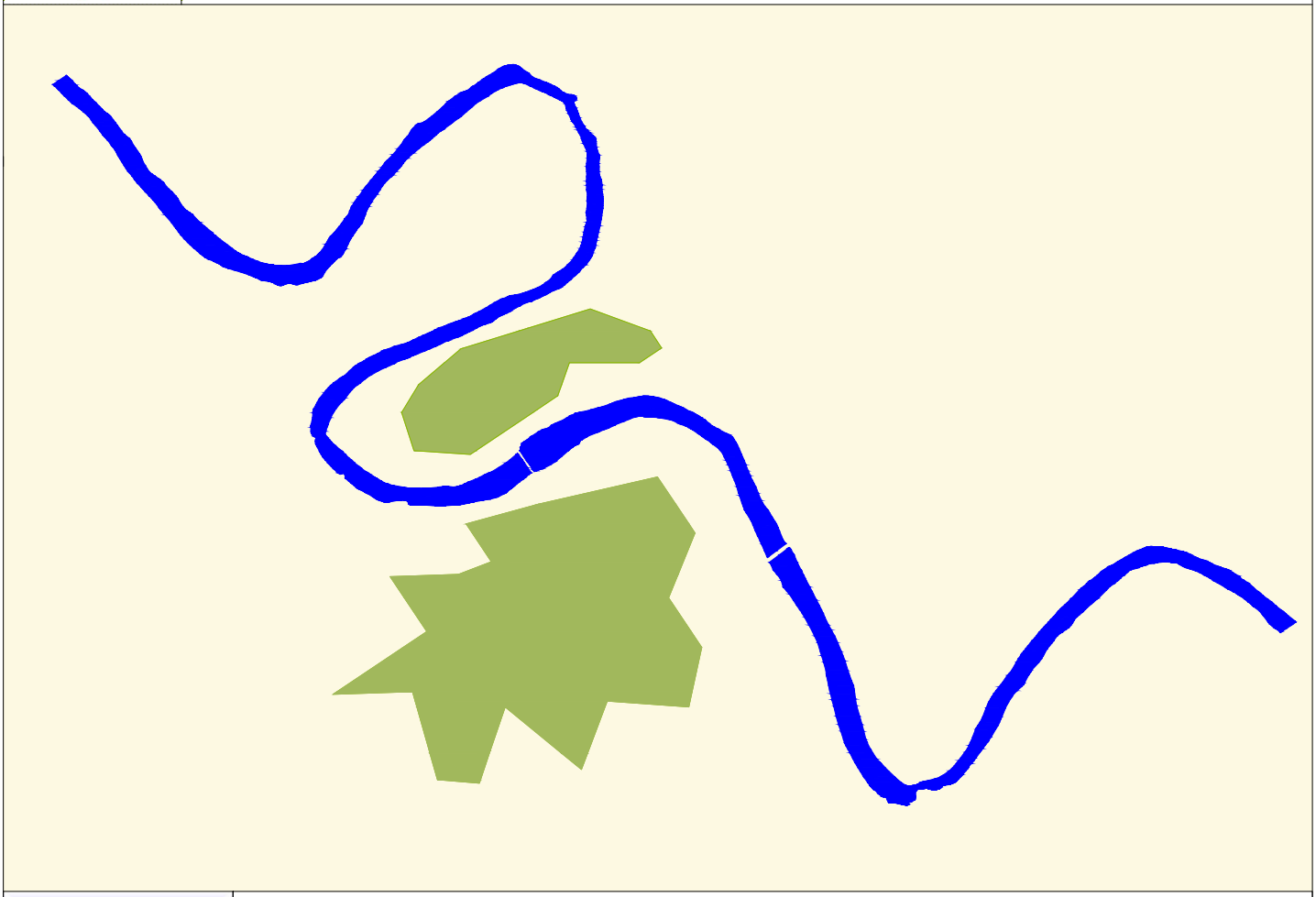
COMUNE DI CANCELLO ED ARNONE
(Provincia di Caserta)



PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. n°16 del 22/12/2004)

committente:
Comune di Cancello ed Arnone

arch. Giuseppe Peluso
via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone CE
tel 0823 85 62 65 cell 339 23 155 93 fax 06 233 202 899
E-mail architettopeluso@gmail.com PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it

progettista:
arch. Giuseppe Peluso

progettista responsabile: arch. Giuseppe Peluso

collaboratori:
arch. Angela Di Bello (progettazione urbanistica)
arch. Serena Sanvitale (progettazione urbanistica)
arch. Antonella Puccio (progettazione urbanistica)
geol. Raffaele Formicola (integrazione geologica)
agron. Luigi Zagaria (carta dell'uso agricolo)
arch. Vittorio Picillo (VAS - VINCA)

titolo del disegno:
Componente Programmatica

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

codice progetto:
376 - PUC Cancello ed Arnone

progettista:
arch. Giuseppe Peluso

scala:

data:
gennaio 2018

tavola n.:
CP 01

revisioni:

disegnato:

controllato:

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

del Comune di Cancello ed Arnone

Art. 01: APPLICAZIONE DEL PIANO E NORME TRANSITORIE

La disciplina urbanistica viene regolata dalle presenti norme e dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), che sono parte integrante del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Per quanto non previsto nelle presenti Norme è di Riferimento la Legislazione Urbanistica Nazionale e Regionale.

Se non esiste un esplicito divieto nelle presenti Norme di Attuazione, relativamente ad una qualsiasi argomentazione, e non vi è alcuna norma di carattere nazionale o regionale che dispone diversamente, l'argomentazione stessa dovrà essere interpretata sempre a favore del cittadino.

Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), le Denunce di Inizio Attività (DIA), le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA), le Comunicazioni di Inizio Lavori (CIL) e le richieste di Permessi di Costruire consegnati prima dell'adozione e dell'entrata in vigore del PUC, possono continuare ad applicare le norme del Programma di Fabbricazione, a scelta del richiedente.

I titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione e dell'entrata in vigore del PUC, e le loro varianti, anche successive all'adozione e all'entrata in vigore del PUC, possono continuare ad applicare le norme del Programma di Fabbricazione, a scelta del richiedente.

Ai sensi del comma 4-bis dell'art.44 della L.R. n°16 del 22.12.2004 e s.m.i., nelle zone agricole, fino alla definitiva approvazione ed entrata in vigore del PUC, si applicano i limiti di edificabilità previsti dal DPR n°380/01 e s.m.i.

Art. 02: DEFINIZIONI

- Il processo d'intervento è regolato dalle seguenti definizioni.

SUA – Superficie utile abitabile

- Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre

SNR – Superficie non residenziale

- Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
  - i portici e le gallerie pedonali;
  - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
  - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

SLP – Superficie lorda di pavimento

- Per superficie lorda di pavimento, espressa in mq, quale misura degli spazi considerati abitabili e/o agibili, rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, è da intendersi la superficie delimitata dal tompagno esterno, incluso il tompagno stesso ed escluso elementi isolati quali pilastri e setti.
- Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella superficie lorda di pavimento le seguenti superfici:
  - le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio, pilotis, tettoie aperte su uno dei lati maggiori;
  - le superfici degli androni di ingresso, delle scale, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza e dei vani corsa degli impianti di sollevamento;
  - le superfici condominiali, anche se chiuse e distribuite su più livelli, fino ad un massimo pari alla superficie del maggiore degli impalcati fuori terra;
  - le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
  - le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati *(impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.)*, entro un limite massimo del 10% del volume massimo ammissibile;
  - le superfici dei locali interrati e le superfici dei locali seminterrati che fuoriescono dal piano finito esterno di progetto per un'altezza non superiore a 1.50 m;
  - le superfici dei piani sottotetto, pari o inferiori alla superficie dell'ultimo piano, e con altezza media ponderale (Hmp) pari o inferiore a 2,60 m *(l'inclinazione della falda del tetto deve essere ≥ 20%)*;

- opere di adeguamento al superamento delle barriere architettoniche;
- i patii, le chiostrine e i cavedi anche se coperti;
- in aree agricole o in insediamenti produttivi, le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture vetrate fisse o asportabili stagionalmente, situate a livello del suolo.

- Rimangono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.
- Nei piani interrati o seminterrati, nei piani sottotetto, e negli spazi condominiali, qualunque sia la destinazione d'uso, è sempre ammessa la realizzazione di servizi igienici.

VG – Volume geometrico

- Il volume geometrico di un fabbricato è da intendersi quello dell'edificio vuoto per pieno, fuori terra, compreso tettoie e porticati aperti, tutti considerati come entità solide geometriche.

VU – Volume urbanistico

- Il volume urbanistico delle costruzioni è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) dei singoli piani per l'altezza (H) calcolata da pavimento a pavimento.
- Nel caso di piano con altezza variabile, si considera l'altezza media da pavimento ad estradosso solaio.

H – Altezza *(relativa al Calcolo del volume)*

- Per altezza (H) è da intendersi la somma tra la misura finita da pavimento a soffitto e lo spessore convenzionale del solaio posto pari a 20 cm.
- Al fine di consentire l'uso di travi emergenti per una migliore caratterizzazione sismica dell'edificio, la misura tra pavimento e soffitto è considerata tale anche fino all'eventuale controsoffitto utile a mascherare le travi emergenti. In tal caso per spessore del solaio è da intendersi la misura tra il controsoffitto e il pavimento sovrastante, che convenzionalmente sarà sempre considerato pari a 20 cm.

Hmp – Altezza media ponderale

- Per altezza media ponderale è da considerarsi il rapporto tra la sommatoria dei volumi reali interni degli ambienti considerati come figure solide geometriche, e la superficie interna complessiva che ha generato il detto volume.

SC – Superficie coperta

- Per superficie coperta di un edificio è da intendersi la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

St – Superficie territoriale

- È la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Sf – Superficie fondiaria

- È la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- Ai fini dell'esercizio dell'attività di trasformazione urbanistica relativa a nuove edificazioni, è

ammessa la possibilità che siano asservite, ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria, superfici disciplinate da uguale normativa urbanistica nell'ambito comunale. Tale asservimento, potrà essere previsto anche se le superfici ricadono in comuni limitrofi, limitatamente alle zone agricole.

- È ammessa l'utilizzazione dell'edificabilità di un mappale non asservito prima ad edificazione per l'eventuale ampliamento di un fabbricato già esistente su altro mappale di cui sia stata esaurita la edificabilità, indipendentemente dalla titolarità delle rispettive proprietà. In tal caso è necessario un vincolo trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.
- Dove consentito dalle N.T.A., nella superficie fondiaria può essere inserita la parte del lotto soggetta a vincolo.

Ift – Indice di fabbricabilità territoriale *(o indice territoriale)*

- E' il volume complessivo realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St), ed è espresso in mc/mq. Si applica negli ambiti soggetti a Piani Attuativi per gli interventi per i quali si dispone il calcolo dell'indice in termini di volume.

Iff – Indice di fabbricabilità fondiaria *(o indice fondiario)*

- E' il volume complessivo realizzabile per ogni mq di Superficie Fondiaria (Sf), ed è espresso in mc/mq. Si applica agli interventi per i quali si dispone il calcolo dell'indice in termini di volume.

ICt – Indice di Copertura territoriale *(o rapporto di copertura territoriale)*

- E' la superficie copribile per ogni mq di Superficie Territoriale (St), ed è espresso in mq/mq. Si applica agli interventi per i quali si dispone il calcolo dell'indice in termini di superfici coperte.

ICf – Indice di Copertura fondiaria *(o rapporto di Copertura)*

- E' la superficie copribile per ogni mq di Superficie Fondiaria (Sf), ed è espresso in mq/mq. Si applica agli interventi per i quali si dispone il calcolo dell'indice in termini di superfici coperte.

Hf – Altezza del fabbricato

- E' la distanza intercorrente tra la quota media del piano di campagna dopo l'intervento *(nell'ambito del rettangolo di inviluppo del sedime dell'edificio)* e la quota della più alta linea di estradosso alla gronda dell'edificio, nel caso di tetti a falde; ovvero la quota dell'estradosso del solaio di copertura più alto, nel caso di edificio con copertura a terrazzo.

EF – Edifici fronteggianti

- Due edifici si considerano fronteggianti quando le proiezioni ortogonali alla parete di un edificio si sovrappongono ad una parete dell'altro edificio.

Df – Distanza tra i fabbricati

- E' la distanza minima fra edifici fronteggianti (EF).
- Ai fini della distanza viene considerata la sola parte compresa all'interno dell'area contenuta tra le proiezioni ortogonali alle pareti.
- Nella misurazione di tali distanze si considerano le sole pareti e pertanto vengono esclusi gli sporti liberi *(balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere)*, gli elementi isolati *(pilastri, setti, ecc.)* e i porticati. E' previsto un minimo assoluto. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante accordo scritto sotto forma di autocertificazione da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.
- La distanza minima non si applica alle pareti di un medesimo edificio, di edifici insistenti sul

medesimo mappale, o nel caso di un intervento unitario.

- E' ammessa la costruzione in aderenza e sul confine.

Dc – Distanza dai confini

- E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e il confine del lotto. Nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi *(balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere)*, gli elementi isolati *(pilastri, setti, ecc.)* e i porticati. In nessun punto la distanza può essere inferiore alla misura minima stabilita. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante accordo scritto sotto forma di autocertificazione da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.
- Nelle zone E e nella zona V1 il calcolo della distanza viene effettuato per i seguenti manufatti:
  - Costruzioni che configurano volumetrie;
  - Costruzioni che configurano superficie coperta *(si considera la struttura portante verticale)*;
  - Costruzioni che pur non configurando volumetrie o superficie coperta, fuoriescono dal piano di campagna di un'altezza maggiore di 0,80 m *(escludendo le recinzioni di tipo aperto, come ad esempio: paletti con filo spinato, inferriate, ecc.)*.

Ds – Distanza dalle strade

- E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di limite delle sedi stradali, sia veicolari, sia pedonali, incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, e le strutture di delimitazione non transitabili *(parapetti, argini e simili)*.
- Le distanze minime previste nelle NTA non si applicano nel caso delle zone B1, per le quali già esiste un allineamento stradale dei fabbricati, o qualora, pur non esistendo un preciso allineamento, le costruzioni esistenti non rispettano tale limite. In tali casi, è previsto l'allineamento ai fabbricati esistenti, nel primo caso, ed al rispetto della distanza minima di 2.50 m nel secondo caso.

