

STRALCIO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PRG

CAPO I

ISTITUZIONE ED INQUADRAMENTO

NORMA I - ISTITUZIONE - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Le attività urbanistiche nel territorio del Comune si svolgono secondo il P.R.G. formato ai sensi della legge 17/8/1942 n. 1150, e successive integrazioni, ed ai sensi della legislazione regionale in materia. Il P.R.G. si attua per mezzo degli strumenti urbanistici per ciò previsti dalla citata legge 1150/42 e cioè: PPE e L.C..

E' tuttavia concesso, per le zone ove ciò è espressamente previsto dalle presenti norme, lo svolgimento di attività attraverso interventi diretti, mediante il rilascio di concessione per singoli progetti di iniziativa pubblica e/o privata, nel quadro delle previsioni urbanistiche del comune, come in appresso previsto dalle presenti norme. Le iniziative di cui al comma precedente, vengono incluse in P.P.A. previsti dall'articolo 13 legge 10 del 28/1/1977 e legge Regione Campania n. 39 del 6/1/78 che ne ordinano l'attuazione, restano esclusi dall'obbligo dell'inclusione nel P.P.A. gli interventi contemplati dal 5° comma legge 10 del 28/1/77, art. 13.

Per tali ultimi interventi l'Amministrazione può prevedere la formazione di programmi-quadro come alla successiva Norma IV.

NORMA II - DISPOSIZIONI GENERALI SULLA DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE NEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 7 della legge 17/8/1942 n. 150, modificata dall'art. 1 della legge 19/1/1968 n. 1187, l'intero territorio comunale è ripartito in zone territoriali omogenee (T.O.), che comprendono le aree formate da disciplina urbanistica specifica.

Le relative sottozone individuano la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio comunale.

La divisione in zone T.O. (e relative sottozone) del territorio comunale è espressa mediante differenti lettere ai sensi del D.M. n° 1144 del 274/1968 e simbologie esplicative:

Zona T.O. "A" - Sottozona A1; A2; A3; A4

Zona T.O. "B" -

Zona T.O. "C" - Sottozona C1; C2; C3

Zona T.O. "D" - Sottozona D1; D2

Zona T.O. "E" - Sottozona E1; E2; E3

Zona T.O. "F" - Sottozona F1; F2; F3; F4.

CAPO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

NORMA III - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE

Il P.R.G. si attua a mezzo dei piani particolareggiati di esecuzione a norma della legislazione in materia sia dello Stato che della Regione e specialmente degli articoli da 13 a 16 della legge 17/8/1942, n° 1150, dell'articolo 5 della legge 6/6/1967, n° 765, anche ai fini dell'art. 2 della legge 19/11/1968, n° 1187.

Il territorio del Comune è diviso, ai fini dell'attuazione del P.R.G., in ambiti di P.P.E. che vengono di seguito indicati:

1 - Ambito Nord, tra i comuni di Frattaminore, Succivo, Cesa, la Strada Provinciale Caivano - Aversa e la Via Cesa.

2 - Ambito Nord - Est, comprendente le aree edificate fra il Comun di Succivo e l'ambito Est.

3 - Ambito Est, fra i comuni di Frattamaggiore, Orta di Atella, Succivo, Grumo Nevano e i confini degli ambiti Sud, Centro e Nord - Est.

4 - Ambito Sud, fra i comuni di Sant'Antimo e Grumo Nevano e gli ambiti Est, Sud - Ovest e Centro.

5 - Ambito Sud - Ovest, tra il comune di Sant'Antimo e Cesa e gli ambiti Centro - Ovest e Sud.

6 - Ambito Centro - Ovest, tra il comune di Cesa, Via Cesa, gli ambiti Centro e Sud - Ovest.

7 - Ambito Nord - Ovest, fra il comune di Cesa e gli ambiti Nord e Centro - Ovest.

8 - Ambito Centro, fra gli ambiti Est, Sud, Centro - Ovest e il comune di Succivo.

Oltre a quanto previsto dal comma 2° della precedente Norma I, vengono escluse tutte le aree già interessate da P.P.E. Tuttavia in tali aree il P.P.E. di ambito può prescrivere varianti agli strumenti urbanistici vigenti.

Sono ammessi stralci relativi ad opere facenti parte della rete viaria, ovvero della rete dei trasporti anche ove decise dopo l'approvazione del P.R.G. e perciò non risultanti dalle tavole del P.R.G., ivi comprese le attrezzature connesse e complementari, quali parcheggi ed impianti assimilabili ad attrezzature di servizio.

