

## ART. 1 DEFINIZIONI

### **1) Ambito di intervento (Ai)**

Si intende per ambito di intervento un territorio nel quale l'attuazione del Piano Regolatore Generale richiede un intervento urbanistico unitario, preliminare agli interventi edilizi.

L'ambito di intervento è la superficie territoriale entro la quale si può operare in base alle direttive della circolare Assessorato Territorio e Ambiente n. 2/79 del 3 febbraio 1979 per iniziativa privata o entro cui si può operare con piani attuativi di iniziativa pubblica.

### **1a) Comparto edilizio (art. 11 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 7)**

Comparto edilizio è l'area di intervento individuata (dall'Amministrazione o su richiesta dei privati interessati, nei modi previsti dalla legge) nelle zone soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale e del piano di recupero di cui al Tit. IV della legge 5 agosto 1978, n. 457, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

### **2) Superficie territoriale (St = mq o ha)**

È la superficie totale di un ambito d'intervento (Ai), interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

la superficie fondiaria (Sf) destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;

la superficie fondiaria (Sf) destinata alle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Regolatore Generale o che si renda necessario reperire in fase di attuazione delle sue previsioni;

le aree stradali (Ss) esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;

le aree di rispetto (Sr) di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece:

le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica o di uso pubblico;

le aree private già edificate, limitatamente alle porzioni che si considerano di pertinenza degli edifici esistenti.

### **3) Superficie fondiaria**

È la porzione di superficie territoriale (St) avente un azionamento omogeneo, che è riservata agli interventi edilizi abitativi o produttivi da attuare direttamente. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale (St), le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria delimitate dal Piano Regolatore Generale o dai piani attuativi, le aree stradali (Ss) pubbliche o aperte al pubblico transito esistenti o previste dal P.R.G. e le sue aree di rispetto (Sr). La superficie fondiaria (Sf) comprende invece le aree stradali private, le aree verdi di uso privato e le aree di parcheggio di uso privato.

### **4) Lotto minimo (L min = mq) e lotto massimo (L max = mq)**

Definisce l'area minima richiesta o massima consentita per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano attuativo.

### **5) Superficie coperta (Sc)**

Misura l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline.

Non si computano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde e le pensiline d'ingresso.

## **6) Rapporto di copertura (Rc)**

E' la proiezione di area edificabile che può essere coperta dai fabbricati e si esprime con il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Tale rapporto Sc/Sf deve risultare  $\leq$  al rapporto di copertura riportato nelle presenti norme.

## **7) Indice volumetrico (mc/mq)**

Ai fini edificatori definisce in MC il volume edilizio (Ve) che si può costruire su un MQ di area edificabile, ai fini di verifica, è il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici espresso in metri cubi e la superficie considerata espressa in metri quadrati.

Esso può essere:

fondario (f) e definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria (Sf);

territoriale (It) e definisce il volume edilizio pertinente all'unità di superficie territoriale (St).

## **8) Volume edilizio (Ve = mq)**

Il volume edilizio computabile è il volume che compete ad ambito di intervento o ad un lotto. Si calcola moltiplicando l'area edificabile per l'indice volumetrico -territoriale o fondiario - fissato dal Piano Regolatore Generale.

L'integrale fruibilità del volume edilizio computabile è però subordinata al contestuale rispetto di tutti gli altri parametri edilizi, quali distanze, altezze, etc.

Il volume edilizio effettivo concerne tutti i fabbricati principali ed accessori, esistenti, da mantenere e/o da costruire e di ciascuno comprende la parte fuori terra compreso l'eventuale sottotetto *se abitabile*.

Esso è la somma dei volumi di ciascun piano fuori terra comprendendo anche il volume di spazi coperti ma aperti almeno per due lati (portici, logge, tettoie).

## **9) Altezza degli edifici (He = ml)**

Le altezze di un edificio si misurano a partire dalla quota del terreno sistemato sino all'estradosso del solaio di copertura del locale abitabile più alto, nel caso di tetto piano, sino alla linea di gronda, nel caso di tetto inclinato o curvo. Per gli edifici ubicati lungo strade in pendenza, la quota del terreno sistemato va computata lungo la linea passante per il punto mediano tra le due quote riguardanti la facciata prospiciente la strada in pendenza (vedi esempio in appendice ....)

Per terreno sistemato s'intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio della concessione edilizia. Le altezze rispettano le prescrizioni discendenti dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64 e dai Decreti Ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996.

## **10) Allineamento (All = ml)**

Un edificio si dice allineato se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallela ad esso.

I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo.

## **11) Arretramento (Arr = ml)**

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio pubblico (strada o piazza) od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano di cui recita il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

**12) Distacco (Ds = ml)**

E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici situati sullo stesso lotto o su altri lotti, oppure dai confini o da altre opere preesistenti, di cui recita il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. I distacchi rispettano le prescrizioni discendenti dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64.

## ART. 2 MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il Piano Regolatore Generale si attua:

### **a) con piani attuativi.**

Sono piani attuativi:

il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 ed alla l.r. 6 maggio 1981, n. 86,

il programma costruttivo di cui alla L.R. 6 maggio 1981, n. 86 - art. 4;

il Piano Particolareggiato di cui alla L.r. 27 dicembre 1978, n. 71 - art. 12 ed alla circ. Assessorato Territorio e Ambiente n. 3/79;

il piano di lottizzazione di cui alla L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 - art. 14 ed alla circ. Assessorato Territorio e Ambiente n. 2/79;

i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457-art.28;

i piani per gli insediamenti produttivi di cui alla L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 - art. 18 ed alla circ. Assessorato Territorio e Ambiente n. 1/79.

### **b) con singola concessione edilizia**

La singola concessione edilizia nei centri abitati,, nelle zone di completamento e nelle zone di espansione è subordinata all'esistenza delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria elencate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 (servizi a rete, viabilità, parcheggio pubblico, verde di quartiere) o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione della stessa nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione (Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - art. 31; dalla L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 - art. 36; legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4; R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, art. 220; L.R. 31 maggio 1944, n. 17) purché tali opere pubbliche di urbanizzazione primaria siano previste nel programma triennale dei lavori pubblici del Comune.

