



COMUNE DI PONZA

Provincia di LATINA

Copia conforme all'originale adottato con
deliberazione del Consiglio Comunale N. 77
del 11 GIU. 1982

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

11 GIU. 1982



REGIONE LAZIO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ASSETTO DEL TERRITORIO
F.to PULCI

Com. Tecnico Consultivo Regionale
1ª Sezione - Urbanistica e Assetto del Territorio
Volo n° 46/1 del 5/11/82
IL SEGRETARIO

per copia conforme

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

10-9-1982

Alleg. parere n. 4828 del 25-6-1982
REGIONE LAZIO
Assessorato Urbanistica
Settore Servizi Tecnici
della Pianificazione
Comunale
IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Dr. Arch. Michele MIGLIACCIO)

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI ROMA
E DEL LAZIO

DOCT. ARCH.
RAFFAELE
LEMMME

2005

R. LEMME ARCHITETTO

R. FERNANDEZ / L. MATTOS CARDENAS / M. VUILLEUMIER ARCHITETTI

LUGLIO 1976
FEBBRAIO 1977
GIUGNO 1982



**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

I S O L E P O N Z I A N E

PIANO REGOLATORE GENERALE

R. Lemme Architetto

R. Fernandez - L. Mattos Cardenas - M. Vuilleumier Architetti

R. Ingravalle Architetto, Consul. Edil. Scolastica e Ospedaliera

- febbraio 1977 -

- giugno 1982 -

ELENCO DEGLI ELABORATI - PIANO REGOLATORE GENERALE
- ISOLE PONZIANE - PONZA, GAVI, PALMAROLA, ZANNONE

ELABORATI DI INDAGINE

1 - Carta dei collegamenti territoriali.....	l: 200000
2 - Carta dell'inquadramento turistico territoriale.....	l: 200000
3 - Carta sismica, gravimetrica, magnetometrica.....	l: 200000
4 - Territorio comunale - P.....	l: 25000
5 - Carta climatica.....	l: 25000
6 - Carta nautica.....	l: 25000
7 - Carta batimetrica - fondali.....	l: 25000
8 - Carta delle emergenze della fauna ornitologica.....	l: 25000
9 - Carta geologica.....	l: 10000
10 - Carta geologica - sezioni.....	l: 15000

MODELLI DI INDAGINE

11 - Carta altimetrica - Ponza.....	l: 5000
12 - Carta clivometrica - Ponza.....	l: 5000
13 - Carta dei dissesti - Ponza.....	l: 5000
14 - Carta della vegetazione - Ponza.....	l: 5000
15 - Carta della popolazione residente - Ponza.....	l: 5000
16 - Carta della popolazione residente e turistica - Ponza.....	l: 5000
17 - Carta del patrimonio - Ponza.....	l: 5000
18 - Carta dei servizi scolastici - Ponza.....	l: 5000
19 - Carta dell'accessibilità - Ponza.....	l: 5000
20 - Carta dell'indagine visiva e del paesaggio - Ponza.....	l: 5000
21 - Indagine visiva - prospetti.....	l: 5000
22 - Sintesi del modello - Ponza.....	l: 5000
23 - Indagine sociologica - dati soggettivi.....	
24 - Indagine sociologica - dati oggettivi.....	
25 - Carta della vegetazione - Palmarola, Zannone, Gavi.....	l: 5000
26 - Carta del patrimonio - stato di fatto - Palmarola, Gavi, Zannone.....	l: 5000
27 - Carta dell'indagine visiva e del paesaggio - Palmarola, Zannone, Gavi.....	l: 5000
28 - Stato di fatto - Ponza.....	l: 5000

ELABORATI DI SINTESI

29 - Sintesi delle vocazioni.....	l: 10000
30 - Sintesi delle proposte.....	l: 10000

ELABORATI DI PROGETTO

31 - Stato di fatto - Ponza Porto - Patrimonio. Vincoli zone archeologiche - P.....	l: 2000
32 - Stato di fatto - Centro Le Fornaci - Patrimonio. Vincoli zone archeologiche - P.....	l: 2000
33 - Progetto generale Ponza - P.....	l: 5000
34 - Progetto generale - Palmarola, Zannone, Gavi - P.....	l: 5000

SCELTE GENERALI DEL
PIANO REGOLATORE.

Il Piano Regolatore Generale delle isole Ponziane è stato elaborato dopo un'analisi approfondita delle istanze sociali degli abitanti e delle reali vocazioni del territorio in base agli indirizzi dell'Amministrazione Comunale ed attraverso il confronto con gli Assessorati all'Urbanistica, ai Lavori Pubblici, con la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio e con la Soprintendenza alle Antichità.

In primo luogo è stata elaborata un'analisi statistico-motivazionale della struttura socio-economica della popolazione e della struttura funzionale della residenza.

In secondo luogo è stato affrontato il problema della tutela dell'ambiente e del paesaggio con la salvaguardia della tipologia edilizia di particolare importanza storica e con i vincoli a disposizione (archeologici, paesistici, idrogeologici, delle coste).

Dall'equilibrio tra i due sistemi deriva una corretta interpretazione del territorio ed un'adeguata dinamica delle zone di sviluppo urbano e dei servizi sia nella situazione di normalità (autunno, inverno, primavera) che in quelle di maggiore presenza turistica (estate).

I criteri generali del Piano prevedono innanzitutto il risanamento del patrimonio edilizio esistente spesso in condizioni precarie di stabilità e quasi ovunque carente dei necessari servizi, uno dei motivi del progressivo spopolamento dell'isola negli ultimi anni.

Le attuali ipotesi di sviluppo demografico in base alle tendenze di inversione del sistema socio-economico con la creazione di valide alternative turistiche, considerano incrementi di popolazione intorno al 30% del livello attuale.

Si prevede la concentrazione dello sviluppo edilizio nell'ambito delle zone urbane esistenti, con limitata espansione per evitare l'urbanizzazione indiscriminata che finirebbe col distruggere il patrimonio ambientale dell'isola.

La creazione di un porto rifugio con uso peschereccio, commerciale e turistico, rafforzata da un sistema di adeguati collegamenti marittimi con i porti del Basso Lazio, è

l'elemento fondamentale del sistema economico. Solo con il potenziamento del porto principale e di quello di Cala Feola si possono ottenere le necessarie incentivazioni del settore turistico, delle attività ad esso collegate e della pesca che con i cantieri navali rappresenta l'unica attività industriale possibile sull'isola.

Si prevede infatti la cessazione delle attività minerarie, che contrastano profondamente con le esigenze di sviluppo turistico dell'isola.

La definizione di un programma completo di edilizia economica e popolare su tutta l'isola permette di venire incontro alle esigenze della popolazione e contribuisce al mantenimento dell'occupazione in previsione di un nuovo tipo di mobilità della mano d'opera e di una ripartizione d'impiego tra turismo, pesca e agricoltura.

La predisposizione di nuove aree per insediamenti pubblici e turisticiva a vantaggio della capacità imprenditoriale privata, cooperativa e pubblica che si espongono direttamente con una domanda per investimenti produttivi.

La definizione dei perimetri urbani previsti dall'art. 17 della legge 765/1967 è inapplicabile per Ponza perchè in essa non si terrebbe conto della necessità di creare una rete di infrastrutture e servizi per la collettività.

Infatti si prevedono ampi spazi per attrezzature di servizio che possano adempiere alle funzioni vitali dell'isola: edifici scolastici di vario grado, il centro sanitario, attrezzature di interesse comune situate nelle zone pianeggianti ad uso degli adiacenti comprensori di sviluppo edilizio.

Nel dimensionamento dei servizi si tiene conto della pressione turistica ma si considera al tempo stesso la necessità di evitare oneri gravosi per la collettività. Inoltre una rete di servizi tecnologici assicura un miglioramento delle condizioni generali di vita nei centri storici e nelle zone di espansione residenziale.

Le zone sportive corrispondenti ai due centri dell'isola sono costituite da complessi polivalenti con zone per l'atterraggio degli elicotteri sia per ragioni di pronto soccorso che

in previsione di eventuali collegamenti aerei.

Per l'isola di Zannone, tutta di proprietà del Comune, si prevede una utilizzazione a scopi naturalistici come riserva integrale da collegare al Parco Nazionale del Circeo o come Centro Studi del C.N.R., con protezione assoluta del patrimonio floro-faunistico.

Per l'isola di Palmarola, quasi totalmente di proprietà privata (solo i Faraglioni di Mezzogiorno sono di proprietà comunale) si prevede un'utilizzazione come riserva naturale orientata in cui siano consentite solamente le attività che non contrastino con l'ambiente naturale.

Le scelte del Piano si attengono quindi al rispetto dell'equilibrio tra un adeguato sviluppo delle condizioni socio-economiche della comunità ponzese ed il patrimonio ambientale che pur essendo la vera fonte di ricchezza dell'isola, non è sufficientemente difeso.

TEMPI DI ATTUAZIONE
DEL PIANO.

Il P.R.G. di Ponza è stato programmato per interventi che devono realizzarsi in fasi successive in un arco di tempo di circa 10 anni. In questo periodo infatti le previsioni di Piano possono avere un loro sviluppo armonico ed organizzato in modo che gli interventi siano coordinati tra loro ed in successione logica.

