

comune di isola delle femmine

VAUDE PER B/D ed E

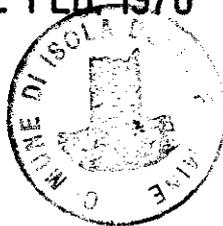
piano regolatore generale

*Approvato nella seduta Comunale del 2/2/1976, con
verbale n. 3, con voti n. 12 favorevoli su 12 presenti e
12 astenti.*

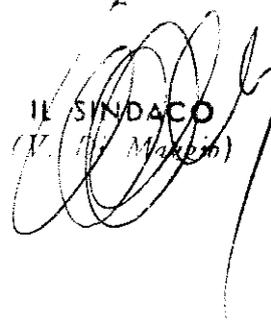
IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO



2 FEB 1976



IL SINDACO
(N. 11 Mineo)



PROGETTISTA
ING NICOLA MINEO

ing Nicola Mineo

COLLABORATORE
ARCH M ISABELLA VESCO

NORME DI ATTUAZIONE

5

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Pag.	art.	
		- <u>TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI</u>
- 1	1	- Contenuto e limiti delle norme.
- 2	2	- Strumenti urbanistici.
- 3	3	- Destinazioni urbanistiche.
- 4	4	- Definizioni degli indici e dei parametri.
- 12	5	- Edificabilità nelle nuove zone.
- 13	6	- Edificabilità immediate.
		- <u>TITOLO II :</u>
- 14	7	- Destinazioni del territorio comunale.
- 15	8	- Zone "B"
- 16	9	- Zone "B ₁ "
- 17	10	- Zone "B ₂ "
- 18	11	- Zone "C"
- 19	12	- Zone "C ₁ "
- 21	13	- Zone "C ₂ "
- 22	14	- Zone "D"
- 23	15	- Zone "E"
- 24	16	- Zone "G"
- 25	17	- Zone "H"
- 26	18	- Zone "I"
- 29	19	- Zone "L"
- 29	20	- Zone "M"
- 29	21	- Zone "N"
- 30	22	- Norme transitorie.

TITOLO IDISPOSIZIONI GENERALIArt. 1.Contenuto e limiti delle Norme di Attuazione

Le Norme di Attuazione del Piano **Regolatore** sono prescrizioni alle quali sono soggette le opere di urbanizzazione ed edilizie realizzate o da realizzare nel territorio comunale

Tutte le dette opere sono altresì soggette al Regolamento Edilizio.

Art. 2Strumenti urbanistici

Le attività urbanistiche nel territorio comunale sono regolate dalle presenti norme e dalle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Il piano Regolatore Generale si attua a mezzo dei pini particolareggiati e dei piani di lottizzazione redatti ed approvati secondo le norme di legge.

Art. 3Destinazioni urbanistiche

L'utilizzazione delle aree con le destinazioni d'uso determinate dal Piano Regolatore Generale è regolata dagli indici e parametri di cui all'art.4 seguente, riferiti ai tipi edilizi consentiti, secondo le disposizioni dei successivi articoli, nelle varie zone omogenee.

Le "destinazioni funzionali" caratterizzano le zone stabilendo i tipi di attrezzature e di edifici di cui esse devono essere dotate. L'assenza del simbolo funzionale dà facoltà all'Amministrazione Comunale di dotare la zona delle attrezzature degli edifici che ritiene più idonei, tra quelle pertinenti alla destinazione di zona, a soddisfare le esigenze urbane o territoriali.

Art. 4.Definizione degli indici e dei parametri4.1. Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite, dal Piano **Regolatore** una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4.2. Attrezzature e servizi urbani

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici di cui al D.M. 2-4-1968, devono essere riservati in sede di attuazione del P.R.G. nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

4.3. Superficie fondiaria pertinente (S_f)

S'intende per " superficie fondiaria pertinente " di un edificio o di un gruppo di edifici, quell'**appezzamento** di terreno, sul quale l'edificio o gli edifici sorgono o debbono essere costruiti, che risulti vincolato in maniera esatta e definitiva quale unità immobiliare inscindibile dall'edificio o dagli edifici, mediante trascrizione sui registri immobiliari e su tutti gli atti amministrativi concernenti la proprietà o il possesso dell'unità immobiliare, e che per tale vincolo non sia ulteriormente uti-

lizzabile per fini edilizi.

La " superficie fondiaria pertinente " si misura in metri quadrati (mq.).

4. 4. Superficie lorda (S_1)

Per " superficie lorda " di un edificio s'intende la somma delle superfici racchiuse entro il perimetro esterno delle strutture murarie delimitanti gli ambienti chiusi e coperti di tutti i piani dell'edificio stesso, che emergono dal terreno dopo la sistemazione del terreno medesimo.

4. 5. Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dal Piano Regolatore o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

S'intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (defini

ta dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

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

4. 6. Volume

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato.