Per i fini della successiva Norma VI, i progetti di attrezzature connesse e complementari sono coordinati con i criteri di assetto urbanistico e gli ambiti interessati, anche quando non contenuti in apposito programma - quadro.

I piani particolareggiati di esecuzione 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.

Nelle more della formazione dei piani particolareggiati di esecuzione di cui all'art. 8 della legge 6/8/1967 n° 765 è ammissibile in quanto compatibile con la presente normativa. Il P.R.G. propone comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 17/8/1942, n° 1150 a successive integrazioni. La definizione esecutiva di tali comparti è contenuta nei P.P.E., a norma di legge.

NORMA IV - FORMAZIONE DEI PROGRAMMI QUADRO

Secondo le prescrizioni di zona normate in seguito, nel Capo III delle presenti Norme, ove l'Amministrazione lo ritenga necessario può predisporre la formazione di programmi - quadro di coordinamento allo scopo di favorire l'ordinato svolgersi dell'attività pubblica e privata, anche in attesa della formazione del P.P.E.

Tali programmi - quadro vengono inclusi nei successivi P.P.E.

L'Amministrazione prende atto di ciascun programma - quadro con delibera consiliare. Tali programmi costituiscono norme di riferimento ai fini del rilascio di concessioni per gli interventi diretti di cui alla norma I, comma 2°.

NORMA V - P.P.E. CONTENUTI E COMPITI

I P.P.E., le L.C. ed ogni altro strumento ad esso equiparato dovrà obbligatoriamente constatare dei seguenti elementi:

- a) delimitazione del perimetro delle aree interessate;*
- b) le indicazioni in progettazione di massima, delle reti stradali, delle quote altimetriche, e delle relative sezioni trasversali e ove del caso anche longitudinali;*
- c) le indicazioni planovolumetriche degli insediamenti, la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione e la specificazione delle attrezzature;*
- d) gli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico;*
- e) la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;*
- f) le indicazioni delle aree soggette ad esproprio, con gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare, o da vincolare;*
- g) relazione illustrativa degli interventi tecnici delle trasformazioni, nella quale siano tassativamente esposti gli scopi urbanistici assunti nella formazione del P.P.E., e la loro relazione con le prescrizioni del P.R.G.;*
- h) gradualità di esecuzioni e dati sommari di costo per ciascun piano particolareggiato di esecuzione.*

In armonia con le prescrizioni del P.R.G. e con gli scopi urbanistici assunti, dichiarati come prescritto alla lettera g) del precedente comma 1° della presente Norma V, gli studi preparatori dei P.P.E. e satbiliscono i dati di densità e destinazione delle aree e di volumetria, per l'intero ambito, sia nella situazione esistente, sia nelle previsioni di progetto.

NORMA VI - FORMAZIONE DEI P.P.E. - COORDINAMENTO URBANISTICO

La formazione dei P.P.E. è coordinata dall'Amministrazione e può essere non contemporanea. L'Amministrazione forma i P.P.E. nel quadro del proprio coordinamento, esteso ai P.P.A. (Legge 10/77), ai piani per l'art. 28, titolo IV della legge 5 agosto 78, n° 457, nonché alle L.C. ed ai Programmi - Quadro di cui alla precedente Norma IV. Entro due mesi dall'approvazione del P.R.G., l'Amministrazione stabilisce i modi del Coordinamento,

cui vengono demandati i compiti consultivi anche in materia di strumenti di attuazione.

L'urbanista coordinatore, entro tre mesi dall'avvio effettivo alla formazione dei PPE, espone in via preventiva lo schema dei progetti di PPE, contenente gli scopi urbanistici di cui al comma 1 lettera g, della precedente Norma V.

Lo schema di cui al precedente comma è sottoposto a presa d'atto da parte del Consiglio Comunale e costituisce norma di comportamento da osservarsi per la formazione del PPE.

Fatte salve le prescrizioni indicate zona per zona e le qualificazioni degli ambiti fissate negli scopi urbanistici assunti come alla Norma V, comma 1°, lettera g, valutate le risultanze del Piano previsto dalla legge 21 giugno 1971, n. 426, nella formazione dei PPE il coordinamento urbanistico cura, ambito per ambito, la localizzazione delle aree dove è concessa l'apertura di esercizi commerciali, botteghe artigiane e locali pubblici o aperti al pubblico - nonché le caratteristiche degli spazi pubblici derivanti da tale destinazione.

I PPE sono adottati ed approvati ai termini di legge.

NORMA VII - TABELLE URBANISTICA E EDILIZIA

I PPE, le L.C. e gli interventi singoli sono formati in osservanza delle normative urbanistiche e delle prescrizioni del seguente capo III (zonizzazione).

