

2

COMUNE DI PANTELLERIA
Provincia di Trapani

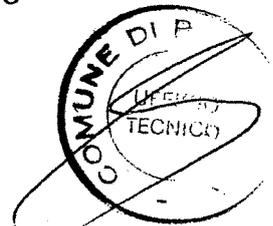
Prot. U.T.n. 1353

Addì, 10 Settembre 2002

Oggetto: Piano Regolatore Generale di Pantelleria - Relazione -

Al Presidente del Consiglio Comunale

- SEDE -



Premesso:

- **che** in data 3/12/2001 questo Ufficio Tecnico ha relazionato sullo Schema di Massima del P.R.G. di Pantelleria redatto dall'Ing. Vittor Ugo Roccatelli;
- **che** con la suddetta relazione, assunta al Prot. U.T. 7262, dopo una serie di rilievi ritenuti indispensabili ai fini di una corretta predisposizione del P.R.G. definitivo, si perveniva nella determinazione che lo schema di massima, nel suo contenuto essenziale, rispecchiava quanto previsto dalla circolare assessoriale n°2 dell'11.07.2000 e seguiva per le linee generali le direttive approvate con delibera consiliare n°18 del 14/01/2000;
- **che** con nota Prot.473 del 25/1/2002, lo scrivente, ad integrazione della citata relazione Prot.7262, rappresentava la necessità di tenere conto nella stesura del P.R.G., della ripermimetrazione della Riserva Naturale Orientata Isola di Pantelleria disposta con D.A. n°769/44 del 31/10/2001;
- **che** con propria delibera n°3 del 28.01.2002, il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di massima del P.R.G., unitamente alle prescrizioni di cui alla relazione Prot.7262 del 3/12/2001 ed alla successiva nota Prot.473 del 25/1/2002;

Che con la medesima delibera il Consiglio Comunale invitava il Progettista a considerare la possibilità, in fase di definizione ultima del Piano, di applicare il sistema della perequazione per la pianificazione delle infrastrutture pubbliche

previste per il centro urbano (verde pubblico, scuole, impianti sportivi e di interesse pubblico) e di determinare zone omogenee organicamente integrate per le diverse tipologie di attrezzature pubbliche;

Che con nota prot.n°732/2496 del 5.2.2002, lo schema di massima come sopra approvato, in applicazione della succitata circolare n°2/1998, veniva trasmesso all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente corredato dai seguenti atti:

- 1) Relazione prot.n°7262 del 3.12.2001, nota integrativa prot.n°473 del 25.01.2001 e documento dei consiglieri;
- 2) N°1 copia dello studio geologico;
- 3) N°1 copia dello studio agricolo forestale.

Che successivamente a tale trasmissione, non risulta pervenuta alcuna segnalazione di non fattibilità del progetto da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente di Palermo;

Che il suddetto Assessorato con nota prot n°43432 del 18.07.2002, ha invece diffidato il Comune a sottoporre, entro gg.60 dalla data di ricezione della diffida medesima avvenuta in data 22.07.2002, il Piano Regolatore Generale definitivo alle valutazioni del Consiglio Comunale per l'adozione di competenza.

Che in data 29/08/2002, sono stati assunti al n°14557 del Protocollo Generale di questo Comune, il P.R.G. di Pantelleria, il Regolamento edilizio ed i Piani Particolareggiati delle aree soggette a prescrizioni esecutive;



Che con nota Prot.1330 del 29/08/2002, tali strumenti urbanistici, sono stati inviati alla S.V. per quanto di competenza del Consiglio C.le.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Geom. Giuseppe Gabriele, quale Responsabile dell'Ufficio Tecnico di questo Comune, in applicazione della Circolare n°2 del 25.09.1998, ad integrazione di quanto già trasmesso con la nota di cui al precedente punto, relaziona quanto appresso:

Per la stesura del Piano definitivo, il progettista Ing. Roccatelli, avvalendosi per la digitalizzazione a livello informatico in una prima fase, dello studio di topografia applicata di Maurizio Foderà e successivamente di funzionari dell'Ufficio Tecnico, a soddisfo dei rilievi formulati dal Consiglio Comunale con la succitata delibera n°3 del 28/01/2002 , ha operato presso il Comune di Pantelleria, le modifiche ed integrazioni dello schema di massima necessarie a:

Tav. 1 – 2 – 3 Stato di fatto

- una migliore classifica delle zone interessate dall'edificato esistente, attraverso la campitura diversificata dei centri e dei nuclei, risultanti dal telerilevamento ISTAT censimento 2001;

Tav. 4 – 5 – 6

- una corretta localizzazione delle aree interessate dai siti archeologici e dalle relative aree di rispetto;
- totale inserimento del vincolo aeroportuale che nello schema di massima risultava riportato parzialmente;
- localizzare nell'area di Montagna Grande la zona B1 della Riserva Naturale Orientata di Pantelleria;
- eliminare dalle relative legende i simboli delle campiture non attinenti alle specifiche tavole.

Dietro suggerimento di questo ufficio, finalizzato ad una migliore e distinta lettura dei vincoli gravanti sul territorio di questa Isola, il progettista e l'operatore informatico hanno redatto le tavole 4a - 5a - 6a e 4b - 5b - 6b, in luogo di quelle originarie;

Tav. 7 – 8 – 9 - Vincolo idrogeologico –

- rettificare quei tratti non coincidenti con l'effettivo vincolo;



Tav. 10 – 11 – 12 – Patto territoriale – “Pantelleria e Isole del Mediterraneo”.

- rimuovere le anomalie riscontrate e riportate nella relazione prot. U.T.n° 7262 del 3.12.2001;

Tav. 13 – 14 – 15 – Stato di fatto Khamma - Tracino

Tav. 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – Stato di fatto Scauri - Rekale

Tav. 21 – 22 – 23 – Stato di fatto Pantelleria Centro

- una corretta individuazione delle strutture pubbliche esistenti.

Per quanto attiene ai rilievi formulati in ordine alla mancata campitura di aree già edificate, il progettista non ha operato nessuna modifica, in quanto ha chiarito che nell'evidenziare le aree edificate, si è limitato a rappresentare soltanto l'edificato, che presentava carattere di immediata contiguità e maggiore concentrazione di cubatura.

Tav. 24 – 25 – 26 – Progetto territorio comunale contenente la suddivisione in zone omogenee che disciplinano l'uso del suolo e degli edifici.-

- localizzare l'impianto di dissalazione in località Sateria;

- una più immediata lettura ed individuazione dei siti edificabili, attraverso l'inserimento di alcuni dei vincoli riportate nelle specifiche tavole, quali la riserva naturale orientata, le aree di rispetto delle fasce boscate, gli ambiti di tutela;
- diversificare le zone E (Agricole) distinguendo quelle prive di limitazioni da quelle gravate da vincoli specifici derivanti dal P.T.P. quali ambiti di mantenimento e di tutela orientata;
- inserire nella tavola 24 la campitura della zona CT2, riportata a mano dal Progettista, nella tavola dello schema di massima, a seguito di un errore meccanico del plotter, interessante la zona di Campobello e Kaddiuggia;
- altre piccole rettifiche di scarsa rilevanza.

In ordine agli altri rilievi, quali ad esempio, la localizzazione della zona D3 a Cuddie Rosse, la mancata localizzazione nelle tavole di P.R.G. se non in quelle specifiche 11,12,13, delle aree di ingombro dei patti territoriali, le localizzazioni delle:

- a) zona CT2 in ambito di mantenimento in località Rekale;
- b) zona F1 nella località Cuddia del Monte;
- c) zone D2 e D3 in località Scauri Basso;
- d) zona CT1 in località Nicà, (modificata successivamente ~~soltanto nel~~ simbolo di zona D3 in luogo di CT1);

non è stata apportata alcuna modifica dal progettista, in quanto lo stesso ha confermato la necessità di mantenere tali destinazioni, per i motivi che sono stati correttamente desunti e riportati nella relazione prof.U.T.n°7262 del 3.12.2001, ed ha precisato che per quanto riguarda i progetti di patto territoriale, non vi è la necessità di localizzare detti interventi a livello di zonizzazione, poiché, come specificato nelle norme tecniche di attuazione, rimangono validi i parametri dei singoli progetti approvati in deroga.



