

COMUNE DI FORMICOLA

COMUNE DI FORMICOLA

conforme all'originale adottato

deliberazioni consiliari nn. 29

e conservate

in questo Comune. **FORMICOLA**

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dr. Orsi Luigi)

IL SINDACO

(Dr. Pullella Luciano Flaviano)

li 19/04/89

PIANO

REGOLATORE

GENERALE

Esaminato nel ... del

Regione Campania

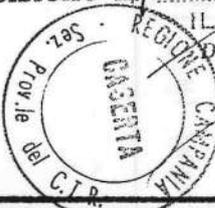
7 MAR. 1989

Verbale N. 12

Sezione Prov.le Com. Tecn. Reg.le

Decisione n. *Ferraballe con linte. fase. detom*

SECRETARIA



IL SEGRETARIO
Dott. *SANTELLA*

Prot. N. 8
del 27 GEN. 1989

IL SEGRETARIO
Dott. *SANTELLA*



studio tecnico thal

architettura
urbanistica
design

81100 Caserta via Cappuccini "P.co Edera" tel. 304740

RELAZIONE

data

fig. to

scala

rif.

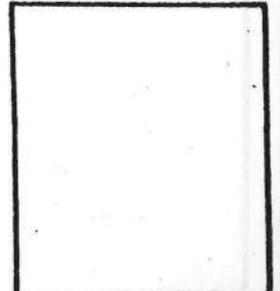
IL PROGETTISTA

IL SINDACO



IL SEGRETARIO

TAVOLA



	NUMERO ABITANTI '81	%	VANI IN %	35% VANI DA RECUPERARE	VANI UTILI	ABITANTI AL 1997	VANI DA COSTRUIRE
FORMICOLA	1550	77	1434	502	932	2348	914
LAUTONI	150	7	102	36	66	214	112
CAVALLARI E FONDOLA	315	16	185	64	121	388	203
INSEDIAMENTO TURISTICO						100	100
T O T A L E	2015	100	1721	602	1119	3050	1329

TAV. N° 1 - VANI DA COSTRUIRE

	INDICE FONDIARIO	SUPERFICIE	NUMERO ABITANTI
A	--	60.000 MQ	212
B ₁	0.80 MC/MQ	61.875 MQ	495
B ₂	1.30 MC/MQ	33.692 MQ	438
C ₁	3.18 MC/MQ	12.170 MQ	387
C ₂	1.50MC/MQ	54.400 MQ	816

TAV. N° 2 - INDICE CENTRO URBANO

	INDICE FONDIARIO	SUPERFICIE	NUMERO ABITANTI
A	---	11.250 MQ	76
B ₁	0.80 MC/MQ	12.800 MQ	102
B ₂	1.30 MC/MQ	2.770 MQ	36

TAV. N° 3 - INDICE LAUTONI

	INDICE FONDIARIO	SUPERFICIE	NUMERO ABITANTI
A	---	17.400 MQ	133
B ₂	1.30 MC/MQ	11.480 MQ	150
C ₂	1.50 MC/MQ	7.025 MQ	105
F ₅	0.50 MC/MQ	19.800 MQ	100

TAV. N° 4 - INDICE FONDOLA E CAVALLARI

Il Comune di FORMICOLA, confinante a nord con Pietramelara e Pontelatone, ad est con Pontelatone, a sud con Pontelatone e Camigliano e ad ovest con Giano Vetusto, Rocchetta e Croce e Pietramelara, ha un'estensione di 1739 Ha..

Il territorio comunale comprende il centro urbano a quota mt.200 e le frazioni: Lautoni (mt.250) Cavallari (mt.310) e Fondola (mt.350).

Attualmente la popolazione residente nel territorio comunale ammonta a 2007 abitanti.

Per le caratteristiche morfologiche del suo territorio, Formicola e' compresa nella Comunita' Montana del Monte Maggiore e la sua economia e' essenzialmente agricola.

