

# CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

SETTORE UFFICIO TECNICO - UFFICIO DI PIANO



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMPONENTE STRUTTURALE



ELABORATO  
27.NTAtcr

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MAGGIO 2022

### PROGETTO

arch. Anna Lucia Casalvieri  
arch. Massimo Gallo

### COLLABORAZIONE

arch. Luigia Aliperti  
ing. Rossella Gifuni  
ing. Michele Iasevoli  
arch. Maria Angela Rea

### IL SINDACO

prof. Gianluca Del Mastro

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA E L.L.P.P.

arch. Filomena Iovine

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ing. Pasqualino Belluomo

Adottato con delibera G.C. n° ..... del .....  
Depositato in visione dal ..... al .....  
Riadottato con delibera G.C. n° ..... del .....  
Approvato con delibera C.C. n° ..... del .....

SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....  | 3  |
| Capo 1 – Oggetto, articolazione ed elaborati del PSC.....  | 3  |
| Articolo 1 – Natura e oggetto del Piano Strutturale Comunale .....                                     | 3  |
| Articolo 2 – La pianificazione a due tempi: componente strutturale e componente operativa.....         | 3  |
| Articolo 3 – Elaborati costitutivi del Piano Strutturale Comunale .....                                | 4  |
| Articolo 4 – Efficacia delle previsioni del Piano strutturale comunale .....                           | 5  |
| Articolo 5 – Norme transitorie e misure di salvaguardia.....   | 7  |
| Articolo 6 – Articolazione della componente strutturale del PUC .....                                  | 7  |
| Capo 2 - Criteri generali relativi agli interventi e alle destinazioni d’uso.....                      | 8  |
| Articolo 7 – Interventi diretti e indiretti.....   | 8  |
| Articolo 8 – Categorie d’intervento edilizie e urbanistiche .....                                      | 9  |
| Articolo 9 – Destinazioni d’uso .....  | 9  |
| Capo 3 – Rapporti con gli altri strumenti urbanistici.....   | 11 |
| Articolo 10 – Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale .....                          | 11 |
| Articolo 11 – Rapporti con il Piano Operativo Comunale e gli atti di programmazione degli interventi . | 11 |
| Articolo 12 – Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale.....                             | 12 |
| Articolo 13 – Equivalenza degli ambiti del PSC con le zone omogenee del D.M. 1444/1968 .....           | 12 |
| TITOLO 2 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI .....  | 13 |
| Capo 1 – Il sistema naturale e del paesaggio agricolo.....   | 13 |
| Articolo 14 – Ambiti agricoli ordinari.....  | 13 |
| Articolo 15 – Ambiti agricoli periurbani .....   | 15 |
| Articolo 16 – Ambiti lineari del verde infrastrutturale .....  | 17 |
| Articolo 17 – Interventi di mitigazione e connessione ecologica .....                                  | 17 |
| Capo 2 – Il sistema insediativo del paesaggio urbano.....  | 17 |
| Articolo 18 – Ambito della città storica, delle masserie storiche e del piano Cairoli.....             | 17 |
| Articolo 19 – Ambito di rigenerazione urbana delle “palazzine” e della masseria Paciano.....           | 19 |
| Articolo 20 – Ambito della città consolidata .....   | 20 |
| Articolo 21 – Aggregati edilizi periurbani.....  | 22 |
| Articolo 22 – Ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale.....                            | 24 |
| Articolo 23 – Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali .....                                    | 26 |
| Articolo 24 – Ambito produttivo aggregato dell’ASI.....  | 28 |
| Articolo 25 – Ambiti produttivi e commerciali disaggregati, esistenti e di progetto.....               | 28 |
| Articolo 26 – Impianti esistenti di distribuzione carburanti .....                                     | 29 |
| Articolo 27 – Attrezzature sportive private .....  | 29 |
| Articolo 28 – Attrezzature ed impianti di interesse generale.....                                      | 30 |

|  |    |
|--|----|
| Articolo 29 – Attrezzature collettive riservate a standard ..... | 31 |
| Capo 3 – Il sistema infrastrutturale e vincolistico .....        | 32 |
| Articolo 30 – Rete viaria e relative fasce di rispetto.....      | 32 |
| Articolo 31 – Rete ferroviaria e relative fasce di rispetto..... | 33 |
| Articolo 32 – Fasce di rispetto cimiteriale.....                 | 34 |
| Articolo 33 – Fasce di rispetto del reticolo idrografico .....   | 34 |
| Articolo 34 – Fasce di rispetto dei metanodotti .....            | 34 |
| Articolo 35 – Fascia di rispetto ASI .....                       | 34 |

NOTA: Nel testo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione vengono riportate in corsivo le modifiche consequenziali al recepimento delle osservazioni di cui alla Delibera di G.C. n. 227 del 02/12/2021 nonché degli Enti preposti alla formulazione di Pareri.

## TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo 1 – Oggetto, articolazione ed elaborati del PSC

#### **Articolo 1 – Natura e oggetto del Piano Strutturale Comunale**

1. La pianificazione urbanistica ed edilizia di livello comunale, ai sensi della Legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16, si articola in tre strumenti, con altrettanti diversi livelli di definizione delle scelte e diversi contenuti: il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).
2. Il PSC è lo strumento urbanistico generale che delinea per tutto il territorio comunale, a tempo indeterminato, le scelte e i contenuti strutturali e strategici, di assetto e di sviluppo, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità, in coerenza con quanto contenuto nel quadro conoscitivo.
3. Il PSC è redatto secondo le disposizioni degli articoli 23 e 24 della L.R. 16/2004, recependo le norme e rispettando le condizioni e i limiti di sostenibilità ambientale e territoriale fissati dalla proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed in conformità alle disposizioni degli altri strumenti di pianificazione urbanistica sovraordinata.
4. Costituiscono contenuti del PSC comunale:
  - il recepimento e l'eventuale specificazione della disciplina in materia di assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
  - la perimetrazione dei centri storici, così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della Legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26;
  - la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
  - l'individuazione delle aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
  - la ricognizione e l'individuazione delle aree vincolate;
  - la localizzazione e la valutazione delle infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

#### **Articolo 2 – La pianificazione a due tempi: componente strutturale e componente operativa**

1. L'articolo 3 della L.R. n. 16/04 e del relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011, introduce l'articolazione dei processi di pianificazione in due distinte componenti: quella strutturale-strategica (piano strutturale) con validità a tempo indeterminato e quella programmatico-operativa (piano operativo) con validità a termine.
2. Le disposizioni strutturali tendono ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.
3. Le disposizioni programmatico-operative, sulla scorta dei fabbisogni insediativi per il successivo decennio, definiscono, in coerenza con le strategie ed i contenuti della componente

strutturale, gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria delle amministrazioni interessate.

4. L'articolo 23 della L.R. 16/04 individua i contenuti della componente strutturale che sono:
  - la individuazione degli obiettivi da perseguire;
  - la definizione delle esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
  - la determinazione dei fabbisogni insediativi;
  - la individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
  - la tutela e la valorizzazione dei centri storici;
  - la tutela e valorizzazione il paesaggio agrario;
  - la compatibilità delle previsioni rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.
5. I contenuti della componente programmatica del PUC riguardano la definizione degli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione con riferimento:
  - alle destinazioni d'uso e agli indici edilizi;
  - alle modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
  - alla determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica.

### **Articolo 3 – Elaborati costitutivi del Piano Strutturale Comunale**

1. Il PSC è costituito da un complesso di documenti tra loro integrati che concorrono nel loro insieme al conseguimento degli obiettivi del Piano.
2. Sono documenti costitutivi del PSC:
  - 1 RGter: Relazione generale;

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PROGRAMMATICO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- 2 QC1bis: Inquadramento territoriale;
- 3 QC2bis: Pianificazione territoriale regionale (PTR);
- 4 QC3bis: Pianificazione territoriale metropolitana (PTCP);
- 5 QC4bis: 4.1 Pianificazione sovraordinata di difesa del suolo (PSAI);  
4.2 Pianificazione sovraordinata sulle aree protette (Piano del parco nazionale del Vesuvio);  
4.3 Pianificazione sovraordinata per lo sviluppo industriale (Piano ASI);

#### QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

- 6 QC5bis: Territorio comunale e cartografia di base;
- 7 QC6bis: Metamorfosi del territorio: evoluzione storica del costruito;
- 8 QC7bis: PRG vigente;
- 9 QC8bis: Ambiti territoriali e distribuzione della popolazione;
- 10 QC9bis: Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti;
- 11 QC10bis: Rete idrica;

- 12 QC11bis: Rete fognaria;
- 13 QC12bis: Rete gas-metano;
- 14 QC13bis: Rete della pubblica illuminazione;
- 15 QC14bis: Individuazione degli ambiti non pianificati;
- 16 QC15ter: Il sistema vincolistico;
- 17 QC16bis: Il sistema della mobilità;
- 18 QC17bis: Perimetrazione della città e dei nuclei storici, del centro abitato e del centro edificato;
- 19 QC18bis: Organizzazione funzionale del territorio;
- 20 QC19bis: Il patrimonio comunale;
- 21 QC20bis: Zonizzazione acustica;
- 22 QC21bis: Carta degli indici dei rapporti di copertura;
- 23 QC22bis: Stato di attuazione delle previsioni del PRG 2005;

#### PIANO STRUTTURALE

- 24 PS1bis: Carta dei livelli di trasformabilità del territorio comunale;
- 25 PS2ter: Piano Strutturale comunale;
- 26 PS3ter: Piano Strutturale comunale e verifica di coerenza con il PTCP;
- 27 NTATER: Norme Tecniche di Attuazione;

#### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- 28 VAS01 Rapporto ambientale;
- 29 VAS02 Sintesi non tecnica;

#### STUDIO AGRONOMICO

- 30 SA01 Relazione tecnica dello studio agroforestale dei suoli;
- 31 SA02 Carta dell'uso agroforestale dei suoli;

#### STUDIO GEOLOGICO

- 32 SG01 Relazione geologica di sintesi;
- 33 Tav. 1 Carta geolitologica con ubicazione delle indagini;
- 34 Tav. 2 Carta geomorfologica;
- 35 Tav. 3 Carta idrogeologica e riferimenti a rischio e pericolosità idraulica;
- 36 Tav. 4 Carta della microzonazione sismica.