## ART. 3 GLI INTERVENTI EDILIZI

L'attività edilizia è subordinata ai seguenti istituti:

### **1. Comunicazione**

Le opere interne sono soggette a comunicazione al Sindaco nei modi normati dalla L.R. 10 agosto 1985, n. 37 - art. 9.

### **2. Autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione Comunale, nei modi normati dalla L.R. 10 agosto 1985, n. 37 - art. 5: gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definito dalla L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 - art. 20; le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti; le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero; le demolizioni; le escavazioni di pozzi e le strutture ad esse connesse; la costruzione di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6 della l.r. 10 agosto 1985, n. 37; la costruzione di strade interpoderali o vicinali, nonché i rinterrati e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

E' soggetta ad autorizzazione Comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37, la variazione della destinazione d'uso degli immobili con le limitazioni previste nello stesso articolo

di legge, che vieta il mutamento di destinazione degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee «D» di cui al D.M. 2 aprile 1968.

### **3. Concessione edilizia**

Sono soggette a concessione edilizia nei modi normati dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n.1150, dall'art. 36 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71 e dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, tutte le opere pubbliche e private di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non compresi nei precedenti punti 1. e 2.

Per le opere pubbliche la concessione edilizia è rilasciata nei modi previsti dall'art. 154 della L.R. 1 settembre 1993, n. 25.

### **4. Esenzioni**

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37, non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione le opere di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'art. 20 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71, la recinzione di fondi rustici, le strade pedonali, le opere di giardinaggio, il risanamento e la sistemazione dei suoli pedonali, il risanamento e la sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie, le costruzioni di serre, cisterne ed opere connesse interrato, le opere di smaltimento della acque piovane, le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

## **ART. 4**

### **NORME A TUTELA DEI VALORI STORICI, ARTISTICI ED AMBIENTALI**

In tutte le zone omogenee individuate ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 debbono essere tutelati, nell'ambito dell'attività edilizia consentita, i valori storici, artistici ed ambientali laddove essi costituiscono elementi caratterizzanti della stessa zona.

Per gli edifici esistenti, indipendentemente dai vincoli specifici imposti dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089, occorre ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni; restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;

Per le opere da eseguirsi in zone o in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 8 agosto 1985, n. 431, il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Monumenti e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari artistici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

A tutti gli edifici pubblici la cui costruzione sia databile a più di cinquant'anni addietro dalla data di entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, viene apposto «ope legis» il vincolo di bene monumentale ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089.

## **ART. 5**

### **AREE SOGGETTE A TUTELA DI INTERESSE PAESISTICO**

Le aree di interesse paesistico soggette a tutela sono:

le aree vincolate dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497;

le aree vincolate dalla legge 8 agosto 1985, n. 431;

le aree soggette alle limitazioni edilizie di cui all'art. 15 della L.R. 12 giugno 1976, n. 78

le aree ricadenti in zone di riserve naturali come definite dalla L.R. 6 maggio 1981, n.98;

le aree ricadenti in zone di parchi naturali richiamati dalla medesima legge;

le aree sottoposte a vincoli biennali ai sensi dell'art. 6 della medesima legge;

le aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'art. 5 della L.R. 30 aprile 1991, n. 15;

le aree demaniali forestate e tutte le aree forestate anche private;

le aree soggette ad usi civici.

In queste aree oltre alle limitazioni discendenti dalle relative normative che tutelano i vincoli, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto dell'andamento del terreno e del quadro ambientale generale.

Nelle stesse aree è vietata altresì l'apertura di cave, la sistemazione dei terreni in pendio, l'abbattimento di alberi, sterri, rintorri, accatastamento o deposito all'aperto di materiali.

## **ART. 6**

### **NORME A TUTELA DEL SISTEMA ECOLOGICO**

E' vietato alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o dei corsi d'acqua superficiali; alterare il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento;

Le aree private inedificate, non destinate a strada o parcheggio, non possono essere pavimentate, bensì debbono essere sistemate a verde alberato o, in alternativa, lasciate all'uso agricolo;

Nel caso di interventi su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere rilevati: nello studio del progetto di debbono rispettare gli alberi esistenti;

L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato con il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi da porre a dimora nel lotto;

L'apertura di cave e l'ampliamento di quelle esistenti sono autorizzati solo in verde agricolo escludendo le aree sottoposte a particolare tutela discendente da legge o dallo stesso Piano Regolatore Generale;

Le aree intorno alle sorgenti ed ai pozzi debbono costituire fasce di tutela, di rispetto e di protezione ai sensi degli artt. 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. del 24 maggio 1988, n. 236;

Le aree intorno ai depuratori costituiscono fasce inedificabili di rispetto ai sensi dell'art. 46 della L.R. 15 maggio 1986, n. 27;

Le aree intorno alle discariche di rifiuti urbani costituiscono fasce di arretramento edilizio ai sensi del D. A. del 31 dicembre 1984;

Le aree intorno ai cimiteri costituiscono fasce inedificabili di rispetto ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e dell'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285;

Le aree intorno agli insediamenti insalubri di cui al D.M. del 19 novembre 1981 costituiscono fasce di rispetto ai sensi del richiamato T.U. delle leggi sanitarie;

Ai sensi del R.D.L. del 30 dicembre 1923 e del Regolamento n. 1126 del 16 maggio 1926, nonché dell'art. 866 del Codice Civile, l'attività edilizia nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale è subordinata al nulla osta dell'Ente che gestisce il vincolo.

## **ART. 7**

### **CARATTERI EDILIZI**

#### **1. Cortili**

In aggiunta alle disposizioni dell'art. 89 del Regolamento Edilizio si prescrive che, nei casi in cui è prevista o è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, il rapporto fra la superficie del cortile e la superficie delle pareti che lo delimitano non deve essere inferiore ad 1/4.

La superficie del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde.

Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche dei fabbricati esistenti ~~non~~ è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.

Negli agglomerati esistenti i cortili debbono costituire un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari per collegare meglio tra loro aree pedonali.

