

CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

SETTORE UFFICIO TECNICO - UFFICIO DI PIANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMPONENTE OPERATIVA

ELABORATO
NTO bis

Norme tecniche Operative

MARZO 2025

IL SINDACO
dott. Raffaele Russo

ASSESSORE ALL'URBANISTICA E L.L.P.P.
dott. Vincenzo Caprioli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
arch. Giovanni Russo

PROGETTO
ing. Domenico Maiello
arch. Massimo Gallo

UFFICIO DI PIANO
geom. Francesco Di Mauro
arch. Alessia Iasevoli
ing. Michele Iasevoli
arch. Maria Angela Rea

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 I: DISPOSIZIONI GENERALI	3
CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO	3
ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI.....	3
ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE	4
ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA	4
CAPO 2: DEFINIZIONI E PARAMETRI	5
ART. 4 – DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	5
ARTICOLO 5 – CATEGORIE D'INTERVENTO EDILIZIE E URBANISTICHE	6
ARTICOLO 6 – DESTINAZIONI D'USO	6
ARTICOLO 7 – DESTINAZIONI URBANISTICHE.....	7
TITOLO II: SISTEMI TERRITORIALI	9
CAPO 3: IL TERRITORIO URBANIZZATO: IL SISTEMA INSEDIATIVO DEL PAESAGGIO URBANO.....	9
ART. 8 – ZTO A1, LA CITTÀ STORICA	9
ART. 9 – ZTO A2, NUCLEI STORICI: MASSERIE E RIONE SAN MARTINO	13
ART. 10 – ZTO B1, RESIDENZIALI TOTALMENTE EDIFICATE.....	18
ART. 11 – ZTO B2, RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE, CON MEDIA DENSITÀ < 3 MC/MQ ...	21
ART. 12 – ZTO B2.1, RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE CON MEDIA DENSITÀ < 3 MC/MQ ENCLAVE CUTINELLI.....	24
ART. 13 – ZTO B3, RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO	26
ART. 14 – ZTO B3.1 RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO "ENCLAVE CUTINELLI"	27
ART. 15 – ZTO B4, DI COMPLETAMENTO PER DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA.....	28
ART. 16 – ZTO B5, DI COMPLETAMENTO PER DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEGLI AGGREGATI EDILIZI PERIURBANI	29
ART. 17 – ZTO C1, RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.....	30
ART. 18 – ZTO C2, MULTIFUNZIONALI DI ESPANSIONE	32
ART. 19 – ZTO D1, ZONA INDUSTRIALE ASI	35
ART. 20 – ZTO D2, INDUSTRIALI E COMMERCIALI ESISTENTI	35
ART. 21 – ZTO D3, INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO	37
ART. 22 – ZTO D4, DISTRIBUTORI DI CARBURANTI ESISTENTI	38
CAPO 4: IL TERRITORIO RURALE: IL SISTEMA NATURALE E DEL PAESAGGIO AGRICOLO	39
ART. 23 – ZTO E1, AGRICOLE ORDINARIE.....	39
ART. 24 – ZTO E2, AGRICOLE PERIURBANE	41
ART. 25 – ZTO E3, AGRICOLE LINEARI INFRASTRUTTURALI	43
ART. 26 – ZTO F1, ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE.....	43
ART. 27 – ZTO F2, ATTREZZATURE CIMITERIALI	45
ART. 28 – ZTO F3, ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE E DI SERVIZIO	45

ART. 29 – ZTO F4, ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO	46
ART. 30 – ZTO F5, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E TRATTAMENTO RIFIUTI.....	47
ART. 31 – ZTO F6, ATTREZZATURE DIREZIONALI DI LIVELLO TERRITORIALE	48
ART. 32 – ZTO G1 SPAZI VERDI ATTREZZATI A PARCO E PER IL VERDE E LO SPORT	49
ART. 33 – ZTO G2, ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO	50
ART. 34 – ZTO G3, INTERESSE COMUNE	51
ART. 35 – ZTO G4, PARCHEGGI	52
CAPO 5: IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E VINCOLISTICO	53
ART. 36 – RETE VIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	53
ART. 37 – RETE FERROVIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	54
ART. 38 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.....	54
ART. 39 – FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO.....	54
ART. 40 – FASCE DI RISPETTO DEI METANODOTTI	54
ART. 41 – FASCIA DI RISPETTO ASI	55

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO

ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

1. Il Piano Urbanistico Comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano Strutturale Comunale (PSC) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano Operativo Comunale (POC). Il Comune di Pomigliano d'Arco è dotato di PSC a seguito dell'approvazione avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n.44 del 28/06/2022 e della pubblicazione sul BUR Campania n.68 del 08/08/2022.

2. Il POC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in coerenza ed in attuazione del PSC e della LR 16/2004, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

3. I contenuti del POC sono ordinati, per l'intero territorio comunale suddiviso in quello urbanizzato e quello rurale, mediante i seguenti sistemi:

- a) il territorio urbanizzato: il sistema insediativo del paesaggio urbano;
- b) il territorio rurale: il sistema naturale e del paesaggio agricolo;
- c) il sistema infrastrutturale e vincolistico.

4. Il POC è articolato nei seguenti obiettivi:

- a) limitare l'espansione e la dispersione degli insediamenti attraverso processi di riuso, di recupero delle aree degradate e di densificazione urbana, attraverso interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto dei criteri minimi ambientali (CAM), garantendo al contempo il soddisfacimento delle dotazioni territoriali e urbane e dei servizi ecosistemici;
- b) promuovere il recupero degli immobili dismessi, in disuso o sottoutilizzati, finalizzato alla realizzazione di complessi multifunzionali, residenziali, commerciali;
- c) contrastare il consumo di suolo, limitando gli usi trasformativi dei suoli agricoli nell'ambito del territorio rurale ed incentivando interventi di de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione di suoli urbanizzati;
- d) incentivare forme di partenariato pubblico-privato tese a soddisfare, a fronte di premialità fiscali e urbanistiche, le esigenze abitative delle fasce medie (giovani coppie, anziani, famiglie monoparentali...) e delle fasce svantaggiate con progetti di housing sociale, cohousing, affitti con riscatto a prezzo calmierato;
- e) ridurre i fattori di rischio idrogeologico, sismico, vulcanico e di altri rischi naturali e antropici al fine di garantire la salvaguardia degli ecosistemi e la sicurezza degli insediamenti;
- f) tutelare, salvaguardare e valorizzare le risorse paesaggistiche, ambientali e storico-culturali del territorio pomiglianese, del suo tessuto insediativo storico, dei suoi suoli agricoli con le rispettive attività produttive connesse;
- g) adeguare le dotazioni territoriali e urbanistiche di tipo prestazionale-qualitativo e quantitativo-funzionale, prioritariamente con il reperimento di ulteriori parchi urbani ed aree di parcheggio pubblico;
- h) promuovere ed incentivare il risparmio energetico, la produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente;
- i) incrementare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento e miglioramento sismico;
- l) riconfigurare gli spazi urbani come infrastrutture verdi;

m) potenziare la mobilità sostenibile mediante interventi volti ad attuare una mobilità efficiente, interconnessa, accessibile e sostenibile, attraverso la formazione di una rete di percorsi con la quale i cittadini potranno raggiungere gli edifici atti a soddisfare beni e servizi di prima necessità (commercio, sport, scuola, circoli culturali ecc.) e favorendo la mobilità con mezzi di trasporto ecologici, personali e collettivi, con l'ubicazione sul territorio di "bike sharing" per consentire l'interscambio diretto con i mezzi pubblici e di raggiungere i luoghi dove il mezzo pubblico non arriva o non può arrivare;

n) incrementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale ai fini del riconoscimento del diritto all'abitazione e per favorire la coesione sociale promuovendo un nuovo modello di edifici per abitazioni, incentivando la formazione di ampi terrazzi e spazi collettivi comuni (spazi lavanderia, isole ecologiche di quartiere, parchi privati con annesse strutture sportive condominiali, sale per smart working);

o) promuovere la città policentrica, organizzata per quartieri autosufficienti, dotata di servizi equamente distribuiti sul territorio e rispondenti alle reali esigenze della popolazione;

p) promuovere la partecipazione attiva della comunità locale al governo del territorio.

Tali obiettivi sono orientati ad una maggiore tutela della qualità del territorio e del patrimonio edificato ed un miglior utilizzo delle risorse disponibili attraverso strategie di riqualificazione, valorizzazione e rinnovamento del territorio e dei tessuti urbani.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

1. Il POC è costituito dai seguenti elaborati:

A	Elaborati normativi	
1. RTO bis	Relazione Tecnica Operativa POC ed Atti di Programmazione degli Interventi	
2. NTO e API bis	Norme Tecniche Operative	
B	Elaborati grafici	
PO 1 – PO 8 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 2 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 3 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 4 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 5 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 6 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 7 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/2000
PO 09 bis	Usi e modalità di intervento per l'intero territorio comunale	Scala 1/5000

ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA

1. Il POC si attua per mezzo di:

- a) interventi edilizi diretti;
- b) permesso di costruire convenzionato;
- c) interventi urbanistici preventivi: Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui agli artt. 26 e 27 della LR 16/2004;
- d) Opere Pubbliche (OOPP);
- e) Accordi di Programma di cui all'art. 12 della LR 16/2004
- f) Programmi operativi di cui agli articoli 33 bis, 33 ter e 33 quater della LR 16/2004.

2. Ai sensi dell'Art.31bis della LR 16/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del POC decadono i vincoli preordinati all'esproprio per le aree destinate a standard urbanistici e per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, in tal caso i proprietari, previa convenzione con il Comune da approvarsi in Giunta comunale, possono realizzare interventi che le destinano ad usi di interesse pubblico anche diversi da quelli previsti dal POC.

3. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del POC, valgono le seguenti norme:

- tra gli elaborati grafici a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggior dettaglio;
- tra le tavole grafiche e le NTO, prevalgono le NTO;
- tra il RUEC e le NTO, prevalgono le NTO.