### **Articolo 4 – Efficacia delle previsioni del Piano strutturale comunale**

1. Il PSC non attribuisce diritti edificatori, ma dispiega prescrizioni, direttive e indirizzi al POC (Piano Operativo Comunale) per la disciplina operativa ed attuativa ed al RUEC (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale) per la conformazione degli interventi diretti.
2. La definizione degli Ambiti identifica le porzioni del territorio comunale cui applicare prescrizioni, direttive e indirizzi del PSC. Costituisce contenuto dei consecutivi POC l'esatta perimetrazione delle aree nelle quali trova attuazione il PSC attraverso l'attribuzione dei diritti edificatori.
3. Il PSC disciplina:
  - gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici, le dotazioni infrastrutturali e per la mobilità, le attrezzature e gli spazi collettivi;

- le categorie d'intervento e la capacità massima insediativa potenziale per i diversi ambiti.
4. Le disposizioni del Piano strutturale possono costituire indirizzi, direttive o prescrizioni:
    - gli indirizzi costituiscono obiettivi e indicazioni per la redazione della componente operativa del PUC e degli altri strumenti urbanistici (PUA, RUEC e piani di settore) e devono trovare in essi esplicito riscontro;
    - le direttive, cogenti per la formazione dei POC e del RUEC, indicano l'intervallo entro cui possono variare la capacità edificatoria degli Ambiti ed il dimensionamento delle dotazioni territoriali da garantire;
    - le prescrizioni specificano sul territorio comunale vincoli e tutele di Leggi e piani sovraordinati ovvero subordinano gli interventi alla contestuale realizzazione di dotazioni territoriali e all'esistenza di condizioni infrastrutturali che garantiscano la sostenibilità delle trasformazioni previste. Le prescrizioni hanno natura conformativa del diritto di proprietà limitatamente alle aree interessate, perdurano a tempo indeterminato senza indurre l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio sulle aree stesse e senza implicare alcun indennizzo.
  5. Il PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania dell'avviso di approvazione dello stesso. Il PSC può essere modificato con procedimento di variante urbanistica e le sue disposizioni possono divenire inapplicabili solo con l'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure di strumenti di pianificazione sovraordinata con esse incompatibili.
  6. I PUA per i quali sono trascorsi dieci anni dalla data di entrata in vigore risultano decaduti e per le aree da essi interessate vigerà la disciplina dettata dal presente PSC.
  7. Per i PUA approvati ma non ancora convenzionati è prescritto un tempo massimo di 180 giorni decorrenti dall'approvazione della componente strutturale del PUC entro il quale è consentito concludere le procedure convenzionali, decorso il quale senza che alcuna convenzione venga sottoscritta, le previsioni dei PUA saranno considerate decadute e vigerà la disciplina dettata per le aree in questione dal presente PSC.
  8. I permessi di costruire convenzionati regolarmente efficaci conservano validità fino alla data di scadenza dei termini per essi previsti.
  9. Il Piano strutturale fa salve le disposizioni del Piano del Colore per l'Edilizia Storica redatto ai sensi della Legge regionale n. 26 del 18 ottobre 2002 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 12/07/2004, le quali devono ritenersi efficaci nell'ambito territoriale di sua applicazione (città storica, nuclei storici: le masserie, piano Cairoli) fino all'approvazione del POC riguardante il territorio comunale interessato.
  10. Ai sensi dell'art. 23 comma 9 della L.R. 16/2004 così come modificato dalla L.R. 19/2009 saranno rielaborati in maniera strettamente integrata e coerente al presente Puc, i seguenti piani di settore:
    - Piano comunale di protezione civile (art.108 del D.Lgs n.112/98);
    - Strumento di intervento dell'apparato distributivo e commerciale (L.R. 1/2020);
    - Piano Generale del Traffico Urbano e della sicurezza stradale.
  11. Le indicazioni del PSC relative:

- alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative,
- agli indici di edificabilità,
- alle modalità di intervento,
- agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi,

costituiscono riferimento di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, nonché direttiva per la formazione dei POC ai quali è demandata la puntuale definizione e specificazione, senza che ciò comporti modificazioni del PSC.

12. Il PSC può essere modificato con le seguenti modalità:

- approvazione di variante formata ai sensi della L. R. n. 16/2004 e sue modifiche e integrazioni;
- stipula di accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 come specificato e integrato dalla L. R. n. 16/2004;
- procedura di localizzazione e approvazione di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla legislazione statale o regionale vigente.

Le disposizioni del PSC possono essere rese inapplicabili dall'entrata in vigore di disposizioni legislative immediatamente cogenti oppure da strumenti di pianificazione territoriale, provinciali o regionali, con esse incompatibili.

#### **Articolo 5 – Norme transitorie e misure di salvaguardia**

1. Dalla data di esecutività della Delibera di Giunta Comunale di adozione del PSC e fino alla sua entrata in vigore, comunque per un periodo non superiore ad un anno, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 10 della L.R. 16/2004. In particolare, è sospesa ogni determinazione in contrasto con le disposizioni della presente normativa.
2. Le misure di salvaguardia di cui al comma 1 non si applicano alle varianti di titoli abilitativi edilizi già rilasciati o efficaci al momento dell'adozione del PSC che non producono incrementi di superficie e volume.

#### **Articolo 6 – Articolazione della componente strutturale del PUC**

1. Il PSC individua per il territorio della Città di Pomigliano d'Arco i seguenti tre "sistemi" delle identità territoriali:

- il sistema naturale e del paesaggio agricolo;
- il sistema insediativo del paesaggio urbano;
- il sistema infrastrutturale e vincolistico;

ognuno dei quali è articolato in ambiti aventi caratteri di unitarietà funzionale ed organizzativa contraddistinti da uno specifico grado di trasformabilità sostenibile: invariante prive di trasformabilità; trasformabilità bassa e condizionata, trasformabilità bassa, trasformabilità potenziale, trasformabilità alta.

2. La predetta articolazione risulta così distinta in ambiti:

- 1 il sistema naturale e del paesaggio agricolo:

- 1.2 ambiti agricoli ordinari (trasformabilità bassa);
- 1.3 ambiti agricoli periurbani (trasformabilità bassa);
- 1.4 ambiti lineari del verde infrastrutturale (trasformabilità bassa);
- 2 il sistema insediativo del paesaggio urbano:
  - 2.1 ambito della città storica, delle masserie storiche e del piano Cairoli (trasformabilità bassa);
  - 2.2 ambiti di rigenerazione urbana: masseria Paciano e “palazzine” (trasformabilità alta);
  - 2.3 ambito della città consolidata (trasformabilità bassa);
  - 2.4 aggregati edilizi periurbani (trasformabilità bassa);
  - 2.5 ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale (trasformabilità alta);
  - 2.6 ambiti di integrazione dei poli multifunzionali (trasformabilità alta);
  - 2.7 ambito produttivo aggregato dell’ASI (trasformabilità subordinata);
  - 2.8 ambiti produttivi disgregati (trasformabilità alta);
  - 2.9 impianti di distribuzione carburanti esistenti (trasformabilità alta);
  - 2.10 attrezzature ed impianti d’interesse generale (trasformabilità alta);
  - 2.11 attività collettive riservate a standard (trasformabilità alta);
  - 2.12 attrezzature e servizi privati (trasformabilità alta);
- 3 il sistema infrastrutturale e vincolistico (non trasformabili e a trasformabilità subordinata)
  - 3.1 Rete viaria e relative fasce di rispetto;
  - 3.2 Rete ferroviaria e relative fasce di rispetto;
  - 3.3 Reticolo idrografico e relative fasce di rispetto (alveo Spirito Santo e vasca);
  - 3.4 Rete del metanodotto e relativa fascia di rispetto;
  - 3.5 Fascia di rispetto cimiteriale;
  - 3.6 Fascia di rispetto ASI.