## **2. Strade**

Le strade pubbliche previste dal Piano Regolatore Generale e quelle che saranno progettate con i piani attuativi debbono rispettare le caratteristiche tecniche della categoria cui sono destinate secondo le indicazioni C.N.R. (Bollettino Ufficiale - Norme Tecniche n. 60) e le disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, per cui si distinguono:

strade primarie;

strade di scorrimento;

strade di quartiere;

strade locali.

Le strade private in zona residenziale debbono avere una carreggiata di almeno ml 5,50 ed un marciapiede per ambo i lati di ml 0,75.

## **3. Parcheggi**

I parcheggi pubblici, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, rappresentano opera di urbanizzazione primaria; sono parte integrante della viabilità, sono luoghi di interscambio tra viabilità carrabile e viabilità pedonale.

Essi debbono essere realizzati contemporaneamente alla costruzione degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, etc., cui sono preposti per legge.

I parcheggi privati sono obbligatori per tutte le nuove costruzioni pubbliche e private ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 che, all'art. 2, recita: nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici nelle zone, «B1» e «B2» la superficie da destinare a parcheggio privato è pari ad un metro quadrato ogni venti metri cubi di costruzione: come da Circ. Ass. Territorio e Ambiente n. 19437 del 18 aprile 1990.

Per le costruzioni già esistenti, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terra dei fabbricati, parcheggi privati da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari. I parcheggi privati di cui alla citata legge 122/89, non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso.

Qualora i parcheggi privati, nelle zone «A» e «B», non potessero essere realizzati a causa dei caratteri urbano - tipologici all'interno degli edifici ristrutturati o ricostruiti, gli spazi destinati a parcheggio privato possono essere reperiti nelle aree limitrofe già previste a parcheggio dal P.R.G. nei modi e forme che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno in sede di rilascio della concessione edilizia.

Per gli impianti sportivi ai sensi del decreto del Ministero dell'Interno del 25 agosto 1989, l'area minima complessiva del parcheggio non deve essere inferiore ad 1 mq per ogni spettatore.

Per gli insediamenti commerciali con superficie utile superiore a mq 100 e per gli insediamenti direzionali, i parcheggi pubblici debbono essere reperiti nel rispetto del D.M. 2 aprile 1968, che al punto 2 dell'art. 5 recita: nei nuovi insediamenti commerciali e direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta a quelli privati di cui alla citata legge 122/89).

#### **4. Piazze**

Nei piani attuativi è obbligatoria la progettazione di nuove piazze quale luogo rappresentativo della vita collettiva.

Nelle piazze è vietato prevedere parcheggi.

#### **5. Fabbricati accessori**

Sono fabbricati accessori quelli destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale. I fabbricati accessori non possono essere soggetti ad abitabilità.

#### **6. Accessi veicolari alla proprietà**

In aggiunta alle disposizioni dell'art. 90 del Regolamento Edilizio, si prescrive che i passi carrai debbono essere larghi almeno ml 3,00 e fino a ml 6,50, distanti ml 2 da un altro passo carraio ed almeno ml 1 dal confine di proprietà.

### **ART. 8**

#### **AZZONAMENTO DEL TERRITORIO**

1. Al fine di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse nonché di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole in scala 1:10.000 ed in scala 1:2.000 del Piano Regolatore Generale.

2. Il Piano Regolatore Generale delimita gli ambiti territoriali al cui interno sono regolamentate le destinazioni d'uso degli immobili.

Le zone territoriali omogenee di cui al comma precedente sono distinte come al successivo art. 9.

### **ART. 9**

#### **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Ai sensi del citato D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, il territorio comunale di Isola delle Femmine, è distinto nelle seguenti zone territoriali omogenee:

**Zona «A»:** enuclea aree di origine e storia consolidata e con caratteristiche di contiguità (nonché contesti urbani puntualmente diffusi) su cui insistono edifici - e loro pertinenze - che hanno particolare valore storico - urbanistico;

**Zona "B":** enuclea aree d'espansione storicamente consolidate suscettibili di ristrutturazione e di completamento;

**Zona "B1":** enuclea aree, limitrofe a quelle d'espansione storicamente consolidate suscettibili di completamento;

**Zona "C1":** enuclea le aree di nuova espansione per edilizia residenziale;

**Zona "C2":** enuclea le aree per edilizia residenziale anche turistica e collettiva;

**Zona "C3":** enuclea le aree di nuova espansione per edilizia mista residenziale, previa acquisizione di un piano particolareggiato di recupero delle opere oggetto di sanatoria edilizia;

**Zona "Cs":** enuclea gli spazi pubblici di spiaggia e di verde per l'arredo urbano;

**Zona "Ct1":** enuclea le aree per insediamenti turistico-alberghieri;

**Zona "Ct2":** enuclea le aree per insediamenti residenziali con sola possibilità di riconversione della destinazione ad uso turistico-ricettivo con la realizzazione di alberghi, pensioni, ristoranti, case albergo, bed and breakfast, ostelli.

**Zona «Ct3»:** enuclea le aree artigianali con possibilità di riconversione in attività turistico-ricettive;

**Zona "Prp":** enuclea le aree per insediamenti connessi all'uso del porto;

**Zona "D1":** enuclea le aree per insediamenti industriali;

**Zona "D2":** enuclea le aree per insediamenti produttivi e commerciali;

**Zona "D3":** enuclea le aree per attività estrattive e di trasformazione da sottoporre a recupero ambientale;

**Zona "Da":** Enuclea le aree per attrezzature collettive connesse all'uso delle zone D.

**Zona "E":** indica tutto il resto del territorio comunale sottoposta a salvaguardia ambientale esistente ;

**Zona "F1":** enuclea le aree dei parchi urbani

**Zona "F2":** zona "A" della Riserva naturale orientata di Isola delle Femmine;

**Zona "Fis":** enuclea gli spazi pubblici per le attrezzature sportive;

**Zona "Fc1":** enuclea le aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie;

## **ART. 10**

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 le aree enucleate dalle zone territoriali omogenee "A" e "B" sono soggette al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

In queste zone si può operare ai sensi dell'art. 28 della richiamata legge 457/78 e dell'art. 18 della richiamata L.R. 86/81 con piani particolareggiati di recupero di iniziativa sia pubblica che privata attraverso i quali approfondire la conoscenza:

della vulnerabilità dei luoghi sotto l'aspetto del rischio sismico;  
della natura e dei caratteri degli immobili per indicare quelli da sottoporre a restauro conservativo o a ristrutturazione edilizia o essere sostituiti con nuovi edifici;  
dell'indicazione puntuale delle attività economiche da insediare sotto il profilo sia della sicurezza che dell'opportunità ambientale.