Per le singole zone di cui alle Norme XV, XVI, XVII, i PPE e le L.C. sono normate dalle tabelle urbanistiche che stabiliscono:

1) le densità territoriali volumetriche, di copertura lorda e di utilizzazione lorda ammesse come massime nelle aree comprese nella zona (colonna 1, 2, 3);

2) le destinazioni percentuali del suolo massime ammesse per le residenze e per i lotti industriali (limitatamente alle norme XVIII, zone D1, e XIX, zona D2 (colonna 4);

3) le destinazioni percentuali minime del suolo per:

3.1) la viabilità di nuova apertura ancorché indicata dal PRG, ma contenuta nell'ambito del PPE, o della L.C., benvero quella destinazione comunque al pubblico corso ed al pubblico parcheggio (colonna 5);

3.2) le aree destinate a giardini, a verde di uso pubblico, benvero escluse quelle di pertinenza diretta delle residenze ed attrezzature (colonna 6);

3.3) le aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche, ovvero all'apertura di spazi appositamente costruiti per parcheggio, che rientrino in quelli previsti al comma primo della Norma XXIV (colonna 7);

4) Il volume di fabbrica da realizzarsi per ogni ettaro di superficie della zona, diviso per:

4.1) volume totale da edificarsi (colonna 8);

4.2) volume da edificarsi nelle aree di cui al precedente n. 2) e destinate alla residenza, benvero, ove concesso, in esso compresa la realizzazione di destinazioni private non residenziali (colonna 9);

4.3) volume da edificarsi, nelle aree di cui al precedente n. 3.3) e destinato a servizi ed attrezzature (colonna 10), se previsto.

Per le aree per le quali è prevista l'edificazione sono prescritte in apposita tabella edilizia le norme per la realizzazione del volume di cui al n. 4.2) per il volume residenziale (alla riga I) e di cui al n. 4.3) per il volume dei servizi (alla riga II) qualora previsto alla col. 10 della tabella urbanistica.

La tabella edilizia norma altresì l'edificazione nella zona T.O. "B" di cui alla successiva Norma XII, nella quale il PRG prevede interventi di completamento e destinati alla residenza, nei termini prescritti al comma quarto della norma citata.

La tabella edilizia stabilisce:

5) le densità fondiaria volumetriche, di copertura lorda e di utilizzazione lorda ammesse come massime (alle colonne 1,2,3);

6) le altezze massime ammissibili in:

6.1) numero piani (colonna 4);

6.2) metri lineari (colonna 5);

6.3) rapporto relativo alle distanze tra pareti finestrate (colonna 6).

7) I distacchi minimi in:

7.1) metri lineari tra le fronti degli edifici (colonna 7);

7.2) metri lineari, dal limite stradale alle fronti (colonna 8);

7.3) rapporto relativo all'altezza tra pareti finestrate (colonna 9).

8) L'area minima ammissibile per effettuare l'intervento singolo.

CAPO III

ZONIZZAZIONE

NORMA VIII - ZONA T.O. "A"

La zona T.O., in armonia con quanto prescritto dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968, comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

La Zona T.O. "A" si divide in :

a - zona A1 - del piano di recupero dei fabbricati

b - zona A2 - del piano di recupero dei fabbricati e delle aree

c - zona A3 - del restauro architettonico

d - zona A4 - del parco archeologico.

NORMA IX - ZONA A1 (DEL PIANO DI RECUPERO DEI FABBRICATI)

La Zona A1 è destinata al recupero dei fabbricati con la conservazione del patrimonio urbanistico esistente. In tali zone il PPE, oltre agli interventi di cui alla lettera a); b); c); d);

dell'art. 31, titolo IV, della legge 5 agosto 1978, n. 457, può prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica come alla lettera e) del citato articolo 31 della legge 457/78, qualora nella formazione del PPE, e nella formulazione degli scopi urbanistici assunti, prescritti dalla presente normativa alla lettera g) del comma 1° della precedente norma V, si riscontri la necessità di integrare le prescrizioni del PRG attraverso le attività di ristrutturazione urbanistica.

Prima dell'entrata in vigore del PPE è consentito di eseguire le opere di cui alle lettere a) e b).

In ogni caso il PPE viene corredato da studio sui valori architettonici degli edifici da conservare, ovvero da ristrutturare o abbattere, e prescrive le condizioni di ambientamento delle nuove fabbriche.

