



COMUNE DI PANTELLERIA

PROVINCIA DI TRAPANI

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche di Attuazione

Pantelleria li, 29 Agosto 2005

Il progettista

Prof. Ing. Vittor Ugo Roccatelli

COMUNE DI PANTELLERIA

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE

PREMESSA

- Finalità delle norme e degli elaborati grafici (criteri d'applicazione)

Ai sensi della Legge nazionale (L.n.) del 17.8.1942 n.1150, della L.n. del 28.1.1977 n.10 e successive modifiche ed integrazioni nonché della legge regionale (L.r.) 27.2.1978 n.71 e sue successive modifiche e integrazioni, la disciplina del P.R.G. si applica all'interno del territorio comunale secondo le disposizioni delle seguenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole grafiche facenti parte integrante del P.R.G..

Il presente Piano è stato redatto in conformità a quanto previsto dalle norme del Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Pantelleria (D.A. n°8182 del 12/12/97 Assessorato Regionale ai Beni Culturali Regione Sicilia).

Allo scopo di una chiara interpretazione delle linee di demarcazione di "zona" si assume per convenzione che ha validità l'ipotetica linea all'esterno dello spessore della traccia che delimita la zona presa in considerazione.

Le norme e gli elaborati grafici disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica, le opere di urbanizzazione, l'edificazione dei nuovi fabbricati, il restauro ed il risanamento dei fabbricati esistenti, la loro demolizione e ricostruzione, gli ampliamenti e sopraelevazioni, le ristrutturazioni e trasformazioni, i cambiamenti di destinazione d'uso, la realizzazione dei servizi ed impianti, l'apertura e la coltivazione di cave e qualunque altra opera o iniziativa che comunque comporti mutamento dello stato fisico dell'ambiente del territorio comunale.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sull'assetto del territorio si esercita mediante il P.R.G. e i suoi strumenti di attuazione e successivamente attraverso l'esame delle richieste di concessione o di autorizzazione, al fine di garantire la validità funzionale e sociale delle urbanizzazioni, delle costruzioni, dell'utilizzazione e trasformazione del territorio.

Nel caso che tra tavole a scala diversa si rilevi una mancata corrispondenza, fa testo la tavola a scala più particolareggiata.

In caso di differenti indicazioni sia sulle tavole che sulle norme ha valore la norma più restrittiva.

Documenti allegati al Piano

Al Piano regolatore generale oltre alle presenti norme sono allegati i seguenti elaborati:

- studio geologico, comprendente la relazione geologica delle zone soggette a pianificazione con annessi grafici e planimetrie (elaborazione a cura dei Dott. Geol. Giuseppe Restivo, geologo incaricato dall'Amministrazione Comunale);
- studio agronomico - forestale, comprendente relazione tecnica e planimetrica (elaborazione a cura dei Dott. Antonella Ingianni agronomo incaricato dall'Amministrazione Comunale).
- Regolamento Edilizio;
- Relazione di Piano.
- Norme tecniche di attuazione dei Piani Particolareggiati;
- Tavole di Piano;
- Tavole dei Piani Particolareggiati.

- Trasformazione urbanistica e edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, compreso il cambiamento di destinazione d'uso prevista dal P.R.G. e dai piani urbanistici esecutivi (PUE), partecipa, nei casi stabiliti dalla legge, agli oneri di urbanizzazione e di costruzione (L. 10/77) ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte del Comune, di concessione o autorizzazione, ai sensi della legislazione vigente.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la suscettività di trasformazioni edilizie e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti non si impegnino con apposito atto a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

CAPITOLO I - DISCIPLINA DELLE SINGOLE ZONE OMOGENEE - ARTICOLAZIONI IN ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE

art. 1 - Divisione del territorio comunale in zone omogenee

Ai sensi della legislazione vigente il territorio comunale è così suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

ZONE "A": comprendenti gli agglomerati o complessi che abbiano caratteristiche tali per le quali essi risultano, nella loro unità, di particolare interesse storico, architettonico e ambientale o porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

ZONE "A1": Sono aree di interesse archeologico;

ZONE "B": Sono considerate zone " B " le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone "A": si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. Si suddividono inoltre nelle seguenti sotto – zone:

B1 - zone residenziali e commerciali urbane di completamento del capoluogo;

B2 - zone residenziali e commerciali urbane di completamento del capoluogo;

B3 - zone residenziali e commerciali urbane di completamento del capoluogo;

B4 - zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade, dei centri minori e dei nuclei.

B0 - zona di consolidamento cubatura esistente: sottoposta a Piano di Recupero dei fabbricati esistenti (strutturale, architettonico e ambientale), in conformità del P.T.P. (Gadir, Cala Tramontana, Cala Levante, Martingana, Scauri Porto, Suaki,). Detto piano di recupero può essere inteso anche per un singolo immobile.

ZONE "C": comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali:

C - aree di nuovo sviluppo urbano ricadenti nel centro abitato di Pantelleria capoluogo;

C1 - aree di nuovo sviluppo urbano di Pantelleria capoluogo e dei centri e nuclei abitati.

ZONE "CT" comprendono aree nelle quali, secondo il P.T.P. è consentito promuovere una espansione turistico - stagionale . Tali aree sono suddivise nelle seguenti sottozone:

CT - aree di sviluppo turistico limitrofa al centro urbano di Pantelleria

CT1 – aree di medio sviluppo turistico;

CT2 – aree di modesto sviluppo turistico.

ZONE "D": comprendono le aree produttive industriali, artigianali, le aree destinate alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e comprendono, altresì, le aree destinate alle attività commerciali e turistiche già occupate da impianti e attrezzature e/o destinate a nuovi insediamenti e vengono così suddivise:

D1 - aree industriali;

D2 - aree artigianali e di piccola industria di completamento e di nuovo impianto;

D3 - insediamenti - alberghieri esistenti e nuovi insediamenti a scopo termale;

D4 - aree attrezzate per campeggi.

ZONE "E": comprendono le aree destinate all'attività e alla produzione agricola e forestale e vengono suddivise nelle seguenti sotto zone:

E1 – Aree agricole

E1a - Comprende le parti del territorio dell'isola classificati dal P.T.P. come ambiti di Tutela Orientata (TO) nn. 1 – 2 – 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 45 – 46 – 47 - 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26.

E1b - Coincide con gli ambiti di mantenimento (MA) del P.T.P. nn. 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 - 39:

ZONE "F": comprendono le parti di territorio destinate a servizi ed attrezzature d'uso pubblico e a impianti pubblici e privati di interesse urbano e le aree destinate a parco naturale, che rispettano gli standards ai sensi dell'art. 3 dei D.M. 2.4.1968 , n. 1444:

F1 - parco urbano e territoriale;

F2 - verde attrezzato;

F3 - aree verdi per il gioco e lo sport;

F4 - parcheggi,

F5 - servizi e attrezzature collettive

F6 - attrezzature dell'istruzione

F7 - aree destinate ad attività e servizi portuali

F8 – Discarica per inerti

ZONE "G": Impianti tecnologici

ZONE "H": comprendono aree vincolate e fasce di rispetto:

H1 - rispetto stradale;

H2 - rispetto cimiteriale;

H3 - aree verdi boscate;

H4 - rispetto della battigia del mare;

H5 - rispetto della battigia del lago;

H6 - rispetto delle aree archeologiche;

H7 - rispetto delle aree di interesse ambientale Limite Zona "A" R.N.O.;

- H7 – rispetto delle aree di interesse ambientale Limite Zona "B" R.N.O.;
- H8 – Alvei torrenziali di corsi d'acqua;
- H9 - rispetto per le aree di interesse militare

Art. 2

Nelle zone edificabili al di fuori dei centri abitati, per gli interventi di nuova edificazione e/o di demolizione e ricostruzione, che non equivalgano a ristrutturazione ai sensi dell'art 3 del D.P.R. 380/2001, in assenza di piano interrato o seminterrato, al fine di garantire il necessario isolamento dal pavimento del primo livello di calpestio, è obbligatorio creare un vespaio isolante ed areato con le modalità consentite dalla moderna tecnologia. A tal fine il piano di calpestio suddetto dovrà essere elevato rispetto alla quota del terreno circostante fino ad un massimo di cm. 75. In tal caso nel calcolo della volumetria significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificazione non si terrà conto del suddetto vespaio. E' fatto obbligo al progettista di presentare, unitamente alle altre tavole di progetto, particolare costruttivo che indichi la soluzione tecnica prescelta per la realizzazione del vespaio.

Piani entro terra nelle zone (B4, C, E)

Potranno essere realizzati piani sotto il livello di calpestio, non computabili nell'indice, con una altezza massima di mt. 2.50 per una superficie utile pari o inferiore al 50% dell'edificio fuori terra. Il piano interrato dovrà essere contenuto all'interno del perimetro del fabbricato comprensivo delle relative terrazze. La destinazione d'uso non potrà essere residenziale, ne commerciale.

Ampliamenti

Negli ampliamenti dei fabbricati esistenti, può prescindersi dalla osservanza della distanza dai confini e per essa valgono sempre le norme del Codice Civile.

Piscine

Secondo il decreto di approvazione del P.R.G. rimane esclusa la possibilità di realizzare piscine negli ambiti di tutela, nonché, nelle zone CT, CT1, CT2. Nella restante parte del territorio potranno essere realizzate qualora siano approvate dalla Soprintendenza BB. CC. AA. e realizzate secondo l'Art.46 del P.T.P.

Art. 3 - Destinazione d'uso ammesse nelle zone.

E' possibile operare la variazione di destinazione d'uso da residenziale ad attività turistico,- artigianale all'interno dei centri abitati a condizione che risultano compatibili con le norme igienico - sanitarie e purché siano attività che non producano inquinamento ambientale, atmosferico e/ o acustico.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra-alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizione di legge, per il miglioramento funzionale delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, ritrovi. etc.).

CAPITOLO II IL PATRIMONIO EDILIZIO "I DAMMUSI"

ART. 4 –

La tipologia che meglio definisce la caratteristica architettonica dell'isola è il "Dammuso", tipica costruzione presente su quasi tutto il territorio. Lo stesso ha costituito la modesta abitazione contadina, priva di servizi igienici all'interno. Altri elementi caratterizzanti sono le stalle, i magazzini, "U Sardune", i giardini panteschi ect. Parti di questi elementi costituivano, in alcuni casi, la parte aggiunta al fabbricato principale che di solito si sviluppava e si sviluppa su pianta quadrata e al suo interno veniva costituito da: camera (o sala), alcova e camerino. Tale strutture tipiche in quanto già sicuramente utilizzate quale residenza possono essere mantenute a destinazione residenziale anche se non raggiungono i requisiti minimi di superficie ed areo - illuminanti. Tutti le altre costruzioni tipiche ma non riconducibili al Dammuso possono essere recuperati a condizione che la superficie utile del manufatto comprensivo di eventuali ampliamenti, da realizzare nel rispetto dell'indice di zona, non sia inferiore ai 28 mq. Le norme mirano alla salvaguardia di questo patrimonio attraverso il recupero ed il restauro e l'aggiunta di quegli elementi necessari per l'adeguamento igienico- sanitario, inoltre ci si prefigge di favorire la costruzione di nuovi, con le stesse caratteristiche.

" U Sardune" risulta essere un vano di modeste dimensioni utilizzato al ricovero degli attrezzi agricoli e per ripararsi dalle intemperie. Al fine del reale recupero di questi piccolissimi manufatti sparsi nelle aree protette si prevede il recupero degli stessi per vacanze brevi.

Detti locali devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Può essere intonacato all'interno, pavimentato e dotato di porta - finestra in legno secondo le dimensioni tipiche e possono avere altezze inferiori a quelle previste alle norme vigenti in materia.
- b) Il servizio igienico può essere realizzato anche all'interno di un vano scoperto e occultato da pergola, per com'era nella tradizione.
- c) La fogna può essere fatta con pozzo a perdere posto ad una distanza di almeno 10 mt. dalla cisterna o a valle della stessa.
- d) Il prelievo dell'acqua dalla cisterna potrà avvenire con pompa a mano o secchio.
- e) La zona d'ombra va creata con pergolato di vite.
- f) L'accesso può avvenire pedonalmente qualora non esistono sentieri carrabili.

Il recupero e le nuove edificazioni dei Dammusi dovranno avvenire invece attraverso le seguenti norme:

- Calcolo della cubatura realizzabile conteggiando la sola superficie utile calpestabile;
- Per le costruzioni a tipologia "Dammuso" o per interventi di ristrutturazione la cubatura delle volte sia a botte che a crociera si calcolerà con riferimento all'altezza convenzionale di calcolo pari a mt. 3,00 per i vani utili; per i vani relativi a servizi igienici e disimpegni (Bagni , antibagni, disimpegni, W. C, ripostigli e corridoi) con superficie utile inferiore o uguale a mq. 5,5 l'altezza convenzionale di calcolo sarà pari a mt. 2,50.