## ART. 11 Zona "A"

### **Attività edilizia**

L'attività urbanistico - edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione ed i piani particolareggiati di recupero ex legge 457/78.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71.

Non è ammessa la demolizione e la ricostruzione. ~~Nelle aree libere, non risultanti dal crollo di edifici preesistenti, non sono ammesse nuove costruzioni.~~

E' ammessa la ricostruzione filologica degli edifici monumentali o storici esistenti, nel caso di eventuale loro crollo.

Per tutti gli edifici, gli interventi edilizi di cui alla predetta lettera **c)**, sono ammessi nell'ambito e nel rispetto della volumetria esistente, nonché nel rispetto della partitura degli elementi architettonici esistenti - quali assialità di finestre e balconi, sagome, etc.

L'attività edilizia, è subordinata alla legge sismica ed alle limitazioni delle norme tecniche di cui ai Decreti ministeriali LL.PP. 16 giugno 1996 ed al vincolo paesaggistico.

### **Destinazione d'uso degli immobili**

E' confermata, in linea di massima, la destinazione d'uso esistente; sono consentiti cambi che privilegino l'inserimento di attività sociali, economiche e collettivizzanti (quali case-albergo, paese-albergo, ristoranti, pubs, etc.) finalizzate alla vivibilità degli insediamenti residenziali ed al recupero programmatico dell'intero patrimonio edilizio.

### **Cortili e spazi liberi**

I cortili e tutti gli spazi liberi esistenti, sia pubblici che privati, debbono conservare la loro peculiare caratteristica architettonica ed urbanistica.

Sono vietati gli elementi edilizi (accessi, tettoie, etc.) che possono modificare sia la sagoma che l'uso.

Detti spazi non possono essere asserviti a parcheggio.

*Nelle aree libere, non derivanti dal crollo di edifici preesistenti, circondati per tre lati da fabbricati, è ammessa l'edificazione, con gli stessi allineamenti, altezze ed elementi architettonici dei fabbricati esistenti.*

### **Materiali**

Per il ripristino di facciate, pavimentazioni, elementi architettonici, etc., è vietato l'uso di materiali edilizi che non siano catalogabili tra quelli tradizionalmente usati.

## ART. 12 ZONA "B"

### **Attività edilizia**

L'attività urbanistico-edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione ed i piani particolareggiati di recupero ex legge 457/78.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

Destinazione d'uso degli immobili

La destinazione d'uso degli immobili è residenziale con le relative attrezzature e servizi. Sono consentite attività commerciali per le esigenze di quartiere; nonché attività direzionali (uffici, case di cura, pensioni, etc.) purché compatibili con la struttura urbana della zona. Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, nel rispetto della zona residenziale purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

#### **Cortili e spazi liberi**

Nello spirito della tradizione tipologica è consentita la formazione di nuovi spazi liberi, pubblici e privati attinenti a più proprietà, come normati dall'art. 7 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione nonché il ripristino di quelli esistenti, ove possibile.

Detti spazi non possono essere asserviti a parcheggio.

#### **Materiali**

Per il ripristino edilizio e la ristrutturazione edilizia è obbligatorio attenersi all'uso di materiali che non contrastino con le caratteristiche dell'ambiente urbano.

#### **Indice di densità edilizia fondiaria**

L'indice di densità edilizia fondiaria (If) massimo è di mc/mq 5.

Per i casi contemplati dall'art. 28 della L.R. 26 maggio 1973, n. 21, come modificato dall'art. 21 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71, la densità edilizia fondiaria massima è di mc/mq 9 per i lotti di terreno con una superficie ~~superiore~~ inferiore a mq 120.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1.000.

Altezza massima degli edifici L'altezza massima degli edifici è di ml 11,00 per numero 3 piani fuori terra.

L'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, è regolamentata dai decreti ministeriali in materia antisismica, in relazione alla larghezza della strada su cui prospettano gli edifici stessi.

#### **Distanze tra fabbricati**

La distanza minima tra fabbricati deve essere di:

- ml 10,00 tra pareti finestrate;
- ml 5,00 tra parete cieca e fronte finestrato.
- pari alla distanza preesistente per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, previa eliminazione delle superfetazioni se esistenti.

#### **Distanza minima dal confine**

la distanza minima dal confine deve essere di:

- non inferiore a ml 5,00 quando non sul confine;
- pari alla distanza preesistente per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

#### **Distanze dagli spazi pubblici**

Lungo gli assi viari esistenti ed intorno a cortili e spazi liberi sia pubblici che privati, è obbligatorio costruire nel rispetto dell'allineamento edilizio esistente, lasciando invariata la distanza esistente tra fabbricati.

L'edificazione intorno a cortili e spazi liberi, sia pubblici che privati, deve avvenire nel rispetto del punto "cortili e spazi liberi" del presente articolo.

#### **Prescrizioni**

Non sono consentite attività artigianali che producono inquinamento acustico, atmosferico (sottoforma di polveri, ed emissioni di sostanze reflue), non assimilabili a civili.

Tutta l'attività edilizia deve rispettare l'assetto dell'esistente reticolo di piazze e vie.

Con la formazione di un piano particolareggiato di recupero possono essere apportate modifiche a tale assetto, in applicazione dell'art. 10 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

Poiché nel Piano Regolatore Generale sono localizzate tutte le opere necessarie di urbanizzazione secondaria, con il piano particolareggiato di recupero è consentito che vengano individuati solo gli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria, attinenti l'insediamento considerato.

La tipologia edilizia dei nuovi edifici, deve rispettare la destinazione d'uso residenziale della zona di cui al punto destinazioni d'uso degli immobili del presente articolo.

## **ART. 13 ZONA "B1"**

### **Attività edilizia**

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.

