l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà così articolato:

- aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc./mq.;
- aree seminative ed a frutteto: 0,03 mc./mq.;
- aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva 0,05 mc./mq..

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi:

le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche culturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti laniero-caseari.

Per tali realizzazioni sono stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, pari a 0,10 mc/mq.

Le costruzioni dovranno osservare, altresì, i seguenti parametri:

- distanza dai confini: 5 mt.
- distanza tra i fabbricati: 10 mt.
- è consentita la costruzione a confine.

Per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, sono stabiliti i seguenti indici:

- indice di copertura: 0,05
- minima distanza dai confini: 20 mt.

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possano, in caso di necessità, essere ampliate fino- ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti, di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata all'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere riasciata per la conduzione del fondo esclusivamente a proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n 153.

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

ART.16

Zona omogenea F – Attrezzature pubbliche d'interesse comprensoriale.

Zona per la realizzazione di attrezzature pubbliche a livello sovra comunale.

-Destinazione d'uso:

Complessi insediativi per l'edilizia scolastica, ospedaliera, sportiva, ecc. ai sensi del D.M. 2/4/1968 n°1444;

-Strumenti attuativi:

Per lotti di superficie superiore a mq.10.000:

PUA di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art.26 della Legge Regionale della Campania n°16/2004 e dall'art.10 del Regolamento di attuazione non necessariamente estesi all'intero comparto.

Per lotti di superficie inferiore a mq.10.000:

Permessi di costruire convenzionati che assicurino la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – ove mancanti - a carico dei proprietari, nonché la cessione delle aree da destinare agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

In caso d'intervento di iniziativa pubblica l'attuazione avverrà attraverso le procedure previste dal Dlgs 163/2006 e del Dpr 207/2010 .

-Aree di intervento:

Coincidono con le aree delimitate dal PRG e destinate a zone omogenee F nelle tavole in scala 1/2000 e 1/5000;

. Parametri edilizi previsti:

- Indice di fabbricabilità territoriale 3,00 mc/mq;

- Rapporto tra superficie coperta e scoperta pari a 0,40 mq/mq;

- Altezza massima dei fabbricati ml.20,00;

- Numero massimo dei piani oltre l'eventuale seminterrato da non conteggiare nel calcolo dei volumi fino a quota (+0,50) dalla quota (0,00) del piano posa del terreno n°5 oltre il piano Terra;

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

- Distanza minima tra fabbricati pari a quella del fabbricato più alto e minimo ml.20,00;
- Distanza dai confini pari alla metà dell'altezza dei fabbricati da realizzare;
- Distanza dei fabbricati o loro pertinenze da strade pubbliche ml. 8,00.

ART.17

Zona omogenea H – Attrezzature pubbliche di interesse comunale.

Zona per la realizzazione di attrezzature pubbliche a livello comunale di cui al D.M. 2/4/1968 n°1444.

-Destinazione d'uso:

La zona è destinata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche (standard urbanistici) previste dal D.M. 2/4/1968 n°1444 (scuole, verde pubblico attrezzato, parcheggio, attività collettive, ecc.).

-Strumenti attuativi:

Per lotti di superficie superiore a mq.10.000:

PUA di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art.26 della Legge Regionale della Campania n°16/2004 e dall'art.10 del Regolamento di attuazione non necessariamente estesi all'intero comparto.

Per lotti di superficie inferiore a mq.10.000:

Permessi di costruire convenzionati che assicurino la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – ove mancanti - a carico dei proprietari, nonché la cessione delle aree da destinare agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

In caso d'intervento di iniziativa pubblica l'attuazione avverrà attraverso le procedure previste dal Dlgs 163/2006 e del Dpr 207/2010

-Area d'intervento:

Coincide con le aree definite dal PRG nelle tavole in scala 1/2000 e 1/5000.

-Parametri edilizi previsti:

Valgono norme ed indici urbanistici previsti dall'art.15 per le zone omogenee F.

COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

ART. 18

ZONA R - RISPETTO INFRASTRUTTURALE E CIMITERIALE

Zona di rispetto infrastrutturale e cimiteriale come definita dal P.R.G. nelle tavole N 5 e N 6 di zonizzazione, nonché come individuate dall'applicazione delle norme di cui alla L.R. n. 14/82 - punto 1.7.

