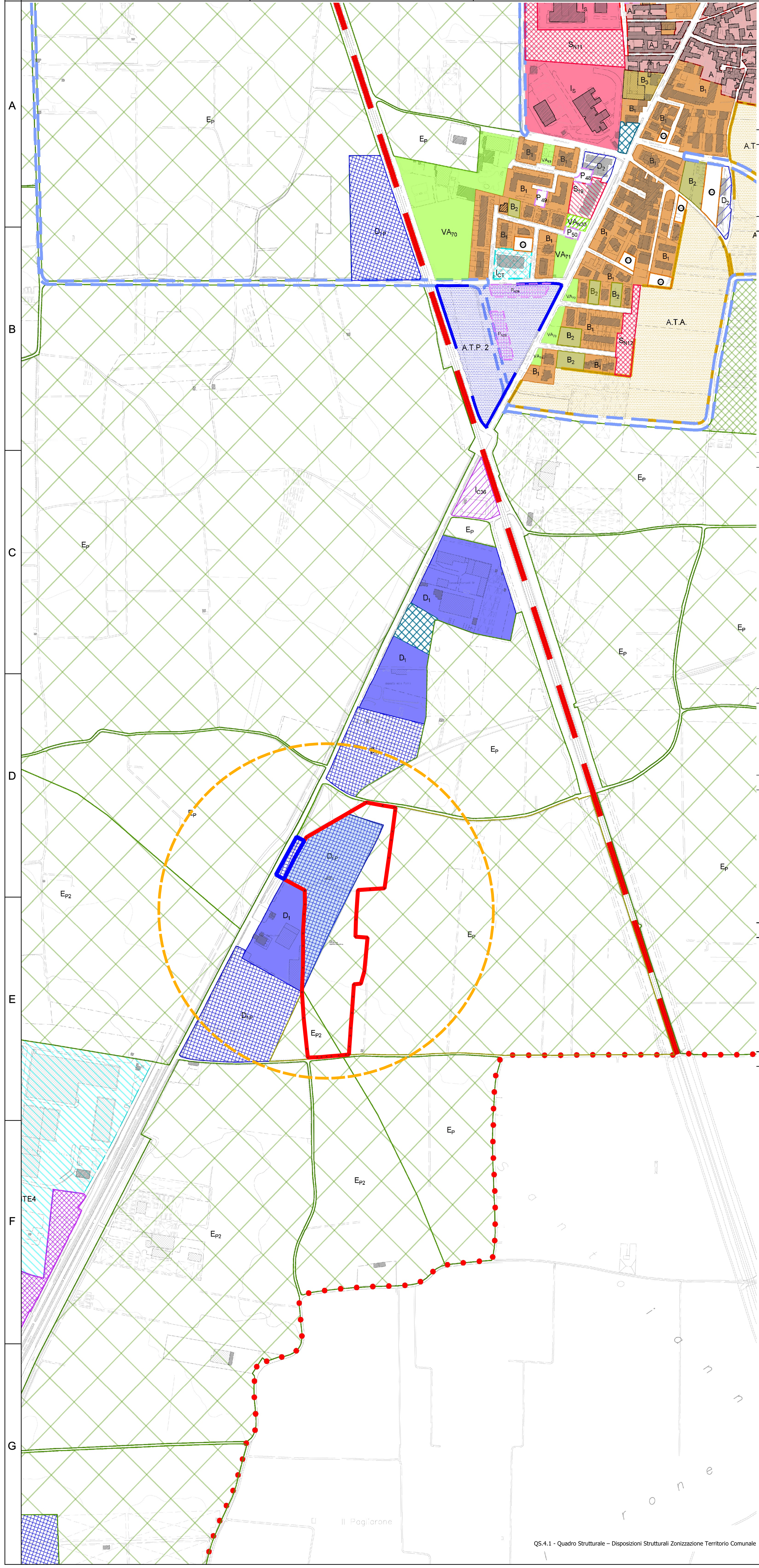
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10



LEGENDA

QS.4.1 - Quadro Strutturale – Disposizioni Strutturali Zonizzazione Territorio Comunale