Con l'inserimento parziale dei vincoli nelle tavole 24 – 25 – 26, si è avuto modo di accertare che alcune zone B, previste nello schema di massima, nonché parte della zona CT2 campita a mano da Progettista, andavano ad interessare zone di tutela, all'interno delle quali le norme del P.T.P., non consentono interventi diversi da quelli finalizzati alla sola aggiunta di piccoli servizi.

In relazione a tanto, e per evitare rilievi da parte degli organi regionali, il progettista ha disposto la eliminazione delle seguenti aree:

- Zona B3 in località Campobello sottostante la strada provinciale denominata " Perimetrale";
- Non inserimento della campitura riportata a mano, riguardante la medesima zona sottostante la strada provinciale " Perimetrale";
- Zona B3 in località Khamma (tav. 27 dello schema di massima) limitrofa alla zona di rispetto cimiteriale;

A prescindere dalle prescrizioni e dai rilievi formulati con la delibera di approvazione dello schema di massima, il progettista ai fini della riorganizzazione delle zonizzazioni, o meglio, di una migliore diversificazione delle zone omogenee di Pantelleria Capoluogo, da quelle riguardanti gli altri centri abitati dell'isola, ha ritenuto opportuno identificare con la simbologia B4, non già presente nello schema di massima, tutte le aree classificabili quale zone B comprese all'interno di centri o nuclei esterni a Pantelleria Capoluogo ed ha assegnato a tali zone, giusto quanto riportato nelle norme tecniche di attuazione i seguenti parametri:

Indice di edificabilità 1,50 mc./mq.;

Altezza massima fuori terra dei prospetti escluso l'altezza delle volte Hm. 3,50;

Numero di elevazione fuori terra 1, salvo per quei comparti ove risultino presenti e predominanti fabbricati a più elevazioni; in tal caso si consentono n°2 elevazioni fuori terra.

Inoltre, ha modificato tutte le zone C previste in tali frazioni in zone C1.

Ciò ha comportato, sicuramente, anche se non espressamente rilevabile, per la mancanza di norme che fissavano parametri urbanistici in seno allo schema di massima, una riduzione della potenzialità edificatoria dei fondi interessati da tale trasformazione. Si ritiene che tale riduzione sia stata comunque compensata da una maggiore estensione delle aree stesse rispetto alla previsione di bozza. I modesti ampliamenti operati riguardanti le zone B4, C1 e Ct1 vanno ad interessare, comunque, ambiti per le quali il P.T.P. non preclude la possibilità di ampliamenti e/o nuove edificazioni, e in zone ove è abbastanza consistente la presenza di territorio edificato.

Altra modifica che ha disposto il progettista, riguarda la zona C di Pantelleria Capoluogo, limitrofa alla zona F1, difatti tale zona risulta poco più estesa rispetto al progetto di massima.

Tale maggiore estensione, deriva dalla trasformazione di parte della zona F1 già area compresa nel vincolo Soprintendentizio di Cuddia del Monte.

Secondo il progettista, tale limitata modifica è risultata necessaria, per non precludere la possibilità di operare degli ampliamenti ai fabbricati esistenti in zona e ciò non si pone in contrasto con lo specifico vincolo di Cuddia del Monte, poiché tale vincolo, non contempla la non edificabilità delle aree vincolate.

Oltre quanto sopra, non si riscontrano altre modifiche di particolare interesse.

Le modifiche e le integrazioni attinenti alle suddette tavole 24, 25 e 26 sono state riportate, in relazione alle specifiche zone, anche sulle tavole dei centri urbani 27,28, 29 - 30, 31, 32, 33, 34 - 35, 36, 37.

Lo Schema di massima originariamente costituito da 37 tavole è stato integrato dalle tavole di viabilità, 38a,38b,38c, sulle quali tavole sono state campite con colorazione diversa le strade di proprietà della Provincia, nonché le strade comunali extraurbane

di maggiore importanza, che sono state campite con colore verde relativamente alle strade che presentano buone condizioni di mantenimento e percorribilità e con colore giallo quelle che necessitano di sistemazione.