La fabbricazione viene concessa in base al PPE nel rispetto dei volumi a sostituire, con la limitazione prescritta alla lettera b) al paragrafo 1.5 del titolo II (Direttive - Parametri di Pianificazione) dell'allegato alla Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14.

E' fatto divieto, fino all'approvazione del PPE, di variare la destinazione di uso delle fabbriche e delle aree.

In tale zona i PPE prevedono, oltre alle attività elencate alle lettere c) e d) nel precedente comma 3°, le variazioni di destinazione e di usi, i quali sono ammessi come segue, e nelle percentuali di superfici utili ipotizzate nella tabella:

- 1) Residenze, individuali, familiari e collettive, anche in complessi recettivi o in convivenze;
- 2) Uffici per attività di servizio, professionali o di laboratori;
- 3) Esercizi commerciali, botteghe artigiane e/o locali pubblici o aperti al pubblico;
- 4) Accessori.

<i>Ipotesi</i>	<i>Residenze</i>	<i>Uffici</i>	<i>Esercizi</i>	<i>Accessori</i>
<i>I</i>	60%	15%	15%	10%
<i>II</i>	70%	15%	10%	5%

Benvero vengono esclusi da tali destinazioni gli immobili pubblici, già destinati al pubblico servizio, ove le attività e le opere per essi previsti vengono compresi in programma - quadro formato secondo la precedente Norma IV al Capo II.

Oltre alle indagini volumetriche planimetriche e di rete, i PPE, ai fini della determinazione degli scopi urbanistici assunti, prescritti alla lettera g), comma 2°, della precedente Norma V Capo II, dovranno essere corredati da:

- a) indagine storico - urbanistica
- b) definizione ed evoluzione dei caratteri ambientali
- c) individuazione delle opere a farsi e loro schematizzazione grafica.

NORMA X - ZONA A2 (DEL PIANO DI RECUPERO DEI FABBRICATI E DELLE AREE)

La Zona A2 è destinata al recupero dei fabbricati con le medesime prescrizioni della zona A1 (alla precedente Norma IX); benvero con l'esclusione degli ultimi due commi.

Per le aree libere da edificazione, comprese in tale zona, il PPE prescrive la formazione di comparto edificatorio unico (legge 1150/42, art. 23) ai fini:

a) di localizzazione di giardini, parcheggi, aree lastricate pedonali ed i relativi accessi dalle aree urbane circostanti.

NORMA XI - ZONA A3 (DEL RESTAURO ARCHITETTONICO)

Gli immobili di tale zona e le aree di pertinenza sono assoggettate a restauro architettonico.

La loro destinazione viene definito da apposito atto dell'Amministrazione in uno con l'adozione del progetto di restauro.

NORMA XII - ZONA A4 (DEL PARCO ARCHEOLOGICO)

Le aree comprese in questa zona sono vincolate con Decreto della Soprintendenza.

L'Amministrazione cura in armonia con l'attività del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, la progettazione e l'istituzione di Parco Archeologico, che ha per destinazione la percorribilità, l'accesso pedonale, lo scavo ed il ripristino dei manufatti dell'area archeologica di Atella.

La realizzazione di cui al secondo comma del presente norma concedono che le aree in oggetto siano computate come al n. 5, comma 4°, art. 4 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

NORMA XIII - ZONA T.O. "B"

La zona T.O. "B", in armonia con quanto previsto dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968, comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A": si considerato parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

La zona T.O. "B" è destinata al completamento urbanistico delle aree in essa contenute, con uso residenziale ed in particolare:

a) alla ristrutturazione della maglia urbanistica e del patrimonio edilizio esistente;

b) al restauro del patrimonio edilizio da conservare, anche in considerazione delle prescrizioni igieniche e delle normative antisismiche contenute nelle leggi dello Stato, della Regione e nel R.E.;

c) al recupero delle aree edificatorie e delle possibilità di completamento edificatorio, quando le attività, per ciò previste nel prosieguo delle presenti norme, non contrastino con quanto è definito in precedenza alle lettere a) e b).

In tale zona, prima dell'entrata in vigore dei PPE, le attività previste al precedente comma, lettere b) e c), si svolgono anche sulla base di programmi - quadro di cui alla precedente Norma IV, redatti isolato per isolato.

