

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE
DI
VOLLA

NORME D'ATTUAZIONE

13 bis
leg.

PROGETTISTA

COLLABORATORE

-ING. sarpi raffaele - ARCH. cardillo giuseppe rosario-

Ing. Raffaele Sarpi

Arch. Giuseppe Cardillo

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO I

Istituzione

Art. 1 -Il territorio comunale, nella sua totalità, è sottoposto alle prescrizioni ed alle norme del P. R. G., formato ai sensi della Legge 1150/42 e successive integrazioni, ed ai sensi della legislazione regionale in materia.

Art. 2 "Disposizioni generali sulla destinazione d'uso delle aree del territorio comunale".

- Ai sensi dell'art. 7 della L. 1150/42, modificato dall'art. 1 della L. 1187/68, l'intero territorio comunale è ripartito in Zone Territoriali Omogenee e relative sottozone.

- La divisione in Z. T. O. e relative sottozone del territorio comunale è contenuta nelle tavole 10-11 ed è espressa mediante differenti retinature e simbologie esplicative.

- Le zone e sottozone in cui è ripartito il territorio comunale sono così definite:

Zona A-CONSERVATIVA

sottozona A₁ restauro

sottozona A₂ recupero

sottozona A₃ conservativa edilizia esistente

Zona B - COMPLETAMENTO

Sottozona B₁ - Completamento programmi

Sottozona B₂ - Completamento a bassa densità

Sottozona B₃ - Completamento a media densità

Zona C - ESPANSIONE

Sottozona C₁ - Espansione (PEEP)

Sottozona C₂ - Espansione rada

Zona D - INDUSTRIALE

Sottozona D₁ - Industriale esistente

Sottozona D₂ - Industriale di espansione

Zona E - AGRICOLA

Zona F - ATTREZZATURE

Sottozona F₁ - Attrezzature esistenti

Sottozona F₂ - Attrezzature integrate

CAPO II

Attuazione del P. R. G.

Art. 3 - Il P. R. G. si attua a mezzo dei Piani Particolareg_ giati di Esecuzione (Piani di Recupero, Piano degli Insedimenti Produttivi, Piano per l'Edilizia Econo_ mica e Popolare, Lottizzazioni Convenzionate di iniziativa pubblica), nonchè, ove concesso dall'è presenti norme, a mezzo di interventi singoli regolamentati da programma quadro (Piano per l'edilizia in zona B₂ e B₃), e da Programmi di Settore (Piano delle attrezzature, Piano della Viabilità).

-Nel territorio del Comune si individuano, al fine dell'attuazione del P. R. G., ambiti, zone e comparti come si evince dalla Tav. N° 12.

-Vengono escluse dalle previsioni di P. P. E. tutte le aree già interessate e/o sottoposte a L. C. o a P. E. E. P. in vigore all'atto di adozione del P. R. G. .

-Sono ammessi stralci relativi ad opere facenti parte della rete viaria, ovvero della rete dei trasporti anche ove deciso dopo l'approvazione del P. R. G. e perciò non risultanti dagli elaborati grafici del P. R. G. .

-Sono altresì ammessi, anche prima della approvazione dei P. P. E. o dei Programmi Quadro o dei Programmi di Settore, nelle zone in cui essi sono prescritti, i soli interventi di edilizia pubblica.

-I P. P. E. definiscono, nel quadro ed in conformità delle prescrizioni del P. R. G., la disciplina specifica della destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale.

Art. 4 "Formazione dei Programmi Quadro e dei Programmi di Settore".

-Secondo le prescrizioni di zona, normate nel CAPO III delle presenti norme, l'Amministrazione predispone la formazione dei Programmi Quadro di coordinamento per l'edilizia di completamento e dei Programmi di Settore allo scopo di favorire l'ordinato svolgersi dell'attività pubblica e privata.

