

SINDACO: PROF. GIANLUCA DEL MASTRO
ASSESSORE ALL'URBANISTICA E LL. PP.: ARCH. FILOMENA IOVINE

PIANO URBANISTICO COMUNALE

GRUPPO DI LAVORO

Lucia Casalvieri

Massimo Gallo

Luigia Aliperti

Rossella Gifuni

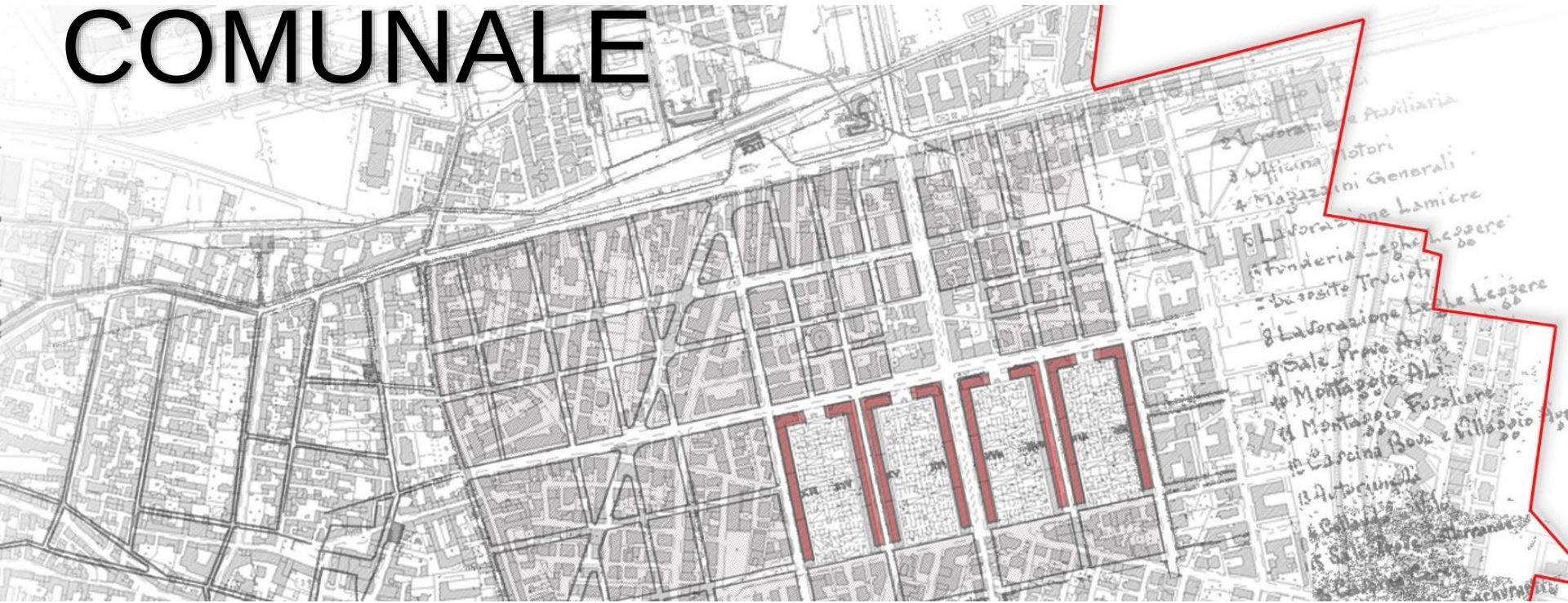
Michele Iasevoli

Maria Angela Rea

Antonio Di Gennaro

Luciano Pisano

RUP. Ing. Pasqualino Belluomo

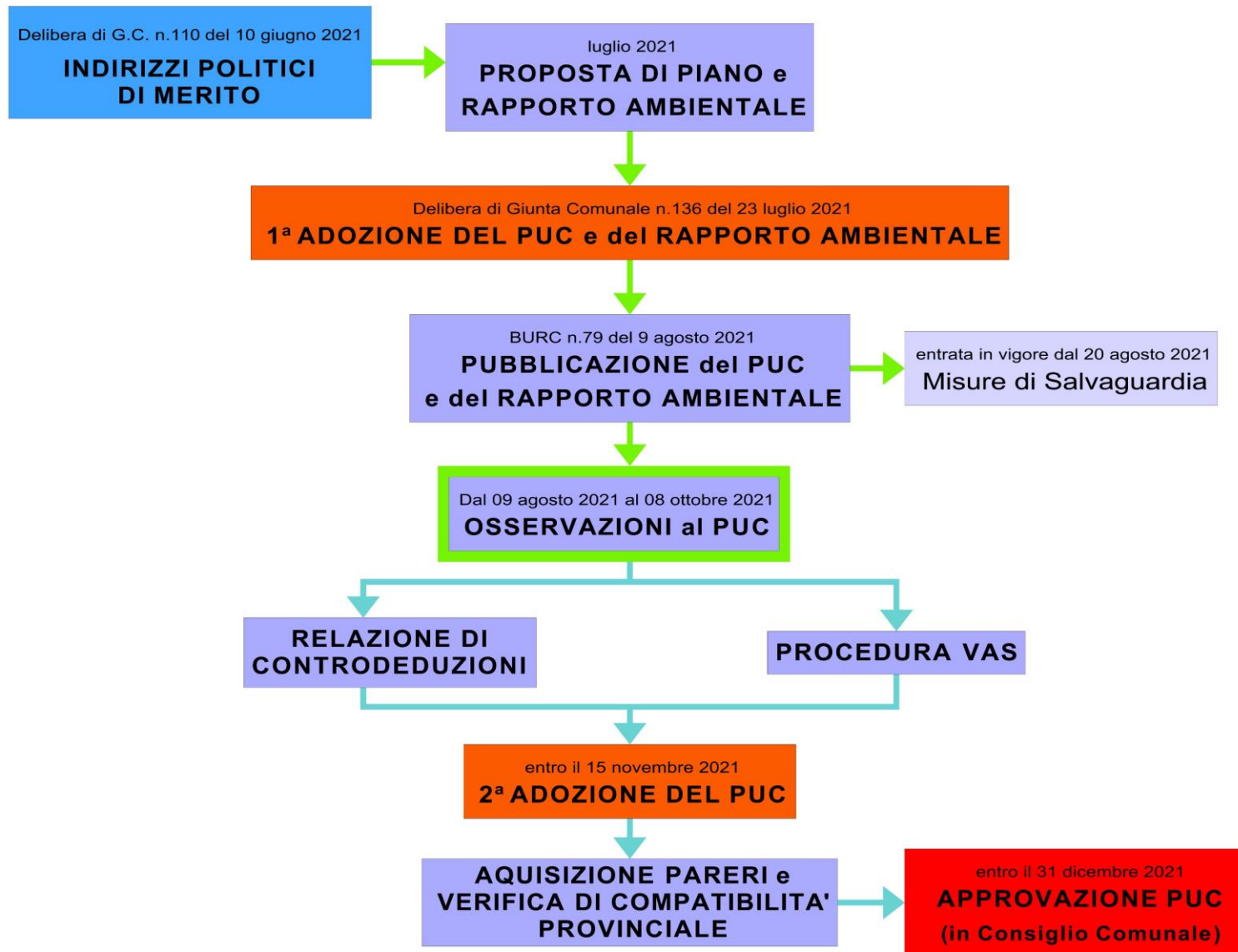


COMPONENTE STRUTTURALE

CITTÀ DI POMIGLIANO D'ARCO

SETTEMBRE 2021

Il Procedimento di formazione



IL PIANO TRADIZIONALE/PRG

Definisce la disciplina

per tutto il territorio
comunale

per tutte le componenti

ha efficacia temporale
indifferenziata

La distinzione giuridica dei
suoli avveniva in rapporto
alla edificabilità privata e
quella pubblica

IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

ARTICOLATO IN COMPONENTI

COMPONENTE STRUTTURALE-STRATEGICA

- **Definisce le scelte con validità a tempo indeterminato o di lungo termine, che riguardano il complesso delle azioni di “tutela” e le strategie di lungo periodo;**
- **Non ha valore conformativo dei diritti proprietari (cogenza solo per i vincoli ricognitivi);**
- **Dimensionamento abitativo e non residenziale;**