Le vie di comunicazione esistenti sono essenzialmente due: la strada Provinciale per Pontelatone, che collega il Comune di Formicola con la Statale Caiazzo - S.Maria C.V. e la strada comunale che collega Formicola con le Frazioni

Lo sviluppo edilizio degli ultimi dieci anni

censiti, 1971-1981, è stato relativamente basso, passando dai 1854 vani del 1971 ai 2574 vani del 1981, con un incremento di 720 vani in dieci anni, poco più di 70 vani l'anno.

Considerando che dal numero totale dei vani esistenti almeno il 25% era da ritenersi inabitabili prima del sisma del novembre 1980 e che, dopo questa data, si è avuto un aumento di almeno il 10% dei vani danneggiati o distrutti dal sisma, e quindi inabitabili, si ha un totale di circa il 35% dei vani esistenti inabitabili per vari motivi, igienici, statici, impropri, per cui il totale dei vani abitabili è di 1673 con un indice di affollamento di 1.29 ab/vano. Volendo portare l'indice di affollamento ad 1 ab/vano, abbiamo che con 2007 abitanti occorrerebbero n°2007 vani utili, cioè 334 vani da prevedere solo per normalizzare la situazione attuale, considerando i vani inabitabili.

In effetti il lieve decremento di popolazione che si è avuto dal 1971 ad oggi, si è passati infatti da 2205 abitanti a 2007 (-136), ha delle motivazioni che devono essere analizzate e che saranno, poi, alla base del proporzionamento del Piano.

Uno dei motivi principali può essere ricercato nell'economia che non è certo delle più floride, legata

com'è, per la maggior parte, alla agricoltura e, per una piccola fetta, al settore commerciale, essendo completamente assente l'industria.

Ma a questo motivo, che deve trovare delle proposte politiche per la sua soluzione, trovando nel Piano concreta attuazione con incentivi per il settore agricolo con la previsione di strade interpoderali, per rendere più accessibili i fondi agricoli, con la costruzione di una rete di infrastrutture che va dalle condotte di acqua alla energizzazione degli stessi fondi, oltre alle previsioni per l'artigianato, che può e deve essere sviluppato, vanno aggiunte delle risposte concrete, in termini di vani, ad un certo tipo di domanda che fino ad oggi non è stata recepita perché mancava lo strumento urbanistico con queste previsioni: gli emigranti che ritornano, le nuove famiglie che si formano, le coppie di anziani che rimangono soli. Questi personaggi hanno tutti bisogno di un certo tipo di edilizia che va da quella media residenziale, alla residenziale pubblica (167).

A conferma di quanto si dice, basta vedere la quasi completa saturazione che si è avuta in una delle poche zone di espansione previste dal Piano all'ingresso di Formicola, a Nord del Macello Comunale: tutte case unifamiliari, al massimo

bifamiliari, che sono sorte proprio grazie a famiglie di emigrati e di nuove coppie che non hanno voluto lasciare il paese d'origine.

Ma vi e' anche una domanda esterna di residenza che deve trovare una adeguata previsione nel Piano, e' la domanda di tutti coloro che, provenienti dalla citta', vengono affascinati dalla quiete e dalla serena e sana vita di Formicola, dalle sue belle colline, dai suoi freschi castagneti. Questi chiedono di poter acquistare terreno per costruirvi una piccola casa che li possa accogliere nei fine settimana e nei periodi di vacanza.

Questo incentivo al turismo deve essere dato prevedendo nella fascia collinare insediamenti che tengano conto delle condizioni per la salvaguardia del verde e delle garanzie idrogeologiche, ma che consentano questi insediamenti senz'altro utili alla economia di Formicola.