E' obbligatoria la preventiva redazione del piano di lottizzazione convenzionata.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

È consentita edilizia di tipo economico e popolare, convenzionata e sovvenzionata.

Per interventi che riguardano lotti con superficie superiore a mq 1000 è obbligatoria la preventiva redazione del piano di lottizzazione convenzionato con indice di densità territoriale pari a 1,5 mc/mq e indice massimo di densità edilizia fondiaria pari a 2,00 Mc/mq che reperisca al proprio interno le opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde pubblico).

### **Destinazione d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili è residenziale con le relative attrezzature e servizi.

Sono consentite attività commerciali per le esigenze di quartiere; nonché attività direzionali (uffici, case di cura, pensioni, etc.) purché compatibili con la struttura urbana della zona.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, nel rispetto della zona residenziale purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

### **Cortili e spazi liberi**

Nello spirito della tradizione tipologica del cortile è consentita la formazione di nuovi spazi liberi, pubblici e privati attinenti a più proprietà, come normati dall'art. 7 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione nonché il ripristino di quelli esistenti, ove possibile.

Detti spazi non possono essere asserviti a parcheggio

### **Materiali**

Per il ripristino edilizio e la ristrutturazione edilizia è obbligatorio attenersi all'uso di materiali che non contrastino con le caratteristiche dell'ambiente urbano.

### **Indice di densità edilizia fondiaria**

L'indice massimo di densità edilizia fondiaria (If, massimo è di mc/mq 2,00).

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1.000. Per lotti di superficie inferiore a mq 1000 è consentita l'edificazione con singola concessione edilizia con If = mc/mq 2,00.

### **Altezza massima degli edifici**

L'altezza massima degli edifici è di ml 11,00 per numero 3 piani fuori terra.

L'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, deve essere conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione antisismica.

#### **Distanze tra fabbricati**

La distanza minima tra fabbricati deve essere di:

ml 10,00 tra pareti finestrate;

pari alla distanza preesistente per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

#### **Distanza minima dal confine**

La distanza minima dal confine deve essere di:

non inferiore a ml 5,00 quando non sul confine;

#### **Distanze dagli spazi pubblici**

Lungo gli assi viari esistenti ed intorno a cortili e spazi liberi sia pubblici che privati, è obbligatorio costruire nel rispetto dell'allineamento edilizio esistente, lasciando invariata la distanza esistente tra fabbricati.

L'edificazione intorno a cortili e spazi liberi, sia pubblici che privati, deve avvenire nel rispetto del punto cortili e spazi liberi del presente articolo.

#### **Prescrizioni**

Poiché nel Piano Regolatore Generale sono localizzate tutte le opere necessarie di urbanizzazione secondaria, con il piano particolareggiato di recupero è consentito che vengano individuati solo gli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria, attinenti l'insediamento considerato. La tipologia edilizia dei nuovi edifici, deve rispettare la destinazione d'uso residenziale della zona, di cui al punto destinazioni d'uso degli immobili del presente articolo.

## **ART. 14 ZONA "C1"**

#### **Attività edilizia**

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.

In assenza di P.P.E. è obbligatoria la preventiva redazione di piani di lottizzazione convenzionata che reperiscano al loro interno la totalità delle opere di urbanizzazione primaria.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

#### **Destinazione d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili è residenziale con le relative attrezzature e servizi.

Sono consentite attività commerciali per le esigenze di quartiere; nonché attività direzionali (uffici, case di cura, pensioni, etc.), purché compatibili con la struttura urbana della zona.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, nel rispetto della zona residenziale purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

#### **Tipologia edilizia**

La tipologia edilizia abitativa può essere di tipo isolato, a nastro continuo, a corte.

Per le altre attività la tipologia può essere libera.

#### **Materiali**

Si prescrive l'uso di materiali che rientrino nell'ambito della tradizione locale, come tipizzazione di forme e colori propri dell'ambiente isolana, che non abbiano a creare evidenti dissonanze con il contesto urbano e paesaggistico .

#### **Indice di densità fondiaria**

Sarà necessario predisporre apposito P.P.E. allo scopo di visualizzare lo stato di attuazione delle previsioni della disciplina urbanistica pre-vigente, di riorganizzare gli spazi per la urbanizzazione primaria e secondaria, disciplinare l'attività edilizia residua stabilendo l'indice di densità fondiaria massima.

#### **Indice di densità territoriale**

L'indice di densità edilizia territoriale (It) massima è di mc/mq 1,5 da applicare all'ambito di intervento, per la cui definizione si rimanda all'art. 1 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

### **ART. 15 ZONA "C2"**

#### **Attività edilizia**

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.

In assenza di P.P.E. è obbligatoria la preventiva redazione di piani di lottizzazione convenzionata che reperiscano al loro interno la totalità delle opere di urbanizzazione primaria.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

#### **Destinazione d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili è prevalentemente residenziale anche turistica e collettiva. Sono consentite attività commerciali per le esigenze insediative. Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, nel rispetto della zona residenziale purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

È altresì consentito il cambio di destinazione d'uso o la nuova edificazione finalizzata ad attività turistico ricettiva con la realizzazione di alberghi, pensioni, bed and breakfast, ostelli, case albergo, ristoranti.

#### **Tipologia edilizia**

La tipologia edilizia abitativa può essere di tipo isolato, a nastro continuo, a corte. Per le altre attività la tipologia può essere libera.

#### **Materiali**

Per i materiali si raccomanda l'uso di quelli che non abbiano a creare evidenti dissonanze con il contesto urbano e paesaggistico dell'ambiente isolana.

#### **Indice di densità edilizia fondiaria**

Sarà necessario predisporre apposito P.P.E. allo scopo di visualizzare lo stato di attuazione delle previsioni della disciplina urbanistica previgente, di riorganizzare gli spazi per la urbanizzazione primaria e secondaria, disciplinare l'attività edilizia residua stabilendo l'indice di densità fondiaria massima.