Fr – Fascia di rispetto

- E' la porzione di terreno posto ai lati delle strade e riportata nella tavola CS11. Per essa valgono le seguenti norme:
  - le fasce di rispetto e le aree in corrispondenza e all'interno di svincoli, come definiti dal Codice della Strada, vanno considerate come porzioni di territorio rurale non soggette a previsione di nuovi insediamenti urbani, assumono le caratteristiche di fasce di ambientazione, e concorrono alla costruzione della rete ecologica provinciale;
  - nelle fasce di rispetto devono essere previste tutte le opere e le misure necessarie alla mitigazione e/o alla compensazione degli impatti derivanti dalla presenza dell'infrastruttura, sia per la componente rumore, sia per le componenti atmosfera, suolo, sottosuolo, acque superficiali, acque sotterranee, vegetazione e paesaggio;
  - nelle fasce di rispetto devono essere individuate misure per garantire la sicurezza dei pedoni mediante una rete pedonale e ciclabile;
  - nelle fasce di rispetto devono essere individuati interventi relativi alla moderazione della velocità.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Art. 03: MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del P.U.C. è prevista in due modi:

- intervento edilizio diretto;
- Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

Art. 04: INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone dove non è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, ma è consentito l'intervento edilizio diretto, l'edificazione è ammessa per singoli lotti dietro rilascio del Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A., etc.

Art. 05: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

Nelle zone ove è prescritto il Piano Urbanistico Attuativo, l'esame di un progetto è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti attuativi, estesi all'unità minima di intervento in cui è ubicato il terreno interessato dal progetto.

I piani esecutivi dovranno rispettare i vincoli riportati nelle norme relative alle singole zone ove ricade il terreno interessato dal progetto.

I Piani Urbanistici Attuativi – P.U.A. – sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del P.U.C. o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione, individuati dagli atti di programmazione.

I Pua sono redatti, in ordine prioritario:

- dal comune;
- dalle società di trasformazione urbana;
- dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, o nei casi in cui, essendo prevista la redazione dei Pua da parte del comune, questi non vi provvede nei termini definiti dagli atti di programmazione degli interventi, purché il piano attuativo non sia subordinato alla necessità di acquisire immobili da parte dell'amministrazione comunale. La proposta di Pua deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili. Se in tale area sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato dall'ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla formulazione della richiesta da parte degli interessati, sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe.
- dal comune, se i privati, tenuti alla redazione dei Pua a proprie cura e spese, non presentano le relative proposte definite dagli atti di programmazione degli interventi nei termini da queste previsti. In tal caso il comune ha diritto di rivalsa per le spese sostenute nei confronti dei proprietari inadempienti. Resta a cura del comune la redazione dei Pua se la stessa amministrazione respinge le proposte di pianificazione attuativa avanzate dai proprietari.

I PUA sono corredati dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa:

- inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
- analisi socio-economiche e storiche *(limitatamente ai Piani di Recupero di cui alla legge n°457/1978)*;

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

- dimensionamento del Piano;
- obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
- fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
- verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.

Elaborati di analisi:

- stralcio del PUC, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal PUC e delle superfici comprese almeno entro 100 m dal perimetro dell'area stessa, *(scala 1:2.000 o 1:1.000)*;
- rilievo plano-altimetrico *(scala 1:500 o 1:1.000)*, con l'indicazione di un caposaldo di riferimento per le quote altimetriche e con curve di livello adeguate alla scala di rappresentazione, costituito da planimetrie e sezioni significative da cui si evincano lo stato di fatto, i volumi esistenti e le alberature, ivi compresi gli spazi e le opere urbanizzazione esistenti;
- documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, accompagnata da apposita relazione.

Elaborati di progetto:

- schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili *(scala 1:500 – 1:1.000)*;
- planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna *(sia veicolare che pedonale)*, le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato *(scala 1:500 o 1:1.000)*;
- planimetria dell' area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro *(scala 1:500 – 1:1.000)*;
- aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria *(scala 1:500)*;
- aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
- eventuale suddivisione in lotti appositamente quotati *(scala 1:500)*;
- sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto *(scala adeguata)*;
- eventuale suddivisione degli interventi da realizzare in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai singoli lotti *(scala 1:500)*;
- tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere; in caso di interventi di ristrutturazione consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, vanno indicate in rosso le demolizioni, e in giallo le nuove costruzioni *(scala adeguata)*;
- calcoli e disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria *(scala adeguata)*.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:

- del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile;
- delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
- delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
- dei materiali e delle finiture utilizzabili;
- delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati.

Eventuali ulteriori elaborati previsti, per ciascuna tipologia di PUA, dalla normativa statale e regionale vigente.

Nel caso di PUA ad iniziativa pubblica saranno aggiunti i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa delle opere pubbliche o di pubblica utilità, comprensiva delle relative previsioni finanziarie di massima e delle corrispondenti fonti di spesa.
- elenchi catastali delle proprietà soggette a esproprio.

Nel caso di PUA ad iniziativa privata saranno aggiunti i seguenti elaborati:

- documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano;
- estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle comprese nel Piano;
- elaborati tecnici preliminari relativi alle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi di una relazione estimativa contenente le quantità ed i prezzi unitari desunti dal Tariffario delle opere pubbliche in Campania, gli importi delle opere da realizzare e delle eventuali monetizzazioni di aree da cedere al Comune;
- schema di convenzione.

Nel caso in cui la Giunta comunale decida di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante la realizzazione degli interventi ivi previsti, il PUA sarà corredato dai seguenti elaborati:

- progetto plano-volumetrico *(scala 1:200 o 1:500)*;
- prospetti e sezioni *(scala 1:200 o 1:500)*;
- relazione illustrativa delle destinazioni d'uso previste per ciascun edificio, degli impianti da realizzare nonché dei materiali e delle finiture previsti.

La Convenzione deve prevedere:

- La cessione gratuita entro termini stabiliti, dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria, e per le opere di urbanizzazione secondaria, oltre alle aree destinate a viabilità pubblica.
- La realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le aree *(verde attrezzato e parcheggi)* e delle reti di urbanizzazione primaria all'interno del P.U.A., e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

- Le caratteristiche del Piano proposto *(volume complessivo costruibile ed indice di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico)*.
- La Superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione *(strade, verde pubblico, ecc.)*.
- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione.
- Il periodo di validità del Piano *(non superiore a 10 anni)* ed eventuali tempi di attuazione.
- Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- L'eventuale gestione o cogestione delle opere di urbanizzazione realizzate.

Art. 06: NORME COMUNI ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

Di seguito si riportano le norme comuni a tutte le zone urbanistiche con le eccezioni riportate all'interno di ognuna:

a) su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone B1 e B2, della zona SP, delle zone V2, V3, V4, V5 e V6, e della Zona S, sono consentite medie e grandi strutture di vendita;
b) ad esclusione delle zone D1, D2, D3 e D4 dove è possibile l'intervento edilizio diretto *(se i comparti in cui ricadono sono già dotati di PUA)*, nelle altre zone si procederà con la metodologia prevista dal DPR del 7 settembre 2010 n°160, ricorrendone i presupposti;
c) su tutto il territorio comunale è applicabile il cosiddetto "piano casa" *(in vigenza dello stesso)* ad esclusione della zona SP, delle zone V2, V3, V4, V5 e V6, e della Zona S;
d) su tutto il territorio comunale, le nuove costruzioni dovranno garantire la presenza di fonti di energia alternative rinnovabili. Per i nuovi edifici produttivi e/o commerciali – artigianali, la fonte di energia alternativa rinnovabile dovrà essere in grado di produrre almeno 5,00 KW;
e) su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone B1 e B2, della zona SP, delle zone V2, V3, V4, V5 e V6, e della Zona S, è consentita l'installazione di strutture per la produzione di energia da fonti alternative rinnovabili. La realizzazione di detti impianti potrà essere consentita alle seguenti condizioni:
    - limitare il consumo del suolo;
    - distanza tra impianti fotovoltaici a terra di potenza superiore a 200 kW non inferiore a 1,50 km;
    - la viabilità interna di accesso alle strutture deve essere realizzata esclusivamente con l'utilizzo di materiale naturale inerte. È vietato l'uso di conglomerato bituminoso e/o cementizio;
    - i siti devono essere recintati, e la recinzione deve essere integrata con barriera vegetazionale tale da mascherare efficacemente l'impianto;
    - se l'impianto viene realizzato in zona agricola, il lotto su cui insiste l'impianto stesso verrà sempre considerato agricolo, e si dovrà provvedere a mantenerlo o in produzione o in condizioni di poterlo di nuovo utilizzare a fini agricoli vietando l'uso di diserbanti;
f) su tutto il territorio comunale, nelle nuove costruzioni, siano esse a carattere residenziale o meno, devono sempre essere previsti locali terranei nei quali depositare provvisoriamente i rifiuti differenziati. Nei condomini tali locali devono essere accessibili anche dall'esterno per facilitare la raccolta. Negli edifici produttivi e/o commerciali e artigianali, in fase di progetto devono essere

sempre individuati graficamente i locali suddetti e/o l'area da adibire al posizionamento degli scarrabili, indicando la tipologia di rifiuti prodotta *(codici CER)*.

g) gli edifici esistenti alla data di adozione del PUC, e le aree urbane su cui insistono, sono oggetto della normativa introdotta per la zona omogenea nella quale ricadono solo in caso di demolizione con ricostruzione non contestuale. Le destinazioni d'uso degli stessi, dimostrate attraverso l'esercizio delle attività esistenti *(residenziale, commerciale, produttiva, ecc.)*, potranno essere mantenute fino alla cessazione delle predette attività, anche se contrastanti con le destinazioni d'uso previste per la zona omogenea in cui ricade il fabbricato. Per tali edifici saranno consentiti inoltre i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - ristrutturazione;
   - ampliamento fino al 20% del volume esistente (VG) nel caso di edifici residenziali e fino al 20% della superficie coperta (SC) nel caso di edifici produttivi e/o commerciali. Per la verifica del volume finale si considererà il volume urbanistico (VU);
   - demolizione.

h) ai fabbricati dotati di legittimazione urbanistica, in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, o demolizione con successiva ricostruzione, si applicano le seguenti premialità:
   - incremento del 20% del Volume geometrico (VG) nel caso che gli interventi previsti porteranno l'edificio ad una qualificazione energetica almeno pari alla classe A. La qualificazione energetica dovrà risultare dalla verifica energetica dell'edificio, da una tabella riepilogativa degli interventi previsti, e, a fine lavori, dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) oltre che dall'obbligatorio Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) a cura del Direttore dei Lavori;
   - pagamento del contributo di costruzione pari ai soli oneri di urbanizzazione in misura pari al 20% di quanto normalmente dovuto per la zona in esame;
   - incremento del 5% del Volume geometrico (VG) per adeguamento alle normative per il superamento delle barriere architettoniche.

   I nuovi fabbricati che prevedono la realizzazione di impianti per la produzione energetica solare e/o il tetto giardino, e la cui qualificazione energetica è almeno pari alla classe A, hanno diritto alla riduzione del contributo di costruzione *(oneri di urbanizzazione e oneri di costruzione)* del 50%. A fine lavori, dovrà essere attestata dal Direttore dei Lavori sia la classe dell'edificio, mediante la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), sia la realizzazione del sistema di produzione energetica solare e/o il tetto giardino.
   Ai fini dell'applicabilità di quanto detto per i nuovi fabbricati,
   - nel caso di impianti fotovoltaici:
     dovrà essere garantita una potenza elettrica almeno pari a P=S/K, dove:
     P = potenza elettrica;
     S = superficie in pianta dell'edificio a livello terreno;
     K = 70 mq/KW
   - nel caso di solare termico:
     deve essere coperto almeno il 25% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

i) nelle zone B1, B2 e C almeno il 30% degli alloggi da realizzare deve essere destinato ad edilizia sociale.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Art. 07: AREE CON VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Allo scadere del vincolo preordinato all'esproprio si applicheranno le norme relative alla zona agricola E, sempre che il privato non voglia eseguire opere pubbliche e/o di pubblica utilità convenzionate col Comune compatibili con l'originaria destinazione della Zona Omogenea interessata, anche se decaduta.

Art. 08: OPERE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICA UTILITA' CONVENZIONATE

Preferibilmente nelle zone per Standards Urbanistici (SP e/o S), ma senza escludere tutte le altre zone omogenee dove è consentita l'edificazione, i privati possono proporre opere pubbliche e/o di pubblica utilità *(o di interesse pubblico)* ricavandone vantaggio dalla gestione diretta oppure dalla realizzazione, in contropartita, di edilizia privata, oppure da entrambi. Lo spirito dell'intervento complessivo deve essere di sostanziale equilibrio economico tra la parte da cedere gratuitamente al Comune e la parte che rimane in proprietà o in gestione al privato.

La proposta, sotto forma di convenzione, va approvata dall'organo competente del Comune e diventa esecutiva con la registrazione della convenzione.

La convenzione dovrà riportare:

- le generalità del soggetto proponente;
- la dettagliata descrizione di tutte le opere da realizzare;
- un quadro economico dell'intervento distinto tra le opere che verranno cedute gratuitamente al Comune e quelle che rimarranno in gestione e/o in proprietà al privato;
- il termine di ultimazione dei lavori pubblici e quello, necessariamente successivo, di ultimazione dei lavori privati;
- gli estremi della polizza fideiussoria a garanzia dell'importo totale dell'intervento, compreso oneri tecnici e IVA.

Art. 09: DEFINIZIONE DI OPERE PUBBLICHE E DI PUBBLICA UTILITA'

Non essendovi una precisa norma che definisca le opere pubbliche e di pubblica utilità *(o di interesse pubblico)*, si utilizza la distinzione definita in Cons. Stato, sez. IV, 14 gennaio 2004, n.74, ove si chiarisce che:

"l'opera pubblica:

- *soddisfa i bisogni dell'intera collettività, mediante una fruizione collettiva e indifferenziata (p.es. strade, acquedotti, scuole, ospedali);*
- *è strumentale al perseguimento di interessi non commerciali o non industriali, al di fuori del regime di libera concorrenza (come si desume, ora, con chiarezza, dall'art. 2, Legge n°109/1994).*

Invece, l'opera di interesse pubblico:

- *soddisfa bisogni di singoli soggetti, sicché il godimento è esclusivo e non collettivo;*
- *persegue il soddisfacimento di bisogni individuali in funzione di un interesse generale, per ragioni sociali o connesse con l'economia generale (p. es. opere di edilizia residenziale pubblica, insediamenti produttivi, infrastrutture di comunicazione elettronica)."*

La distinzione tra la categoria delle opere pubbliche e quella delle opere di pubblica utilità è stata recentemente ripresa anche dal legislatore, nel T.U. espropri *(DPR n°327/2001)*, che, da un lato, all'art.1, *"differenzia opere pubbliche e opere di pubblica utilità"* e che, dall'altro, all'art.36, parla di *"opere private di*

pubblica utilità" diverse da quelle di edilizia residenziale pubblica nonché da quelle previste nei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica.
Da ciò si evince che, nel testo unico espropri, per opere di pubblica utilità si intendono:

- le opere di edilizia residenziale pubblica;
- le opere previste dai piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica;
- tutte le altre opere private di pubblica utilità non rientranti nei due predetti ambiti.