Per essere considerata volta tradizionale pantasca il raggio di curvatura minimo, fermo restando i calcoli di verifica statica, che possono imporre dimensioni obbligate, dovrà essere pari a $\frac{1}{2}$ della dimensione minima del vano con una tolleranza di 40 cm..

In ogni caso l'altezza massima del vano, calcolata tra pavimento e l'intradosso della volta non dovrà essere superiore a mt. 4,00.

Nel caso in cui, per necessità tecniche - costruttive, l'altezza dei vani superi mt. 4,00, il calcolo della cubatura di detti vani dovrà essere calcolata nel seguente modo: superficie utile del vano per la media aritmetica tra l'altezza: calpestio - imposta e altezza calpestio – punto più alto dell'intradosso della volta.

Al di fuori dei centri abitati e dei nuclei, i prospetti devono essere rivestiti in pietra con forma irregolare ed acquistati, gli spigoli e le aperture devono essere realizzati con pietre squadrate, così pure gli architravi.

Le finestre per le nuove costruzioni potranno avere una superficie non inferiore ad $\frac{1}{12}$ della superficie calpestabile, il tutto per adeguarli il più possibile al tipico "Dammuso Pantesco" che presenta dei vani finestra ridotti e di forma quadrata.

Nel rispetto della tradizione, è possibile realizzare vani alcova della dimensione minima di mt. 2,50 x 2,50 privi di finestratura a condizione che siano collegate con un vano soggiorno tramite apertura ad arco della larghezza minima di mt. 1,80 priva di infisso.

Art. - 5- PROGETTI DI RECUPERO DEI DAMMUSI

Nei dammusi esistenti coperti, dovranno essere conservati le strutture a volta preesistenti. Sono ammesse demolizioni e ricostruzioni delle volte solo in presenza di una perizia di un tecnico strutturista che dichiari l'impossibilità del recupero con semplici opere di consolidamento, corredando la richiesta con i calcoli di verifica statica della volta stessa.

Per i dammusi esistenti da recuperare senza necessità di demolizione e ricostruzione le finestre potranno avere una superficie non inferiore ad 1/16 della superficie calpestabile e di forma quadrata.

Nel concetto di superficie calpestabile non rientrano gli armadi a muro, nicchie e quant'altro ricavato all'interno dello spessore dei muri e sollevato da terra per almeno dieci centimetri.

Non rientrano altresì l'apertura dei varchi di collegamento tra l'immobile esistente e la parte in ampliamento.

E' vietato suddividere con tramezzatura i vani esistenti coperti a volta.

Se per motivi statici risulta necessario demolire e ricostruire la copertura, in tal caso, la stessa dovrà essere ricostruita dotando ogni singolo vano di volta.

Per le stesse motivazioni, nel caso di realizzazione di bagni interni che utilizzano vani esistenti (Camerini o alcove) senza necessità di demolire la volta di copertura, potranno non essere realizzati gli antibagni, a condizione che venga potenziata l'areazione naturale con l'ausilio di un sistema di areazione forzata.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.20 della L.R n° 71/78, può essere eseguito per tutti quei fabbricati per i quali esiste una testimonianza storico – catastale che ne dimostri la sua esistenza, ovvero per tutti quei fabbricati per i quali risulta dimostrata la regolarità sotto l'aspetto urbanistico.

Si consente altresì il recupero di ruderi, purchè sussistano le seguenti condizioni:

- Il fabbricato sia accatastato, e nella riedificazione, qualora non fosse possibile verificare la consistenza, i muri perimetrali, all'interno della sagoma catastale del solo fabbricato, vengono realizzati con spessore non inferiore a cm. 70 comprensivi di rivestimento in pietra;
- Per i ruderi non accatastati, ma che contengano murature e parti di copertura originaria risalente a data certa, da cui rilevare gli spessori e le altezze e dalle cui fondazioni si possa rilevare la definizione della pianta originale.

CAPITOLO III- ZONE OMOGENEE AD INTERESSE STORICO AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO

art. - 6 - Zone "A" : urbane di Interesse storico -ambientale

Per detta zona valgono le norme tecniche di attuazione di cui all'articolo sottoriportato se non in contrasto con l'integrazione operata con il suddetto decreto n.384 che di seguito si trascrive:

Nella zona A di Pantelleria capoluogo vanno ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo mentre devono essere esclusi, fino alla redazione del p.p. previsto dall'art. 55 della L.r. n.71/78, e redatto secondo la nuova perimetrazione quelli di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nel rispetto di quanto dettato con circolare A.R.T.A. 2/2000, con le modalità e i tempi previsti nella stessa.

Tutti gli interventi dovranno comunque essere compatibili con le indicazioni del P.T.P. Gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione e di completamento delle aree libere residue in tutte le zone "A" di Pantelleria centro non sono consentiti fino all'approvazione dei Piani attuativi che, altresì, dovranno definire tutti gli edifici e parametri urbanistico-edilizi.

Le zone "A" comprendono parti di territorio interessate da agglomerati urbani relativi all'antico tessuto urbano con caratteristiche anche del tipo a dammuso, con destinazioni prevalenti residenziali e commerciali, che rivestono carattere storico-ambientale di particolare pregio, comprese le aree circostanti che possono considerarsi integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale, attività di piccolo artigianato compatibile con la zona.

Gli edifici esistenti potranno essere recuperati per le suddette destinazioni d'uso anche in deroga alle norme del regolamento edilizio, (es, rapporto sup. finestrate/ sup. pavimento, altezza minima, etc.), purchè vengano realizzati tutti quegli accorgimenti tecnologici, atti a garantire le condizioni igienico sanitarie ottimali dei locali.

Nei piani terra, limitatamente a Pantelleria capoluogo, non potranno essere consentite attività residenziali per le nuove costruzioni e per quelle esistenti può essere richiesto il cambio di destinazione d'uso da residenza a commerciale o uffici e non viceversa.

Per i recuperi degli edifici esistenti, inoltre, non sarà necessario individuare aree da adibire a parcheggio. Per le attività commerciali, direzionali, e artigianali, qualora le norme in vigore prevedano la necessità della visitabilità degli spazi in relazione ai portatori di Handicap, qualora ciò non sia tecnicamente ed economicamente fattibile, sarà sufficiente che il titolare dell'attività garantisca attraverso apposita dichiarazione la sua disponibilità a consentire l'accesso agli stessi con l'aiuto del personale alle sue dipendenze e con gli accorgimenti tecnici del caso.

La zona "A" è soggetta ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo l'articolazione prevista dalle norme vigenti in materia.

Nei casi in cui si dimostri una preesistenza totalmente o parzialmente demolita per le note vicende del secondo conflitto mondiale può effettuarsi la ricostruzione in sito attraverso un piano di recupero debitamente autorizzato.

Il recupero degli edifici esistenti dovrà garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti con esclusione delle sovrastrutture di epoca recente.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico; sono ammesse nuove costruzioni, per il completamento del comparto e ricostruzioni anche in sopraelevazione delle preesistenze demolite a causa delle vicende della seconda guerra mondiale previa redazione di piano di recupero e/o particolareggiato, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, a condizione che la densità fondiaria delle aree da edificare non superi il 50% della densità fondiaria media della zona edificata, con un minimo di 5 mc/mq. Il numero di elevazioni massime dovrà essere pari a due, salvo il caso in cui sussista la necessità di allinearsi in quota con i fabbricati preesistenti nel lotto. In tale caso l'altezza sarà la media delle altezze dei fabbricati immediatamente adiacenti ed il relativo numero di elevazioni potrà essere maggiore di due.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici fatiscenti senza incremento di cubatura, potranno essere realizzati, previa autorizzazione o concessione edilizia diretta, a condizione che il manufatto ricostruito sia contenuto entro la sagoma preesistente e non venga incrementata la cubatura vuota per pieno preesistente, o avvalendosi di quanto menzionato all'art.14 della legge regionale n°2/2002.

Qualora l'edificazione sia condizionata alla redazione di Piano di Recupero e/o Piano Particolareggiato, lo stesso, dovrà riguardare l'intero isolato e potrà essere proposto anche da un solo proprietario interessato. Il Comune dovrà notificare la proposta progettuale a tutti gli altri proprietari che potranno presentare proposte alternative entro gg. 30 dalla notifica. Il Consiglio Comunale provvederà ad approvare definitivamente il P.P. o P.R. eventualmente corretto, per tenere conto, altresì delle osservazioni e/o opposizioni degli altri proprietari, entro i successivi gg.30.

ART- 7- Zone "A1" Aree di interesse archeologico

Sono tutte quelle aree vincolate di interesse archeologico, individuate negli elaborati grafici, ed i cui interventi anche nelle fasce di rispetto è necessario il parere della Soprintendenza archeologica, così come previsto dalle norme del P.T.P..

CAPITOLO IV-

ART – 8 - ZONE B- Norme generali

L'edificazione avverrà con P.P. e/o piano di lottizzazione che dovrà riguardare l'intero isolato, compresa la parte già edificata per la quale dovranno essere dettate norme per l'eventuale recupero degli edifici.

Il piano esecutivo potrà essere proposto anche da un solo proprietario interessato.

Il Comune dovrà notificare la proposta progettuale a tutti gli altri proprietari che potranno presentare proposte alternative entro gg. 30 dalla notifica.

Il Consiglio Comunale provvederà ad approvare definitivamente il P.P. o P.L. eventualmente corretto, per tenere conto, altresì delle osservazioni e/o opposizioni degli altri proprietari, entro i successivi gg.30.

Qualora nessuno dei proprietari del comparto dimostri interesse alla edificazione, il Comune, trascorso il tempo di anni due dall'efficacia dello strumento urbanistico, ed al solo scopo della ricostruzione delle aree libere, deve acquisire le aree con procedura di esproprio ed espedire la prima gara tra i medesimi proprietari.

Nel caso in cui nessuno dei proprietari fosse interessato alla edificazione del comparto, la gara dovrà essere aperta a tutti i cittadini.

In assenza di P.P. o P.L. la edificazione dei lotti interclusi e il recupero degli edifici esistenti, anche con demolizione e ricostruzione, potranno essere effettuate con concessione e/o autorizzazione dirette.

In tale contesto è possibile prevedere la sopraelevazione degli edifici esistenti, nel rispetto dell'indice di edificazione di zona.

In presenza di Piano di lottizzazione e/o P.P. già approvato, il recupero degli edifici esistenti e/o l'edificazione dei lotti interclusi deve essere compatibile con tali piani attuativi che in ogni caso potranno essere soggetti a eventuali varianti, anche per iniziativa di un solo proprietario, con le stesse modalità sopra indicate.

Non è consentita la realizzazione di edifici isolati per depositi e box auto.

Tutti i fabbricati e vani accessori (box auto, depositi, etc.), dovranno essere inglobati entro la sagoma dell'immobile di progetto comprensiva di terrazze.

Non sono ammessi box o altri manufatti prefabbricati in lamiera, e/o tamponature in lamiera o altri materiali precari. Quelli esistenti dovranno essere rimossi entro 2 anni dall'efficacia del P.R.G.

Nelle nuove edificazioni o nelle ristrutturazioni per demolizione e ricostruzione devono essere rispettati gli allineamenti individuati dagli edifici preesistenti lungo le strade

pubbliche garantendo in ogni caso un distacco minimo di ml.1,20 tra il fronte dell'edificio ed il ciglio della carreggiata stradale anche in assenza di marciapiede.

Qualora fossero state realizzate aperture di qualsiasi genere su prospetti, in difformità alle licenze edilizie e/o concessioni edilizie rilasciate, se le stesse dovessero essere di nocumento per la realizzazione ed il completamento dell'isolato adiacente le stesse, dovranno essere chiuse.

E' possibile realizzare piani totalmente o parzialmente interrati da destinare a corpi accessori a servizio delle attività principali e/o residenziali fuori terra, a condizione che l'altezza interna sia di mt. 2,00 e 2,50 e che la sagoma del suddetto piano sia contenuta entro quella dell'edificio principale.

I suddetti piani non verranno conteggiati nella cubatura significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità.

Le destinazioni d'uso consentite saranno:

residenziale, direzionale, Uffici turistici etc.(altezza minima mt.2,70)

commerciale, artigianale, etc. (altezza minima mt.3,00).