4. Il regime vincolistico dispiegato dalle fasce di rispetto (stradale, cimiteriale, etc.) è rappresentato nella tavola 16.QC 15 ter del vigente PSC. I limiti di dette aree di vincolo sono indicativi e non costituiscono limite certo. Conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, sulla base delle disposizioni vigenti.

5. I testi ed i richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti alle norme di legge in vigore al momento dell'applicazione.

6. Ai sensi del comma 6 dell'art. 31 della L. 16/2004 (come modificata dalla LR 5/2024 e già dall'art. 3 della LR 13/2022) che recita *"L'Amministrazione comunale può individuare, all'interno del proprio strumento di pianificazione urbanistica, in quanto funzionale a conformare un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio comunale, limiti di densità edilizia, distanze tra i fabbricati e altezze massime per ogni singola parte del territorio comunale anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 1444/1968, nel rispetto dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001"* il piano prevede, per le diverse zone territoriali omogenee individuate, i limiti massimi di densità territoriale. La quantità di volume realizzato o realizzabile su di una determinata superficie territoriale è riferita al volume urbanisticamente rilevante.

7. Dalla data di esecutività della Delibera di Giunta Comunale di adozione del POC 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.

8. Le misure di salvaguardia di cui al precedente comma 7 non si applicano alle istanze di titoli abilitativi edilizi e loro varianti già avanzate, ai sensi delle LL.RR. 19/2009 e 13/2022, alla data di adozione del POC.

9. La cartografia del Piano deve ritenersi vincolante, "salvi i casi in cui si provi che sussistano "errori materiali".

10. Per "errore materiale" della cartografia di Piano si intende l'imprecisa rappresentazione della realtà, agevolmente rilevabile, la cui inesattezza sia inconfutabilmente dimostrabile dalle riprese aeree, cartografiche, satellitari e fotografiche, dagli atti (traslativi o catastali) e dallo stato dei luoghi.

11. Gli errori materiali della cartografia in nessun caso possono implicare attività interpretativa della volontà pianificatoria dell'Amministrazione e quindi indurre cambi di Zona Territoriale Omogenea per gli immobili interessati. Soltanto per le costruzioni radenti nelle ZTO A1 ed A2 può essere proposto l'emendamento di errori materiali della cartografia di piano esclusivamente finalizzato all'attribuzione della modalità d'intervento, limitatamente agli edifici o loro parti non rappresentati/e o con rappresentazione grafica riguardante diversa tipologia edilizia (ad esempio edificio residenziale rappresentato come tettoia).

12. Il richiamato emendamento finalizzato all'attribuzione della modalità d'intervento, adeguatamente sostenuto, potrà essere proposto con specifica istanza indirizzata all'Ufficio di Piano e, nella ricorrenza delle condizioni, recepito e riscontrato con determina dirigenziale.

CAPO 2: DEFINIZIONI E PARAMETRI

ART. 4 – DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Il POC assume ed utilizza le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi:

- a) approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Art.4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 novembre 2016;
- b) recepite e integrate dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) del Comune di Pomigliano d'Arco approvato con DCC n. 5 del 02/05/2023 e DCC n. 5 del 14/03/2024.

2. Per volumetria s'intende quella urbanisticamente rilevante, fermo restando che ai sensi dell'articolo 43 septies della L.R. n. 16/04, la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e per il miglioramento statico fino al massimo del cinque per cento del volume lordo esistente.

ARTICOLO 5 – 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 e ricostruzione, anche con gli incrementi di volumetria previsti dagli articoli successivi per promuovere la rigenerazione urbana, nonché gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti;
- e) demolizione senza ricostruzione;
- f) interventi di conservazione;

NUOVA COSTRUZIONE:

- h) ampliamento;
- i) nuova edificazione.

TRASFORMAZIONE URBANISTICA:

- l) ristrutturazione urbanistica.

ARTICOLO 6 – DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso previste dal PSC sono articolate nelle seguenti categorie 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 categorie 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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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
 - unità commerciali di cibi e bevande prodotti, lavorati e trasformati nell'azienda agricola, nonché di quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola ed ottenuti attraverso lavorazioni esterne.

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. 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 in ogni caso fatto divieto di ridurre la superficie delle aree destinate a parcheggi realizzati in applicazione della Legge 122/89, al di sotto della misura minima da questa fissata.

5. 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 attività esercitate con finalità produttive, sono subordinate all'autorizzazione della competente ASL al fine di escludere attività nocive o inquinanti o comunque incompatibili con il centro abitato per emissione di fumi, vapori, polveri, rumori.

ARTICOLO 7 – DESTINAZIONI URBANISTICHE

1. Il territorio è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZTO A1, LA CITTÀ STORICA;

ZTO A2, NUCLEI STORICI: MASSERIE E RIONE SAN MARTINO;

ZTO B1, RESIDENZIALI TOTALMENTE EDIFICATE;

ZTO B2, RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE, CON MEDIA DENSITÀ (< 3MC/MQ);

ZTO B2.1, RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE CON MEDIA DENSITÀ (< 3MC/MQ) "ENCLAVE CUTINELLI";

ZTO B3 RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO;

ZTO B3.1, RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO "ENCLAVE CUTINELLI";

ZTO B4, COMPLETAMENTO PER DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA;

ZTO B5, COMPLETAMENTO PER DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEGLI AGGREGATI EDILIZI PERIURBANI;

ZTO C1, RESIDENZIALI DI ESPANSIONE;

ZTO C2, MULTIFUNZIONALI DI ESPANSIONE;

ZTO D1, ZONA INDUSTRIALE ASI;

ZTO D2, INDUSTRIALI E COMMERCIALI ESISTENTI;

ZTO D3, INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO;

ZTO D4, DISTRIBUTORI DI CARBURANTI ESISTENTI;

ZTO E1, AGRICOLE ORDINARIE;

ZTO E2, AGRICOLE PERIURBANE;

ZTO E3, AGRICOLE LINEARI INFRASTRUTTURALI;

ZTO F1, ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE;

ZTO F2, ATTREZZATURE CIMITERIALI;

ZTO F3, ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE E DI SERVIZIO;

ZTO F4, ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO;

ZTO F5, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E TRATTAMENTO RIFIUTI;

ZTO F6, ATTREZZATURE DIREZIONALI DI LIVELLO TERRITORIALE;

ZTO G1, SPAZI VERDI ATTREZZATI A PARCO E PER IL VERDE E LO SPORT;

ZTO G2, ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO;

ZTO G3, INTERESSE COMUNE;

ZTO G4, PARCHEGGI;

VIABILITÀ ESISTENTE;

VIABILITÀ DI PROGETTO/ IN ADEGUAMENTO.

TITOLO II: SISTEMI TERRITORIALI

CAPO 3: IL TERRITORIO URBANIZZATO: IL SISTEMA INSEDIATIVO DEL PAESAGGIO URBANO

ART. 8 – ZTO A1, LA CITTÀ STORICA

DEFINIZIONE

1. La città storica è 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 inedificati e altri manufatti storici.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZIALE	abitazioni private
	abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
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
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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)
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

3. Ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 come modificato dalla legge n. 105 del 2024, è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al precedente comma 2 di una singola unità immobiliare; senza l'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ed in assenza del vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

4. Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:

- interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art.3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
- permesso di costruire convenzionato, per interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici;
- interventi urbanistici preventivi, Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui all'art.26 della LR 16/2004.

L'individuazione degli edifici per i quali è previsto dal presente strumento di pianificazione territoriale l'intervento di demolizione e ricostruzione è stata eseguita anche con riferimento al comma 1-ter dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/01 e del comma 5 dell'art. 33 quater della L.R. 16/04.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

6. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone A1 sono distinti in ragione del valore che il piano riconosce singolarmente agli edifici ricadenti nella città storica:

6.1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R1 - AMPLIAMENTO

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

6.2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R2 - SOPRAELEVAZIONE

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento in sopraelevazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

6.3. RIPRISTINO

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento in sopraelevazione

6.4. RESTAURO

RECUPERO EDILIZIO	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	interventi di conservazione

6.5. Per gli immobili ricadenti in zona A1 che sulle tavole grafiche del POC risultano privi di tratteggio e con la sola campitura della ZTO, gli unici interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6.6. In zona A1 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti) della L.R. 16/2004, alle condizioni e con le modalità ivi riportate.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. I parametri urbanistici ed edilizi sono distinti in ragione delle categorie d'intervento ammesse.

8. Agli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967 per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia R1 ed R2, ai sensi del comma 9 e seguenti dell'art. 23 della LR 16/2004, è previsto l'incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente fino ad un massimo del venti per cento per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, e fino a un massimo del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni:

- l'incremento volumetrico può interessare esclusivamente edifici il cui volume urbanisticamente rilevante ovvero alternativamente la Superficie calpestabile sia per almeno il 51% con destinazione residenziale fatte salve le previsioni di cui al comma 1, art. 33 quater della L.R. 16/2004;
- fermo restando quanto previsto per gli ampliamenti dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), gli interventi dovranno garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile; in entrambi i casi è necessario, laddove previsto dal decreto legislativo 8 novembre 2021, n.199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche con una potenza non inferiore a 1,5 kW per unità immobiliare interessata, ancorché già installati;
- prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata;
- prevedere progetti di adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.

9. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in zona A1 è prescritta un'altezza lorda di piano minima per i piani terra di 4,50 ml, mentre per i sovrastanti piani in elevazione è prescritta un'altezza lorda di piano minima di 3,30 ml e massima di 4,00 ml; pertanto, e solo per tali interventi, al fine di favorire la conservazione della partitura d'interpiano storica degli edifici, il volume da assentire è calcolato come somma delle superfici di ciascun piano del fabbricato per un'altezza lorda convenzionale di 3,00 ml.