In tutte le ipotesi si tratta comunque di opere destinate ad una fruizione individuale, ma a favore della cui realizzazione milita un interesse generale:

- quello del soddisfacimento del fabbisogno abitativo dell'intera popolazione;
- quello della industrializzazione e del connesso sviluppo del sistema occupazionale;
- quello del soddisfacimento delle altre finalità di pubblico interesse che di volta in volta emergono, assumendo consistenza e rilievo, nei diversi settori interessati dall'azione dei pubblici poteri, ad esempio:
  - tutela della salute
  - turismo
  - cultura
  - assistenza sociale
  - sport
  - istruzione
  - ecc.

Art. 10: IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Gli impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati in tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone B1, B2, SP e le zone soggette a vincoli *(dove possono essere realizzati solo dopo aver acquisito parere favorevole da parte degli enti preposti al vincolo)*. Sono invece incluse le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale.
L'installazione e l'esercizio di un impianto di distribuzione di carburanti non può essere subordinato:

- alla chiusura di impianti esistenti;
- al rispetto di vincoli, con finalità commerciali, relativi a contingentamenti numerici;
- a distanze minime tra impianti;
- a distanze minime tra impianti ed esercizi;
- a superfici minime commerciali;
- a restrizioni od obblighi circa la possibilità di offrire, nel medesimo impianto o nella stessa area, attività e servizi integrativi.

Art. 11: REGOLAMENTAZIONE CHIOSCHI

Gli interventi di realizzazione di chioschi, edicole e spazi esterni ai locali commerciali *(dehors)*, sia su suolo pubblico che su suolo privato da asservire ad uso pubblico possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, stante la temporaneità degli stessi. Resta inteso che la realizzazione degli interventi sopra descritti non comporta la decadenza della zona urbanistica stessa.
Essendo gli interventi previsti esclusivamente temporanei, nel momento in cui la parte pubblica o il privato

intendesse utilizzare le parti urbanistiche occupate dalle realizzazioni di cui trattasi, potrà farlo con semplice comunicazione da inviare al titolare della struttura almeno tre mesi prima. Il titolare della struttura dovrà eliminare tutto quanto realizzato e ripristinare lo stato dei luoghi a proprie spese senza alcuna possibilità di rivalersi in alcun modo con la parte pubblica.
Si specifica infine che in assenza di specifica ulteriore regolamentazione si farà riferimento alla normativa urbanistica vigente.

Edicole e Chioschi

L'installazione di edicole, chioschi, e pensiline è subordinata su tutto il territorio comunale a SCIA. Per "chiosco" si intende un manufatto isolato, di dimensioni contenute, tradizionalmente concepito per la vendita di generi diversi, posato su suolo pubblico, ovvero privato da assoggettare a servitù di uso pubblico mediante specifica convenzione. ali dei chioschi, i criteri della loro collocazione, nonché la procedura per il conseguimento della autorizzazione temporanea, a cura del competente Ufficio Tecnico.

a) Criteri di collocazione

La collocazione dell'edicola o del chiosco dovrà evitare che:

- precluda in tutto o in parte visuali prospettiche attestate su monumenti o paesaggi;
- costituisca ostacolo al movimento pedonale e veicolare.

In ogni caso la collocazione su suolo pubblico o privato da assoggettare a uso pubblico di chioschi dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni impartite dal nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di Esecuzione. L'occupazione dei marciapiedi da parte dei chioschi può essere consentita fino ad un massimo di metà della loro larghezza sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di m 2,00. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni.

b) Agibilità

Prima dell'avvio dell'attività sarà verificata l'agibilità dello stesso sia ai fini igienico – sanitari sia ai fini della rispondenza al progetto autorizzato.

Gli spazi esterni ai locali commerciali *(definiti come dehors)*, delimitano e arredano lo spazio per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Il periodo di installazione è temporaneo e stagionale.

a) Criteri di collocazione

Il dehors non deve interferire con la viabilità veicolare e con i flussi pedonali. In particolar modo andranno osservati i seguenti criteri:

- in prossimità di incrocio il dehors non dovrà essere di ostacolo alle visuali di sicurezza occorrenti per i veicoli;
- l'area occupata dal dehors non deve interferire con le fermate del mezzo pubblico;
- nell'installazione dei dehors interessanti i marciapiedi pubblici dovrà essere lasciato uno spazio per i flussi pedonali non inferiore a 1,50 m, salvo altre diverse disposizioni assunte dai settori interessati e nel rispetto del Codice della Strada;
- lo spazio occupato dai dehors collocati sul sedime stradale dovrà avere una larghezza massima pari a quella dei parcheggi adiacenti con facoltà da parte della Pubblica Amministrazione di richiedere la posa di vasi o dissuasori sul marciapiede opposto onde

impedire la sosta dei veicoli. La struttura dovrà essere opportunamente dotata di apposita segnalazione;

Tutti gli interventi di cui al presente articolo che insistono su spazi pubblici sono soggetti alla stipula di contratto di concessione di occupazione suolo. Gli interventi che insistono su spazi privati sono da assoggettare a servitù di uso pubblico mediante convenzione. Gli interventi autorizzativi o concessori sono rilasciati dagli Uffici preposti al Servizio. Al fine dell'ottenimento della concessione e/o autorizzazione, il richiedente dovrà presentare al Comune un Permesso di Costruire corredato dalla seguente documentazione:
Progetto in due copie, di norma in scala 1:50, nel quale, con le caratteristiche della struttura, siano opportunamente evidenziati tutti i riferimenti allo stato di fatto dell'area interessata, nonché l'indicazione della disciplina di sosta o divieto dell'area su cui la struttura viene ad interferire ovvero la eventuale presenza di fermate del mezzo pubblico, e/o di passaggi pedonali. In particolare:

a) una o più planimetrie generali in scala 1:1000 o 1:500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale;
b) progetto dell'opera *(piante, alzate, sezioni in scala opportuna)* con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
c) relazione tecnico illustrativa;
d) documentazione fotografica dell'area interessata all'intervento;
e) simulazione fotografica o rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento;
f) schemi e particolari costruttivi dei lavori necessari per gli allacci alle pubbliche reti di urbanizzazione *(fognatura, acqua, elettricità, gas, etc.)* preventivamente concordate con i competenti uffici.
g) nulla osta del proprietario, o dell'amministratore dell'immobile, qualora la struttura venga posta a contatto dell'edificio o su area privata;
h) autocertificazione di iscrizione alla Camera di Commercio o autocertificazione dell'autorizzazione per l'esercizio di attività di somministrazione o SCIA a seguito di subingresso nella titolarità o nella gestione dell'attività; *(per gli interventi relativi alle attività commerciali)*
i) autocertificazione dei versamenti relativi all'anno precedente *(nel caso di rinnovo dell'autorizzazione)*
l) schema di convenzione in caso di spazio privato da assoggettare ad uso pubblico.

A fine lavori dovrà essere consegnato al Comune un Certificato di Collaudo dell'opera a firma di tecnico a tanto abilitato.
L'autorizzazione per i dehors è precaria, temporanea e stagionale e può essere concessa di norma per un massimo di 270 giorni nell'arco dell'anno solare.
In occasione di rinnovo, ove il dehors sia quello già autorizzato precedentemente, la dichiarazione, in calce all'istanza, del titolare dell'esercizio pubblico di somministrazione attestante la totale conformità del dehors a quello precedentemente autorizzato, esimerà il titolare stesso dal produrre la documentazione, ad eccezione della documentazione inerente i versamenti relativi all'occupazione del suolo pubblico relativi all'anno precedente. Allo scadere del termine dell'autorizzazione ogni singolo elemento del dehors dovrà essere rimosso dal suolo pubblico.
Entro 60 giorni dalla data di installazione del dehors il titolare dell'autorizzazione è tenuto a consegnare, all'Ufficio Tecnico, duplice copia di idonea documentazione fotografica – almeno 2 foto a colori – della

struttura installata.
L'autorizzazione per i chioschi e le edicole è quinquennale prorogabile a richiesta.

Art. 12: REGOLAMENTAZIONE ANTENNE TELECOMUNICAZIONI

Le antenne per telecomunicazioni possono essere ubicate su tutto il territorio comunale esclusivamente su:

- immobili *(fabbricati o terreni)* a destinazione non residenziale di proprietà pubblica;
- aree ed infrastrutture di proprietà pubblica o di altre società a prevalenza di capitale pubblico *(ad esempio, torri per la pubblica illuminazione, impianti tecnologici esistenti, ecc.)*;
- immobili *(fabbricati o terreni)* a destinazione preferibilmente non residenziale di proprietà dei privati, valutando prioritariamente quelle localizzazioni tali da considerarsi le migliori possibili, sia da un punto di vista tecnico per minimizzare l'esposizione ai campi elettromagnetici sia da un punto di vista estetico – ambientale per ridurre l'impatto visivo.

Al fine di ridurre l'impatto visivo e di facilitare le operazioni di controllo possono essere previste istallazioni di più impianti di gestori diversi sulla stessa struttura nel rispetto del principio di minimizzazione *(co – siting ovvero condivisione)*; nella condivisione degli impianti i gestori devono concordare col Comune le soluzioni tecniche più idonee da adottare.
Le antenne per le telecomunicazioni non possono essere ubicate:

- nelle aree sensibili;
- entro un raggio di 300,00 m dalle aree sensibili *(eventualmente da aumentare in base alle frequenze e alla potenza dell'emissione, secondo le indicazioni dell'ASL e dell'ARPAC)*;
- nelle aree aventi valenza paesaggistico – ambientale *(ad esempio zona SIC)*.

Si definiscono aree sensibili le aree con presenza di:

- scuole pubbliche e private;
- strutture sanitarie;
- aree a verde attrezzato o destinate all'infanzia;
- aree caratterizzate da alta densità abitativa;
- aree dove vi sia già una considerevole presenza di impianti *(telefonia mobile, elettrodotti, radar, ecc.)* o di altri fonti inquinanti previa verifica da parte dell'ASL e dell'ARPAC sulla sommatoria dei rischi.

La realizzazione delle antenne per telecomunicazioni è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire o in alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, sempre che vengano acquisiti obbligatoriamente i pareri dell'ASL e dell'ARPAC.

Art. 13: REGOLAMENTAZIONE PASSI CARRABILI

La costruzione dei passi carrabili è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente.
Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;

c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale.

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni di cui sopra, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

È possibile autorizzare distanze inferiori a quelle sopra riportate, per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del PUC.

I passi carrabili e gli accessi carrabili relativi a nuove costruzioni si intendono automaticamente autorizzati sotto il profilo urbanistico edilizio qualora previsti nei rispettivi Permessi di Costruire, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) ecc.

Nel caso l'apertura del passo carrabile è subordinata alla realizzazione di lavori su suolo pubblico, è necessaria l'autorizzazione anche dell'ente proprietario del detto suolo.

Art. 14: EDIFICI A CARATTERE RELIGIOSO

Gli edifici a carattere religioso possono essere realizzati su tutto il territorio comunale con esclusione delle zone SP e le zone vincolate.

La realizzazione è subordinata alla richiesta del Permesso di Costruire da parte dell'ente religioso ufficialmente riconosciuto dallo Stato Italiano e territorialmente competente. In tale richiesta deve essere indicata la persona fisica responsabile della realizzazione e quella responsabile della gestione della struttura.

Il progetto, completo in tutte le sue parti, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale previo parere preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire.

Ai soli fini urbanistici si applicheranno le norme relative alle zone S.

Art. 15: REGOLAMENTAZIONE VETRINE E INSEGNE NEGOZI

I piani terra destinati ad attività terziarie devono essere concepiti in maniera unitaria, considerando l'intero edificio e non solamente la singola unità commerciale.

Le vetrine, preferibilmente, non devono sporgere dal filo della muratura. Sono ammesse sporgenze di un massimo di 40 cm sempre che il marciapiedi rimanente abbia una larghezza residua di almeno 1,50 m.

Insegne a bandiera non possono essere poste ad altezza inferiore a quelle dei balconi nel caso ricadano interamente all'interno dei marciapiedi, e devono essere collocate ad almeno 4,50 m dal piano stradale nel caso fuoriescano sulla sede stradale.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Art. 16: REGOLAMENTAZIONE STRUTTURE AMOVIBILI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le strutture amovibili legate al ciclo produttivo, anche se dotate di fissaggio al suolo e di allacciamento alle pubbliche o private infrastrutture *(energia elettrica, acqua, gas, ecc.)* possono essere sempre realizzate e non concorrono né alla formazione del volume urbanistico (VU), né della superficie coperta (SC).
Sempre ai fini urbanistici devono essere considerate come strutture pertinenziali, seguendone la normativa.
Non concorrendo alla formazione del volume urbanistico (VU) e della superficie coperta (SC), le distanze dai confini e dai fabbricati saranno quelle previste dalle norme del codice civile e/o di quelle specifiche per la struttura stessa *(ad es. una cisterna contenente materiale infiammabile dovrà prevedere le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalla specifica normativa antincendio)*.

Art. 17: NORME RELATIVE ALLE CANNE FUMARIE

Le canne fumarie dovranno essere realizzate secondo la normativa vigente. Si prevede, in ogni caso, che esse devono superare la parte più alta dell'edificio su cui insistono di almeno 1,00 metro, e devono superare almeno di 1,00 metro la parte più alta dell'edificio di maggiore altezza entro un raggio di 20,00 metri dal centro della canna fumaria.
Le canne fumarie esistenti andranno adeguate alla maggiore altezza anche in caso di costruzione di un nuovo immobile che supera l'altezza della canna fumaria stessa.

Art. 18: EDILIZIA CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART.18 del DPR n°380/01

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione – tipo prevista dall'articolo 18 del D.P.R. n°380/01.
L'edilizia convenzionata può essere applicata sia a unità abitative singole che ad un complesso di unità abitative, anche in caso di accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del D.P.R. n°380/01.

Art. 19: VARIANTI URBANISTICHE AI SENSI DEL DPR n°160/2010

Nei casi consentiti, per la realizzazione di impianti produttivi, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge n°241/90, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio Comunale, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al D.P.R. n°380/01.