## **Capo 2 - Criteri generali relativi agli interventi e alle destinazioni d’uso**

### **Articolo 7 – Interventi diretti e indiretti**

1. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche indicate e normate dalle disposizioni strutturali e programmatiche del PUC si distinguono in interventi edilizi diretti e interventi urbanistici preventivi.
2. Per interventi edilizi diretti si intendono quelli realizzabili senza titolo abilitativo, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale e regionale, il cui rilascio non è subordinato all’approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i..

3. Per interventi urbanistici preventivi si intendono quelli subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa pubblica e privata, ai sensi della Legge regionale n. 16/2004 e s.m.i..

### **Articolo 8 – Categorie d'intervento edilizie e urbanistiche**

1. Le categorie d'intervento edilizio – urbanistico ammissibili, come disciplinate dagli artt. 3 e 3bis del DPR 380/01 e per l'effetto del disposto dell'art. 12 bis, comma 5, della L.R. n. 19/09, sono le seguenti:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele medesima ricostruzione;
- e) demolizione senza ricostruzione;
- f) interventi di conservazione;

NUOVA COSTRUZIONE:

- a) demolizione con diversa ricostruzione;
- b) ampliamento;
- c) nuova edificazione.

TRASFORMAZIONE URBANISTICA:

- a) ristrutturazione urbanistica.

2. Le definizioni delle suddette categorie sono prevalenti sul Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 27/12/2006 e saranno precisate nel RUEC di cui all'art. 28 della L.R. 16/04, coerentemente con le norme nazionali e regionali in materia.

### **Articolo 9 – Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso previste dal PSC sono articolate nelle seguenti classi funzionali:
  - a) residenziale;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) produttiva;
  - d) direzionale e di servizio;
  - e) commerciale;
  - f) rurale.
2. Le destinazioni d'uso articolate nelle 6 classi funzionali di cui al comma 1 sono le seguenti:
  - a) residenziale:
    - abitazioni private;

- abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani);
- b) turistico-ricettiva:
  - strutture ricettive alberghiere;
  - strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli per la gioventù, case religiose di ospitalità);
  - parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;
  - centri congressuali;
- c) produttiva:
  - artigianato produttivo;
  - industria;
- d) direzionale e di servizio:
  - terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese);
  - pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere);
  - artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, studi d'artista, riparazione e manutenzione autoveicoli);
  - sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;
  - sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni;
  - sedi universitarie;
  - attrezzature culturali e religiose;
  - attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);
  - discoteche e multisale;
  - centri e complessi direzionali;
- e) commerciale:
  - unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq);
  - medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq);
  - grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq);
  - commercio all'ingrosso;
- f) rurale:
  - abitazioni agricole;
  - impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia integrati all'azienda agricola;
  - impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola;

– agriturismo.

3. *Su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per l'ambito produttivo aggregato dell'ASI, è fatto divieto d'insediamento di nuove industrie inquinanti di prima classe.*
4. *Il PSC dispone quale direttiva al POC l'obbligo di delocalizzazione, entro 5 anni dalla sua entrata in vigore, delle industrie inquinanti di prima classe situate all'interno del centro abitato, nelle vicinanze dei centri abitati e di attrezzature pubbliche previo censimento di tutte le attività inquinanti insediate sul detto territorio.*
5. *Destinazioni d'uso regolarmente assentite, diverse da quelle in atto in edifici alla data di adozione del PUC, delle quali sia documentata la legittima preesistenza, sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione Legge 122/89.*
6. *Per le sedi di attività produttive comprese nel perimetro del centro abitato sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Per gli stessi immobili, eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso in atto con finalità produttive, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.*

### **Capo 3 – Rapporti con gli altri strumenti urbanistici**

#### **Articolo 10 – Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale**

1. Fino all'approvazione del nuovo RUEC di cui all'art. 28 della L.R. 16/04, il Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 27/12/2006 resta vigente per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme che, in tal caso, sono prevalenti.
2. Il RUEC individuerà le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplinerà gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.
3. Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definirà i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici, disciplinerà il contributo di costruzione e specificherà i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale.

#### **Articolo 11 – Rapporti con il Piano Operativo Comunale e gli atti di programmazione degli interventi**

1. Il Piano operativo e gli Atti di programmazione di cui all'art. 25 della L. R. 16/2004 sono redatti e approvati in successione temporale nell'arco di validità e in conformità alle previsioni del PSC, del quale non possono modificare i contenuti. Compete ad essi la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre ad esproprio per pubblica utilità. Tali interventi, opere e servizi debbono essere realizzati nell'arco temporale di cinque anni, al termine dei quali gli Atti perdono efficacia e scadono anche i vincoli espropriativi.
2. Il PSC detta al POC e agli Atti di programmazione prescrizioni, direttive e indirizzi per la disciplina operativa e attuativa riguardanti i seguenti aspetti:

- la individuazione delle priorità d'intervento inquadrata all'interno degli ambiti del PSC;
  - la verifica e l'eventuale aggiornamento delle previsioni relative ai fabbisogni abitativi, terziari e industriali e di quelli relativi agli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, sulla base dei criteri definiti dal PSC;
  - la definizione delle destinazioni d'uso e l'attribuzione degli indici edilizi agli interventi indiretti previsti con gli Ambiti di riqualificazione e di integrazione;
  - la definizione delle modalità di selezione degli interventi da inserire nella programmazione, con particolare attenzione agli avvisi pubblici per sollecitare le proposte progettuali più idonee a soddisfare gli obiettivi definiti dal PUC nell'arco temporale di validità del Piano operativo e degli Atti di programmazione.
3. Il Piano operativo e gli Atti di programmazione definiscono, per gli Ambiti di riqualificazione:
- la delimitazione e l'assetto urbanistico;
  - la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali da realizzare o riqualificare, la loro localizzazione e le loro prestazioni;
  - le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
  - i caratteri fisico-morfologici;
  - le forme di esecuzione e le modalità attuative;
  - l'indicazione degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica e l'esatta classificazione delle aree interessate ai fini dell'applicazione dei meccanismi perequativi di cui alla L.R. 16/04;
  - la quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

#### **Articolo 12 – Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale**

1. La componente strutturale del PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore devono essere aggiornati ed elaborati in conformità col PSC.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
3. I piani e i programmi di settore vigenti, di iniziativa e approvazione comunale, conservano la propria validità ed efficacia, salvo le eventuali modifiche specificamente indicate dal PSC.

#### **Articolo 13 – Equivalenza degli ambiti del PSC con le zone omogenee del D.M. 1444/1968**

1. In relazione alle disposizioni del D.M. 1444/68, per il PSC valgono le seguenti equivalenze:

Zona A ambito della città storica, delle masserie storiche e del piano Cairoli;

Zona B ambito della città consolidata;  
aggregati edilizi periurbani;

Zona C ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale;

- ambiti di integrazione dei poli multifunzionali;
- Zona D ambito produttivo aggregato dell'ASI;  
ambiti produttivi disgregati;  
impianti di distribuzione carburanti esistenti;
- Zona E ambiti agricoli ordinari;  
ambiti agricoli periurbani;  
ambiti lineari del verde infrastrutturale;
- Zona F attrezzature ed impianti d'interesse generale;
- Zona G attività collettive riservate a standard.

## TITOLO 2 - DISPOSIZIONI STRUTTURALI

### Capo 1 – Il sistema naturale e del paesaggio agricolo

#### **Articolo 14 – Ambiti agricoli ordinari**

1. Comprendono gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di seminativi, anche arborati, che restano destinati all'attività agricola.
2. Negli Ambiti agricoli ordinari il PSC riconosce come componenti strutturali caratterizzanti:
  - i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario, costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, frutteti e aree orticole;
  - la prevalente presenza di costruzioni di tipo rurale;
  - il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio;
  - gli assi ancora presenti del sistema dei tracciati storici lungo l'Alveo "Spirito Santo", a sud del centro urbano, e lungo l'antico acquedotto del "Carmignano", finalizzato a consentire l'accessibilità e la fruibilità dell'area agricola.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
  - la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
  - la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive;
  - il potenziamento e la valorizzazione del sistema delle connessioni impresso dai tracciati rurali per la formazione della viabilità interpoderale.
4. Gli Ambiti agricoli ordinari si considerano di trasformabilità bassa ed orientata esclusivamente alla valorizzazione produttiva agricola. Le previsioni di piano potranno trovare attuazione diretta.
5. Le tipologie di intervento previste sono:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele medesima ricostruzione;