Le destinazioni d'uso e le norme di salvaguardia per la protezione idro-geomorfologica del territorio saranno precisate nella loro specificità dai Piani territoriali: poiché tuttavia occorre che i Piani comunali comprendano prescrizioni grafiche e normative capaci di salvaguardare la pubblica incolumità e di impedire la degradazione dell'ambiente, del suolo e delle risorse naturali, fino all'approvazione dei piani territoriali nelle zone di rispetto come sopra definite devono essere osservate le seguenti destinazioni d'uso, di tutela e di salvaguardia:

- una fascia di rispetto comunque non inferiore a quella disposta dal D.M. 1.4.68, n. 1404, deve essere osservata a protezione di nastri stradali e degli incroci stradali attrezzati e non all'esterno dei centri edificati esistenti per la salvaguardia della viabilità, per gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti;
- nelle aree di espansione degli abitati la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a mt. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a mt. 6,00;
- nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale: sono da ritenersi ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione della stato della natura e dettò coltivazioni agricole, parcheggi pubblici;
- potrà essere inoltre concessa a titolo precario la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati;
- nelle fasce di rispetto delle ferrovie, fermi restando i divieti di cui all'art. 235 della legge "Il marzo 1865 n. 2248 e successive modifiche e integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature -pubbliche o di uso pubblico salvo quanto previsto dalle norme di cui al D.P.R. n. 753/80;



COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

- nelle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni come previsto dal R.D. 27.7.34 n. 1265 e dal D.P.P. 10.9.90 n. 283.

Sono tuttavia da consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi;

- lungo le sponde dei canali, salva quanto prevista dalla legge n. 431/85, è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio di mt. 10,00.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari a mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, possono essere consentiti aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

La concessione del Sindaco è, rilasciata sola all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare un decimo dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde.

I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati, a norma dell'art. 10, primo comma della legge 28.1.77, n. 10.



COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

- ART. 19

ZONA VT - TUTELA DELL'AMBIENTE NATURALE

- Destinazione d'uso:
parco naturale destinato esclusivamente all'equilibrio del rapporto uomo/ambiente.
- Strumenti attuativi:
Piano particolareggiato da redigersi successivamente all'approvazione del Piano Urbanistico Territoriale (paesistico) di competenza della Regione Campania, in attuazione della Legge n 431/85.

Per l'area del Colle Castel Cicala inclusa nel Piano Territoriale Paesistico del Vesuvio, si applicano le norme del succitato P.T.P. riapprovato con D.M. del 28.12.1998 ed in particolare le norme dell'art. 11: e con D.M. 4.07.2002 Approvazione del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.

- Area di intervento:
coincide con l'area definita nel PRG. di cui alle tavole n. 5 e n 6 di zonizzazione.
- In zona fino all'approvazione del Piano particolareggiato, da attuarsi nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del P.U.T. Regionale, è vietata:
 - l'edificabilità sia pubblica che privata;
 - ogni modifica morfologica del suolo;sono vietate opere di rimboschimento in contrasto con la vegetazione esistente.

Non è permesso inoltre nessun tipo di intervento tranne quelli tesi alla conservazione e rivitalizzazione dell'ambiente naturale di seguito indicati:

- 1) opere di restauro ambientale destinate a bloccare, rallentare a prevenire dissesti geologici. Dette opere non devono alterare il disegno paesistico e l'equilibrio ecologico;
- 2) opere che garantiscono il pubblico accesso ai luoghi panoramici, è consentito, per l'edilizia esistente, il solo restauro conservativo.



COMUNE DI NOLA
Provincia di Napoli

- ART. 20

ZONA VA - TUTELA AREA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO

Destinazione d'uso:

parco archeologico

- Strumenti attuativi:

Piano particolareggiato da redigersi successivamente alla definizione dei Piani degli interventi elaborati da parte della Soprintendenza Archeologica della Provincia di Napoli e Caserta

- Area di intervento:

coincide con l'area definita dal P.R.G. di cui alle tavole n 5 e n 6 di zonizzazione.

In zona fino all'approvazione del Piano Particolareggiato è vietata:

l'edificabilità sia pubblica che privata;

- ogni modifica della caratteristica del suolo (sbancamenti, muri di sostegno, riporti, etc.),

- sono consentiti, per l'edilizia esistente, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo come definiti dalla legge 5 agosto 1978, n.457 art 31 lett. a), b), c), previa parere della Soprintendenza Archeologica solo nei casi in cui siano previste opere di scavo;

ART. 21

ZONA A.S.I. - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E COMMERCIALI

Zona definita dal P.T.C. dell'A.S.I. di Napoli per la localizzazione di insediamenti produttivi industriali e commerciali all'ingrosso.