Art. 20: MODALITA' DI CALCOLO DEGLI ONERI DI COSTRUZIONE

Residenze:

- Il costo di costruzione sarà calcolato in base alla Superficie Utile Abitabile (SUA) e al 60% della Superficie non Residenziale (SNR).
- Gli oneri di urbanizzazione saranno calcolati in base al Volume Geometrico (VG) dell'immobile.

- Le parti non residenziali a carattere commerciale e/o produttivo facenti parte di un immobile prevalentemente residenziale, sempreché rientranti nel 20% del volume geometrico (VG) della parte residenziale, saranno calcolate nel seguente modo:
  - il costo di costruzione si baserà sul 60% della Superficie non Residenziale;
  - gli oneri di urbanizzazione si baseranno sul Volume Geometrico (VG) della parte non residenziale commerciale e/o produttiva.
- Se le parti non residenziali a carattere commerciale e/o produttivo facenti parte di un immobile prevalentemente residenziale, superano il 20% del Volume Geometrico (VG) della parte residenziale, si applicheranno le metodologie per gli impianti produttivi.

Impianti produttivi:

- Il contributo di costruzione relativo agli immobili o agli impianti destinati ad attività produttive, industriali, artigianali, turistiche, commerciali e direzionali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi sarà calcolato in base alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La formula da applicare sarà:

  $$U = K1 * K2 * K3 * K4 * Cj * ((Up1 * S1) + (Up2 * S2) + (Up3 * S3))$$

  dove:

  U = contributo di costruzione *(comprensivo di oneri di urbanizzazione e di costruzione)*
  K1 = coefficiente funzione dell'andamento demografico
  K2 = coefficiente funzione delle caratteristiche geografiche del territorio
  K3 = coefficiente per le localizzazioni interne agli agglomerati e nuclei ASI
  K4 = coefficiente funzione delle caratteristiche geofisiche
  Cj = coefficiente per classi di industrie
  Up1 = costo unitario determinato per l'intera superficie dell'insediamento
  Up2 = costo unitario determinato per superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio a residenze, computando la somma delle superfici lorde di ciascun piano
  Up3 = costo unitario determinato per la superficie utile coperta dei manufatti produttivi *(capannoni, officine, silos, o atri locali per depositi, ecc.)* computando la superficie utile di ciascun piano
  S1 = superficie dell'insediamento produttivo
  S2 = superficie lorda degli edifici direzionali, di servizio a residenze
  S3 = superficie utile coperta dei manufatti produttivi

  Tale formula troverà applicazione anche nel caso di aziende agricole, compreso le relative residenze, laddove il permesso di costruire non può essere rilasciato a titolo gratuito o in caso di accertamento di conformità.

Opere a scomputo:

- A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
- Nel caso di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di:
  - strumenti urbanistici attuativi;
  - atti equivalenti agli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati;

- interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale;

il titolare del permesso di costruire può eseguire in maniera diretta e a proprio carico le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui al vigente Codice dei Contratti, sempreché le opere siano funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.
Tali interventi devono essere approvati dall'organo competente del Comune, e devono essere regolamentati in regime di convenzione, anche a scomputo di oneri urbanistici e/o somme a qualunque titolo dovute al Comune.

Interventi di ristrutturazione:

- Il contributo di costruzione non è dovuto nel caso di ristrutturazioni e di ampliamenti non superiori al 20% per edifici unifamiliari.
- Ai fini dell'applicabilità si considera quale 20% della ristrutturazione e/o dell'ampliamento:
  - un aumento progettuale del volume urbanistico (VU) superiore al 20% del volume geometrico dello stato di fatto (VG)
    oppure (se più restrittivo)
  - un aumento progettuale del 20% della superficie lorda di piano (SLP) rispetto allo stato di fatto.
- In caso di assenza di incremento volumetrico e/o di superficie lorda di piano si ritiene che la ristrutturazione e/o l'ampliamento siano inferiori al 20%.

Casistica particolare:

- In caso di completamento di edifici o parti di esso, la determinazione del costo di costruzione verrà eseguita mediante computo metrico dei lavori a farsi adottando il prezzario ufficiale della Regione Campania vigente;
- In caso di accertamento di conformità si considererà il solo aumento di volume o di superficie complessiva e non già il volume e/o la superficie complessiva in diminuzione.

Art. 21: AGIBILITA' DEI LOCALI

Un immobile residenziale si definisce agibile se:

- l'altezza minima interna utile dei locali è pari o maggiore di m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, ed i ripostigli;
- per ogni abitante viene assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10,00, per ciascuno dei successivi;
- le stanze da letto hanno una superficie minima di mq 9,00, se per una persona, e di mq 14,00, se per due persone;
- ogni alloggio è dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00;
- le stanze da letto, il soggiorno e la cucina hanno almeno una finestra apribile;
- gli alloggi monostanza, per una persona, hanno una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28,00, e non inferiore a mq 38,00, se per due persone;
- gli alloggi sono dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano;
- la temperatura di progetto dell'aria interna di tutti gli ambienti abitati è compresa tra i 18 °C ed i 20 °C;

- nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non presentano tracce di condensazione permanente;
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli fruiscono di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso; quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si ricorre alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti;
- per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra è proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non è inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- la stanza da bagno è fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.
- per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno è dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo;
- l'immobile è dotato di acqua potabile ed energia elettrica.

Un immobile produttivo e/o commerciale si definisce agibile se:

- i limiti minimi per altezza, cubatura e superficie dei locali chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, sono i seguenti:
  - altezza netta non inferiore a m 3,00;
  - cubatura non inferiore a mc 10,00 per lavoratore;
  - ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente deve disporre di una superficie di almeno mq 2,00;
  - I valori relativi alla cubatura e alla superficie si intendono lordi cioè senza deduzione dei mobili, macchine ed impianti fissi;
  - L'altezza netta dei locali è misurata dal pavimento all'altezza media della copertura dei soffitti o delle volte.

  (Quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, l'organo di vigilanza competente per territorio può consentire altezze minime inferiori a quelle sopra indicate e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione dell'ambiente. L'osservanza dei suddetti limiti circa l'altezza, la cubatura e la superficie dei locali chiusi di lavoro è estesa anche alle aziende industriali che occupano meno di cinque lavoratori quando le lavorazioni che in esse si svolgono siano ritenute, a giudizio dell'organo di vigilanza, pregiudizievoli alla salute dei lavoratori occupati);
- per i locali destinati o da destinarsi a uffici, indipendentemente dal tipo di azienda, e per quelli delle aziende commerciali, i limiti di altezza sono pari o superiori a 2,70 m;
- lo spazio destinato al lavoratore nel posto di lavoro è tale da consentire il normale movimento della persona in relazione al lavoro da compiere.

Ai fini dell'agibilità *(e quindi della conformità urbanistica)*, variazioni di altezza, distanze, distacchi, cubatura e superficie coperta contenute nel 2%, in più o in meno, delle misure progettuali, non comportano difformità rispetto al titolo abilitativo.

Art. 22: NORME RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Non esistendo un vero e proprio centro storico, visto che il comune è stato ricostruito nel dopoguerra con caratteristiche spesso completamente differenti da quelle originarie, non è stata individuata una zona A.
Tuttavia, il nucleo originario, è racchiuso nella zona B1 – residenziale di completamento annessa al Parco Fluviale del Volturno, le cui norme si avvicinano a quelle normalmente utilizzate nelle zone A.
La suddetta zona B1, inoltre, costituisce il naturale completamento di uno degli obbiettivi principali del Piano, e cioè quello della creazione di un Parco Fluviale del Volturno, che insieme allo sfruttamento agricolo e allevatoriale si pone alla base del futuro sviluppo territoriale comunale.

Le zone omogenee in cui viene individuato il territorio sono le seguenti:

- Zona B1 – Residenziale di completamento annessa al Parco Fluviale del Volturno
- Zona B2 – Residenziale di completamento
- Zona C – Residenziale di espansione soggetta a piani attuativi in corso
- Zona D1 – Commerciale e Artigianale in ambito di comparto
- Zona D2 – Attività produttive in ambito di comparto
- Zona D3 – Attività produttive soggette a piano attuativo, di cui alla Variante al P.d.F. *(Decreto del Presidente della Provincia di Caserta prot. n°68/Pres. del 01.08.2003 e Decreto di controllo di conformità del Presidente della Giunta Regionale Campania n°744 del 11.11.2003)*
- Zona D4 – Turistica in ambito di comparto
- Zona E – Agricola
- Zona SP – Parco Fluviale del Volturno
- Zona V1 – Agricola a vincolo aeroportuale
- Zona V2 – Area a vincolo cimiteriale
- Zona V3 – Area a vincolo paesaggistico (art.142 D. Lgs 42/2004 e smi)
- Zona V4 – Area a vincolo elettrodotto
- Zona V5 – Area a vincolo archeologico
- Zona V6 – Area a vincolo ferroviario
- Zona V7 – Vincolo SNAM
- Zona S – Area per Standards urbanistici

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona B1 – Residenziale di completamento annessa al Parco Fluviale del Volturno

Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Residenze • Uffici • Studi professionali • Negozi • Attività commerciali e/o artigianali compatibili con la zona residenziale
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Ristrutturazione urbanistica • Abbattimento e contestuale ricostruzione • Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA

Per le ristrutturazioni edilizie, le ristrutturazioni urbanistiche, gli abbattimenti con contestuale ricostruzione, e per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

Indice Fondiario (Iff)	Totale: 0,50 mc/mq, di cui Per residenze: 0,30 mc/mq Per altre destinazioni d'uso ammesse (DdUA): 0,20 mc/mq
Adeguamento igienico - funzionale	Per l'adeguamento igienico – funzionale delle singole unità abitative è consentito un incremento del 20% del volume esistente (VG). L'esigenza di adeguamento deve essere ampiamente dimostrato. Per il calcolo del volume di progetto si considera il volume urbanistico

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

	(VU).
Altezza (H)	Minore o uguale alla massima delle altezze degli edifici circostanti per un raggio di 50,00 m dal centro dell'edificio da costruire.
Quota piano residenziale	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*. Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto.
Spazi Pubblici	Creazione di spazi pubblici, nella misura del 10% della superficie del lotto, da destinare a porticato o verde o parcheggio, e usufruibili dal pubblico. La creazione degli Spazi Pubblici andrà a scomputo totale degli oneri concessori. In alternativa è possibile la monetizzazione degli stessi, che sarà coincidente con l'importo degli oneri concessori. La creazione di spazi pubblici è obbligatoria per le nuove costruzioni, mentre è facoltativa per gli altri interventi.
Distanze tra fabbricati (Df)	Maggiore o uguale a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti (EF). Per maggiori specifiche vedi schema allegato 1. Sono sempre possibili distanze minori con accordo scritto tra i confinanti.
Distanze dai confini (Dc)	Caso di lotto confinante libero: • Maggiore o uguale a 5,00 m • È ammessa la costruzione sul confine Caso di lotto confinante edificato: • vedi distanze tra fabbricati

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

Distanza dalle strade (Ds)	Allineamento ai fabbricati adiacenti. In assenza di fabbricati prospicienti la strada, si assume una distanza minima di 2,50 m dal ciglio della strada stessa.
Parcheggi	1,00 mq per ogni 10,00 mc del Volume Geometrico (VG) (in aggiunta alla superficie da lasciare per Spazi Pubblici).
Colori	La colorazione delle facciate prospicienti le strade o da esse visibili deve rientrare preferibilmente all'interno dei seguenti tipi: • colore bianco • colore giallo PANTONE 109 – 115 – 116 – 120 – 134 o simili • colore rosa PANTONE 162 – 169 – 183 o simili • colore tortora PANTONE 465 – 466 – 468 o simili
Premialità	• Chi demolisce l'intero fabbricato senza ricostruire, può trasportare la volumetria esistente (VG) in zona B2 o C in aggiunta alla volumetria del lotto dove si trasferisce. L'area di sedime lasciata libera dovrà essere adibita a giardino se di proprietà del richiedente, oppure può essere trasferita al Comune a totale scomputo degli oneri concessori. Nel primo caso si produrrà atto unilaterale d'obbligo per la perdita dell'edificabilità del lotto. • Chi demolisce le superfetazioni o parti degli edifici esistenti senza ricostruirli, può trasportare la volumetria (VG) demolita in zona urbanistica B2 o C aggiungendola a quella del lotto dove si trasferisce. Per tale operazione si produrrà atto unilaterale d'obbligo per la perdita della eventuale ulteriore edificabilità sul lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di demolizione. • Chi rinuncia alla possibilità edificatoria del lotto libero di proprietà, può trasportare l'indice della zona B1, posto uguale a 2,00 mc/mq, in aggiunta all'indice o alla volumetria del lotto, in zona B2 o C, dove si trasferisce. L'area di sedime lasciata libera dovrà essere adibita a giardino se di proprietà del richiedente, oppure può essere trasferita al Comune a totale scomputo degli oneri concessori. Nel primo caso si produrrà atto unilaterale d'obbligo per la perdita dell'edificabilità del lotto.