10. Al fine di incentivare interventi di rigenerazione urbana per gli edifici monopiano, e pertanto estranei alle quinte edilizie del territorio urbanizzato pomiglianese, nonché per contenere il consumo di suolo, negli interventi di rigenerazione urbana ricadenti nelle definizioni di ristrutturazione edilizia (R1 ed R2) sono ammessi, per gli edifici costituiti da un unico livello con destinazione principale (quindi anche in presenza di piani con destinazioni pertinenziali aventi calpestio sottoposto alla quota 0,00 di progetto), interventi di ampliamento verticale in sagoma di un piano, indipendentemente dagli indici di zona previsti, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, esclusi i manufatti di servizio che non sono in aderenza con l'edificio principale, per mezzo di un intervento attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia, nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti. In ogni caso, tali interventi non possono comportare incremento di Superficie Lorda (SL) oltre la misura fissata dal successivo comma 11 in aggiunta a quella del 20%, in caso di ampliamento, o del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e non possono prevedere incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti. Tali interventi richiedono il soddisfacimento della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 per l'intera volumetria in progetto, fatta salva quella eventualmente già esistente.

11. Sono in ogni caso consentiti ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità immobiliari, nel limite del 15% della SL legittimamente esistente. L'ampliamento non può interessare i balconi aggettanti.

12. Nelle tabelle seguenti sono riportati i parametri urbanistici ed edilizi per le rispettive categorie d'intervento ammesse:

12.1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R1 - AMPLIAMENTO

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
Indice di copertura (IC)	preesistente. La superficie coperta può essere incrementata della stessa quantità di metri quadrati del lotto d'intervento per i quali è prevista la de-pavimentazione impermeabile, fino ad un massimo del 20% di quella preesistente.
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,50 ml
Densità edilizia massima	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68 preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml, o sul confine, fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00m

12.2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R2 - SOPRAELEVAZIONE

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione,
Indice di copertura (IC)	preesistente
Sedime	preesistente
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,50 ml
Densità edilizia massima	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68 preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml, o sul confine, fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00ml

12.3. RIGENERAZIONE URBANA PER EDIFICI MONOPIANO

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	10,50 mc/mq
Indice di copertura (IC)	preesistente
Sedime	preesistente
Numero dei piani	2 con destinazione principale
Altezza dell'edificio	la minore di quelle degli edifici confinanti, ed in ogni caso minore di 10,50 ml
Densità edilizia massima	10,50 mc/mq
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml o sul confine, fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml

12.4. RIPRISTINO

Interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione che è consentita a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza e con destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma 2.

Per i trattati interventi le volumetrie e le superfici documentate potranno essere incrementate della stessa percentuale di de-pavimentazione del lotto d'intervento, con un massimo del 35% e nel rispetto del numero dei piani, dell'altezza dell'edificio, della densità edilizia massima e delle distanze tra gli edifici, dai confini e dalle strade e di tutti i parametri urbanistici ed edilizi di cui al precedente punto 12.1.

12.5. RESTAURO

Tutti i parametri urbanistici ed edilizi degli interventi consentiti devono essere uguali a quelli preesistenti.

13. Per le sedi di attività produttive legittimamente esistenti alla data del 23/07/2021, 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 5,00 ml;
- distanza minima da altri fabbricati (con o senza pareti finestrate): in aderenza o 10,00 ml;
- distanze minime dalle strade: in allineamento con i fronti degli edifici confinanti o 5,00 ml;
- altezza massima: 10,50 ml.

14. La presenza degli orti, giardini e frutteti nella città storica di Pomigliano d'Arco è da considerare un elemento di peculiarità e di valore paesaggistico, pertanto è fatto divieto di impermeabilizzare o pavimentare tali aree. In esse è possibile realizzare passaggi, vialetti e piazzole pavimentate nel rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari a 0,8 mq/mq. Dovranno in ogni caso essere utilizzati elementi lapidei a giunti inerbiti tali da favorire la permeabilità o pavimentazioni in ghiaia. È vietato il taglio e l'espanto delle piante di alto fusto e della vegetazione arbustiva. Le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze. Sono fatti salvi gli interventi straordinari a salvaguardia della incolumità delle persone e per ragioni di carattere fitosanitario, previa ordinanza Comunale. Le pavimentazioni lapidee e gli elementi di arredo urbano di natura storica comprese quelle delle corti e dei cortili, che rappresentino peculiarità materiche e tecnologiche in riferimento alla cultura materiale locale, saranno oggetto di interventi di restauro e risanamento. In ogni caso ne è vietata la rimozione. Nella città storica le superfici pavimentate dovranno essere realizzate in maniera da garantire la massima permeabilità dei suoli, preferibilmente con materiali lapidei a giunti inerbiti, con terre stabilizzate o ghiaia sciolta, sono in ogni caso vietate le pavimentazioni bituminose ed industriali. Nel caso d'interventi di demolizione e ricostruzione, le aree pertinenziali degli edifici dovranno garantire un indice di permeabilità riferito alla superficie scoperta pari a 0,50 mq/mq. Le aree permeabili potranno essere sistemate a prato, ad orto/frutteto o a giardino garantendo in ogni caso la densità arborea pari ad 1 albero ogni 10 mq.

ART. 9 – ZTO A2, NUCLEI STORICI: MASSERIE E RIONE SAN MARTINO

DEFINIZIONE

1. Le zone A2 comprendono gli edifici e i complessi speciali di valore storico, architettonico e testimoniale, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, esterni al perimetro della Città Storica e inglobati prevalentemente nei tessuti della Città consolidata o situati in ambito agricolo.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZIALE	abitazioni private
	abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
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
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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)
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

3. Ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 come modificato dalla legge n. 105 del 2024, è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al precedente comma 2 di una singola unità immobiliare; senza l'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ed in assenza del vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

4. Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:

- interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
- permesso di costruire convenzionato, per interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici;
- interventi urbanistici preventivi, Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui agli artt. 26 e 27 della LR 16/2004. L'individuazione degli edifici per i quali è previsto dal presente strumento di pianificazione territoriale l'intervento di demolizione e ricostruzione è stata eseguita anche con riferimento al comma 1-ter dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/01 e del comma 5 dell'art. 33 quater della L.R. 16/04.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

6. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone A2 sono distinti in ragione del valore che il piano riconosce singolarmente agli edifici ricadenti nella città storica:

6.1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R1 - AMPLIAMENTO

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento

TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica
-------------------------------	------------------------------

6.2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R2 - SOPRAELEVAZIONE

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento in sopraelevazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

6.3. RIPRISTINO

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento in sopraelevazione

6.4. RESTAURO

RECUPERO EDILIZIO	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	interventi di conservazione

6.5. Per gli immobili ricadenti in zona A2 che sulle tavole grafiche del POC risultano privi di tratteggio e con la sola campitura della ZTO, gli unici interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6.6. In zona A2 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti) della L.R. 16/2004, alle condizioni e con le modalità ivi riportate.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. I parametri urbanistici ed edilizi sono distinti in ragione delle categorie d'intervento ammesse.

8. Per gli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967 per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia R1 ed R2, ai sensi del comma 9 e seguenti dell'art. 23 della LR 16/2004 è previsto l'incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino a un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, e del trentacinque per cento, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:

- l'incremento volumetrico può interessare esclusivamente edifici il cui volume urbanisticamente rilevante ovvero alternativamente la Superficie calpestabile sia per almeno il 51% con destinazione residenziale, fatte salve le previsioni di cui al comma 1, art. 33 quater della L.R. 16/2004;
- fermo restando quanto previsto per gli ampliamenti dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), gli interventi dovranno garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul

rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile; in entrambi i casi è necessario, laddove previsto dal decreto legislativo 8 novembre 2021, n.199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche con una potenza non inferiore a 1,5 kW per unità immobiliare interessata, ancorché già installati;

- prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata;
- prevedere progetti di adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni;

9. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in zona A2 è prescritta una altezza lorda di piano minima per i piani terra di 4,50 ml, mentre per i sovrastanti piani in elevazione è prescritta una altezza lorda di piano minima di 3,30 ml e massima di 4,00 ml, pertanto, solo per tali interventi, al fine di favorire la conservazione della partitura d'interpiano storica degli edifici, il volume da assentire è calcolato come somma delle superfici totali di ciascun piano del fabbricato per un'altezza lorda convenzionale di 3,00 ml.

10. Al fine di incentivare interventi di rigenerazione urbana per gli edifici monopiano, e pertanto estranei alle quinte edilizie del territorio urbanizzato pomiglianese, nonché per contenere il consumo di suolo, negli interventi di rigenerazione urbana ricadenti nelle definizioni di ristrutturazione edilizia (R1 ed R2) sono ammessi, per gli edifici costituiti da un unico livello con destinazione principale (quindi anche in presenza di piani con destinazioni pertinenziali aventi calpestio sottoposto alla quota 0,00 di progetto), interventi di ampliamento verticale in sagoma di un piano, indipendentemente dagli indici di zona previsti, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, esclusi i manufatti di servizio che non sono in aderenza con l'edificio principale, per mezzo di un intervento attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia, nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti. In ogni caso, tali interventi non possono comportare incremento di Superficie Lorda (SL) oltre la misura fissata dal successivo comma 11 in aggiunta a quella del 20%, in caso di ampliamento, o del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e non possono prevedere incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti. Tali interventi richiedono il soddisfacimento della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 per l'intera volumetria in progetto, fatta salva quella eventualmente già esistente.

11. Sono in ogni caso consentiti ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità immobiliari, nel limite del 15% della SL legittimamente esistente. L'ampliamento non può interessare i balconi aggettanti.

12. Nelle tabelle seguenti sono riportati i parametri urbanistici ed edilizi per le rispettive categorie d'intervento ammesse:

12.1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R1 - AMPLIAMENTO

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione
	preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
Indice di copertura (IC)	Preesistente La superficie coperta può essere incrementata della stessa quantità di metri quadrati del lotto d'intervento per i quali è prevista la de-pavimentazione impermeabile, fino ad un massimo del 20% di quella preesistente
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,50 ml
Densità edilizia massima	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
	preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml

Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml o sul confine, fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml

12.2. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R2 - SOPRAELEVAZIONE

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione
	preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
Indice di copertura (IC)	preesistente
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	13,00 ml
Densità edilizia massima	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
	preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml o sul confine, fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml

12.3. RIGENERAZIONE URBANA PER EDIFICI MONOPIANO

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	10,50 mc/mq
Indice di copertura (IC)	preesistente
Sedime	preesistente
Numero dei piani	2 con destinazione principale
Altezza dell'edificio	10,50 e comunque non superiore all'altezza massima tra gli edifici confinanti.
Densità edilizia massima	10,50 mc/mq
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml o sul confine, fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml

12.4. RIPRISTINO

Interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione che è consentita a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza e con destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma 2.