COMPONENTE PROGRAMMATICO-OPERATIVA

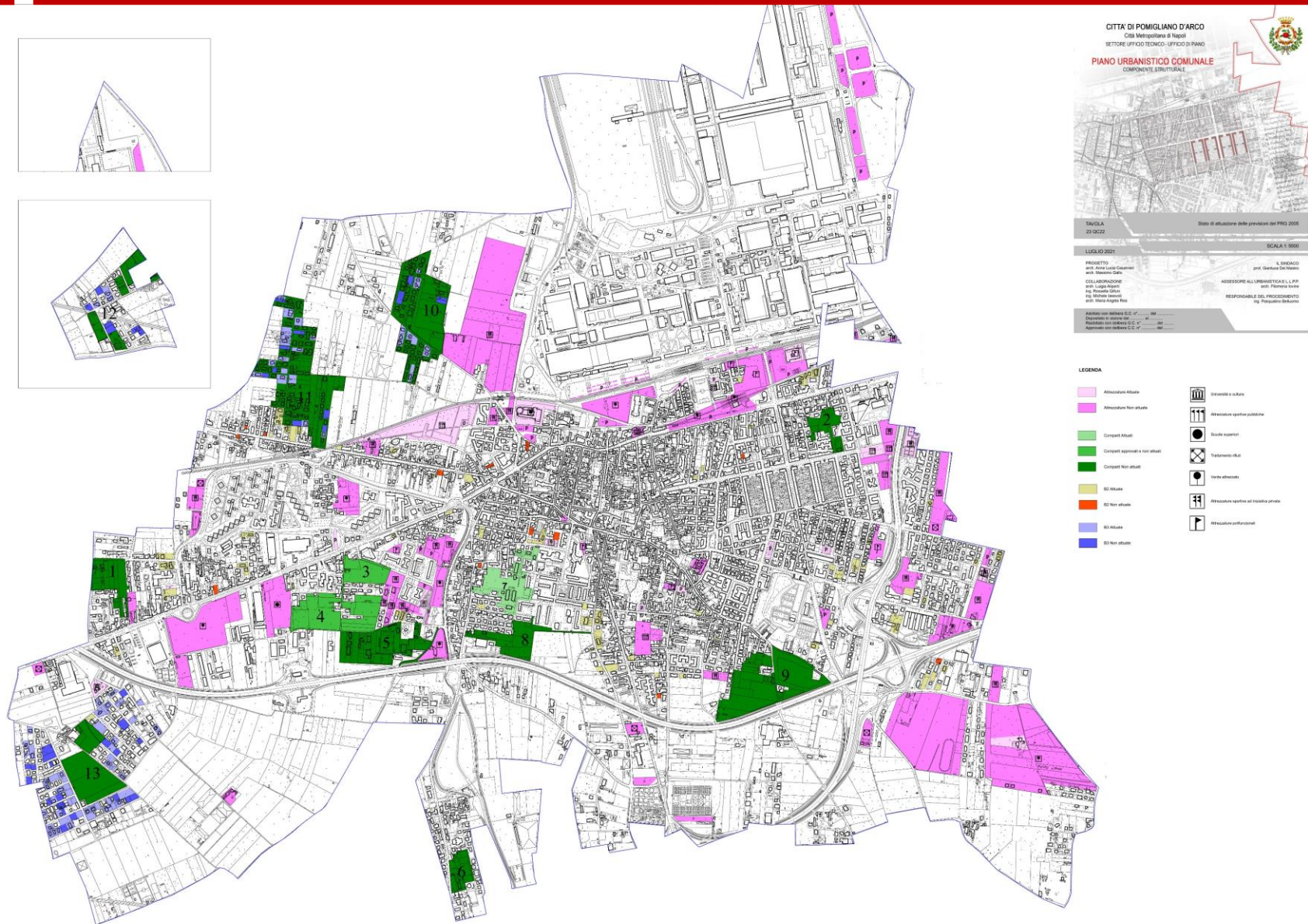
- **Definisce le scelte di trasformazione relative ad un definito arco temporale, in coerenza con la componente strutturale-strategica;**
- **Ha valore conformativo ai fini edificatori ed espropriativi;**
- **Nei “piani” operativi successivi al primo si attua la verifica e l’eventuale l’aggiornamento del dimensionamento.**



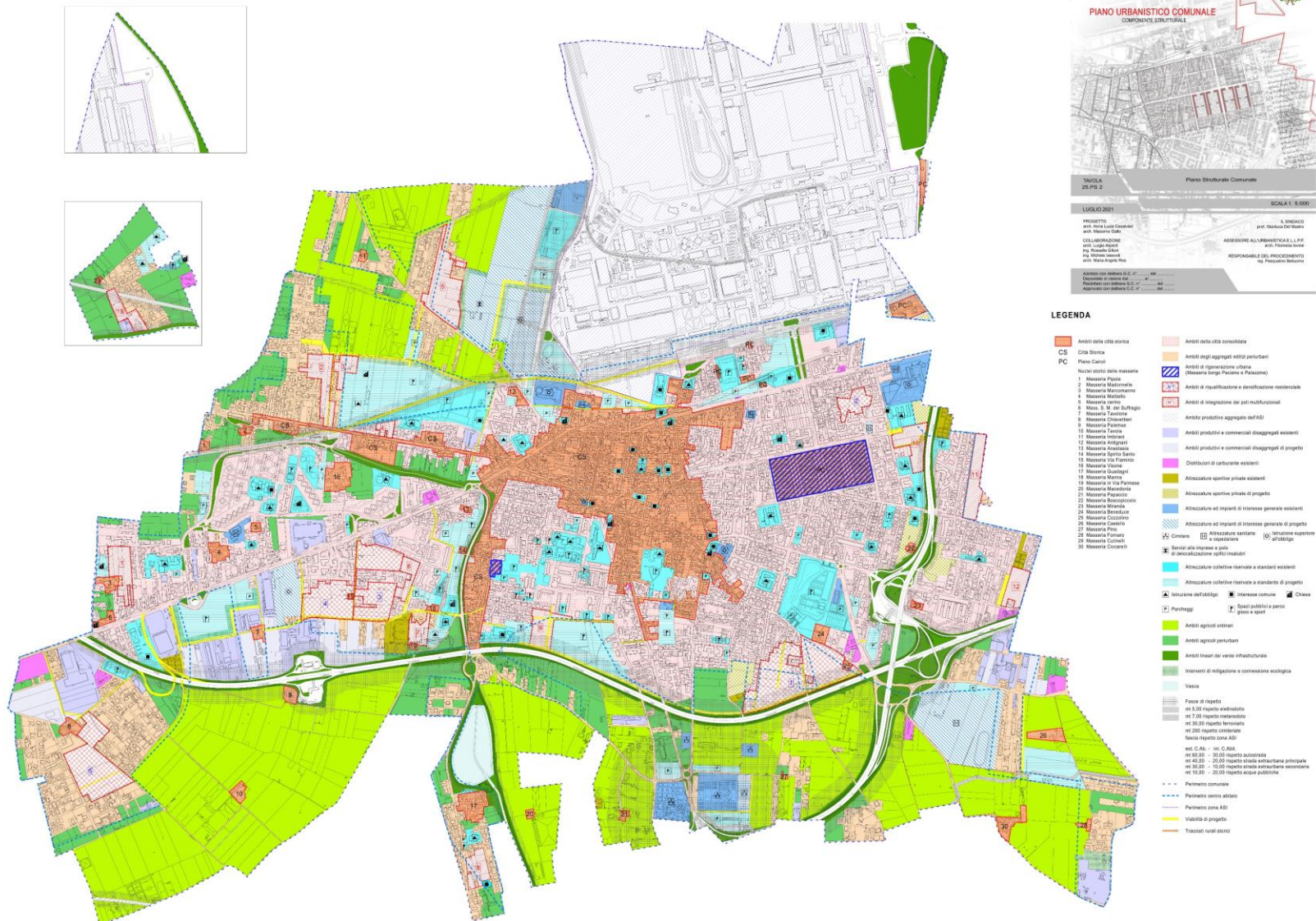




Stato di attuazione delle previsioni del PRG 2005



Piano Strutturale Comunale



Piano Strutturale comunale e verifica di coerenza con il PTCP



- Frazionamento delle unità immobiliari esistenti
- Ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale
- Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali
- Ambiti di rigenerazione urbana
- La tutela del paesaggio agricolo
- Le attrezzature



Il fabbisogno abitativo

Il fabbisogno abitativo è dato dalla somma di due componenti:

- il **fabbisogno pregresso** costituito dagli alloggi malsani e sovraffollati;
- il **fabbisogno aggiuntivo** determinato sulla base degli scenari di proiezione demografica.

I dati ISTAT del censimento 2011 riferiscono la presenza a Pomigliano di 15.541 alloggi.

Dal 2011 al 2020 sono state costruite 849 nuove residenze.

Dal 2006 al 2020 sono stati eseguiti 723 interventi di sopraelevazione.

Saranno necessarie **16.600 abitazioni nel 2030**.

Il piano prevede la realizzazione di 296 nuove residenze:

- 223 negli ambiti di densificazione residenziale (ex comparti confermabili per le sopraggiunte sovraordinate disposizioni metropolitane)
- 73 tra i lotti liberi nell'ambito della città consolidata e negli aggregati edilizi periurbani che non hanno avuto attuazione con il PRG 2005.