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, può essere consentito il cambio di destinazione d'uso per attività commerciali e/o direzionali, con altezze inferiori a ml.3.00 e superficie finestrata inferiore ad 1/8, purchè la circolazione di aria all'interno del locale possa essere adeguata a regolare sistema di areazione automatica.

I cortili dovranno avere dimensioni planimetriche non inferiori a 2/3 delle altezze delle pareti corrispondenti e non potranno in nessun caso essere coperti.

Nel caso in cui il cortile separi un edificio esistente realizzato prima dell'approvazione del presente piano, le dimensioni planimetriche dovranno essere non inferiori ad un terzo della pareti corrispondenti.

~~Sono ammesse altezze maggiori a condizione che le pareti poste a quota maggiore di quella ammissibile siano arretrate a 45°.~~

Nel caso in cui il cortile separi un edificio esistente realizzato prima dell'approvazione del presente piano, le dimensioni planimetriche dovranno essere non inferiori ad un terzo delle pareti corrispondenti.

Relativamente agli edifici già realizzati, le nuove costruzioni dovranno rispettare i limiti suddetti con riferimento ai fronti degli edifici prospicienti e non ai muri di confine della proprietà.

E' altresì, possibile, utilizzare i Piani interrati e/o seminterrati, purchè dotati di impianti tecnologici atti a garantire le condizioni di igienicità e salubrità degli ambienti,

con altezze conformi al Regolamento Edilizio per la realizzazione di locali adibiti ad attività commerciali, direzionali etc..

In tal caso il volume dovrà essere computato nell'indice di edificabilità.

I locali e vani accessori dovranno essere realizzati secondo dei parametri architettonici uniformi all'interno del comparto edilizio o zona omogenea, così come gli elementi architettonici di arredo e di completamento dei fabbricati, (recinzioni, balconi, ringhiere, sistemazioni a verde, colori dell'intonaco) che dovranno rispettare i criteri di uniformità architettonica del comparto omogeneo.

I balconi, se previsti, qualora presentino una proiezione ricadente sui marciapiedi o area pubblica potranno essere realizzati, a condizione che, l'altezza minima tra la quota stradale del marciapiede e la quota dell'intradosso del corpo aggettante, sia superiore o uguale a mt.5,50.

Per i fabbricati esistenti, qualora per vetustà, dovesse essere presentato progetto di ristrutturazione, gli stessi dovranno adeguarsi ai parametri previsti per la costruzione dei nuovi edifici.

Nel caso di aree libere comprese tra due o più edifici, l'altezza del nuovo edificio che occuperà l'area deve essere mediata con quella degli edifici circostanti. L'indice di edificazione in tal caso può superare l'indice di zona.

Nel caso di sopraelevazione con intervento diretto è obbligatorio rimuovere ed uniformare l'intero prospetto presentando opportuno elaborato grafico colorato.

Gli edifici esistenti, potranno essere recuperati per le destinazioni d'uso su indicate anche in deroga alle norme del regolamento edilizio, (es, rapporto sup. finestrate/ sup. pavimento, altezza minima, etc.), purchè vengano realizzate tutti quegli accorgimenti tecnologici, atti a garantire le condizioni igienico sanitarie dei locali.

Per i recuperi degli edifici esistenti non sarà necessario individuare aree da adibire a parcheggio.

Per le nuove costruzioni, qualora le modeste dimensioni dei comparti da edificare, non consentano la realizzazione di rampe di accesso per autoveicoli ai piani seminterrati, potrà essere consentita la deroga sulle norme per la realizzazione dei parcheggi.

Laddove le dimensioni dei lotti e l'orografia dei luoghi consentano tale realizzazione dovrà essere prevista una superficie di parcheggio non inferiore a 1/20 dei volumi principali.

Per le attività commerciali , direzionali, e artigianali, qualora le norme in vigore, prevedano la necessità della visitabilità degli spazi di relazione per i portatori di handicap su sedie a ruote, e qualora ciò non sia tecnicamente ed economicamente fattibile, sarà sufficiente che il titolare dell'attività, garantisca attraverso apposita dichiarazione, la sua disponibilità a consentire l'accesso ai portatori di handicap con l'aiuto del personale dipendente.

In tutte le zone B di piano, in presenza di un lotto intercluso, ai sensi della legge regionale 71/78 e possibile edificare per singola concessione edilizia .

CAPITOLO - V – ZONE OMOGENEE “B” e “C”: PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - COMMERCIALE

ART. 9 - Destinazione d'uso ammesse

Le zone “B” e “C” sono destinate principalmente alla residenza, alle aree commerciali e/o direzionali , ai relativi servizi etc..

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

a)- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone “F”, locali per associazioni culturali e/o ricreative, assistenziali e religiose; attività direzionali e/o turistiche;

b)- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 400 e di relativi depositi e magazzini con superficie non superiore a mq 100;

c)- uffici pubblici e privati, studi professionali, attività culturali e/o ricreative, politiche e sociali;

d)- pubblici esercizi, mostre ed esposizioni, attività ricettive e/o turistiche;

e) Studi professionali privati, laboratori etc.;

f) Attività artigianali di servizio, purché non producono inquinamento ambientale acustico e atmosferico e per superfici non superiore a mq. 200.

Nei piani terra, limitatamente alle zone B1 di Pantelleria Capoluogo, non potranno essere consentite attività residenziali, depositi e magazzini autonomi per le nuove costruzioni o il cambio di destinazione d'uso a residenza o a depositi e magazzini autonomi per gli edifici esistenti.

Per i piani terra di edifici esistenti attualmente destinati a deposito o magazzino autonomo potranno essere consentiti cambi di destinazione d'uso ad attività commerciale, direzionale, turistica, studi professionali, laboratori etc.;

Non sono, altresì, consentite discoteche, Pub e attività rumorose analoghe che svolgono l'attività nella fascia oraria notturna.

Le zone B risultano divise nelle seguenti sottozone:

Art 10 - ZONE "B1": zone residenziali e commerciali urbane di completamento del centro urbano – capoluogo.

Comprendono le aree parzialmente o totalmente edificate residenziali e commerciali non incluse nei perimetri delle zone "A", e che costituiscono il tessuto urbano consolidato di Pantelleria Capoluogo.

I progetti per la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e/o ampliamenti e sopraelevazioni degli stessi, dovranno rispettare l'indice di edificazione di zona che è pari al 70% dell'indice di edificazione medio relativo alla porzione di comparto già edificato, con un minimo di 5 mc./mq..

altezza massima fuori terra: H_m = pari alla media aritmetica delle altezze degli edifici adiacenti. Qualora l'altezza media risultasse inferiore a mt. 7, l'altezza massima ammissibile dovrà considerarsi pari a n°3 elevazioni fuori terra e sarà di mt 10,00.

I progetti per la realizzazione di nuovi edifici in aree libere dovranno essere realizzate con un indice di edificazione pari e non superiore a 10 mc./mq.

Altezza massima fuori terra : pari alla media aritmetica delle altezze fuori terra degli edifici esistenti del comparto con un minimo di 10 mt..

Nel caso in cui il lotto da riedificare sia intercluso, al fine di uniformare le altezze dei fronti degli edifici, è possibile realizzare maggiori cubature a condizione che l'altezza massima dell'edificio da edificare sia pari alla media aritmetica delle altezze degli edifici esistenti adiacenti.

L'edificazione delle aree inedificate dell'isolato, dovrà garantire nei limiti delle leggi vigenti, la continuità dei fronti stradali, e a tal proposito è opportuno che le costruzioni siano eseguite a confine di proprietà.

I distacchi dei nuovi fabbricati residenziali non potranno essere inferiori a quelli minimi dei fabbricati preesistenti all'interno del comparto.

I Piani Particolareggiati dovranno mettere in evidenza i distacchi previsti sia negli elaborati grafici che nella normativa.

Si ribadisce che qualora sia legalmente e tecnicamente possibile, i progettisti dovranno prevedere la realizzazione di edifici in aderenza, senza soluzione di continuità.

ART.-11 - ZONE "B2": zona residenziale e commerciale urbano di completamento del capoluogo.

Comprendono aree parzialmente edificate operanti nei centri urbani di Pantelleria in cui si riscontrano ancora dei lotti liberi e dove si deve completare il sistema dei servizi.

L'indice di fabbricabilità fondiaria: i. f. = 3,00 mc./mq.

- altezza massima fuori terra: $H_m = 7,00\text{ml.}$
- numero elevazioni fuori terra $N = 2$
- distacchi tra i fronti finestrati : m 10
- distanza minima dai confini : m. 5 . E' possibile costruire a confine di proprietà nel rispetto delle limitazioni imposte dal C.C.

ART. 12 - ZONE "B3": zona residenziale e commerciale urbano di completamento del capoluogo.

Comprendono aree parzialmente edificate operanti nel centro urbano di Pantelleria in cui si riscontrano ancora dei lotti liberi e dove si deve completare il sistema dei servizi.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione , di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione.

- indice di fabbricabilità fondiaria: if = 1,50 mc./mq.

- altezza massima fuori terra: $H_m = 7,00\text{ml.}$
- numero elevazioni fuori terra $N = 2$
- distacchi tra i fronti finestrati : mt. 10
- distanza minima dai confini : mt. 5 . E' possibile costruire a confine di proprietà nel rispetto delle limitazioni imposte dal C.C.

ART.- 13 ZONA "B4" - Zona residenziale e commerciale urbana di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei

Comprendono le aree edificate di Kamma-Tracino e di Scauri-Rekale nonché i centri minori e i nuclei come perimetrati nelle tavole 1:10.000 del PRG.

Sono aree edificate in cui si riscontrano ancora dei lotti liberi e dove si deve completare il sistema dei servizi.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione.

Indice di fabbricabilità fondiaria i f = 1,50 mc/mq

**altezza massima fuori terra dei prospetti
escluso l'altezza delle volte Hm = 3.50**

numero elevazioni fuori terra N. = 1

si possono consentire due elevazioni, quando nei lotti adiacenti le costruzioni preesistenti risultano già a due elevazioni, nel rispetto dell'indice di edificabilità.

- **distacchi tra i fronti finestrati : mt. 10**
- **distanza minima dai confini : mt. 5**
- **E' possibile costruire a confine di proprietà nel rispetto delle limitazioni imposte dal C.C.**

Per le nuove edificazioni la tipologia ammessa è quella del dammuso pantesco o della casa pantasca presente in queste zone, la quale quest'ultima si differenzia rispetto al classico dammuso per avere uno o più lati intonacati e colorati con le tecniche dell'epoca (vedi P.T.P) ed i cui parametri in ordine al calcolo del volume realizzabile sono definite nelle norme previste per tale tipo di costruzione.

**ART. 14 - ZONA "B0" -zone di consolidamento della cubatura esistente:
Gadir- Cala Tramontana- Cala Levante- Martingana - Scauri Porto- Suaki - Arenella**

Sono porzioni di territorio già edificate ricadenti fuori dai centri abitati e che possono essere identificati come piccoli "nuclei", in taluni casi ricadenti nella fascia dei 150

metri dalla battigia, ove è fatto divieto assoluto di nuovi inserimenti e modificazioni con aumento di cubatura.

Sono sottoposte al recupero strutturale – architettonico e ambientale in conformità con il P.T.P.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, purchè tali interventi siano riconducibili alla tipologia a Dammuso, utilizzando i criteri di calcolo previsti per la cosatruzione a "Dammuso"

Tali zone comprendono: Gadir "piccolo borgo marinaro"; Cala Tramontana e Cala Levante i cui insediamenti, a prevalenza turistica, si sono originati alla fine degli anni settanta; Martingana, zona a ridosso dai venti provenienti dal quadrante Nord-Ovest, anche in questa zona si è avuto negli anni settanta una serie di insediamenti Turistici; Scauri Porto, "borgo marinaro con l'approdo alternativo a Pantelleria"; Suaki, zona edificata a prevalente insediamento turistico.

Il decreto di approvazione del P.R.G. stabilisce:

Per dette zone, dovrà essere verificata la regolarità edilizia e la legittimità dei fabbricati ricadenti all'interno delle stesse, da estendere agli agglomerati iscritti all'interno delle cale, fatte salve le prescrizioni del P.T.P.

La norma si prefigge di consolidare la cubatura esistente, con la riqualificazione della stessa ai fini turistici e col tempo ricondurle alle metodologie costruttive tradizionali dell'isola (Dammusi).