Per i trattati interventi le volumetrie e le superfici documentate potranno essere incrementate della stessa percentuale di de-pavimentazione del lotto d'intervento, con un massimo del 35% e nel rispetto del numero dei piani, dell'altezza dell'edificio, della densità edilizia massima e delle distanze tra gli edifici, dai confini e dalle strade e di tutti i parametri urbanistici ed edilizi di cui al precedente punto 12.1.

12.5. RESTAURO

Tutti i parametri urbanistici ed edilizi degli interventi consentiti devono essere uguali a quelli preesistenti.

13. Per le sedi di attività produttive legittimamente esistenti alla data del 23/07/2021, 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 5,00 ml;
- distanza minima da altri fabbricati (con o senza pareti finestrate): in aderenza o 10,00 ml;
- distanze minime dalle strade: in allineamento con i fronti degli edifici confinanti o 5,00 ml;
- altezza massima: 10,50 ml.

ART. 10 – ZTO B1, RESIDENZIALI TOTALMENTE EDIFICATE

DEFINIZIONE

1. Le zone B1 comprendono le parti del territorio situate tra l'asse della circumvesuviana e quello autostradale, quelle poste prevalentemente a corona della città storica, caratterizzate da isolati a morfologia variabile, totalmente edificati e con prevalenza di edifici a blocco o plurifamiliare.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZIALE	abitazioni private
	abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
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
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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)
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

3. Ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 come modificato dalla legge n. 105 del 2024, è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al precedente comma 2 di una singola unità immobiliare; senza l'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ed in assenza del vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:
- interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
 - permesso di costruire convenzionato, per interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici;
 - interventi urbanistici preventivi, Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui agli artt. 26 e 27 della LR 16/2004.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

5. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B1 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo

	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

6. Ai sensi del comma 9 e seguenti dell'art.23 della LR 16/2004 è previsto per tutti gli edifici ricadenti in zona B1 l'incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino a un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, e del trentacinque per cento, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:

- l'incremento volumetrico può interessare esclusivamente edifici il cui volume urbanisticamente rilevante ovvero alternativamente la Superficie calpestabile sia per almeno il 51% con destinazione residenziale, fatte salve le previsioni di cui al comma 1, art. 33 quater della L.R. 16/2004;
- fermo restando quanto previsto per gli ampliamenti dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), gli interventi dovranno garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile; in entrambi i casi è necessario, laddove previsto dal decreto legislativo 8 novembre 2021, n.199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche con una potenza non inferiore a 1,5kW per unità immobiliare interessata, ancorché già installati;
- prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata;
- prevedere progetti di adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.

7. Al fine di incentivare interventi di rigenerazione urbana per gli edifici monopiano, e pertanto estranei alle quinte edilizie del territorio urbanizzato pomiglianese, nonché per contenere il consumo di suolo, negli interventi di rigenerazione urbana sono ammessi, per gli edifici costituiti da un unico livello con destinazione principale (quindi anche in presenza di piani con destinazioni pertinenziali aventi calpestio sottoposto alla quota 0,00 di progetto), interventi di ampliamento verticale in sagoma di un piano, indipendentemente dagli indici di zona previsti, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, esclusi i manufatti di servizio che non sono in aderenza con l'edificio principale, per mezzo di un intervento attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia, nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti. In ogni caso, tali interventi non possono comportare incremento di Superficie Lorda (SL) oltre la misura fissata dal successivo comma 8 in aggiunta a quella del 20%, in caso di ampliamento, o del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e non possono prevedere incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti. Tali interventi richiedono il soddisfacimento della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 per l'intera volumetria in progetto, fatta salva quella eventualmente già esistente.

8. Per gli interventi finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi produttivi dismessi, è consentita la ricostruzione della volumetria esistente anche con cambio di destinazione d'uso, sempre che la nuova destinazione sia compatibile o complementare con le destinazioni di cui al precedente comma 2. Nell'ipotesi di cambio di destinazioni d'uso in residenziale, al fine di favorire lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), almeno il trenta per cento della volumetria lorda complessiva residenziale deve essere destinata all'ERS in vendita o locazione. Per gli edifici costruiti ai sensi del presente comma, non può essere modificata ai fini residenziali la

destinazione d'uso delle unità immobiliari realizzate se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi di cui al presente comma sono abilitati con permesso di costruire convenzionato.

9. Sono in ogni caso consentiti ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità immobiliari, nel limite del 15% della SL legittimamente esistente. L'ampliamento non può interessare i balconi aggettanti.

10. Nel caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di edifici o complessi esistenti con destinazione turistico-ricettiva e direzionale e di servizio, è ammesso un incremento della SL preesistente fino al raggiungimento del 40% della SF nel rispetto del numero di piano, dell'altezza massima e delle distanze indicate nel comma 12.

11. In zona B1 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti) della L.R. 16/2004 alle condizioni e con le modalità ivi riportate.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

12. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione
	preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
Indice di copertura (IC)	preesistente. La superficie coperta può essere incrementata della stessa quantità di metri quadrati del lotto d'intervento per i quali è prevista la de-pavimentazione impermeabile, fino ad un massimo del 20% di quella preesistente.
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,00 ml
Densità edilizia massima	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
	preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml o sul confine fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml

12.1. RIGENERAZIONE URBANA PER EDIFICI MONOPIANO

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	10,50 mc/mq
Indice di copertura (IC)	preesistente
Sedime	preesistente
Numero dei piani	2 con destinazione principale
Altezza dell'edificio	10,50 e comunque non superiore all'altezza massima tra gli edifici confinanti.
Densità edilizia massima	10,50 mc/mq
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml o sul confine, fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml

13. Per le sedi di attività produttive legittimamente esistenti alla data del 23/07/2021, 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 5,00 ml;
- distanza minima da altri fabbricati (con o senza pareti finestrate): in aderenza o 10,00 ml;

- distanze minime dalle strade: in allineamento con i fronti degli edifici confinanti o 5,00 ml;
- altezza massima: 10,50 ml.

ART. 11 – ZTO B2, RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE, CON MEDIA DENSITÀ < 3 MC/MQ

DEFINIZIONE

1. Le zone B2 comprendono le parti del territorio di seconda cintura e ricadenti nella corona policentrica insediata, caratterizzate da isolati di dimensione e forma variabili, con media densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto, con una buona dotazione di aree scoperte a giardino.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZIALE	abitazioni private
	abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
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
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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)
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

3. Ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 come modificato dalla legge n. 105 del 2024, è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al precedente comma 2 di una singola unità immobiliare; senza l'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ed in assenza del vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:
- a) interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art.3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
 - b) permesso di costruire convenzionato, per interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici;
 - c) interventi urbanistici preventivi, Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui agli artt.26 e 27 della LR 16/2004.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

5. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B2 sono:

	manutenzione ordinaria
--	------------------------

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

6. Ai sensi del comma 9 e seguenti dell'art.23 della LR 16/2004 è previsto per tutti gli edifici ricadenti in zona B2 l'incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino a un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, e del trentacinque per cento, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione alle seguenti condizioni:

- l'incremento volumetrico può interessare esclusivamente edifici il cui volume urbanisticamente rilevante ovvero alternativamente la Superficie calpestabile sia per almeno il 51% con destinazione residenziale, fatte salve le previsioni di cui al comma 1, art. 33 quater della L.R. 16/2004;
- fermo restando quanto previsto per gli ampliamenti dal decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), gli interventi dovranno garantire, anche attraverso l'uso di materiali eco-compatibili, prestazioni energetico-ambientali tali da conseguire un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale ed estiva dell'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento, inferiore ai valori limite previsti nella normativa nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia o da migliorare di almeno di due classi energetiche l'intero immobile; in entrambi i casi è necessario, laddove previsto dal decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili), inserire degli impianti di conversione da fonti energetiche rinnovabili, sia termiche che elettriche con una potenza non inferiore a 1,5 kW per unità immobiliare interessata, ancorché già installati;
- prevedere appositi spazi per la raccolta differenziata;
- prevedere progetti di adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.

7. Al fine di incentivare interventi di rigenerazione urbana per gli edifici monopiano, e pertanto estranei alle quinte edilizie del territorio urbanizzato pomiglianese, nonché per contenere il consumo di suolo, negli interventi di rigenerazione urbana sono ammessi, per gli edifici costituiti da un unico livello con destinazione principale (quindi anche in presenza di piani con destinazioni pertinenziali aventi calpestio sottoposto alla quota 0,00 di progetto), interventi di ampliamento verticale in sagoma di un piano, indipendentemente dagli indici di zona previsti, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, esclusi i manufatti di servizio che non sono in aderenza con l'edificio principale, per mezzo di un intervento attuato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia, nel rispetto delle norme e delle leggi vigenti. In ogni caso, tali interventi non possono comportare incremento di Superficie Lorda (SL) oltre la misura fissata dal successivo comma 9 in aggiunta a quella del 20%, in caso di ampliamento, o del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e non possono prevedere incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti. Tali interventi richiedono il soddisfacimento della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 per l'intera volumetria in progetto, fatta salva quella eventualmente già esistente.

8. Per gli interventi finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi produttivi dismessi, è consentita la ricostruzione della volumetria esistente anche con cambio di destinazione d'uso, sempre che la nuova destinazione sia compatibile o complementare con le destinazioni di cui al precedente comma 2. Nell'ipotesi di cambio di destinazioni d'uso in residenziale, al fine di favorire lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), almeno il trenta per cento della volumetria lorda complessiva residenziale deve essere destinata all'ERS in vendita o

locazione. Per gli edifici costruiti ai sensi del presente comma, non può essere modificata ai fini residenziali la destinazione d'uso delle unità immobiliari realizzate se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

9. Sono in ogni caso consentiti ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, nel limite del 15% della SL legittimamente esistente. L'ampliamento non può interessare i balconi aggettanti.