Frazionamento delle unità immobiliari esistenti

Il Piano Urbanistico Comunale, recependo le disposizioni nazionali tendenti alla riduzione/azzeramento del consumo del suolo, consentirà in tutte le zone territoriali omogenee il **frazionamento** delle unità immobiliari esistenti



Ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale

Il Piano Urbanistico Comunale, in conformità alle disposizioni sovracomunali (CFR, PTCP), individua n.5 **comparti residenziali** nei quali:

- l'applicazione delle aliquote **IMU** saranno subordinate all'approvazione dei Piani Attuativi
- Previsione di SUL non residenziale nell'aliquota del **30%**
- Per ogni m² di SUL destinata ad **Housing Sociale** sarà possibile realizzare in aggiunta 1m² di SUL non residenziale

Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali

Il Piano Urbanistico Comunale individua n.13

ambiti poli-multifunzionali la cui **attuazione semplificata** è demandata ai PUA o ai Permessi di Costruire *convenzionati*.



L'**attuazione perequativa** degli *Ambiti di Densificazione residenziale* e di *Integrazione dei poli-multifunzionali* consentirà la realizzazione di circa **250.000 mq di Standard Urbanistici** (verde, parcheggio, scuole ed edifici di interesse comune) senza ricorrere alle procedure e ai costi della Espropriazione per Pubblica Utilità da parte dell'Amministrazione



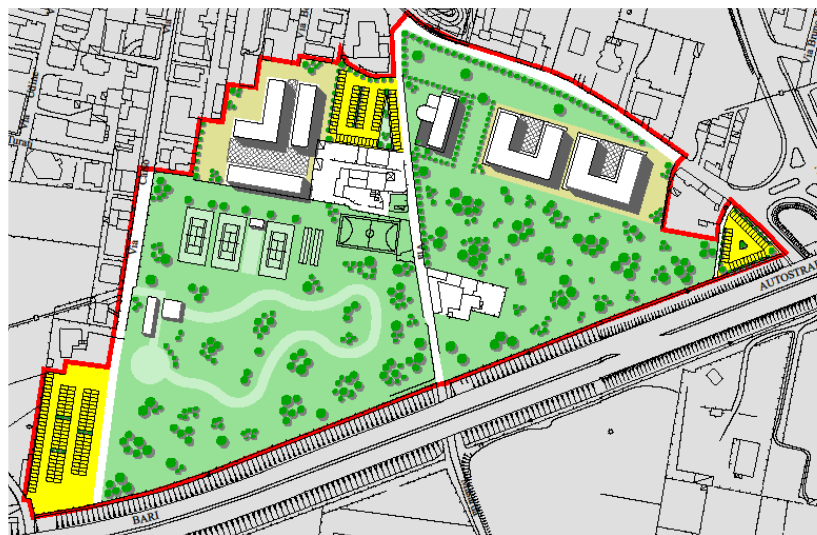
Comparti individuati dal PRG 2005



Ambiti di riqualificazione, densificazione residenziale e di integrazione individuati dal Piano Strutturale Comunale

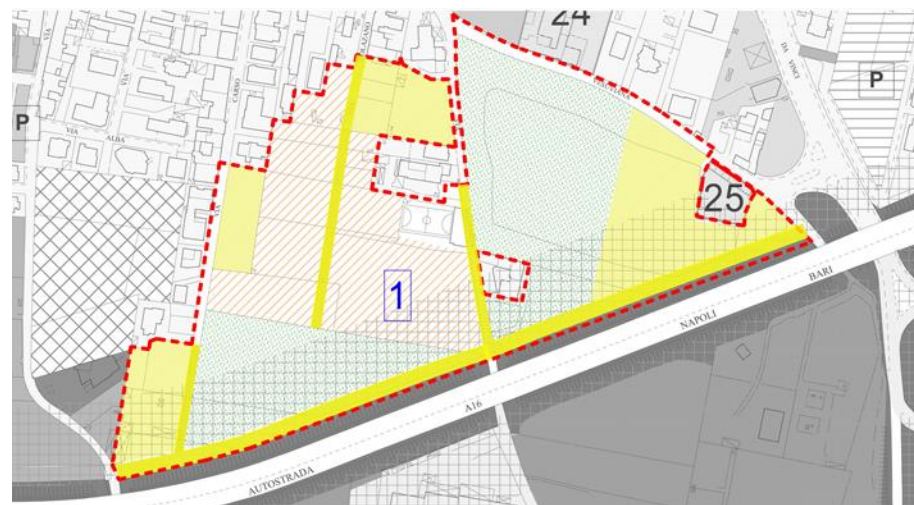


PRG 2005



SUL 11.453 mq
n. massimo alloggi = 104

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SUL 11.453 mq
n. massimo alloggi = 132

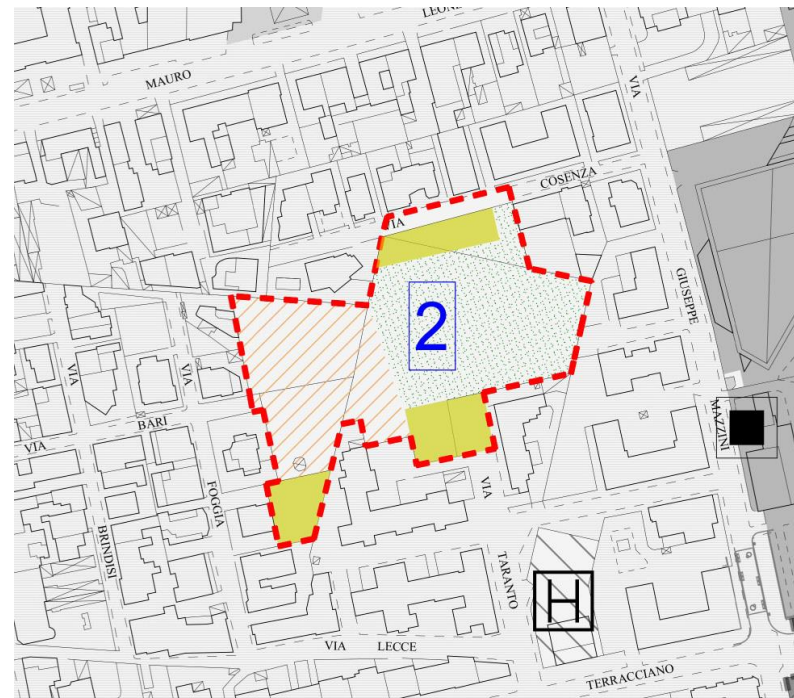


PRG 2005



SUL 2.190 mq
n. massimo alloggi = 19

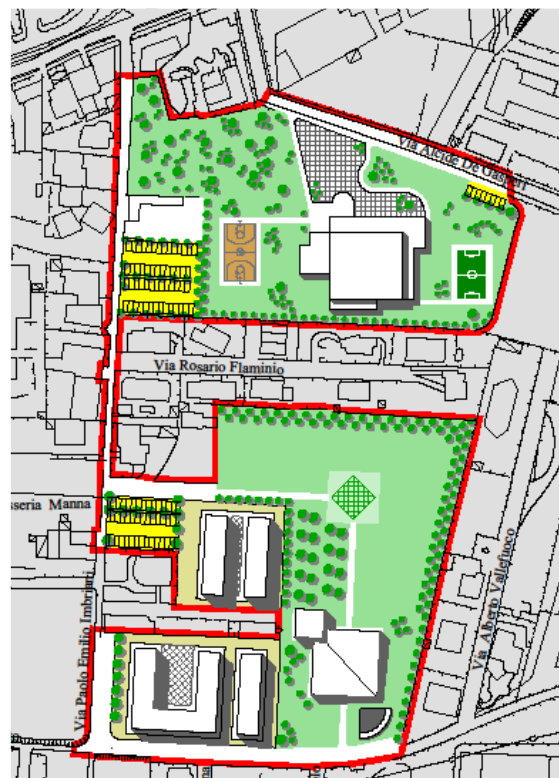
PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SUL 1.468 mq
n. massimo alloggi = 17