- e) demolizione senza ricostruzione;
  - f) interventi di conservazione;
  - g) ampliamento delle strutture legittimamente esistenti, nel rispetto dei limiti e parametri di cui al successivo comma 7;
  - h) nuova edificazione;
  - i) la messa in opera di siepi vegetali, con essenze della flora locale o naturalizzata, lungo i confini delle aree agricole con la rete stradale interpodereale, oppure con le aree limitrofe non interessate da un'agricoltura direttamente produttiva;
  - j) la riqualificazione dei collegamenti all'interno dei fondi agricoli deve essere contestuale alla sistemazione dei fondi stradali dell'attuale rete viaria rurale, compatibilmente con le esigenze legate alla salvaguardia ambientale e paesaggistica nonché all'individuazione di soluzioni che permettano un miglioramento dell'attuale sistema di collegamento all'interno delle zone agricole ed in rapporto con gli assi viari principali; è escluso l'uso di pavimentazioni impermeabili, asfalti, bitumi e simili;
  - k) la realizzazione di percorsi ciclopedonali: l'intervento prevede la realizzazione di percorsi di larghezza media di ml 2,5, di alcune aree di sosta e l'impianto di specie arboree, con funzione ombreggiate, ed arbustive; è escluso l'uso di pavimentazioni impermeabili, asfalti, bitumi e simili;
  - l) la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole nel rispetto dei parametri delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle Leggi regionali n. 8/95 e n. 7/96.
6. Le destinazioni ammesse sono:
- abitazioni agricole;
  - impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia integrati all'azienda agricola;
  - impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola;
  - agriturismo.
7. Le nuove realizzazioni devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- lotto minimo: 5.000mq,
  - indice di fabbricabilità fondiario  $\leq$  a 0,03mc/mq di superficie aziendale per l'uso abitativo, 0,10mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola;
  - distanza minima dai confini: 10,00ml;
  - distanza minima da altri fabbricati: 15,00ml;
  - distanze minime dalle strade: 15,00ml;
  - altezza massima: 8,00ml.
8. Gli interventi di nuova costruzione sono realizzabili esclusivamente dai proprietari imprenditori agricoli a titolo professionale, a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di

trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale, anche con riferimento alle disposizioni del Piano di sviluppo rurale della Campania.

La realizzazione del piano di sviluppo dovrà essere garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità dello stesso piano;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni, il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

### **Articolo 15 – Ambiti agricoli periurbani**

1. Le aree agricole periurbane comprendono le zone territoriali caratterizzate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie, ovvero intercluse tra più aree urbanizzate con una elevata contiguità insediativa, ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extra-agricoli e più forti sono i rischi di compromissione della struttura produttiva agricola e della qualità ambientale.
2. Negli ambiti agricoli periurbani il PSC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - la funzione ambientale e paesaggistica prevalente di aree filtro e di transizione tra i territori agricoli e quelli urbanizzati;
  - la prevalente assenza di edificazione.
3. I prioritari obiettivi progettuali sono:
  - l'instaurazione di un equilibrio stabile fra sistema agricolo, sistema delle risorse naturali e sistema urbano, attraverso la riduzione delle pressioni insediative sulle attività produttive agricole;
  - la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio agricolo;
  - la realizzazione e valorizzazione di spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica (dell'aria, dell'acqua e del suolo);
  - la previsione di aree da destinare alla realizzazione di attrezzature ricreative e per il tempo libero, prevalentemente non edificate (attrezzature per lo sport, aree di verde attrezzato);
  - l'esclusione di nuove trasformazioni insediative ad eccezione di quelle rurali e ricreative.
4. Gli Ambiti agricoli periurbani si considerano di trasformabilità bassa ed orientata alla valorizzazione produttiva agricola ed all'insediamento di parchi tematici di quartiere per il divertimento e il tempo libero. Le previsioni di piano potranno trovare attuazione diretta.
5. Le tipologie di intervento previste sono:

- a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele medesima ricostruzione;
  - e) demolizione senza ricostruzione;
  - f) interventi di conservazione;
  - g) ampliamento delle strutture legittimamente esistenti, nel rispetto dei parametri di cui ai successivi commi 6 e 7;
  - h) nuova edificazione;
  - i) la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili non permeabili;
  - j) la realizzazione di parchi tematici per il divertimento e il tempo libero con annessi parcheggi scoperti permeabili;
  - k) la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile con esclusione dell'uso di pavimentazioni impermeabili, asfalti, bitumi e simili;
  - l) la realizzazione di parcheggi scoperti nel rispetto della normativa di settore e per lo smaltimento delle acque meteoriche, con esclusione dell'uso di pavimentazioni impermeabili, asfalti, bitumi e simili;
6. Le destinazioni ammesse sono:
- abitazioni agricole;
  - impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia integrati all'azienda agricola;
  - impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola;
  - agriturismo;
  - parchi tematici per il divertimento e il tempo libero.
7. Le nuove costruzioni con destinazione rurale, subordinate alla formazione del piano di sviluppo rurale ed alla relativa convenzione di cui all'articolo precedente, devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- lotto minimo  $\geq 3.000\text{mq}$ ,
  - indice di fabbricabilità fondiario  $\leq 0,03\text{mc/mq}$  di superficie aziendale per l'uso abitativo,  $0,10\text{mc/mq}$  di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola;
  - distanza minima dai confini: 20,00 ml;
  - distanza minima da altri fabbricati: 12,00ml;
  - distanze minime dalle strade: 20,00ml;
  - altezza massima: 8,00ml.

8. Per la realizzazione di aree dedicate al gioco ed allo sport, private o ad uso pubblico, è consentita la nuova costruzione di manufatti di servizio (servizi igienici, chioschi, spogliatoi, locali tecnici) che potrà avvenire secondo i seguenti parametri:
- lotto minimo  $\geq 3.000\text{mq}$ ;
  - indice di fabbricabilità fondiario  $0,03\text{mq}/\text{mq}$  ( $\text{SUL} \leq 100,00\text{mq}$ );
  - distanza minima dai confini:  $20,00\text{ml}$ ;
  - distanza minima da altri fabbricati:  $12,00\text{ml}$ ;
  - distanze minime dalle strade:  $20,00\text{ml}$ ;
  - altezza massima:  $4,00\text{ml}$ .

#### **Articolo 16 – Ambiti lineari del verde infrastrutturale**

1. Comprendono le zone, di pertinenza degli svincoli autostradali e di altre reti viarie e ferroviarie, in cui si prevede la realizzazione di impianti arborei ed arbustivi.
2. Gli unici interventi consentiti ad opera dell'Amministrazione comunale o degli Enti proprietari delle infrastrutture, sono di sistemazione del verde che prevede la conservazione e valorizzazione delle preesistenze vegetazionali di rilevanza ambientale o riferibili al paesaggio agrario tradizionale, la messa in dimora di impianti arborei ed arbustivi, opere pertinenziali alla sede infrastrutturale, parcheggi permeabili e sistemazioni idrauliche.

#### **Articolo 17 – Interventi di mitigazione e connessione ecologica**

1. Nella tavola n. 25, PS2 sono indicati interventi mitigazione e connessione ecologica costituiti da elementi naturali lineari, prevalentemente boscati ma fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati, che possano costituire un filtro ed una connessione ecologica tra le aree produttive, poste prevalentemente nella zona settentrionale del territorio comunale, ed il centro urbano. Dette "fasce ripariali di qualificazione ambientale", che nel piano strutturale hanno carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nella componente operativa del PUC, mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici.

### Capo 2 – Il sistema insediativo del paesaggio urbano

#### **Articolo 18 – Ambito della città storica, delle masserie storiche e del piano Cairoli**

1. Il PSC individua le seguenti componenti di valore storico testimoniale:
  - la città storica, costituita da tessuti urbani di primo insediamento che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici;
  - i nuclei storici: le masserie;
  - il progetto del rione San Martino dell'architetto Alessandro Cairoli, che costituisce l'episodio architettonico che ha nobilitato nello scenario nazionale l'esempio di architettura razionalista di Pomigliano d'Arco.

2. Il PSC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - l'organizzazione dell'impianto urbanistico con particolare riferimento all'assetto viario e delle piazze;
  - i caratteri tipo-morfologici originari degli edifici e dei relativi spazi di pertinenza;
  - la connotazione prevalentemente residenziale con episodi di promiscuità funzionale.
3. Per tale ambito è obiettivo del PSC la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale e sociale, nella tutela dei caratteri tipo-morfologici.
4. Con la componente operativa del PUC risulterà necessario individuare le unità edilizie in cui le regole conformative dell'originario assetto urbano sono state sostituite o alterate. Per queste parti, la parte programmatica del PUC dovrà stabilire i casi in cui è inevitabile considerare irreversibili le alterazioni e le trasformazioni del tessuto, e per i quali deve essere disposta una disciplina di mitigazione dei caratteri alterati e di compensazione del sovraccarico insediativo prodotto.
5. Le residue aree scoperte, rispondenti o meno all'originario assetto insediativo, devono in ogni caso restare inedificate.
6. In tale zona è prevista sia l'attuazione diretta che indiretta.
7. Gli interventi edilizi ammessi, in assenza della rispettiva componente operativa o del piano urbanistico preventivo, sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele ricostruzione;
  - demolizione senza ricostruzione;
  - interventi di conservazione;
  - realizzazione di parcheggi scoperti, nel rispetto della normativa di settore e per lo smaltimento delle acque meteoriche, con l'obbligo di riservare a superficie permeabile almeno il 60% dell'area totale interessata dall'intervento.
8. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - abitazioni private;
  - abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani);
  - strutture ricettive alberghiere;
  - strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; case religiose di ospitalità);
  - parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;
  - centri congressuali;

- terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese);
  - pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere);
  - artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, studi d'artista, riparazione e manutenzione autoveicoli);
  - sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;
  - sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni;
  - sedi universitarie;
  - attrezzature culturali e religiose;
  - attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);
  - unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq).
9. Gli interventi trasformativi, di portata superiore a quelli di conservazione, potranno essere realizzati con intervento diretto solo se d'iniziativa pubblica.
10. La parte operativa del Piano, nella quale dovrà essere traslato il patrimonio conoscitivo conseguito nella fase di redazione della pianificazione previgente, dovrà individuare le unità catastali, storiche e/o attali, per le quali gli interventi di demolizione senza fedele ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica, saranno subordinati ad un piano urbanistico attuativo, d'iniziativa pubblica o privata, tendente a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili.

