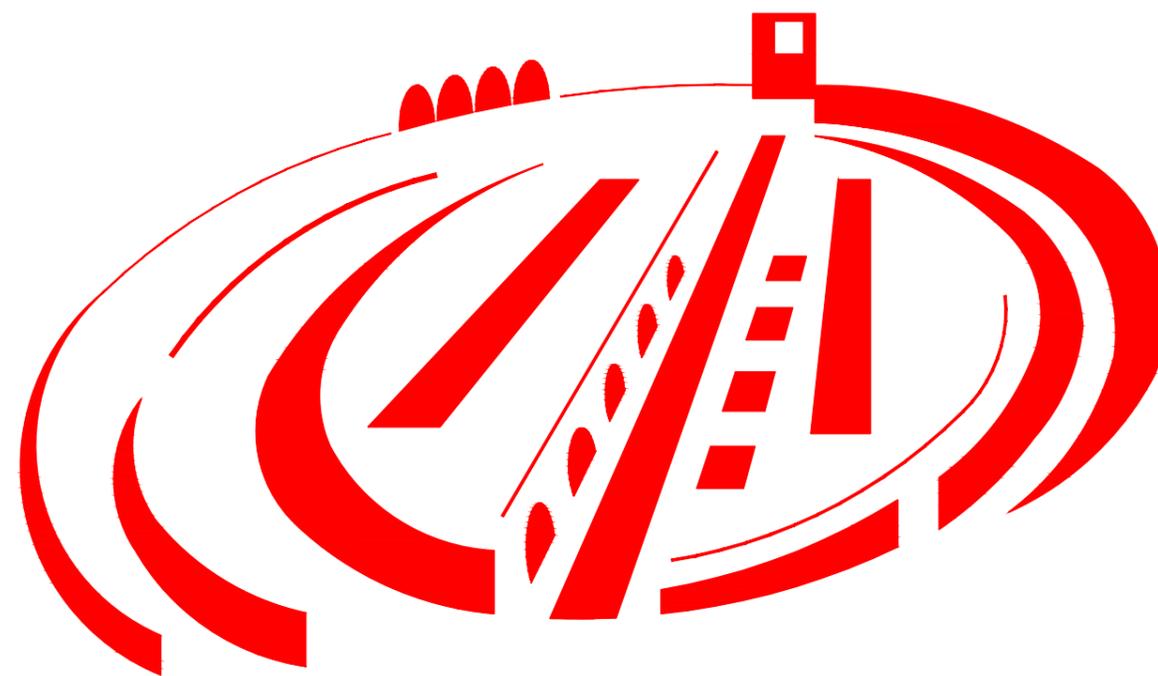


Comune di S. Maria Capua Vetere
Settore Tecnico - Territorio
Ufficio di Piano



Università degli Studi di Napoli "Federico II"
Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T.
Coordinamento Scientifico



PUC - S. MARIA CAPUA VETERE

Sindaco: Avv. Antonio Mirra
Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Giancarlo D'Aco
Collaboratori del Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Michele Punzo, Arch. Giuseppe Della Gatta

Coordinamento Scientifico: Prof. Arch. Antonio Acierno
Ambito Pianificazione e GIS: Arch. Gianluca Lanzi, Arch. Federica Piemontese, Arch. Ivan Pistone, Arch. Luca Scaffidi
Ambito Valutazione Ambientale Strategica: Arch. Saverio Parrella, Arch. Cristoforo Pacella
Ambito Normativo: Pianif. Terr. Francesco Abbamonte

Data: DICEMBRE 2023

QUADRO PROGRAMMATICO

ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI 2024/2025/2026

PUC 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 - APPROVAZIONE -

API

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 2023/2024/2025

Il Piano Urbanistico Comunale del comune di Santa Maria Capua Vetere individua **12 Ambiti di Trasformazione** suddivisi come segue:

- **5 Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI);**
- **1 Ambito di Trasformazione Agricola (ATA);**
- **3 Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP);**
- **3 Ambiti di Trasformazione Sportiva (ATS);**
- **1 Ambito di Trasformazione Produttiva - Ricettiva (ATPR)**

Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche. L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un PUA unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature). I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione sono desumibili dall'elaborato QP. 1.0 – Quadro Programmatico - Schede Progettuali. Tali schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, e, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:

- a) Le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
- b) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Di seguito si riportano le caratteristiche degli ambiti di trasformazione e delle opere previste negli Atti di programmazione degli Interventi (API).

AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

Ambito di trasformabilità	U.T.O.E	Superficie complessiva	Tem	Indicazioni tecniche	Destinazioni d'uso ammissibili	Indice di permeabilità fondiaria	Fonti di finanziamento
ATI 1	U.T.O.E. 1-Centro	37.760 mq	Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale e commerciale con aree verdi attrezzate.	<p>Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - Gli edifici residenziali non devono superare i 5 livelli fuori terra, mentre gli edifici pubblici i 2 livelli fuori terra. - Gli edifici degli ambiti 1, 2 e 3 destineranno il piano terra a funzioni commerciali e i restanti piani a funzioni residenziali. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie dell'ambito 4, 5 e 6 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sull'area dell'ambito 4, 5 e 6. - Bisogna destinare il 30 % delle costruzioni a funzione residenziale degli ambiti 1, 2 e 3 per realizzare opere di social housing. 	<p>R1. Abitazioni R3. Abitazioni sociali a canone sostenibile P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C10. Pubblici esercizi</p>	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI
ATI 2	U.T.O.E. 1-Centro	18.105 mq	Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale e commerciale con aree verdi attrezzate.	<p>Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - Gli edifici residenziali e commerciali non devono superare i 5 livelli fuori terra. Gli eventuali piani terra con funzione commerciale dovranno avere un'altezza massima di 4,5 m, mentre i restanti 4 livelli avranno funzione residenziale. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie dell'ambito 2, 3 e 4 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sull'area dell'ambito 2. 	<p>R1. Abitazioni P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq) C4. Centro commerciale C6. Outlet C8. Attività commerciali temporanee C10. Pubblici esercizi</p>	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI

ATI 3	U.T.O.E. 1-Centro	5.647 mq	Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale non intensiva e aree verdi.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: - È necessario rispettare le funzioni insediabili indicate e gli indici riportati. - I nuovi edifici non potranno superare i 2 livelli fuori terra e gli 0 m di altezza. - Le distanza minima tra i fabbricati sarà pari all'altezza massima prevista per l'ambito di trasformazione. - Il distacco minimo dal fronte stradale sarà pari a 5 m. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune di un'aliquota per aree a verde pubblico (10% della superficie territoriale), di un'aliquota del 5% (incremento della superficie viaria) e della superficie minima da destinare a standard e la costruzione e cessione a titolo gratuito al comune di opere pubbliche insistenti sulle suddette aree.	R1. Abitazioni P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI
ATI 4	U.T.O.E. 4-Sant'Agostino	30.751 mq	Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale, commerciale e terziario.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici indicate dalla normativa vigente. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. - Per gli edifici residenziali trova applicazione quanto previsto dal P.d.L. già approvato; il fabbricato commerciale non dovrà superare i 2 livelli fuori terra. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie degli ambiti 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.	R1. Abitazioni P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq) C4. Centro commerciale C6. Outlet C8. Attività commerciali	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI
ATI 5	U.T.O.E. 2-Sant'Andrea	16.163 mq	Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale-commerciale e di attrezzature sportivo-scolastiche	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - Gli edifici residenziali-commerciali non devono superare i 4 livelli fuori terra. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie degli ambiti 3 e 4 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sugli stessi. Bisogna destinare il 30 % delle costruzioni a funzione residenziale degli ambiti 1 e 2 per realizzare opere di social housing.	R1. Abitazioni R3. Abitazioni sociali a canone sostenibile P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C8. Attività commerciali temporanee C10. Pubblici esercizi	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA

Ambito di trasformabilità	U.T.O.E	Superficie complessiva	Tem	Indicazioni tecniche	Destinazioni d'uso ammissibili	Indice di permeabilità fondiaria	Fonti di finanziamento
ATA	U.T.O.E. 2- Sant'Andrea	200.222 mq	Realizzazione di un parco rurale con nuclei di servizi legati all'attività e al commercio agricolo.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - I nuclei di servizi connessi all'agricoltura non devono superare i 4 m di altezza e devono avere un solo livello fuori terra. - Le residenze saranno di tipologia rurale e avranno al massimo 2 livelli fuori terra. - La realizzazione del progetto per l'A.T.A. è subordinata alla realizzazione dell'adiacente asse viario anulare.	C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C10. Pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub e locali notturni in genere) A1. Abitazioni agricole A6. Agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001 A8. Orti urbano sociali	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

Ambito di trasformabilità	U.T.O.E	Superficie complessiva	Tem	Indicazioni tecniche	Destinazioni d'uso ammissibili	Indice di permeabilità fondiaria	Fonti di finanziamento
ATP 1	U.T.O.E. 4- Sant'Agostino	207.870 mq	Intervento di rigenerazione urbana con demolizione di volumi industriali e ricollocazione con funzione terziario, commerciale e artigianale- produttivo.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. In particolare, si rispetti la distanza minima di 20 metri dalla Via Appia. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al Comune della superficie dell'ambito 1 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sullo stesso ambito. - Per i fabbricati esistenti, sono consentite manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di volume e rispetto della sagoma e dell'altezza con cambio di destinazione d'uso, secondo lo schema funzionale illustrato. Per gli edifici di nuovo impianto, si rispettino le altezze massime illustrate.	T1. Strutture ricettive alberghiere P1. Artigianato produttivo tradizionale e digitale P2. Industria e attività manifatturiere P4. Incubatori di impresa P5. Complessi direzionali; P6. Direzionale privato; P7. Artigianato di servizio; P9. Riparazione e manutenzione autoveicoli; P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq) C3. Grandi strutture di vendita oltre i 2500 mq C4. Centro commerciale C5. Parco commerciale	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI

<u>ATP 2</u>	U.T.O.E. 2-Sant'Andrea	31.882 mq	Realizzazione di un insediamento a carattere commerciale, parcheggi e aree verdi.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: - Si rispettino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto" si presenta una possibile soluzione. - Tutti gli edifici non devono superare i 2 livelli fuori terra e un'altezza di 8 m. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie degli ambiti 2 e 3 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sull'area degli ambiti 2 e 3.	P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq); C9. Commercio all'ingrosso C10. Pubblici esercizi	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI
<u>ATP 3</u>	U.T.O.E. 1-Centro	3.473 mq	Realizzazione di un insediamento a carattere commerciale, parcheggi e aree verdi.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: - È necessario rispettare le funzioni insediabili indicate e gli indici riportati. - I nuovi edifici saranno monopiano e non potranno superare i 4 m di altezza. - La distanza minima tra i fabbricati sarà pari ad almeno 5 m. - Il distacco minimo dal fronte stradale sarà pari ad almeno 5 m. Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al Comune dell'ambito 2.	P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq) C10. Pubblici esercizi	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE SPORTIVA

Ambito di trasformabilità	U.T.O.E	Superficie complessiva	Tem	Indicazioni tecniche	Destinazioni d'uso ammissibili	Indice di permeabilità fondiaria	Fonti di finanziamento
<u>ATS 1</u>	U.T.O.E. 2-Centro	12.798 mq	Realizzazione di un parco sportivo e restauro conservativo dell'ex macello comunale.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: <ul style="list-style-type: none"> - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - Gli edifici da destinare alla funzione di palestranon devono superare i 10 m di altezza. - Gli interventi diretti all'ex macello non devono alterare la valenza storica del manufatto architettonico. 	P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C10. Pubblici esercizi	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI COMUNALI
<u>ATS 2</u>	U.T.O.E. 2-Sant'Andrea	45.505 mq	Realizzazione di un centro sportivo polifunzionale e di un'area verde pubblica.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: <ul style="list-style-type: none"> - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie dell'ambito 3 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sull'area dello stesso ambito. - Gli edifici dedicati all'attività sportiva non possono superare i 10 m di altezza. Gli edifici di supporto all'attività sportiva avranno al massimo 2 livelli fuori terra e non possono superare i 7 m di altezza. - In luogo della costruzione di edifici, è consentita anche l'installazione di tensostrutture per la funzione sportiva. - Si prescrive di dedicare un'area pari almeno al 10% della superficie territoriale complessiva alla funzione di parcheggio. All'interno delle aree verdi dovrà essere posta idonea alberatura.	P13. Attrezzature coperte per servizi ludico-ricreativi, sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C10. Pubblici esercizi	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI
<u>ATS 3</u>	U.T.O.E. 4 - Sant'Agostino	54.461 mq	Realizzazione di un centro sportivo polifunzionale e di un'area pubblica.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: <ul style="list-style-type: none"> - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie dell'ambito 3 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sull'area dello stesso ambito. - Gli edifici dedicati all'attività sportiva non possono superare i 10 m di altezza. Gli edifici di supporto all'attività sportiva avranno al massimo 2 livelli fuori terra e non possono superare i 7 m di altezza. - In luogo della costruzione di edifici, è consentita anche l'installazione di tensostrutture per la funzione sportiva. - Si prescrive di dedicare un'area pari almeno al 10% della superficie territoriale complessiva alla funzione di parcheggio. All'interno delle aree verdi dovrà essere posta idonea alberatura.	P13. Attrezzature coperte esclusivamente per servizi ludico-ricreativi, sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C10. Pubblici esercizi	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA-RICETTIVA

Ambito di trasformabilità	U.T.O.E	Superficie complessiva	Temi	Indicazioni tecniche	Destinazioni d'uso ammissibili	Indice di permeabilità fondiaria	Fonti di finanziamento
ATPR	U.T.O.E. 3- Area settentrionale	59.517 mq	Realizzazione di un insediamento a carattere commerciale e di strutture alberghiero-ricettive.	Sono da prevedere le seguenti prescrizioni come riportato nelle schede progettuali: - Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte. - È necessario osservare lo schema funzionale illustrato predisponendo un progetto. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione. - Gli edifici commerciali non devono superare i 2 livelli fuori terra. - Gli edifici ricettivi non devono superare i 4 livelli fuori terra. - Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie dell'ambito 3 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sull'area dell'ambito 3.	T1. Strutture ricettive alberghiere P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico- ricreativi sportivi e fitness P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq) C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq) C3. Grandi strutture di vendita oltre i 2500 mq C4. Centro commerciale C6. Outlet C10. Pubblici esercizi	60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)	FINANZIAMENTI PRIVATI

PROGETTI PUBBLICI

1	Costruzione di un edificio pubblico da destinare a micronido in Via delle Rose						
2	Costruzione di un edificio pubblico da destinare ad asilo nido in località Sant'Andrea, nei pressi di Via Napoli						
3	Ampliamento e rifunionalizzazione di un centro sportivo multifunzionale nel Rione Sant'Agostino						
4	Realizzazione di una pista ciclabile						
5	Intervento di rigenerazione urbana nella località "Campo Sorbo"						