-I Piani Quadro delle Sottozone B₂ e B₃ devono contenere, di massima, una planimetria che definisca la suddivisione delle aree secondo le funzioni da attribuire alle singole parti, uno schema di disciplinare contenente, fra l'altro, anche eventuali obblighi di cessione di suoli per l'uso pubblico.

-I Programmi di Settore, che saranno formati dall'Amministrazione entro sei mesi dall'approvazione del P. R. G., devono contenere:

- 1) Schema grafico delle opere proprie del settore esaminato esistenti al momento della elaborazione.
- 2) Schema grafico delle opere in configurazione, ma con evidenza delle opere che si ritiene debbano essere attuate nei successivi tre-quattro anni, localizzate in via orientativa, attraverso simboli sulla cartografia rappresentanti gli insediamenti esistenti e gli ambiti relativi; le dimensioni degli spazi fisici necessari.
- 3) Costi previsti (unitari, per singole opere, globali).
- 4) Finanziamenti (separatamente pubblici e privati) ritenuti necessari nei tre-quattro anni più vicini.
- 5) Finanziamenti pubblici ritenuti effettivamente disponibili nei tre-quattro anni più vicini.

-Le iniziative di cui al presente articolo, vengono incluse in P. P. A. previsti dall'art. 13 della Legge 10/'77 e Legge Regione Campania N° 39 del 16/10/'78.

-Restano esclusi dall'obbligo dell'inclusione nei P. P. A. gli interventi contemplati nel 5° comma dell'art. 13 della Legge 10/'77.

-L'Amministrazione approva i Piani Quadro ed i Programmi di Settore con delibera consiliare.

Art. 5 "PIANI PARTICOLAREGGIATI - CONTENUTI E COMPITI".

-I P. P. E. (Piani di Recupero, Piani degli Insediamenti Produttivi, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Lottizzazioni Convenzionate di iniziativa pubblica) dovranno obbligatoriamente constare almeno dei seguenti elaborati:

- a) delimitazione del perimetro delle aree interessate.
- b) progettazione di massima delle reti stradali, con quote altimetriche e relative sezioni trasversali e ove del caso anche longitudinali;
- c) indicazioni planovolumetriche degli insediamenti, la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e la specificazione delle attrezzature;
- d) la indicazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- e) la suddivisione degli isolati in lotti edificabili, secondo la tipologia indicata nel Piano;
- f) la indicazione delle aree eventualmente soggette ad esproprio, con gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- g) relazione illustrativa degli interventi tecnici, delle trasformazioni con le prescrizioni del P. R. G. ;
- h) piano finanziario con dati sommari di costo;

i) convenzioni, atti d'obbligo, atti di sottomissione,
secondo il caso.

Art. 6 "FORMAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI".

- La formazione dei P. P. E. è coordinata dalla Amministrazione e può non essere contemporanea.
- L'Amministrazione forma i P. P. E. nel quadro del proprio coordinamento esteso ai P. P. A. (L. 10/'77).
- Entro due mesi dall'approvazione del P. R. G. l'Amministrazione dà incarico per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi del Piano stesso, di competenza comunale.
- I Piani Particolareggiati sono adottati ed approvati ai termini di legge.

CAPO III

Zonizzazione

Art. 7 ZONA A - CONSERVATIVA

-La zona A è vincolata alla conservazione del tessuto urbano esistente con l'esclusione dei volumi realizzati senza concessione edilizia o in difformità delle autorizzazioni edilizie, ovvero in base a concessioni edilizie dichiarate illegittime.

-La zona A è suddivisa in tre sottozone:

A₁ - restauro;

A₂ - recupero;

A₃ - conservativa edilizia esistente.

-Le sottozone A₁ e A₂ sono definite in comparti e zone d'intervento come si evince dalla tavola N° 12 (Aree ed edifici soggetti a piani attuativi).

-Nella sottozona A₁ vige il vincolo della conservazione assoluta dell'organismo architettonico esistente e pertanto sono consentite solo opere di restauro statico -architettonico ed adeguamento funzionale.