Le varie fasi di attuazione devono tener conto delle necessità prioritarie della popolazione residente di Ponza.

La prima fase prevede l'attuazione delle infrastrutture del Piano. E' già in fase avanzata di studio un progetto per il porto turistico principale che è l'elemento portante per la ripresa economica dell'isola.

Con uguale urgenza deve essere risolto il problema dell'ampliamento del porto di Cala Feola con funzione alternativa e complementare al porto maggiore.

Una particolare attenzione deve essere data alla riorganizzazione della viabilità principale, e ad una adeguata sistemazione dei percorsi pedonali.

Un carattere altrettanto prioritario ha lo sviluppo degli impianti e delle attrezzature di interesse generale. In particolare si fa riferimento all'edilizia scolastica che va quasi totalmente rinnovata ed al centro sanitario di cui Ponza ha estremo bisogno.

In una seconda fase si attuano i Piani Particolareggiati ed i Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare.

Nel caso che la prima fase non abbia un rapido avvio si dovrà senz'altro dare inizio all'attuazione dei Piani di Zona che sono di vitale importanza per lo sviluppo della residenza.

VERIFICA DEGLI STANDARDS - D.L. 2/4/1968, N° 1444

COMPRESSORIO	SUPERFICIE COMPRES. LE (S _c) MQ.	ZONA EDILIZIA	SUPERFICIE DI ZONA (S _z) MQ.	INDICE DI ZONA (I _z)	VOLUME EDIFICABILE MC.	POPOLAZIONE INSEDIABILE	ATTREZZATURE COLLETTIVE				VERDE PUBBLICO E SPAZI LIBERI		PARCHeggi			
							SCOLASTICHE		DI INTERESSE COMUNE		MINIMO PREVISTO		MINIMO PREVISTO		MINIMO PREVISTO	
							mq/ab	PREVISTO	ab/ab	PREVISTO	ab/ab	PREVISTO	ab/ab	PREVISTO		
1	T.P.		--	-	--	698	2,25	1.570	2.350	1	698	4,5	3.141	1,25	872	
	46.000	A1	--	-	--	391	2,25	880		1	391	4,5	1.760	1,25	482	
2	T.P.		--	-	--	391		880			391		1.760		482	
		C1	50.300	1,0	50.300	503	4,5	2.264		2	1.000	9	4.527	2,5	1.258	
	80.300	C3	5.580	1,5	8.370	84	4,5	378		2	168	9	750	2,5	210	
3	T.P.		55.880		58.670	587		2.642	2.295		1.171		5.283	2.000	1.408	
		R1	41.940	1,5	62.910	629	4,5	2.830		2	1.258	9	5.661	2,5	1.572	
	124.200	C1	40.140	1,0	40.140	401	4,5	1.804		2	802	9	3.609	2,5	1.002	
4	T.P.		82.080		103.050	1.030		4.634	*8.550		2.060		9.270	8.200	2.574	
		C1	45.000	1,0	45.000	450	4,5	2.025		2	900	9	4.050	2,5	1.125	
	85.000	C3	8.000	1,5	12.000	120	4,5	540		2	240	9	1.080	2,5	300	
5	T.P.		53.000		57.000	570		2.565			1.140		5.130	15.000	1.425	
		C1	23.580	1,0	23.580	236	4,5	1.062		2	472	9	2.124	2,5	590	
	70.300	C3	12.500	1,5	18.750	188	4,5	846		2	376	9	1.692	2,5	470	
6	T.P.		36.080		42.330	424		1.908	7.545		848		3.816	7.300	1.060	
	66.700	C2	52.110	0,5	26.050	260	4,5	1.170		2	520	9	4.140		650	
		T.P.	52.110		26.050	260		1.170	750		520		4.140		650	
7	T.P.		555.500		279.150	279.150		15.369	21.490		6.831		32.540	39.800	8.531	
															9.007	

La zona edilizia "C3" del Compr. 6 è comprensiva delle aree P.E.E.P. site in S.Maria sopra Giancos e Vallone dei Conti:

*Si prevede un'area di mq.4.500 per il complesso della Scuola Secondaria Sup. (v.normativa particolare).

NOTE

COMPRESSORI

VERIFICA DEGLI STANDARDS - D.L. 2/4/1968, N° 144

LE FORNA

	COMPRESSORIO	SUPERFICIE COMPENS. LE(S ₂) MQ.	ZONA EDILIZIA	SUPERFICIE DI ZONA (S _Z) MQ.	INDICE DI ZONA (I _Z)	VOLUME EDIFICABILE MC.	POPOLAZIONE INSEDIABILE	ATTREZZATURE COLLETTIVE				VERDE PUBBLICO E SPAZI LIBERI		PARCHEGGI	
								SCOLASTICHE	DI INTERESSE COMUNE	MINIMO PREVISTO	PREVISTO	MINIMO	PREVISTO	MINIMO	PREVISTO
8	123.300 C2	103.410	0,5	51.705	517	4,5	2.327	2	1.034	9	4.653	2,5	1.293		
	T.P.				517		2.327		1.034	8.400	4.653	3.200	1.293	1.293	
9	9.200 A1	--	--	--	--	--	170	225	382	1	170	4,5	765	1,25	125
	T.P.						170		382		170	765	1,25	125	
10	69.200 C	58.680	1	58.680	586	4,5	2.637	2	1.172	9	5.274	2,5	1.465		
	T.P.				586		2.637	4.000	1.172		5.274		1.465	1.465	
	C.	49.140	1	49.140	491	4,5	2.210	2	982	9	4.419	2,5	1.228		
	C2	47.610	0,5	23.805	238	4,5	1.071	2	476	9	2.142	2,5	595		
11	139.300 C3	10.020	1,5	15.030	150	4,5	675	2	300	9	1.350	2,5	375		
	T.P.				879		3.956	7.800	1.758	11.200	7.911		2,198	2.255	
12	104.600 C2	74.340	0,5	37.170	372	4,5	1.674	2	744	9	3.348	2,5	930		
	T.P.				372		1.674	1.500	744	3.200	3.348	20.000	930	930	
T	145.600	343.200		235.530	2.524		10.976	13.300	4.878	22.800	21.951	23.200	6.011	6.068	

TOTALE COPPIESSIVO

PONZA PORTO / LE FORNA

1.001.100	622.350	522.630	6.484	26.345	34.790	11.709	46.505	54.491	63.000	14.542	15.075
-----------	---------	---------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

NOTE
 Nei centri storici le attrezzature previste saranno reperite in sede di Piano Particolareggiato.
 Le attrezzature di interesse comune sono dimensionate per la popolazione residente e turistica.
 Le aree destinate a parcheggio vengono reperite all'interno del comprensorio.
 T.P. Totale Parziale T Totale

COMPENSO R I O		L E F O R N A	
ZONA EDILIZIA	SUPERFICIE COMPENSO R I A L E MQ.	VOLUME EDIFICABILE MC.	POPOLAZIONE INSEDIABILE
COMPENSO R I O 13	C 4	196.300	* 440

Z O N A F		C A M P O I N G L E S E	
POPOLAZIONE	ATTREZZATURE SANITARIE		PREVISTO
	MQ/AB	MINIMO	
CENTRO SANITARIO	6.617	1	6.617

Z O N A F		C A M P O I N G L E S E	
POPOLAZIONE	VERDE PUBBLICO		PREVISTO
	MQ/AB	MINIMO	
PARCO TERRITORIALE	6.617	15	99.255

NOTE

* 400 posti letto per la popolazione turistica.
 40 posti letto per il personale.

GENERALITA'

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale.

Il P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale per allineamenti stradali, per destinazione d'uso del suolo per vincoli di zona, nei modi indicati negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti norme.

Gli elaborati grafici di progetto sono:

- Tav. n° 4 - territorio comunale - quadro d'unione.....l:25000;
- Tav. n°31 - stato di fatto. Ponza Porto. patrimonio. Vincoli zone archeologiche.....l: 2000;
- Tav. n°32 - stato di fatto. Centro le Fogna. Patrimonio. Vincoli zone archeologiche.....l: 2000;
- Tav. n°33 - progetto generale Ponza.....l: 5000;
- Tav. n°34 - progetto generale Palmarola, Zannone e Gavi.....l: 5000.

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici di progetto devono essere rispettate le previsioni degli elaborati a scala maggiore.

Art. 2 - Edifici esistenti.

Gli edifici esistenti, in contrasto con la destinazione di zona e con le tipologie edilizie previste dal P.R.G., possono subire modifiche e/o trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, nel rispetto dei vincoli prescritti dalle norme stesse.

TITOLO I

CAPO II

Art. 3 - Definizioni generali.

a) Comprensorio.

Si definisce comprensorio un'area suddivisa in zone edilizie, zone per servizi, verde pubblico, strade di circolazione e di penetrazione, spazi di parcheggio dimensionati secondo la normativa afferente alle singole zone edilizie e alle prescrizioni di P.R.G..

I comprensori sono indicati graficamente negli elaborati di progetto.

b) Superficie comprensoriale (Sc).

Si definisce superficie comprensoriale l'area corrispondente ad un intero comprensorio quale essa risulta dagli elaborati grafici di progetto.

c) Popolazione insediabile (Pi).