### **Indice di densità edilizia territoriale**

L'indice di densità edilizia territoriale (It) massimo è di mc/mq 0,75 da applicare all'ambito di intervento, per la cui definizione si rimanda all'art. 1 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

## **ART. 16 ZONA "C3"**

### **Attività edilizia**

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione. È obbligatoria la preventiva redazione del piano di lottizzazione convenzionata in assenza delle opere di urbanizzazione primaria.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

### **Destinazione d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili è residenziale mista con le relative attrezzature e servizi, di iniziativa pubblica e privata.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85, purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

### **Tipologia edilizia**

Possono essere adibiti ad attività diverse dalla residenza, (quali attività commerciali, culturali, sociali, etc.) solo i piani terra degli edifici esistenti.

### **Materiali**

Si raccomanda l'uso di materiali che, per colori e consistenza, possano contribuire al mantenimento del patrimonio linguistico della comunità isolana.

### **Prescrizioni**

Sarà necessario predisporre P.P.E. allo scopo di visualizzare lo stato di fatto con riferimento alla suscettività di sanatoria degli immobili abusivamente realizzati e di garantire il soddisfacimento dei corrispondenti fabbisogni di attrezzature e servizi.

### **Indice di densità edilizia territoriale**

L'indice di densità edilizia territoriale massima è di mc/mq 0,50, da applicare all'ambito di intervento per la cui definizione si rimanda all'art. 1 delle presenti norme tecniche di attuazione.

## **ART. 17 ZONA "Cs"**

In queste zone, che enucleano gli spazi pubblici di spiaggia e di verde per l'arredo urbano, non è consentita la costruzione di volumi edilizi ed è obbligatoria la demolizione di quelli esistenti. Le aree vanno progettate per la piantumazione di essenze arboree ed arbustive e l'impianto di elementi per l'arredo urbano, quali sistemi di seduta, pavimentazione, illuminazione, accesso alla balneazione, etc.

## **ART. 18 ZONA "Ct1"**

### **Attività edilizia**

L'attività edilizia è subordinata alla redazione di un piano di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71, che interessa l'intero comparto

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 24 gennaio 1986 ed al vincolo paesaggistico.

È consentito il mantenimento delle strutture esistenti tramite gli interventi edilizi di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 20 della L.R. 71/78. È inoltre consentito l'ampliamento nella misura massima del 10% della volumetria esistente.

### **Destinazione d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili è finalizzata ad attività ricettive, con la realizzazione di attrezzature di alberghi, pensioni o villaggi turistici.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della citata L.R. 37/85, nel rispetto delle peculiari caratteristiche della zona, purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

### **Tipologia edilizia**

La tipologia edilizia necessaria alle destinazioni d'uso di cui al paragrafo precedente, in relazione al tipo di insediamento, deve essere curata in modo che tenga conto dei valori ambientali della zona: può essere a padiglioni isolati o a nastro purché le caratteristiche geometriche possano essere rapportate alla qualità del servizio che si prevede di realizzare.

### **Materiali**

Data la necessità di una particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesistico, si raccomanda che i materiali possano essere reperiti tra quelli che più si addicono all'ambiente circostante privilegiando, fin dove possibile, l'uso di materiali lapidei, fittili e lignei.

### **Indice di densità edilizia territoriale**

L'indice di densità edilizia territoriale ( $I_t$ ) massimo è di mc/mq 0,75 da applicare all'ambito d'intervento per la cui definizione si rimanda all'art. 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

### **Prescrizioni**

L'ambito minimo d'intervento rimane fissato in mq 10.000.

I volumi edilizi dei corpi tecnici sono esclusi dal computo metrico. Per corpi tecnici si intendono tutti i sistemi di prevenzione antincendio, quali scale esterne, idranti, cisterne di approvvigionamento idrico, impianti tecnologici di ausilio che non siano inseriti nel ciclo produttivo o catena distributiva dell'insediamento industriale, i lavatoi, le canne di sfiato, i pannelli solari e relativi serbatoi di accumulo, le cabine di controllo sul bilico di taratura, le garitte di controllo all'ingresso.

La superficie riservata a parcheggio è pari al 20% della superficie del lotto e può essere distribuita su più livelli.

## **ART. 19** **Zona "Ct2"**

### **Attività edilizia**

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.  
L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

### **Destinazioni d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili esistenti può essere finalizzata ad attività turistico-ricettive con la realizzazione di alberghi, pensioni, ristoranti, case albergo, bed and breakfast, ostelli, campeggi.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della citata L.R. 37/85, nel rispetto delle peculiari caratteristiche della zona, purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

### **Materiali**

Data la necessità di una particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesistico, si raccomanda che i materiali possano essere reperiti tra quelli che più si addicono all'ambiente circostante privilegiando, fin dove possibile, l'uso di materiali lapidei, fittili e lignei.

### **Prescrizioni**

Sarà necessario predisporre P.P.E. allo scopo di visualizzare lo stato di fatto con riferimento alla suscettività di sanatoria degli immobili abusivamente realizzati, al recupero ambientale degli spazi degradati ed al soddisfacimento dei bisogni di attrezzature e servizi per la fruizione della fascia costiera.

## **ART. 20** **Zona "Ct3"**

### **Attività edilizia**

L'attività edilizia è subordinata alla redazione dei piani di lottizzazione convenzionate in ambito chiuso, estese all'intero comparto, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71.  
L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.  
L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

### **Destinazioni d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili è finalizzata ad attività turistico-ricettive con la realizzazione di alberghi, pensioni, ristoranti e villaggi turistici e relative attrezzature, riqualificando e riconvertendo gli edifici esistenti.

Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della citata L.R. 37/85, nel rispetto delle peculiari caratteristiche della zona, purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

### **Tipologia edilizia**

La tipologia edilizia necessaria alle destinazioni d'uso di cui al paragrafo precedente, in relazione al tipo d'insediamento, deve essere curata in modo che tenga conto dei valori ambientali della zona: può essere a padiglioni o a nastro.

### **Materiali**

Data la necessità di una particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesistico, si raccomanda che i materiali possano essere reperiti tra quelli che più si addicono all'ambiente circostante privilegiando, fin dove possibile, l'uso di materiali lapidei, fittili e lignei.