	• Al fine di favorire e incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, tutti gli interventi su di esso saranno soggetti al solo pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari al 20% di quanto stabilito per la zona in esame.
Obblighi	Allo scopo di elevare la qualità architettonica della zona, tutti gli interventi dovranno essere firmati obbligatoriamente da un architetto libero professionista iscritto al rispettivo Albo professionale, sia singolo che cofirmatario.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona B2 – Residenziale di completamento

Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Residenze • Uffici • Studi professionali • Negozi • Attività commerciali e/o artigianali compatibili con la zona residenziale
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Ristrutturazione urbanistica • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA

Per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

Indice Fondiario (Iff)	Totale: 0,50 mc/mq, di cui Per residenze: 0,30 mc/mq Per altre destinazioni d'uso ammesse (DdUA): 0,20 mc/mq
Adeguamento igienico - funzionale	Per l'adeguamento igienico – funzionale delle singole unità abitative è consentito un incremento del 20% del volume esistente (VG). L'esigenza di adeguamento deve essere ampiamente dimostrato. Per il calcolo del volume di progetto si considera il volume urbanistico (VU).
Quota piano residenziale	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

	avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*. Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto.
Distanze tra fabbricati (Df)	Maggiore o uguale a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti (EF). Per maggiori specifiche vedi schema allegato 1. Sono sempre possibili distanze minori con accordo scritto tra i confinanti.
Distanze dai confini (Dc)	Caso di lotto confinante libero: • Maggiore o uguale a 5,00 m • È ammessa la costruzione sul confine Caso di lotto confinante edificato: • vedi distanza tra fabbricati
Distanza dalle strade (Ds)	Vedi schema allegato 2
Parcheggi	1,00 mq per ogni 10,00 mc del Volume Geometrico (VG)
Premialità	Al fine di favorire e incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, tutti gli interventi su di esso saranno soggetti al solo pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari al 20% di quanto stabilito per la zona in esame.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona C – Residenziale di espansione soggetta a piani attuativi in corso

Modalità di attuazione	Secondo il Piano Urbanistico Attuativo approvato
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Residenze • Uffici • Studi professionali • Negozi • Attività commerciali e/o artigianali compatibili con la zona residenziale
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA

Per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

Indice Fondiario (Iff)	Si applica quello stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione dei singoli Piani Urbanistici Attuativi approvati e assoggettati a perequazione secondo quanto riportato nel paragrafo 4.4 della Relazione Tecnica.
	Si riportano di seguito gli indici per ogni PUA:
	• **Lottizzazione Gallo**
	  ▫ Totale: 1,31 mc/mq, di cui
	  ▫ Per residenze: 0,91 mc/mq
	  ▫ Per altre DdUA: 0,40 mc/mq
	• **Lottizzazione via Pagliarone Primo**
	  ▫ Totale: 1,31 mc/mq, di cui
	  ▫ Per residenze: 0,91 mc/mq
	  ▫ Per altre DdUA: 0,40 mc/mq

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

	• **Lottizzazione Prato Verde** ▫ Totale: 0,95 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,66 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,29 mc/mq • **Lottizzazione via Pagliarone Secondo** ▫ Totale: 1,31 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,91 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,40 mc/mq • **Lottizzazione Parco dei Pini** ▫ Totale: 1,31 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,91 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,40 mc/mq • **Lottizzazione La Fenice** ▫ Totale: 1,25 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,87 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,38 mc/mq • **Lottizzazione Parco del Sole** ▫ Totale: 1,15 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,80 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,35 mc/mq • **Lottizzazione Don Peppino Diana** ▫ Totale: 1,10 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,77 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,34 mc/mq • **Lottizzazione Giardini Fioriti** ▫ Totale: 1,31 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,91 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,40 mc/mq • **Lottizzazione via dei Salici** ▫ Totale: 1,43 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,99 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,44 mc/mq • **Lottizzazione Il Parco** ▫ Totale: 1,96 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 1,36 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,60 mc/mq • **Lottizzazione Parco Azzurro**

	▫ Totale: 1,31 mc/mq, di cui ▫ Per residenze: 0,91 mc/mq ▫ Per altre DdUA: 0,40 mc/mq
Quota piano residenziale	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. Non si terrà conto della maggiore altezza di 1,50 m nel computo dell'altezza dell'edificio. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*. Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto.
Distanze tra fabbricati (Df)	Maggiore o uguale a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti (EF). Per maggiori specifiche vedi schema allegato 1. Sono sempre possibili distanze minori con accordo scritto tra i confinanti.
Distanze dai confini (Dc)	Caso di lotto confinante libero: • Maggiore o uguale a 5,00 m • È ammessa la costruzione sul confine Caso di lotto confinante edificato: • vedi distanze tra fabbricati
Distanza dalle strade (Ds)	Vedi schema allegato 2
Parcheggi (in aggiunta a quelli per gli standards)	1,00 mq per ogni 10,00 mc del Volume Geometrico (VG)
Opzioni	In alternativa alle definizioni previste nelle Norme Tecniche di Attuazione dei singoli Piani, allo scopo di uniformare le definizioni stesse su tutto il territorio comunale, è possibile applicare le definizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona D1 – Commerciale e Artigianale in ambito di comparto

Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo Nelle more dell'approvazione dei PUA, le aree hanno destinazione urbanistica *E – Agricola* e ne seguono la relativa normativa
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Attività commerciali • Attività direzionali *(uffici, studi professionali, ecc.)* • Attività artigianali • Magazzini, depositi, ecc. • Edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti • Alloggio del proprietario per una volumetria massima di 500,00 mc *(relativamente al singolo lotto individuato all'interno del PUA)* • Alloggio del custode per una volumetria massima di 350,00 mc *(relativamente al singolo lotto individuato all'interno del PUA)*
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA

Per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

Unità minima di intervento	Intera superficie di comparto individuata con un numero cerchiato nelle tavole grafiche. L'attuazione del Pua può essere effettuata anche per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, per evitare la paralisi dell'edificazione nel caso di mancato accordo tra i proprietari dei lotti del comparto. In questo caso, gli interessati predisporranno uno studio di Pua generale riguardante l'intero comparto *(verificando il rispetto degli standards globali)* e il progetto dello stralcio funzionale da realizzare *(verificando che anche*

	quest'ultimo rispetti al suo interno il dimensionamento degli standards). I successivi piani stralcio dovranno rispettare lo studio di Pua generale approvato, ma potranno anche essere proposte varianti purché si coordinino con i piani stralcio precedentemente assentiti.
Indice Territoriale (Ift)	1,50 mc/mq
Standards	10% dell'intera superficie del comparto ripartito come segue: • Parco ..... 40% • Parcheggi..... 60% Le aree destinate a parco devono costituire possibilmente un unico lotto, preposto allo scopo, e utilizzabile dalla collettività.
Larghezza strade di piano	Le strade di piano devono avere le seguenti caratteristiche: o larghezza minima carreggiata 6,00 m; o larghezza minima marciapiede di 1,50 m; o numero minimo marciapiedi = 2 *(uno per lato)* Le strade veicolari cieche possono avere anche una larghezza inferiore, ma devono essere dotate, nella parte terminale, di uno slargo per consentire l'inversione di marcia.
Quota piano residenziale	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*. Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto.
Distanze tra fabbricati (Df)	Maggiore o uguale a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti (EF). Per maggiori specifiche vedi schema allegato 1. Sono sempre possibili distanze minori con accordo scritto tra i confinanti.
Distanze dai confini	

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

(Dc)	Caso di lotto confinante libero: • Maggiore o uguale a 5,00 m • È ammessa la costruzione sul confine Caso di lotto confinante edificato: • vedi distanze tra fabbricati
Distanza dalle strade (Ds)	Vedi schema allegato 2
Parcheggi e verde inerenti la costruzione (in aggiunta a quelli per gli standards)	1. Parcheggi in misura maggiore o uguale a 40,00 mq per ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato; 2. Parcheggi in misura pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc del Volume Geometrico (VG); 3. Verde attrezzato in misura minore o uguale a 40 mq per ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato; La somma delle superfici di cui ai punti 1. e 3. *(parcheggi e verde)* deve essere almeno pari a 80,00 mq per ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato. Le superfici di cui ai punti 1. e 2. vanno cumulate in aggiunta alle superfici degli standards.
Comparto 1	Essendo il Comparto 1 già urbanizzato, è possibile, per esso, l'intervento edilizio diretto. Dovranno, in ogni caso, essere rispettati i parametri della zona D1.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona D2 – Attività produttive in ambito di comparto

Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo Nelle more dell'approvazione dei PUA, le aree hanno destinazione urbanistica *E – Agricola* e ne seguono la relativa normativa
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Attività produttive • Attività commerciali legate alla filiera produttiva • Attività direzionali *(uffici, studi professionali, ecc.)* • Magazzini, depositi, ecc. • Edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti • Alloggio del proprietario per una volumetria massima di 500,00 mc *(relativamente al singolo lotto individuato all'interno del PUA)* • Alloggio del custode per una volumetria massima di 350,00 mc *(relativamente al singolo lotto individuato all'interno del PUA*)
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA

Per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

Unità minima di intervento	Intera superficie di comparto individuata con un numero cerchiato nelle tavole grafiche. L'attuazione del Pua può essere effettuata anche per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, per evitare la paralisi dell'edificazione nel caso di mancato accordo tra i proprietari dei lotti del comparto. In questo caso, gli interessati predisporranno uno studio di Pua generale riguardante l'intero comparto *(verificando il rispetto degli standards globali)* e il progetto dello stralcio funzionale da realizzare *(verificando che anche quest'ultimo rispetti al suo interno il dimensionamento degli standards)*. I successivi

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

	piani stralcio dovranno rispettare lo studio di Pua generale approvato, ma potranno anche essere proposte varianti purché si coordinino con i piani stralcio precedentemente assentiti.
Indice di Copertura Fondiario massimo (ICf)	0,50 mq/mq del lotto
Standards	10% dell'intera superficie del comparto ripartito come segue: • Parco ..... 40% • Parcheggi..... 60% Le aree destinate a parco devono costituire possibilmente un unico lotto, preposto allo scopo, e utilizzabile dalla collettività.
Larghezza strade di piano	Le strade di piano devono avere le seguenti caratteristiche: o larghezza minima carreggiata 10,00 m; o larghezza minima marciapiede di 1,50 m; o numero minimo marciapiedi = 2 *(uno per lato)* Le strade veicolari cieche possono avere anche una larghezza inferiore, ma devono essere dotate, nella parte terminale, di uno slargo per consentire l'inversione di marcia.
Quota piano produttivo	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali e produttive, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*. Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto. Si può derogare dalla presente prescrizione in caso di dimostrata impossibilità tecnico – economica di attuazione degli interventi, con uno studio sulla compatibilità idrogeologica, e con parere della competente Autorità di Bacino.
Quota piano residenziale	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta (in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni). La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali e

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

	produttive, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*. Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto.
Distanze tra fabbricati (Df)	• Minimo 20,00 m *(oppure, se più restrittiva, la misura dell'altezza del fabbricato più alto)*. • È possibile derogare dalla distanza minima nel caso di intervento unitario contestuale.
Distanze dai confini (Dc)	• Minimo di 10,00 m • Non sono ammesse costruzioni sul confine • In rapporto all'altezza del fabbricato: uguale a H/2 (se H > 20,00 m) • È possibile derogare dalla distanza minima nel caso di intervento unitario contestuale.
Distanza dalle strade (Ds)	Vedi schema allegato 2
Parcheggi e verde inerenti la costruzione *(in aggiunta a quelli per gli standards)*	1. Parcheggi in misura maggiore o uguale a 40,00 mq per ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato; 2. Parcheggi in misura pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc del Volume Geometrico (VG); 3. Verde attrezzato in misura minore o uguale a 40 mq per ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato; La somma delle superfici di cui ai punti 1. e 3. *(parcheggi e verde)* deve essere almeno pari a 80,00 mq per ogni 100,00 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato. Le superfici di cui ai punti 1. e 2. vanno cumulate in aggiunta alle superfici degli standards.
Comparto 7	Il comparto 7 contiene al proprio interno una zona con vincolo archeologico. Per esso si prescrive l'obbligo di previsione di un pubblico accesso da via Santa Maria a Cubito e di una zona cuscinetto destinata a verde, anche se rientrante negli standards obbligatori da prevedere. Per ulteriori specifiche circa la zona archeologica, si rimanda alla *Zona V5*

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

	– Area a vincolo archeologico
Comparto 8	Per il comparto 8 si applicano le norme di attuazione della Variante al PdF approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°26 del 24.10.2016 a seguito di Conferenza di Servizi e pubblicata sul BURC n°82 del 05.12.2016. Fermo restando gli standards urbanistici calcolati nella detta Variante, in alternativa alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante stessa, è possibile applicare le Norme Tecniche di Attuazione del PUC. È sempre ammessa la possibilità di effettuare varianti con intervento diretto, rispettando la normativa del PUC e senza ricorrere alla Conferenza di Servizi.
Comparto 9	Per il comparto 9 si applicano le norme di attuazione della Variante al PdF approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°17 del 30.04.2013 a seguito di Conferenza di Servizi e pubblicata sul BURC n°66 del 25.11.2013. Fermo restando gli standards urbanistici calcolati nella detta Variante, in alternativa alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante stessa, è possibile applicare le Norme Tecniche di Attuazione del PUC. È sempre ammessa la possibilità di effettuare varianti con intervento diretto, rispettando la normativa del PUC e senza ricorrere alla Conferenza di Servizi.
Comparto 10	Per il comparto 10 si applicano le norme di attuazione della Variante al PdF approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°11 del 16.04.2015 a seguito di Conferenza di Servizi e pubblicata sul BURC n°34 del 01.06.2015. Fermo restando gli standards urbanistici calcolati nella detta Variante, in alternativa alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante stessa, è possibile applicare le Norme Tecniche di Attuazione del PUC. È sempre ammessa la possibilità di effettuare varianti con intervento diretto, rispettando la normativa del PUC e senza ricorrere alla Conferenza di Servizi.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona D3 – Attività produttive soggette a piano attuativo, di cui alla Variante al P.d.F. *(Decreto del Presidente della Provincia di Caserta prot. n°68/Pres. del 01.08.2003 e Decreto di controllo di conformità del Presidente della Giunta Regionale Campania n°744 del 11.11.2003)*

Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Attività speciali di natura produttiva ed ecologica, connesse con la trasformazione ed il riciclaggio dei rifiuti • Alloggio del custode per una misura massima di 100,00 mq di superficie lorda di piano, ed altezza massima di 3,20 m
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA

Per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

Unità minima di intervento (norma in aggiunta a quelle della Variante al P.d.F.)	Intera superficie di comparto individuata con un numero cerchiato nelle tavole grafiche. L'attuazione del Pua può essere effettuata anche per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, per evitare la paralisi dell'edificazione nel caso di mancato accordo tra i proprietari dei lotti del comparto. In questo caso, gli interessati predisporranno uno studio di Pua generale riguardante l'intero comparto *(verificando il rispetto degli standards globali)* e il progetto dello stralcio funzionale da realizzare *(verificando che anche quest'ultimo rispetti al suo interno il dimensionamento degli standards)*. I successivi piani stralcio dovranno rispettare lo studio di Pua generale approvato, ma potranno anche essere proposte varianti purché si coordinino con i piani stralcio precedentemente assentiti.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Indice di utilizzazione fondiaria	1:4 mq/mq dell'intero comparto
Superficie scoperta e drenante	0,50 mq/mq del lotto
Standards (norma in aggiunta a quelle della Variante al P.d.F.)	10% dell'intera superficie del comparto ripartito come segue: • Parco ..... 40% • Parcheggi..... 60% Le aree destinate a parco devono costituire possibilmente un unico lotto utilizzabile allo scopo preposto.
Quota piano produttivo (norma in aggiunta a quelle della Variante al P.d.F.)	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali e produttive, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*. Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto. Si può derogare dalla presente prescrizione in caso di dimostrata impossibilità tecnico-economica di attuazione degli interventi e con uno studio sulla compatibilità idrogeologica, e con parere della competente Autorità di Bacino.
Quota piano residenziale (norma in aggiunta a quelle della Variante al P.d.F.)	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. Non si terrà conto della maggiore altezza di 1,50 m nel computo dell'altezza dell'edificio. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali e produttive, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*.
Distanze tra fabbricati (Df)	Minimo inderogabile 30,00 m
Distanze dai confini	Minimo inderogabile di 15,00 m