E' il numero di abitanti che possono insediarsi in un determinato comprensorio in base alla sua superficie (Sc) e all'indice di edificabilità di zona (Iz).

Per il calcolo della popolazione insediabile si deve considerare che - in base all'ultimo comma dell'art.3 del D.l. 2/4/68 n°1444 - ad ogni abitante corrispondano 100 mc. di volume edificabile o 30 mq. di superficie lorda utile.

Tali parametri sono validi per un'altezza interpiano (da pavimento a pavimento) maggiore o uguale a m.3,33.

Nel caso che l'altezza interpiano sia inferiore a m.3,33, la popolazione insediabile deve essere valutata in base alla superficie lorda utile di tutti gli edifici esistenti e da costruire nel comprensorio secondo un parametro di 30 mq. di superficie lorda abitabile per abitante.

La popolazione insediabile (Pi) si determina per valutare l'estensione delle aree per servizi da reperire nell'ambito del comprensorio.

d) Dotazioni minime inderogabili per abitante di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Secondo quanto prescritto dal D.l. 2/4/68 n°1444, per ogni comprensorio e per ogni zona edificabile le norme del P.R.G. indicano i parametri espressi in mq/ab. per il calcolo dell'estensione delle aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi in base alla "popolazione insediabile" definita al precedente paragrafo c).

e) Superficie di zona (Sz).

Si definisce superficie di zona l'area individuata dal simbolo di zona nelle planimetrie di progetto.

f) Indice di edificabilità di zona (Iz).

E' l'indice fondamentale espresso in mc/mq.

per il calcolo del massimo volume edificabile. Si applica alla superficie di zona interessata all'intervento.

Dal volume edificabile in base all'indice di zona deve essere detratto il volume degli edifici esistenti che non vengano demoliti prima di realizzare nuovi edifici.

Il volume edificabile in base all'indice di edificabilità di zona non comprende il volume degli edifici pubblici che, per il rispetto del P.R.G. o del D.L. 2/4/68 n°1444, debbano essere realizzati all'interno della superficie di zona. Per tali edifici si deve rispettare l'indice di edificabilità relativo alla zona per attrezzature collettive riferito al loro sedime.

g) Sedime di un edificio o superficie fondiaria (Sf).

E' l'area che deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio con atto pubblico registrato e trascritto.

L'area di sedime o superficie fondiaria deve avere una estensione minima pari a quella necessaria, per la realizzazione del volume dell'edificio, in base all'indice di edificabilità della zona di P.R.G. cui l'area medesima è compresa.

Il sedime di un edificio deve essere costituito interamente da una sola particella catastale o anche da più particelle, purchè queste siano fra loro direttamente confinanti.

Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle tra loro non direttamente confinanti.

h) Superficie per parcheggi (Sp).

E' la dotazione di mq. di superficie di parcheggio pubblico per abitante. Detta superficie deve essere ricavata dall'interno della superficie comprensoriale o di zona e, sempre nel rispetto degli indici minimi fissati dal citato D.L. 2/4/68 n°1444, non comprende l'aliquota di parcheggio privato (in terna alla superficie fondiaria) prescritta nella misura di mq.1,00 per ogni mc.20,00, di costruzione dall'art.18 della legge 6/8/1967, n°765.

La superficie di parcheggio (Sp) è comprensiva degli spazi di circolazione e manovra relativi ai parcheggi e può, indifferentemente, essere coperta o scoperta.

i) Strade di penetrazione.

Sono quelle strade che, partendo dalla viabilità di collegamento e distribuzione, penetreranno all'interno delle zone previste dal P.R.G..

Esse non comprendono le strade private interne alla superficie fondiaria e le aree di parcheggio esterno (Sp).

l) Superficie lorda utile.

Per "superficie lorda utile" di un edificio si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i suoi piani, al lordo delle strutture e dei muri perimetrali sia interni che esterni.

Nel caso di edifici ad uso residenziale o consimili (convivenze, alberghi, ecc.) la "superficie lorda utile" prende il nome di "superficie lorda abitabile" con esplicito riferimento a quanto prescritto dall'articolo 3 del D.l. 2/4/68, n°1444.

Nel caso di edifici ad uso commerciale, o produttivo, la "superficie lorda utile" coincide con la "superficie lorda di pavimento" con esplicito riferimento all'art.5 del D.l. 2/4/68, n°1444.

Nel valutare la "superficie lorda utile o abitabile" di un edificio si possono omettere le seguenti porzioni dell'edificio stesso:

- i balconi, le terrazze e i porticati;
- i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale;
- i locali accessori (quali, ad esempio, le cantine, le autorimesse, i locali per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ascensore, le soffitte, gli stenditoi) purchè non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici o attività produttive e purchè siano situati interamente al di sotto del livello del suolo o nel sottotetto o al disopra del terrazzo di copertura;
- i sottotetti - intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto - aventi altezza utile interna non superiore a m.2,20 e purchè i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze, uffici e attività produttive;
- i volumi tecnici.

m) Volumi tecnici.

→ Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

→ Sono da considerare, ad esempio, "volumi tecnici", per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione.

→ Non sono, ad esempio, da considerare "volumi tecnici": il vano scala e il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda dell'edificio, i sottotetti, gli stenditoi coperti, i bucatari, i locali di sgombero, i locali per la caldaia e per il deposito del combustibile dell'impianto di riscaldamento.

→ Inoltre, non possono essere considerati "volumi tecnici", in relazione alla definizione di questi, i corpi di fabbrica separati dall'edificio, che devono essere considerati, invece, locali accessori.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

n) Volume degli edifici.

Per "volume" di un edificio si intende il suo volume effettivo delimitato dalla superficie del suolo, dalle superfici perimetrali esterne e dall'estradosso del solaio di copertura delle varie parti dell'edificio stesso.

Nel caso di copertura a tetto si tiene conto, in luogo dell'estradosso del solaio di copertura, della linea d'intersezione fra l'intradosso del tetto e il paramento esterno dei muri perimetrali o il suo prolunga-

mento, ove siano presenti cornicioni o con-
trosoffittature.

Il volume di un edificio deve essere calco-
lato con criteri rigidamente geometrici,
con esclusione di ogni riduzione o approssi-
mazione, e sulla base delle dimensioni
esterne dell'edificio e della conformazio-
ne del suolo circostante dopo la sua siste-
mazione secondo il progetto dell'edificio
stesso.

Qualora l'intersezione dell'edificio con il
suolo, dopo la sistemazione di quest'ulti-
mo, non sia costituita da una figura geome-
trica piana, per il calcolo del volume si
deve considerare il piano orizzontale pas-
sante per la quota media ponderale delle
quote lungo tutto il perimetro dell'edifi-
cio.

Nel caso siano presenti rampe o scale ester-
ne per l'accesso ai locali interrati, si
può non tenerne conto per la determinazione
delle quote perimetrali e considerare inve-
ce le quote del terreno a confine delle me-
desime, rampe o scale, purchè le scale non
abbiano larghezza netta superiore a m.2,00
e le rampe non abbiano larghezza netta su-
periore a m.5,00.

Nel calcolo del volume dell'edificio si de-
vono comprendere tutti i corpi di fabbrica,
anche quelli accessori e separati dal corpo
di fabbrica principale. Si possono omettere
soltanto le porzioni di edificio già preci-
sate nel precedente paragrafo m) per il
calcolo della superficie lorda utile.

Nel caso che un locale totalmente o parzial-
mente interrato sia destinato o comunque
utilizzato per abitazioni, uffici o attivi-
tà produttive, si deve considerare nel cal-
colo del volume dell'edificio anche il volu-
me del locale stesso delimitato perimetral-
mente dalle sue pareti al lordo dello spes-
sore, superiormente dall'intersezione del-
l'edificio con il terreno o dal piano oriz-
zontale passante per la quota media ponde-
rale sopra descritta e inferiormente dal
piano orizzontale passante 30 cm. al di sot-
to del pavimento del locale medesimo.

Nel caso che comprovati motivi igienici (ad
esempio presenza di falde acquifere affio-
ranti in superficie) rendano necessario sol-
levare il piano terra di un edificio rispet-
to al suolo circostante mediante un terra-
piano, un'intercapedine o un vespaio, il cal-

colo del volume dell'edificio può essere effettuato a partire dal piano orizzontale passante 30 cm. al di sotto del pavimento di ciascun locale del piano terra.

Nel caso che il pavimento del piano terra sia sollevato mediante un terrapieno, una intercapedine o un vespaio di oltre un metro rispetto al suolo circostante, dopo la sua sistemazione secondo il progetto, il calcolo del volume dell'edificio deve essere effettuato come se il predetto pavimento fosse sollevato di un metro.

o) Distanze tra i fabbricati.

Per distanza tra i fabbricati si intende quella minima comunque misurata tra le parti esterne dei fabbricati stessi, esclusi i balconi purchè aggettanti meno di ml.1,00 e compresi i corpi in aggetto e i bow-windows.

In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime prescritte dall'art.9 del D. l. 2/4/68, n°1444.

p) Fronti di testata.

Per fronti di testata si intendono i lati minori di un fabbricato in linea, purchè di larghezza non superiore a ml.15,00.

q) Distanze tra i fabbricati e i confini del lotto.