10. L'incremento volumetrico del 15% di cui al precedente comma 9 è consentito anche su edifici con destinazione turistico-ricettiva e direzionale e di servizio al fine di realizzare maggiori standard igienico-sanitari e funzionali. Nel caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di edifici o complessi esistenti con destinazione turistico-ricettiva e direzionale e di servizio, è ammesso un incremento della SL preesistente fino al raggiungimento del 40% della SF, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,50 mq/mq
Numero dei piani	3
Altezza dell'edificio	11,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml o sul confine fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	5,00 ml

11. Per le sedi di attività produttive legittimamente esistenti alla data del 23/07/2021, 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 5,00 ml;
- distanza minima da altri fabbricati (con o senza pareti finestrate): in aderenza o 10,00 ml;
- distanze minime dalle strade: in allineamento con i fronti degli edifici confinanti o 5,00 ml;
- altezza massima: 10,50 ml.

12. In zona B2 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti) della L.R. 16/2004 alle condizioni e con le modalità ivi riportate.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

13. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
Indice di copertura (IC)	preesistente +20%
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,00 ml
Densità edilizia massima	preesistente +20% in caso di ristrutturazione edilizia senza demo-ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68 preesistente +35% in caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche in deroga all'art. 7 del D.M. 1444/68
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00ml o sul confine fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00ml

13.1. RIGENERAZIONE URBANA PER EDIFICI MONOPIANO

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	10,50mc/mq
Indice di copertura (IC)	preesistente

Sedime	preesistente
Numero dei piani	2 con destinazione principale
Altezza dell'edificio	10,50 e comunque non superiore all'altezza massima tra gli edifici confinanti.
Densità edilizia massima	10,50mc/mq
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml o sul confine, fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml

ART. 12 – ZTO B2.1, RESIDENZIALI PARZIALMENTE EDIFICATE CON MEDIA DENSITÀ < 3 MC/MQ ENCLAVE CUTINELLI

DEFINIZIONE

1. Le sottozone B2.1 comprendono le parti del territorio di seconda cintura e ricadenti nella corona policentrica insediata, caratterizzate da isolati di dimensione e forma variabili, con media densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto, con una buona dotazione di aree scoperte a giardino.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZIALE	abitazioni private
	abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
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
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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)
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:
 - a) interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art.3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
 - b) permesso di costruire convenzionato, per interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici;

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi nelle sottozone B2.1 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria;
	manutenzione straordinaria, escluso il frazionamento di unità immobiliari residenziali;
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento

5. Al fine di promuovere la riconversione ad uso non residenziale del primo livello fuori terra, per gli edifici residenziali monopiano esistenti (anche in presenza di piani sottostanti con destinazioni pertinenziali) sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o ampliamento mediante sopraelevazione in sagoma di un piano, indipendentemente dagli indici di zona previsti, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, esclusi i manufatti di servizio che non sono in aderenza con l'edificio principale, a condizione che il primo livello fuori terra non venga destinato alla residenza. In ogni caso, tali interventi non possono comportare incremento dei volumi e/o delle superfici residenziali, né tantomeno l'incremento del numero di abitazioni.
6. In zona B2.1 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti) della L.R. 16/2004 alle condizioni e con le modalità ivi riportate.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	preesistente
Indice di copertura (IC)	preesistente
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,00 ml
Densità edilizia massima	preesistente
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente o 5,00 ml o sul confine fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml

Ai sensi della L.R. 21/2003, in tutti i tipi d'intervento consentiti, è vietato l'incremento del carico insediativo residenziale mediante l'aumento dei volumi o delle superfici abitabili.

7.1. RIGENERAZIONE URBANA PER EDIFICI MONOPIANO

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	10,50mc/mq
Indice di copertura (IC)	preesistente
Sedime	preesistente
Numero dei piani	2
Altezza dell'edificio	10,50 e comunque non superiore all'altezza massima tra gli edifici confinanti.
Densità edilizia massima	10,50mc/mq
Distanza tra gli edifici	legittimamente preesistente o 10,00 ml
Distanza dai confini	legittimamente preesistente
Distanze dalle strade	legittimamente preesistente o 5,00 ml
Volume residenziale in progetto	= Volume residenziale legittimamente preesistente
SL residenziale in progetto	= SL residenziale legittimamente preesistente

8. Per le sedi di attività produttive legittimamente esistenti alla data del 23/07/2021, 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 5,00 ml;

- distanza minima da altri fabbricati (con o senza pareti finestrate): in aderenza o 10,00 ml;
- distanze minime dalle strade: in allineamento con i fronti degli edifici confinanti o 5,00 ml;
- altezza massima: 10,50 ml.

ART. 13 – ZTO B3, RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO

DEFINIZIONE

1. Le zone B3 sono le zone di “completamento” vere e proprie, ovvero i lotti interclusi già individuati come tali dal PRG 2005 e rimasti inattuati.
2. Eventuali residuali potenzialità edificatorie per i lotti che il PRG 2005 individuava come edificabili in sottozona B2 e B3, potranno essere realizzate se attuabili in conformità sia dei parametri conformativi previgenti che delle presenti norme relative alle ZTO B3 ad eccezione degli immobili che hanno già beneficiato degli incentivi di cui alle Leggi regionali 19/2009 e 13/2023. I lotti ineditati per poter essere interessati dalle presenti disposizioni dovranno essere catastalmente indipendenti e liberi da qualsiasi costruzione.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZIALE	abitazioni private
	abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
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)
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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)
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:
 - a) interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art.3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001;

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

5. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B3 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
NUOVA COSTRUZIONE	nuova edificazione

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Lotto minimo	300,00 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL = 0,30 mq/mq, Vol. Urb. Ril < 1,50mc/mq, SA fuori terra in aggiunta alla SL = 60%SL
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,50 mq/mq
Numero dei piani	3
Altezza dell'edificio	11,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml o sul confine fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	5,00 ml

ART. 14 – ZTO B3.1 RESIDENZIALI INEDIFICATE DI COMPLETAMENTO “ENCLAVE CUTINELLI”

DEFINIZIONE

1. Le sottozone B3.1 sono le zone di "completamento" vere e proprie, ovvero i lotti interclusi già individuati come tali dal PRG 2005 e rimasti inattuati ricadenti nell'area territoriale comunale denominata “enclave Cutinelli”.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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)
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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)
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:
 - a) interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art.3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001;

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi nelle sottozone B3.1 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione

NUOVA COSTRUZIONE	nuova edificazione
-------------------	--------------------

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Lotto minimo	300,00 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL = 0,30 mq/mq Vol. Urb. Ril < 1,50mc/mq, SA fuori terra in aggiunta alla SL = 60%SL
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,50 mq/mq
Numero dei piani	3
Altezza dell'edificio	11,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml o sul confine fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	5,00 ml

ART. 15 – ZTO B4, DI COMPLETAMENTO PER DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

DEFINIZIONE

- Le zone B4 costituiscono lotti liberi ricadenti nell'ambito della città consolidata e catastalmente autonomi ove è consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, con sole volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività insediabile.

DESTINAZIONI D'USO

- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

TURISTICO-RICETTIVA	parchi tematici per il divertimento e il tempo libero
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
COMMERCIALE	autosilos, autorimesse (non pertinenziali), parcheggi aperti al pubblico negozi e botteghe

- Per attività integrate alle autorimesse si intendono:
ufficio, attività di somministrazione di alimenti e di bevande, punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici e rivendita di tabacchi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

- L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia d'iniziativa pubblica che privata attraverso:
a) permesso di costruire convenzionato.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

- Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B4 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione

TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica
-------------------------------	------------------------------

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Lotto minimo	Intera zona territoriale omogenea
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,40 mq/mq per i parchi tematici per il divertimento e il tempo libero e per le attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
	0,60 mq/mq per le autorimesse dei quali il 25% per attività integrate
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,40 mq/mq per i parchi tematici per il divertimento e il tempo libero e per le attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
	0,60 mq/mq per le autorimesse
Numero dei piani	1 per i parchi tematici per il divertimento e il tempo libero e per le attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
	4 per le autorimesse
Altezza dell'edificio	4,00 ml per i parchi tematici per il divertimento e il tempo libero e per le attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
	14,00 ml per le autorimesse
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml o sul confine fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	5,00 ml

ART. 16 – ZTO B5, DI COMPLETAMENTO PER DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEGLI AGGREGATI EDILIZI PERIURBANI

DEFINIZIONE

1. Le zone B5 costituiscono lotti liberi ricadenti nell'ambito degli aggregati edilizi periurbani catastalmente autonomi ove è consentita la realizzazione di standard urbanistici di uso pubblico di iniziativa privata, in convenzione con il Comune, con sole volumetrie di servizio strettamente necessarie alla conduzione dell'attività insediabile.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

TURISTICO-RICETTIVA	parchi tematici per il divertimento e il tempo libero
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
COMMERCIALE	autosilos, autorimesse (non pertinenziali), parcheggi aperti al pubblico
	negozi e botteghe

3. Per attività integrate alle autorimesse si intendono:

ufficio, attività di somministrazione di alimenti e di bevande, punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici e rivendita di tabacchi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

4. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia d'iniziativa pubblica che privata attraverso:

a) permesso di costruire convenzionato;

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

5. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B5 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Lotto minimo	Intera zona territoriale omogenea
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,40 mq/mq per i parchi tematici per il divertimento e il tempo libero e per le attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
	0,80 mq/mq per le autorimesse dei quali il 25% per attività integrate
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,40 mq/mq per i parchi tematici per il divertimento e il tempo libero e per le attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
	0,60 mq/mq per le autorimesse
Numero dei piani	1 per i parchi tematici per il divertimento e il tempo libero e per le attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
	4 per le autorimesse
Altezza dell'edificio	4,00 ml per i parchi tematici per il divertimento e il tempo libero e per le attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)
	14,00 ml per le autorimesse
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml o sul confine fatte salve le norme del Codice Civile
Distanze dalle strade	5,00 ml

ART. 17 – ZTO C1, RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

DEFINIZIONE

1. Le zone C1 comprendono le parti del territorio comunale destinate, ai sensi dell'art.2 del D.M. 02.04.1968, n.1444, a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali e costituiscono ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE) di cui all'art.12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio 4 agosto 2011, n.5.