Viene computato misurando il volume racchiuso tra pareti esterne delimitanti ambienti chiusi e coperti, compre

so quello relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti se coperto. Vengono esclusi soltanto i volumi tecnici, cioè quelli esterni alla sagoma limite dell'edificio e strettamente necessari alla installazione di impianti.

4.7. Volume territoriale (V_t)

Si definisce " volume territoriale " il " volume edilizio fondiario " complessivamente realizzato o realizzabile, nell'ambito di un territorio delimitato graficamente, con edifici aventi la " destinazione d'uso " o le " destinazioni d'uso " principali ed ammesse nell'ambito del territorio medesimo e della sua " destinazione di zona " o delle sue " destinazioni di zona ".

4.8. Volume edilizio fondiario (V_f)

Con riferimento ad una " superficie fondiaria pertinente " di estensione e consistenza catastale note, s'intende per " volume edilizio fondiario " il volume delle costruzioni, computato come all'art.6, edificate o edificabili sulla " superficie fondiaria pertinente " medesima.

Il " volume edilizio fondiario " si misura in metri cubi (mc.).

4.9. Indice di fabbricabilità territoriale o densità

territoriale (D_t)

E' il rapporto (mc/mq.) fra il volume, come definito all'art.6, realizzabile in una zona che il Piano **Regolatore** destina ad insediamento abitativo o produttivo, escluse le attrezzature, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

4.10. Indice di fabbricabilità fondiaria o densità

fondiaria (D_f)

E' il rapporto (mc/mq.) fra il volume (art.6) realizzabile sulla superficie fondiaria pertinente e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

4.11. Isolato

E' la minima unità di una zona territoriale omogenea circondata da spazi pubblici o di uso pubblico. La determinazione di essa è oggetto dei piani di lottizzazione o dei piani particolareggiati, quando non esista di fatto.

4.12. Lotto

E' la minima unità edificabile in cui può essere diviso un isolato.

4.13. Superficie minima del lotto

Dov'è stabilito questo parametro s'intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

4.14. Indice di copertura

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, comprendente tutti gli ambienti chiusi e coperti.

4.15. Numero dei piani

Dove esiste questo parametro s'intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se fuori terra per più del 50% del suo volume.

4.16. Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali delle pareti esterne dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

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

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

4.17. Distacco dai confini

E' la distanza fra la proiezione delle pareti esterne del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine.

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

4.18. Accessori

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

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

4.19. Lunghezza massima dei prospetti

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto contu
nuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

4.20. Spazi interni agli edifici

S'intendono per spazi interni le aree scoperte circon-
date da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del peri-
metro.

Sono classificabili nei seguenti tipi:

a) Cortile

S'intende per cortile uno spazio interno nel quale la
normale libera davanti ad ogni finestra è almeno m.5,00 e
la superficie del pavimento almeno $1/10$ di quella delle pa-
reti che la circondano.

Vi possono prospettare ambienti di qualsiasi specie.

b) Chiostrina

S'intende per chiostrina uno spazio interno di super-
ficie minima almeno $1/15$ di quella delle pareti circostan-
ti, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non
inferiore a m.3,00.

Vi possono prospettare solo scale, cucine, gabinetti,
disimpegno e ripostigli di superficie inferiore a mq. 6,00.

Art. 5.Edificabilità nelle nuove zone

Tutti i nuovi insediamenti edilizi, residenziali o produttivi, potranno essere realizzati solo dopo l'approvazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione redatti, autorizzati e resi esecutivi in ottemperanza alle norme dettate dalla Legge 17/8/1942 n°1150, dalla legge 6/8/1967 n°765, dal D.M. 2/4/1968, dal regolamento edilizio e dalle presenti norme.

Art. 6.Edificabilità immediate

Nelle zone in cui, a sensi di legge, è consentita, secondo le destinazioni di zone e di uso, l'edificabilità immediata, il rilascio della licenza è comunque soggetta al le prescrizioni di cui all'art.10 (art.31) V comma della legge 6 Agosto 1967 n°765.

2

TITOLO IIArt. 7Destinazione del territorio Comunale

Il territorio Comunale è suddiviso secondo le indicazioni delle tavole grafiche nelle seguenti zone omogenee :

- Zone B : di completamento;
- Zone C : di espansione;
- Zone D : industriali e artigianali
- Zone E : agricole;
- Zone G : dei servizi;
- Zone H : delle comunicazioni ferroviarie e portuali;
- Zone I : per insediamenti turistici;
- Zone L : di rispetto;
- Zone M : spazi alberati;
- Zone N : zona militare.

Art. 8Zone territoriali omogenee B

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate secondo le definizioni dell'art.2 del D. M. 2 Aprile 1968

Le nuove costruzioni possono essere destinate a residenze, uffici, negozi, esercizi pubblici, laboratori artigianali innocui e autorimesse.