Per distanze tra i fabbricati, o parti di essi, e i confini dei rispettivi lotti, si intendono quelle misurate dalle pareti esterne (esclusi i balconi con aggetto inferiore a ml.1,00, ma compresi i corpi in aggetto e i bow-windows) ortogonalmente ai confini, ammettendosi che siano medie purchè le distanze minime non risultino in nessun caso inferiori alla metà delle distanze medie stesse.

In ogni caso devono essere rispettate le distanze minime tra i fabbricati prescritte dall'art.9 del D. l. 2/4/68, n°1444.

r) Urbanizzazione primaria.

Per urbanizzazione primaria, in conformità a quanto contenuto nell'art.4 legge 29/9/1964 n°847, si intende il complesso delle seguenti infrastrutture e attrezzature:

- 1) strade residenziali;
- 2) spazi di sosta o di parcheggio;
- 3) fognature;

- 4) rete idrica;
 - 5) rete di distribuzione di energia elettrica e del gas;
 - 6) pubblica illuminazione;
 - 7) spazi di verde attrezzato.
- s) Urbanizzazione secondaria.
- Per urbanizzazione secondaria, in conformità a quanto contenuto nell'art.4 legge 29/9/1964 n°847 e nell'art.44 legge 22/10/71 n°865, si intende il complesso delle seguenti attrezzature:
- 1) asili nido e scuole materne;
 - 2) scuole dell'obbligo;
 - 3) mercati di quartiere;
 - 4) delegazioni comunali;
 - 5) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - 6) impianti sportivi di quartiere;
 - 7) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - 8) aree verdi di quartiere.

TITOLO II.

CAPO III

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Art. 4 - Programma pluriennale di attuazione.

Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale deve adottare un Programma pluriennale di attuazione in conformità a quanto prescritto dalla legge regionale 28/7/1978 n°35.

Il Programma pluriennale di attuazione deve essere aggiornato ogni tre anni.

Art. 5 - Strumenti attuativi.

Il Piano Regolatore Generale deve essere attuato mediante:

- a) - Piani Particolareggiati compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure prescritte dalle leggi vigenti;
- b) - Piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e approvati secondo le procedure di cui alla legge 18/1/62 n°167 e successive modificazioni;
- c) - Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi compilati a cura della Amministrazione Comunale ed approvati se-

condo le procedure di cui all'art.27 della legge 22/10/1971, n°865;

- d) - applicazione della procedura prevista dall'art.51 della legge 22/10/1971, n° 865;
- e) - Piani di lottizzazione di iniziativa privata convenzionati con il Comune secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

L'approvazione degli strumenti attuativi, dato il carattere storico, ambientale e paesistico dell'isola, è subordinato al parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio e della Soprintendenza alle Antichità per il Lazio.

Art.6 - Piani particolareggiati.

I Piani particolareggiati devono essere compilati ed approvati secondo le prescrizioni delle leggi vigenti:

- a) - per tutte le zone AI, corrispondenti al centro storico ed alla parte più vecchia del nucleo urbano dell'isola di Ponza;
- b) - per le nuove zone residenziali, delimitate da appositi perimetri grafici che individuano i comprensori da includere per intero nei piani particolareggiati stessi (vedi art.13);
- c) - per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario ed edilizio;
- d) - per la realizzazione di attrezzature collettive e del verde pubblico.

Art. 7 - Piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare.

- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Applicazione della procedura di cui all'art.51 della legge 22/10/1971, n°865.

I Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, i Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi e la procedura di cui all'art.51 legge 22/10/1971 n°865 possono essere attuati in sostituzione dei Piani Particolareggiati, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti.

Art.8 - Piani di lottizzazione.

I Piani di lottizzazione di iniziativa privata devono essere compilati, approvati e convenzionati con il Comune, nei modi e nelle forme prescritte dalle leggi vigenti e dal Regolamento Edilizio, in alternativa ai Piani Particolareggiati, per le nuove zone residenziali delimitate da appositi perimetri grafici che individuano i comprensori, e per tutte le altre zone

edificabili - residenziali, commerciali e industriali - ogni qualvolta siano da realizzare in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 3 paragrafi t) e u).

I Piani di lottizzazione non possono sostituirsi ai Piani particolareggiati nel caso di cui al precedente articolo 6 paragrafo a).

Per i comprensori individuati negli elaborati grafici e di cui agli articoli 3 - a) e 14, i Piani di lottizzazione devono estendersi contemporaneamente all'intera superficie di ogni singolo comprensorio.

I Piani di lottizzazione debbono essere sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree interessate o almeno dai proprietari dei tre quarti della superficie dell'intera zona interessata dal piano stesso. In questo secondo caso si applicano le disposizioni di cui al penultimo e ultimo comma dell'art. 28, legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni, addebitando le spese di redazione ai singoli proprietari in misura proporzionale alla superficie delle rispettive proprietà. In alternativa, nel caso che non sia possibile raggiungere un accordo fra i proprietari, il Comune procede alla formazione di un piano particolareggiato.

Art. 9 - Concessioni edilizie.

Le Concessioni edilizie debbono essere rilasciate con l'osservanza obbligatoria di tutte le prescrizioni, vincoli e allineamenti contenuti nel Piano Regolatore Generale, nel Programma Pluriennale di Attuazione di cui al precedente articolo 4, e negli strumenti attuativi di cui al precedente articolo 5, ove questi esistano.

Nelle zone in cui è prescritta dal Piano Regolatore Generale la formazione degli strumenti attuativi ed in particolare all'interno dei comprensori individuati graficamente negli elaborati di progetto, il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione degli strumenti attuativi.

✓ Nelle altre zone le concessioni edilizie sono ammissibili, subordinatamente alle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione, soltanto quando si verifichi uno dei tre presupposti previsti dal 5° comma dell'articolo 10 della legge 6/8/1967, n° 765 e semprechè non si configuri la necessità di un piano di lottizzazione ai sensi della legge regionale 22/7/74, n° 34.

Nelle zone di interesse archeologico (vedi art. 35) il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato al nulla osta della Soprintendenza alle Antichità del Lazio.

CAPO IV

DISPOSIZIONI PER LA FORMAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI.

Art. 10 - Formazione.

Nella formazione degli strumenti attuativi, devono essere rispettate tutte le prescrizioni, limiti e vincoli imposti dal Piano Regolatore Generale, dalle leggi vigenti ed in particolare dal D.l. 2/4/68, n°1444.

Art. 11 - Urbanizzazione primaria e secondaria.

Negli strumenti attuativi devono essere soddisfatte tutte le esigenze relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 3 paragrafi t) ed u), nelle proporzioni prescritte dal D.l. 2/4/68 n°1444 o dal Piano Regolatore Generale se maggiori, e devono essere indicate le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesima.

In particolare devono essere sempre rispettate tutte le prescrizioni del D.l. 1444 relative alle aree per la sosta dei veicoli.

Art. 12 - Servizi e attrezzature pubbliche. Verde pubblico.

Ogni strumento attuativo deve essere provvisto di una relazione sul fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico degli insediamenti residenziali o produttivi compresi nello strumento medesimo e sulle soluzioni prescelte per il soddisfacimento delle relative esigenze.

Il fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e verde pubblico deve essere determinato in base a quanto prescritto dal D.l. 2/4/68 n°1444, ed in particolare dall'articolo 4 paragrafo 3 ultimo comma.

Il calcolo del numero degli abitanti insediabili, o dei vani costruibili, nelle aree comprese in uno strumento attuativo deve essere effettuato in base allo sviluppo complessivo della "Superficie lorda utile" definita al

precedente art. 3 paragrafo 1), di tutti gli edifici realizzabili nell'ambito dello strumento attuativo medesimo, nonchè di quelli esistenti di cui si prevede la conservazione.

Ad ogni abitante/vano, secondo quanto prescritto dall'art. 3 del D.l. 2/4/68 n°1444, deve essere attribuita una superficie lorda utile pari a 25 mq., aumentabili a 30 mq., per tenere conto delle destinazioni d'uso non residenziali ma connesse alle residenze.

Art.13 - Attuazione per comprensori.

Per i "Comprensori" individuati graficamente nell'elaborato l'attuazione del Piano Regolatore Generale deve avvenire esclusivamente mediante gli strumenti attuativi di cui al precedente art. 5.

Gli strumenti attuativi devono estendersi con temporaneamente all'intera superficie di ogni singolo comprensorio.

Il rilascio delle concessioni edilizie per le aree situate all'interno dei comprensori delimitati graficamente è subordinato all'approvazione dei relativi strumenti attuativi.

Art.14 - Attuazione dei comprensori.

Nel caso che un piano di lottizzazione si estenda ad un intero comprensorio - secondo la definizione di cui al precedente art. 3 paragrafo a), o secondo i perimetri indicati graficamente - ed a tutti i servizi ad esso pertinenti, e semprechè tutti i proprietari delle aree ricadenti nel piano di lottizzazione siano d'accordo, detto strumento può anche modificare le localizzazioni specifiche del Piano Regolatore Generale, purchè siano rispettati:

- a) - i quantitativi volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di zona fissati dalle presenti norme alle previsioni di zona indicate nelle tavole di P. R.G.;
- b) - le previsioni quantitative e qualitative di P.R.G. in materia di attrezzature collettive e di verde pubblico;
- c) - gli standards minimi, fissati dal D.l. 2/4/68 n° 1444 e quelli indicati per le singole zone dalle presenti norme.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

CAPO V

DIVISIONE DEL TERRITORIO
COMUNALE IN ZONE.