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

(Dc)	
Distanza dalle strade provinciali (Ds)	Minimo inderogabile 30,00 m
Distanza dalle strade per le recinzioni (Ds)	Minimo inderogabile 3,00 m
Distanza dal torrente Agnena	Minimo 150,00 m dal piede dell'argine *(come da prescrizione del Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n°68/pres. del 01.08.2003)*
Fascia di rispetto	Obbligo di realizzazione di una fascia di rispetto lungo il perimetro del lotto di almeno 10,00 m da destinare a verde di schermatura e di mitigazione ambientale *(come da prescrizione del Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n°68/pres. del 01.08.2003)*
Parcheggi privati	In misura maggiore o uguale a 10,00 mq per ogni 31,25 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona D4 – Turistica in ambito di comparto

Modalità di attuazione	Piano Urbanistico Attuativo Nelle more dell'approvazione dei PUA, le aree hanno destinazione urbanistica *E – Agricola* e ne seguono la relativa normativa
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Alberghi • Attività ricettive • Attività direzionali *(uffici, studi professionali, ecc.)* • Edilizia turistico - residenziale a rotazione d'uso • Edilizia turistica per bed and breakfast • Alloggio del proprietario per una volumetria massima di 500,00 mc *(relativamente al singolo lotto individuato all'interno del PUA)* • Alloggio del custode per una volumetria massima di 350,00 mc *(relativamente al singolo lotto individuato all'interno del PUA)*
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA

Per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

Unità minima di intervento	Intera superficie di comparto individuata con un numero cerchiato nelle tavole grafiche. L'attuazione del Pua può essere effettuata anche per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, per evitare la paralisi dell'edificazione nel caso di mancato accordo tra i proprietari dei lotti del comparto. In questo caso, gli interessati predisporranno uno studio di Pua generale riguardante l'intero comparto *(verificando il rispetto degli standards globali)* e il

	progetto dello stralcio funzionale da realizzare *(verificando che anche quest'ultimo rispetti al suo interno il dimensionamento degli standards)*. I successivi piani stralcio dovranno rispettare lo studio di Pua generale approvato, ma potranno anche essere proposte varianti purché si coordinino con i piani stralcio precedentemente assentiti.
Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift)	1,00 mc/mq dell'intero comparto
Indice di Fabbricabilità Fondiario massimo (Iff)	1,50 mc/mq del lotto
Rapporto di Copertura (IC)	Minore o uguale al 25% del lotto
Standards	10% dell'intera superficie del comparto ripartito come segue: • Parco ..... 40% • Parcheggi..... 60% Le aree destinate a parco devono costituire possibilmente un unico lotto utilizzabile allo scopo preposto.
Larghezza strade di piano	Le strade di piano devono avere le seguenti caratteristiche: o larghezza minima carreggiata 6,00 m; o larghezza minima marciapiede di 1,50 m; o numero minimo marciapiedi = 2 *(uno per lato)* Le strade veicolari cieche possono avere anche una larghezza inferiore, ma devono essere dotate, nella parte terminale, di uno slargo per consentire l'inversione di marcia.
Distanze tra fabbricati (Df)	Maggiore o uguale a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per maggiori specifiche vedi schema allegato 1. Sono sempre possibili distanze minori con accordo scritto tra i confinanti.
Distanze dai confini	

(Dc)	Caso di lotto confinante libero: • Maggiore o uguale a 5,00 m • È ammessa la costruzione sul confine Caso di lotto confinante edificato: • vedi distanze tra fabbricati
Distanza dalle strade (Ds)	Vedi schema allegato 2
Quota piano residenziale	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*. Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto.
Parcheggi inerenti la costruzione *(in aggiunta a quelli per gli standards)*	1. Parcheggi in misura maggiore o uguale a 8,00 mq per ogni posto letto; 2. Parcheggi in misura pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc del Volume Geometrico (VG); Le superfici di cui ai punti 1. e 2. vanno cumulate in aggiunta alle superfici degli standards.
Verde attrezzato inerente la costruzione *(in aggiunta a quello per gli standards)*	Maggiore o uguale al 70% della superficie scoperta del lotto
Comparto 4	Essendo il Comparto 4 già urbanizzato, è possibile, per esso, l'intervento edilizio diretto. Dovranno, in ogni caso, essere rispettati i parametri della zona D4.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

Zona E – Agricola

Modalità di attuazione	Intervento diretto a seguito di approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale (PSA)
Richiedente	Ai fini della conduzione del fondo, per la sola realizzazione di residenze rurali il richiedente può essere: o il proprietario coltivatore diretto; o il proprietario conduttore in economia; o il proprietario concedente, ovvero proprietario non esercitante attività agricola e/o allevatoriale che concede ad altri l'esercizio delle dette attività; o l'affittuario o il mezzadro avente diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerato imprenditore agricolo a titolo principale. È consentito l'accorpamento di terreni agricoli non contigui.
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Residenze rurali e per i lavoratori • Pertinenze agricole • Strutture allevatoriali • Strutture produttive di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento o legati alla filiera agricola e/o di allevamento • Strutture agrituristiche • Country house • Strutture ricettive e/o turistiche legate alla filiera agricola e/o allevatoriale e non rientranti nelle definizioni di agriturismo e/o di country house
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume

	• Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA
Piani di Sviluppo Aziendale (PSA)	Contenuti: • Descrizione della situazione attuale dell'azienda; • Descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività: o agricola, o allevatoriale, o produttiva di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento o legati alla filiera agricola e/o di allevamento o agrituristiche o country house o ricettive e/o turistiche legate alla filiera agricola e/o allevatoriale e non rientranti nelle definizioni di agriturismo e/o di country house, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità *(boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati)*, delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie *(terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.)*, anche con riferimento al codice di buona pratica agricola e alle misure silvo – ambientali e agro – ambientali contenuti nel Piano di Sviluppo Rurale; • Descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo e dei dipendenti utilizzati nell'attività, nonché all'adeguamento delle strutture produttive; • Individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare *(ivi comprese le residenze agricole del richiedente e le eventuali residenze per gli addetti all'attività agricola e/o allevatoriale)* e dei relativi fondi collegati agli stessi; • Definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso. L'approvazione del PSA, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire. La realizzazione del PSA è garantita da un'apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, che stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente: • di effettuare gli interventi previsti dal PSA, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;

	• di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni; • di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione; • di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse; • di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del PSA, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo PSA. Essendo il PSA un piano in parte urbanistico e in parte agrario, dovrà essere firmato, per competenza, congiuntamente almeno da un architetto o da un ingegnere, e da un agronomo, tutti liberi professionisti iscritti ai relativi albi professionali.
Interventi ammessi in assenza di Piani di Sviluppo Aziendale (PSA)	Superfici massime realizzabili per annessi agricoli, detratte quelle esistenti: • 20,00 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione; • 10,00 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione; • 5,00 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione. La nuova edificazione di manufatti ad uso abitativo, è possibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità abitative ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 mq, in base a quanto riportato nella seguente tabella: • Colture ortofloricole protette..... 10.000,00 mq • Colture orticole di pieno campo, tabacco ..... 30.000,00 mq • Frutteti ..... 40.000,00 mq • Vigneti ..... 50.000,00 mq • Oliveti..... 60.000,00 mq • Castagneti da frutto ..... 70.000,00 mq • Mais ..... 80.000,00 mq

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

	• Cereali, foraggere avvicendate ..... 100.000,00 mq • Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato..... 300.000,00 mq *(le superfici indicate sono quelle minime per edificare 160 mq di superficie lorda di pavimento residenziale)*
Interventi sempre ammessi	Superfici massime realizzabili per la nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità: • 60% della superficie agricola totale. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche sono consentiti con riferimento al numero massimo di: • 20 posti letto per esercizio.
Distanze tra fabbricati (Df)	Maggiore o uguale a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per maggiori specifiche vedi schema allegato 1. Sono sempre possibili distanze minori con accordo scritto tra i confinanti.
Distanze dai confini per residenze e pertinenze	Caso di lotto confinante libero: • Maggiore o uguale a 5,00 m • È ammessa la costruzione sul confine Caso di lotto confinante edificato: • vedi distanze tra fabbricati
Distanze dai confini per allevamenti zootecnici	Maggiore o uguale a 20,00 m
Distanza dalle strade	Vedi schema allegato 2
Quota piano residenziale	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*.

	Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto. Non si terrà conto della maggiore altezza fino a 1,50 m nel computo dell'altezza del fabbricato.
Parcheggi inerenti la costruzione	Parcheggi in misura pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc del Volume Geometrico (VG);
Piano Casa	In vigenza del cosiddetto "Piano Casa", è sempre possibile realizzare nuove costruzioni ad uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq di superficie aziendale, al fine di adeguare, incentivare e valorizzare l'attività delle aziende agricole. Tali realizzazioni sono da intendersi in aggiunta a quelle normalmente realizzabili in zona E.
Industrie insalubri	In applicazione dell'art.216 del R.D. 27.07.1934 n°1265, in zona E sono ammesse le industrie insalubri di cui al D.M. 05.09.1994. La distanza dagli edifici dovrà essere maggiore o uguale a 150,00 m, salvo distanze maggiori previste da specifiche normative relative all'industria da insediare. Ai fini urbanistici, la volumetria massima non potrà superare 0,03 mc/mq di superficie fondiaria. Prima del rilascio del titolo abilitativo mediante intervento edilizio diretto, è necessaria l'acquisizione *(anche mediante conferenza di servizi non comportante variante urbanistica)* dei pareri obbligatori.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona SP – Parco Fluviale del Volturno

Modalità di attuazione	Artt. 22 e 23 dell'Allegato alle Norme di Attuazione del Progetto di Variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni
Destinazioni d'uso ammesse	• Parco Fluviale • Agricola
Interventi ammessi su edilizia esistente	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Restauro e risanamento conservativo • Ristrutturazione edilizia Gli interventi sopra riportati possono prevedere aumento di superficie e/o di volume esclusivamente nei seguenti casi: o per sopraelevazione o ampliamento con struttura aggettante se strutturalmente ed urbanisticamente compatibile, e contestuale dismissione di egual volume situato al Piano terra e/o interrato. Qualora i locali oggetto di dismissione abbiano già destinazione non abitativa o comunque tale da non prevedere la presenza continuata di persone *(volumi tecnici, depositi, garage)*, la sopraelevazione e/o l'ampliamento non sono consentiti; o per la realizzazione di volumi tecnici, non altrimenti realizzabili; o per l'eliminazione di barriere architettoniche; o per le opere di messa in sicurezza degli edifici *(vani scala, vani ascensore ecc.)*, non differentemente localizzabili.
Interventi ammessi per la tutela idrogeologica ed ambientale	1. Tutela e salvaguardia delle zone umide anche se non ancora dichiarate riserve naturali; 2. Cambi di destinazione d'uso da aree incolte o agricole ad aree rinaturalizzate con colture arboree; 3. Riduzione delle quantità di fertilizzanti, fitofarmaci e altri presidi chimici; 4. Utilizzo forestale, con indirizzo a bosco, dei seminativi ritirati dalla coltivazione; 5. Miglioramento delle caratteristiche naturali delle aree coltivate; 6. Uso agro-forestale orientato a migliorare la qualità ambientale del

	sistema fluviale, e a valorizzare il paesaggio agrario e che rispettino le caratteristiche morfologiche e idrauliche del corso d'acqua e delle aree ad esso connesse. 7. All'interno del limite dei 10,00 m dalla sponda possono prevedersi esclusivamente i seguenti interventi di rinaturazione: • mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, anche attraverso l'acquisizione di aree da destinare al demanio; • dismissione delle concessioni in atto*;* • riattivazione o ricostituzione di ambienti umidi; • ripristino ed ampliamento delle aree a vegetazione spontanea. 8. Oltre il limite dei 10,00 m dalla sponda, le coltivazioni agricole erbacee ed arboree devono rispettare i seguenti criteri: • divieto di utilizzo di diserbanti e fertilizzanti di sintesi; • utilizzo di fertilizzanti organici e pratiche agronomiche succedanee che, oltre ad evitare un possibile inquinamento delle acque, consentono di migliorare la struttura e la permeabilità dei terreni; • promozione di sistemi di produzione agricola caratterizzati da un uso efficiente dei pesticidi e dell'acqua di irrigazione allo scopo di evitare, per le aree limitrofe ai corsi d'acqua, fenomeni di deriva dell'entomofauna e degli stessi prodotti; • divieto di attuazione di agricoltura intensiva, evitando quindi l'impianto di serre e/o manufatti per colture protette; • pratiche agronomiche conservative in grado di controllare efficacemente i processi erosivi di ruscellamento superficiale; • privilegio, nella scelta delle specie erbacee, di quelle che favoriscono un tipo di produzione compatibile con le crescenti esigenze di tutela dell'ambiente e delle risorse naturali, nonché con la necessità di salvaguardare lo spazio naturale ed il paesaggio, e che non creino intralci per il deflusso delle acque in caso di alluvioni ed infine, non compromettano la struttura e la stabilità del territorio in cui si va ad operare; • messa a punto, per ciascuna tipologia di area omogenea, di tecniche agronomiche e colturali di gestione dei suoli caratterizzate da elevata compatibilità ambientale, in grado di conciliare gli obiettivi primari con la tutela della qualità dei suoli, delle acque e del paesaggio agrario. Sono vietate: • le modifiche della destinazione urbanistica che producano aumenti

	del livello di rischio; • le coltivazioni agrarie sia di tipo erbaceo che arboreo entro il limite dei 10,00 m dalla sponda del fiume; • le coltivazioni agrarie sia di tipo erbaceo che arboreo nelle restanti aree non conformi alle tipologie di cui ai primi quattro commi del punto 8.