Tali opere sono subordinate alla formazione di Piani di Recupero e comunque debbono effettuarsi in armonia con le disposizioni della L. 457/'78 art. 31/c. In tale sottozona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenze individuali, familiari e collettive, anche in complessi ricettivi o in convivenze; depositi agricoli, sedi di istituzioni di ricerca e sperimentazione

agraria.

-Nella sottozona A_2 è fatto divieto, fino alla approvazione dei Piani di Recupero, di variare le destinazioni d'uso delle fabbriche e delle aree.

Per i Comparti ($AC_1, AC_2, AC_3, AC_4, AC_5$) il Piano di Recupero può essere di iniziativa privata sotto il coordinamento della Amministrazione, mentre per le zone di recupero (AZ_1, AZ_2, AZ_3) i piani saranno subordinati all'individuazione delle unità minime d'intervento, al ridisegno dei lotti, ed alla normativa, il tutto dettato da un Piano Generale di Recupero di iniziativa pubblica. Detto Piano Generale di Recupero tenderà alla ricucitura urbana ed alla ricostruzione tipologica della zona nel preminente rispetto delle attività e degli insediamenti esistenti. Nelle more di formazione di detto Piano sono consentite solo opere di consolidamento statico, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di trasformazione interna degli edifici esistenti. I Piani di Recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, avranno come norma fondamentale la conservazione del volume esistente e la conservazione della tipologia. Le ulteriori norme edilizie sono demandate alla approvazione dei singoli Piani di Recupero esecutivi, fermo restando che nell'ipotesi di distacco tra i fabbricati l'angolo a terra dovrà essere di 45° .

-La sottozona A₃ comprende le rimanenti parti edificate del territorio comunale; in questa sottozona vige il vincolo della conservazione dei volumi. Sono consentiti comunque gli interventi di cui allo art. 31 della L. 457/'78 ai paragrafi a-b-c .

E' consentita anche la demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto della tabella edilizia del P. d. F. per la zona di ristrutturazione e completamento urbano, con l'ulteriore vincolo della conservazione del volume esistente. Sarà cioè consentita la riedificazione nei limiti massimi del minore dei valori innanzi definiti (volume esistente e volume determinato a norma della richiamata tabella del P. d. F.). E' esclusa la edificazione su aree che risultino libere alla data di adozione del P. R. G. . Unica eccezione, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 3, alla conservazione dei volumi è costituita dalla possibilità di concedere, nel rispetto delle norme sismiche, la sopraelevazione di un piano ai fabbricati costituiti dal solo piano terra, nel solo rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati circostanti, stabiliti alla tabella edilizia del Programma di Fabbricazione nella zona di ristrutturazione e completamento urbano. Nella sottozona A₃ sono consentite tutte le destinazioni d'uso esistenti purchè connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, laboratori artigianali non rumorosi, autorimesse).

Art. 9 ZONA B - COMPLETAMENTO

-La zona B comprende le parti parzialmente edificate del territorio comunale ed è destinata al completamento urbanistico delle aree in essa contenute secondo le prescrizioni dei capoversi seguenti. La zona B è divisa in tre sottozone: B₁, B₂, B₃.

-La sottozona B₁ comprende i completamenti dei programmi in corso; essi sono:

a) le Lottizzazioni Convenzionate nelle zone E₁ ed E₂ del Programma di Fabbricazione.

b) i programmi di edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata nel Piano di Zona di Via Manzoni.