Inoltre sono state previste zone B0 (indice ad incremento zero) all'interno dell'area industriale ed Artigianale nella località Arenella, in considerazione che nelle predette aree, già individuate dai piani precedetti come zona industriale o artigianale, la mancata salvaguardia, ha consentito lo sviluppo edificatorio ai fini residenziali. In dette aree non sono consentite nuove edificazioni o ampliamenti ai fabbricati esistenti. Gli interventi consentiti riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria. In fase di p.e. si dovrà tenere in debita considerazione la destinazione delle attività di nuovo insediamento limitrofi compatibili con le abitazioni, inoltre a confine dovranno essere previste barriere alberate a doppia fila. Inoltre è possibile il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale.

ART. 15- ZONE "C" – zone di sviluppo residenziale urbano,

Comprendono tutte le aree già incluse nel sistema urbano, non interessate da attività agricole e destinate all'espansione dell'edilizia prevalentemente residenziale-turistica e dei servizi ed attrezzature collettive a completamento di quelli esistenti come previsto dal DM n.1444/1968, per il fabbisogno dei primi dieci anni di attuazione del PRG.

Gli interventi sono soggetti a piano di lottizzazione, esteso ad un minimo di 3 lotti per le zone: C; C1; C2; con le modalità di cui al Regolamento Edilizio.

Nelle zone "C" ove le norme stabiliscono un lotto minimo, si possono accettare lotti di minore superficie con una tolleranza pari al 5%:
La cubatura sarà comunque calcolata per la effettiva superficie del lotto.

Sono consentiti impianti per il gioco e lo sport come pertinenza delle abitazioni.

ZONA "C" aree di sviluppo residenziale urbano ricadenti nel centro abitato di Pantelleria capoluogo ;

In tali zone sono state comprese anche i comparti interessati da lottizzazioni convenzionate e autorizzate la cui validità viene totalmente confermata dal presente Piano.

Per le lottizzazioni già approvate, l'edificazione è soggetta alle norme attuative allegate al Piano di Lottizzazione stesso.

In alternativa è possibile presentare, anche per iniziativa di un solo proprietario, progetto di variante del piano di lottizzazione che si adegui alle norme dettate dal presente Piano con esclusione delle norme che dettano limiti alle dimensioni del comparto e dei lotti.

I Parametri edilizi che regolano la zona sono i seguenti:

indice di fabbricabilità fondiaria: $i f = 0,85 \text{ mc./mq.}$

- altezza massima fuori terra: $H_m = 7,00 \text{ ml.}$

- numero elevazioni fuori terra $N = 2$

(per nuove lottizzazioni lotto minimo di 600 mq. In comparto esteso all'intero isolato, urbanisticamente individuato, e comunque non inferiore a mq.1.800)

- lotto minimo $\text{mq. } 600$

- comparto minimo $\text{mq. } 1.800$

- distacchi dai confini $\text{ml. } 5.00$

Il comparto può risultare inferiore quando l'intervento esaurisce l'isolato.

Possono essere realizzati corpi accessori (Box) e pertinenze, senza necessità di piano di lottizzazione.

Zona "C1" aree di sviluppo residenziale urbano ricadenti nel centro abitato di Pantelleria capoluogo, nelle contrade, nei centri minori e nuclei abitati.

- indice di fabbricabilità fondiaria: i. f. = mc/mq. 0,30

- altezza fuori terra ml. 3.50

- numero elevazioni fuori terra 1

(per nuove lottizzazioni lotto minimo di 1000 mq. In comparto esteso all'intero isolato, urbanisticamente individuato, e comunque non inferiore a mq.3000)

- lotto minimo mq. 1000

-comparto minimo mq 3000

distacchi dai confini ml. 5.00

Il comparto può risultare inferiore quando l'intervento esaurisce l'isolato.

Art . 16 - ZONE "CT": zona di sviluppo turistico.

Tale zona , secondo il decreto di approvazione del P.R.G. è soggetta a ristudio e nelle more è disattesa e disciplinata a verde agricolo fatte salve le prescrizioni del P.T.P

Comprendono le zone urbane limitrofe ai centri abitati. Tali zone sono attualmente interessate da alcune colture agricole in prevalente stato di abbandono, e sono, di fatto, parti integranti dell'ambito urbano dei centri abitati di Pantelleria.

Sono zone nelle quali è possibile secondo il P.T.P. "(TR) Trasformazione" " (MO) Modifica **"Introdurre sostanziali innovazioni di uso e di strutture nello stato dei luoghi per fini economici e sociali anche con modificazioni delle risorse e dei valori esistenti"**

In dette zone sono consentite residenze a carattere turistico – stagionale di modeste dimensioni con tipologie ad una elevazione che si inseriscano nel paesaggio, con l'utilizzo di elementi locali relativi sia ai materiali che alle forme dell'architettura tradizionale pantasca.

Non rimane esclusa la possibilità di realizzare attività turistico –ricettive a carattere stagionale, nel rispetto dell'indice di zona e delle norme del P.T.P.

Dal presente PRG sono zone considerate come un futuro sviluppo, in relazione alla eventuale crescita di un turismo qualificato, che possa apportare un valido contributo alla crescita sociale ed economica della popolazione, capace, altresì, di modificare l'attuale andamento demografico.

ZONA “CT” (IF. 0,20 mc/mq)

Tale zona , secondo il decreto di approvazione del P.R.G. è soggetta a ristudio e nelle more è disattesa e disciplinata a verde agricolo, fatte salve le prescrizioni del P.T.P

ZONA “CT1” Zone di medio sviluppo turistico stagionale (IF. 0,10 mc/mq)

Tale zona , secondo il decreto di approvazione del P.R.G. è soggetta a ristudio e nelle more è disattesa e disciplinata a verde agricolo, fatte salve le prescrizioni del P.T.P

ZONA “CT2” (IF. 0,06 mc/mq)

Tale zona , secondo il decreto di approvazione del P.R.G. è soggetta a ristudio e nelle more è disattesa e disciplinata a verde agricolo, fatte salve le prescrizioni del P.T.P

CAPITOLO VI - ZONE “D” - PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. 17 - Definizione

Le zone produttive sono destinate ad attività industriali, artigianali, alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, alle attività commerciali e turistiche, allo stoccaggio e manipolazione di materiali energetici, agli impianti e alle attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti.

Nelle unità produttive industriali è consentita la realizzazione di edifici di servizio (uffici, punti vendita, mensa,) e di una cubatura residenziale non eccedente mc. 500 per ogni unità produttiva artigianale destinata a personale di custodia e foresteria , la cui necessità deve essere chiaramente motivata.

Le Zone D1 e D2 per nuovi insediamenti l'area a disposizione è di mq. 120.000 circa che si ritiene sufficiente a garantire il fabbisogno per nuove attività industriale, artigianale e commerciali per i prossimi 10 anni.

ART. 18 - ZONE “D1”: industriali con possibilità di riconversione e ampliamento.

Sono le aree destinate a insediamenti industriali, comunque produttivi.

La realizzazione di fabbricati per attività produttive nelle zone D avviene attraverso piani di lottizzazione convenzionati o di singole concessioni, secondo la normativa del Piano Particolareggiato relativo alla zona.

La zona D1 comprende la parte del territorio comunale (Pantelleria centro - zona industriale contrada Kazen), già occupata da attività industriali o di trasformazione e deposito dei prodotti agricoli che possono nel tempo presentare caratteri di obsolescenza o di maggiore adeguamento tecnologico. Si prevede l'eventualità di un possibile ampliamento del volume già attualmente realizzato raggiungendo per l'adeguamento agli indici di zona.

La normativa del Piano Particolareggiato prevede, la disponibilità di lotti da 2.000 mq. ad un massimo di 5.000 mq. con la seguente indicizzazione:

Lotto minimo	mq. 2.000
rapporto di copertura	Rc = 40%.
Altezza massima	Hm 8.00 ml

Esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici

Qualora il lotto sia inferiore a mq. 2.000 ma risulta di fatto intercluso è consentita l'edificazione nel rispetto dei sopracitati parametri.

Per quanto riguarda tale zona sono state predisposte norme tecniche di attuazione che risultano parte integrante del Piano Particolareggiato della zona industriale, nonché tavola particolareggiata.

Art. 19 - ZONA "D2" : artigianale, commerciale e di piccola industria di completamento e di nuovo impianto

Comprendono una zona omogenea in contrada Kazen - Pantelleria centro, una piccola zona in località Scauri Basso ed in località Barone in ampliamento ad attività produttive a suo tempo autorizzate.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla redazione delle prescrizioni esecutive che riguardano tutta la zona artigianale con un piano particolareggiato ed apposite norme di attuazione. Sono ammessi, piani di recupero, attraverso progetti particolareggiati di cui la necessità deve essere chiaramente motivata.

E' consentito un aumento della stessa industria artigianale del 40%;

Si deve considerare: (Normativa progetto esecutivo Zona artigianale Kazen agli atti del Comune.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima Hm 8 ml (Vedi progetto zona artigianale)

Esclusi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici

**ART. 20 - ZONA "D3": Zone Turistiche con possibilità di completamento dei servizi collegati alla attività turistica esistente ed eventuali ampliamenti.
Insediamenti turistici - termali di nuovo impianto.**

In considerazione che il P.R.G. non prevede la costruzione di nuovi alberghi, al fine di adeguare le strutture turistiche esistenti agli standards tipologici e/o alle condizioni di produttività gestionale è consentito l'ampliamento e il miglioramento degli impianti ricettivi esistenti ed il completamento dei servizi e delle attrezzature funzionali all'attività turistica.

Per ampliamenti e miglioramenti degli impianti ricettivi esistenti si può consentire, un ampliamento non superiore al 20% del preesistente volume, conservando la stessa tipologia, sempre nel rispetto delle previsioni del P.T.P.

Nelle aree individuate quali insediamenti turistici termali di nuovo impianto previste nelle località Gadir e Nicà, a seguito del decreto di approvazione del P.R.G., va consentito solo lo sfruttamento delle risorse termali, a solo scopo terapeutico, regolato dalla vigente normativa in materia con limitati interventi compatibili con le N.A. del P.T.P.

Zona "D4" aree destinate a Campeggio

Per dette zone valgono le norme regionali previste per i campeggi.

Per la zona "D4" posta in località Arenella questa va disattesa poiché ubicata nelle immediate vicinanze di impianti tecnologici esistenti o in corso di valutazione, anche perché in contrasto con la normativa vigente che esclude la possibilità di realizzare campeggi nella fascia di rispetto della battigia.

CAPITOLO VII - ZONE "E" – AREE AGRICOLE

ART. 21 - Definizione e caratteri generali degli interventi

Le zone "E" comprendono le aree destinate ad attività agricola, a pascolo e improduttive.

Sono le aree destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola nelle quali vengono coltivate le tipiche colture dell'isola (capperi; vigneto; ulivo;) e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Comprendono altresì le aree boscate di riserva e/o preriserva.

In tali zone debbono essere rispettate le norme del P.T.P. e gli interventi edificatori, debbono essere compatibili con le attività previste per ogni singolo ambito di appartenenza. E' ammesso, altresì, il recupero del patrimonio edilizio esistente e eventuali ampliamenti secondo quanto stabilito dal cap. 2° art.4-5, fermo restando i nulla – osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

E' ammesso, altresì, quanto previsto dall'art. 30 della legge regionale n°2/2002.

Per gli interventi di cui alla sopracitata normativa, valgono le deroghe previste dalla presente normativa per i fabbricati a tipologia "dammuso".

Qualsiasi intervento edilizio, deve essere condizionato dall'obbligo della coltivazione del fondo con le colture tradizionali tipiche del luogo.

In applicazione alla classificazione operata con il P.T.P. ed in relazione con gli specifici ambiti territoriali, si è proceduto ad una ulteriore suddivisione della zona E in : E1, E 1a ed E 1b.

Secondo il decreto di approvazione del P.R. G, in relazione a segnalazione di caduta massi in contrada Cala Levante e Balata dei Turchi, l'attività edilizia, qualora consentita, dovrà essere subordinata alla verifica di stabilità dei versanti interessati

ART. 22 - ZONA E1

Sono aree a prevalente esercizio di uso agricolo.

Comprende le parti del territorio dell'isola classificati dal P.T.P. come ambiti di (MO) Modifica, (TR) Trasformazione, (RI) Ripristino.

In tali aree, è possibile realizzare le infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività delle Amministrazioni forestali e quelle connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e relative strutture.

Sono ammessi, il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione.

E' ammessa, altresì, la nuova costruzione, purché sia realizzata con la tipologia a dammuso e nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona.

Sono ammesse, le residenze e gli interventi produttivi da realizzarsi con le modalità previste dall'art.22 della legge regionale 71/78 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare con le agevolazioni previste dall'art.30 della legge regionale n°2 del 2002.