#### **Articolo 19 – Ambito di rigenerazione urbana delle “palazzine” e della masseria Paciano**

1. Il progetto del rione San Martino dell'architetto Alessandro Cairoli costituisce l'episodio architettonico che ha nobilitato nello scenario nazionale l'esempio di architettura razionalista di Pomigliano d'Arco. La Masseria Paciano (Cortile Cappella) nel complesso sistema delle masserie pomiglianesi, rappresenta un singolare ed interessante esempio di casa rurale a doppia corte a cui se ne aggiunge una terza conseguentemente alla costruzione della piccola chiesetta dedicata a S. Pietro che è sicuramente tra le più antiche di Pomigliano d'Arco, elemento fondativo del nucleo originario del Borgo Paciano, la cui morfologia è strettamente legata al corso dell'alveo dello Spirito Santo ed il cui sviluppo urbano lo ha reso, già nell'800, parte integrante del centro storico di Pomigliano.

I principi generali del piano nazionale della rigenerazione urbana:

- messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato;
  - drastica riduzione del consumo del suolo;
  - rivalutazione degli spazi pubblici, del verde urbano, dei servizi di quartiere;
  - razionalizzazione della mobilità urbana;
  - salvaguardia dei centri storici e la loro rivitalizzazione, evitando di ridurli a musei,
- costituiscono tutti obiettivi riconoscibili negli ambiti di riqualificazione individuati dalla componente strutturale del PUC: le palazzine del piano Cairoli e la masseria Paciano.

2. Il PSC individua e pone quale direttiva al POC per tali ambiti, la formazione di Piani urbanistici attuativi o Permessi di costruire convenzionati con l'introduzione dello strumento di cui articolo 17 della legge n. 127 del 15 maggio 1997 nonché dell'articolo 37 della L.R. 16/04 che prevede la costituzione, da parte dei comuni, anche con la partecipazione delle Province e della Regione, di società per la progettazione e la realizzazione di interventi finalizzati alla trasformazione urbana e territoriale. La STU, che potrà essere una società mista costituita dai proprietari di immobili interessati dagli interventi per rendere disponibile un dispositivo operativo di supporto all'attuazione degli strumenti urbanistici in contesti di particolare complessità per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. I principi guida della trasformazione saranno costituiti dalla perequazione urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. 16/2004.
3. Fino alla formazione dei predetti strumenti urbanistici, gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili sono quelli previsti per l'ambito di cui al precedente articolo 18.

### **Articolo 20 – Ambito della città consolidata**

1. L'ambito individuato come della "città consolidata" è costituito dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.
2. Comprendono le aree urbane in cui la maggior parte degli insediamenti, sviluppatasi soprattutto nell'ultimo sessantennio, sono caratterizzati in prevalenza da impianto urbanistico stabilmente configurato, da aree edificate con continuità e da presenza significativa di funzioni urbane. Negli Ambiti urbani consolidati il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:
  - i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia ed elementi della struttura urbana;
  - il carattere funzionale complesso;
  - i rapporti tra spazi privati e spazi pubblici.
3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati:
  - dalla riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
  - dal miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
  - dal raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
4. In tale zona è prevista sia l'attuazione diretta che indiretta.
5. Gli interventi edilizi ammessi, in assenza della rispettiva componente operativa o del piano urbanistico preventivo, sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele ricostruzione;

- demolizione senza ricostruzione;
  - interventi di conservazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - realizzazione di parcheggi scoperti, nel rispetto della normativa di settore e per lo smaltimento delle acque meteoriche, con l'obbligo di riservare a superficie permeabile almeno il 60% dell'area totale interessata dall'intervento.
6. Interventi di demolizione con diversa ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, saranno disciplinati dalla rispettiva componente operativa del PUC, nel rispetto del dimensionamento complessivo, residenziale e non, della componente strutturale e prediligendo le zone di completamento (B2 e B3) individuate dallo strumento urbanistico previgente, rimaste inattuata, e per le quali permangono i requisiti oltre che della edificabilità, della compatibilità con le sopraggiunte norme della pianificazione urbanistica sovraordinata.
7. Per la realizzazione di aree dedicate al gioco ed allo sport, private o ad uso pubblico, è consentita la nuova costruzione di manufatti di servizio (servizi igienici, chioschi, spogliatoi, locali tecnici) che potrà avvenire secondo i seguenti parametri:
- lotto minimo  $\geq 1.000\text{mq}$ ;
  - indice di fabbricabilità fondiario  $0,05\text{mq}/\text{mq}$  ( $\text{SUL} \leq 100,00\text{mq}$ );
  - distanza minima dai confini:  $6,00\text{ml}$ ;
  - distanza minima da altri fabbricati:  $12,00\text{ml}$ ;
  - distanze minime dalle strade:  $10,00\text{ml}$ ;
  - altezza massima:  $4,00\text{ml}$ .
8. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- abitazioni private;
  - abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani);
  - strutture ricettive alberghiere;
  - strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; case religiose di ospitalità);
  - parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;
  - centri congressuali;
  - terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese);
  - pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere);
  - artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, studi d'artista, riparazione e manutenzione autoveicoli);
  - sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;

- sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni;
  - sedi universitarie;
  - attrezzature culturali e religiose;
  - attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);
  - unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq).
9. Destinazioni d'uso regolarmente assentite, diverse da quelle in atto in edifici alla data di adozione del PUC, delle quali sia documentata la legittima preesistenza, sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione Legge 122/89.
10. Per le sedi di attività produttive comprese nell'ambito della città consolidata sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni delle stesse sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.
11. Per le sedi di attività produttive legittimamente esercitate alla data di adozione della componente strutturale del PUC, con esclusione dei depositi e dei manufatti pertinenziali, è consentita la conversione delle volumetrie esistenti in attività turistico-ricettive, direzionali e di servizio, o commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri:
- distanza minima dai confini: in aderenza o 5,00ml;
  - distanza minima da altri fabbricati (con o senza pareti finestrate): in aderenza o 10,00ml;
  - distanze minime dalle strade: in allineamento con i fronti degli edifici confinanti o 5,00ml;
  - altezza massima: 10,50ml.
12. Fino all'approvazione della componente operativa del PUC, le aree scoperte sono vincolate alla inedificabilità con conservazione ed incremento delle superfici non pavimentate sistemate a verde ed alberate. In particolare, è prescritta la conservazione dei giardini e degli orti.

## **Articolo 21 – Aggregati edilizi periurbani**

1. Comprendono le zone del territorio parzialmente edificate e d'insediamento prevalentemente non pianificato, "spontaneo", con prevalente destinazione residenziale. Presentano uno sviluppo di tipo prevalentemente lineare lungo gli assi viari di penetrazione nel territorio agricolo, caratterizzati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie.
2. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:
- la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate;
  - il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente;
  - il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. In tale zona è prevista sia l'attuazione diretta che indiretta.
4. Gli interventi edilizi ammessi, in assenza della rispettiva componente operativa o del piano urbanistico preventivo, sono:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele ricostruzione;
  - demolizione senza ricostruzione;
  - interventi di conservazione.

Interventi di demolizione con diversa ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica, saranno disciplinati dalla rispettiva componente operativa del PUC, nel rispetto del dimensionamento complessivo, residenziale e non, della componente strutturale e prediligendo le zone di completamento (B2 e B3) individuate dallo strumento urbanistico previgente, rimaste inattuato, e con i requisiti oltre che della edificabilità, della compatibilità con le sopraggiunte norme della pianificazione urbanistica sovraordinata.

5. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - abitazioni private;
  - abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani);
  - strutture ricettive alberghiere;
  - strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze; case per ferie; ostelli per la gioventù; case religiose di ospitalità);
  - parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;
  - centri congressuali;
  - terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese);
  - pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere);
  - artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, studi d'artista, riparazione e manutenzione autoveicoli);
  - sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;
  - sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni;
  - sedi universitarie;
  - attrezzature culturali e religiose;
  - attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);
  - unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq).

