

**Ing. Luigi Massaro** Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A

Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)

Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM

Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC

CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001

iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

**AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**SETTORE URBANISTICA**

**DEL COMUNE DI CESA**

PIAZZA A. DE GASPERI 1

Pec : [protocollo@pec.comune.cesa.ce.it](mailto:protocollo@pec.comune.cesa.ce.it)

Pec : [areaurbanistica@pec.comune.cesa.ce.it](mailto:areaurbanistica@pec.comune.cesa.ce.it)

**OGGETTO: Parere per interpretazione autentica Piano  
Urbanistico Comunale prot. 17065 del 21.11.2025**

In riferimento alla **Vostra** richiesta in oggetto emarginata ,il sottoscritto ing. Luigi Massaro, nella qualità di redattore del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Cesa relaziona quanto segue.

Premesso che :

Con delibera di Giunta Comunale n. 141 del 17.12.2013 Il sottoscritto, nella qualità di responsabile dell'area Tecnica del Comune di Cesa veniva nomina Responsabile Unico del procedimento e redattore del Piano Urbanistico Comunale e veniva costituito l'Ufficio di Piano per la redazione del PUC;

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A  
Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)  
Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM  
Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC  
CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001  
iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

con Delibera di Giunta Comune n. 106 del 07.06.2019 veniva  
**adottato** il Piano Urbanistico Comunale, in uno con la  
Valutazione Strategica Ambientale, Sintesi non tecnica ,la  
Carta dell'Uso Agricolo del suolo e delle attività colturali,  
la Zonizzazione Acustica e lo Studio geologico;

con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 30.09.2021 veniva  
approvato il Piano Urbanistico Comunale, il cui avviso di  
approvazione, veniva pubblicato sul BUR Campania n. 105 del  
2.11.2021 entrando in vigore il giorno successivo;

al Piano Urbanistico Comunale, ai sensi della legge 17 agosto  
1942 n. 1150 e successive modificazioni e nel rispetto di  
quanto previsto dalla legge regionale 14/1982 legge regionale  
16/2004 e dal regolamento di attuazione 5/2011 sono state  
allegate le Norme Tecniche di Attuazione (NTA);

ai sensi di quanto previsto dal Decreto Ministeriale 2 aprile  
1968 n. 1444 il territorio del Comune di Cesa, nella redazione  
del Piano Urbanistico Comunale, è stato suddiviso, ai sensi  
di quanto previsto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n.  
675, nella seguenti Z.T.O.

**A)** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani  
che rivestano carattere storico ,artistico e di particolare

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A

Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)

Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM

Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC

CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001

iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

pregio ambientale o da porzioni di essi , comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

**B)** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

**C)** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

**D)** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

**E)** le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

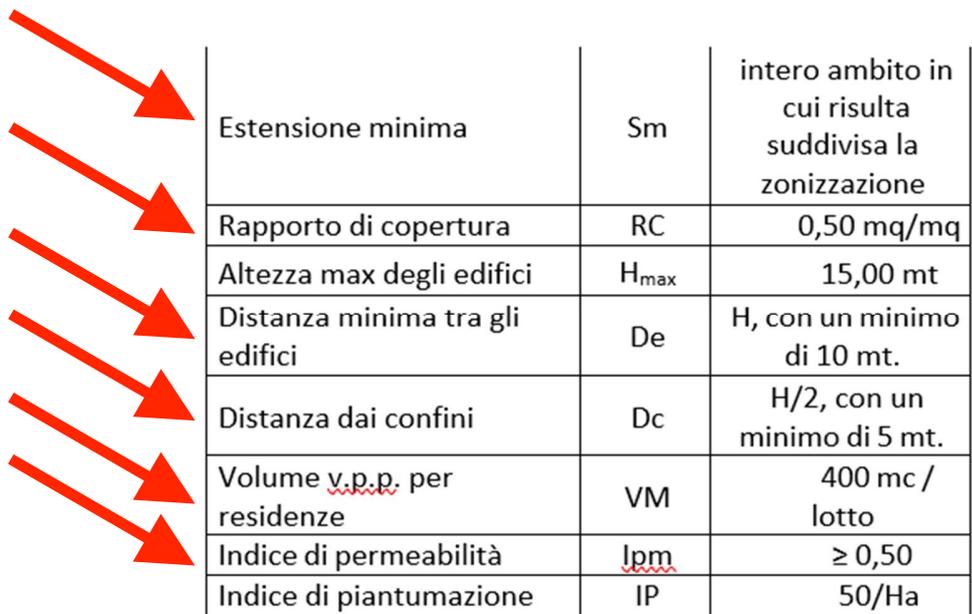
**F)** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A  
Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)  
Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMEDCOMM  
Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC  
CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001  
iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

Per le zone omogenee di tipo D4 le Norme Tecniche di Attuazione allegate al PUC e di cui all'art. 38 prevedono:  
*Il PUC si attua mediante intervento urbanistico preventivo, PUA, secondo gli ambiti fissati nella zonizzazione, con valore di Piano di insediamenti industriale e/o piano insediamenti produttivi, ai sensi della legge 865/71, il quale dovrà obbedire ai seguenti parametri*

Superficie territoriale	ST	intero ambito D
Superficie da conferire a standard urbanistici per interventi industriali/artigianali.	Sp	0,10 ST
Superficie da conferire a standard urbanistici per interventi commerciali e direzionale	Sp	80 mq/100 mq di SL
Superficie da conferire al sistema della mobilità	<u>Sv</u>	0,18 ST
Superficie da utilizzare per insediamenti produttivi, commerciali e direzionali	SF	0,72 ST

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A  
Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)  
Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM  
Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC  
CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001  
iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania



Estensione minima	Sm	intero ambito in cui risulta suddivisa la zonizzazione
Rapporto di copertura	RC	0,50 mq/mq
Altezza max degli edifici	H <sub>max</sub>	15,00 mt
Distanza minima tra gli edifici	De	H, con un minimo di 10 mt.
Distanza dai confini	Dc	H/2, con un minimo di 5 mt.
Volume <u>v.p.p.</u> per residenze	VM	400 mc / lotto
Indice di permeabilità	<u>lpm</u>	≥ 0,50
Indice di piantumazione	IP	50/Ha

Inoltre , così come previsto dall' art. 5. Del D.M.2 Aprile 1968 n. 1444 e come riportato nelle NTA i rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici;
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A  
Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)  
Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM  
Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC  
CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001  
iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 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), pertanto, alla luce di quanto sopra, ai fini della determinazione degli standard urbanistici, in ipotesi di realizzazione di interventi industriali/artigianali devono essere considerati i parametri di SV ed SP pari rispettivamente a 0,18 e 0,10 di ST, in ipotesi di esecuzione di interventi afferenti opere da destinare ad attività commerciali, direzionali e turistici ai fini della determinazione degli standards urbanistici deve essere considerato che a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq oltre alla quota parte di SV pari a 0,18 di ST.

**QUESITO N. 1 Destinazione prevalente**

Gli interventi proposti in sede di redazione dei PUA debbano avere una destinazione prevalente per attività Artigianali e/o industriale, e se le altre attività

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A  
Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)  
Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM  
Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC  
CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001  
iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

ammesse (per esempio locali commerciali e/o uffici)  
devono essere considerate quali destinazioni secondarie  
ovvero attività di supporto a quella principale?

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1:**

Nelle aree classificate quale zone omogenee D4 sono possibili interventi per la realizzazione di opere afferenti le attività Artigianali - Industriali , locali commerciali e uffici, SENZA ALCUNA PREVALENZA DI UNA DESTINAZIONE D'USO RISPETTO ALL'ALTRA. In altri termini è possibile avere sia destinazioni d'uso di tipo industriale/artigianale, che di tipo commerciale/direzionale/turistico, senza la necessaria ed ineludibile prevalenza di una destinazione d'uso rispetto all'altra, ma nel rispetto complessivo degli indici urbanistici ivi previsti per ciascuna delle attività a realizzarsi. **In ipotesi di intervento misto, ossia ove sia prevista la realizzazione, di opere attività Artigianali-Industriali e di attività commerciale/direzionale/turistica si applicano i parametri previsti per ciascuna delle categorie.**

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A  
Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)  
Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM  
Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC  
CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001  
iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

**QUESITO N. 2 Standards urbanistici**

Nella previsione di PUA oltre agli standard urbanistici per interventi industriali/artigianali (pari a 0,10 ST) e alla superficie da conferire al sistema viario (pari a 0,18 ST), occorre considerare anche la superficie da destinare agli standard per interventi commerciali e direzionali (pari a 80 mq ogni 100 mq di SL)? Tenendo conto che è previsto: "Nei nuovi insediamenti produttivi di carattere commerciale, direzionale e turistico si prevede, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento prevista per nuova edificazione, mq 80 di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi."

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2:**

Gli standards urbanistici sono previsti in senso alternativo, pur dovendo sempre lasciare una quota per superficie viaria pari a: Sv pari al 18% della St. Se la destinazione d'uso è di tipo industriale/artigianale, dovranno essere previsti il rilascio per standard del 10%

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A  
Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)  
Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM  
Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC  
CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001  
iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

della St. Se, invece, la destinazione d'uso è di tipo commerciale/direzionale/turistico, invece devono essere previsti per standards pubblici la superficie pari ad 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda.

In definitiva: in caso di realizzazione di a destinazione industriale/artigianale gli standards sono pari al 10% St oltre al 18% per il sistema di mobilità (sedi viarie)- in caso di realizzazione di edifici di tipo commerciale/direzionale/turistico le aree standards sono pari all'80% della superficie lorda da realizzare oltre al 18% da destinare al sistema di mobilità (sedi viarie)

### **QUESITO N. 3 NATURA SPAZI PUBBLICI**

Nei nuovi insediamenti produttivi di carattere commerciale, direzionale e turistico, ove si prevede che per ogni 100 mq di SL siano realizzati 80 mq di spazi pubblici, tali spazi devono essere destinati alla collettività oppure ceduti come standard urbanistici?

Ing. Luigi Massaro Via Madonna dell'Olio 48 Cesa (Ce) – CF: MSSLGU58A27C561A  
Pec [luigi.massaro1204@ordingce.it](mailto:luigi.massaro1204@ordingce.it) mail: ing. [luigimassaro@alice.it](mailto:luigimassaro@alice.it)  
Iscritto all'albo dei Commissari di gara ASMEL/ASMECOMM  
Iscritto all'albo degli esperti commissari di gara ANAC  
CERTIFICAZIONE DI QUALITA' ISO 9001  
iscritto Albo Comitato Tecnico Consultivo Regione Campania

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3:**

In merito al quesito tre si precisa che **i predetti standards urbanistici, sia per attività di tipo industriale/artigianale, (10% St + 18% St) che per quelle di tipo commerciale/direzionale/turistico (80,00 mq per 100 mq di superficie lorda + 18% della St), sono superfici da cedere gratuitamente al Comune per la destinazione ad attività di uso collettivo.**

Chiaramente tutte le predette risposte ai quesiti trovano applicazione nella redazione dei P.U.A. previsti per la zona omogenea D4, di che trattasi.

*Nel restare a Vostra disposizione per ogni ulteriore chiarimento si porgono cordiali saluti*

**Cesa li 9 dicembre 2025**

**In Fede**

**Ing. Luigi MASSARO**