# REGIONE CAMPANIA

# PROVINCIA DI CASERTA

## COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)
ai sensi della L.R. 16/04 art. 26 c. 2 lett. c per la realizzazione di un insediamento produttivo sulla via Napoli - SS 7bis

COMMITTENTE

**M.Z. Costruzioni S.r.l.**
via Strada Prov. per Aversa Km.2+950
81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE) - IT
mail: info@mzcostruzioni.it

PROGETTO URBANISTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

| PROGETTO DEFINITIVO | ELABORATO | REV. | SCALA | DATA |
|---|---|---|---|---|
| | INPUSM01D URBGENR004 | 2 | - | 04/07/2025 |

AGGIORNAMENTI

| REV. | DESCRIZIONE | DATA | REDATTO | CONTROL. | APPROV. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Emissione | 30/06/2024 | AP | MF | CA |
| 1 | Emissione per integrazione | 22/05/2025 | AP | MF | CA |
| 2 | Emissione per integrazione | 04/07/2025 | AP | MF | CA |
| | | | | | |

File
INPUSM01DURBGENR004.pdf

Codifica
INPUSM01D URBGENR004

PROGETTAZIONE

**INTEGRA**
Via de Gasperi, 98
81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE) - IT
mail: integra.architettiassociati@gmail.com

PROGETTISTA

Arch. Cesare Aiossa

# **N**orme **T**ecniche di **A**ttuazione

(Q.S. 2.0 – 21/12/2023)

"P.U.C. adottato con delibera della Giunta Comunale n. 223 del 21/12/2022, integrato a seguito delle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n° 144 del 23/06/2023 e adeguato alla luce dei pareri di competenza degli Enti sovraordinati"

## "Art. 43. ATO D1p – Ambito produttivo di progetto (zona D/d.m.1444)"

**1** "L'Ambito produttivo di progetto" comprende le aree da destinare ad attività industriali ed artigianali.

**2** In tale ambito il PUC promuove una politica di miglioramento ed aumento dell'offerta e dell'attrattività produttiva del territorio, nonché di rigenerazione e riqualificazione urbana.

**3** Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ambito territoriale omogeneo comprendono:

- **Mo** - Manutenzione ordinaria;
- **Ms** - Manutenzione straordinaria;
- **Re** - Ristrutturazione edilizia;
- **NC** - Nuova costruzione.

**4** Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- **(IF)** Indice di edificabilità fondiario 5 mc/mq (per interventi diretti);
- **(IT)** Indice di edificabilità territoriale 4 mc/mq (applicabile solo in caso di PUA o PdC convenzionato);
- **(IC)** Indice di copertura 50%;
- **(HE)** Altezza massima 15 m;
- **(IPT)** Indice di permeabilità territoriale 15%;
- **(LM)** Lotto minimo 2.000 mq;
- **(DF)** 10 m dagli altri fabbricati;
- **(DC)** 5 m dai confini;
- **(DS)** 7,50 m dalla strada nel centro abitato; per la restante parte le distanze dalle strade seguono il D.M. 1404/68.

**5** Gli interventi di nuovo impianto potranno essere realizzati con riferimento ad ogni singolo ATO nel suo complesso, e nello specifico:

- Per ATO con superficie complessiva fino a 3.000 mq, localizzato in zone dotate di opere di urbanizzazione, gli interventi si attuano in modo diretto mediante Permesso di Costruire, che interessi l'intero ATO, utilizzando i parametri di cui al comma precedente;

- Per ATO con superficie complessiva compresa tra 3.001 mq e 20.000 mq, gli interventi si attuano previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26, c.2, lett. c), della L.R. 16/04, o mediante Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., che interessi l'intero ATO, utilizzando i parametri di cui al comma precedente;
- Per ATO con superficie complessiva superiore a 20.000 mq, previa formazione di Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art. 26, c.2, lett. c), della L.R. 16/04, che interessi l'intero ATO, utilizzando i parametri di cui al comma precedente.

**6** Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art. 8, sono le seguenti:

**a.** Residenziale:

- **R1.** Abitazione (esclusivamente del custode o in alternativa del titolare), nei limiti massimi di 320 mc per singolo lotto. Il volume dell'alloggio non deve comunque superare il 5% del volume lordo dell'edificio produttivo.

**c.** Produttivo, terziario direzionale e servizi privati:

- **P1.** Artigianato produttivo tradizionale e digitale;
- **P2.** Industria e attività manifatturiere;
- **P3** Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua,
- **P4.** Incubatori di impresa;
- **P6.** Direzionale privato, limitatamente alla gestione dell'attività d'impresa in loco e nel limite del 15% del volume lordo dell'edificio produttivo;
- **P7.** Artigianato di servizio;
- **P8.** Artigianato di servizio e studi d'artista;
- **P9**. Riparazione e manutenzione autoveicoli;

**d.** Commerciale

- **C1.** Esercizi di vicinato limitatamente alla vendita di beni derivati dal ciclo produttivo in loco;
- **C9.** Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

È consentito il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse.

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. 765/67 o della L. 122/89.

Per l'alloggio del custode o del titolare, il richiedente, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà produrre atto d'obbligo nelle forme di legge che vieti il trasferimento a qualsiasi titolo della proprietà del già menzionato alloggio separatamente dall'unità produttiva.

Destinazioni diverse legittimamente in atto in edifici di cui sia documentata l'esistenza legittima alla data di adozione del PUC (ovvero esplicitamente previste in progetti in corso

di esecuzione – nel periodo di validità degli atti – secondo autorizzazioni o concessioni rilasciate) sono consentite con la esclusione di attività produttive insalubri e nocive di I e II classe, ai sensi del D.M. 05/09/94.

**7** Per gli interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume, nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso, dovrà essere soddisfatto quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68. In particolare, le aree da garantire a spazi pubblici dovranno essere disposte lungo il lato strada, esterne alla recinzione dell'impianto e con libero accesso, ad esclusione dell'area a parcheggio di cui alla L. 122/89, che dovrà comunque essere garantita all'interno del lotto.

**8** Parametri edilizi, urbanistici e ambientali.

- Nell'ambito delle nuove costruzioni dovrà essere ben armonizzata all'interno del contesto esistente, ed essere parte di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intero edificio dal punto di vista strutturale e del decoro architettonico, ed il progetto dovrà soddisfare i requisiti in materia energetico-ambientale previsti nel RUEC.
- Nell'ambito degli interventi ammessi, per quanto riguarda le superfici scoperte bisogna prevedere una copertura vegetale almeno pari a 100 arbusti/Ha e 50 alberi/Ha.