Interventi per la realizzazione del Parco Fluviale del Volturno *(aree non utilizzate ai fini agricoli o per le quali vi è il consenso dell'operatore agricolo)*

Opere ammesse	• attrezzature amovibili e/o precarie, con opere comportanti l'impermeabilizzazione del suolo per una superficie non superiore al 5% della superficie totale del parco se questa è inferiore a 40.000 mq, non superiore al 2% per superfici totali di parco fra 40.000 e 100.000 mq., non superiore allo 0,2 % negli altri casi; • sistemazione della vegetazione anche con piantumazione di essenze autoctone; • percorsi e spazi di sosta pedonale, per agevolare la fruizione antropica e per favorire l'uso di mezzi di trasporto non motorizzati, realizzati con materiali e pietre locali; • zone di radure destinabili ad attività di tempo libero, con chioschi in aree appositamente attrezzate, postazioni per l'osservazione degli uccelli ed altre attrezzature leggere, tutte amovibili o completamente smontabili e comunque compatibili con l'ambiente circostante. Tutte le installazioni temporanee devono potersi rimuovere per tempo, prima dell'arrivo della piena senza danno a persone o cose né al sito inondato, né a valle; • percorsi pedonali e ciclabili e parchi pubblici; • navigabilità del Volturno, a fini turistici e sportivi, alle seguenti ulteriori condizioni: o gli approdi e le strutture eventualmente necessarie devono essere realizzati in tecnologie leggere, semplicemente appoggiate al suolo o galleggianti sullo specchio d'acqua; o i percorsi e i piazzali non devono essere pavimentati con materiali impermeabilizzanti, ma essere realizzati preferibilmente con materiali naturali permeabili; o gli eventuali interventi di messa in sicurezza o di modellazione del terreno devono essere progettati con le tecniche di

	ingegneria naturalistica di cui alla DPGR Campania n°575/2002 e in osservanza ai divieti di cui all'art.9 della medesima delibera; o i manufatti eventualmente necessari devono essere costruiti preferibilmente in legno e acciaio.
Attuazione degli interventi	• gli interventi relativi alla realizzazione di parchi fluviali possono rientrare anche nei programmi triennali di cui all'art.69 del D. Lgs n°152/2006. • Le Regioni possono provvedere direttamente con propri fondi alla realizzazione degli interventi previsti nei suddetti programmi, previo parere favorevole del Comitato Istituzionale. Anche le Provincie, i Comuni o altri Enti pubblici possono concorrere con propri stanziamenti alla realizzazione dei medesimi interventi, sempre previo parere favorevole del Comitato Istituzionale. • Gli interventi possono essere attuati anche mediante accordi di programma, contratti di programma, intese di programma, secondo i contenuti definiti all'art. 7 della legge 142/90. Inoltre gli stessi possono essere attuati mediante convenzioni tra l'Autorità di Bacino e l'Amministrazione pubblica o il soggetto privato di volta in volta interessato. • Nell'ambito delle procedure di cui sopra, l'Autorità di Bacino può assumere il compito di promozione delle intese e anche di Autorità preposta al coordinamento e all'attuazione degli interventi programmati.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

Zona V1 – Agricola a vincolo aeroportuale

Modalità di attuazione	Intervento diretto a seguito di approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale (PSA)
Richiedente	Ai fini della conduzione del fondo, per la sola realizzazione di residenze rurali il richiedente può essere: o il proprietario coltivatore diretto; o il proprietario conduttore in economia; o il proprietario concedente, ovvero proprietario non esercitante attività agricola e/o allevatoriale che concede ad altri l'esercizio delle dette attività; o l'affittuario o il mezzadro avente diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerato imprenditore agricolo a titolo principale. È consentito l'accorpamento di terreni agricoli non contigui.
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	• Residenze rurali e per i lavoratori • Pertinenze agricole • Strutture allevatoriali • Strutture produttive di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento o legati alla filiera agricola e/o di allevamento • Strutture agrituristiche • Country house • Strutture ricettive e/o turistiche legate alla filiera agricola e/o allevatoriale e non rientranti nelle definizioni di agriturismo e/o di country house
Interventi ammessi	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume

	• Nuove costruzioni • Cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA
Piani di Sviluppo Aziendale (PSA)	Contenuti: • Descrizione della situazione attuale dell'azienda; • Descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività: o agricola, o allevatoriale, o produttiva di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e di allevamento o legati alla filiera agricola e/o di allevamento o agrituristiche o country house o ricettive e/o turistiche legate alla filiera agricola e/o allevatoriale e non rientranti nelle definizioni di agriturismo e/o di country house, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità *(boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati)*, delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie *(terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.)*, anche con riferimento al codice di buona pratica agricola e alle misure silvo – ambientali e agro – ambientali contenuti nel Piano di Sviluppo Rurale; • Descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro agricolo degli aventi titolo e dei dipendenti utilizzati nell'attività, nonché all'adeguamento delle strutture produttive; • Individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare *(ivi comprese le residenze agricole del richiedente e le eventuali residenze per gli addetti all'attività agricola e/o allevatoriale)* e dei relativi fondi collegati agli stessi; • Definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso. L'approvazione del PSA, da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire. La realizzazione del PSA è garantita da un'apposita convenzione, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, che stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente: • di effettuare gli interventi previsti dal PSA, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;

	• di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di 20 anni; • di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno 20 anni dall'ultimazione della costruzione; • di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse; • di rimuovere gli annessi agricoli al termine della validità del PSA, in mancanza di sue proroghe o dell'inserimento degli annessi in un nuovo PSA. Essendo il PSA un piano in parte urbanistico e in parte agrario, dovrà essere firmato per competenza congiuntamente almeno da un architetto o da un ingegnere, e da un agronomo, tutti liberi professionisti iscritti ai relativi albi professionali.
Interventi ammessi in assenza di Piani di Sviluppo Aziendale (PSA)	Superfici massime realizzabili per annessi agricoli, detratte quelle esistenti: • 20,00 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione; • 10,00 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione; • 5,00 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione. La nuova edificazione di manufatti ad uso abitativo, è possibile a condizione che, nell'insieme dei fondi rustici dell'azienda agricola interessata, la somma delle superfici fondiarie mantenute in produzione, anche secondo diverse qualità colturali, consenta l'edificazione di unità abitative ciascuna per una superficie lorda di pavimento non inferiore a 160 mq, in base a quanto riportato nella seguente tabella: • Colture ortofloricole protette..... 10.000,00 mq • Colture orticole di pieno campo, tabacco ..... 30.000,00 mq • Frutteti..... 40.000,00 mq • Vigneti..... 50.000,00 mq • Oliveti..... 60.000,00 mq • Castagneti da frutto..... 70.000,00 mq • Mais ..... 80.000,00 mq

	• Cereali, foraggere avvicendate..... 100.000,00 mq • Bosco, pascolo, pascolo cespugliato e arborato..... 300.000,00 mq *(le superfici indicate sono quelle minime per edificare 160 mq di superficie lorda di pavimento residenziale)*
Interventi sempre ammessi	Superfici massime realizzabili per la nuova edificazione e la riedificazione di serre fisse, cioè a ciclo ininterrotto, ovvero con ripetizione della stessa specie di prodotto senza soluzione di continuità: • 60% della superficie agricola totale. Gli annessi relativi alle attività agrituristiche sono consentiti con riferimento al numero massimo di: • 20 posti letto per esercizio.
Distanze tra fabbricati (Df)	Maggiore o uguale a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per maggiori specifiche vedi schema allegato 1. Sono sempre possibili distanze minori con accordo scritto tra i confinanti.
Distanze dai confini per residenze e pertinenze (Dc)	Caso di lotto confinante libero: • Maggiore o uguale a 5,00 m • È ammessa la costruzione sul confine Caso di lotto confinante edificato: • vedi distanze tra fabbricati
Distanze dai confini per allevamenti zootecnici (Dc)	Maggiore o uguale a 20,00 m
Distanza dalle strade (Ds)	Vedi schema allegato 2
Quota piano residenziale	Maggiore o uguale a 1,50 m dal piano di campagna a sistemazione avvenuta *(in vigenza della variante al Piano Stralcio di Difesa dalle Alluvioni)*. La presente prescrizione vale solo per le destinazioni residenziali, *(restando escluse le altre)*, e per le nuove costruzioni *(restando escluse le ristrutturazioni e le ricostruzioni)*.

	Il piano al di sotto di detto primo livello utile, anche se chiuso, non può avere alcuna destinazione d'uso ad esclusione del solo posto auto. Non si terrà conto della maggiore altezza fino a 1,50 m nel computo dell'altezza del fabbricato.
Parcheggi inerenti la costruzione	Parcheggi in misura pari a 1,00 mq per ogni 10,00 mc del Volume Geometrico (VG);
Altezza massima assoluta al colmo, sia per residenze che per pertinenze	Minore o uguale a 7,50 m
Divieti	È vietata qualsiasi struttura *(fissa o mobile)* di altezza superiore a 7,50 m in quanto di possibile ostacolo al traffico aereo
Piano Casa	In vigenza del cosiddetto "Piano Casa", è sempre possibile realizzare nuove costruzioni ad uso produttivo nella misura massima di 0,03 mc/mq di superficie aziendale, al fine di adeguare, incentivare e valorizzare l'attività delle aziende agricole. Tali realizzazioni sono da intendersi in aggiunta a quelle normalmente realizzabili in zona E.
Industrie insalubri	In applicazione dell'art.216 del R.D. 27.07.1934 n°1265, in zona E sono ammesse le industrie insalubri di cui al D.M. 05.09.1994. La distanza dagli edifici dovrà essere maggiore o uguale a 150,00 m, salvo distanze maggiori previste da specifiche normative relative all'industria da insediare. Ai fini urbanistici, la volumetria massima non potrà superare 0,03 mc/mq di superficie fondiaria. Prima del rilascio del titolo abilitativo mediante intervento edilizio diretto, è necessaria l'acquisizione *(anche mediante conferenza di servizi non comportante variante urbanistica)* dei pareri obbligatori.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

Zona V2 – Area a vincolo cimiteriale

Interventi ammessi	• Sistemazione del suolo anche mediante superfici impermeabilizzanti; • Chioschi aventi caratteristiche di precarietà per la vendita di fiori e/o oggetti per il culto; • Spazi con verde attrezzato; • Muretti di recinzione costituiti da muratura fino all'altezza di 1,00 m da terra e sovrastante inferriata metallica di altezza pari o inferiore a 1,20 m;

Divieti	È vietata qualsiasi struttura a distanza minore di 100,00 m dal muro di cinta del cimitero

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona V3 – Area a vincolo paesaggistico (art.142 D. Lgs 42/2004 e smi)

Modalità di intervento	Piano paesaggistico
Interventi ammessi su edifici esistenti	• Manutenzione ordinaria; • Manutenzione straordinaria; • Ristrutturazione edilizia;

Divieti	Nelle more della redazione del Piano Paesaggistico la realizzazione di qualsiasi nuova struttura a distanza minore di 150,00 m dal piede dell'argine o dalle sponde è consentita solo previo parere favorevole della Soprintendenza.
Consensi	Se la fascia di rispetto ricade in una zona edificabile più ampia, fermo restando quanto riportato nei Divieti, è possibile sfruttare la possibilità edificatoria *(indice volumetrico e/o di copertura)* nella parte non interessata dal vincolo stesso.

Zona V4 – Area a vincolo elettrodotto

Interventi ammessi su edifici esistenti	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia

Divieti	È vietata qualsiasi costruzione a distanza minore di: o 15,00 m dall'asse per elettrodotto da 132 Kv o 25,00 m dall'asse per elettrodotto da 380 Kv Le distanze sopra riportate possono essere ridotte previo assenso scritto dell'Ente gestore dell'elettrodotto.
Consensi	Se la fascia di rispetto ricade in una zona edificabile più ampia, fermo restando quanto riportato nei Divieti, è possibile sfruttare la possibilità edificatoria *(indice volumetrico e/o di copertura)* nella parte non interessata dal vincolo stesso.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona V5 – Area a vincolo archeologico

Modalità di intervento	Piano di valorizzazione del sito archeologico

Divieti	Nelle more della redazione e approvazione del Piano di valorizzazione del sito archeologico, salvo approvazione da parte della Soprintendenza, sono vietati: o gli interventi edilizi; o gli interventi infrastrutturali; o le lavorazioni non superficiali compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali.
Consensi	Nelle more della redazione e approvazione del Piano di valorizzazione del sito archeologico sono consentiti: o interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la pubblica incolumità; o interventi sottoposti a parere favorevole da parte della Soprintendenza archeologica.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona V6 – Area a vincolo ferroviario

Interventi ammessi su edifici esistenti	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia

Divieti	È vietata qualsiasi costruzione a distanza minore di 30,00 m dal limite di occupazione della più vicina rotaia. La distanza va misurata in proiezione orizzontale. La distanza sopra riportata può essere ridotta previo assenso scritto dell'Ente gestore e/o proprietario della linea ferroviaria.
Consensi	Se la fascia di rispetto ricade in una zona edificabile più ampia, fermo restando quanto riportato nei Divieti, è possibile sfruttare la possibilità edificatoria *(indice volumetrico e/o di copertura)* nella parte non interessata dal vincolo stesso.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

Zona V7 – Vincolo SNAM

Interventi ammessi su edifici esistenti	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia

Divieti	È vietata qualsiasi costruzione a distanza minore di 30,00 m dall'asse del metanodotto. La distanza sopra riportata può essere ridotta previo assenso scritto dell'Ente gestore e/o proprietario della linea SNAM.
Consensi	Se la fascia di rispetto ricade in una zona edificabile più ampia, fermo restando quanto riportato nei Divieti, è possibile sfruttare la possibilità edificatoria *(indice volumetrico e/o di copertura)* nella parte non interessata dal vincolo stesso.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

Zona S – Area per Standards urbanistici

Modalità di attuazione	o Intervento edilizio diretto se pubblico o Intervento edilizio convenzionato se privato o pubblico-privato
Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)	Aree per Istruzione • asili nido; • scuole materne; • scuole dell'obbligo; • scuole medie superiori; • università; • sedi di corsi professionali; • biblioteche; • mediateche; • musei; • altri edifici aventi scopi culturali e didattici Aree per Attrezzature di interesse comune • edifici religiosi; • edifici per la cultura; • edifici sociali; • edifici assistenziali; • edilizia sanitaria; • edilizia amministrativa; • edilizia per pubblici servizi *(uffici postali, protezione civile, caserme carabinieri, ecc.)*; • mercati; • fiere; • altri edifici aventi scopi legati agli interessi comuni. Aree per Spazi Pubblici attrezzati a parco • parchi pubblici; • parchi per giochi e attività ludiche; • edifici e attrezzature per lo sport; • altri edifici aventi scopi attinenti agli spazi pubblici attrezzati a parco. Aree per parcheggi