I principali problemi con cui il Piano intende misurarsi, quindi, e su cui e' possibile elaborare una serie di proposte che concorrono a definire le principali direttrici di intervento sul territorio comunale di Formicola, possono essere individuate nelle seguenti aree-progetto la cui soluzione costituirà il disegno di Piano :

- 1 - Il Centro antico
- 2 - Le aree di recente urbanizzazione
- 3 - Le nuove zone di espansione
- 4 - Le Frazioni
- 5 - La fascia collinare da destinare ad insediamenti turistici
- 6 - L'area per l'artigianato
- 7 - Le zone agricole
- 8 - Le attrezzature

Il recupero del Centro Antico va inteso non solo come semplice conservazione e ripristino dei fabbricati del Centro e delle Frazioni, ma anche come riorganizzazione e rifunzionalizzazione dell'esistente mediante la determinazione dei ruoli specifici da dare alle parti storiche del Centro di Formicola. A tal proposito vanno ricordati gli interessanti interventi di restauro che si stanno effettuando su alcuni importanti complessi monumentali del centro, dando così agli stessi nuova vita al servizio della comunità. Da ciò scaturisce la possibilità di una rilocalizzazione coordinata delle funzioni all'interno del Centro Antico e di una

razionalizzazione della loro distribuzione sul territorio comunale, tesa al recupero degli attuali sprechi per un uso ottimale delle strutture di cui si impone la conservazione.

In ogni caso saranno i Piani di Recupero a programmare ed ordinare gli interventi urbanistici ed edilizi, attraverso i quali rivalutare un patrimonio edilizio importantissimo, ma molto degradato

Il riequilibrio, in termini di servizi, delle zone periferiche rispetto al centro, potrà costituire una migliore autonomia ed integrazione di queste con il Centro Antico e le zone di completamento e tra queste e le zone agricole o la zona per l'artigianato.

Va inserito in questo contesto il consolidamento delle Frazioni per i diversi ruoli che esse svolgono rispetto al nucleo principale e per la potenziale possibilità che esse presentano per l'insediamento dei nuclei residenziali estensivi.

Attraverso gli strumenti urbanistici ed economici che consentono l'attuazione degli interventi di piano, sarà possibile procedere gradualmente alla soluzione dei vari problemi in funzione delle situazioni pregresse (cio' per

adeguare la città di ieri alle esigenze di oggi) ed in funzione delle esigenze future.

Il disegno di Piano dovrà tendere ad armonizzare la conservazione, il recupero, lo sviluppo edilizio ed economico di Formicola con gli indirizzi politici che l'Amministrazione Comunale dovrà esprimere in rapporto alle aspettative ed alle esigenze della cittadinanza, delle forze politiche, sociali, culturali ed economiche.

IL P.R.G. E LA LEGGE URBANISTICA

Il sisma del 23/11/1980 ha visto diversi interventi legislativi nazionali e regionali tesi a predisporre tutti gli atti necessari alla ripresa dei Comuni sinistrati e danneggiati. La Legge n°219 del 18/5/1981 è la necessaria

sintesi di tutti questi interventi per il rilancio economico e sociale del post-terremoto.

Altro capitolo importante della storia urbanistica della Regione Campania e' stata la Legge Regionale N°14 del 20/3/82 con la quale sono state date delle precise direttive ai Comuni della Regione in materia urbanistica.

Queste attribuiscono fondamentale importanza ai P.R.G. che i Comuni devono adottare per la riqualificazione dei bilanci e delle capacità di intervento e di gestione dei Comuni stessi, tutte cose che non potevano certo ottenersi con i Programmi di Fabbricazione, strumenti urbanistici scarsamente operanti e privi della necessaria efficacia giuridica. Altro riferimento è la previsione del P.R.G. al 1997, dieci anni di tempo per programmare e portare a compimento un disegno di disciplina e di uso del territorio adeguato alle realtà economiche e sociali che ci circondano.