2. 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.

3. I cinque comparti edificatori, in coerenza con il Piano Strutturale Comunale, risultano dimensionati nella seguente tabella:

	Ambito n. 1	Ambito n. 2	Ambito n. 3	Ambito n. 4	Ambito n. 5
--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

	(ex comparto 9)	(ex comparto 2)	(ex comparto 3)	(ex comparto 4)	(ex comparto 13)
Superficie 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
Superficie fondiaria (mq)	34.235	4.388	13.988	9.581	19.239
SL residenziale (mq)	10.178	1.304	6.126	3.237	5.720
SL non residenziale (mq)	4.071	522	2.450	3.081	2.288,00
SA fuori terra max (mq)	8549,40	1095,60	5.145,60	3.790,80	4.804,80
N. alloggi max (n.)	156	20	76	40	88
N. alloggi max HS inclusi nel N. alloggi max	24	3	12	6	14

DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RESIDENZIALE	abitazioni private
	abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, ostelli, residenze sanitarie per anziani)
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
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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)
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:
 - a) interventi edilizi diretti per le attività di recupero edilizio;
 - b) interventi urbanistici preventivi, Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui agli artt. 26 e 27 della LR 16/2004, per la nuova edificazione e la ristrutturazione urbanistica.
6. 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 legittimamente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.
7. All'interno delle zone C1 non è consentita la monetizzazione degli standard urbanistici.
8. Le urbanizzazioni primarie previste all'interno degli ambiti devono essere sempre realizzate per l'intero ambito, prima dell'abilitazione all'edificazione privata.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

9. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone C1 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
NUOVA COSTRUZIONE	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

10. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

	Ambito n. 1	Ambito n. 2	Ambito n. 3	Ambito n. 4	Ambito n. 5
	(ex comparto 9)	(ex comparto 2)	(ex comparto 3)	(ex comparto 4)	(ex comparto 13)
N. alloggi max (n.)	132	17	64	34	74
Superficie fondiaria (SF)	0,40 ST				
Superficie in cessione	0,60 ST				
Indice di copertura (IC)	0,30				
Numero dei piani	4				
Altezza dell'edificio	14,00 ml				
Densità edilizia massima	1,5 mc/mq ST				
Distanza tra gli edifici	10,00 ml o, se maggiore, altezza edificio				
Distanza dai confini	5,00 ml				
Distanze dalle strade	5,00 ml				

11. Al fine di contrastare il disagio abitativo ed incentivare il social housing, la quantità di SL residenziale, fino ad un massimo del 30% di quella prevista, che nei PUA sarà destinata ad edilizia residenziale sociale, potrà essere considerata aggiuntiva alla SL non residenziale massima realizzabile.

12. Negli edifici di nuova costruzione con almeno sei unità residenziali, dal computo della SL residenziale massima realizzabile potranno essere escluse le superfici comuni destinate a spazi lavanderia, isole ecologiche e sale per smart working fino al massimo del 15% della SL.

ART. 18 – ZTO C2, MULTIFUNZIONALI DI ESPANSIONE DEFINIZIONE

1. Le zone C2, individuate sulla base delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio esistenti, delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di innalzamento dell'offerta funzionale di qualità, sono destinate 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 attraverso la formazione di insediamenti integrati non residenziali.

2. Il POC, in coerenza con il Piano Strutturale Comunale, 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)	SL 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;

$SL_{max} = 13.450mq$.

3. In tali ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE) di cui all'art.12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio 4 agosto 2011, n.5, le previsioni di piano si realizzano mediante la preventiva formazione di PUA ovvero attraverso permessi di costruire convenzionati di cui all'art.28 bis del D.P.R. 380/01 (quest'ultima modalità esclusa per l'ambito n.17).

DESTINAZIONI D'USO

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:
- interventi edilizi diretti, per opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art.3, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001;
 - permesso di costruire convenzionato (tranne che per l'ambito n.17);
 - interventi urbanistici preventivi, Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di cui agli artt.26 e 27 della LR 16/2004, per la nuova edificazione e la ristrutturazione urbanistica.
6. 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.
7. Per gli eventuali edifici legittimamente esistenti è consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
8. All'interno delle zone C2 non è consentita la monetizzazione degli standard urbanistici.
9. Le urbanizzazioni primarie previste all'interno degli ambiti devono essere sempre realizzate per l'intero ambito in progetto, prima dell'abilitazione all'edificazione privata.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

10. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone C2 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria;
	manutenzione straordinaria;
	restauro e risanamento conservativo
NUOVA COSTRUZIONE	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Lotto minimo	Intero ambito o 1.126mq se di superficie territoriale superiore. L'attuazione parziale è ammessa a condizione che i lotti interessati siano dotati o dotabili di urbanizzazioni primarie e che l'intervento parziale non pregiudichi l'attuazione della restante parte con le medesime dotazioni.
Superficie fondiaria (SF)	0,40 ST
Superficie a standard di parcheggio pubblico	0,30 ST
Superficie a standard di verde pubblico	0,30 ST
Indice di edificabilità terr. (IT)	SL = 0,24 ST se in attuazione l'intero ambito, SL = 0,16ST se in attuazione parziale, SA fuori terra in aggiunta alla SL = 50% SL
Indice di edificabilità fond. (IF)	SL = 0,60 SF se in attuazione l'intero ambito, SL = 0,40SF se in attuazione parziale, SA fuori terra in aggiunta alla SL = 50% SL
Indice di copertura (IC)	0,30 mq/mq
Numero dei piani	3

Altezza dell'edificio	11,00 ml
Densità edilizia massima	1,5 mc/mq ST
Distanza tra gli edifici	12,00 ml
Distanza dai confini	6,00 ml
Distanze dalle strade	6,00 ml

ART. 19 – ZTO D1, ZONA INDUSTRIALE ASI

DEFINIZIONE

1. Le zone D1 comprendono la vasta area produttiva primaria (ASI) costituente il consolidato polo specialistico produttivo per funzioni prevalentemente industriali di Pomigliano d'Arco ed è regolata dal Piano Regolatore del Consorzio per le Aree di Sviluppo Industriale di Napoli (Approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri il 14/10/1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 294 del 19/11/1968, e successive modificazioni.
2. La trasformazione edilizia ed urbanistica di dette aree è subordinata alla disciplina normativa del predetto piano che si intende qui interamente trascritto.

DESTINAZIONI D'USO

3. Nelle zone D1 ricadenti nel perimetro dell'agglomerato industriale ASI, le destinazioni d'uso devono uniformarsi alle indicazioni del Piano ASI:
 - a) Unità di localizzazione industriale;
 - b) Attrezzature ed impianti a servizio dell'agglomerato;
 - c) Verde pubblico;
 - d) Fasce di servizio;
 - e) Verde agricolo di rispetto industriale ed infrastrutturale;
 - f) Verde agricolo a destinazione obbligata.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Cfr. Piano ASI.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

Cfr. Piano ASI.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Cfr. Piano ASI.

ART. 20 – ZTO D2, INDUSTRIALI E COMMERCIALI ESISTENTI

DEFINIZIONE

1. Tali zone sono costituite dagli insediamenti produttivi e commerciali esistenti, totalmente o prevalentemente destinati all'esercizio di attività produttive, artigianali e commerciali.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

PRODUTTIVA	artigianato produttivo
	industria
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, pub, locali notturni in genere)

COMMERCIALE	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

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:

- interventi edilizi diretti;
- permesso di costruire convenzionato, per interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici.
- Al fine di migliorare l'integrazione territoriale degli impianti produttivi legittimamente esistenti in contesti extraurbani, sono consentiti interventi di riqualificazione urbana ed ambientale, riconversione funzionale e delocalizzazione degli stessi impianti, che possano interessare anche suoli adiacenti di proprietà, nel rispetto degli indici e parametri urbanistici relativi alla sola superficie fondiaria produttiva esistente. Tali progetti possono essere proposti ed abilitati esclusivamente attraverso Piani Urbanistici Attuativi con valore ed efficacia di Programmi integrati di intervento di cui all'art.16 della LEGGE 17 febbraio 1992, n.179.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone D2 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

5. 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 Lorda esistente o da assentire, ferme restando le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto.

6. 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 Lorda esistente, anche in deroga all'IF di cui al successivo comma 8, garantendo in ogni caso l'integrazione morfologico-funzionale e la qualità architettonica.

7. Gli interventi di cui ai precedenti commi non si applicano agli immobili sedi di attività produttive insalubri di prima classe ricadenti nella perimetrazione del centro abitato, per i quali i predetti incentivi sono ammissibili solo nel caso di contestuale mutamento di destinazione d'uso in attività produttive non insalubri, direzionali e di servizio o commerciali.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

8. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,50 mq/mq
--	------------

Indice di permeabilità (IPF)	0,10 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,50 mq/mq
Numero dei piani	3
Altezza dell'edificio	13,00 ml
Distanza tra gli edifici	12,00 ml
Distanza dai confini	6,00 ml La costruzione sul confine è possibile nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile e delle seguenti condizioni: - in caso di confine edificato in aderenza ad esso; - in caso di lotto d'intervento confinante con suoli (anche ineditati) in stessa proprietà; - in caso di edifici con altezza di progetto inferiore a quella massima per la ZTO con cui confinano.
Distanze dalle strade	7,50 ml

STANDARD URBANISTICI

9 Nel caso di nuova costruzione o ampliamento di attività con destinazione produttiva o ad essi assimilabili compresi nelle zone D2 la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della superficie fondiaria. Nel caso di ampliamento degli edifici con destinazione direzionale e di servizio o commerciale compresi nelle zone D2, ad ogni metro quadrato di superficie lorda d'incremento, deve corrispondere la quantità minima di 0,80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n. 765/67).