Art.15 - Indicazione delle
zone.

Il territorio comunale è diviso in zone edilizie, zone edilizie di espansione, zone per attrezzature e zone rurali che vengono identificate con un numero e con una particolare grafia che ne stabilisce l'estensione e l'ubicazione negli elaborati grafici di progetto:

- Tav. n°33 - progetto generale Ponza.....
..... 1 : 5000;
- Tav. n°34 - progetto generale Palmarola,
Zannone e Gavi... 1 : 5000.

Art.16 - Zone edilizie.

All'interno delle zone residenziali gli edifici saranno costruiti secondo i tipi edilizi precisati nelle presenti norme e negli elaborati di P.R.G. in modo che i loro rapporti dimensionali non siano difformi da quelli prescritti per ciascuna zona.

All'interno delle zone edilizie, di norma, possono essere previste abitazioni residenziali e turistiche. Possono tuttavia essere ammessi nella zona A1:

- ristoranti, agenzie turistiche, sedi di attività culturali e per spettacoli, uffici individuali, studi professionali, esercizi commerciali, piccoli magazzini e depositi (limitatamente ai piani seminterrati e interrati), laboratori artigiani limitati al piano terreno o piano rialzato e a condizione che tali destinazioni non rechino disturbo, rumori, esalazioni nocive e che, comunque, non alterino le caratteristiche della zona.

Le autorimesse pubbliche e private possono essere consentite purchè in edifici o parti di edifici a sè stanti, realizzati in base alle particolari norme vigenti in materia.

Art.17 - Zona edilizia "A1"
(Conservazione e
risanamento).

La zona classificata con la sigla "A1" indica un comprensorio omogeneo la cui sistemazione va obbligatoriamente demandata allo

studio di un piano particolareggiato da redigere con criteri di risanamento conservativo.

In questa zona si intende tutelare il mantenimento di quegli elementi che concorrono a caratterizzare il paesaggio urbano dell'isola.

Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del nucleo storico originario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e sociali.

Il Piano Particolareggiato deve essere sottoposto all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio e della Soprintendenza alle Antichità.

Prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato sono ammessi:

- interventi di restauro necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio (riguardanti le fondazioni, le strutture portanti e le coperture) che non comportino, però, modifiche o alterazioni alle strutture murarie originarie dell'edificio stesso;
- interventi di risanamento conservativo e limitate ristrutturazioni destinate a migliorare le condizioni igieniche della singola unità, sempre che non alterino l'impianto tipologico e la destinazione d'uso originaria.

Ogni altro intervento è demandato allo studio di un Piano Particolareggiato Esecutivo in cui siano possibili operazioni di conservazione e risanamento organiche ed unitarie.

Il Piano Particolareggiato deve essere redatto dopo un accurato studio analitico dello stato di fatto, con particolare riferimento:

- a) - alle preesistenze archeologiche e ai caratteri storico-artistici del tessuto urbano;
- b) - alla consistenza del patrimonio edilizio dal punto di vista statico e igienico;

- c) - alle caratteristiche sociali ed economiche;
- d) - alla struttura socio-economica della popolazione attualmente residente;
- e) - alla classificazione tipologica dei singoli edifici e la loro destinazione d'uso;
- f) - ai gradi di intervento di restauro;
- g) - agli edifici da sostituire (gli interventi devono essere considerati eccezionali e solo nella misura in cui siano compatibili agli obiettivi di salvaguardia ambientale);
- h) - agli spazi pubblici o privati da conservare e quelli eventualmente da creare al fine di migliorare le condizioni ambientali, con la prescrizione per la pavimentazione, le alberature e l'arredo.

Per eventuali trasformazioni, ricostruzioni e nuove costruzioni che risultassero ammissibili nel Piano Particolareggiato è vietato superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere ambientale e dovranno essere conservati gli spazi verdi esistenti.

L'indice di edificabilità di zona non può superare quello preesistente.

La sopraelevazione degli edifici esistenti e compresi nella zona A1, di norma non deve essere ammessa.

Quando la sopraelevazione sia necessaria per soddisfare esigenze tecniche e/o igieniche degli edifici, e non comporti alterazioni del paesaggio, essa può essere consentita soltanto in base a specifiche previsioni del Piano Particolareggiato.

M.S. "Sono espressamente vietate le sopraelevazioni degli edifici fronteggianti le vie Corso Carlo Pisacane - Via Dante - Banchina Tenente Di Fazio - Via Corridoio - Salita Scarpellini - Corso Umberto e la Spiaggia di S. Antonio".

In conformità a quanto disposto dall'art.7 del D.l. 2/4/1968, n°1444, in sede di formazione dei piani particolareggiati, per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria, non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico.

In sede di formazione dei piani particolareggiati per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in nessun caso i 5 mc/mq..

In sede di formazione dei piani particolareggiati è ammesso prevedere la ricostruzione di edifici demoliti e/o crollati con lo stesso volume e nel rispetto dell'architettura preesistente.

Art.18 - Zona edilizia "B1"
(Ridimensionamento edilizio).

Nella zona edilizia "B1" del Piano Regolatore Generale l'edificazione è subordinata alla seguente normativa:

- indice di edificabilità di zona: mc/mq. 1,5;
- altezza massima: ml. 7,00;
- numero massimo dei piani: 2;
- superficie coperta: 1/3 della superficie totale del lotto;
- distacchi minimi dalle strade: ml. 5,00;
- distacchi minimi dai confini: ml. 5,00;
- sono vietate le costruzioni accessorie al di fuori dai corpi di fabbrica principali;
- la tipologia edilizia richiede il rispetto degli elementi che concorrono alla formazione dell'ambiente nei suoi aspetti storico-urbanistici;
- è obbligatorio il mantenimento della vegetazione esistente;
- devono essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.l. 2/4/68, n°1444.

Art.19 - Zona edilizia "C1"
(Espansione residenziale).

Nella zona edilizia "C1" l'edificazione è subordinata all'approvazione degli strumenti attuativi descritti nell'articolo 5 - Capo III° - Titolo II° delle presenti norme:

- altezza massima consentita: ml. 7,00;
- numero massimo dei piani: 2;
- superficie coperta: 1/4 della superficie totale del lotto;
- distacchi dai confini e dalle strade: non inferiori a ml. 5,00;
- la cubatura massima consentita, valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, deve essere computata sulla base dell'indice di edificabilità di zona pari a mc/mq. 1,00;

- sono vietate le costruzioni accessorie al di fuori dai corpi di fabbrica principali;
- devono essere realizzati spazi di parcheggio pubblico in misura non inferiore a quella prescritta dal D.l. n°1444.

Art.20 - Zona edilizia "C2"
(Espansione residenziale).

Nella zona classificata "C2" dal P.R.G. l'edificazione è subordinata all'approvazione degli strumenti attuativi descritti nell'art.5, Capo III°, Titolo II°.

In queste zone le costruzioni devono essere di tipo isolato, o abbinato o a schiera, con annesso terreno coltivabile a orto o giardino.

- indice di edificabilità di zona: mc/mq.0,50;
- altezza massima consentita: ml.7,00 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- distacchi minimi dalle strade: ml. 5,00;
- distacco minimo dai confini: ml. 8,00;
- superficie coperta massima: 1/10 della superficie totale del lotto;
- la tipologia edilizia richiede il rispetto degli elementi che concorrono alla formazione dell'ambiente;
- è obbligatorio il mantenimento della vegetazione esistente;
- devono essere realizzati spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.l. 2/4/68, n°1444.

Art.21 - Zona edilizia "C3"
(Edilizia economica e popolare).

Nelle zone classificate "C3" dal Piano Regolatore Generale è prevista la redazione di un piano per l'edilizia residenziale P.E.E.P. secondo le previsioni delle leggi vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

La tipologia edilizia è libera.

- indice di edificabilità di zona: mc/mq.1,5;
- altezza massima: ml. 7,00;
- distacchi minimi dai confini e dalle strade: ml. 5,00;
- devono essere previsti spazi pubblici di parcheggio in misura non inferiore a quella prescritta dal D.l. 2/4/68, n°1444;

Le attrezzature di servizio inerenti al quartiere stesso ricadono nel comprensorio circostante.

Art.22 - Zona edilizia "C4"
(Espansione residenziale).

La zona classificata "C4" dal P.R.G. (riferimento sedime mineraria SAMIP) comprende un settore in cui, considerato il carattere particola-

re del paesaggio, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione, e alla ristrutturazione geomorfologica dei terreni, nonché al ripristino della vegetazione.

Il volume complessivamente edificabile è di 20.000 mc. (compresi i fabbricati esistenti).

La destinazione d'uso degli edifici deve essere per residenze e attrezzature ricettive e di servizio.