I terreni da cui è stato detratto l'indice di cubatura saranno vincolati in apposito registro e non potranno in nessun caso tornare edificabili

Per i suddetti interventi, ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità fondiario, valgono le norme previste per il fabbricato a tipologia " Dammuso"

Il PRG si attua per intervento diretto (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici, nel rispetto della normativa del P.T.P.:

- **indice di fabbricabilità fondiaria - per abitazioni : i.f. = 0,03 mc/mq.;**
- **distanza minima dai confini: 5.00 ml.**
- **altezza massima: Hm 3,50 ml. con un massimo di 1 piano fuori terra.**

Tutte le nuove edificazioni dovranno essere realizzate adottando ed utilizzando i materiali e le tecniche costruttive tradizionali locali.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime, a protezione dei nastri stradali, sono quelle stabilite dalla specifica norma relativa alle strade e fasce di rispetto.

ART. 23 – Sottozona "E1a" Aree agricole in ambito di tutela

Comprende le parti del territorio dell'isola classificati dal P.T.P. come ambiti di Tutela Orientata (TO) nn. 1 – 2 – 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 45 – 46 – 47- 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26.

Sono consentite tutte le attività previste nelle norme dal P.T.P. indicati per i singoli ambiti (art. 8 N.T.A. del P.T.P.), vigono quindi le limitazioni di cui al medesimo, nonché, quelli derivanti dall'applicazione del Regolamento della Riserva, limitatamente alle aree ricadenti nella stessa.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico ed edilizio sono vietate le nuove costruzioni, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti non finalizzati alla realizzazione dei soli servizi che possono essere assentiti, fatta eccezione nella fascia di rispetto della costa e nella zona di Riserva, qualora le dimensioni dello stesso non eccedono quelle minime richieste dalle esigenze d'uso e dal rispetto delle norme igienico-sanitarie e di superamento delle barriere architettoniche, ed altresì

debbono essere proporzionati all'entità edilizia esistente, e comunque non eccedenti la cubatura consentita dall'indice di edificazione di zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e recupero dell'edilizia esistente; interventi di manutenzione e di sistemazione della viabilità e dei percorsi esistenti con l'esclusione ed apertura di nuove strade e piste, della modifica di quelli esistenti e di qualsiasi altra trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nella zona compresa nella fascia di rispetto della costa e del Lago, come delimitate dal P.T.P. nella tavola 19, sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione.

Gli eventuali ampliamenti devono restare nell'ambito della volumetria massima consentita nel verde agricolo

-

ART. 24 Sottozona "E1b" - Aree agricole in ambito di mantenimento

Coincide con gli ambiti di mantenimento (MA) del P.T.P. nn. 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 - 39:

In applicazione dell'art. 9 delle norme del P.T.P. limitatamente agli ambiti (MA) **nn. 27,28,29,30,31,32,33,34**, sono consentite le seguenti attività:

- Interventi finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione dell'attività agricola;
- Attività agro pastorali, residenziali ai fini agricoli, agrituristiche, culturali-scientifiche Didattico-ricreative, finalizzate all'esercizio dell'escursionismo lungo i percorsi esistenti;
- Allevamento del bestiame a carattere non intensivo e non industriale;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente, compreso eventuale ampliamento necessario per dotare il fabbricato degli indispensabili servizi igienico- sanitari, nel rispetto dell'indice di zona o di modesti annessi ad uso agricolo;
- Interventi di trasformazione d'uso dell'edilizia esistente finalizzati alle attività agro-turistiche;

Interventi di manutenzione e sistemazione della rete infrastrutturale agricola esistente.

Limitatamente agli ambiti 35-36 sono consentite le seguenti attività:

- Attività agro - pastorali;
- Attività residenziali e residenziali turistiche (stagionali);
- Attività culturali scientifiche, didattico- ricreative, attrezzature turistico - alberghiere;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente;
- Interventi di trasformazione d'uso dell'edilizia esistente finalizzati alle attività turistico – balneari.
- Interventi di manutenzione e sistemazione della rete infrastrutturale agricola esistente;

Nell'ambito 35 MA è consentito, altresì, la creazione di attrezzature idonee, secondo le normative in atto in vigore, allo scopo di consentire la fruizione del porto di Scauri previo studio di compatibilità paesistico – ambientale.

Limitatamente agli ambiti 37-38-39 sono consentite le seguenti attività:

- Attività agro - pastorali;
- Attività residenziali e agrituristiche;
- Attività culturali scientifiche, didattico- ricreative;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente;
- Interventi connessi con l'attività agricola;
- Allevamento del bestiame a carattere non intensivo e non industriale;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente, compreso eventuale limitato ampliamento necessario per dotare il fabbricato degli indispensabili servizi igienico – sanitari nel rispetto dell'indice di zona e di modesti annessi ad uso agricolo;

Interventi di trasformazione d'uso dell'edilizia esistente finalizzati alle attività agrituristiche;

- Interventi di manutenzione e sistemazione della rete infrastrutturale agricola esistente;

Nelle parti di territorio localizzato quale sottozona "E1b", interessato da nuclei abitati, ad esclusione di quelle già individuate dal presente piano ,come Zone B 4, in applicazione dell'art 43 delle norme del P.T.P., sono consentiti le seguenti attività:

- Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come previsto dall'art.20 lett. a) b) c) d) della L.R. 71/78;
- Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto dell'indice di zona, con le destinazioni d'uso previste per la zona E1.

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi nei colori, nei materiali, nelle decorazioni, alle forme, ai colori e alle finiture dell'edilizia tradizionale del luogo.

L'altezza massima consentita è una elevazione fuori terra.

I movimenti di terra e gli sbancamenti vanno limitati all'essenziale in modo da mantenere il rapporto tra edificio e morfologia del sito;

- Sistemazioni urbanistiche e di arredo urbano (Segnaletica etc.) che non alterino le caratteristiche dell'insediamento.

- indice di fabbricabilità fondiaria - per abitazioni : if = 0,03 mc/mq.;

- distanza minima dai confini 5,00 ml.;

- altezza massima: Hm 3,50 ml. con un massimo di 1 piano fuori terra.

- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni.

In entrambi i casi rimane l'obbligo della coltivazione del fondo con le colture tradizionali e dell'asservimento dei fondi medesimi ai fabbricati ivi insistenti.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare, a norma di quanto previsto all'art. 23 della L.R. n.71/1978.

È ammessa la costruzione di impianti ed attrezzature di pubblico interesse relative a reti di telecomunicazioni, idriche, fognarie, o di trasporto energetico, purché siano sempre verificate le condizioni di rispetto ambientale e del P.T.P..

Nelle aree ricadenti nel vincolo dei coni di atterraggio delle piste aeroportuali, viene consentita l'edificazione, a condizione che sia richiesto preventivo nulla osta alle competenti autorità Civili e Militari ai fini della sicurezza della superficie di avvicinamento aeroportuale.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dalla specifica norma relativa alle strade e fasce di rispetto.

Inoltre sono consentiti gli interventi di cui all'art. 22 della L.r. n.71/78 come sostituito da art. 6 della L.r. 31/5/94, n.17 e modificato dall' art. 6 della L.r. 29/9/1994, n.34 con le aggiunte di cui all'art. 30 della L.r. 26/3/2002, n.2.

CAPITOLO VIII - ZONE "F" - PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

ART. 25 - ZONE "F": Definizione

Le zone "F" sono destinate a servizi sociali di interesse generale, comunale , a parco e a verde attrezzato.

Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti e riportati nelle tavole di stato di fatto del P.R.G. sono ammessi interventi edilizi, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, che comportino un aumento di superficie utile e di volume, purché contenuti entrambi nella misura dei 15% di quella esistente; tale aumento di cubatura non è consentito per gli immobili di interesse storico monumentale.

Il Piano prevede la progressiva soppressione dei cavi aerei con impianti fissi interrati.

I servizi di rete primaria e secondaria, nonché le reti di comunicazione, dovranno essere realizzate interrate sia in ambiente urbano che in ambiente extraurbano.

Nella realizzazione di nuove costruzioni e nella realizzazione e/o manutenzione straordinaria di infrastrutture pubbliche è necessario prevedere cunicoli multiservizi per il passaggio di cavi di telecomunicazione e infrastrutture digitali.

Il posizionamento e la realizzazione delle suddette reti, sarà coordinata dall'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di predisporre una adeguata razionalizzazione delle canalizzazioni e gallerie di pubblici servizi.

Tutte le attrezzature collettive o di pubblica utilità possono essere oggetto di ampliamento, di ristrutturazione tecnologica, etc.

Sono ammesse le destinazioni specifiche delle attrezzature collettive, individuate nella cartografia di Piano con i simboli funzionali di stato di fatto e di progetto ed esse si articolano in:

- "F1": parco urbano e territoriale;
- "F2": aree destinate a verde attrezzato;
- "F3": aree verdi per il gioco e per lo sport;
- "F4": parcheggi;
- "F5": servizi e attrezzature collettive;
- "F6": aree destinate alle attrezzature per l'istruzione;
- "F7" : Aree destinate ad attività e servizi portuali;
- "F8": Discarica per inerti.

È ammessa la stipula di convenzione tra Amministrazione Comunale ed Enti pubblici e privati per la concessione di aree a scopo della realizzazione e della gestione di attrezzature ed impianti di uso pubblico; ogni convenzione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

ART. 26 - ZONE "F1" : parco urbano e territoriale.

Comprendono le parti del territorio comunale destinate a parco naturale attrezzato ed in esse è consentita la realizzazione dei seguenti servizi:

- percorsi pedonali a fondo naturale e spazi di sosta attrezzati con panchine e simili;
- servizi igienici;
- impianto di illuminazione pubblica. opportunamente progettata secondo le direttive del P.T.P.

Esse possono interessare anche aree boscate del territorio comunale già di proprietà pubblica.

ART. 27 - ZONE "F2" - Aree destinate a verde attrezzato.

Comprendono le aree destinate a spazi pubblici attrezzati per il gioco e la fruizione del tempo libero.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni in prefabbricato leggero da destinare a ristoro e servizi, nel rispetto della normativa del P.T.P.

Si attuano attraverso progetto unitario specifico esteso all'intera zona.

ART. 28 - ZONE "F3" : aree verdi per il gioco e per lo sport

Comprendono le aree destinate per spazi pubblici per il gioco e le attività sportive effettivamente utilizzabili per tali impianti.

In questi ambiti sono consentite le locazioni di attrezzature sportive anche di carattere agonistico (campo di calcio, palestra polivalente, Centro Polivalente, campi da tennis, campi di calcetto, galoppatoi, pista per Cokart, etc.) che, ad integrazione di quelle già realizzate ed in progetto, serviranno a definire l' insieme di attrezzature occorrenti ai fabbisogni previsti dalle norme vigenti in materia di sport.

ART. 29 - ZONE "F4": parcheggi

Comprendono le aree destinate a parcheggi ai sensi dei DM n. 1444/1968.

Tale intervento deve avvenire tramite apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ART. 30 - ZONE "F5": servizi e attrezzature collettive

Comprendono le aree destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi (centro civico, protezione civile, etc.) ed altre, individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto.

ART. 31 - ZONE "F6" : aree per l'istruzione

Comprendono le aree destinate all'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e scuole superiori individuate nelle tavole di stato di fatto e di progetto.

Tutte le zone F del presente piano, sono state dimensionate nel pieno rispetto di quanto stabilito dall' Art. 3 del Decreto 1444 del 02/04/68.

CAPITOLO IX – VIABILITA - ZONE “G” e “H” - IMPIANTI TECNOLOGICI ED AREE CON FASCE DI RISPETTO

Art. 32- VIABILITA'

Il tessuto urbano, in relazione alla viabilità, ha di fatto diviso le modeste particelle fondiarie frazionandole ulteriormente, ai fini edificatori quindi le strade non possono essere considerate come confini reali di proprietà ma semplice spartitraffico, a tal fine i lotti vanno considerati contigui ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità fondiaria.

La rete stradale dell'isola deve essere adeguata alle disposizioni di legge (codice della strada 30/4/92 n. 285 e DPR 16/12/1992 n. 495) in relazione alla larghezza delle sedi stradali e delle fasce di rispetto in rapporto alla classificazione di dette strade stesse, previo parere della Soprintendenza ai Beni culturali e Ambientali.

Le strade fuori dai centri abitati, classificate comunali, che sono al di sotto delle dimensioni minime indicate dal codice della strada e successive specificazioni e che risultano di larghezza inferiore a ml. 5,00, avranno una fascia di rispetto di ml. 10,00.

Nelle aree interessate dalle strade, oltre alle predette opere, e gli spazi necessari ai pedoni, potranno realizzarsi piccoli impianti di verde e aree di sosta.