Il progettista ha previsto inoltre di realizzare degli svincoli stradali, uno in località Campobello prospiciente la casa Liuzza, uno in località San Marco, all'incrocio fra la salita S. Marco e la strada che porta all'aeroporto ed uno in località Velcimursà, poco a monte dell'incrocio tra la strada per l'aeroporto e la circonvallazione.

Tale ultimo svincolo, è stato localizzato in planimetria, quale nuovo tratto di strada, al pari di altri tratti di strade da realizzare per collegare viabilità esistenti. Trattandosi di svincolo stradale, sarebbe opportuno che lo stesso venisse indicato con le simbologia utilizzata per degli altri due.

Come già accennato nel precedente punto, con le tavole della viabilità, sono stati previsti nuovi tratti di strada da realizzare, indispensabili per il collegamento di viabilità esistente e/o per rendere funzionale strade esistenti, che in atto hanno una limitata percorribilità.

Altre tavole non già presenti nello schema di massima, sono le seguenti, estratte dai progetti agli atti dell'Ufficio tecnico di questo Comune:

Tav. 39 – rete elettrica sotterranea di media tensione con soppressione della relativa vecchia rete aerea esistente;

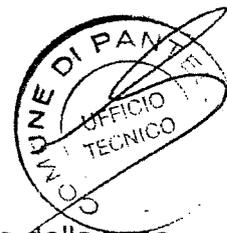
Tav. 40 – rete fognante ed impianti di depurazione;

Tav. 41 – rete idrica;

Tav. 42 – Piano Regolatore del Porto.

Inoltre, è stata redatta la tav.43 avente per oggetto Piano Particolareggiato della zona Industriale " Pantelleria Capoluogo". Tale singola tavola contiene delle previsioni planimetriche di massima. Nelle norme tecniche di attuazione dei Piani Particolareggiati del P.R.G., riguardanti la zona industriale, viene precisato, che per le nuove realizzazioni si deve tenere presente che la progettazione degli edifici deve, per quanto possibile rispettare l'architettura e la distribuzione planimetrica già definita nel progetto esecutivo della zona artigianale inserita nel presente Piano. Si ritiene che detta tavola debba essere comunque integrata dal Piano particellare d'esproprio inerente le strade di nuova previsione .

Come rilevabile dalla sola osservazione delle tavole 24, 25 e 26, il P.R.G. è stato redatto nel pieno rispetto del P.T.P. e di tutti i vincoli gravanti nel territorio dell'Isola.



In conseguenza di ciò, a conferma del contenuto dello schema di massima, ferme mantenendo le limitazioni derivanti dai citati vincoli, il riordino e la pianificazione urbanistica, non hanno potuto che riguardare quella limitata porzione del territorio ancora gestibile sotto tale profilo. Pertanto le aree edificabili rapportate al fabbisogno abitativo sia a carattere residenziale che turistico, per forza di cose, sono state localizzate e concentrate nelle zone prossime ai centri abitati di maggiore consistenza, ove il P.T.P. consente a tutt'oggi attività edificatorie.

In tali zone sono state concentrate, inoltre, le attrezzature e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e non già presenti nel territorio.

Tenendo conto che tutte le zone B sono di fatto delle zone di completamento, a soddisfo del fabbisogno abitativo pregresso ed attuale, per le esigenze di futuro sviluppo ed incremento della popolazione pantasca, sono state localizzate le zone di espansione "C" e "C1", che da un calcolo sommario occupano una superficie di circa mq. 633.358, di cui mq. 312.897 attinenti alla zona C e 320.461 la zona C1. Dato l'indice fissato per le suddette zone C pari rispettivamente a 0,85 mc./mq. ed in 0,30 mc./mq., tali zone presentano la seguente potenzialità edificatoria:

Zona C - mq.312.897 x 0,85 = mc. 265.962
Zona C1 - mq.320.461 x 0,31 = mc. 96.138.

Come si può rilevare dalla cartografia di P.R.G., almeno il 50% della potenzialità edificatoria delle previste zone C, risulta già saturata dall'edificato esistente, mentre si può fissare nel 20% quella riguardante la zona C1, pertanto:

Zona C - mc. 265.962 x 50% = mc. 135.981
Zona C1 - mc. 96.138 x 80% = mc. 76.910
Cubatura utilizzabile mc. 212.891

In rapporto all'incremento demografico, che si presume possa determinarsi nel prossimo ventennio, pari a 2300 unità, si ritiene che tale volume, soddisfatto e non ecceda, il fabbisogno delle unità in incremento.