Nel piano particolareggiato o di lottizzazione da convenzionare con il Comune devono essere definiti:

- a) il piano di ristrutturazione geomorfologica delle aree deve essere redatto secondo le indicazioni di massima di cui alla relazione sullo stato geologico dell'isola;
- b) l'individuazione delle zone dove possono sorgere gli edifici in rapporto alla geologia del suolo;
- c) le aree da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione di una zona di edilizia economica e popolare e di una zona per attrezzature collettive;
- d) la creazione obbligatoria di zone verdi con il ripristino delle essenze tipiche delle isole Pontine;
- e) la fruibilità dei servizi da parte di tutti;
- f) la specificazione della ripartizione del volume edificabile: attrezzature ricettive, alloggi privati (in case unifamiliari e plurifamiliari);
- g) le attrezzature di servizio (sportive, ricreative, nautiche) da realizzare e i relativi volumi.

L'altezza degli edifici deve essere stabilita dal Piano Particolareggiato o dal Piano di lottizzazione, tuttavia essa non può superare i ml. 7,00.

Devono essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni (v.art.8 legge 12/6/1975, n° 72):

- " - il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;
- l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%;

- le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planivolumetrico. ".

Art. 23 - Zona per attrezzature collettive.

La zona è destinata alle attrezzature collettive. In essa è consentita la costruzione di:

- attrezzature sanitarie;
- impianti per l'istruzione;
- centri di quartiere (negozi, uffici postali, telegrafici e telefonici, bar, ristoranti, tavole calde, cinema, centri sociali, mercati rionali);
- edifici per il culto;
- centrale elettrica, dissalatore, inceneritore dei rifiuti solidi, depuratori;
- cantieri navali.

Gli edifici per il culto, le attrezzature scolastiche e sanitarie e tutte le altre attrezzature sono disciplinate da particolare legislazione.

Tale zona deve attuarsi attraverso un Piano Particolareggiato nel quale dovranno essere individuati spazi liberi e parcheggi commisurati alla funzione dell'impianto.

- l'indice di edificabilità di zona non può eccedere i 2 mc/mq.;
- la massima altezza consentita è fissata in ml. 7,00, pari a due piani;
- la tipologia edilizia è libera.

Art. 24 - Zona per servizi portuali.

Le aree per impianti portuali sono destinate alle attrezzature portuali e i relativi servizi.

Il Piano del porto potrà estendersi a tutte quelle aree occorrenti per assicurare il migliore assetto del porto stesso senza che ciò costituisca variante di P.R.G., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- le aree ricadenti all'interno del centro storico saranno soggette ai criteri indicati nell'art. 17 (Zona edilizia "A1");
- Le aree previste dal P.R.G. per servizi ed eventualmente destinate ad una diversa utilizzazione, devono essere sostituite da

aree di pari superficie e fungibilità.

Per la zona portuale deve essere redatto ed approvato un Piano Particolareggiato che de finisca:

- l'assetto della zona mediante le infrastrutture e le opere da realizzare all'interno di essa;
- la destinazione d'uso;
- i vincoli urbanistico-edilizi da imporre sulle aree interessate.

Prima dell'approvazione del P.P. è vietata qualsiasi opera.

Il P.P. deve essere redatto entro 3 anni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale e la sua approvazione è di competenza della Regione Lazio.

Art.25 - Zona di verde pubblico.

Nelle aree di verde pubblico è vietata la realizzazione di qualsiasi edificio ad eccezione di chioschi mobili di vendita. Le aree in oggetto devono essere convenientemente sistemate e rese praticabili a mezzo di strade e vialetti esclusivamente pedonali.

Deve essere curato il mantenimento delle alberature esistenti e l'impianto di nuove essenze arboree, preferibilmente ad alto fusto.

Art.26 - Zona di verde pubblico attrezzato.

L'area è destinata a verde pubblico attrezzato; in essa è permessa la costruzione di impianti per lo sport e per il tempo libero con predisposizione per l'eventuale atterraggio di elicotteri (zone di S.Maria e Cala Caparra).

Le eventuali costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- indice di edificabilità di zona: mc/mq. 0,20;
- distacco minimo dai confini: ml. 5,00;
- distacco minimo tra i fabbricati: ml.10,00;
- superficie coperta: non superiore ad 1/10 della superficie totale.

Art.27 - Zona di verde privato vincolata.

Detta zona è sottoposta a vincolo. Devono essere mantenute le destinazioni attuali sia delle abitazioni che degli orti e dei giardini.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo lavori aventi carattere di manutenzione, risanamento igienico, restauro e consolidamento statico, con esclusione di ogni modifica e aggiunta.

Art. 28 - Zona per attrezzature di campeggio.

La zona è destinata ad aree per attrezzature turistiche mobili (camping).

L'area minima per le attrezzature di un camping è di mq. 20.000.

Gli edifici ed altre installazioni per la gestione del camping ed i servizi igienici, ricreativi e di ristoro, debbono essere realizzati con un indice di edificabilità di zona non superiore a 0,10 mc/mq. riferito alla intera area del camping; altezza non superiore a m. 7,00 e distanze dai confini e dalle strade non inferiori a m. 5,00.

Detti edifici ed installazioni devono essere compresi in una porzione non superiore ad 1/3 dell'area del campeggio.

Delle parti restanti, 1/3 dovrà rimanere allo stato naturale salvo operazioni di piantumazione e di rimboschimento; 1/3 può essere attrezzato con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Devono essere rispettate le norme tecniche ed igieniche nonché le esigenze del paesaggio e del patrimonio forestale.

Nell'area destinata a camping è consentita l'apertura di sentieri, mentre la transibilità automobilistica è vietata.

All'ingresso del camping devono essere predisposte aree di parcheggio per la sosta dei veicoli dei campeggiatori.

Non è consentito l'accesso all'isola alle roulotte ed alle case mobili.

Il numero massimo dei campeggiatori presenti non può oltrepassare le 120 unità per ettaro dell'area totale del campeggio.

Art. 29 - Zona per attrezzature turistico-balneari.

Nella zona classificata dal P.R.G. "attrezzature turistico-balneari" sono consentite solamente costruzioni di impianti necessari allo svolgimento delle attività turistiche del tempo libero, con particolare riferimento a:

- cabine e spogliatoi;
- servizi igienici (docce, ecc.);
- bar, ristoranti, locali ricreativi.

Gli edifici e gli impianti di cui al comma precedente devono essere realizzati con un indice di edificabilità di zona non superiore a 0,20 mc/mq. riferito all'area compresa nella zona per attrezzature turistico-balneari.

Tutte le costruzioni esistenti (bungalows - Lido di Frontone) non possono essere aumentate di volume e pur mantenendo la loro condizione di costruzioni precarie possono essere sostituite con più moderni criteri di funzionalità.

Deve essere assicurato il perfetto inserimento nel paesaggio.

Devono essere mantenute e create, dove possibile, alberature.

Art.30 - Zona rurale.

Nelle zone a tal fine destinate è concessa esclusivamente la costruzione degli edifici necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici e cioè: case rurali, stalle, fienili, depositi, granai e simili.

Nelle zone rurali l'indice di edificabilità di zona non può superare i 0,08 mc/mq., di cui al massimo 0,03 mc/mq. per edifici ad uso residenziale.

Le costruzioni non possono avere più di due piani fuori terra e comunque un'altezza superiore a m.7,00 e debbono distare dai confini di proprietà almeno m.10,00.

L'area coperta dalle costruzioni non può superare 1/40 della superficie del fondo stesso, comprendendo nell'area coperta anche quella occupata da stalle, granai, fienili, depositi agricoli, ambienti per la trasformazione dei prodotti agricoli.

Deve essere rispettato il D.l. 1/4/68, n° 1404 per quanto riguarda le distanze dalle strade, salvo maggiori prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Ciascun lotto non può risultare di superficie inferiore a mq.10.000 e non può essere utilizzato ai fini di nuove costruzioni ancorchè in parte cedute a terzi.

L'asservimento dell'area alla nuova costruzione deve essere trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, prima del ritiro delle concessioni edilizie.

Ai fini del raggiungimento della dimensione minima del lotto è consentito l'accorpamento di più particelle, purchè fra loro direttamente confinanti, ferme restando le prescrizioni in merito alle servitù cui le aree interessate vengono sottoposte.

Art.31 - Zona rurale vincolata.

All'interno di questa zona è consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati neces

sari per la conduzione di fondi rustici, con esclusione degli edifici residenziali.

L'indice di edificabilità di zona non può superare i 0,001 mc/mq.;

- altezza massima degli edifici: 1 piano (metri 3,30);
- all'interno di detta zona non è permesso l'accorpamento dei volumi afferenti aree esterne alla fascia di salvaguardia;
- per le distanze dalle strade deve essere rispettato il D.L. 1/4/68, n°1404;
- devono essere rispettate le prescrizioni della legge regionale 2/7/1974 n°30, agg. 25/10/1976, n°52.

Parte dell'isola di Palmarola e l'intera isola di Gavi, come risulta dall'elaborato grafico di progetto (Tav.n°34), sono comprese nella zona rurale vincolata.

Art.32 - Vincolo cimiteriale.

Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro del vincolo cimiteriale sono tassativamente vietate nuove costruzioni, fatta eccezione soltanto per quelle occorrenti per soddisfare le esigenze del cimitero.

Per la sistemazione del cimitero deve essere redatto un apposito piano particolareggiato, all'approvazione del quale è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie.

Prima dell'approvazione del piano particolareggiato sono ammessi lavori di manutenzione degli edifici e manufatti esistenti con esclusione di ogni modifica e aggiunta.