In relazione alle rispettive peculiari caratteristiche ed agli indici di fabbricabilità consentiti, dette zone sono suddivise in B₁ e B₂.

Le zone B₁ riguardano le parti del territorio edificate ed urbanizzate.

Le zone B₂ comprendono le parti del territorio che risultano parzialmente edificate e quindi da completare.

Art. 9Zone B₁

E' consentita la costruzione e la trasformazione dei singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) altezza non superiore a una volta e mezza la larghezza della strada, del distacco o la distanza tra pareti fronteggianti nei cortili ed in ogni caso i m. 11,00;
- 2) sono ammessi i cortili e le chiostrine secondo le prescrizioni del paragrafo 20 dell'art.4;
- 3) il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere, in ogni caso, inferiore a m. 10,00;
- 4) al fine di salvaguardare la struttura urbanistica dell'abitato è consentito, nei limiti dei volumi preesistenti, la ricostruzione sugli stessi allineamenti quando ciò non contrasti con le norme del Regolamento d'igiene e con le previsioni viarie del Piano **Regolatore**. Per i nuovi volumi deve essere rispettata la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 5) la densità fondiaria massima è di mc./mq.5,00.

Art. 10Zone B₂

La edificazione in queste zone avviene esclusivamente attraverso la predisposizione del Piano planivolumetrico, ~~esteso all'intero isolato od ad una parte di esso che consenta però la realizzazione di masse architettoniche compiute e definite :~~

- 1) l'altezza non può superare 1,25 volte la larghezza della strada, del distacco o la distanza tra le pareti fronteggianti nei cortili e comunque m. 11,00;
- 2) sono ammessi i cortili e le chiostrine secondo le prescrizioni del paragrafo 20 dell'art.4;
- 3) il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere, in ogni caso, inferiore a m.10,00;
- 4) la densità fondiaria massima è di mc./mq.4,00.

Art. 11.Zone C

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti abitativi secondo la definizione dell'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968.

In relazione alle rispettive peculiari caratteristiche ed agli indici di fabbricabilità consentiti, dette zone sono ripartite secondo i relativi simboli letterali e numerici come segue :

Zone C₁ : d'espansione dell'abitato;

Zone C₂ : di residenza stagionale.

La quantità di attrezzature pubbliche non può essere inferiore a 15 mq./ab. -

Art. 12 .Zone C₁

Per le zone C₁ l'edificazione avverrà esclusivamente attraverso piani di lottizzazione convenzionati o piani particolareggiati; nella redazione dei detti piani dovranno rispettarsi le norme fissate dal D.M. 2 Aprile 1968.

L'area alla quale deve estendersi la lottizzazione è in generale quella dell'intera zona con unico simbolo grafico circondata da spazi con altre destinazioni; quando, in relazione al disposto dell'art.3 e 4 del D.M. 2-4-1968 ----- per tale area sia prescritta la previsione di più unità funzionali di attrezzature e servizi, l'Amministrazione Comunale può consentire una minore estensione del piano di lottizzazione che non deve essere, però inferiore all'area necessaria per la previsione di almeno una unità funzionale di ciascuna delle attrezzature e servizi prescritti all'art.3 e 4 sopra richiamato.

La localizzazione di tale attrezzatura dovrà essere indicata dall'Amministrazione Comunale in relazione alle esigenze dell'intera zona ed alla situazione delle zone circostanti.

La densità fondiaria media in tali zone risulterà dal rapporto tra il volume complessivo edificabile e le superfici destinate all'edificazione; essa può variarsi

in ogni isolato, in relazione alle previsioni planivolumetriche, ma non può in nessun caso essere tale da eccedere il limite del volume complessivo come sopra calcolato.

Le zone C₁ si suddividono in C_{1.1} e C_{1.2}

Per le zone C_{1.1} la densità territoriale è di mc/mq 2,00; gli edifici non possono superare l'altezza di m. 8,00 e non possono avere fronti di lunghezza superiore a m. 25,00.

Per le zone C_{1.2} la densità territoriale è di mc/mq 1,50; gli edifici non possono superare l'altezza di m. 8,00 e non possono avere fronti di lunghezza superiore a m. 25,00.

Art. 13Zone C₂

In relazione alla destinazione a residenza stagionale per tali zone valgono le norme dell'articolo precedente con le seguenti ulteriori prescrizioni :

- 1) la dotazione prescritta dall'art.3/c del D.M. 2 aprile 1968, ——— deve essere almeno di mq.8,50;
- 2) la dotazione prescritta dall'art.3/a del D.M. 2 aprile 1968, ——— deve essere soppressa;
- 3) la tipologia edilizia deve essere stabilita in modo da consentire la massima godibilità attiva e passiva delle bellezze naturali;
- 4) l'altezza massima non può superare i m.8,00.
- 5) la densità territoriale massima ammessa è di mc./__
mq. 0,60;
- 6) è fissato il lotto minimo di mq. 800. .