L'edificazione, in completamento ovvero in recupero, è consentita secondo le prescrizioni che seguono:

a) Fabbricazione in linea, su tre piani, dei quali uno di area di sedime pari alla metà della copertura. E' consentita la fabbricazione in aderenza.

b) La destinazione è a residenza. E' consentita la destinazione a botteghe, negozi e locali pubblici o aperti al pubblico per il 10% delle superfici utili, quando ciò già concesso dal programma - quadro.

c) L'intervento edilizio è concesso per ogni area di superficie superiore o pari a 300 mq. Per le aree inferiori a tale superficie non è concessa la fabbricazione ma è consentito, ove non intervenga l'applicazione dell'art. 23 della legge 1150/42, l'accorpamento di volume tra le aree contigue.

d) I Programmi - Quadro forniscono le norme di comportamento ai fini della riqualificazione del corpo urbano, del miglioramento della pubblica viabilità, del completamento dei fabbricati e della sostituzione edilizia.

Il valore delle aree che, in base ai programmi - quadro, sono cedute dai titolari delle Concessioni edilizie al Comune, è computato ai fini e con i criteri della legge 10/77, artt. 5 e 6, per gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione.

I programmi - quadro e gli interventi edilizi sono consentiti secondo la tabella che segue, fatte salve le precedenti prescrizioni:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Edilizia Zona B	densità fondiaria			altezza			distacchi			area
	Df	Cf	Uf	in piani	ml	rel.	da fronti	da strada	rel.	
	Mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	ml	d/a	mq
	2,20	0,3	0,6	3	10,50	1	7,5	2	1	300

I comparti edificatori di cui alla precedente Norma III, ultimo comma (Capo II), vengono prescritti con definizione esecutiva nei PPE. Tuttavia, qualora si verificano nelle more dell'approvazione del PPE le condizioni di cui al 3° comma dell'articolo 23 della legge 1150/42, il comparto edificatorio esteso all'intero isolato è abilitato a presentare lottizzazione convenzionata sotto il coordinamento dell'Amministrazione, esercitato attraverso la formazione di appositi programmi - quadro.

NORMA XIV - ZONA T.O. "C"

La zona T.O. "C", in armonia con quanto prescritto dal DM 1444 del 2 aprile 1944, comprende le parti del territorio destinato a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e

densità di cui alla precedente lettera B.

La zona T.O. "C" è destinata al completamento dei programmi e dei piani urbanistici ed edilizi pubblici e privati ed all'espansione edilizia residenziale.

La zona T.O. "C" si divide in:

- a) zona C1 - edilizia residenziale pubblica esistente
- b) zona C2 - edilizia residenziale pubblica di progetto
- c) zona C3 - edilizia residenziale privata.

NORMA XV - ZONA C1 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ESISTENTE)

In queste zone sono compresi gli edifici, i lotti edilizi e le aree e le attrezzature comprese nel PdZ per la legge 18/4/62, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni intervenute in tempi precedenti all'adozione del P.R.G. e della presente normativa. Per esse sono in vigore le delibere n. 130 del 28/5/79, così come integrate e modificate sia negli itinerari regionali di approvazione che in quelli di presa d'atto degli itinerari comunali, ed inoltre per gli effetti di successivi provvedimenti legislativi e regolamentari riguardanti le EEP, anche in conseguenza del sisma intervenuto in data 23 novembre 1980.

NORMA XVI - ZONA C2 (EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROGETTO)

La zona C2 è destinata alla realizzazione di quartieri urbani anche in applicazione della legge 18 aprile 1962 n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni.

Per essi sono previsti i PPE come prescritti dalla citata legge.

Tali quartieri sono:

- a) Quartiere nell'ambito Ovest;
- b) Quartiere nell'ambito Nord - Ovest.

Per il quartiere di cui al comma precedente, lettera a), il PPE prescrive:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Urbanistica Zona C2a	densità territoriale			destinazioni				volume		
	Dt	C	U	Res.	Viab.	Verde	Serv.	Tot.	Res.	Serv.
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	%	%	%	%	Mc	Mc	mc
	1,33	0,10	0,44	31	19	30	20	13334	12364	970

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Edilizia Zona C2a I II	densità fondiaria			altezza			distacchi			area
	Df	Cf	Uf	In piani	ml	Rel.	da fronti	da strada	Rel.	
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	MI	d/a	mq
	3,2	0,25	1,33	6	13	1	13	6	1	850
	3,74	0,18	0,34	2	8	1	--	6	1	--

La fabbricazione è prevista per le residenze con tipologie in linea e/o a schiera per l'altezza massima di piani sei, dei quali uno di superficie coperta pari alla metà dell'area di sedime. Può essere concessa l'unificazione nei medesimi complessi dei volumi destinati a residenza e di quelli destinati ai servizi, nel qual caso è concessa l'elevazione dell'altezza fabbricabile fino a 8 piani ed a ml. 21.

