

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" individua 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.

MS. "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;