Art. 14Zone D

Le zone "D" comprendono le aree entro cui gli impianti industriali o artigianali in esse esistenti possono continuare la propria attività semprechè le condizioni di accettabilità dei residui di lavorazione, scarichi fluidi, vapori, rumori ecc., sottostiano ai valori limiti fissati dalle leggi vigenti sotto il controllo delle autorità preposte.

Entro i limiti delle aree definite dal P.R.G. le nuove costruzioni per l'ampliamento degli impianti esistenti, non sono soggette a piani di lottizzazione.

Esse devono sottostare alle seguenti limitazioni :

- a) non è consentita la costruzione a confine;
- b) il distacco dai confini deve essere di almeno m. 5,00;
- c) l'arretramento degli allineamenti stradali deve essere di almeno m. 15,00;
- d) devono essere previsti idonei spazi per la manovra dei mezzi di trasporto e per il parcheggio delle vetture degli impiegati e dei visitatori.

Art. 15Zone E

Fanno parte di queste zone tutte le parti del territorio destinati all'uso agricolo.

Nelle zone E è consentita la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica.

L'edilizia residenziale non può superare la densità fondiaria di mc/mq 0,03 con un distacco minimo di m. 20,00 fra le costruzioni che non potranno avere più di due piani fuori terra.

Lo sfruttamento delle cave è sottoposto alle leggi vigenti in materia.

Art. 16Zone GZone dei servizi e delle attrezzature a livelle urbano

Sono le zone destinate a soddisfare i fabbisogni prescritti agli artt.3 e 4 del D.M. 2 aprile 1968.

La realizzazione avviene a mezzo di progetti singoli nel rispetto dei parametri fissati dalle leggi specifiche che regolano la realizzazione delle attrezzature.

Per le attrezzature scolastiche, religiose e ospeda-
liere è fissata la densità fondiaria di mc./mq.4,00.

Nei parchi pubblici, parcheggi e parco attrezzato per il gioco e lo sport, è consentita solo l'istallazione di impianti per il loro diretto uso e godimento con esclusio
ne di qualsiasi costruzione.

Art.17Zone HZone delle comunicazioni ferroviarie e portuali

In queste zone l'attività costruttiva è limitata sol-
tanto agli impianti indispensabili ai servizi specifici.

Art. 18

Zone I

Zone per insediamenti turistici

Sono destinate all'insediamento di complessi atti a realizzare, servire ed incentivare il flusso turistico.

A seconda del simbolo funzionale indicato nei grafici, esse vengono destinate a :

- attrezzature ricettive ;
- campeggi;
- attrezzature balneari;
- spiagge libere.
- Attrezzature ricettive -

La realizzazione di queste attrezzature avviene attraverso piani particolareggiati e di lottizzazione convenzionati.

La quantità di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.'968 possono essere ripartite in modo diverso, in relazione alle caratteristiche dell'insediamento ma, complessivamente,

devono essere assegnati non meno di mq.15 per ogni posto-
letto.

Per le attrezzature ricettive è fissata la densità
territoriale di mc/mq 2,50 e l'altezza massima di m. 11,00.

- Campeggi-

In queste zone gli impianti fissi non potranno supe-
rare la densità fondiaria di mc/mq 0,03. X

Attrezzature balneari

Comprendono stabilimenti balneari, locali ricreativi
e, in genere, quei locali il cui uso è strettamente con-
nesso con l'attività balneare.

L'edificazione può avvenire per iniziativa singola
con la prescrizione che in riferimento al lotto impegnato

ivi compresa la eventuale area demaniale la densità fon -
diaria non superi 0,20 mc./mq. e il rapporto di copertura
1/20.

Spiaggia libera

E' assolutamente vietata l'impianto di qualsiasi co-
struzione sia a carattere permanente che a carattere prov
visorio.

Art. 19Zone LZone di rispetto

Non vi è consentita alcuna attività edificatoria.

Art. 20Zone MSpazi alberati

Vi sono consentiti soltanto distributori di carburante e piccole costruzioni di diretto interesse per il godimento del verde (piccoli bar, chioschi, edicole ecc.) la cui architettura deve essere particolarmente adeguata all'inserimento nel verde.

Art. 21Zone NZone Militari

Sono vincolate alle leggi militari.

Art. 22Norme transitorie

Nel periodo compreso tra l'adozione del P.R.G. e la sua approvazione l'edificazione resta soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 28 della L.R.S. 26-5-1973 n.21.

MEMORANDUM
FOR THE RECORD
DATE: 10/10/54

TO: SAC, NEW YORK
FROM: SAC, PHOENIX
SUBJECT: [Illegible]

10/10/54