Altre indicazioni importanti sono riferite al rapporto 1 abitante per vano, una famiglia per appartamento e al dimensionamento delle aree riferite agli standards urbanistici come previsto dalla Legge Urbanistica nazionale per i Comuni con popolazione minore di 5000 abitanti :

<u>Standards= 12/mq/ab.</u>	Verde	4,5 mq.
	Istruzione	4.00mq.
	Attrez.coll.	1,50 mq
	Parcheggi	2,00 mq.
	Totale	12 mq/ab

Queste sono le indicazioni di massima e questi sono i criteri di dimensionamento seguiti, oltre all'obiettivo di creare i presupposti per uno sviluppo sociale ed economico con la previsione di interventi di turismo residenziale e di attività artigianali

SISMA DEL 23/11/80

Il sisma del 23/11/1980 ha provocato nel Comune di

- Famiglie sgombrate n.13 -Totale componenti 45.
- Diffide per fabbricati danneggiati n.112.
- Pratiche presentate per lavori N.256 con altrettanti fabbricati danneggiati, corrispondenti al 40% circa dei fabbricati esistenti.

ELABORATI GRAFICI

Il progetto di Piano è composto,oltre che dalla presente relazione illustrativa ,dai seguenti elaborati grafici :

- Tavola n.1 - Individuazione del territorio comunale nel rapp.1:25.000

In questo elaborato sono evidenziati i confini del territorio comunale e le principali vie di comunicazione che lo interessano e precisamente: la strada provinciale per Pontelatone, che allaccia il Comune con la strada Caiazzo-S.Maria C.V. e la strada comunale che collega Formicola con le frazioni.

- Tavola n.2 - Zonizzazione del territorio comunale nel rapporto 1:5000

In questa tavola è riportato l'intero territorio comunale: la zona agricola e la superficie impegnata dalle residenze e dalle attrezzature per la cui lettura in dettaglio si rinvia alle tavole n.7 - 8.

- Tavola 2a e 2b - Territorio comunale-

In queste tavole è riportato catastalmente tutto il territorio comunale (centro e frazioni)

- Tavola n.3 - Individuazione delle infrastrutture nel centro nel rapporto 1:2000-

In conformita' a quanto disposto nel D.M. 2 Aprile 1968 all'art.2m sono state individuate le attrezzature esistenti.

- Tavola n.3a - Condizioni abitative del centro nel rapporto 1:200

- Tavola n.3b - Vincoli degli insediamenti esistenti nel rapporto 1:2000

Sono stati riportati gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939 n.1089.

- Tavola n.4 - Individuazione delle infrastrutture nelle frazioni nel rapporto 1:2000.

- Tavola n. 4a - Condizioni abitative delle frazioni nel rapporto 1:2000

- Tavole n.5 e 6 - Individuazione della rete viaria principale nel rap.1:2000-

Sono indicate le principali strade che attraversano il territorio comunale ed il centro abitato di Formicola e delle frazioni.

- Tavole n.7 e 8 - Zonizzazione del nucleo urbano e delle Frazioni-

Si rimanda alla lettura degli elaborati grafici in cui sono riportati chiaramente i limiti di ciascuna zona.

In particolare nella tav.n.7 risultano ubicate sia la zona industriale e sia la zona prescelta dall'Amministrazione Comunale per la costruzione di case popolari.

- Tavola n. 9 - Rilevamento statistico

- Tavola n.10 - Norme di attuazione-

SA0

NORME URBANISTICHE - EDILIZIE DI ATTUAZIONE

C A P O I°

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI
PARAMETRI

A r t . I°

- Indici e parametri -

L'utilizzazione delle aree, ai fini della edificazione consentita dal P.R.G., anche in relazione alla destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dall'articolo seguente, riferiti ai tipi edilizi descritti nel



piano stesso.

A r t . 2°

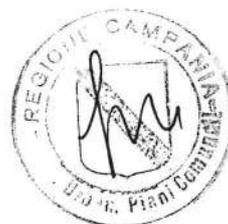
- Definizione degli indici e dei parametri -

1)- Indice di fabbricabilità territoriale. E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e la superficie della zona stessa.

2)- Attrezzature - Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici devono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsto.

3)- Destinazione d'uso - Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o piu' destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4)- Indice di fabbricazione fondiaria - E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se previste o da cedere al Comune.



5)- Superficie minima del lotto - Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quello di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6)- Rapporto di copertura - E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

7)- Altezze - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra alla linea di copertura (definita dal coronamento pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35%; dai



due terzi della proiezione verticale del tetto.)