Anche con riferimento alle previste zone turistiche CT, CT1, CT2, si è dell'avviso, che la potenzialità edificatoria che scaturisce dagli indici di edificabilità di tali zone, sia pari, se non al di sotto, a quella necessaria a soddisfare i fabbisogni della popolazione turistica nel prossimo ventennio.

Per quanto attiene al dimensionamento degli standards urbanistici, questo Ufficio, dato per certo che:

- il numero degli abitanti residenti in atto risulta pari a 7913 unità;
- per la sfera dell'andamento della popolazione futura, le indagini svolte confortano la previsione di un discreto andamento demografico, valutabile nel decennio passato intorno al 6%, con un incremento annuo pari allo 0,6;

- in relazione a tanto, al 2012 si presume possa determinarsi un incremento pari al 14% con un conseguente aumento della popolazione di 1.100 unità, che rapportato, ad un ventennio si raddoppia e può raggiungere le 2.300 unità;

ritiene che le dotazioni minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggio, devono, per il ventennio successivo, riferirsi a 10.213 unità (7.913 + 2.300).

Dal raffronto degli spazi minimi, stabiliti con decreto ministeriale 1444/68, con le previsioni del P.R.G. si rileva che:

Istituti superiori: (F6)

Superficie minima mq. 1,50 x ab. 10.213	=	mq. 15.319
Superficie data dall'Istituto superiore esistente		
Mq. 1.100 circa e dalla nuova superficie localizzata		
Pari a mq. 11.260	=	mq. 12.360
<i>Area minima ancora da localizzare</i>	=	<i>mq. 2.959</i>

Aree per l'istruzione – F6 - (Asili Nido, Scuole materne e scuole dell'obbligo)

Superficie minima mq. 4,50 x ab. 10.213	=	mq. 45.958
Superficie minima localizzata tra lotti esistenti e di nuova previsione	=	mq. 31.886
<i>Area minima ancora da localizzare</i>	=	<i>mq. 14.072</i>

Aree per attrezzature di interesse comune

ZONA F5

Superficie minima mq.2 x Ab. 10.213	=	mq. 20.426
Superficie localizzata tra esistente e di nuova previsione		mq. 124.598
<i>Area eccedente quella minima imposta</i>		<i>mq. 104.172</i>

Tale eccedenza può apparire esorbitante, ma non lo è se si tiene conto, che buona parte delle zone F5 localizzate dal P.R.G. sono costituite da strutture esistenti, (Ospedali, chiese, Municipio, Autoparco, Uffici Postali etc.) e che quelle di nuova localizzazione, che occupano spazi non indifferenti, sono indispensabili sia perché attinenti a seguenti servizi imposti dalla normativa vigente in materia, sia per disporre di quelle strutture minime necessarie per la crescita di un territorio:

- aree per la protezione civile e relativa piazzola per eliporto, a servizio anche dell'ospedale;
- aree per la raccolta, compattazione e smistamento dei rifiuti solidi urbani, servizio questo già finanziato dalla Struttura Commissariale Regionale;
- area per centro raccolta differenziata;
- aree per fiere e circhi, così come disposto dalla normativa in materia;

- teatro comunale, già oggetto di progettazione, etc..

Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (Zone F1-F2-F3)

Superficie minima mq. 9,00 x ab. 10.213	=	mq. 91.917
Superficie minima localizzata tra lotti esistenti e nuovi	=	mq. 308.059
<i>Area eccedente quella minima imposta</i>		<i>mq. 216.142</i>

Anche in questo caso, si supera abbondantemente il parametro di cui al decreto ministeriale n°1444/68, tuttavia se si tiene conto che buona parte della superficie di cui sopra deriva dalla localizzazione di n°2 zone F1, estese mq. 170.583 circa, una in località Cuddia del Monte, in coincidenza ed a conferma dello specifico vincolo imposto dalla Soprintendenza, e l'altra in località Cuddia Bruciata finalizzata a delimitare i due crateri di origine vulcanica esistenti nella zona, di notevole interesse turistico – ambientale, tale eccedenza si smorza fortemente. Si deve tenere conto, inoltre che parte della suddetta superficie riguarda una vasta fascia demaniale compresa tra le località Arenella e Bue Marino, già interessata da interventi pubblici di recupero ambientale, nonché la zona F2 che circoscrive, quale fascia di rispetto la zona industriale in località Kazen.