Relativamente alla strada Provinciale denominata “Perimetrale” SP 54, al fine di eliminare i pericoli attuali per il pubblico transito, conseguenti alle ridotte dimensioni della stessa, è indispensabile procedere con urgenza al suo adeguamento alla normativa in vigore.

Inoltre, si rende necessario, al fine di salvaguardare l'incolumità dei pedoni, di realizzare almeno un marciapiede nei tratti compresi all'interno ed in prossimità dei centri abitati.

Prioritariamente sono da realizzare i tratti dal Cimitero Capoluogo all'Hotel Mursia, e da Pantelleria Capoluogo (Loc.tà S. Leonardo) a Cala Bue Marino.

ART. 33 - ZONE “G” - Impianti tecnologici

Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di stato di fatto e di progetto del P.R.G. e comprendono le aree pubbliche per impianti tecnologici a servizio dell'insediamento urbano, (centrali elettriche, dissalatori, Impianti di depurazione, di fitodepurazione, depositi di gas GPL e/o carburanti, distributori di benzine etc.).

Sono stati previsti due nuovi distributori di carburanti, rispettivamente nella Contrada di Tracino e Scauri, stante il traffico turistico e le eccessive file a cui sono sottoposti gli utenti ed anche in considerazione che le distanze tra i due più grossi centri abitati superano i 10 chilometri.

Inoltre va spostato il distributore di carburanti dell'AGIP posto di fronte l'Hotel Kamma, L'Agenzia denominata " La Cossyra" ed il Ristorante Castiglione, allontanandolo dalle predette attività esistenti, per ubicarlo nelle immediate vicinanze, e sempre su area demaniale.

ART. 34 - ZONE "H"

Comprendono tutte quelle aree di rispetto alle zone vincolate ad un determinato uso del suolo.

ART. 35 - ZONE "H1": rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili; sono ammesse a confine stradale opere di recinzione, la cui altezza non potrà superare mt. 2 per i tratti rettilinei e di massima visibilità e mt. 1 per le zone in cui la visibilità è ridotta per effetto di curve o dossi.

Sono ammessi, altresì, le opere necessarie per garantire l'accesso alla proprietà, eventuali cancelli d'ingresso dovranno essere posti ad almeno 5 mt. dal confine stradale.

Tali obblighi devono essere esplicitamente riportati nelle autorizzazioni o concessioni. Per tutto quanto non esplicitamente espresso, nella presente norma, si rimanda al Nuovo Codice della strada.

Nella fascia di rispetto, non potranno essere realizzati interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

Le aree comprese in tale fascia, conservano la propria potenzialità edificatoria per un indice di edificabilità pari a quello della zona omogenea limitrofa e conseguentemente tale indice potrà essere utilizzato ai fini del calcolo della cubatura da realizzare oltre la fascia di rispetto

ART. 36 - ZONE "H2": Fasce di rispetto dei Cimiteri

Ai progetti di ampliamento esistenti, si provvederà ad applicare le disposizioni di cui al T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.1265 e al D.P.R. 21/10/1975 n. 803 e successive modifiche ed integrazioni.

I cimiteri devono essere isolati dall'abitato esistente mediante la fascia di rispetto prevista dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.1265, modificato con legge 17/10/1957 n.983, e successive modifiche ed integrazioni.

In presenza di eventuali deroghe la delimitazione può essere ridotta ml.50

ART. 37 - ZONE "H3" – fascia di rispetto delle aree boscate

Nella fascia di rispetto delle aree boscate, trova applicazione la Legge Regionale 16/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre gli indici edificatori dei terreni ricadenti in dette zone, possono essere trasferiti ai terreni limitrofi e contigui. In detta fascia, inoltre, in applicazione dell'art.89 della L.R. n°6 del 3.5.2001 possono essere realizzati interventi di ampliamento e di nuova costruzione nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria dello 0,03 mc./mq., previo nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

ART. 38 - ZONE "H4" - fasce di rispetto della battigia del mare

Nella fascia di rispetto della battigia del mare di cui alla tavola dei vincoli è fatto divieto di costruzione ai sensi dell'art. 15 LR 12/6/1976 n. 78; qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

La fascia di rispetto è di 150 ml. dalla battigia del mare, nei casi di dubbia interpretazione e ammessa perizia giurata da parte di tecnici abilitati.

Nella fascia di inedificabilità prevista dall'art.15 della legge regionale n°78/76, non potranno essere realizzati interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

Le aree comprese in tale fascia conservano la propria potenzialità edificatoria per un indice di edificabilità pari a quello della zona omogenea limitrofa e conseguentemente tale indice potrà essere utilizzato ai fini del calcolo della cubatura da realizzare oltre i 150mt. dal mare nelle zone omogenee relative.

Il vincolo di inedificabilità, pertanto, è da intendersi a tutti gli effetti, come arretramento, e la cubatura relativa alla intera superficie può essere utilizzata sulla eventuale superficie residua all'esterno dei 150 mt.

Entro detta fascia sono consentite esclusivamente gli interventi previsti dall'art.15 della L. r. n°78/76.

ART. 39 - ZONE "H5" - fascia di rispetto della battigia del lago

Nella fascia di rispetto della battigia del lago detto "Specchio di Venere" di cui alla tavola dei vincoli è fatto divieto di costruzione ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/6/1976 n. 78.

Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.

La fascia di rispetto è di 100 ml. misurata alla configurazione di massimo invaso.

ART. 40 - ZONE "H6" - fascia di rispetto delle aree archeologiche

Valgono le norme contenute nel P.T.P. e delle leggi di settore.

ART. 41 - ZONE "H7" - fasce di rispetto delle aree di interesse ambientale e/o paesaggistiche e riserve naturali.

In tali zone valgono le norme sulle aree protette sulle aree di riserva e preriserva.

ART. 42 - ZONE "H8" - Alvei Torrenziali di corsi d'acqua

In dette fasce così come individuate nelle tavole di piano, non è consentita l'edificazione a nessun titolo.

ART. 43 - ZONE "H9" - rispetto per le aree di interesse militare.

Le suddette aree, sono di esclusiva competenza del Ministero della difesa.

- ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPITOLO X - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA ED EDILIZIA

ART. 44 - Categorie d'intervento

In applicazione alle leggi vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono:

- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *opere per la quale si richiede la semplice autorizzazione;*
- *variazione di destinazione d'uso;*
- *restauro e/o risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia;*
- *opere interne;*

- *demolizioni;*
- *costruzioni precarie;*
- *nuova costruzione,*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *nuovo impianto,*
- *attrezzatura ed uso del territorio.*

ART. 45 - Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. n. 1089/1939 e dalla L.N. n. 1497/1939, e nel rispetto dell'art. 20 voce a) della L.R. n. 71/1978, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- le opere di riparazione delle finiture esterne (infissi, tinteggiatura, intonaci, grondaie, pluviali, parapetti, manti di copertura compresa la piccola orditura per le coperture a falda, elementi decorativi e simili).

Per i lavori di rifacimento dell'intonaco, la tinteggiatura e la sostituzione degli infissi esterni è fatto obbligo di eseguire l'intervento su tutto il prospetto dell'edificio, tenendo conto delle norme del regolamento edilizio.

- la riparazione di piazzali senza alcuna modifica del tipo di pavimentazione esistente;

- le opere di riparazione delle recinzioni e dei muri di sostegno esistenti;

- i movimenti di terra ad uso agricolo che non modifichino sensibilmente l'andamento del terreno naturale (ricariche di terreno agricolo).

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente e non è soggetta a comunicazione, concessione o autorizzazione ai sensi dell'art.6 L.R. 37/85.

Inoltre, ai sensi dell'art.152 del Decreto Legislativo 29/10/1999, n°490 non è necessario il nulla - osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali.

ART. 46 - Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. n.1089/1939 e della Legge n°1497/1939, e nel rispetto dell'art.20 voce b) della L.R. n.71/1978, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. Sono lavori di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- il rifacimento degli intonaci esterni nelle parti del territorio.

E' fatto obbligo di eseguire l'intervento su tutto il prospetto dell'edificio tenendo conto delle norme del regolamento edilizio.

- la sostituzione degli infissi esterni, dei tubi pluviali e dei canali di gronda, delle coperture (manto, gronde), dei parapetti dei balconi e degli elementi decorativi in genere, purché vengano rispettate le caratteristiche di forma, dimensione, colore e, più in generale, la tipologia esistente.

Anche in questo caso, è fatto obbligo, di eseguire l'intervento su tutto il prospetto dell'edificio tenendo conto delle norme del regolamento edilizio.

- la rimozione e sostituzione di elementi strutturali fatiscenti, nonché le opere di rinforzo delle strutture fatiscenti, purché queste ultime siano limitate a piccole porzioni dell'esistente;

- la modifica integrale o la nuova realizzazione o adeguamento alle normative degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;

- le modifiche dell'assetto distributivo interno, che interessino le strutture portanti dell'edificio, purché esse non mutino il numero e la superficie delle singole unità immobiliari, non incidano in alcun modo sull'aspetto esterno dell'edificio;

- i lavori di controsoffittatura dei locali;

- la realizzazione di intercapedini, di bocche di lupo, di drenaggi esterni, e di canalizzazione per il deflusso di acque bianche e nere, purché l'intervento interessi le sole aree di pertinenza dell'edificio del quale le canalizzazioni sono a servizio;

- la pavimentazione di piazzali privati;

- la realizzazione dell'isolamento termico, ai sensi delle vigenti leggi, sia esterno che interno.

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati al comma precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, fra i quali rientra in particolare la realizzazione di:

- cabine per trasformazione elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno dello stabilimento o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa;
- impianti di smaltimento dei rifiuti organici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell' art. 2 della L. 24/12/93 n 537, così come sancito dall'art 4 della L. 398/93, previo parere da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali, se l'intervento dovesse ricadere in aree sottoposte a vincolo.

Qualora la manutenzione straordinaria dell'immobile riguarda opere che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dello stesso, ai sensi dell'art.152 del Decreto Legislativo 29/10/1999, n°490, non è necessario il Nulla-osta da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

ART. 47 - Altre opere per le quali non è prevista la concessione edilizia

Restauri e risanamento conservativo, opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; recinzione muri di cinta e cancellate; aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria; opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifica della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2/4/1968 G.U. n 97 del 16/4/1968 non modifichino la destinazione d'uso; Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni; Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che, non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia; Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Anche tali opere sono soggette a denuncia di inizio attività, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24.12.1993 n°537 così come sancito dall'art.4 della legge 398/93, previo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali se l'intervento dovesse ricadere in aree sottoposte a vincolo.

Qualora le opere da eseguire non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'immobile, ai sensi dell'art.152 del Decreto Legislativo 29/10/1999, n°490, non è necessario il Nulla-osta da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

CAPITOLO XI – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ART. 48 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.20 voce c) della L.R.n.71/1978, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, facenti parte dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni)

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro ed il ripristino degli elementi strutturali e dei sistemi distributivi che definiscono la tipologia e l'architettura dell'edificio (collegamenti verticali e orizzontali, quali androni ,blocchi scale, porticati, i tipi di copertura, la posizione dei

muri principali, le quote dei solai e delle volte, intervenendo con materiali e tecniche tradizionali.

-Interventi atti a mantenere e ripristinare la forma, la dimensione e i rapporti preesistenti fra unità edilizia ed aree scoperte di pertinenza.

- b) Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni di maggiore pregio per le caratteristiche costruttive e decorative;
- c) Il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte delle scale e delle coperture;
- d) Demolizione delle superfetazioni rispetto allo organismo originario;
- e) L'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Gli interventi di restauro conservativo sono soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell' art 2 della L. 24/12/93 n° 537 così come sancito dall'art 4 della L. 398/93, previo parere da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali se l'intervento dovesse ricadere in aree sottoposte a vincolo e qualora l'intervento di restauro comporti modifiche per la sagoma dell'edificio.

Qualora il restauro conservativo e/o consolidamento statico dell'immobile riguarda opere che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, ai sensi dell'art.152 del Decreto Legislativo 29/10/1999, n°490, non sono soggette a nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

ART. 49 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 20, voce d) della L.R. n.71/1978, sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, tutti gli interventi su fabbricati preesistenti che non si identificano con un intervento di demolizione totale.

- la modifica dell'impianto strutturale esistente e quindi degli elementi che tale impianto costituiscono;

- l'inserimento di ascensori e montacarichi;
- l'inserimento di nuovi balconi e di nuovi oggetti;
- la modifica di vani scala e della tipologia delle scale;
- la modifica della tipologia della copertura;
- la modifica della posizione dei livelli dei solai;
- l'aggiunta, la modifica o l'eliminazione delle forature esterne;
- i lavori di demolizione con ricostruzione di modesta entità in relazione alla consistenza dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione edilizia.