- Confini comunali Santa Maria Capua Vetere
- Altri confini comunali
- Edifici rilevati da CTR
- Edifici aggiornati al 2022
- Edifici risalenti al 1957

SISTEMA NATURALE E RURALE

- ATO Eu - Ambiti agricoli urbani
- ATO Ep / E_{P2} - Ambiti agricoli periurbani
- ATO E_{P2R} - Ambiti agricoli periurbani: Area retroarginale (PSDA-bav)
- A.T.A. ATO ATA - Ambito di trasformabilità agricola ("Parco agricolo S.Andrea")

SISTEMA INSEDIATIVO

- A — ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione
- B_1 — ATO B1 - Ambiti urbani consolidati
- B_2 — ATO B2 - Ambiti urbani di riassetto e consolidamento
- B_3 — ATO B3 - Aree produttive esistenti interne e compatibili con il tessuto urbano
- B_4 — ATO B4 - Ambito urbano compatibile con destinazioni produttive, commerciali e residenziali
- C_1 — ATO C1 - Ambiti urbani di integrazione
- S_A — SA - Spazi aperti in ambiti urbani
- D_1 — ATO D1 - Aree produttive esistenti
- D_{1P} — ATO D1P - Aree produttive di progetto
- D_2 — ATO D2 - Aree commerciali esistenti
- D_{2P} — ATO D2P - Aree commerciali di progetto
- D_3 — ATO D3 - Ambito artigianale-produttivo
- Edilizia in zona agricola

DOTAZIONI TERRITORIALI

- Ic — ATO IC - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse locale
- Ic-AMP — ATO IC-AMP - Attrezzature pubbliche di interesse locale di ampliamento e di progetto
- I_{CT} — ATO ICT - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse territoriale
- I_{CT-AMP} — ATO ICT-AMP - Attrezzature pubbliche di interesse territoriale di ampliamento e di progetto
- V_A — ATO VA - Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- V_{AN} — ATO VAN - Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di nuovo impianto
- S — ATO S - Area per istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)
- S_N — ATO SN - Area per istruzione di nuovo impianto
- I_S — ATO IS - Area per l'istruzione superiore
- P — ATO P - Aree per parcheggi esistenti
- P_N — ATO PN - Aree per parcheggi di nuovo impianto
- ITE — ITE - Impianti tecnologici esistenti
- Distributori di carburante

RISORSE CULTURALI

- BA — Beni archeologici
- ATO A2: Parco urbano - archeologico
- Edifici vincolati
- Edifici di interesse storico-culturale

AREE DI TRASFORMABILITÀ

Rigenerazione urbana

- Ambiti di riqualificazione urbana
- A.T.P. — ATO ATP - Ambiti di trasformabilità produttiva
- A.T.I.T. — ATO ATIT - Ambiti di trasformabilità integrata territoriale

Nuovo impianto

- A.T.I. — ATO ATI - Ambiti di trasformabilità integrata
- A.T.S. — ATO ATS - Ambiti di trasformabilità sportiva
- A.T.P.R. — ATO ATPR - Ambiti di trasformabilità produttivo - ricettiva

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Strade esistenti
- Strade di progetto
- Strade di progetto (asse anulare)
- Ferrovia - Alta Velocità
- Ferrovia
- Ferrovia regionale (ex Alifana)
- Acquedotto

FASCE DI RISPETTO

- Fasce di rispetto cimiteriali

ESTRATTO N.T.A.

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.