- Destinazione d'uso:

impianti produttivi, industriali e commerciali.

- Area d'intervento:

coincide con l'area definita dal P.R.G. nel rispetto del disegno del P.T.C. dell'A.S.I. di Napoli, nelle tavole n 5 e n 6 di Zonizzazione.

- Strumenti attuativi:

P.T.C. dell' A.S.I. di Napoli.

- Parametri edilizi:

- valgono le norme di attuazione del P.T.C. dell'A.S.I., che a tutti gli effetti di legge risultano parte integrante delle norme di attuazione del P.R.G. comunale.



COMUNE DI NOIA
Provincia di Napoli

ART. 22

ZONA N - INTERSCAMBIO E SCALO MERCI

Zona di attrezzature ed infrastrutture a servizio della stazione di interscambio (Circumvesuviana, Ferrovie dello Stato) e del nuovo Scalo merci (Ferrovie dello Stato) di Nola.

- Strumenti attuativi:

Piani tecnici di opere, ed infrastrutture pubbliche.

- Area d'intervento:

coincide con l'area d'intervento definita dal P.R.G., nelle tavole n 5 e n. 6 di zonizzazione.

Le caratteristiche dei piani tecnici dovranno essere tali da:

1) rispettare le norme del regolamento edilizio;

2) consentire la realizzazione di complessi integrali di attrezzature ed infrastrutture con relative strutture di servizio;

3) consentire, per gli eventuali volumi edilizi, altezza massima mt. 20,00, distanza dai confini mt. 20,00 e indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3,00 mc./mq.

ART. 23

Qualsiasi intervento, pubblico e privato, che interessi il sottosuolo, ivi compresi interventi di demolizione e ricostruzione, è subordinato al parere vincolante della Soprintendenza Archeologica di Napoli che si riserva di effettuare indagini archeologiche fino a quote anche inferiori rispetto a quelle previste dagli interventi, tenuto conto delle caratteristiche archeologiche dell'area, in tutto il territorio comunale con esclusione di quello ad Ovest della linea ideale che congiunge, in direzione Nord-Sud le località Pizzone, Bracciolla, Croce del Papa.

ART. 24

Per quanto non previsto nelle Norme di Attuazione del PRG. si fa riferimento alle vigenti leggi, in materia urbanistica Regionali e Statali.



IL Responsabile del Settore Urbanistica

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINE DI ROCCARAINOLA E VISCIANO Comuni di: CASAMARCiano, ROCCARAINOLA, TUFINO, VISCIANO					REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE LITORANEE DI NAPOLI Comuni di: BACOLI, BOSCOTRECASE, CASORIA, CERCOLA, MONTE DI PROCIDA, NAPOLI, OTTAVIANO, POLLENA TROCCHIA, PORTICI, POZZUOLI, ERCOLANO, SAN GIORGIO A CREMANO, SAN GIUSEPPE VESUVIANO, S SEBASTIANO AL VESUVIO, SANT'ANASTASIA, SOMMA VESUVIANA, TERZIGNO, TORRE DEL GRECO, VOLLA, TRECASE, MASSA DI SOMMA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
AGRUMETO					90950,00				
AGRUMETO IRRIGUO					96835,00				
BOSCO CEDUO					9737,00				
BOSCO D'ALTO FUSTO	6741,00				12412,00				
CASTAGNETO	14766,00				12305,00				
FRUTTETO	43870,00				57245,00	SI	SI		
FRUTTETO IRRIGUO	62060,00				77361,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	2996,00				5029,00				
INCOLTO STERILE	2354,00				3317,00				
NOCCIOLETO	59385,00	SI	SI		59385,00				
NOCCIOLETO VIGNETO	52965,00								
NOCETO	38199,00				44191,00				