-La sottozona B₂ comprende quelle aree di completamento edilizio del territorio comunale che, o per la posizione accessoria o per le dimensioni, non sono individuabili in zona C. Per esse l'edificazione è consentita con concessioni singole subordinate a coordinamento da parte della Amministrazione, coordinamento che consisterà in un programma quadro che potrà comprendere anche l'insieme della sottozona B₂. La densità edilizia fondiaria max è pari a 1,20 mc/mq; non rientra nel computo della volumetria la parte fuori terra di altezza max pari a mt 1,50 sita al disotto del calpestio del primo piano rialzato; l'altezza massima assoluta è di mt 7,50; il numero dei piani fuori terra max è pari a due; il rapporto di copertura è pari al 20%; la distanza minima tra fabbricati antistanti e con pareti

finestate è uguale o maggiore dell'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non minore di mt 15,00 (anche su strada); la distanza minima dal confine è pari alla metà della distanza minima prescritta tra i fabbricati; la distanza minima dal ciglio stradale è di mt 5 per strade larghe sino a 7,00 mt, di mt 7,50 per strade larghe da mt 7,00 a 15,00, e di mt 10,00 per strade larghe oltre i mt 15,00; l'angolo a terra è di 37°; il Piano Quadro stabilirà, caso per caso, la lunghezza max dei fronti uniti. ____

-La sottozona B₃ è destinata al completamento a media densità tramite costruzioni del tipo isolato o a schiera. L'edificazione è consentita per concessioni singole subordinate a coordinamento da parte della Amministrazione, coordinamento che avverrà tramite la formazione di un programma quadro che potrà comprendere l'insieme della sottozona B₃. La densità edilizia fondiaria max è pari a 3,00 mc/mq; L'altezza massima assoluta è di mt 13,40; il numero dei piani .f.t. max è pari a quattro; il rapporto di copertura è pari al 22%; la distanza minima tra i fabbricati è di mt 15; la distanza min dal confine è pari alla metà della distanza min prescritta per i fabbricati; la distanza min dal ciglio stradale è di mt 5,00 per strade larghe sino a 7,00 mt, di mt 7,50 per strade larghe da oltre mt 7,00 a 15,00, e di mt 10,00 per strade larghe oltre i 15,00 mt; l'angolo a terra è di 45°; le dimensioni del lotto min. sono pari a 2.000 mq; è consentita la costruzione in aderenza.

Art. 10 ZONA C - ESPANSIONE

-La zona C (espansione residenziale) comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B.

-La zona C si suddivide in due sottozone: C₁ e C₂.

-La sottozona C₁ è destinata a P. E. E. P. secondo la legge 167/'62 e successive. La densità edilizia territoriale è pari a 1,25 mc/mq; l'altezza max degli edifici è di mt 13,40; il numero dei piani f. t. è pari a quattro.

-La sottozona C₂ è destinata alla realizzazione di nuovi rioni residenziali. Per le parti di territorio interessate, l'edificazione è consentita dopo la formazione di L. C. di iniziativa pubblica.

L'indice di densità edilizia fondiaria è pari a 1,5 mc/mq; l'indice di densità territoriale è pari a 1,00 mc/mq; non rientra nel computo della volumetria la parte fuori terra di altezza max pari a mt 1,5 misurata dal piano di campagna sino al piano di calpestio del piano rialzato; l'altezza max degli edifici è di mt 7,50; l'indice di copertura è pari al 25%; il numero dei piani f. t. è di due. In questa zona vanno reperite le sole aree di pubblico parcheggio (2 mq/ab) e di verde di quartiere (6 mq/ab), oltre alle sedi viarie, essendo stato nel P. R. G. già conseguito il soddisfacimento delle urbanizzazioni secondarie residue.

Art. 11 ZONA D - INDUSTRIALE

-Le aree comprese in questa zona sono riservate alla conservazione ed alla trasformazione delle attività industriali esistenti (con esclusione delle industrie nocive) ed alla realizzazione di P. I. P. ai fini della L. 865/'71 art. 27. Sono vietate le abitazioni salvo quanto previsto in seguito.

-La Zona Territoriale D è suddivisa in due sottozone: D_1 e D_2 .