Resta alla facoltà dell'interessato di applicare la L.R.n°2 del 26/03/2002 art.14 qualora gli interventi di ristrutturazione, comprensive di demolizione e ricostruzione rispettino la sagoma e la volumetria esistente, previo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali se l'intervento ricade in zona soggetta a vincolo.

ART. 50 - Opere interne

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti e non comportino modifiche alla sagoma della costruzione ed ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi negli insediamenti storici rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Per la loro esecuzione il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori, deve presentare al Comune una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85.

Anche tali opere, ai sensi dell'art.152 del Decreto Legislativo 29/10/1999, n°490, non sono soggette a nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

CAPITOLO XII – NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 51 - L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia in qualsiasi modo abitabile ed inoltre dei muri di altezza non inferiore a m. 2,50.

Ai fini del mantenimento della tradizionale architettura locale non sono ammesse coperture a tetto sia nelle nuove costruzioni sia nelle ristrutturazioni e recupero.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione.

Per gli edifici previsti nei piani di lottizzazione convenzionati ancora in vigore o approvati in conformità al suddetto P.R.G., caratterizzati da precise disposizioni piano – volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, è possibile applicare il disposto dell'art.1 comma 6 della L. 443/2001, così come sancito dall'art.4 della legge 398/93, in sostituzione della concessione edilizia.

ART. 52 – Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse, sono indicate dalla disciplina relativa alle singole zone, purché siano rispettate le norme relative ai parcheggi.

Nel rispetto della disciplina suddetta è sempre ammessa la loro variazione, che non è subordinata ad autorizzazione e/o comunicazione se non sono previste opere edilizie.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso con opere che non implicano aumenti di superfici e volumi, è ammessa, in sostituzione dell'autorizzazione edilizia, la denuncia di inizio attività come indicato dall'art.1 comma 6 della legge 443/2001 così come sancito dall'art.4 della legge 398/93.

Per gli edifici esistenti, può essere consentito il cambio di destinazione d'uso per attività commerciali, direzionali, turistiche, etc., anche con altezze inferiori a mt.3,00 e superfici finestrate inferiori ad 1/8 della superficie utile, purché la circolazione d'aria all'interno del locale venga assicurata con sistemi di areazione automatici.

ART. 53 - Demolizione

L'intervento di demolizione, quando non è finalizzato alla ricostruzione e fermo restando quanto contenuto all'art. 14 della L.R. 2/2002, è soggetto ad autorizzazione.

ART. 54 - Costruzioni precarie

Non sono subordinate all'autorizzazione del Comune le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

Mentre dovranno essere rimosse tutte quelle realizzate senza alcuna autorizzazione o con autorizzazioni temporanee, e che siano staticamente precarie e procurano un degrado estetico all'immagine urbana.

Per tali costruzioni, non si possono rilasciare concessioni edilizie e la loro demolizione è a totale carico di coloro che le utilizzano o che le hanno costruite.

In caso di inadempienza, la demolizione dovrà essere effettuata a cura del Comune, che provvederà al recupero delle spese sostenute.

Inoltre entro tre anni dall'efficacia del P.R.G. devono essere sostituite tutte le coperture realizzate con materiali contenente amianto (Eternit etc.)

CAPITOLO XIII - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 55 - Modalità di attuazione dei PRG

Il P.R.G. si attua attraverso strumenti di intervento preventivo: Piani di lottizzazione; e Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e di iniziativa privata ed attraverso interventi edilizi diretti, tramite concessione edilizia e tramite interventi autorizzativi.

ART. 56 - Contenuti dei Piani di lottizzazione

Il progetto di Piano di lottizzazione è esteso ad uno o più isolati come delimitati dal P.R.G.;

Il progetto, che dovrà essere redatto da tecnici all'uopo abilitati iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

a) estratto autentico di mappa o planimetria catastale sulla cui autenticità il tecnico assume tutte le responsabilità ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore ai sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e dell'area oggetto della lottizzazione.

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:2.000, con indicazioni degli estremi catastali, dell'altimetria generale con equidistanza delle curve di livello di due metri e/o quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, degli impianti particolari, quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., e corredata, comunque, da tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) estratto del P.R.G. con la localizzazione dell'insediamento e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati, anche nell'intorno della zona oggetto della lottizzazione;

d) Progetto generale dell'intero territorio oggetto del piano di lottizzazione nel rapporto almeno 1/1000 indicante:

- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
- la delimitazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e a eventuali altri servizi aggiuntivi e complementari a quelli previsti dal P.R.G. (Il Piano regolatore prevede, infatti, tutte le opere di urbanizzazione secondaria e la loro ubicazione nel territorio).
- l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature relative alle aree di verde attrezzato;
- la posizione e la sagoma di ingombro di tutti gli edifici pubblici e privati con la relativa altezza e l'indicazione delle loro destinazioni d'uso;
- ogni altra indicazione utile alla completa definizione del Piano;

f) i profili regolatori e le sezioni necessarie per definire inequivocabilmente il complesso progettato nel rapporto almeno 1/200;

g) elaborati contenenti la progettazione di massima degli impianti tecnologici (rete idrica, fognante, del gas, telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione), previsti al servizio della lottizzazione;

h) una relazione illustrativa contenente:

- L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal P.R.G.;
- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, della densità fondiaria o territoriale, secondo i casi, delle altezze massime, delle dimensioni dei corpi accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati delle recinzioni, degli impianti tecnologici, dei servizi a rete, delle sistemazioni esterne e simili, e degli altri elementi e indici significativi adottati.

Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

- le soluzioni architettoniche adottate con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno, alle coperture e alla zoccolatura.
- i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari.

I Piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio comunale entro 90 gg. dalla presentazione, salvo le eccezioni previste dalle leggi vigenti.

E' consentito richiedere un parere preliminare presentando i soli elaborati di cui alle lettere a), b), c), d), g), h) del precedente 2° comma. Con il rilascio di tale parere Il Comune non contrae alcun obbligo nei confronti del richiedente.

Per l'emissione del parere definitivo e la prosecuzione dell'iter di approvazione i richiedenti sono obbligati ad integrare e completare gli elaborati come disposto dal presente articolo.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il dirigente dell'ufficio tecnico, può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, ordina la redazione d'ufficio di un Piano Particolareggiato entro 90 gg. dalla data della richiesta inviata ai proprietari.

Inoltre, qualora il lotto d'intervento comprende volumi edificati in periodi antecedenti alla redazione del presente P.R.G., al fine della determinazione della potenzialità edificatoria del lotto allo stato attuale, dovrà essere calcolata e quindi detratta dall'intero la superficie impegnata dai volumi esistenti.

La superficie impegnata sarà calcolata come rapporto tra volumi esistenti e l'indice di edificazione vigente al momento dell'edificazione.

Per i volumi realizzati anteriormente al 1 settembre 1967, la superficie impegnata è nulla.

Mentre per i volumi realizzati abusivamente e sanati con la L. 47/85 e/o 724/94, la superficie impegnata si calcolerà con riferimento all'indice sanato.-

ART. 57 - Convenzioni di lottizzazioni

Le convenzioni di lottizzazione sono regolate dall'art. 14 della legge 27/12/78 n° 71 e dalle altre norme e leggi vigenti in materia.

Poichè il P.R.G. contiene le ubicazioni di tutte le opere di urbanizzazione secondaria in sede propria, nel caso in cui le aree per la loro realizzazione ricadano al di fuori della lottizzazione, la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione dell'aliquota delle aree da cedere al Comune, con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28/1/77 n°10 e successive modifiche ed integrazioni.

I piani di lottizzazione sono corredati da apposita convenzione, redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.

In particolare la convenzione deve indicare:

- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato ed ad uso pubblico);
- le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamento, secondo quanto stabilito dalle tabelle provinciali;
- il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;
- le garanzie finanziarie, nella misura del 30 per cento del costo delle opere, per lo adempimento degli obblighi derivanti dalla conservazione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione di lottizzazione è approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

ART. 58 - Convenzioni di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico alberghieri, campeggi ecc., la convenzione di cui al precedente art.59, non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative

opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.

In tali casi, il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto. Le opere suddette, come le relative aree non vanno cedute al Comune; A questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 28/01/77 n° 10.

ART. 59 - Contenuti dei Piani Particolareggiati

I progetti dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata devono contenere i seguenti elaborati:

a) planimetria delle previsioni del Piano Regolatore generale a scala 1:2.000, relativa alle zone oggetto dei Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

b) planimetria del Piano Particolareggiato a scala 1: 2.000 disegnata sulla mappa catastale dalla quale si possa rilevare i seguenti elementi:

- le strade carrabili e pedonali ed altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi)

- gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti e di programma;

- eventuali edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

- eventuali beni soggetti a speciali vincoli o particolare servitù;

- la suddivisione delle aree fabbricabili in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti e l'eventuale indicazione dei comparti di immobili in unità edilizie;

c) norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;

d) grafici in una scala non inferiore a 1: 200 indicanti:

- profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;

- i tipi di alberatura da adottare in determinate località;

e) le previsioni di massima delle spese necessarie per l'attuazione del Piano;

f) i progetti di massima a scala opportuna, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas ove esista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

g) piano particellare di esproprio ed elenchi degli immobili da espropriare;

h) relazione tecnica illustrativa dei criteri di impostazione del Piano;

i) il costo, ai prezzi correnti, delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 4 della LR n. 15/1991;

l) planimetria a scala 1:2.000 contenente (la visualizzazione delle opposizioni ed osservazioni corredata da relazione con le proposte del progettista in merito alle stesse opposizioni ed osservazioni);

m) Piani Particolareggiati relativi ai centri storici, gli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientati nonché i piani di recupero di cui alla L.N. n.457/1978 riguardanti i centri storici devono essere redatti secondo le finalità previste dall'art. 2 della LR n. 70/1976.

Essi saranno redatti sulla base di rilievi particolareggiati di ogni singolo edificio e di ogni elemento che presenti pregi architettonici o artistici nonché su rilevamenti socioeconomici; a tal fine si procederà al preliminare censimento degli edifici costituenti l'antica struttura, articolato come segue per ogni unità edilizia: rilievo fotografico, rilievo del piano terreno e della sezione tipologica con l'indicazione delle soprastrutture; analisi delle condizioni igieniche generali; condizioni statiche e di conservazione; stato della proprietà e destinazione d'uso dei vari piani; individuazione e documentazione dei valori architettonici, ambientali e monumentali.

ART. 60 - Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- * le strade;
- * gli spazi di sosta e di parcheggio;
- * le fognature;
- * la rete idrica;
- * la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- * la rete telefonica;
- * la pubblica illuminazione;
- * gli spazi di verde attrezzato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- * le scuole materne e gli asilo nido;
- * le scuole d'obbligo;
- * i mercati di quartiere;
- * le delegazioni comunali;
- * le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- * gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

ART. 61 - Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con apposito regolamento sulla base delle vigenti disposizioni di legge e vanno versati al momento del rilascio della concessione.

ART. 62 - Dotazione dei parcheggi privati

Le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi per la sosta privata, in aggiunta di quelli di dotazione pubblica già previsti al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, commisurati ai seguenti standard:

a) nelle zone residenziali: mq. 10 per ogni 100 mc. di volume del fabbricato, definito dal precedente articolo;

b) nelle altre zone: mq. 20 per ogni 100 mc. di volume del fabbricato;

I posti auto debbono avere le dimensioni minime di m.2,50 x 5,00 utili, mentre quelli realizzati come box singoli al coperto debbono avere le dimensioni minime di m.2,80 x 5,40. I progetti relativi devono indicare sia i posti auto, sia le corsie di servizio.

Le aree destinate ai posti auto del presente articolo devono essere individuate sullo stesso lotto della costruzione.

Eccezionalmente, in considerazione dell'impossibilità di reperire gli spazi necessari a tali fini nell'ambito del lotto oggetto di edificazione, è ammessa la destinazione a

parcheggio di aree distanti dal lotto edificando, purché individuate nel raggio di ml. 300 con l'obbligo di vincolare la destinazione d'uso.

I posti auto per le unità residenziali debbono avere una dimensione minima di mq.12,50 e una dimensione massima di mq.25,00 di superficie netta per una altezza interna di mt.2,50, con l'obbligo del rispetto di 1/10 della cubatura se la superficie supera i mq.12,50 e con l'obbligo, altresì, di vincolarne la destinazione d'uso.