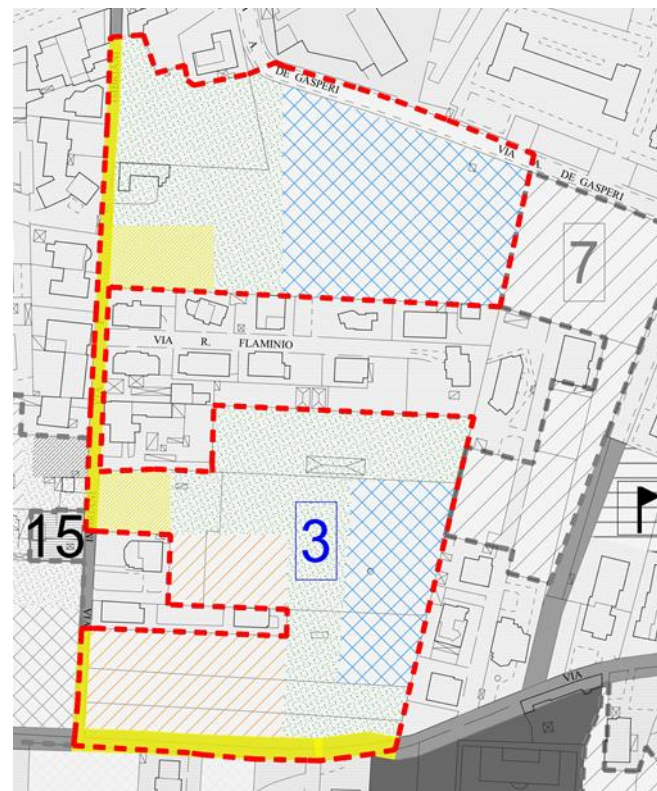


PRG 2005



SUL 8.576 mq
n. massimo alloggi = 64

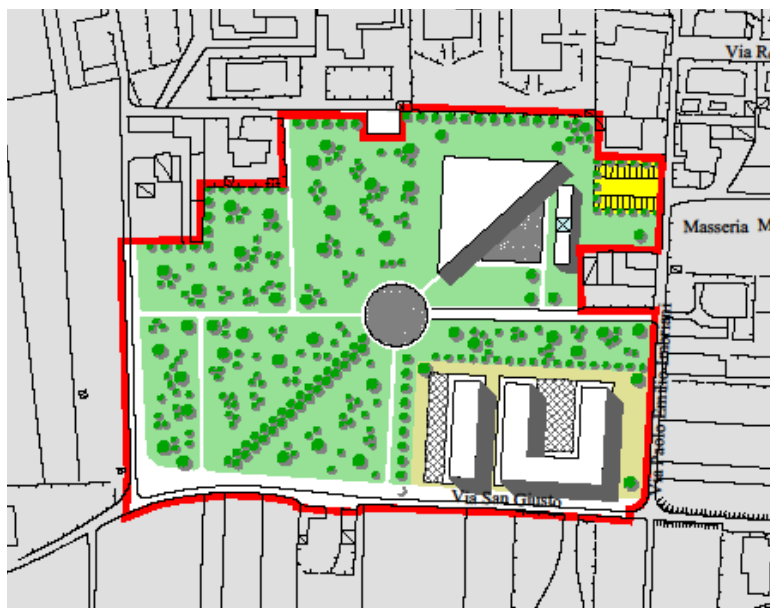
PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SUL 8.576 mq
n. massimo alloggi = 64

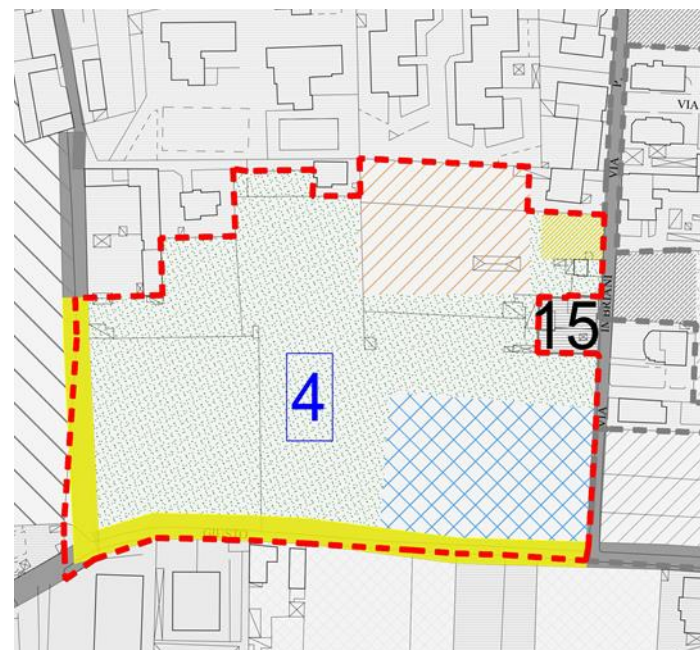


PRG 2005



SUL 6.318 mq
n. massimo alloggi = 34

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SUL 6.318 mq
n. massimo alloggi = 34

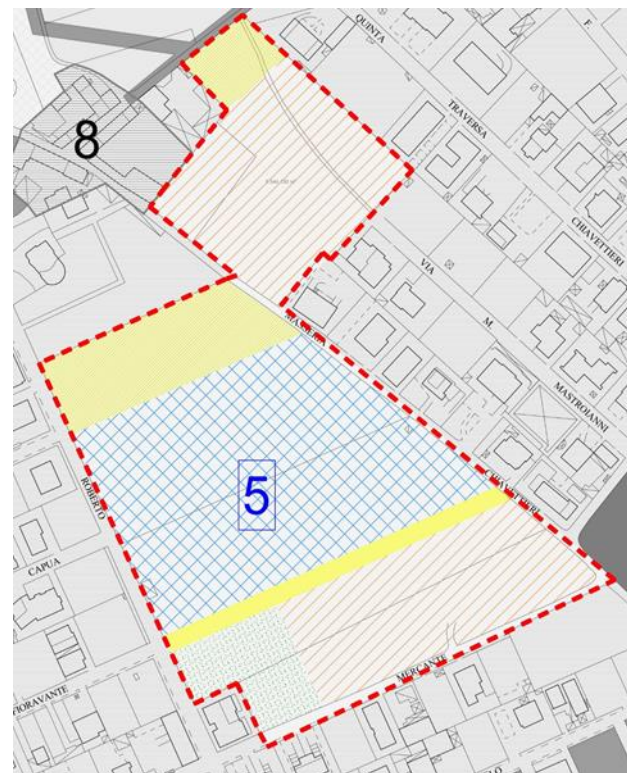


PRG 2005



SUL 5.983 mq
n. massimo alloggi = 54

PIANO STRUTTURALE COMUNALE



SUL 6.436 mq
n. massimo alloggi = 74



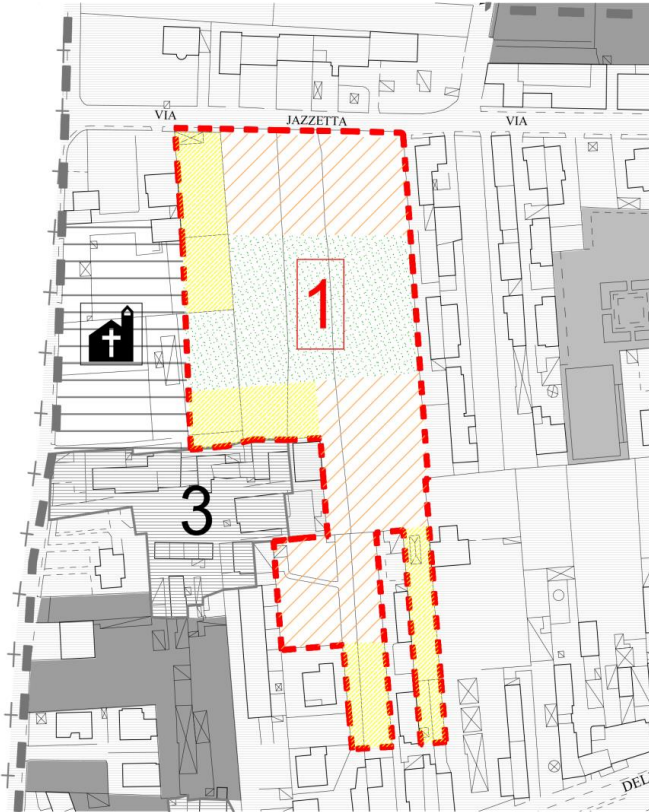
Numero massimo di alloggi insediabili

negli ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale

	PRG 2005	PIANO STRUTTURALE
Ambito n.1 (ex comparto 9)	104	132
Ambito n.2 (ex comparto 2)	19	17
Ambito n.3 (ex comparto 3)	64	64
Ambito n.4 (ex comparto 4)	34	34
Ambito n.5 (ex comparto 13)	54	74



Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali



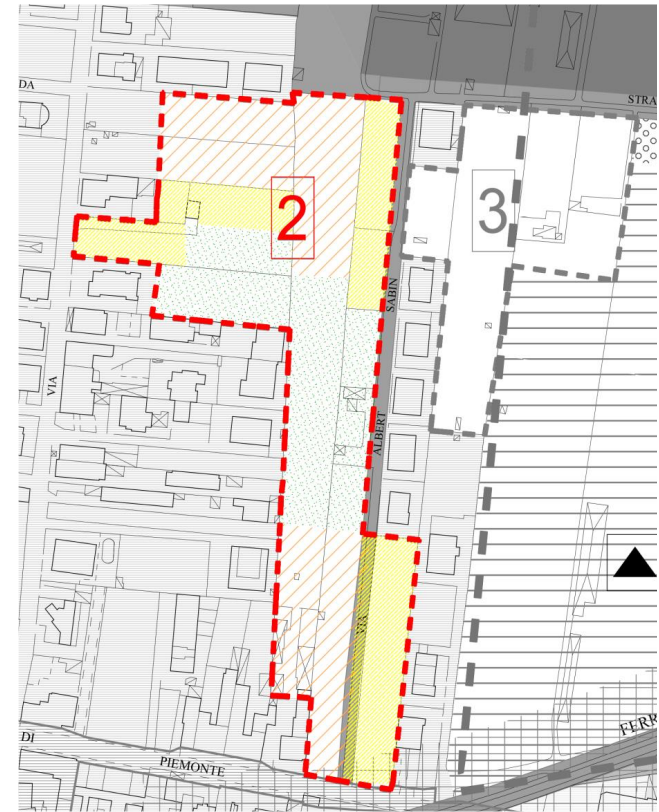
DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 17 504,24 m²