-La sottozona D_1 (industriale esistente) è destinata alla conservazione delle industrie esistenti. Per quelle industrie che ricadono in questa sottozona è prevista la trasformazione nel rispetto della categoria della non nocività (ai sensi del D. M. 12/2/'71) col mantenimento dell'indice volumetrico esistente, oppure, nell'ipotesi di cambiamento della destinazione d'uso dell'intero immobile sull'area di pertinenza, si consente quale unica alternativa la assimilazione a Zona di attrezzature integrate (F_2) nel rispetto della normativa specifica.

-La sottozona D_2 (industriale d'espansione) è destinata alla realizzazione di un quartiere industriale per piccole e medie industrie, per ciò avvalendosi del Piano degli Insediamenti Produttivi ai fini dell'art. 27 della L. 865/'71.

-In tale zona la edificazione è concessa secondo le prescrizioni di tale piano, che sarà realizzato nel rispetto della seguente Tabella Urbanistica.

Destinazione del suolo:

b) strade e parcheggi.....	25%
c) verde pubblico	10%
Totale	100%

Indice territoriale = 2 mc/mq.

Superficie coperta (singolo lotto) = 40%

Altezza massima = 8,00 mt.

Prescrizioni: è consentito l'alloggio per il consegnatario o custode nella misura massima di mq 100 per ogni singolo lotto, a condizione che l'indice volumetrico, effettivamente realizzato per l'attività produttiva, sia non inferiore all'80% dell'indice massimo consentito. E' inoltre consentita la destinazione ad uffici nella misura non superiore al 7% di quella globalmente coperta. Il volume destinato ad uffici o ad alloggio consegnatario/custode, deve essere ricavato nell'ambito del volume massimo consentito.

-Le ulteriori norme saranno stabilite in sede di formazione del P. I. P.

Art. 12 ZONA E - AGRICOLA

- Le aree comprese in questa zona sono destinate ad usi agricoli. La destinazione d'uso consente soltanto costruzioni necessarie per la conduzione agricola con esclusione della residenza stabile. Tali costruzioni possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq; il lotto minimo deve essere di 5.000 mq; la copertura non deve superare 1/100 della superficie del lotto; la

altezza massima è di 4,00 mt; la distanza minima tra i fabbricati è di 20,00 mt. A questi volumi possono essere aggiunti, in corpi separati, locali destinati a stalle o a silos fino al raggiungimento di altri 0,07 mc/mq.

Art. 13 ZONA F - ATTREZZATURE

-Le aree comprese in questa zona sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. La Zona F è destinata a costituire aree di integrazione tra attrezzature pubbliche e private, con esclusione della residenza stabile, salvo le concessioni di seguito precisate.

-La zona F è interessata alla formazione di un programma di settore riguardante il sistema delle opere per attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale. Tale programma definirà la suddivisione delle aree e coordinerà l'intervento sia pubblico che privato, secondo quanto detto nell'art. 4 delle presenti norme.

-La Zona F è suddivisa in due sottozone: F_1 ed F_2 .

-La sottozona F_1 (attrezzature esistenti) è destinata a conseguire l'integrazione delle attrezzature oggi esistenti con il sistema degli spazi attrezzati, pubblici o privati, e comunque con il contesto urbano generale. In questa zona il programma di settore verifica le capacità delle attrezzature esistenti di rispondere alle caratteristiche stabilite per le singole opere dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Qualora la verifica riscontri carenze, urbanistiche o edilizie, il programma di settore propone le attività o le opere necessarie per l'adeguamento. Tale programma diverrà lo schema, riguardante il settore esaminato, per il primo P. P. A. da redigere.

-La sottozona F_2 (attrezzature integrate) comprende tutte le aree previste dal P. R. G. per gli scopi di:

- a) ricostituire i rapporti massimi di cui al D. M. 1444/68;
- b) integrare in un contesto urbano unitario le residenze e le attrezzature pubbliche e/o private;
- c) qualificare attraverso la concentrazione e la contiguità, le attrezzature di servizio pubbliche e/o private.
- d) consentire la realizzazione di attrezzature di servizio, pubbliche e/o private, la cui destinazione non sia prevista tra quelle necessarie al soddisfacimento degli Standards Urbanistici di cui al D. M. 1444/'68 (attrezzature collettive non normate).