ART. 21 – ZTO D3, INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO

DEFINIZIONE

1. Le zone D3 sono costituite dalle aree libere destinate agli insediamenti produttivi e commerciali di completamento del tessuto urbanizzato.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

PRODUTTIVA	artigianato produttivo
	industria
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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, 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
COMMERCIALE	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

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:
 - a) interventi edilizi diretti;
 - b) permesso di costruire convenzionato, per interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone D3 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,50 mq/mq
Indice di permeabilità (IPF)	0,10 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,50 mq/mq
Numero dei piani	3
Altezza dell'edificio	13,00 ml
Distanza tra gli edifici	12,00 ml
Distanza dai confini	6,00 ml
Distanze dalle strade	7,50 ml

STANDARD URBANISTICI

6. Nel caso di nuova costruzione o ampliamento di attività con destinazione produttiva o ad essi assimilabili compresi nelle zone D3 la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della superficie fondiaria. Nel caso di ampliamento degli edifici con destinazione direzionale e di servizio o commerciale compresi nelle zone D3, ad ogni metro quadrato di superficie lorda d'incremento, deve corrispondere la quantità minima di 0,80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.18 della legge n. 765/67).

ART. 22 – ZTO D4, DISTRIBUTORI DI CARBURANTI ESISTENTI

DEFINIZIONE

1. Le zone D4 sono costituite dalle aree destinate a distributori di carburanti e stazioni di servizio esistenti.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- distributori di carburanti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi di iniziativa privata si attuano attraverso:

- interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone D4 sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. 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 edificabilità fondiario 0,30 mq/mq;
- altezza massima = 5,00 ml.

6. 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 edificabilità fondiario 0,35 mq/mq;
- altezza massima: 5,00 ml.

7. In caso di dismissione degli impianti di distribuzione carburanti esistenti, per i lotti interessati si applicano le disposizioni per le zone D3 di cui al precedente articolo 21.

CAPO 4: IL TERRITORIO RURALE: IL SISTEMA NATURALE E DEL PAESAGGIO AGRICOLO

ART. 23 – ZTO E1, AGRICOLE ORDINARIE

DEFINIZIONE

1. Le zone E1 comprendono gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di seminativi, anche arborati, che restano destinati all'attività agricola.

2. Nelle zone agricole ordinarie il PUC 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 interpodereale.

DESTINAZIONI D'USO

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

RURALE	abitazioni agricole
	impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia
	impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola
	agriturismo

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Le zone agricole ordinarie si considerano di trasformabilità bassa ed orientata esclusivamente alla valorizzazione produttiva agricola. Gli interventi si attuano attraverso:

- a) interventi edilizi diretti, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE

6. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	ampliamento
	nuova edificazione

7. Sono inoltre ammessi:

- a) 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;
- b) 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;
- c) la realizzazione di percorsi ciclopeditoni: 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 ombreggiante, ed arbustive; è escluso l'uso di pavimentazioni impermeabili, asfalti, bitumi e simili;
- d) 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;
- e) l'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali, che dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dalla competente ASL. Per tali insediamenti valgono i parametri urbanistici ed edilizi di cui al successivo comma 9, ad eccezione della prescrizione del lotto minimo che potrà essere di qualunque dimensione.

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 aziendale 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.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. Le nuove realizzazioni devono avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Lotto minimo	5.000,00 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,03 mc/mq di superficie aziendale per l'uso abitativo
	0,10 mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola
Altezza dell'edificio	8,00 ml
Distanza tra gli edifici	15,00 ml
Distanza dai confini	20,00ml
Distanze dalle strade	15,00 ml

10. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
11. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni confinanti con Pomigliano d'Arco è ammesso l'accorpamento dei volumi nello stesso Comune.
12. È consentita la realizzazione di impianti serricoli nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 9/1995, 13/2010 e Regolamento di Attuazione n. 8 del 06/12/2013.
13. In zona E1 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti) della L.R. 16/2004 alle condizioni e con le modalità ivi riportate.

ART. 24 – ZTO E2, AGRICOLE PERIURBANE

DEFINIZIONE

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. Nelle zone agricole periurbane il PUC 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.

DESTINAZIONI D'USO

4. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

TURISTICO -RICETTIVA	parchi tematici per il divertimento e il tempo libero
RURALE	abitazioni agricole
	impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia integrati
	impianti produttivi agro-alimentari integrati all'azienda agricola
	agriturismo

MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Le zone agricole periurbane 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. Gli interventi si attuano in via diretta.

CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE

6. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	ampliamento
	nuova edificazione

6.1 Sono inoltre ammessi:

- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili non permeabili;
- la realizzazione di parchi tematici per il divertimento e il tempo libero con annessi parcheggi scoperti permeabili;
- la realizzazione della viabilità interpodereale indispensabile con esclusione dell'uso di pavimentazioni impermeabili, asfalti, bitumi e simili;
- 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;
- l'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali, che dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dalla competente ASL. Per tali insediamenti valgono i parametri urbanistici

ed edilizi di cui al successivo comma 7, ad eccezione della prescrizione del lotto minimo che potrà essere di qualunque dimensione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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	3.000,00 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,03 mc/mq di superficie aziendale per l'uso abitativo
	0,10 mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola
Altezza dell'edificio	8,00 ml
Distanza tra gli edifici	12,00 ml
Distanza dai confini	20,00 ml
Distanze dalle strade	10,00 ml

- 7.1 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	3.000,00 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,03 mq/mq (SU ≤ 100,00 mq);
Altezza dell'edificio	4,00 ml
Distanza tra gli edifici	12,00 ml
Distanza dai confini	6,00 ml
Distanze dalle strade	10,00 ml

8. Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.
9. Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le aziende che insistono su terreni di Comuni confinanti con Pomigliano d'Arco è ammesso l'accorpamento dei volumi nello stesso Comune.
10. È consentita la realizzazione di impianti serricoli nel rispetto dei parametri, delle prescrizioni e degli indirizzi di cui alle LL.RR. n. 9/1995, 13/2010 e Regolamento di Attuazione n. 8 del 06/12/2013.
11. In zona E2 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti) della L.R. 16/2004 alle condizioni e con le modalità ivi riportate.

ART. 25 – ZTO E3, AGRICOLE LINEARI INFRASTRUTTURALI

1. Le zone E3 comprendono quelle aree, di pertinenza degli svincoli autostradali o di altre reti viarie, 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.

ART. 26 – ZTO F1, ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE

DEFINIZIONE

1. Tali zone sono costituite dalle aree destinate a servizi privati di uso pubblico.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

TURISTICO-RICETTIVA	parchi tematici per il divertimento e il tempo libero
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi si attuano attraverso:

- interventi edilizi diretti, in caso di attrezzature pubbliche realizzate da Enti pubblici;
- permesso di costruire convenzionato, nel caso di attrezzature di uso pubblico o di interesse generale realizzate da privati.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia
	demolizione parziale e/o totale
NUOVA COSTRUZIONE	nuova edificazione

5. Per le aree di estensione inferiore a 10.000 mq l'intervento potrà realizzarsi mediante progetto esecutivo unitario ed atto d'obbligo con il quale i proprietari s'impegnano alla esecuzione a loro cura e spesa delle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria per le quali, a richiesta dell'amministrazione comunale, potrà essere corrisposta in alternativa una somma equivalente al costo delle opere stesse.

6. Al fine di limitare e disincentivare il consumo di suolo, è altresì consentita per gli edifici legittimamente esistenti la possibilità di realizzare soppalchi interni nel limite dei 3/4 della Superficie Lorda esistente o da assentire, ferme restando le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Lotto minimo	3.000 mq e/o intera zona
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL = 0,10 mq/mq; SA fuori terra in aggiunta alla SL = 60%SL
Indice di permeabilità (IPF)	0,40 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,10 mq/mq
Numero dei piani	2
Altezza dell'edificio	10,00 ml; l'indicata altezza può essere incrementata solo se imposta dai regolamenti delle Federazioni sportive nazionali e internazionali, in relazione al livello di attività previsto, nonché alle caratteristiche dimensionali per la specifica pratica sportiva.
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	7,50 ml

8. Le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti e pertanto sono installabili indipendentemente dagli indici ma nel rispetto delle distanze minime e dell'altezza massima.

ART. 27 – ZTO F2, ATTREZZATURE CIMITERIALI

DEFINIZIONE

1. Tali zone sono costituite dalle aree destinate alle attrezzature necessarie per le attività cimiteriali.
Le stesse si distinguono in:
 - a) aree costituenti i due cimiteri cittadini (vecchio e nuovo cimitero) comprensive dei contermini lotti destinati al loro ampliamento;
 - b) aree diffusamente ubicate e ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

	Attrezzature cimiteriali
--	--------------------------

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi nelle aree di cui alla precedente lettera a) del comma 1) si attuano attraverso:
 - a) Intervento diretto di iniziativa pubblica e/o progetti di Opere Pubbliche.

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi per le aree di cui alla precedente lettera a) del comma 1) sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia
	demolizione parziale e/o totale
NUOVA COSTRUZIONE	nuova edificazione

5. Per le aree di cui alla precedente lettera b) del comma 1) gli interventi edilizi ammessi sono esclusivamente quelli di conservazione, recupero edilizio e demolizione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sui lotti esterni al perimetro dei cimiteri comunali e del previsto loro ampliamento sono i seguenti:

Lotto minimo	Intera zona
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,60 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,50 mq/mq
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	8,00 ml

ART. 28 – ZTO F3, ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE E DI SERVIZIO

DEFINIZIONE

1. Le zone F3 sono costituite dalle aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di attrezzature sanitarie e ospedaliere e di servizio.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

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 e confezionamento pietanze senza somministrazione, pub, locali notturni in genere)
	centri e complessi direzionali
	sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni;
COMMERCIALE	unità commerciali di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia d'iniziativa pubblica che privata attraverso:
- permesso di costruire convenzionato;
 - Opere Pubbliche (OOPP);

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Lotto minimo	5.000 mq fuori dal Centro Edificato, intera ZTO all'interno del Centro Edificato
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,60 mq/mq
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,30 mq/mq fuori dal Centro Edificato, 0,50 mq/mq all'interno del Centro Edificato
Numero dei piani	3
Altezza dell'edificio	11,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	8,00 ml fuori dal Centro Edificato, legittimamente preesistente o 5,00 ml dentro il Centro Edificato

6. Fuori dal centro edificato, l'attuazione con lotto minimo inferiore a 5.000 mq, è subordinato al vincolo convenzionale di un atto unilaterale d'obbligo, nelle modalità e nei termini convenzionali, di inalienabilità e di destinazione d'uso con categoria catastale B2.