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINE DI ROCCARAINOLA E VISCIANO Comuni di: CASAMARCIANO, ROCCARAINOLA, TUFINO, VISCIANO				REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE LITORANEE DI NAPOLI Comuni di: BACOLI, BOSCOTRECASE, CASORIA, CERCOLA, MONTE DI PROCIDA, NAPOLI, OTTAVIANO, POLLENA TROCCHIA, PORTICI, POZZUOLI, ERCOLANO, SAN GIORGIO A CREMANO, SAN GIUSEPPE VESUVIANO, S SEBASTIANO AL VESUVIO, SANT'ANASTASIA, SOMMA VESUVIANA, TERZIGNO, TORRE DEL GRECO, VOLLA, TRECASE, MASSA DI SOMMA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO					71690,00			
ORTO IRRIGUO					106465,00			
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE					159430,00			
PASCOLO	4280,00				5136,00			
PASCOLO ARBORATO					6634,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3852,00				5671,00			
ROSETO					153010,00			
SEMINATIVO	25359,00				28890,00			
SEMINATIVO ARBORATO	26536,00				35952,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	47615,00				77040,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	48685,00				69015,00			
SEMINATIVO IRRIGUO COLTURA SPECIALIZZATA POLIENNALE					87740,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR
n. del
n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINE DI ROCCARAINOLA E VISCIANO Comuni di: CASAMARCIANO, ROCCARAINOLA, TUFINO, VISCIANO				REGIONE AGRARIA N°: 2 COLLINE LITORANEE DI NAPOLI Comuni di: BACOLI, BOSCOTRECASE, CASORIA, CERCOLA, MONTE DI PROCIDA, NAPOLI, OTTAVIANO, POLLENA TROCCHIA, PORTICI, POZZUOLI, ERCOLANO, SAN GIORGIO A CREMANO, SAN GIUSEPPE VESUVIANO, S SEBASTIANO AL VESUVIO, SANT'ANASTASIA, SOMMA VESUVIANA, TERZIGNO, TORRE DEL GRECO, VOLLA, TRECASE, MASSA DI SOMMA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	15515,00				25252,00			
VIGNETO	31565,00				47615,00			
VIGNETO ARBORATO	32421,00				44191,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE LITORANEE DELLA PENISOLA SORRENTINA Comuni di: AGEROLA, CASOLA DI NAPOLI, CASTELLAMMARE DI STABIA, GRAGNANO, LETTERE, MASSA LUBRENSE, META, PIANO DI SORRENTO, PIMONTE, SANT'AGNELLO, SANT'ANTONIO ABATE, SORRENTO, VICO EQUENSE, S. MARIA LA CARITA'					REGIONE AGRARIA N°: 4 ISOLE DI CAPRI - ISCHIA E PROCIDA Comuni di: ANACAPRI, BARANO D'ISCHIA, CAPRI, CASAMICCIOLA TERME, FORIO, ISCHIA, LACCO AMENO, PROCIDA, SERRARA FONTANA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	120375,00	SI	SI		112350,00			
BOSCO CEDUO	8239,00				7597,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO					12412,00			
CASTAGNETO	14980,00							
FRUTTETO	72760,00				46010,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	6313,00				5885,00			
INCOLTO STERILE	2996,00				3210,00			
NOCCIOLETO	36166,00							
ORTO IRRIGUO	117700,00				77575,00			
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE	160500,00							
PASCOLO	7704,00							
PASCOLO ARBORATO					6741,00			
ROSETO	155150,00							
SALCETO					12626,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR
n. del
n. del

		REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE LITORANEE DELLA PENISOLA SORRENTINA Comuni di: AGEROLA, CASOLA DI NAPOLI, CASTELLAMMARE DI STABIA, GRAGNANO, LETTERE, MASSA LUBRENSE, META, PIANO DI SORRENTO, PIMONTE, SANT'AGNELLO, SANT'ANTONIO ABATE, SORRENTO, VICO EQUENSE, S. MARIA LA CARITA'			REGIONE AGRARIA N°: 4 ISOLE DI CAPRI - ISCHIA E PROCIDA Comuni di: ANACAPRI, BARANO D'ISCHIA, CAPRI, CASAMICCIOLA TERME, FORIO, ISCHIA, LACCO AMENO, PROCIDA, SERRARA FONTANA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	26108,00				25680,00			
SEMINATIVO ARBORATO	34454,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	90950,00							
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	80464,00							
SEMINATIVO IRRIGUO COLTURA SPECIALIZZATA POLIENNALE	102720,00							
ULIVETO	48685,00				30495,00			
VIGNETO	47615,00				54570,00	SI	SI	