Per il quartiere di cui al precedente comma primo, lettera b), il PPE prescrive:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Urbanistica Zona C2b	densità territoriale			destinazioni				volume		
	Dt	C	U	Res.	Viab.	Verde	Serv.	Tot.	Res.	Serv.
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	%	%	%	%	mc	Mc	mc
	1,42	0,09	0,47	35,3	18	40	6,7	73385	73385	--

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Edilizia Zona C2b I	densità fondiaria			altezza			distacchi			area
	Df	Cf	Uf	In piani	ml	Rel.	da fronti	da strada	Rel.	
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	ml	d/a	mq
	3,2	0,26	1,3	6	18	0,9	20	10	1,11	1700

La fabbricazione residenziale è prescritta in linea a fronte unito per un massimo di 6 piani dei quali il terreno di sedime pari alla metà della copertura con apertura di portici.

NORMA XVI - ZONA C3 (EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA)

La zona C3 è destinata alla realizzazione di quartieri urbani in espansione.

In questa zona è concessa la fabbricazione di residenze e servizi in due aggregati urbani previa la formazione di PPE ovvero di L.C.; tali aggregati sono localizzati dal PRG:

- a) nell'ambito centro
- b) nell'ambito nord.

Per l'aggregato da realizzarsi nell'ambito centro, stanti le delibere n. 25 dell'8/1/82 e n. 171 del 5/7/80 e le acquisizioni di aree (i quali atti comunali definiscono superfici, cubature, destinazione delle attrezzature, che non vengono portate in conto) il PPE, ovvero la L.C. prescrive la formazione di comparto edificatorio unico e la realizzazione secondo le prescrizioni che seguono, limitatamente alle residenze:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella Urbanistica	Densità territoriale			destinazioni				volume		
	Dt	C	U	Res.	Viab.	Verde	Serv.	Tot.	Res.	Serv.

Zona C3a	mc/mq	mq/mq	mq/mq	%	%	%	%	mc	Mc	mc
	0,70	0,05	0,23	15,45	29,2	38,1	17,25	7000	6115	885

Sono ammesse destinazioni di aree ed edifici a negozi, botteghe e locali pubblici o aperti al pubblico, istituti di credito, assicurazione, eccetera, aziende di prestazioni e di servizi, di assistenza, ed esercizi recettivi anche quando comportino convivenze stabili.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella	densità fondiaria			altezza			distacchi			area
Edilizia	Df	Cf	Uf	In piani	ml	Rel.	da fronti	da strada	Rel.	
Zona	mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	MI	d/a	mq
C3a										
I	3,00	0,32	1,44	5	15	1	15	5	1	400
II	0,52	0,17	0,52	3	9	1	9	15	1	--

La fabbricazione alla quale comunque presiedono progettazioni architettoniche unitarie, realizza edifici in linea a fronte unito su un massimo di cinque piani dei quali quello a terra porticato con superficie utile pari alla metà dell'area di sedime per l'intera lunghezza dei corpi di fabbrica. E' concessa la fabbricazione di edifici con fronti in aderenza. Le superfici utili del piano terra sono destinabili a locali pubblici ovvero aperti al pubblico, botteghe artigiane, esercizi commerciali, etc. fatte salve le superfici necessarie per androni, scale ed ascensori, nonché locali di custodia, ove del caso, con esclusione in ogni caso delle residenze.

Vige quanto previsto al comma quarto della precedente norma XV.

Le superfici destinate a verde, come a tabella urbanistica, col. 7, sono progettate in modo da formare piazze alberate aperte al traffico unicamente pedonale, con l'esclusione di aiuole non praticabili limitate dall'alberatura.

Per le aree comprese nell'ambito nord il PPE o la L.C. prevedono la realizzazione di sole residenze, con l'esclusione di ogni altro uso.

Tali residenze sono realizzate secondo le prescrizioni che seguono nella tabella urbanistica ed edilizia.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella	Densità territoriale			destinazioni				volume		
Urbanistica	Dt	C	U	Res.	Viab.	Verde	Serv.	Tot.	Res.	Serv.
Zona C3b	mc/mq	mq/mq	mq/mq	%	%	%	%	mc	Mc	mc
	0,6	0,08	0,2	80	20	--	--	6000	6000	---

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tabella	densità fondiaria			altezza			distacchi			Area
Edilizia Zona C3b	Df	Cf	Uf	In piani	ml	Rel.	da fronti	da strada	Rel.	
	mc/mq	mq/mq	mq/mq	n.		a/d	ml	ml	d/a	mq
	0,75	0,33	0,75	3	10	1	10	5	1	--

Il tipo edilizio è prescritto in abitazione su 2 piani dei quali uno di area di sedime pari alla metà della copertura.