6. Destinazioni d'uso regolarmente assentite, diverse da quelle in atto in edifici alla data di adozione del PUC, delle quali sia documentata la legittima preesistenza sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94. È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione Legge 122/89.
7. Per le sedi di attività produttive comprese negli aggregati edilizi periurbani sono consentite le destinazioni artigianali o industriali in atto. Eventuali modificazioni delle stesse sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.
8. Per le sedi di attività produttive legittimamente esercitate alla data di adozione della componente strutturale del PUC, con esclusione dei depositi e dei manufatti pertinenziali, è consentita la conversione delle volumetrie esistenti in attività turistico-ricettive, direzionali e di servizio, o commerciali, nel rispetto dei seguenti parametri:
  - distanza minima dai confini: in aderenza o 5,00ml;
  - distanza minima da altri fabbricati (con o senza pareti finestrate): in aderenza o 10,00ml;
  - distanze minime dalle strade: in allineamento con i fronti degli edifici confinanti o 5,00ml;
  - altezza massima: 10,50ml.

#### **Articolo 22 – Ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale**

1. Al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo e della necessaria dotazione di standard urbanistici, il PSC predilige interventi di densificazione insediativa in siti predefiniti, concentrando la prevista nuova offerta residenziale e dei servizi, a margine e ad integrazione del tessuto edificato consolidato, in prossimità dei nodi di accessibilità al trasporto pubblico esistenti.
2. Il PSC individua e disciplina gli ambiti del territorio comunale, definiti “Ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale”, per i quali è prevista, attraverso lo strumento della perequazione urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. 16/04, la trasformazione urbana ed edilizia costituita da un insieme sistematico di opere comprendenti:
  - edifici privati con destinazioni coerenti con quelle previste dal PUC;
  - opere di urbanizzazione primaria connesse alla trasformazione;
  - attrezzature pubbliche o di uso pubblico destinate al reperimento delle aree necessarie al fabbisogno di standard urbanistici pregresso della città o a rispondere a quello indotto dalla nuova edificazione.

La loro individuazione è finalizzata a rimediare alle condizioni di degrado urbanistico ed ambientale esistenti negli ambiti individuati, nonché alla riconnessione urbana di parti incomplete e dequalificate ed al potenziamento dell'offerta di standard urbanistici.

3. Comprendono cinque porzioni del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, collocati all'interno o a margine dell'ambito urbano consolidato di recente formazione e degli aggregati periurbani esistenti, la cui finalità è il miglioramento della qualità del paesaggio urbano ed un'equilibrata diffusione di servizi e attrezzature collettive. Il piano si pone l'obiettivo di completare il territorio consolidato attraverso

l'integrazione tra spazio privato e spazio pubblico in conformità con il dimensionamento complessivo.

4. Essi sono costituiti da alcuni comparti edificatori previsti dal PRG 2005, le cui estensioni e perimetrazioni risultano adeguate agli obiettivi del presente PSC e conformati alle sopraggiunte disposizioni della pianificazione sovraordinata. Per gli ambiti n. 3 e n. 4, corrispondenti ai rispettivi comparti edificatori individuati dal PRG 2005 per i quali risultano approvati i relativi PUA non ancora convenzionati, è prescritto un tempo massimo di 180 giorni decorrenti dall'approvazione del PSC entro il quale è consentito concludere le procedure convenzionali, decorso il quale senza che alcuna convenzione venga sottoscritta, le previsioni dei PUA saranno considerate decadute e vigerà la disciplina dettata per le aree in questione dal presente PSC.
5. Negli Ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale le disposizioni del PSC si attuano mediante la preventiva formazione di PUA.
6. In tali ambiti i "piani operativi", in conformità alle disposizioni del PSC, definiscono gli interventi di riqualificazione urbanistica attraverso nuova edificazione da attuare previa approvazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, che deve essere redatto per l'intera zona perimetrata dalla cartografia di PSC, nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri che definiranno in dettaglio i criteri e gli indici di tipo perequativo secondo le direttive di cui al seguente schema di dimensionamento:

|                        | Ambito n. 1<br>(ex comparto 9) | Ambito n. 2<br>(ex comparto 2) | Ambito n. 3<br>(ex comparto 3) | Ambito n. 4<br>(ex comparto 4) | Ambito n. 5<br>(ex comparto 13) |
|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Sup. territoriale (mq) | 85.587                         | 10.969                         | 42.994                         | 30.113                         | 48.098                          |
| Area in cessione (mq)  | 51.352                         | 6.581                          | 29.006                         | 20.532                         | 28.859                          |
| Sup. fondiaria (mq)    | 34.235                         | 4.388                          | 13.988                         | 9.581                          | 19.239                          |
| SUL residenziale (mq)  | 10.178                         | 1.304                          | 6.126                          | 3.237                          | 5.720                           |
| SUL non resid. (mq)    | 4.071                          | 522                            | 2.450                          | 3.081                          | 2.288                           |
| SUL totale (mq)        | 14.249                         | 1.826                          | 8.576                          | 6.318                          | 8.008                           |
| N. alloggi max (n.)    | 156                            | 20                             | 76                             | 40                             | 88                              |
| N. alloggi max HS*(n.) | 24                             | 3                              | 12                             | 6                              | 14                              |

\* *Housing sociale*

7. Le urbanizzazioni primarie previste all'interno degli ambiti devono essere sempre realizzate per l'intero comparto, prima dell'abilitazione all'edificazione privata.
8. Nelle more dell'approvazione dei già menzionati piani attuativi, i suoli interessati devono ritenersi privi di edificabilità ed è consentita esclusivamente la prosecuzione dell'utilizzazione agricola degli stessi, con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc. Per gli eventuali edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.
9. Al fine di contrastare il disagio abitativo ed incentivare il social housing, la quantità di SUL residenziale, fino ad un massimo del 30% di quella prevista, che nei PUA sarà destinata ad edilizia residenziale sociale, potrà essere considerata aggiuntiva alla SUL non residenziale massima realizzabile.
10. Negli edifici di nuova costruzione con almeno sei unità residenziali, dal computo della SUL residenziale massima realizzabile potranno essere escluse le superfici comuni destinate a spazi lavanderia, isole ecologiche e sale per smart working.

### Articolo 23 – Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali

1. Gli Ambiti di integrazione per insediamenti integrati non residenziali individuati sulla base delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio esistenti, delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di innalzamento dell'offerta funzionale di qualità; sono destinati alla rigenerazione di tessuti edilizi incompleti e dequalificati, alla riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti urbane ed al potenziamento dell'offerta di attività commerciali diffuse, direzionali e ricreative per formare nuove centralità urbane e locali, nonché al potenziamento dell'offerta di standard urbanistici di verde e parcheggio pubblici.
2. In tali ambiti le disposizioni del PSC si attuano mediante la preventiva formazione di PUA ovvero attraverso permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28bis del D.P.R. 380/01.
3. Il PSC individua 17 ambiti di integrazione dei poli multifunzionali secondo il seguente schema di dimensionamento:

| AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI POLI MULTIFUNZIONALI |         |               |                        |                                 |                                     |
|---|---------|---------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| N.  | ST (mq) | SF (40%) (mq) | SUL max 0,6mq/mq di SF | Verde pubblico in cessione (mq) | Parcheggi pubblici in cessione (mq) |
| 1   | 16.810  | 6.724         | 4.034                  | 5.043                           | 5.043                               |
| 2   | 14.503  | 5.801         | 3.481                  | 4.351                           | 4.351                               |
| 3   | 8.621   | 3.448         | 2.069                  | 2.586                           | 2.586                               |
| 4   | 4.842   | 1.937         | 1.162                  | 1.453                           | 1.453                               |
| 5   | 36.346  | 14.538        | 8.723                  | 10.904                          | 10.904                              |
| 6   | 7.535   | 3.014         | 1.808                  | 2.261                           | 2.261                               |
| 7   | 7.806   | 3.122         | 1.873                  | 2.342                           | 2.342                               |
| 8   | 12.465  | 4.986         | 2.992                  | 3.740                           | 3.740                               |
| 9   | 17.846  | 7.138         | 4.283                  | 5.354                           | 5.354                               |
| 10  | 17.542  | 7.016         | 4.210                  | 5.263                           | 5.263                               |
| 11  | 19.936  | 7.974         | 4.785                  | 5.981                           | 5.981                               |
| 12  | 12.637  | 5.055         | 3.033                  | 3.791                           | 3.791                               |
| 13  | 11.261  | 4.505         | 2.703                  | 3.378                           | 3.378                               |
| 14  | 5.591   | 2.236         | 1.342                  | 1.677                           | 1.677                               |
| 15  | 2.625   | 1.050         | 630                    | 788                             | 788                                 |
| 16  | 1.126   | 450           | 270                    | 338                             | 338                                 |

*Rientra tra gli ambiti di cui al presente articolo il progetto delle aree dismesse dell'ex circumvesuviana, denominato "parco di città" e rubricato al n. 17, solo per il quale è prevista esclusivamente l'attuazione indiretta attraverso intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica o privata, con il seguente schema di dimensionamento:*

*ST = 88.633mq (87.283mq);*

*Superficie per attrezzature collettive riservate a standard = 51.590 mq così ripartita:*

- interesse comune = 14.490mq;*
- verde pubblico o di uso pubblico = 20.300mq;*
- parcheggi pubblici o di uso pubblico = 16.800mq;*