SUL CONC. VOLUMETRICA= 7 001,69 m²

VERDE PUBBLICO= 5 251,27m²

PARCHEGGI= 5 251,27m²



DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 21 513,03 m²

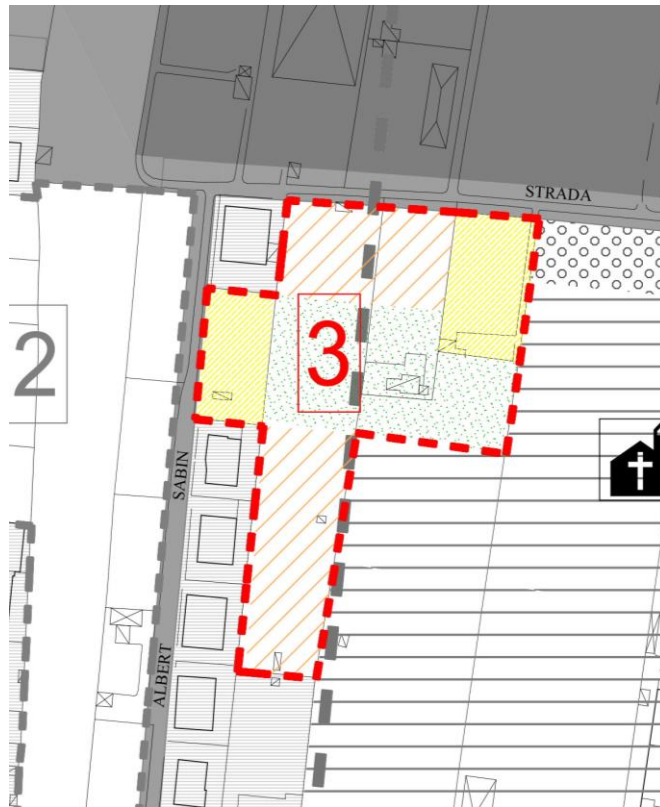
SUL CONC. VOLUMETRICA= 8 605,21 m²

VERDE PUBBLICO= 6 453,91 m²

PARCHEGGI= 6 453,91 m²



Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali



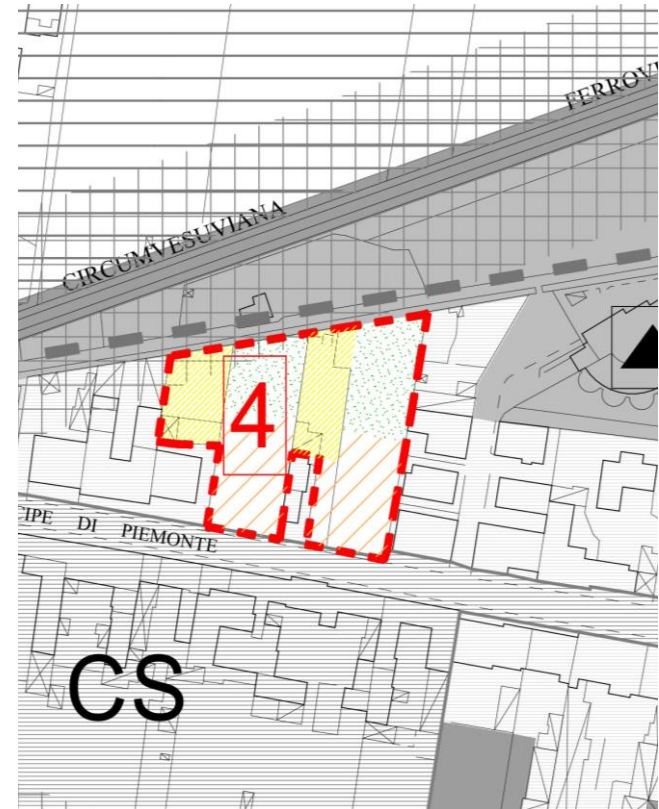
DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 8 620,97 m²

SUL CONC. VOLUMETRICA= 3 448,39 m²

VERDE PUBBLICO= 2 586,29 m²

PARCHEGGI= 2 586,29 m²



DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 4 173,11 m²

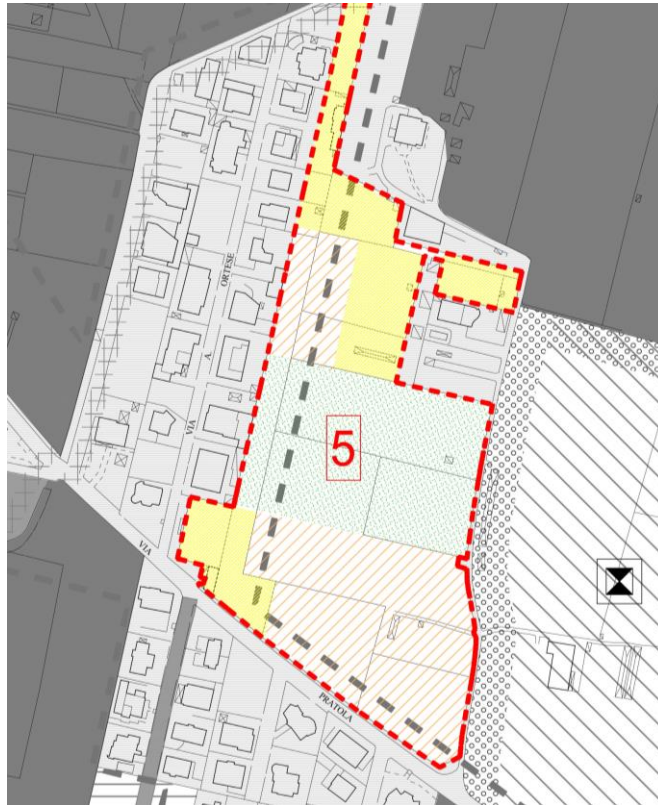
SUL CONC. VOLUMETRICA= 1 669,25 m²

VERDE PUBBLICO= 1 251,93 m²

PARCHEGGI= 1 251,93 m²



Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali



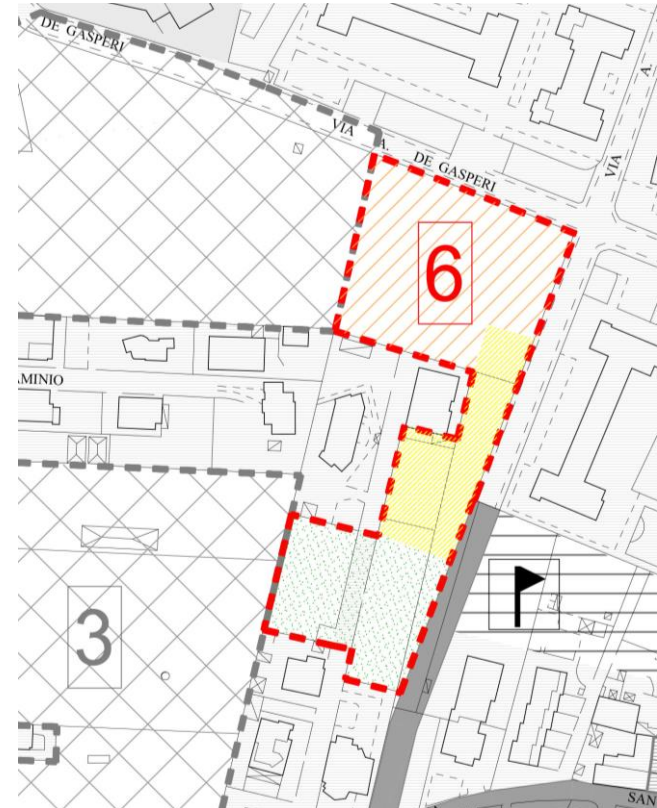
DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 36 346,43 m²