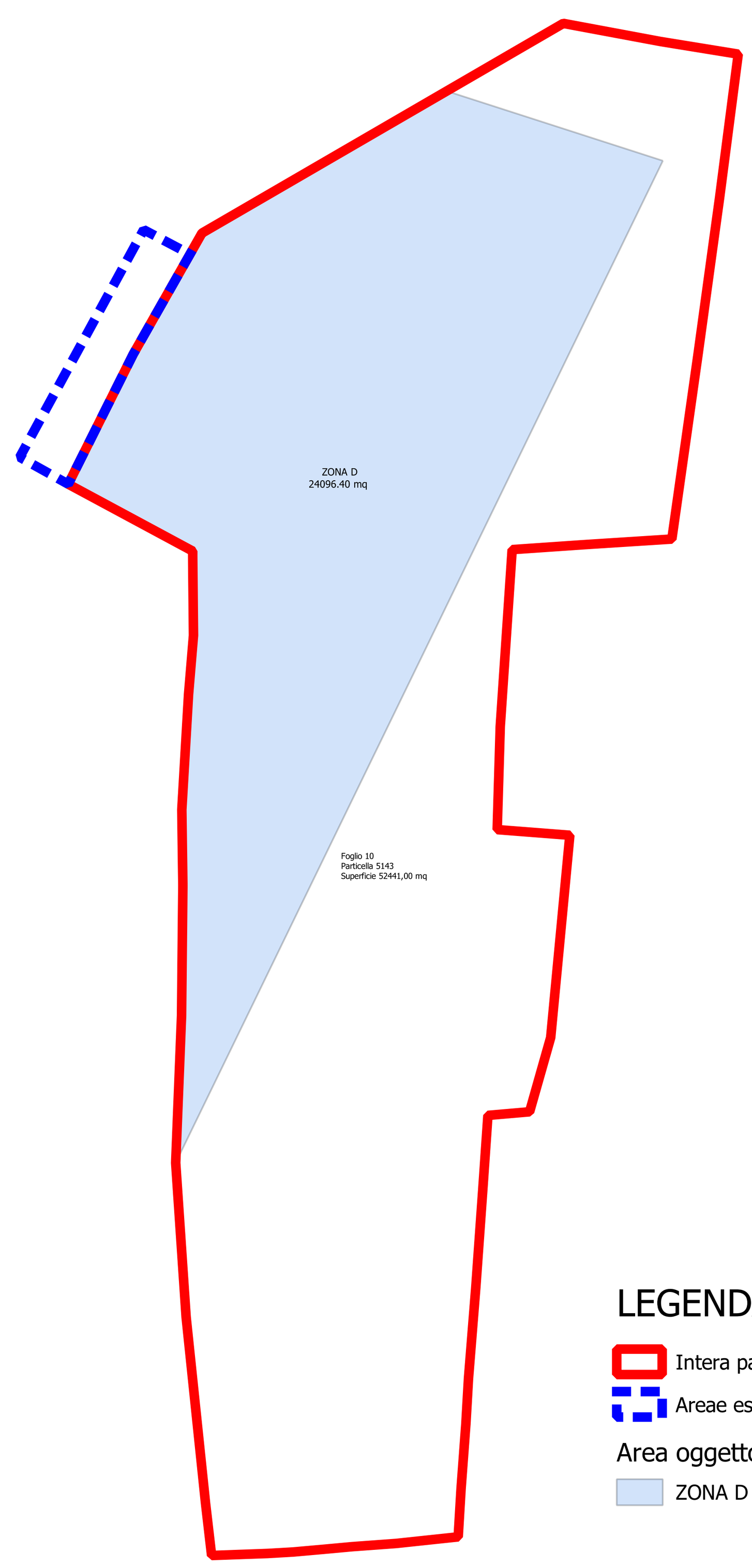
   c. Produttivo, terziario direzionale e servizi privati

   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.



LEGENDA

- Intera particella catastale
- Areae estrapolata quale "modifica tecnica"

Area oggetto di intervento

- ZONA D

LEGENDA

- LOCALIZZAZIONE AREA INTERVENTO
- ALTRE PARTICELLE
- LOTTO DA RILIEVO

AREA UTILE

- ZONA D

100 0 100 200 300 400 500 m

KEYPLAN



- Limiti comunali
- Localizzazione sito
- Comune interessato
- Provincia di Caserta

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
STRALCIO URBANISTICO

PROGETTO DEFINITIVO	ELABORATO	REV.	SCALA	DATA
	INPUSM01D URBAMBT001	2	1:5000	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	PROGETTAZIONE	PROGETTISTA
INPUSM01DURBAMBT001.pdf	**INTEGRA** Via de Gasperi, 98 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE) - IT mail: integra.architettiassociati@gmail.com	Arch. Cesare Aiossa
Codifica INPUSM01D URBAMBT001		