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra non potrà superare del 20% nè di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parte in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale, o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

8)- Volume - E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle Leggi vigenti, se coperto.

9)- Numero dei piani - Dove esiste questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.



10)- Distacco fra gli edifici - E' la distanza minima fra la proiezione verticale dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito, in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì in minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

11) Distacco dai confini - E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti, e la linea di confine.

E' stabilito il rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

12)- Accessori - Dove consentiti, saranno ad un solo piano, ed edifici al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale, in rapporto al predetto volume, stabilito dalla tabella dei tipi edilizi.

13)- Indice di piantumazione - Indica il numero delle piante di alto e medio fusto prescritto per ogni mq. nelle singole zone.-



C A P O I I

N O R M E P A R T I C O L A R I

= ZONA OMOGENEA " A " =

Aree di interesse storico-artistico e ambientale, costituite da insediamenti urbani o rurali che rivestono un indubbio valore culturale. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammessi interventi di restauro conservativo, di



ristrutturazione funzionale, di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non comportino aumento dei volumi preesistenti, nel rispetto della normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Gli interventi edilizi consentiti troveranno puntuale definizione attraverso la elaborazione di piani di recupero.-

Fino alla approvazione dei Piani di Recupero si applicano le seguenti norme:

- gli edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/39 N.1089 possono essere oggetto unicamente di restauro conservativo e di manutenzione ordinaria e straordinaria, con le modalita' eventualmente previste nel decreto di vincolo o precisate dall'Organo delegato alla tutela;

- gli edifici non vincolati possono essere oggetto di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tali interventi dovranno comunque essere osservate le seguenti norme:

- scale esterne, loggiati, balconi, finestre, portoni, sporti o porte dovranno in ogni caso essere rispettati; qualora per motivi statici o di pubblica incolumita' se ne renda necessaria la demolizione, e' obbligatoria l'ricostruzione degli elementi demoliti con dimensioni, forme, materiali e



finiture preesistenti da documentare con adeguate fotografie;

- finitura esterna consentita esclusivamente con intonaco a stucco, con colorazione in impasto o con vernici al quarzo;

- coperture realizzate esclusivamente con manto di tegole in cotto;

- so dovrà inoltre escludere l'uso di:

infissi in metallo, alluminio o plastica; chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo a maglie o a doghe sono consentite solo per i negozi esistenti.

E' inoltre esclusa la sostituzione di soglie, stipiti, archi ed architravi in pietra o, comunque, aventi particolare valore ornamentale.

- STRUMENTI DI ATTUAZIONE : Concessione edilizia, piano di recupero.-

■ ZONA OMOGENEA " B 1 " =

Zona urbanizzata in epoca non recente, ma priva di particolari



caratteri, pregi architettonici o ambientali, nella quale, talvolta, interventi compiuti negli ultimi decenni hanno completamente mutato le caratteristiche originarie.

Nei riguardi delle strutture esistenti, sono ammesse operazioni di sostituzione edilizia, con variazione della forma degli edifici e per una cubatura totale pari a quella dell'edilizia sostituita, e di manutenzione ordinaria e straordinaria previo adeguamento strutturale e volumetrico dei fabbricati alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

Nelle aree libere da costruzione e non occupate da giardini con piante di alto fusto, nelle quali non osti alcun vincolo di inedificabilità, è consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie, conformi alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica, che comprendano la quota di parcheggi privati fissata dall'art. 18 della Legge del 6/8/1967 n° 766 e rispondano alle seguenti caratteristiche :

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria | 0.80 mc./mq. |
| - rapporto di copertura massimo | 0.40 mc./mq. |
| - altezza massima degli edifici (h) | 10.00 ml. |
| - distacco minimo dai confini | 50% h/aderenza |
| - distacco minimo tra i fabbricati | 100% h/aderenza |



- STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia. -

= ZONA OMOGENEA " B 2 " =

Zona periferica urbanizzata nei tempi recenti. Nei riguardi delle strutture esistenti sono ammesse operazioni di sostituzione edilizia, con variazione della forma degli edifici e per una cubatura totale anche superiore a quella dell'edilizia sostituita nel limite dell'indice di fabbricabilità fondiario fissato, e di manutenzione ordinaria e straordinaria, previo adeguamento strutturale e volumetrico dei fabbricati alla vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica che comprendano la quota di parcheggi fissata dall'art. 28 della Legge 6/8/1967 n°765 e rispondano alle seguenti caratteristiche :

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,30 mc/mq.



- rapporto di copertura massimo 0,30 mq/mq.
- altezza massima degli edifici(h) 10.00 ml
- distacco minimo dai confini 50%h/aderenza
- distacco minimo 100%h/aderenza

- STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia -

= ZONA OMOGENEA " C 1 " =

Zona destinata al nuovo complesso insediativo di edilizia residenziale pubblica (Legge 18/4/1962 n°167).- Le nuove strutture edilizie dovranno rispettare la vigente normativa per l'edilizia antisismica e comprendere al loro interno la quota di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 6/8/1967 n°765. - Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto della normativa fissata dal relativo Piano di Zona, mediante il quale sono definite l'organizzazione planovolumetrica dell'area e le tipologie edilizie che



dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche :

- indice di fabbricazione territoriale 1.71 mc/mq.
- indice di fabbricazione fondiaria 3.18 mc/mq
- rapporto di copertura massimo 0.30 mq/mq.
- altezza massima degli edifici(h) 11.5 m.
- distacco minimo fra gli edifici 100%h
- distacco minimo dai confini 50%h
- superficie lotto minimo 500 mq.
- indice di piantumazione minimo 1 alb/20 mq

-STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Piano di zona - Lottizzazione convenzionata -

= ZONA OMOGENEA " C 2 "=

Zona di espansione destinata a nuovi complessi insediativi, prevalentemente residenziali.- Le nuove strutture



edilizie dovranno rispettare la vigente normativa per l'edilizia antisismica e comprendere al loro interno la quota di parcheggi fissata dall'art.18 della Legge 6//8/1967 n°765.- L'edificazione è consentita, nel rispetto delle caratteristiche fissate, quando l'estensione dell'area non è superiore a 2000 mq..- Se la predetta estensione è maggiore il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazioni convenzionate mediante i quali vengano definite le tipologie edilizie che dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche :

- indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq.
- indice di fabbricabilità fondiaria 1.5 mc/mq.
- rapporto di copertura 0.30 mq/mq.
- altezza massima degli edifici(h) 10.00 ml
- distacco minimo fra gli edifici 100%h
- distacco minimo dai confini 50%h
- superficie lotto minimo 500 mq.
- indice di piantumazione minimo 1 alb/15 mq.

- STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Piano particolareggiato, lottizzazione convenzionata o concessione



edilizia per zone inferiori a mq.2000-

= ZONA OMOGENEA " D " =

Zona destinata alla realizzazione di stabilimenti produttivi a carattere artigianale, di strutture per il commercio all'ingrosso, ed esercizi di uso pubblico. Non è ammessa la destinazione residenziale fatta eccezione per le abitazioni del personale dirigente e dei custodi.

- indice di fabbricabilità fondiaria :
- per lo stabilimento 2.00 mc/mq.
- per le abitazioni 1.00 mc/mq.
- rapporto di copertura massimo 0.40 mq/mq.
- altezza massima dei fabbricati(h) 7.50 ml
- distacco minimo fra i fabbricati 10.00 m.
- distacco minimo dai confini 5.00 m.
- superficie da destinare a spazi pubblici 20% del totale



- indice di piantumazione minimo 1 alb./30 mq

- STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia-

= ZONA OMOGENEA " E " =

Territorio destinato all'esercizio dell'attività produttiva agricola. Nei riguardi delle costruzioni esistenti sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione necessaria all'adeguamento antisismico delle strutture ed agli interventi di risanamento igienico-sanitario. E' inoltre consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente, purché utilizzata per la conduzione del fondo. Per le necessita' abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e' consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui, a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilita' a favore del Comune, da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso



l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi e' ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune.