SUL CONC. VOLUMETRICA= 14 538,57 m²

VERDE PUBBLICO= 10 903,93 m²

PARCHEGGI= 10 903,93 m²



DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 8 915,58 m²

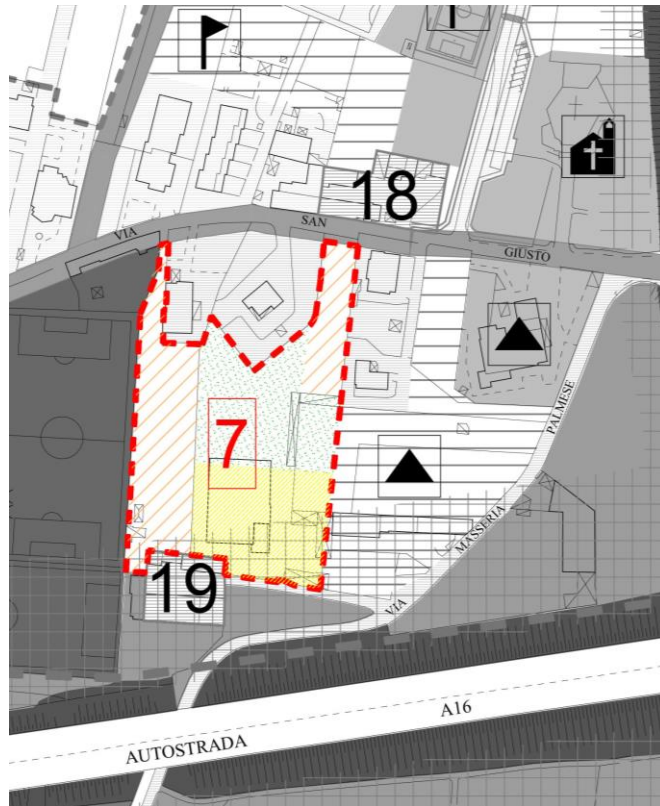
SUL CONC. VOLUMETRICA= 3 566,23 m²

VERDE PUBBLICO= 2 674,67 m²

PARCHEGGI= 2 674,67 m²



Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali



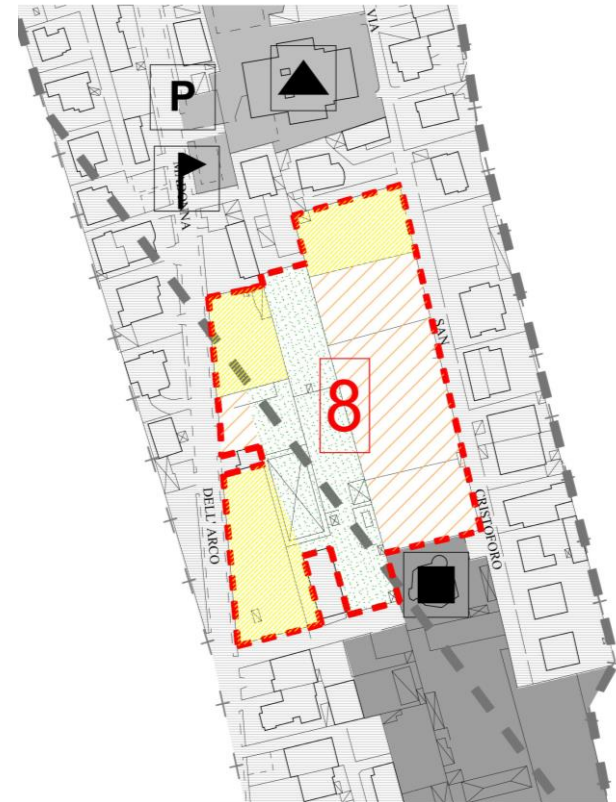
DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA = 8 591,00 m²

SUL CONC. VOLUMETRICA = 3 436,00 m²

VERDE PUBBLICO = 2 577,00 m²

PARCHEGGI = 2 577,00 m²



DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 12 465,21 m²

SUL CONC. VOLUMETRICA= 4 986,08 m²

VERDE PUBBLICO= 3 739,56 m²

PARCHEGGI= 3 739,56 m²



Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali



DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 17 864,08 m²

SUL CONC. VOLUMETRICA= 7 145,63 m²

VERDE PUBBLICO= 5 359,22 m²

PARCHEGGI= 5 359,22 m²



DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 17 542,14 m²

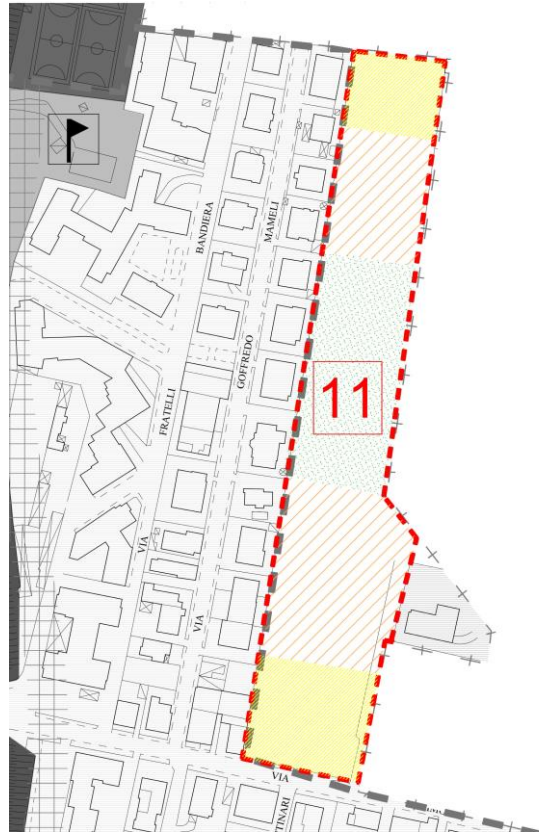
SUL CONC. VOLUMETRICA= 7 016,86 m²

VERDE PUBBLICO= 5 262,64 m²

PARCHEGGI= 5 262,64 m²



Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali



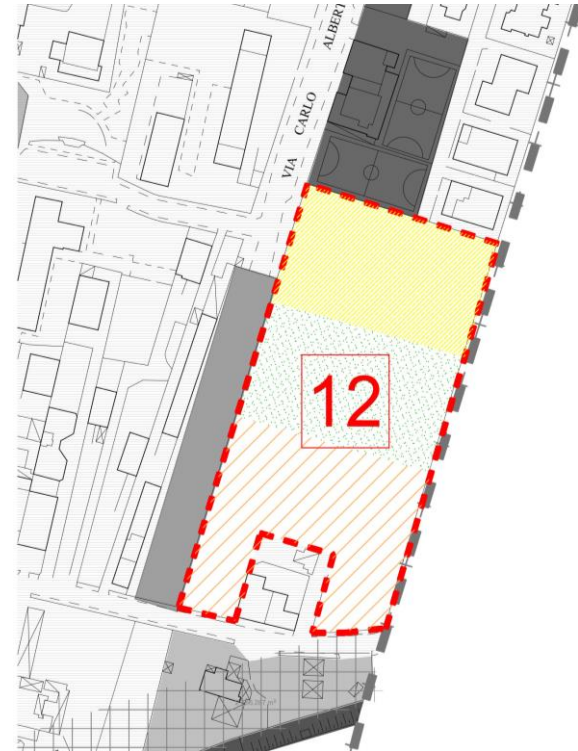
DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 19 935,66 m²

SUL CONC. VOLUMETRICA= 7 974,26 m²

VERDE PUBBLICO= 5 980,70 m²

PARCHEGGI= 5 980,70 m²



DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 12 636,87 m²

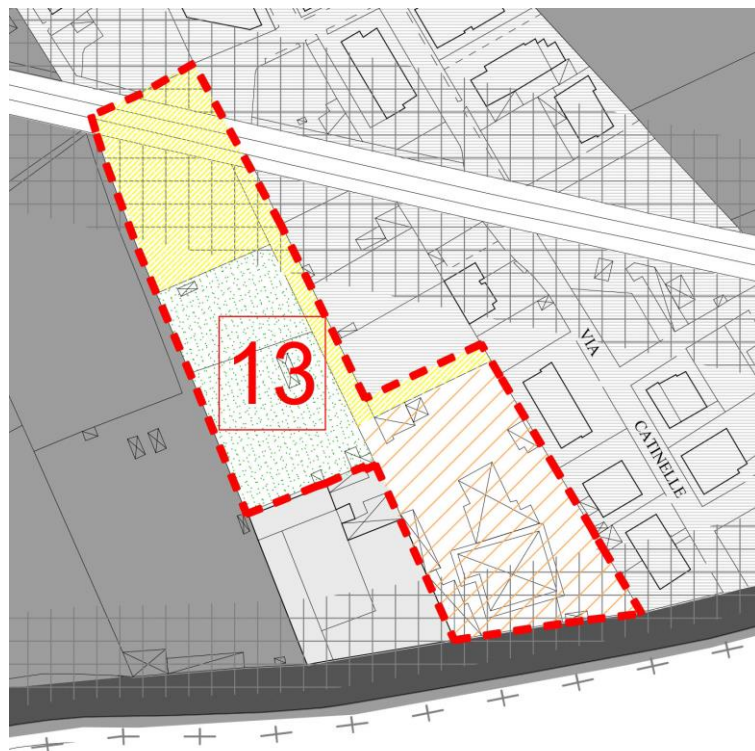
SUL CONC. VOLUMETRICA= 5 054,75 m²

VERDE PUBBLICO= 3 791,06 m²

PARCHEGGI= 3 791,06 m²



Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali



DATI DIMENSIONALI

SUP. TERRITORIALE LORDA= 11 261,29 m²

SUL CONC. VOLUMETRICA= 4 504,52 m²

VERDE PUBBLICO= 3 378,39 m²

PARCHEGGI= 3 378,39 m²



Ambiti di rigenerazione urbana

(Masseria Borgo Paciano e Palazzine)