*SUL max = 13.450mq.*

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - strutture ricettive alberghiere;
  - strutture ricettive extralberghiere (esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli per la gioventù, case religiose di ospitalità);
  - parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;
  - centri congressuali;
  - terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese);
  - pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere);
  - artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, studi d'artista, riparazione e manutenzione autoveicoli);
  - sportelli tributari, bancari, finanziari e postali;
  - sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni;
  - sedi universitarie;
  - attrezzature culturali e religiose;
  - attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali);
  - discoteche e multisale;
  - centri e complessi direzionali;
  - unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250mq);
5. Le nuove costruzioni, in ogni caso subordinate alla formazione della componente operativa del PUC, devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
  - Superficie coperta  $\leq 40\%$  SF;
  - indice di fabbricabilità territoriale  $\leq 0,24\text{mq/mq}$ ;
  - indice di fabbricabilità fondiario  $\leq 0,60\text{mq/mq}$ ;
  - distanza minima dai confini: 6,00ml;
  - distanza minima da altri fabbricati: 12,00ml;
  - distanze minime dalle strade: 6,00ml;
  - altezza massima: 11,00ml.
6. In ogni ambito dovrà essere garantita una superficie permeabile pari almeno al 20% della superficie fondiaria.
7. Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati, i suoli interessati devono ritenersi privi di edificabilità ed è consentita esclusivamente la prosecuzione dell'utilizzazione in atto degli stessi, con divieto di modificazione edificatoria delle aree, ivi inclusa la realizzazione di serre, impianti di irrigazione, pertinenze agricole etc.

Per gli eventuali edifici esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

#### **Articolo 24 – Ambito produttivo aggregato dell'ASI**

1. L'ambito comprende la vasta zona produttiva primaria (ASI) di superficie pari a circa 2.000.000 di mq, sita a nord-est del territorio comunale. Esso costituisce il polo specialistico produttivo consolidato per funzioni prevalentemente industriali di Pomigliano d'Arco.
2. In tale ambito qualsiasi intervento edilizio è subordinato al rispetto delle disposizioni del Piano sovraordinato vigente ed al necessario parere favorevole del Consorzio A.S.I.

#### **Articolo 25 – Ambiti produttivi e commerciali disaggregati, esistenti e di progetto**

1. Tale ambito comprende gli insediamenti produttivi e commerciali esistenti o in progetto, totalmente o prevalentemente destinati all'esercizio di attività produttive, artigianali e commerciali.
2. La componente operativa del PUC prevederà la distinzione e le specifiche disposizioni riguardanti le attività produttive e quelle commerciali.
3. Il PUC si attua in tale zona mediante interventi diretti. La disciplina generale promuove l'adeguamento funzionale e tecnologico, in base a dimostrata proposta di sviluppo industriale ed in ottemperanza alle normative nazionali e regionali di settore,
4. Fatte salve più specifiche disposizioni dei "piani operativi", sugli edifici con utilizzazioni produttive, artigianali e commerciali legittimamente esercitate sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Al fine di limitare e disincentivare il consumo di suolo, è altresì consentita la possibilità di realizzare soppalchi interni nel limite del 50% della Superficie Utile Lorda esistente, ferme restando le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto.
5. Per tutti gli edifici esistenti sono consentiti interventi edilizi volti all'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti fino al 20% della superficie utile lorda esistente, garantendo in ogni caso l'integrazione morfologico-funzionale e la qualità architettonica.
6. *Le previsioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 non si applicano agli immobili sedi di attività produttive insalubri di prima classe ricadenti nella perimetrazione del centro abitato.*
7. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - artigianato produttivo;
  - industria;
  - terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese);
  - pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere);
  - artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, studi d'artista, riparazione e manutenzione autoveicoli);
  - centri e complessi direzionali;

- unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq);
  - medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq);
  - commercio all'ingrosso.
3. Le nuove costruzioni, in ogni caso subordinate alla formazione della componente operativa del PUC, devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Superficie coperta  $\leq 50\%$  SF;
  - indice di fabbricabilità fondiario  $\leq 0,50\text{mq/mq}$ ;
  - distanza minima dai confini: 6,00ml;
  - distanza minima da altri fabbricati: 12,00ml;
  - distanze minime dalle strade: 7,50ml;
  - altezza massima: 13,00ml.

#### **Articolo 26 – Impianti esistenti di distribuzione carburanti**

1. Sono costituite dalle aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.
2. Per gli impianti privi di spazi destinati a servizi commerciali, a norma dell'art. 12 della Legge regionale n. 8 del 30/07/13 e dell'art. 13 del Regolamento Regionale n. 1 del 20/01/2012, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
  - indice di fabbricabilità fondiario  $0,05\text{mq/mq}$ ;
  - altezza massima = 5,00ml.
3. Per gli impianti dotati di spazi destinati o da destinare ad attività complementari o servizi integrativi, la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:
  - indice di fabbricabilità fondiario  $\leq 0,30\text{mq/mq}$ ;
  - altezza massima: 5,00ml.
4. In caso di dismissione degli impianti di distribuzione carburanti esistenti, per i lotti interessati si applicano le disposizioni di cui agli ambiti produttivi e commerciali disaggregati.
5. Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti negli ambiti della città storica e della città consolidata.

#### **Articolo 27 – Attrezzature sportive private**

1. Costituiscono le aree destinate a servizi privati di uso pubblico.
2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto in caso di attrezzature pubbliche realizzate da Enti pubblici, ovvero attraverso permessi di costruire convenzionati, nel caso di attrezzature di uso pubblico o di interesse generale realizzate da privati.
3. Le tipologie di intervento consentite sono:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;

- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione parziale e/o totale;
- f) nuova edificazione.

In tali zone sono ammessi i seguenti usi:

- parchi tematici per il divertimento e il tempo libero;
- attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali).

6. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono:

- indice di fabbricabilità fondiario 0,10mq/mq;
- distanza minima dai confini: 5,00ml;
- distanza minima da altri fabbricati: 10,00ml;
- distanze minime dalle strade: 7,50ml;
- altezza massima: 8,00ml.

#### **Articolo 28 – Attrezzature ed impianti di interesse generale**

1. Sono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature per uso pubblico e/o per servizi pubblici, tecnologici, sanitari o ospedalieri, per l'istruzione superiore all'obbligo e amministrativi di livello comunale e sovracomunale. Comprendono le aree occupate da attrezzature collettive di livello territoriale (cimiteri, attrezzature sanitarie e ospedaliere, istituti per l'istruzione superiore all'obbligo).
2. *Il PSC pone quale direttiva che l'attuazione degli interventi previsti per tali aree sia consentita sia d'iniziativa pubblica che privata, nei limiti di quanto previsto al successivo comma 4.*
3. Sugli edifici e i complessi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle pubbliche o di interesse pubblico.
4. Gli interventi di nuova costruzione saranno disciplinati dalla componente operativa del PUC.
5. La componente strutturale del PUC individua quali direttive per il piano operativo:
  - la destinazione di un'area per l'ampliamento sul lato est del "cimitero nuovo";
  - l'individuazione di un'area da destinare ad attrezzature sanitarie in conformità alle previsioni del Piano Regionale di Programmazione della Rete Ospedaliera;
  - l'individuazione di un'area da destinare all'istruzione superiore all'obbligo, in prossimità dell'esistente Liceo classico e scientifico Vittorio Imbriani, in adiacenza alla fermata della circumvesuviana di Pratola Ponte;
  - la designazione di un polo per un nuovo complesso funzionale sul lato occidentale dell'esistente zona ASI che risulta contiguo ai nodi d'interscambio e ad una stazione ferroviaria, dotato di valide infrastrutture viarie di accesso (Strada provinciale Pomigliano-Acerra) e delle principali urbanizzazioni primarie, in cui insediare, di concerto con le

previsioni del redigendo piano territoriale metropolitano, una pluralità di funzioni a supporto e sostegno delle attività produttive: un polo d'eccellenza per l'innovazione, la formazione e il lavoro in cui concentrare in un'unica area a forte visibilità una serie di funzioni strategiche nel campo dell'innovazione e della formazione attualmente disperse sul territorio provinciale.