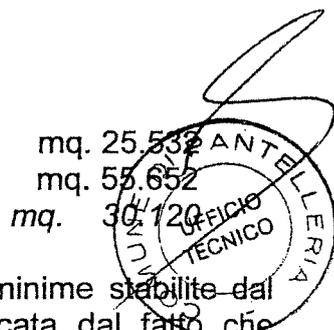
Parcheggi o aree di sosta (F4)

Superficie minima mq. 2,50 x ab. 10.213	=	mq. 25.532
Superficie minima localizzata tra lotti esistenti e nuovi	=	mq. 55.652
<i>Area eccedente quella minima imposta</i>		<i>mq. 30.120</i>

La localizzazione di aree di parcheggio in eccedenza a quelle minime stabilite dal D.M.1444/68, a giudizio dello scrivente è palesemente giustificata dal fatto che Pantelleria, essendo un'isola prettamente turistica, necessita di parcheggi non solo finalizzati a soddisfare le necessità dei cittadini residenti, ma anche quelli della popolazione turistica, che specialmente nei periodi estivi, comporta un duplicazione se non triplicazione delle presenze, con conseguente richiesta di servizi adeguati.

In tal senso, si giustificano i parcheggi localizzati dal progettista, nelle zone di maggiore attrazione turistica o in aree prossime a siti di balneazione, ove sovente si verificano ingorghi o si ha difficoltà di transito per la sosta di veicoli lungo i bordi stradali.

Dal raffronto di cui sopra, scaturisce pertanto la necessità che nel P.R.G. vengano localizzate una ulteriore area di mq. 2.959 per istituti superiori ed un'area di mq. 14.072 riducibili a mq. 10.621 se si tiene conto che nel calcolo di cui sopra non si è inserito il plesso scolastico di Sibà avente una superficie di mq.965,00 e del plesso scolastico di Buccuram, di mq. 2.486 in atto distratti dallo specifico uso.



Si rende necessario inoltre operare le seguenti correzioni nelle specifiche tavole derivanti da accertati errori di campitura e/o di localizzazione:

Tav. 24 – Campire con colore come da legenda l'area localizzata quale istituto per istruzione superiore in località Santa Chiara;
Campire con colore come da legenda le zone C1 e D4 sopra il porto di Scauri;

Tav. 25 – Mettere meglio in evidenza:
l'impianto di depurazione con sistema di fitodepurazione in località Cala Tramontana;
Le cave abbandonate da sottoporre a risanamento ambientale;
Evidenziare con campitura il parcheggio limitrofo alla farmacia di Tracino;

Tav. 36 - Evidenziare l'esistenza di fabbricato, nella zona B1 limitrofa ai magazzini Rizzo di Pantelleria Capoluogo,

Nelle tavole 24-25-26, sarebbe opportuno per una migliore lettura delle stesse, individuare con specifica campitura anche le zone agricole E1, ciò al fine, di distinguere dette aree, allo stato non colorate, da quelle aree parimenti non colorate, che risultano interessate dai boschi, dalle relative fasce di rispetto e dalla Riserva Naturale Orientata.

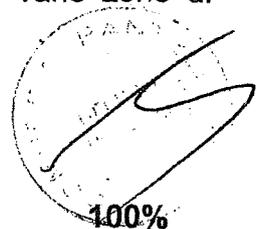
Per quanto attiene alle relazione di Piano, al Regolamento Edilizio e alle norme tecniche di attuazione, da quanto potuto rilevare da una sommaria lettura, non si rilevano, eccezion fatta per qualche errore di battitura, contrasti o significative anomalie.

Limitatamente alle norme di Piano sarebbe opportuno precisare che i limiti di distanza previsti per le zone agricole di 5 mt. sono imposti per i soli interventi di nuova edificazione. Mentre per quanto attiene agli interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati preesistenti, questi possono essere realizzati, nel rispetto delle norme del codice civile.