Il PUC, per una migliore condivisione degli interessi pubblici e privati, nelle zone individuate dagli Ambiti di Rigenerazione Urbana, e su indicazione del POC (*Piano Operativo Comunale*), incentiva la formazione di **Società di Trasformazione Urbana** (STU) da attuarsi tra i proprietari privati e la Pubblica Amministrazione, al fine della realizzazione di *progetti di recupero e di riqualificazione* degli ambiti interessati: Masseria Borgo Paciano e Palazzine



La tutela del paesaggio agricolo

Il Piano Urbanistico Comunale, nelle zone agricole prevede che ogni intervento di **nuova costruzione** sarà subordinato alla redazione di un **Piano di Sviluppo Aziendale e Rurale** ed ad una **Convenzione con la Pubblica Amministrazione** nella quale si vieta:

- Il cambio di destinazione d'uso delle nuove costruzioni realizzate
- La vendita separata dai suoli agricoli delle nuove costruzioni realizzate



Le attrezzature

La popolazione residente prevista a Pomigliano d'Arco nel 2030 è di 41.000 abitanti.

Sono necessari 738.000mq di standard urbanistici a fronte dei 462.000mq esistenti, per un deficit attuale di circa 276.000mq.

STANDARD	Esistenti	Necessari	Deficit	In progetto	Totali in previsione
Aree per il gioco e lo sport	183.000	369.000	186.000	319.000	502.000
Parcheggi	27.000	102.500	75.500	189.000	216.000
Istruzione	114.000	185.000	71.000	74.000	188.000
Interesse comune	59.000	82.000	23.000	67.000	126.000