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 5 PIANO CAMPANO SUD-OCCIDENTALE Comuni di: ARZANO, CALVIZZANO, CARDITO, CASANDRINO, CASAVATORE, CRISPANO, FRATTAMAGGIORE, FRATTAMINORE, GIUGLIANO IN CAMPANIA, GRUMO NEVANO, MARANO DI NAPOLI, MELITO DI NAPOLI, MUGNANO DI NAPOLI, VILLARICCA, QUALIANO, QUARTO, SANT'ANTIMO					REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE Comuni di: ACERRA, AFRAGOLA, BRUSCIANO, CAIVANO, CASALNUOVO DI NAPOLI, CASTELLO DI CISTERNA, MARIGLIANELLA, MARIGLIANO, POMIGLIANO D'ARCO, SAN VITALIANO, SAVIANO, SCISCIANO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO					86670,00			
AGRUMETO IRRIGUO					85600,00			
BOSCO CEDUO	6955,00				7597,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10165,00							
FRUTTETO	57780,00				58850,00			
FRUTTETO IRRIGUO	73081,00	SI	SI		70620,00	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	5457,00				6634,00			
INCOLTO STERILE	2782,00				2889,00			
NOCCIOLETO					87419,00			
NOCETO	37985,00				51360,00			
ORTO IRRIGUO	87205,00				94160,00			
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE					103790,00			
PASCOLO	6634,00				6527,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR
n. del
n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 PIANO CAMPANO SUD-OCCIDENTALE Comuni di: ARZANO, CALVIZZANO, CARDITO, CASANDRINO, CASAVATORE, CRISPANO, FRATTAMAGGIORE, FRATTAMINORE, GIUGLIANO IN CAMPANIA, GRUMO NEVANO, MARANO DI NAPOLI, MELITO DI NAPOLI, MUGNANO DI NAPOLI, VILLARICCA, QUALIANO, QUARTO, SANT'ANTIMO				REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE Comuni di: ACERRA, AFRAGOLA, BRUSCIANO, CAIVANO, CASALNUOVO DI NAPOLI, CASTELLO DI CISTERNA, MARIGLIANELLA, MARIGLIANO, POMIGLIANO D'ARCO, SAN VITALIANO, SAVIANO, SCISCIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO ARBORATO	6634,00				8453,00			
PRATO	13910,00							
ROSETO	130005,00							
SEMINATIVO	39911,00				44405,00			
SEMINATIVO ARBORATO	47615,00				49220,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	63665,00				70620,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	67945,00				67410,00			
SEMINATIVO IRRIGUO COLTURA SPECIALIZZATA POLIENNALE	82390,00				82390,00			
VIGNETO	37450,00				40125,00			
VIGNETO ARBORATO	36380,00				38734,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANURA DI NOLA E POMPEI Comuni di: BOSCOREALE, CAMPOSANO, CARBONARA DI NOLA, CICCIANO, CIMITILE, COMIZIANO, LIVERI, NOLA, PALMA CAMPANIA, POGGIOMARINO, POMPEI, SAN GENNARO VESUVIANO, SAN PAOLO BEL SITO, STRIANO, TORRE ANNUNZIATA					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	86670,00							
AGRUMETO IRRIGUO	96300,00							
BOSCO CEDUO	6741,00							
CASTAGNETO	13910,00							
FRUTTETO	52430,00							
FRUTTETO IRRIGUO	63130,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	4494,00							
INCOLTO STERILE	2782,00							
NOCCIOLETO	93625,00	SI	SI					
NOCCIOLETO VIGNETO	63130,00							
NOCETO	43335,00							
ORTO IRRIGUO	103790,00							
ORTO IRRIGUO A COLTURA FLOREALE	119305,00							
PASCOLO	5243,00							

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANURA DI NOLA E POMPEI Comuni di: BOSCOREALE, CAMPOSANO, CARBONARA DI NOLA, CICCIANO, CIMITILE, COMIZIANO, LIVERI, NOLA, PALMA CAMPANIA, POGGIOMARINO, POMPEI, SAN GENNARO VESUVIANO, SAN PAOLO BEL SITO, STRIANO, TORRE ANNUNZIATA					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	18404,00							
ROSETO	132145,00							
SEMINATIVO	39911,00							
SEMINATIVO ARBORATO	49220,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	87740,00							
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	66875,00							
SEMINATIVO IRRIGUO COLTURA SPECIALIZZATA POLIENNALE	100045,00							
ULIVETO	21721,00							
VIGNETO	36915,00							
VIGNETO ARBORATO	29211,00							