Tutte le aree la cui cubatura e' stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilita' e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Le nuove costruzioni dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche :

indice di fabbricabilita' fondiaria:

- in zone boschive, pascolative, incolte 0,003 mc/mq
- in zone seminate, ed a frutteto 0,03 mc/mq
- in zone seminate irrigue con colture pregiate ed orti a prod. ciclica 0,05 mc/mq
- altezza massima degli edifici(h) 7.50 ml
- distacco minimo dai confini 8.00 m.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della



conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,10 mc/mq con un distacco minimo dai confini di mt 20.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1975 n.153.

- STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia.-

= ZONA OMOGENEA " F 1 " =



Zona destinata a verde di rispetto stradale e cimiteriale, pertanto inedificabile.- L'unica attività consentita è la coltivazione dei fondi; è vietata l'edificazione di nuove costruzioni anche di carattere provvisorio._

= ZONA OMOGENEA " F 2 " =

Zona destinata ad attrezzature pubbliche di interesse comune.- Gli impianti ammessi riguardano le sedi dell'Amministrazione Comunale-uffici pubblici-statali-parastatali ecc. :

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria | 1.50 mc/mq. |
| - rapporto di copertura massimo | 0.50 mq/mq. |
| - altezza massima degli edifici (h) | 10 ml |
| - indice di piantumazione minimo | 1a1b/15mq |

- STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia -



= ZONA OMOGENEA " F 3 " =

Zona destinata ad attrezzature scolastiche.- Gli impianti e le attrezzature ammessi riguardano le scuole dell'obbligo.

- Indice di fabbricabilità fondiaria 1.50 mc/mq.
- rapporto di copertura massimo 0.30 mq/mq.

- STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia -

= ZONA OMOGENEA " F 4 " =

Zona cimiteriale - Sono ammesse costruzioni strettamente



inerenti alla qualifica della zona, soggette ai vigenti regolamenti speciali.-

= ZONA OMOGENEA " F 5 " =

Zona destinata ad attrezzature turistiche ricettive.- E' consentita la costruzione di attrezzature ricettive alberghiere, extralberghiere e residenziali, nonché di attrezzature pararicettive, quali ristoranti ed impianti per lo svago, commerciali e sportivi, al servizio della clientela turistica.-

- Indice di fabbricabilità fondiaria	0.50 mc/mq.
- rapporto di copertura massimo	0.30 mq/mq.
- altezza massima degli edifici(h)	7.50 ml
- distacco minimo fra gli edifici	100%h
- distacco minimo dai confini	50%h
- indice di piantumazione minimo	1 alb/10 mq.



- STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia -

= ZONA OMOGENEA " F 6 " =

- Zona destinata ad attrezzature annonarie.-

Sono ammesse costruzioni e sistemazioni per il funzionamento periodico di fiere-mercati-mostre ecc.

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| - indice di fabbricabilità fondiaria | 1.50 mc/mq. |
| - rapporto di copertura | 0.30 mq/mq. |
| - altezza massima degli edifici(h) | 7.50 ml |
| - distacco minimo fra gli edifici | 10.00 m. |
| - distacco minimo dai confini | 5.00 m. |

-STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Concessione Edilizia.-



=ZONA OMOGENEA " F7 "

- Zone destinate a verde pubblico attrezzato -

Sono ammesse attrezzature compatibili con la destinazione d'uso della zona, con esclusione di impianti rumorosi o comunque nocivi all'igiene fisica dei fruitori. Le aree destinate a verde pubblico attrezzato dovranno contenere tutti gli elementi dell'arredo urbano richiesti per le esigenze dei bambini , degli adulti e delle persone anziane.