E' fatto obbligo di destinare il 70% della area fondiaria alla realizzazione di giardini alberati, escludendo ogni altra destinazione.

NORMA XVIII - ZONA T.O. "D"

La zona T.O. "D", in armonia con quanto prescritto dal D.M. 1444 del 2/4/1968, comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili.

La zona T.O. "D" è destinata al completamento degli impianti produttivi ed alla realizzazione di PIP ai fini dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

La zona T.O. "D" si divide in:

- a) Zona D1 - Industriale esistente (Norma XIX)
- b) Zona D2 - Industriale di progetto (Norma XX).

NORMA XIX - ZONA D1 (INDUSTRIALE)

La zona D1 è destinata alla conservazione delle industrie esistenti, ed alla edificazione di nuovi complessi industriali. Prima dell'approvazione dei PPE per l'intera estensione dell'area è concessa la trasformazione e l'edificazione, secondo la tabella seguente, riferita all'intera Zona D.

TABELLA B

copertura	utilizzazione	lotti industr.	strade	piazze	parcheeggi	verde
1/5	0,66	60%	-	30%	5%	5%

NORMA XX - ZONA D2 (INDUSTRIALE DI ESPANSIONE)

La zona è destinata alla realizzazione di quartiere urbano particolarmente destinato alla piccola e media industria e/o artigianato, perciò avvalendosi del Piano - Insediamenti Produttivi ai fini dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

In tale zona l'edificazione è concessa secondo le prescrizioni del PPE esteso alla zona nel suo intero, anche prima dell'adozione del PPE di ambito.

In ogni caso i PPE prevedono, sugli elementi di cui alla Norma V, Capo II:

- a) l'organizzazione generale urbanistica, anche ai fini dell'accesso e della esposizione

dei prodotti, nonché delle esigenze di approvvigionamento;

b) la divisione in lotti e la progettazione plano-volumetrica anche in considerazione delle previsioni dimensionali delle aziende e della esigenza di abitazione del consegnatario degli impianti. E' concessa la destinazione ad esposizione dei prodotti uffici ed abitazione per superfici utili non inferiori a mq 150, qualsiasi risulti in superficie utile. La superficie destinata ad abitazione non può superare in ogni caso 1/4 di quella utile.

E' fatto divieto di destinare ad abitazione superfici superiori a mq 220 e mai per più di due unità abitative.

E' fatto divieto di destinare l'abitazione o l'ufficio alla vendita o all'affitto a favore di estranei alle attività produttive. La fabbricazione è concessa secondo il PPE in osservanza delle prescrizioni in effetto dell'applicazione del sesto comma della precedente Norma VI al Capo II sulla base della tab. B della Norma XVII.

NORMA XXI - Zona T.O. "E".

La zona T.O. "E", in armonia con il D.M. 1444 del 2 aprile 1968, comprende le parti del territorio destinate esclusivamente ad uso agricolo.

La destinazione agricola esclude ogni altro uso o destinazione che non sia espressa concessa dall'Amministrazione.

Entro trenta giorni dall'invio del PRG alla Provincia per l'approvazione, l'Amministrazione forma elenco delle aree in zona agricola non utilizzate per l'agricoltura e, ove lo ritenga, autorizza le utilizzazioni diverse.

Ai fini delle presenti norme dalla zona T.O. "E" sono escluse le aree delle quali agli ultimi commi della precedente Norma VIII, nonché quelle nelle quali permangono usi agricoli e che fanno parte della precedente Norma XI.

La zona T.O. "E" si divide in:

- a) Zona E1 - agricola*
- b) Zona E2 - del verde privato*
- c) Zona E3 - del parco in zona agricola.*

NORMA XXII - ZONA E1 (AGRICOLA)

Stante il paragrafo 1.8, titolo II (direttive - parametri di pianificazione) dell'Allegato alla Legge Regionale 2 marzo 1982, n. 14, è concessa la fabbricazione come per le "aree seminate ed a frutteto" pari a mc 0,03/mq restando valido quanto previsto nel prosieguo da tali direttive.

NORMA XXIII - ZONA E2 (DEL VERDE PRIVATO)

La zona E2 è destinata alla conservazione del verde agricolo interno all'abitato.

In tale zona sono comprese le aree intercluse nell'interno degli abitati urbani, quando destinate all'agricoltura e quando non normate diversamente, con l'esclusione di superfici di pertinenza coltivate inferiori al doppio delle coperture edilizie.