-Il Programma delle Attrezzature terrà conto delle indicazioni di destinazioni d'uso consentite nelle Tav. 11-12 del P. R. G. con le necessarie modifiche ed integrazioni che scaturiranno in fase progettuale. Nella zona F sono vietate le seguenti destinazioni di uso:

- a) residenziali, fatte salve quelle per custodi o consegnatari degli impianti;
- b) industria e/o artigianato;

c) uffici e studi professionali.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle singole attrezzature, il Programma di Settore terrà conto delle indicazioni portate dalla Tabella seguente che deve intendersi come guida di massima.

TABELLA DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE

18.

(Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 425 del 20.1.1967)

Attrezzatura	Abit. serviti			Max raggio influenza	Area ad abit (media) mq./ab.			TOTALE
	Min	Medio	Max		Cop	Libera	Parch.	
Area giochi al cop. -		200	-	100	100%	-	-	-
Nucleo elem di verde 100		200	300	100	-	3.00	-	3.00
Gioco bamb. 3-6anni 1.100		3200	7500	300	-	0.40	-	0.40
Gioco bamb. 6-11 a. 1300		3200	7500	500	-	0.60	-	0.60
Gioco e sport 11-14a. 6600		10800	15800	1000	-	1.00	-	1.00
" "oltre 14a. 6600		10800	20000	1000	-	5.00	0.11	5.11
Parco di quartiere 6600		10800	20000	1000	-	3.00	0.11	3.11
Parco Urbano 20000		60000	100000	-	-	12.00	0.08	12.08
Asilo Nido 2000		3000	4000	250	-	-	-	0.10
Scuola materna 1000		3000	7000	300	-	-	-	0.30
Scuola Elementare 1000		3000	6000	800	-	-	-	1.20
Scuola Media 3000		7500	12000	1000	-	-	-	0.80
Scole second. Super. -		-	-	1000	-	-	-	0.50
Chiesa Parrocchiale -		5000	10000	-	0.18	0.52	0.18	0.88
Biblioteca pubbl. 3000		6000	10000	-	0.02	0.22	0.03	0.28
Centro Sociale 1000		2000	6000	-	0.20	0.55	0.10	0.85
Centro Civico 5000		10000	-	-	0.04	0.16	0.02	0.22
Centro Commerciale -		5000	-	-	0.12	0.31	0.24	0.67
Farmacia -		5000	-	-	-	-	-	-
Centro Sanitario elem. -		10000	20000	-	0.04	0.34
Cinema 10000		20000	30000	-	0.07	0.23

Art. 14 "NORME FINALI E TRANSITORIE".

-Entro due mesi dall'approvazione del P. R. G.

l'Amministrazione cura la formazione del nuovo Regolamento Edilizio, che è composto dalla edizione definitiva ed aggiornata del R. E. , dalle presenti norme come approvate dalla Provincia (ai sensi della L. R. N° 54 del 29/5/'80, Titolo IV art. 23) e da ogni altra normativa riguardante l'uso del suolo.

-Fino all'approvazione del P. R. G. rimane in vigore tutto quanto previsto dal vigente R. E. e non abrogato, ovvero modificato dalla presente normativa ed ogni altra norma in variante, in attuazione o in adeguamento, in armonia con la salvaguardia prevista dalla legge 1150/'42 nonchè dalle normative emanate successivamente alla approvazione del P. d. F. (L. 1684/'62; L. 3797/'67; L. 64/'74; D. M. 3/3/'75 e 7/3/'81; L. 10/'77 L. 457/'78; L. 218/'81; ecc.).

Il nuovo Regolamento Edilizio è approvato nei termini di legge.