Parcheggi esistenti



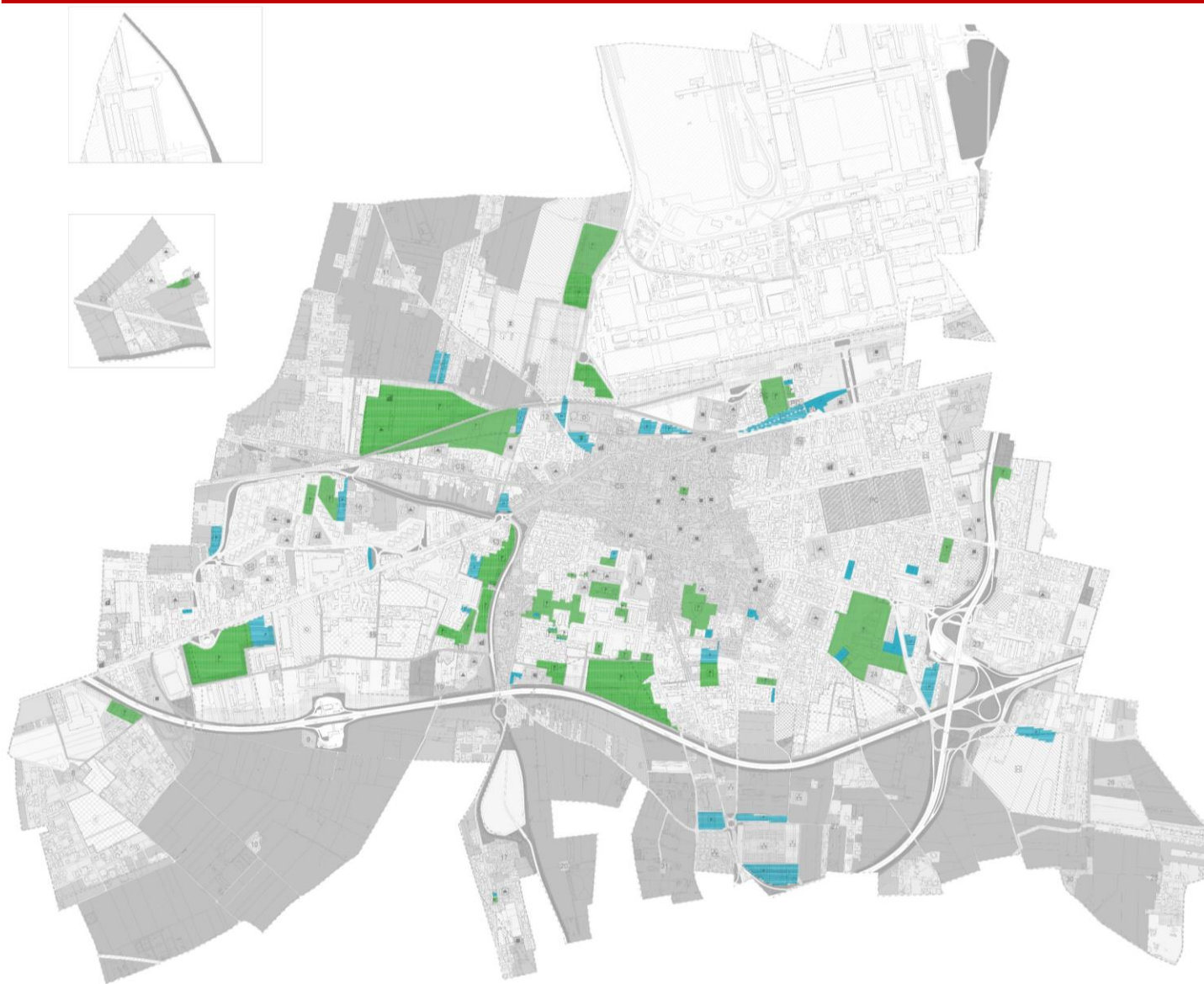
Parcheggi di progetto



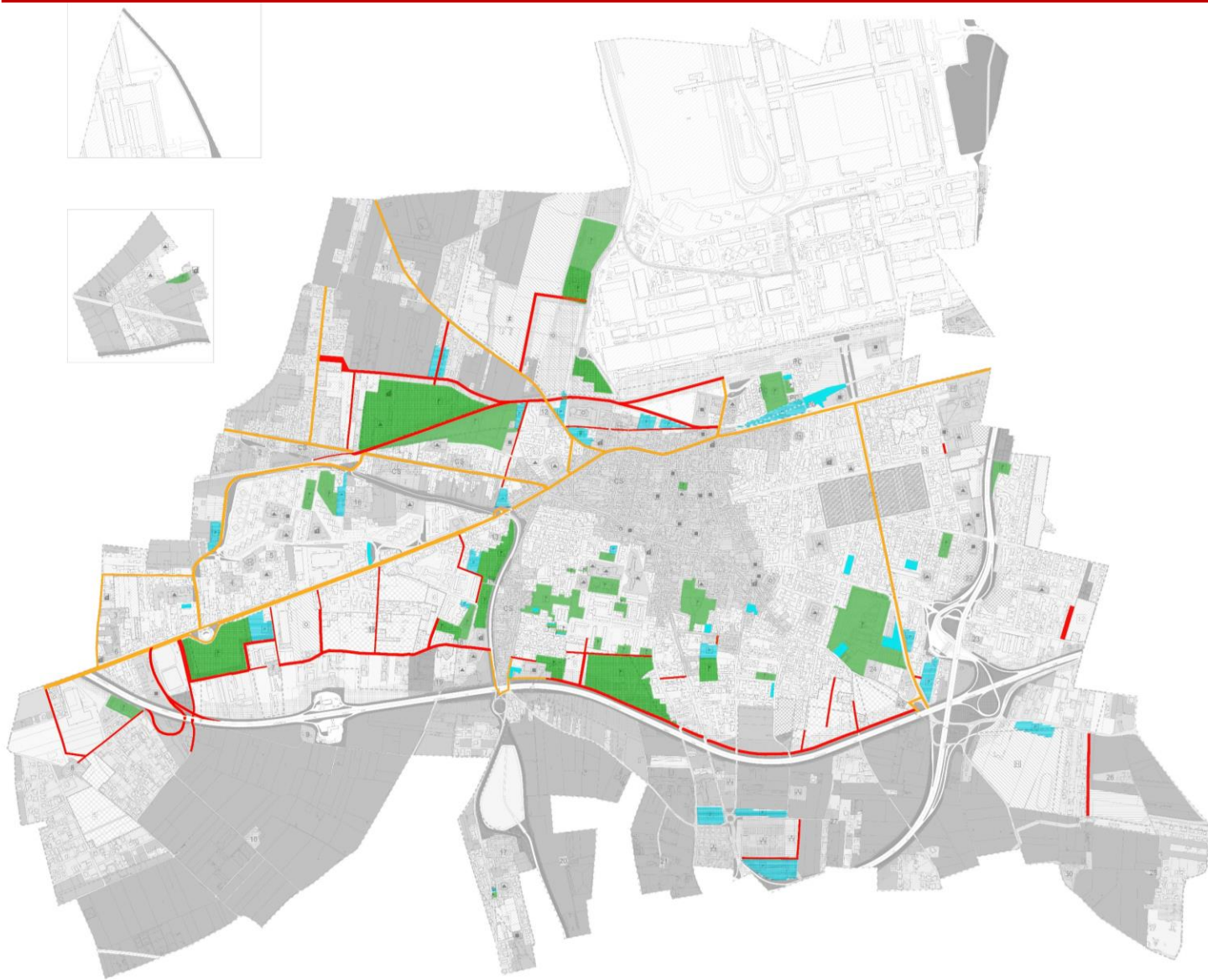
Verde esistente



Verde di progetto



Il sistema di assi viari di connessione



Interesse comune esistente



Interesse comune di progetto



- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica

Ammissibilità degli interventi edilizi nell'evoluzione pianificatoria

INTERVENTO EDILIZIO	ZTO	strumentazione previgente	nel periodo di vigenza delle norme di salvaguardia	dall'entrata in vigore del PSC	TITOLO EDILIZIO
MANUTENZIONE ORDINARIA Art. 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/01 aggiornato alla L.120/2020	A	Ammessa	Ammessa	Ammessa	
	B	Ammessa	Ammessa	Ammessa	
	C	Ammessa	Ammessa	Ammessa	
	D	Ammessa	Ammessa	Ammessa	
	E	Ammessa	Ammessa	Ammessa	

Ammissibilità degli interventi edilizi nell'evoluzione pianificatoria

INTERVENTO EDILIZIO	ZTO	strumentazione previgente	nel periodo di vigenza delle norme di salvaguardia	dall'entrata in vigore del PSC	TITOLO EDILIZIO
MANUTENZIONE STRAORDINARIA Art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01 aggiornato alla L.120/2020	A	Ammessa ad esclusione del frazionamento	Ammessa ad esclusione del frazionamento	Ammessa compreso il frazionamento	CILA
	B	Ammessa ad esclusione del frazionamento	Ammessa ad esclusione del frazionamento	Ammessa compreso il frazionamento	CILA
	C	Ammessa	Ammessa	Ammessa	CILA
	D	Ammessa	Ammessa	Ammessa	CILA
	E	Ammessa	Ammessa	Ammessa	CILA

Ammissibilità degli interventi edilizi nell'evoluzione pianificatoria

INTERVENTO EDILIZIO	ZTO	strumentazione previgente	nel periodo di vigenza delle norme di salvaguardia	dall'entrata in vigore del PSC	TITOLO EDILIZIO
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO Art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 aggiornato alla L.120/2020	A	Ammesso	Ammesso	Ammesso	SCIA
	B	Ammesso	Ammesso	Ammesso	SCIA
	C	Ammesso	Ammesso	Ammesso	SCIA
	D	Ammesso	Ammesso	Ammesso	SCIA
	E	Ammesso	Ammesso	Ammesso	SCIA

Ammissibilità degli interventi edilizi nell'evoluzione pianificatoria

INTERVENTO EDILIZIO	ZTO	strumentazione previgente	nel periodo di vigenza delle norme di salvaguardia	dall'entrata in vigore del PSC	TITOLO EDILIZIO
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA Art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/01 aggiornato alla L.120/2020	A	Ammessa	Ammessa fino alla demolizione con fedele ricostruzione	Ammessa fino alla demolizione con fedele ricostruzione	SCIA SCIA2 PdC
	B	Ammessa	Ammessa fino alla demolizione con fedele ricostruzione	Ammessa <i>eventuali ampliamenti saranno disciplinati dal Piano Operativo</i>	SCIA SCIA2
	C	Ammessa	Ammessa fino alla demolizione con fedele ricostruzione	Ammessa <i>eventuali ampliamenti saranno disciplinati dal Piano Operativo</i>	SCIA SCIA2
	D	Ammessa	Ammessa fino alla demolizione con fedele ricostruzione	Ammessa <i>eventuali ampliamenti saranno disciplinati dal Piano Operativo</i>	SCIA SCIA2
	E	Ammessa	Ammessa fino alla demolizione con fedele ricostruzione	Ammessa <i>eventuali ampliamenti saranno disciplinati dal Piano Operativo</i>	SCIA SCIA2

Ammissibilità degli interventi edilizi nell'evoluzione pianificatoria

INTERVENTO EDILIZIO	ZTO	strumentazione previgente	nel periodo di vigenza delle norme di salvaguardia	dall'entrata in vigore del PSC	TITOLO EDILIZIO
NUOVA COSTRUZIONE Art. 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/01 aggiornato alla L.120/2020	A	Ammessa Come da PUA	Non ammessa	<i>Eventualmente disciplinata dalla componente operativa del PUC</i>	SCIA2 PdC
	B	Ammessa	Non ammessa	<i>Eventualmente disciplinata dalla componente operativa del PUC</i>	SCIA2 PdC
	C	Ammessa con PUA	Non ammessa	<i>Ammessa con PUA o PdC convenzionato come da POC</i>	SCIA2 PdC
	D	Ammessa	Ammessa	Ammessa	SCIA2 PdC
	E	Ammessa	Ammessa	Ammessa	PdC convenzionato

Ammissibilità degli interventi edilizi nell'evoluzione pianificatoria

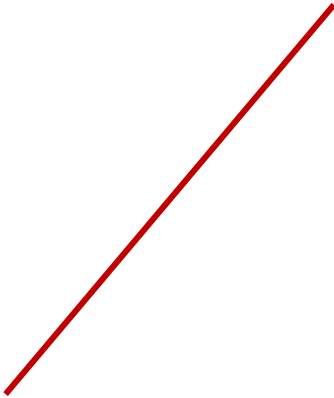
INTERVENTO EDILIZIO	ZTO	strumentazione previgente	nel periodo di vigenza delle norme di salvaguardia	dall'entrata in vigore del PSC	TITOLO EDILIZIO
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA Art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/01 aggiornato alla L.120/2020	A	Non ammessa	Non ammessa	<i>Ammessa solo per iniziativa pubblica</i>	Come da POC
	B	Ammessa	Non ammessa	<i>Disciplinata dalla componente operativa del PUC</i>	Come da POC
	C	Ammessa con PUA	Non ammessa	<i>Ammessa con PUA o PdC convenzionato come da POC</i>	PUA PdC convenzionato
	D	Ammessa	Non ammessa	<i>Disciplinata dalla componente operativa del PUC</i>	PdC
	E	Non ammessa	Non ammessa	<i>Eventualmente disciplinata dalla componente operativa del PUC</i>	Come da POC

- ❖ **Restano efficaci le disposizioni della strumentazione previgente che non vanno in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale Comunale**
- ❖ **Conserva piena validità il Piano del Colore**

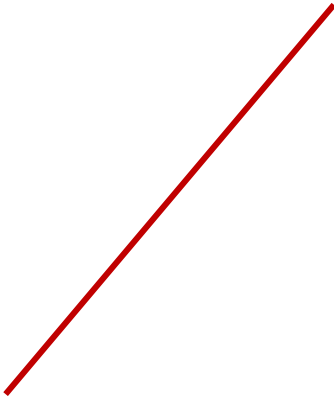
Il Piano Urbanistico Attuativo per il Centro Storico non è più vigente

LE PRATICHE EDILIZIE PENDENTI

Permessi di Costruire

Richiesta	strumentazione pre-vigente	previsioni del PSC	ESITO
prima del 22 Maggio 2021	conforme alla strumentazione urbanistica ed alla normativa statale e regionale		Procedibile
dopo il 22 Maggio 2021	conforme alla strumentazione urbanistica ed alla normativa statale e regionale	non in contrasto	Procedibile
		in contrasto	Sospesa

Scia alternativa al Permesso di Costruire

Inoltrata	strumentazione pre-vigente	previsioni del PSC	ESITO
prima del 21 Luglio 2021	conforme alla strumentazione urbanistica ed alla normativa statale e regionale		Procedibile
dopo il 21 Luglio 2021	conforme alla strumentazione urbanistica ed alla normativa statale e regionale	non in contrasto	Procedibile
		in contrasto	Sospesa

Accertamenti di conformità (ex art.36 e art.37)

	Richiesta	strumentazione previgente PRG 2005	previsioni del PSC	ESITO
EX ART. 37	prima del 21 Luglio 2021	conforme		Procedibile
	dopo il 21 Luglio 2021	conforme	non in contrasto	Procedibile
			in contrasto	Sospesa
EX ART. 36	prima del 21 Giugno 2021	conforme		Procedibile
	dopo il 21 Giugno 2021	conforme	non in contrasto	Procedibile
			in contrasto	Sospesa