### **Indice di densità edilizia territoriale**

L'indice di densità edilizia territoriale (It) massimo, è di mc/mq 0,75 da applicare all'ambito d'intervento per la cui definizione si rimanda all'art. 1 delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

### **Prescrizioni**

Sono ammesse pertinenze per un massimo di volumetria pari al 10% di quella ammissibili.

È consentito il mantenimento delle strutture esistenti e l'ampliamento nella misura massima del 10% della volumetria esistente.

## **ART. 21 Zona "Prp"**

### **Area di interesse portuale sottoposta ad interventi dettati dal Piano Regolatore del Porto**

## **ART. 22 ZONE "D1"**

### **Attività edilizia**

~~L'attività edilizia si attua attraverso le concessioni, autorizzazioni e comunicazioni discendenti dallo specifico regolamento di settore.~~

*L'attività edilizia si attua attraverso le concessioni, autorizzazioni e comunicazioni discendenti dalla normativa regionale, nazionale e comunitaria inerente lo specifico settore.*

L'attività edilizia connessa all'attività estrattiva è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

L'attività edilizia per gli impianti elencati nel D.A. 5 dicembre 1994, n. 827/9 dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente è subordinata al rilascio del nullaosta di cui all'art. 5 della l.r. 29 dicembre 1981, n. 181.

### **Destinazione d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili è per insediamenti produttivi caratterizzanti il settore dell'industria pesante. In questa zona, sono da ubicare gli insediamenti produttivi per i quali sono necessarie le opportune precauzioni di natura ambientale, discendenti dalle leggi di settore.

Sono vietate le residenze stabili, ad eccezione di piccoli locali di comfort per l'eventuale custode fisso (con turni) o notturno.

Il cambio di destinazione d'uso con modifica dell'attività produttiva può essere consentito purché la nuova attività risulti compatibile con le destinazioni di zona D2.

### **Tipologia edilizia**

~~La tipologia edilizia è libera.~~

*La scelta della tipologia edilizia deve essere indirizzata al rispetto del paesaggio naturale circostante e devono essere pertanto adottati tutti i possibili accorgimenti (forme, colori, rivestimenti ecc.) volti a mitigare l'impatto visivo delle strutture.*

### **Materiali**

I materiali impiegati possono essere tali che l'edificio risulti costruito con lavorazione a piè d'opera o dall'assemblaggio di elementi prefabbricati: purché rispondenti al decoro della buona fabbricazione.

### **Altezza massima degli edifici**

L'altezza massima degli edifici dipende dalle necessità del ciclo produttivo.

### **Prescrizioni**

Il rapporto di copertura è di  $Sc/Sf \leq 0,4$ .

*L'indice fondiario è di 5 mc/mq. La distanza dai confini non deve essere inferiore a ml 10,00 - Il 20% della superficie del lotto deve essere destinato alla creazione di una barriera di verde perimetrale - Per lotti di superficie superiore a mq 10.000 è necessaria la lottizzazione.*

I volumi edilizi dei corpi tecnici sono esclusi dal computo metrico. Per corpi tecnici si intendono tutti i sistemi di prevenzione antincendio, quali scale esterne, idranti, cisterne di approvvigionamento idrico, impianti tecnologici di ausilio che non siano inseriti nel ciclo produttivo o catena distributiva dell'insediamento industriale, i lavatoi, le canne di sfiato, i pannelli solari e relativi serbatoi di accumulo, le cabine di controllo sul bilico di taratura, le garitte di controllo all'ingresso.

La superficie riservata a parcheggio è pari al 20% della superficie del lotto e può essere distribuita su più livelli.

È obbligatorio impiantare lungo il perimetro del lotto adeguata barriera di verde con funzione di filtro acustico e di impatto visivo, costituita da alberi di medio ed alto fusto, per un'area non inferiore al 20% della superficie totale del lotto.

## **ART. 23 ZONA "D2"**

### **Attività**

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

L'attività edilizia per gli impianti elencati nel D.A. 5 dicembre 1994, n. 827/9 dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente è subordinata al rilascio del nulla osta di cui all'art. 5 della L.R. 29 dicembre 1981, n. 181.

In caso di demolizione e ricostruzione, è obbligatorio il rispetto di tutti i parametri di zona.

### **Destinazione d'uso degli immobili**

La destinazione d'uso degli immobili è per insediamenti produttivi e commerciali (quali, per esempio, produzione serramenti, deposito e lavorazione del ferro, deposito materiali edili, deposito oli e carburanti, autofficina meccanica, elettrauto, esposizione e vendita auto, esposizione e vendita elettrodomestici, deposito e vendita prodotti per l'agricoltura, etc.) con le relative attrezzature e servizi.

In questa zona, sono da ubicare gli insediamenti produttivi per i quali sono necessarie le opportune precauzioni di natura ambientale, discendenti dalle leggi di settore.

Sono vietate le residenze stabili, ad eccezione di piccoli locali di comfort per l'eventuale custode fisso (con turni) o notturno.

Il cambio di destinazione d'uso con modifica dell'attività produttiva può essere consentito, purché la nuova attività risulti compatibile con le destinazioni di zona e con gli insediamenti già esistenti.

### **Tipologia edilizia**

La tipologia edilizia è libera.

### **Materiali**

I materiali impiegati possono essere tali che l'opificio risulti costruito con lavorazione a piè d'opera o dall'assemblaggio di elementi prefabbricati: purché rispondenti al decoro della buona fabbricazione.

### **Altezza massima degli edifici**

L'altezza massima degli edifici è di ml 11,00.

### **Distanza**

La distanza dal fronte stradale principale (SS 113 - Via delle Industrie) deve essere non inferiore a m. 15,00.

### **Prescrizioni**

Il lotto minimo resta fissato in mq 1.000.

Il rapporto di copertura deve essere  $S_c/S_f \leq 0,3$ . I volumi dei corpi tecnici sono esclusi dal computo metrico. Per corpi tecnici si intendono tutti i sistemi di prevenzione antincendio, quali scale esterne, idranti, cisterne di approvvigionamento idrico, impianti tecnologici di ausilio che non siano inseriti nel ciclo produttivo o catena distributiva dell'insediamento industriale, i lavatoi, le canne di sfiato, i pannelli solari e relativi serbatoi di accumulo, le cabine di controllo sul bilico di taratura, le garitte di controllo all'ingresso.