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

	• parcheggi in superficie; • parcheggi entro terra; • parcheggi fuori terra su più livelli. La simbologia utilizzata nelle tavole grafiche in relazione alla destinazione d'uso degli standards urbanistici, costituisce preferenza e non obbligo, potendo, l'Amministrazione Comunale, decidere per qualsiasi tipologia di intervento rientrante nelle DdUA.
Interventi ammessi per edifici esistenti	• Manutenzione ordinaria • Manutenzione straordinaria • Ristrutturazione edilizia • Ristrutturazione urbanistica • Abbattimento e contestuale ricostruzione a parità di volume • Nuove costruzioni nell'ambito delle Destinazioni d'uso ammesse (DdUA)

Per le nuove costruzioni si applicano le seguenti norme:

Rapporto di Copertura Fondiario (ICf)	0,60 mq/mq
Distanze tra fabbricati (Df)	Maggiore o uguale a 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per maggiori specifiche vedi schema allegato 1. Sono sempre possibili distanze minori con accordo scritto tra i confinanti.
Distanze dai confini (Dc)	Caso di lotto confinante libero: • Maggiore o uguale a 5,00 m • È ammessa la costruzione sul confine Caso di lotto confinante edificato: • vedi distanze tra fabbricati
Distanza dalle strade (Ds)	Vedi schema allegato 2

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

Parcheggi	1,00 posto auto *(di dimensioni minime 2,50 x 5,00 m)* per ogni 100,00 mc del Volume Geometrico (VG)
Intervento edilizio convenzionato	La convenzione, approvata con delibera del Consiglio Comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del Permesso di Costruire. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione: a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; b) la realizzazione di opere di urbanizzazione; c) le caratteristiche morfologiche degli interventi. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali. Il termine di validità del Permesso di Costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

ALLEGATO 1

Definizioni:

DISTANZA TRA FABBRICATI (art.9 del D.M. n°1444/68)	Si considera la distanza minima assoluta di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti (EF). Nelle zone C è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici fronteggianti (EF), la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata. Le parti interrate non sono soggette a distanza. Le pareti di uno stesso fabbricato non sono soggette a distanza.
PARETE FINESTRATA	Parete nella quale insistono aperture con infissi che consentono il passaggio dell'aria e della luce *(vengono esclusi i lumi gradienti, i portoncini di ingresso, i porticati e gli sporti)*.
PARETE FINESTRATA DA CONSIDERARE AI FINI DELLE DISTANZE TRA GLI EDIFICI	Si adotta la distanza minima di 10,00 m quando all'interno delle reciproche proiezioni ortogonali degli edifici, sia in pianta che in alzato, è contenuta almeno una parete finestrata.
DEROGHE (art. 9 D.M. n°1444/68)	Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Si riportano di seguito alcuni schemi di distanza dai confini e tra edifici che non sono esaustivi di tutta la casistica possibile ma che possono essere uno strumento utile ai fini della corretta interpretazione di quanto sopra definito.

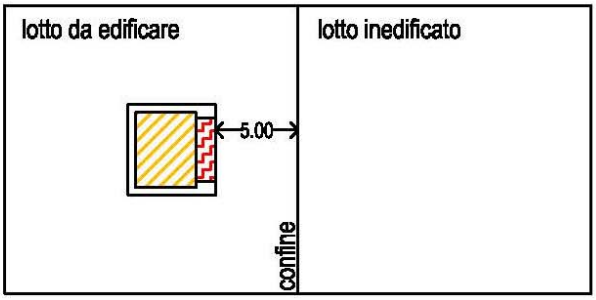
via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

DISTANZA DAI CONFINI

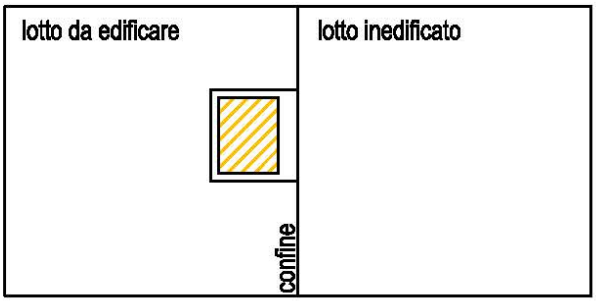

edificio con parete non finestrata


edificio con parete finestrata


edificio con parete indifferentemente finestrata o non



Zone TUTTE escluso D2



Zone TUTTE escluso D2

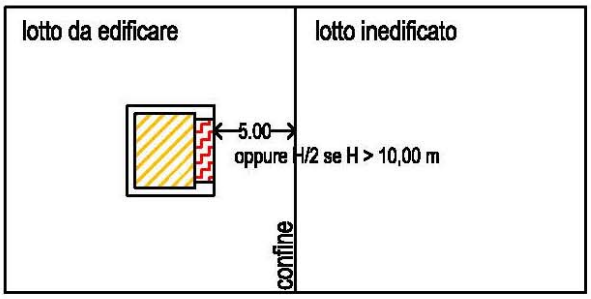
via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

DISTANZA DAI CONFINI

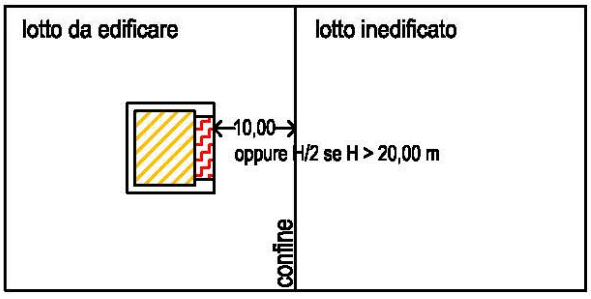

edificio con parete non finestrata


edificio con parete finestrata


edificio con parete indifferentemente finestrata o non



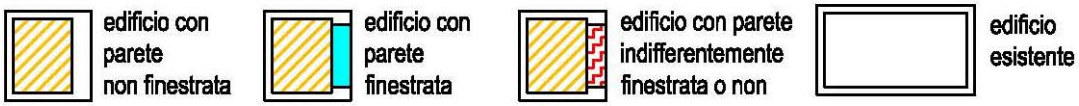
Zona C
Zone D1 - D4

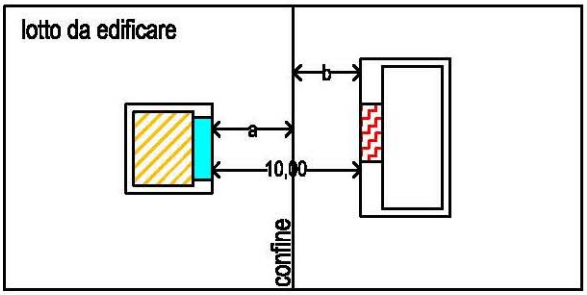


Zona D2

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

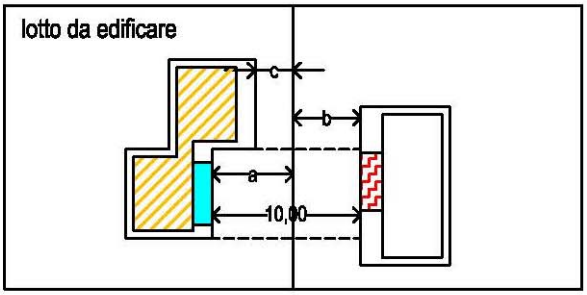
DISTANZA DAI FABBRICATI





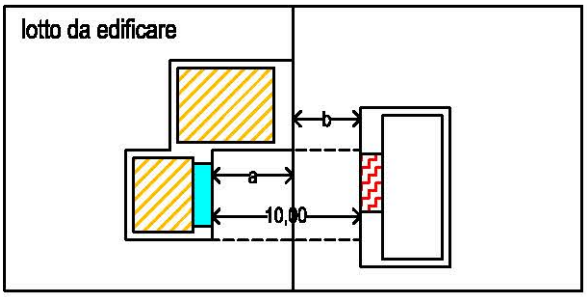
Zone TUTTE escluso D2

b < 5,00 m
a ≥ (10,00 - b) m



Zone TUTTE escluso D2

b < 5,00 m
a ≥ (10,00 - b) m
c ≥ 1,50 m
b+c ≥ 3,00 m



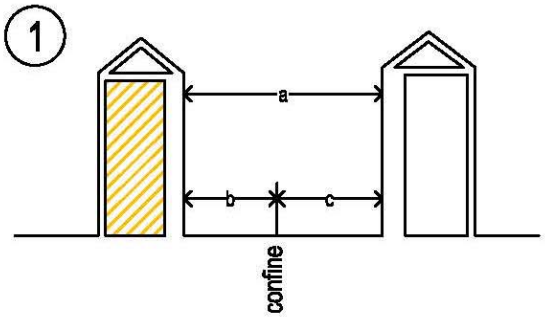
Zone TUTTE escluso D2

b ≥ 3,00 m
a ≥ (10,00 - b) m

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

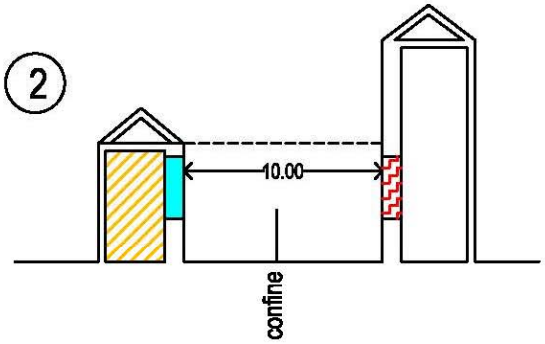
DISTANZA DAI FABBRICATI



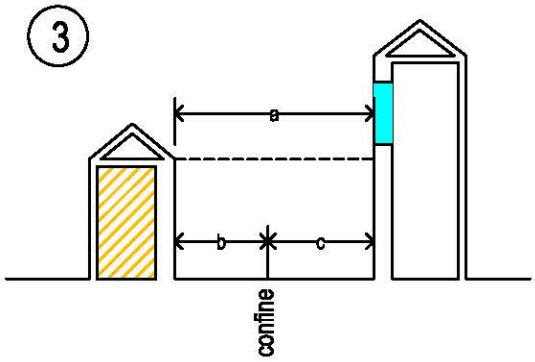


Zone TUTTE escluso D2

con c < 5,00 m
b ≥ 1,50 m
a ≥ 3,00 m



Zone TUTTE escluso D2

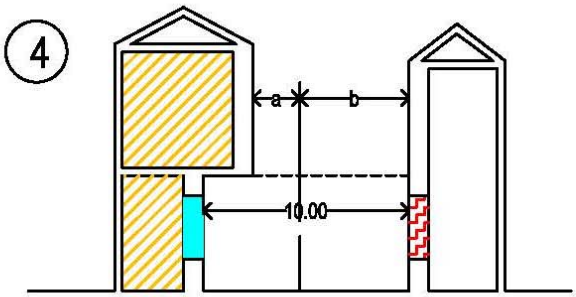


Vale la casistica 1

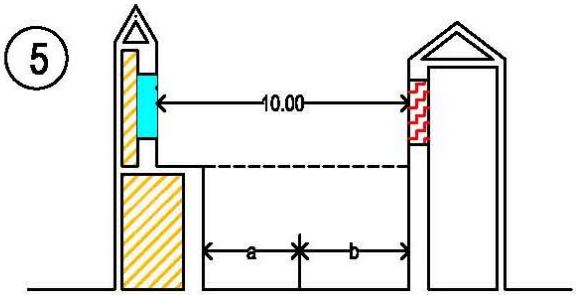
via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

DISTANZA DAI FABBRICATI





Vale la casistica 1 per la parte superiore e la casistica 2 per quella inferiore



Vale la casistica 2 per la parte superiore e la casistica 1 per quella inferiore

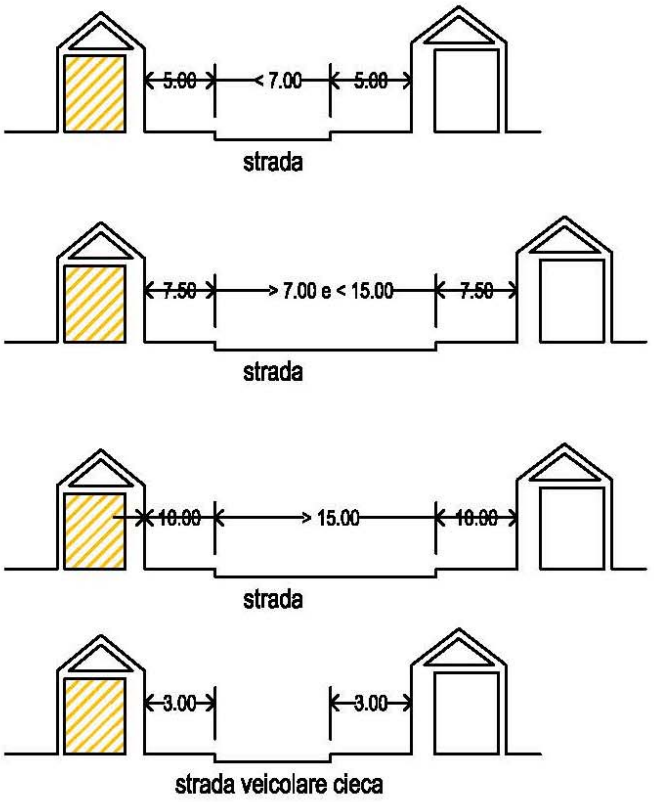
via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

arch. Giuseppe Peluso

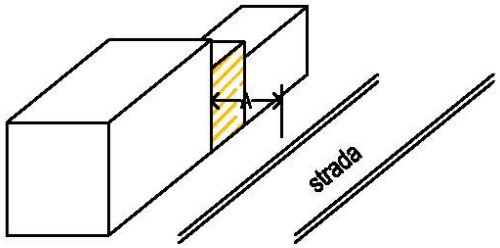
ALLEGATO 2

via Roma 52 - 81030 Cancello ed Arnone (CE)
tel. 0823 856265 cell. 339 2315593 fax 06 233 202 899
PEC giuseppe.peluso@archiworldpec.it
E-mail architettopeluso@gmail.com

DISTANZA DALLE STRADE

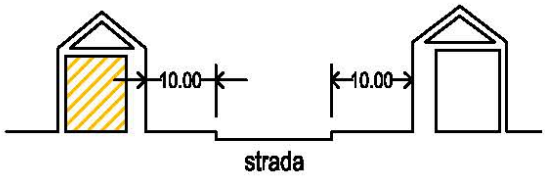


Zone TUTTE escluso B1 e D2



Zona B1

A = allineamento fabbricati adiacenti oppure, in assenza di fabbricati
A = 2.50 m



Zona D2