#### **Articolo 29 – Attrezzature collettive riservate a standard**

1. Le aree disciplinate dal presente articolo sono quelle destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68.
2. Gli standard sono raggruppati in:
  - a) aree per l'istruzione, esistenti e in previsione, ovvero asili nido, scuole materne, elementari e medie;
  - b) attrezzature di interesse comune, esistenti e in previsione, ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ed in generale per pubblici servizi;
  - c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, esistente e in previsione;
  - d) parcheggi pubblici esistenti e in previsione.
3. *Il PSC pone quale direttiva che l'attuazione degli interventi previsti per tali aree sia consentita sia d'iniziativa pubblica che privata, nei limiti di quanto previsto al comma successivo.*
4. *Gli interventi di nuova costruzione saranno disciplinati dalla componente operativa del PUC.*
5. Per le attrezzature pubbliche e di uso pubblico di livello locale esistenti di cui ai precedenti punti a) e b) del comma 2., sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e variazione di destinazione d'uso, nell'ambito di quelle pubbliche o di interesse pubblico.
6. Nel caso in cui le attrezzature per l'istruzione e l'interesse comune siano oggetto di progetti pubblici approvati in data anteriore a quella di adozione della componente strutturale del PUC, essi si intendono recepiti nella stessa. Qualora una delle attrezzature comunali esistenti venga dismessa anche dopo l'adozione o l'approvazione del PSC, l'Amministrazione comunale potrà, senza necessità di varianti allo strumento urbanistico generale:
  - conferire ad essa una diversa destinazione pubblica;
7. Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport sono quelle destinate a giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi pubblici esistenti.
8. Per gli impianti sportivi pubblici o convenzionati è consentita la realizzazione di spogliatoi, servizi, tribune ecc. nel limite massimo di copertura del 15% dell'area; dette attrezzature dovranno avere altezza massima di 4,00ml.
9. I parcheggi comprendono le aree pubbliche o di uso pubblico utilizzate o destinate alla sosta dei veicoli.
10. L'elaborato PS2 del piano contiene il progetto strutturale per la dotazione di parcheggi finalizzati allo scambio modale ed all'accessibilità alla città storica e consolidata, oltre che quelli in prossimità dei poli attrattori con funzioni di grande accesso. La precisa localizzazione

e il dimensionamento dei parcheggi indicati dal PSC, compresi quelli dei nodi intermodali, andranno precisati in sede di formazione del Piano operativo e degli Atti di programmazione.

11. Il PSC incentiva una politica della sosta che garantisca una localizzazione e un dimensionamento dei parcheggi orientata all'obiettivo di:
  - favorire l'uso del trasporto pubblico su gomma e su ferro;
  - soddisfare la domanda di sosta degli utenti urbani e dei residenti generata dagli insediamenti e, contemporaneamente, creare un'offerta in grado di ridurre la sosta e la connessa occupazione di aree lungo le strade, recuperando di conseguenza spazi necessari al trasporto pubblico e alla mobilità ciclopedonale;
  - garantire facilità di interscambio e intermodalità con il trasporto pubblico, prossimità alle aree da servire, buona accessibilità dalla rete stradale, incentivazione della mobilità pedonale anche per la realizzazione di isole ciclopedonali e il miglioramento dell'accessibilità alla città storica e consolidata.
12. Gli interventi previsti negli Ambiti di riqualificazione, a densificazione residenziale e dei poli multifunzionali, potranno contribuire alla realizzazione dei parcheggi utilizzando i meccanismi della perequazione urbanistica di cui alla L.R. 16/04.

### Capo 3 – Il sistema infrastrutturale e vincolistico

#### **Articolo 30 – Rete viaria e relative fasce di rispetto**

1. Con riferimento alle scelte riguardanti il sistema della mobilità, il PSC fornisce le seguenti direttive:
  - trattare gli spazi stradali dei nuclei urbani come spazi pubblici attrezzati e piantumati dotati di una qualità elevata e adeguata ai caratteri urbani degli specifici contesti;
  - qualificare la qualità delle strade esistenti e di progetto che attraversano i residuali paesaggi agrari che conservano un elevato valore naturalistico (il territorio pomiglianese è costituito per il 35,7% ancora da territorio agricolo), attraverso trattamenti vegetali delle fasce di bordo,
  - prevedere, ove possibile, spazi dedicati alla circolazione dei mezzi pubblici e alla realizzazione delle relative fermate, opportunamente attrezzati e qualificati architettonicamente, con particolare attenzione all'accessibilità delle attrezzature pubbliche e degli altri poli attrattori di traffico urbano e alla localizzazione di parcheggi per favorire lo scambio modale;
  - garantire la massima sicurezza dei pedoni con percorsi dedicati e protetti all'interno di una sostenibile rete pedonale e ciclabile.
2. Il PSC individua interventi di adeguamento e completamento della viabilità esistente che dovranno essere puntualmente analizzati dalla componente operativa del PUC per attuare la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili concepita come un sistema di collegamenti integrato, continuo, sicuro e facilmente riconoscibile sulla scorta delle seguenti direttive:
  - completare ed eventualmente adeguare gli itinerari esistenti, anche in funzione delle fermate del trasporto pubblico, dei parcheggi e della distribuzione sul territorio di attrezzature e altri poli attrattori;

- mettere in sicurezza gli incroci e progettare adeguate forme di attraversamento delle rotonde, con l'inevitabile adeguamento di alcune tra quelle esistenti;
  - creare adeguate condizioni di sicurezza per pedoni e ciclisti in corrispondenza di attrezzature pubbliche e di quelle scolastiche in particolare, garantendo al contempo percorsi protetti di accesso alle aree-parcheggio di auto e bus;
  - affiancare in corrispondenza dell'attuale linea della circumvesuviana, in corrispondenza del parco delle acque, un percorso pedonale e ciclabile strettamente interconnesso alla rete ciclabile dell'intero territorio comunale, che costituisca un collegamento alternativo tra il centro della città e la sua parte più occidentale.
3. Con riferimento al regime vincolistico si distinguono fasce di rispetto in base alla categoria delle strade ed alla loro inclusione o esclusione dal perimetro del centro abitato, così come definito dal Codice della strada e riportato sulla tavola n. 16-QC15. Relativamente agli interventi edilizi, le aree ricadenti nelle dette fasce di rispetto hanno una utilizzazione limitata da specifici vincoli.
  4. Il confine stradale, come definito dal Codice della strada, corrisponde al limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
  5. Il PSC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni mediante interventi concordati fra Comune ed Enti gestori delle strade.
  6. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.
  7. Sugli edifici eventualmente esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

### **Articolo 31 – Rete ferroviaria e relative fasce di rispetto**

1. La fascia di rispetto ferroviaria ha profondità di 30,00m misurata a partire dalla rotaia più esterna (ai sensi del D.P.R. n. 753/1980).
2. Entro tale fascia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie. Per i fabbricati esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
3. Il PSC persegue l'utilizzazione delle fasce di rispetto, al fine di creare spazi di riqualificazione ambientale, con le opportune piantumazioni, mediante interventi concordati fra Comune ed Ente gestore della ferrovia.
4. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, recinzioni in conformità alle norme del codice della strada, parcheggi scoperti, piantumazioni e sistemazioni a verde.

### **Articolo 32 – Fasce di rispetto cimiteriale**

1. La fascia di rispetto cimiteriale si sviluppa a partire dal confine della zona direttamente impegnata dal sedime dei due cimiteri così come individuata nella tavola 16.QC-15.
2. *In tale fascia di rispetto, possono essere previste e realizzate solo attrezzature ed interventi edilizi in conformità all'art. 338 del R.D. n. 1265 del 1934 e ss. mm. e ii., ciò vale anche per l'ampliamento cimiteriale previsto e normato dall'art. 28, c.5; essa è pertanto soggetta a vincolo di inedificabilità secondo le normative nazionali e regionali vigenti e al suo interno è consentita esclusivamente:*
  - la realizzazione di chioschi per la vendita di fiori in regime precario, in assenza di specifiche attrezzature fisse;
  - l'attività colturale agricola senza la costruzione di impianti;
  - la sistemazione di spazi a verde privato o pubblico;
  - la realizzazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico.
5. Per gli edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele medesima ricostruzione, demolizione senza ricostruzione e interventi di conservazione. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle originarie o presenti alla data di adozione del presente PSC legittimamente esercitate.

### **Articolo 33 – Fasce di rispetto del reticolo idrografico**

1. Ai sensi della Legge regionale n. 14/1982, per una profondità dal limite del demanio pari a 10m per i torrenti a scarsa portata, come quelli tombati ricadenti nel territorio comunale pomiglianese, è vietata ogni nuova costruzione, con le relative opere di urbanizzazione. In tali fasce sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché la prosecuzione delle attività agricole.

### **Articolo 34 – Fasce di rispetto dei metanodotti**

1. Il territorio di Pomigliano d'Arco è attraversato dalla rete del metanodotto nella parte settentrionale del comune, interna alla zona ASI ed in adiacenza a quest'ultima sul lato ovest, nonché sul lato sud del comune, in prossimità del cimitero e della via per Somma Vesuviana. Ai sensi del D.M. 24/11/1948 e dal D.M. 17/04/2008, le fasce di rispetto prodotte dalla presenza della rete del metanodotto, sono aree inedificabili. Lungo il tracciato del metanodotto la fascia di rispetto da osservarsi è variabile in relazione alla pressione di esercizio ed al diametro della condotta. Per il metanodotto esistente nel territorio della città di Pomigliano d'Arco, la fascia di rispetto a protezione della infrastruttura da osservarsi nella eventuale edificazione è di 7,00m per lato a partire dall'asse della condotta, misurati ortogonalmente alla stessa.

### **Articolo 35 – Fascia di rispetto ASI**

1. *In tali aree, rappresentate sulla tavola del sistema vincolistico e sulla tavola di Piano Strutturale Comunale, vige il divieto assoluto di costruzione in assenza di N.O. dell'A.S.I.; gli interventi consentiti sono quelli disciplinati dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli, cui si rimanda.*