ART. 29 – ZTO F4, ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBLIGO

DEFINIZIONE

1. Le zone F4 sono costituite dalle aree destinate alla conservazione e alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione superiore e universitaria.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

RESIDENZIALE	abitazioni collettive (studentati, con vitti, ostelli)
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	terziario diffuso (istruzione, culturali)
	sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni
	sedi universitarie

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia mediante iniziativa pubblica che privata attraverso:

- a) permesso di costruire convenzionato;
- b) Opere Pubbliche (OOPP);

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione

5. È consentita la variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle pubbliche o di interesse pubblico.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Lotto minimo	10.000 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,60 mq/mq
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,30 mq/mq
Numero dei piani	3
Altezza dell'edificio	11,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	8,00 ml

ART. 30 – ZTO F5, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E TRATTAMENTO RIFIUTI

DEFINIZIONE

1. Tali zone sono costituite da tutte quelle aree destinate ad impianti tecnologici di pubblico interesse, attrezzature militari e trattamento rifiuti.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

PRODUTTIVA	artigianato produttivo
	Industria
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	artigianato di servizio (laboratori, piccole attività connesse alla residenza, studi d'artista, riparazione e manutenzione autoveicoli)

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia mediante iniziativa pubblica che privata, attraverso:
- a) permesso di costruire convenzionato;
 - b) Opere Pubbliche (OOPP);

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia
	variazione di destinazione d'uso nell'ambito di quelle pubbliche o di interesse pubblico
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione parziale e/o totale

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,20 mq/mq
Indice di permeabilità (IPF)	0,50 mq/mq
Indice di copertura (IC)	preesistente
Numero dei piani	preesistente
Altezza dell'edificio	preesistente
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	8,00 ml

ART. 31 – ZTO F6, ATTREZZATURE DIREZIONALI DI LIVELLO TERRITORIALE

DEFINIZIONE

1. Tali zone sono costituite da un polo per un nuovo complesso funzionale che risulta contiguo ai nodi d'interscambio e ad una stazione ferroviaria, dotato di valide infrastrutture viarie di accesso e delle principali urbanizzazioni primarie, in cui insediare una pluralità di funzioni a supporto e sostegno delle attività produttive.

DESTINAZIONI D'USO

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

TURISTICO-RICETTIVA	centri congressuali
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese)
	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
	centri e complessi direzionali

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia mediante iniziativa pubblica che privata, attraverso:
- a) permesso di costruire convenzionato;
 - b) Opere Pubbliche (OOPP);

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi sono i seguenti:

Lotto minimo	5.000 mq
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL = 0,60 mq/mq, SA fuori terra in aggiunta alla SL = 60% SL
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,30 mq/mq
Numero dei piani	3
Altezza dell'edificio	11,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	8,00 ml

ART. 32 – ZTO G1 SPAZI VERDI ATTREZZATI A PARCO E PER IL VERDE E LO SPORT

DEFINIZIONE

- Le zone G1 comprendono tutte quelle aree destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere nonché alla realizzazione delle relative attrezzature sportive e/o ricreative di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68.

DESTINAZIONI D'USO

- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

TURISTICO-RICETTIVA	parchi tematici per il divertimento e il tempo libero
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)

MODALITÀ DI INTERVENTO

- L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia mediante iniziativa pubblica che privata attraverso:
 - permesso di costruire convenzionato;
 - Opere Pubbliche (OOPP).

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria;
	manutenzione straordinaria;
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione

NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Lotto minimo	Intera zona numerata sulle tavole di piano
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL = 0,15 mq/mq, SA fuori terra in aggiunta alla SL = 80% SL
Indice di permeabilità (IPF)	0,70 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,30 mq/mq
Numero dei piani	2
Altezza dell'edificio	10,00 ml, l'indicata altezza può essere incrementata solo se imposta dai regolamenti delle Federazioni sportive nazionali e internazionali, in relazione al livello di attività previsto, nonché alle caratteristiche dimensionali per la specifica pratica sportiva.
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	8,00 ml

6. Le coperture pressostatiche non rientrano nella categoria degli impianti coperti e pertanto sono installabili indipendentemente dagli indici ma nel rispetto delle distanze minime e dell'altezza massima.

ART. 33 – ZTO G2, ISTRUZIONE DELL'OBLIGO

DEFINIZIONE

1. Le zone G2 comprendono le aree destinate alla realizzazione di strutture riservate all'istruzione (asili nido, scuole materne, elementari, medie).

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

DIREZIONALE E DI SERVIZIO	istruzione
---------------------------	------------

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita esclusivamente mediante iniziativa pubblica, ovvero:

a) Opere Pubbliche (OOPP);

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria;
	manutenzione straordinaria;
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione

TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica
-------------------------------	------------------------------

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Lotto minimo	Intera zona numerata sulle tavole di piano
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	0,60 mq/mq
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,50 mq/mq
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	8,00 ml

ART. 34 – ZTO G3, INTERESSE COMUNE

DEFINIZIONE

1. Le zone G3 comprendono le aree destinate alle attrezzature d'interesse comune, quali: chiese, centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi ed altri pubblici servizi.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

DIREZIONALE E DI SERVIZIO	terziario diffuso (uffici professionali, servizi alle persone - amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness – e servizi alle imprese)
	sportelli tributari, bancari, finanziari e postali
	sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni
	attrezzature culturali e religiose
	attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali)

MODALITÀ DI INTERVENTO

3. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia mediante iniziativa pubblica che privata attraverso:
 - a) interventi edilizi diretti, nel caso di attuazione ad opera di Enti Pubblici, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001.
 - b) permesso di costruire convenzionato;
 - c) Opere Pubbliche (OOPP);

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

4. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione

TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica
-------------------------------	------------------------------

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Lotto minimo	Intera zona numerata sulle tavole di piano
Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL = 0,60 mq/mq, SA fuori terra in aggiunta alla SL = 30% SL
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,50 mq/mq
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	8,00 ml

ART. 35 – ZTO G4, PARCHEGGI

DEFINIZIONE

1. Le zone G4 comprendono le aree destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico e sono vincolate alla conservazione, ampliamento ed alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli. Nelle zone di cui al presente articolo è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo a raso, interrato o multipiano.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. L'attuazione degli interventi previsti per tali aree è consentita sia mediante iniziativa pubblica che privata attraverso:
 - a) permesso di costruire convenzionato;
 - b) Opere Pubbliche (OOPP);

CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE

3. Gli interventi edilizi ammessi sono:

RECUPERO EDILIZIO E DEMOLIZIONE	manutenzione ordinaria
	manutenzione straordinaria
	restauro e risanamento conservativo
	ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione con fedele e medesima ricostruzione
	demolizione senza ricostruzione
	interventi di conservazione
NUOVA COSTRUZIONE	demolizione con diversa ricostruzione
	ampliamento
	nuova edificazione
TRASFORMAZIONE URBANISTICA	ristrutturazione urbanistica

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

Lotto minimo	Intera zona numerata sulle tavole di piano o 1.500mq se di superficie territoriale superiore. L'attuazione parziale è ammessa a condizione che i lotti interessati siano dotati o dotabili di urbanizzazioni primarie e che l'intervento parziale non pregiudichi l'attuazione della restante parte con le medesime dotazioni.
--------------	--

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	1,00 mq/mq per le aree interne al Centro Abitato dei quali il 30% per attività integrate, 0,60 mq/mq per le restanti zone del territorio dei quali il 20% per attività integrate. In caso di attuazione parziale l'IF si dimezza
Indice di permeabilità (IPF)	0,30 mq/mq
Indice di copertura (IC)	0,60 mq/mq per i piani in elevazione e fino a 1,00 mq/mq se la restante parte risulta seminterrata
Numero dei piani	4
Altezza dell'edificio	14,00 ml
Distanza tra gli edifici	10,00 ml
Distanza dai confini	5,00 ml
Distanze dalle strade	5,00 ml

5. Per attività integrate alle autorimesse si intendono: ufficio, attività di somministrazione di alimenti e di bevande, punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici e rivendita di tabacchi.

CAPO 5: IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E VINCOLISTICO

ART. 36 – RETE VIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. In recepimento delle direttive della componente strutturale, il POC dispone di:

- 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 POC individua, conformemente alle direttive del PSC, interventi di realizzazione, adeguamento e completamento della viabilità esistente 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 finalità:

- 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 rotatorie, 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 asse autostradale, un percorso carrabile, 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 sud occidentale evitando la congestione di Via Nazionale delle Puglie.
- 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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Sugli edifici eventualmente esistenti, legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

ART. 37 – RETE FERROVIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. La fascia di rispetto ferroviaria ha profondità di 30,00 m 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.

ART. 38 – 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 ed articoli funerari in regime precario, in assenza di specifiche attrezzature fisse, in conformità alle previsioni del RUEC per tali manufatti;
 - 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.
3. 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.

ART. 39 – FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO

1. Ai sensi della Legge regionale n.14/1982, per una profondità dal limite del demanio pari a 10,00 m 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.

ART. 40 – 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 7,00 ml per lato a partire dall'asse della condotta, misurati ortogonalmente alla stessa.

ART. 41 – FASCIA DI RISPETTO ASI

1. In tali aree, rappresentate anche 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.