Per meglio documentare quanto sopra detto in merito alla limitata estensione delle aree ancora gestibili sotto il profilo urbanistico, in quanto non già gravati da specifici vincoli, imposti, in applicazione di leggi nazionali e regionali, di seguito si riporta una tabella con riportate le percentuali di incidenza delle varie zone di P.R.G. rispetto all'intero territorio dell'isola:

SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI DELLE ZONE P.R.G.

Estensione del territorio comunale..... ha. 8.300



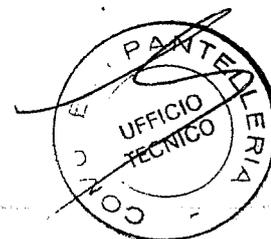
**ZONE OMOGENEE DI P.R.G. B1,B2,B3,B4,C,C1,
CT,CT1,CT2 COMPRESIVI DI LOTTI EDIFICATI E
DI AREE DI FUTURA EDIFICAZIONE
MQ. 7.236.217,40 =**

			ha	723,62	8,81%
ZONA D1	MQ. 202.525=		ha	20,25	0,24%
ZONA D2	MQ. 67.054=		ha	6,70	0,08%
ZONA D3	MQ. 274.055=		ha	27,40	0,33%
ZONA D4	MQ. 53.340=		ha	5,33	0,06%
ZONA E1	MQ. 10.820.644		ha	1.082	13,04%
ZONA E1a (Tutela orientata)	MQ. 30.998.800		ha	3.099	37,33%
ZONA E1b (Mantenimento)	MQ. 11.615.271		ha	1.161	13,99%
ZONA F1- F2 – F3 parco e verde attrezzato e per il gioco e lo sport	MQ. 308.059		ha	30,805	0,37%
ZONA F4	MQ. 55.652		ha	5,565	0,07%
ZONA F6 Ist. Sup.	MQ. 11.960		ha	1,196	0,01%
Aree per l'istruzione (Scuole dell'obbligo)	MQ. 33.000		ha	3,300	0,04%
ZONA F7	MQ. 39.546=		ha	3,95	0,05%

ZONE VARIE

Costituite da porzioni, non già compresi
in ambiti di TO e/o MA, di:

- fascia di rispetto della battigia del mare;
- boschi e relative fasce di rispetto;
- riserva e pre-riserva;
- aree archeologiche (A1)



- aree militari;
- aree destinate a cave;
- zona aeroportuale;
- centri storici (Zona A);
- zone BO (Congelamento cubatura esistente)

MQ. 21.298.840=

ha 2.129,88 25.65%

Dalla scheda di cui sopra si rileva che il territorio comunale avente una potenzialità edificatoria superiore a quella dei terreni agricoli (0,03 mc./mq.), ha una estensione ha 777,970 e una percentuale di incidenza rispetto all'intero territorio di circa il 10%. Mentre le zone agricole prive di vincoli di inedificabilità o di vincoli comunque riduttivi dell'indice minimo dello 0,03 sono estese ha 1.082 con una percentuale di incidenza rispetto all'intero territorio di circa il 13%.

Da ciò discerne che il 77% del territorio dell'isola non già interessato da aree di interesse collettivo, a verde, a parcheggio, da aree per l'istruzione etc., è gravato da vincoli che non consentono l'edificazione o limitano fortemente la stessa.

Le previsioni e percentuali di cui sopra, non sono da riferire ad un arco di tempo limitato ad un ventennio, poiché con il perdurare dei vincoli, tale stato di cose si protrarrà per un tempo indeterminabile, con la sola possibilità di ridimensionare e/o incrementare la potenzialità edificatoria di quelle aree, che in relazione al presente Piano, sono da ricondurre ad aree edificabili.

Da ciò il giudizio conclusivo, che ferma la necessità di reperire ulteriori aree per l'istruzione e di operare quelle correzioni evidenziate nei punti precedenti, il presente Piano non propone eccedenze o sovradimensionamenti, e rispetta gli indirizzi forniti sia dagli organi regionali che da quelli comunali.



**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
(Geom. Giuseppe Gabriele)**