Art.33 - Zona di vincolo per la tutela dell'ambiente naturale e del paesaggio.

Detta zona comprende i cosiddetti "serbatoi genetici" che svolgono un ruolo fondamentale agli effetti dell'equilibrio ecologico del territorio comunale - essendo in grado di riprodurre specie vegetali distrutte in altre zone del territorio stesso - e rivestono valori notevolissimi sotto il profilo paesaggistico.

Fanno parte di questa zona l'intera isola di Zannone (proprietà comunale), i quattro serbatoi genetici dell'isola di Ponza e i due serbatoi genetici dell'isola di Palmarola, tutti individuati negli elaborati grafici di progetto (tavv.nn.33 e 34).

Allo scopo di tutelare integralmente l'ambiente naturale ed il paesaggio, nella zona di norma è vietato qualsiasi intervento edilizio nonché l'esecuzione di opere e/o l'esercizio

di attività (agricole, venatorie, ecc.) che possono arrecare danno all'equilibrio ecologico e alterare il paesaggio.

L'Amministrazione Comunale può consentire, tuttavia, con specifiche autorizzazioni e/o concessioni, quelle attività (esplorazione, visite guidate, osservazione degli animali selvatici, raccolta di frutti e fiori, legnatico) e l'esecuzione di quelle opere (depositi di attrezzi, stazioni per l'osservazione degli animali selvatici, sentieri, punti di sosta e ristoro per i visitatori) che non arrecano danno all'ambiente naturale ed al paesaggio.

Ove risultino dimostrate l'esigenza e la necessità di realizzare delle costruzioni per le destinazioni d'uso sopra specificate e la assenza di alterazioni o danni per l'ambiente naturale ed il paesaggio, l'indice di edificabilità di zona, che le costruzioni debbono rispettare, non può in alcun caso essere superiore a 0,001 mc/mq. pari a quello prescritto dalla legge regionale 25/10/1976, n° 52 per la tutela delle coste marine e delle rive dei laghi.

TITOLO IV

CAPO VI

STRADE

Art.34 - Classificazione delle strade.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi è riportata negli elaborati prescrittivi; ha un valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Le strade sono classificate come segue:

- 1 - collegamenti locali (viabilità primaria): sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nel P.R.G. o attraverso nuove eventuali immissioni, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti o da quelli previsti dal P.R.G.; distanza di rispetto ml.30,00 ad eccezione dei tracciati delle strade comunali e vicinali per le quali la distanza risulta di ml.20,00;
- 2 - strade di distribuzione (viabilità locale): sono accessibili attraverso normali immissioni dalle strade interne esistenti e da quelle di progetto per le quali corre l'obbligo di distanziare gli imbocchi di almeno ml.150. In ogni caso le strade di distribu

zione godranno di diritto di precedenza nei confronti delle reti minori;

- 3 - Strade di penetrazione: normalmente non sono indicate nel P.R.G.; il loro tracciato sarà precisato in sede di Piano Particolareggiato o di proposta di urbanizzazione. Sono accessibili direttamente dai lotti in qualunque punto mediante immissioni con l'obbligo di dare la precedenza.

TITOLO V

CAPO VII

NORME SPECIALI

Art.35 - Zone di interesse archeologico.

Tali zone rivestono un importantissimo interesse perchè fanno parte del patrimonio storico-archeologico-monumentale di Ponza. Esse sono state oggetto di indagine documentata graficamente negli elaborati di P.R.G. (Tavole nn.31 e 32) che fanno riferimento alle "schede campione storico-ambientali" della "Analisi del territorio" - parte I^a, Capitolo II, pag. 76-153.

Le zone, le emergenze ed i reperti di interesse storico-archeologico, risultano altresì indicate nelle quattro planimetrie elaborate dalla Soprintendenza Archeologica del Lazio e riprodotte fotograficamente a colori, che formano parte integrante del P.R.G. e rappresentano la "carta archeologica" e le osservazioni P.R.G. Comune di Ponza" per le quattro isole di Ponza, Gavi, Palmarola e Zannone.

Nelle aree ricadenti nelle zone di interesse archeologico e/o comprendenti emergenze e reperti di interesse storico rappresentati negli elaborati grafici di cui ai due commi precedenti, ogni intervento edilizio o comunque di modifica dello stato dei luoghi deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica del Lazio, al cui benessere è subordinato il rilascio delle autorizzazioni e/o concessioni edilizie da parte del Comune.

Nelle aree interessate da vincoli archeologici esistenti o preposti, indicate con colore celeste o blu nelle due planimetrie concernenti le "osservazioni P.R.G. Comune di Ponza", compilate dalla Soprintendenza Archeologica per il Lazio, qualsiasi intervento edilizio o di alterazione dei luoghi deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologica medesima.

In particolare sul sedime delle presenze archeologiche indicate con segni di colore giallo o rosso nelle due planimetrie della "carta archeologica" compilate dalla Soprintendenza Archeologica, è vietato qualsiasi intervento edilizio e/c di alterazione dei luoghi, fatta eccezione soltanto per quegli interventi necessari alla conservazione delle presenze.

Art.36 - Disciplina dei depositi all'aperto.

I depositi all'aperto di rottami di veicoli e materiali vari devono essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale e devono avere carattere precario.

I depositi di rottami all'aperto possono essere ammessi esclusivamente nella "zona rurale" su aree prescelte dall'Amministrazione Comunale.

I depositi stessi devono essere circondati da recinzioni, siepi e filari di alberi in modo da ridurre la visibilità dall'esterno.

Art.37 - Concessioni edilizie.

Il rilascio delle concessioni edilizie in deroga alle norme d'attuazione del P.R.G. è consentito nei casi in cui:

- a) si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- b) sia stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione della Regione e, in zone soggette a vincolo ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497, della Soprintendenza ai Monumenti;
- c) il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale;
- d) siano rispettate le disposizioni di cui all'art.3 della legge 21/12/1955, n°1357.

La deroga in ogni caso non deve comportare nè un aumento dei volumi edilizi realizzabili in base all'indice di edificabilità di zona, nè una diversa destinazione d'uso rispetto a quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale.

Art.38 - Distanze di rispetto dalle strade.

Per tutte le strade del territorio comunale valgono le disposizioni del D.l. 1/4/68, n° 1404 e della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici - Div. XXIII, prot.n°5980 del 30.12.1970, salvo quanto diversamente e più restrittivamente prescritto negli elaborati grafici del P.R.G..

Art.39 - Distanze di rispetto dalle coste.

Devono essere rispettate le prescrizioni della legge regionale 2/7/1974 n°30 agg.25/10/1976, n°52 (coste marine).
In sede di approvazione di P.R.G. art.4 legge

regionale 25/10/1976 n°52 è consentita la derogata all'art.1 della stessa legge per i nuclei abitati e per i nuovi insediamenti previsti dal P.R.G. medesimo.

Art.40 - Vincolo idrogeologico.

Ogni intervento nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della legge 30/12/1923 n°3267 è subordinato al preventivo parere dell'Ispezzione Dipartimentale delle Foreste.

Art.41 - Barriere architettoniche.

Nella elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi e dei progetti edilizi - in particolare modo di edifici pubblici - deve essere tenuto conto del problema delle cosiddette "barriere architettoniche", ossia degli ostacoli che incontrano gli individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e degli edifici.

A tale fine devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella legge 30/3/1971, n° 118 art. 27 e nelle circolari del Ministero dei Lavori Pubblici n°425 del 20/1/1967 e n° 4809 del 19/6/1968.

Art.42 - Abitazioni ipogee.

Le aree di pertinenza delle abitazioni ipogee (grotte), incluse nei centri abitati sono soggette alla normativa di zona.

E' obbligatorio il risanamento igienico dei volumi esistenti senza ampliamenti.

Non è ammesso il trasferimento all'esterno dei volumi delle grotte accatastate.

Le grotte localizzate nelle zone rurali possono essere adibite esclusivamente ad uso agricolo (stalle, fienili, depositi, granai e simili).

Per l'isola di Palmarola è vietato creare nuovi vani nelle pareti rocciose e ampliare quelli esistenti.

Art.43 - Costruzioni abusive.

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza di concessione edilizia (art.21 comma 2 legge 28/1/1967 n°10), devono essere sottoposte alle sanzioni previste dalle leggi in vigore.

Art.44 - Regolamento edilizio.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Piano Regolatore Generale, il Consiglio Comunale deve adottare un nuovo Regolamento Edilizio in conformità alle norme vigenti.

Art.45 - Zone boscate percorse da incendi.

Nelle zone boscate percorse da incendi si applicano le disposizioni di cui alla legge 1/3/1975, n°47, alla legge regionale 4/2/1974, n°5 ed al relativo regolamento 27/3/75, n°2.

Art.46 - Attività venatoria e protezione della flora.