È obbligatorio impiantare lungo il perimetro del lotto adeguata barriera di verde con funzione di filtro acustico e di impatto visivo, costituita da alberi di medio ed alto fusto, per un'area non inferiore al 20% della superficie totale del lotto.

La superficie riservata al parcheggio deve essere non inferiore al 20% del lotto e può essere distribuita su più livelli in quota.

## **ART. 24 ZONA "D3"**

### **Attività consentita**

La zona è destinata esclusivamente all'attività estrattiva.

L'attività edilizia è regolata dai competenti e relativi decreti di concessione.

Parte dell'area può essere utilizzata sempre tramite autorizzazione regionale ad attività di deposito degli inerti di prima e seconda categoria e per ogni attività connessa con quella estrattiva. È obbligatoria l'attività di recupero ambientale e riconversione del sito qualora dovesse essere esaurita l'attività di estrazione.

#### **ART. 25** **Zona "Da"**

Enuclea le aree per attrezzature collettive pubbliche, o di uso pubblico, d'iniziativa pubblica o privata, anche connesse all'uso delle zone D.

I sedimi liberi di pertinenza dei relativi insediamenti, debbono essere arredati con essenze arboree, sistemi ed elementi di arredo urbano.

#### **Attività edilizia**

L'attività edilizia è subordinata alla redazione dei piani di lottizzazione convenzionate in ambito chiuso, su un lotto minimo di mq 5.000, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71.

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

#### **Indice di densità edilizia**

L'indice di densità edilizia ( $I_f$ ) massimo è di  $mc/mq = 0,50$ .

#### **Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura deve essere  $\leq 0,1$ .

#### **Altezza massima degli edifici**

L'altezza massima degli edifici è di ml 7,50. La superficie riservata al parcheggio deve essere non inferiore al 20% del lotto e può essere distribuita su più livelli in quota.

#### **ART. 26** **ZONA "E"**

Poiché dagli studi preliminari agro-forestali e dall'analisi dell'esistente è evidente che nessuna parte del territorio comunale presenta i caratteri della zona a vocazione agricola così come generalmente definita, si ritiene che l'indicazione di verde agricolo debba corrispondere esclusivamente alla salvaguardia del patrimonio ambientale esistente anche in relazione al carattere roccioso del monte Raffo Rosso. Pertanto non è consentita nessun tipo di attività edilizia che riguardi la nuova edificazione. Per gli immobili esistenti è consentita l'attività di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 20 della L.R. 71/78.

#### **ART. 27** **Zone "E1"**

Spazi interclusi risultanti da intersezioni stradali, svincoli, per cui non è consentita alcun tipo di edificazione e di attività di deposito, rimessaggio, ...etc.

Le aree delimitate vengono destinate esclusivamente a verde ornamentale ed arredo urbano.

**ART. 28**  
**Zona "F1"**

Enuclea le aree destinate a parco urbano. Sono consentite esclusivamente le opere di sistemazione con essenze arboree ed elementi decorativi e di arredo urbano (illuminazione, sedute, pavimentazione, etc.), compatibili con il contesto ambientale, è possibile l'utilizzazione dell'area per scopi attinenti alla fruizione delle risorse della riserva naturale di Isola delle Femmine.

**ART. 29**  
**Zona "F2"**

Enuclea la riserva naturale orientata di Isola delle Femmine.  
Sono le zone che indicano le parti del territorio assoggettate, per la loro caratteristica ambientale, ad opere di consolidamento, ad opere di rinaturazione e ad opere di riqualificazione ambientale per le quali si può intervenire affinché possano essere assicurate anche al pubblico godimento.

**ART. 30**  
**Zona "Fis"**

Enuclea le aree destinate a gli impianti sportivi. I sedimi liberi, di pertinenza degli impianti sportivi, debbono essere arredati con essenze arboree, sistemi ed elementi di arredo urbano.

**ART. 31**  
**Zona "Fc1"**

Enuclea le aree destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali.

**Attività edilizia**

L'attività edilizia è subordinata alla redazione dei piani di lottizzazione convenzionate in ambito chiuso, estese all'intero comparto, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71.

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione.

L'attività edilizia è soggetta alla legge sismica, alle limitazioni delle norme tecniche dei decreti ministeriali LL.PP. 16 gennaio 1996 ed al vincolo paesaggistico.

**Indice di densità edilizia**

L'indice di densità edilizia ( $I_f$ ) massimo è di  $mc/mq = 0,50$ .

**Rapporto di copertura**

Il rapporto di copertura deve essere  $\leq 0,1$ .

**Altezza massima degli edifici**

L'altezza massima degli edifici è di ml 7,50, fatta eccezione per gli edifici di culto per i quali è consentita una deroga.

**Prescrizioni**

La superficie riservata al parcheggio deve essere non inferiore al 20% del lotto e può essere distribuita su più livelli in quota.

È obbligatorio impiantare alberi di medio ed alto fusto, per un area non inferiore al 30% della superficie totale del lotto.

E' consentito, a mezzo di intervento urbanistico diretto, la realizzazione di strutture ricettive all'aperto (campeggi) di iniziativa pubblica o privata, in forma singola o associata e nel rispetto della normativa di settore vigente nella Regione Siciliana.

In tale caso, per le strade e le recinzioni valgono le prescrizioni dettate per gli interventi di cui alla L.R. 14/82 e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 32****DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Nelle more dell'approvazione del Piano Regolatore Generale vengono applicate le norme di salvaguardia vigenti in materia.

Sono fatte salve, nelle more dell'approvazione del Piano Regolatore Generale, le concessioni, le autorizzazioni e le eventuali lottizzazioni già approvate e regolarmente convenzionate.

In sede di attuazione del Piano Regolatore Generale è concessa la deroga prevista dall'art. 10 - 2° comma della L.R. 6 aprile 1996, n. 16 entro i limiti di densità territoriale delle specifiche zone territoriali omogenee di cui alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, ed in ogni caso, con la limitazione del rapporto volumetrico massimo di 0,20 mc/mq con la procedura e le prescrizioni di cui allo stesso art. 10 della cit. legge regionale.