La fabbricazione vi è concessa con densità pari a mc 0,03/mq, essendo prescritta la concentrazione del volume fabbricabile in area immediatamente contigua al fabbricato esistente, ovvero in incremento volumetrico del medesimo.

Per la superficie restante destinata ad attività agricola, può essere concessa la delimitazione ovvero la cintatura muraria salvo diritti dei terzi.

NORMA XXIV - ZONA E3 (DEL PARCO IN ZONA AGRICOLA)

Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale secondo il RD n. 1265 del 27/7/1934, come integrato dal DPR n. 803 del 21/10/1975, sono dichiarate del parco in zona agricola. In tale area permane il divieto di ogni costruzione per gli effetti delle disposizioni delle quali al precedente 1° comma della presente Norma.

L'Amministrazione forma il Programma - Quadro contenente indicazioni di:

- a) apertura di viali alberati pedonali e/o ciclabili, anche in prosecuzione di quelli a prevedersi nelle aree adiacenti, normate alla precedente XI (parco archeologico);*
- b) apertura di viale alberato e di aree di sosta per accesso al cimitero;*
- c) arredo urbano.*

NORMA XXV - ZONA T.O. "F"

La zona T.O. "F", in armonia con la lettera F) dell'art. 2 del DM n. 1444/68, comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ed inoltre le aree da considerare come A al n. 5, art. 4, del citato DM 1444/68.

Per l'intera estensione di essa l'Amministrazione può decidere la formazione del Programma - Quadro di cui alla precedente Norma IV, Capo II, anche in anticipo del PPE.

Ai fini del disposto degli artt. 3 e 4 del citato DM 1444/68, l'intero territorio comunale è considerato un'entità unica, sicché le quantità minime standards sono reperite dai PPE, secondo quanto indicato dal PRG, senza che i rapporti minimi siano verificati ambito per ambito.

I rapporti minimi da osservare sono quelli indicati al paragrafo 1.4 del titolo II (Direttive - parametri di pianificazione) dell'Allegato alla Legge Regionale n. 14 del 20/3/1982.

La zona T.O. "F" si divide in:

- Zona F1 - delle attrezzature esistenti (Norma XXVI)*
- Zona F2 - delle attrezzature di progetto (Norma XXVII)*
- Zona F3 - delle attrezzature territoriali esistenti (Norma XVIII)*
- Zona F4 - delle attrezzature territoriali di progetto (Norma XIX).*

NORMA XXVI - ZONA F1 (DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI)

Fatte salve le norme precedenti, con particolare riferimento VII e seguenti, è destinata alla conservazione delle attrezzature esistenti mediante le opere edilizie necessarie a tale scopo. In questa zona, in anticipo alla formazione del PPE, i programmi - quadro verificano la capacità delle attrezzature esistenti di rispondere alle caratteristiche stabilite per le

singole opere dalle leggi e dai regolamenti vigenti, con speciale riferimento all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, ed il DM 18 dicembre 1975 (norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica) e successive integrazioni e modificazioni.

Qualora la verifica riscontri carenze, o urbanistiche o edilizie, i programmi - quadro propongono le attività o le opere necessarie per l'adeguamento.

Il coordinamento urbanistico inserisce tali opere nei PPA (legge 10/77) ovvero nei piani per l'art. 28, titolo IV, della legge del 5 agosto 1978 n. 457.

Il PPE prescrive, se del caso, le modifiche o le variazioni di destinazione degli immobili o di parti di essi, ai fini dell'attuazione del PRG.

NORMA XXVII - ZONA F2 (DELLE ATTREZZATURE DI PROGETTO)

In questa zona il programma - quadro, ovvero, qualora preceda, il PPE, ai fini del comma 3° della precedente Norma XXIV, destinano le aree e forniscono i dati dimensionali delle attrezzature da realizzare.

NORMA XXVIII - ZONA F3 (DELLE ATTREZZATURE TERRITORIALI ESISTENTI)

Gli edifici, ovvero le aree, contenuti in questa zona, fatte salve le previsioni del PPE, ovvero del programma - quadro di cui al comma 2° della precedente Norma XXIV, sono destinate alle attrezzature di cui al DM 1444/68, art. 4.

Il coordinamento intercomunale di cui alla successiva Norma, stabilisce la destinazione e gli usi delle aree e degli edifici.

NORMA XXIX - ZONA F4 (DELLE ATTREZZATURE TERRITORIALI DI PROGETTO)

Fatte salve eventuali destinazioni espressamente decise da superiori istanze, le aree di questa zona sono sottoposte alle medesime prescrizioni di cui alla precedente Norma XXVII.