Nel territorio comunale, per quanto riguarda l'attività venatoria e la protezione della flora si applicano le disposizioni di cui alle seguenti leggi regionali e nazionali:

- L.R. 19/9/1974, n°61 - Norme per la protezione della flora erbacea e arbustiva spontanea;
- L.R. 23/7/1974, n°38 - Estensione complessiva delle bandite e delle riserve;
- L.R. 12/6/1975, n°69 - Diminuzione da 1/7 ad 1/9 del territorio provinciale riservabile;
- L. nazionale 27/12/1977, n°968 - Principi generali e disposizioni per la protezione e la tutela della fauna e la disciplina della caccia;
- L.R. che ogni anno disciplinano l'esercizio dell'annata venatoria;
- L.R. 15/3/1978, n°6 - Disciplina delle sanzioni amministrative di natura pecuniaria di competenza regionale;
- L.R. 2/9/1974, n°43 - Provvedimenti per la difesa e lo sviluppo del patrimonio forestale;
- L.R. 17/9/1974, n°50 - Interventi per lo sviluppo del Settore forestale;
- L.R. 9/6/1975, n°56 integrativa della L.R. 17/9/1974, n°50.

Art.47 - Zone da consolidare.

L'abitato di Ponza, con delibera della Giunta Regionale n°4206 del 14/9/1976, è stato parzialmente incluso tra quelli da consolidare ai sensi della legge 9/7/1908, n°445, limitatamente alle zone Corso Umberto, Punta Giancos e Via Dante.

Per tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legge 2/2/1974, n°64.

Art.48 - Presidi militari.

Le costruzioni da erigere nelle aree di pertinenza dei presidi militari devono rispettare un indice di edificabilità di zona non superiore a 2 mc/mq. e un'altezza massima di ml.7,00 pari a due piani.

Si possono concedere deroghe per le esigenze di specifiche installazioni ed impianti.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione.

Nelle aree circostanti gli impianti VOR/TACAN/NDD ubicati in località Monte Core e indicati nella planimetria n°33 del P.R.G. con il simbolo di "presidio militare" debbono essere osservati i vincoli appresso descritti:

Sui terreni posti entro i m.135 dalle antenne, l'altezza degli ostacoli, di qualsiasi natura essi siano, non deve superare l'uno per cento della distanza tra ostacolo ed antenna, rispetto al livello medio del terreno sopra cui le antenne stesse sono installate; le recinzioni metalliche debbono avere, inoltre, andamento radiale rispetto alle antenne.

In particolare le linee di energia elettrica, telefonica e di telecomando debbono essere in terrate ad una profondità non inferiore a cm. 75.

Sui terreni posti fra i m.400 ed i m.135 dalle antenne, l'altezza degli ostacoli, di qualsiasi natura essi siano, non deve superare l'uno per cento della distanza tra ostacolo ed antenna, rispetto al livello medio del terreno sopra cui le antenne stesse sono installate; le recinzioni metalliche e le linee elettriche e telefoniche, debbono avere inoltre andamento radiale rispetto alle antenne.

Sui terreni posti tra i m.400 ed i m.900 dalle antenne, l'altezza degli ostacoli, di qualsiasi genere essi siano, non dovrà superare il due per cento della distanza tra ostacolo e antenna, rispetto al livello medio del terreno sopra cui le antenne stesse sono installate.

Le linee elettriche, aeree e telefoniche o altri ostacoli di natura metallica debbono avere uno sviluppo apparente orizzontale inferiore a 10° con vertice il centro del sistema di antenne.

Nelle aree circostanti la piazzola di atterraggio e decollo elicotteri ubicata in località Monte Core e indicata nella planimetria n°33 del P.R.G. con il simbolo di "eliporto" debbono essere osservate le seguenti limitazioni:

In tutte le direzioni e fino ad una distanza di m.720 dal bordo della piazzola, gli ostacoli non debbono fuoriuscire del piano inclinato con pendenza 1:8 (un metro di altezza per ogni otto metri di distanza, a partire dal bordo della piazzola).

Art.49 - Alberghi e ristoranti esistenti.

In sede di formazione dei Piani Particolareggiati può essere consentito un aumento di volume degli alberghi e ristoranti esistenti nei limiti di un indice di edificabilità di zona non superiore a 1,5 mc/mq. riferito all'area asservita.

Gli edifici che usufruiranno di tale aumento di volume debbono essere espressamente vincolati alla loro destinazione (albergo, ristorante) per

un periodo di tempo non inferiore a 30 anni con atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Art. 50 - Altezza degli edifici nei centri abitati.

In sede di formazione dei Piani Particolareggiati e semprechè ciò non contrasti con i criteri di tutela del paesaggio, può essere previsto per taluni edifici un limite di altezza massima di m. 10,50, fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizi.

La norma si può applicare esclusivamente nei centri abitati delimitati con apposita delibera del Consiglio Comunale, approvata nelle forme di legge ai sensi delle leggi 6/8/1967, n° 765 e L.R. 25/10/1976, n° 52.

Art. 51 - Edifici demoliti e crollati.

Gli edifici demoliti e quelli crollati per vetustà ricadenti nell'ambito delle zone "B1", "C1", "C2" e "C4", zona di verde privato vincolato, zona rurale e zona rurale vincolata, possono essere ricostruiti con lo stesso volume e nel rispetto dell'architettura preesistente.

Non è ammessa la ricostruzione di edifici ricadenti in altre zone.

La consistenza degli edifici da ricostruire deve risultare da documentazioni certe e da atti catastali.

REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a Roma, il 12 DICEMBRE 1983

Da integrare con le modifiche, , raccomandazioni e prescrizioni di cui alla D.G.R. 2251 del 3.5.83



IL FUNZIONARIO
Faleielli'

I N D I C E :

GENERALITA'

	Pag.
Capo I : Disposizioni generali.	
Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale.....	9
Art. 2 - Edifici esistenti.....	9

TITOLO I

Capo II

Art. 3 - Definizioni generali.....	9
a) comprensorio.....	9
b) superficie comprensoriale (Sc).....	10
c) popolazione insediabile (Pi).....	10
d) dotazioni minime inderogabili per abitante di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.....	10
e) superficie di zona (Sz).....	10
f) indice di edificabilità di zona (Iz).....	10
g) sedime di un edificio o superficie fondiaria (Sf)....	11
h) superficie per parcheggi (Sp).....	11
i) strade di penetrazione.....	12
l) superficie lorda utile.....	12
m) volumi tecnici.....	13
n) volume degli edifici.....	13
o) distanze tra i fabbricati.....	15
p) fronti di testata.....	15
q) distanze tra i fabbricati e i confini del lotto.....	15
r) urbanizzazione primaria.....	15
s) urbanizzazione secondaria.....	16

TITOLO II

Capo III : Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 4 - programma pluriennale di attuazione.....	16
Art. 5 - strumenti attuativi.....	16
Art. 6 - piani particolareggiati.....	17
Art. 7 - piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare. Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Applicazione della procedura di cui all'art.51 della legge 22/10/71,n°865.....	17
Art. 8 - piani di lottizzazione.....	17
Art. 9 - concessione edilizie.....	18

Capo IV : Disposizioni per la formazione degli strumenti attuativi.

Art.10 - formazione.....	19
Art.11 - urbanizzazione primaria e secondaria.....	19
Art.12 - servizi e attrezzature pubbliche. Verde pubblico.....	19
Art.13 - attuazione per comprensori.....	20
Art.14 - attuazione dei comprensori.....	20

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

Capo V : Divisione del territorio comunale in zone

Art.15 - indicazione delle zone.....	21
Art.16 - zone edilizie.....	21
Art.17 - zona edilizia "A1" (conservazione e risanamento).....	21
Art.18 - zona edilizia "B1" (ridimensionamento edilizio).....	24
Art.19 - zona edilizia "C1" (espansione residenziale).....	24
Art.20 - zona edilizia "C2" (espansione residenziale).....	25
Art.21 - zona edilizia "C3" (edilizia economica e popolare).....	25
Art.22 - zona edilizia "C4" (espansione residenziale).....	25
Art.23 - zona per attrezzature collettive.....	27
Art.24 - zona per servizi portuali.....	27
Art.25 - zona di verde pubblico.....	28
Art.26 - zona di verde pubblico attrezzato.....	28
Art.27 - zona di verde privato vincolata.....	28
Art.28 - zona per attrezzature di campeggio.....	29
Art.29 - zona per attrezzature turistico-balneari.....	29
Art.30 - zona rurale.....	30
Art.31 - zona rurale vincolata.....	30
Art.32 - vincolo cimiteriale.....	31
Art.33 - zona di vincolo per la tutela dell'ambiente naturale e del paesaggio.....	31

TITOLO IV

Capo VI : Strade

Art.34 - classificazione delle strade.....	32
--	----

TITOLO V

Capo VII: Norme speciali.

Art.35 - zone di interesse archeologico.....	33
Art.36 - disciplina dei depositi all'aperto.....	34
Art.37 - concessione edilizie.....	34
Art.38 - distanze di rispetto dalle strade.....	34
Art.39 - distanze di rispetto dalle coste.....	34
Art.40 - vincolo idrogeologico.....	35
Art.41 - barriere architettoniche.....	35
Art.42 - abitazione ipogee.....	35
Art.43 - costruzione abusive.....	35
Art.44 - regolamento edilizio.....	35
Art.45 - zone boscate percorse da incendi.....	35
Art.46 - attività venatoria e protezione della flora.....	36
Art.47 - zone da consolidare.....	36
Art.48 - presidi militari.....	36
Art.49 - alberghi e ristoranti esistenti.....	37
Art.50 - altezza degli edifici nei centri abitati.....	38
Art.51 - edifici demoliti e crollati.....	38