È ammessa la realizzazione di parcheggi privati sotterranei.

Non possono essere vincolate a tale scopo, le aree destinate dal piano ad attrezzature pubbliche o comunque ricadenti in zone ove è vietato l'utilizzo a parcheggio.

CAPITOLO XIV - DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 63 - Contesto

Si definisce contesto, un insieme edilizio urbano con caratteri di centralità, comprensivo delle unità edile e dei sistemi architettonici ad esse prospicienti e che se sviluppatosi nel tempo, presenta caratteri: morfologici e tipologici di allineamento degli edifici, di conformazione degli ingressi alle unità edilizie, ed alle vie secondarie con caratteristiche di omogeneità.

ART. 64 - Tessuto

Si definisce tessuto un'area urbana costruita, prevalentemente residenziale, inserita in un contesto edilizio e contenuta in sistema viario con caratteri di omogeneità, che presenta pertanto caratteri strutturali, morfologici, stilistici, tipologici unitari e che può o non, contenere più unità immobiliari.

ART. 65 - Ambito di intervento

Si definisce ambito di intervento l'insieme territoriale dove per una porzione di contesto o di tessuto urbano è necessario un intervento omogeneo ed unitario di pianificazione per ragioni urbanistiche ed architettoniche, o socio-economiche.

Esso può essere delimitato graficamente oppure essere definito parametricamente.

ART. 66 - Isolato

Si definisce isolato una porzione di edificato perimetrata da strade urbane o da spazi pubblici.

ART. 67 - Unità Edilizia

L'unità edilizia è definita attraverso i seguenti parametri di individuazione:

- a. - *unità di prospetto* (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle superfici finestrate, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, delicatezza comprensiva dei tetti a meno d'eventuali superfetazioni);
- b. - *unità di volume* (allineamento dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica);
- c. - *unità di servizio* (almeno una rampa di scala che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

ART. 68 - Sistema architettonico

S'intende per sistema architettonico, un organismo architettonico complesso che risulta avere caratteri stilistici, morfologici e tipologici omogenei, e che può essere suddiviso in parti ed elementi:

- a. - l'edificio a carattere monumentale;
- b. - l'edilizia residenziale e/o dei servizi complementari all'abitazione, aggregata in modo omogeneo e con caratteri, ripetitivi ed elencabili;
- c. - l'edificio singolo residenziale;
- d. - l'edificio singolo destinato a servizi a carattere territoriale e/o urbano.

ART. 69 - Parti comuni

Si definiscono parti comuni le porzioni di edificio che presentano caratteristiche funzionali unitarie (costituiscono parti di un edificio: gli ingressi, i vani scala, i ballatoi etc.).

ART. 70 - Elemento architettonico

Si intende elemento architettonico per ogni corpo decorativo o strutturale atto a definire le qualità architettoniche, statiche e abitative di un edificio.

ART. 71 - Centro urbano o abitato

Si definisce centro urbano o abitato un, aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili o comunque con pochi lotti interclusi "brevi" soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di *"servizi" od esercizi pubblici* che determinano un luogo di raccolta ove sogliono convenire anche abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, lavoro, scambi, approvvigionamento ed altre attività di civile convivenza.

Il centro abitato, delimitato con perimetrazione continua, costituisce un aggregato edilizio a carattere urbano, dotato di urbanizzazione primaria e sociale (art. 17 Legge n.765/67); ne restano esclusi gli insediamenti sparsi.

ART. 72 - Agglomerato urbano

Si intende come agglomerato urbano un insieme di edifici disseminati nel territorio comunale che abbiano una concentrazione di consistenza volumetrica inferiore a dodicimila metri cubi per ettaro e un proporzionato numero di abitanti residenti.

ART. 73 - Parametri urbanistici ed edilizi - Criteri d'applicazione

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano parametri ed indici.

Il P.R.G. fissa per i vari tipi d'intervento le varie zone omogenee, indici - urbanistici ed edilizi.

Inoltre, il calcolo del rapporto tra volumi ed area edificabile va presa in considerazione in sede di rilascio della concessione edilizia secondo gli indici di fabbricabilità della zona contenute negli strumenti urbanistici vigenti in quel momento.

Per i comparti di intervento, caratterizzati da edifici esistenti, la determinazione della potenzialità edificatoria del lotto allo stato attuale, dovrà tenere conto della superficie impegnata dai volumi esistenti.

La superficie impegnata, sarà calcolata come rapporto tra volumi esistenti e l'indice di edificazione vigente al momento dell'edificazione.

Per i volumi realizzati anteriormente al 1 settembre 1967, la superficie impegnata è nulla.

Mentre per i volumi realizzati abusivamente e sanati con L.47/85 e/o 724/94, la superficie impegnata si calcolerà con riferimento all'indice sanato.

Una volta realizzato l'immobile nell'entità strutturale consentita all'epoca della sua realizzazione, questo sfugge alla disciplina di standards ed indici planovolumetrici successivamente introdotti.

Laddove poi l'edificio sia stato realizzato in epoca in cui tali indici non erano operativi poiché nemmeno previsti, le aree contigue al terreno di sedime non vedono sfruttate le potenzialità edificatorie che gli strumenti urbanistici vigenti gli assegnano in forza di un supposto vincolo pertinenziale individuato in epoca posteriore alla sua realizzazione.

ART. 74 – Volumi tecnici – Pertinenze – Accessori e Modalità per l'ottenimento dei permessi.

a) Volumi tecnici

I volumi tecnici non concorrono alla determinazione della volumetria significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificazione.

Devono intendersi per volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare "*volumi tecnici*": i vani cisterna o i vani strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vani ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie di ventilazione, il vano scala condominiale, le intercapedini poste a protezione di muri controterra anche se coperte ed accessibili a condizione che la larghezza massima non superi mt. 1,50, il locale filtri delle piscine. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi o lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero, le verande e/o terrazze coperte anche con cannizzi, le logge e simili.

Il progettista dovrà dimostrare, tramite relazione ed elaborati grafici indicanti gli ingombri degli impianti alloggiati, che il dimensionamento del volume tecnico è rapportato strettamente alle esigenze di funzionalità degli impianti serviti.

a) Pertinenze

Le pertinenze non concorrono alla determinazione della volumetria significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificazione.

Devono intendersi per pertinenze tutte quelle opere non autonomamente utilizzabili e non coperte con strutture permanenti, diverse dai volumi tecnici, a servizio degli edifici principali di qualunque destinazione.

A titolo esemplificativo sono da considerare "*pertinenze*":

Le terrazze adiacenti agli edifici principali scoperte anche se delimitate da muri perimetrali e/o coperte con cannizzi, i giardini panteschi, le aree di parcheggio anche se coperte con cannizzi, i camminamenti esterni e le stradelle di accesso ai fondi edificati, le sistemazioni esterne nei fondi edificati che prevedono la messa a dimora di piante, la realizzazione di muretti a secco, di pavimentazioni, di forni di tipo pantesco e/o barbecue e relativi piani di lavoro.

Sono pertinenze anche le piscine scoperte ad uso privato, comprese le aree pavimentate anche se coperte con cannizzi.

b) Accessori

Devono intendersi per accessori tutte quelle opere, non autonomamente utilizzabili, coperte con strutture permanenti, diverse dai volumi tecnici, a servizio degli edifici principali di qualunque destinazione.

A titolo esemplificativo sono da considerare "*accessori*":

I box auto ad uso privato, i locali di sgombero, i bucatoi o lavanderie ad uso privato, le verande ed i porticati coperte con strutture permanenti, le logge, le aree coperte con tettoie.

La volumetria significativa ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità dei corpi accessori va valutata al 60% ad esclusione dei seguenti casi, per i quali essa non viene computata:

1. Locali ubicati a piano interrato o seminterrato a condizione che l'altezza interna sia inferiore a mt. 2,50 e che tale piano sia compreso entro la sagoma dei volumi fuori terra comprese eventuali terrazze a livello;
2. Locali fuori terra a condizione che la superficie interna complessiva sia non superiore ad 1/10 della cubatura dei locali principali con un minimo di mq 12.50 ed un massimo di mq 25. Limitatamente ai box auto ed ai locali di sgombero l'altezza interna non deve essere superiore a m 2,50.

Le tettoie e le verande coperte vanno comunque escluse dal calcolo di cui ai punti 1 e 2 nel caso in cui la dimensione sia pari o inferiore a mq. 2,00.

Modalità per l'ottenimento del permesso di costruzione.

A) Volumi tecnici e pertinenze

Ferme restando le competenze degli enti preposti alla tutela dei vincoli da cui è eventualmente gravato il fondo di intervento, la realizzazione dei volumi tecnici e delle pertinenze è soggetta alla denuncia di inizio attività secondo le modalità previste dalle presenti norme.

B) Accessori

La realizzazione dei corpi accessori è soggetta a preventiva concessione edilizia.

ART. 75- Definizione dei parametri (o indici) e metodi di misurazione

Le definizioni dei parametri e dei metodi di misurazione sono i seguenti:

La Superficie territoriale = S_t indica in mq. l'intera area che forma oggetto di uno strumento preventivo di attuazione del P.R.G., al netto delle strade perimetrali e delle relative zone di rispetto, nonché di eventuali superfici soggette a vincolo specifico e comprende sia i terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa.

La Superficie fondiaria = S_f indica in mq. l'area a destinazione omogenea di zona utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

La Superficie utile = S_u misura in mq. la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale, cavedi); da tale somma sono escluse le superfici:

a. dei porticati e gallerie a piano terra d'uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo d'atto pubblico);

b. dei balconi e terrazze scoperte; dei balconi e terrazze coperte e delle logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 1,80 misurate dal filo esterno; del pensile con sporgenze non superiori a m. 3,00;

c. dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici, cabine elettriche, locali caldaie e simili;

d. dei piani interrati ero in elevazione, purché di altezza non superiore a m. 2,50, destinati a parcheggi pubblici o a parcheggi privati asserviti alle unità immobiliari o, infine, cantine ed autorimesse individuali. La destinazione dovrà essere definita con atto registrato, da presentare prima del rilascio della concessione.

La Superficie coperta = Sc misura in mq. l'area risultante dalla proiezione sul piano terreno orizzontale del volume di un edificio, comprese le superfici dei porticati d'uso pubblico e privato e delle tettoie, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni.

L'indice di fabbricabilità territoriale = It indica il volume massimo costruibile (Vc), espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di superficie territoriale ($mc/mq = Vc/St$).

L'indice di fabbricabilità fondiaria = If indica il volume massimo costruibile (VC), espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ($mc/mq = Vc/Sf$).

Il Rapporto di copertura = Rc misura la percentuale della superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta (SC/Sfo).

L'Altezza delle fronti = Hf ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura è data dalla differenza tra la quota dei marciapiede (per fronti a filo di strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e:

- l'estradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane, o l'intradosso delle volte, nel caso di copertura con volte "stile pantesco".

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili (lastrici solari), non può superare l'altezza di metri 1,20;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a metri 0,40;
- i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti.

L'altezza massima del fabbricato = Hm misura l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf) esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Il Volume del fabbricato = Vc misura in mc . Il volume di un edificio risultante dal prodotto della superficie ottenuta dalla sua proiezione sul terreno per l'altezza misurata dal piano di campagna all'estradosso del solaio.

Per le caratteristiche costruzioni pantescche "Dammusi" valgono quanto già espresso nel paragrafo relativo ai Dammusi.

L'indice d'utilizzazione territoriale = U_t indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie territoriale.

L'Indice d'utilizzazione fondiaria = U_f indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

L'unità minima d'intervento = S_m indica l'estensione dell'area, minima eventualmente richiesta per ciascun intervento preventivo o diretto in attuazione del P.R.G. (ovvero lotto minimo).

Le distanze si misurano in orizzontale od ortogonalmente alle fronti degli edifici ed ai confini dei terreni e devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio.

Nella misura delle distanze non si tiene conto d'eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a metri 1,20.

Le distanze previste all'interno di ciascuna zona fra le costruzioni e i confini del lotto devono rispettare anche le costruzioni e la linea che separa zone disomogenee.

Fra le pareti finestrate e le pareti degli edifici antistanti, anche insistenti sullo stesso lotto, la distanza non deve essere inferiore all'altezza degli edifici preesistenti.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici definiti da Pue con previsioni planovolumetriche e nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona è sempre ammessa la costruzione continua fra lotti appartenenti a zone omogenee.

ART. 76 - Utilizzazione degli indici (asservimento della superficie alla cubatura realizzata e da realizzare).

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area d'intervento minima definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.