

COMUNE DI RAGUSA
 PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE	pag
TITOLO I NORME GENERALI	
CAPITOLO I ELABORATI ED APPLICAZIONE DEL P.R.G.	
Art. 1 - Elaborati del P.R.G	3
Art. 2 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	3
Art. 3 - Campo di applicazione del P.R.G	3
CAPITOLO II	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	
Art. 4 - Indici urbanistici St, Sf, S1, S2, Ut, Uf, It, If, Ru, Rc	4
Art. 5 - Indici edilizi Sl, Su, Sc, Hmax, Hfronte, V, Piani, distanze, altezze, volumi tecnici	5
Art. 6 - Utilizzazione e applicazione degli indici	7
CAPITOLO III	
INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	
Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria	7
Art. 8 - Arredo urbano e segnaletica	7
Art. 9 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate	8
Art. 10 - Manutenzione ordinaria	8
Art. 11 - Manutenzione straordinaria	8
Art. 11a- Manutenzione straordinaria nelle costruzioni destinate ad attività produttive	9
Art. 11b - Manutenzione straordinaria in edifici storici	10
Art. 11c - Autorizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria	10
Art. 12 - Opere interne	10
Art. 13 - Restauro	10
Art. 14 - Ripristino	11
Art. 15 - Ristrutturazione edilizia	11
Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica	12
Art. 17 - Demolizione	12
Art. 18 - Costruzioni precarie	13
Art. 19 - Nuova edificazione	13
Art. 20 - Variazione di destinazione d'uso (disatteso)	13
Art. 21 - Opere private su spazi pubblici	13
Art. 22 - Uso delle risorse naturali	13
Art. 23 - Opere soggette a concessione edilizia	13
Art. 24 - Opere soggette ad autorizzazione	14
Art. 25 - Opere soggette a semplice comunicazione	14
Art. 26 - Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione	14
TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Art. 27 - modalità di attuazione del P.R.G	14
Art. 28 - Programma pluriennale di attuazione	14
Art. 29 - strumenti urbanistici attuativi	15
Art. 30 - Convenzioni per gli strumenti urbanistici attuativi	15
Art. 31 - Termini di decadenza degli strumenti urbanistici attuativi	15

Art. 32 - Concessione edilizia e relativi oneri	15
Art. 33 - Autorizzazione	16
Art. 34 - Termini di decadenza della concessione e della autorizzazione	16
Art. 35 - Licenza di agibilità e di abitabilità, licenza di esercizio	16
TITOLO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	
Art. 36 - Specificità della normativa (disatteso)	16
Art. 37 - Contesti storici e/o storicizzabili: zona A (modificato)	17
Art. 38 - Contesti storici e/o storicizzabili: A2 (ville, fattorie, masserie); A3 case rurali (modificato)	18
Art. 38.1 - Edifici A2 (modificato)	19
Art. 38.2 - Edifici A3 (modificato)	20
Art. 39 - Edifici e Contesti edificati residenziali moderni	20
Art. 39.1 - B1 Zone B sature (modificato)	21
Art. 39.2 - B1 Zone B di completamento (disatteso e stralciato)	22
Art. 40 - B2 Case sparse	23
Art. 41 - B3 Ristrutturazione urbana edilizia (Stralciato)	24
Art. 42 - Nuove edificazioni /Prescrizioni esecutive (disatteso)	25
Art. 43 - Edifici e contesti produttivi esistenti (modificato)	26
Art. 44 - Contesti produttivi di progetto (modificato)	27
Art. 45 - Villaggi turistici esistenti	28
Art. 46 - Contesti turistici ricettivi esistenti e di progetto. (modificato)	28
Art. 47 - Cave e contesti estrattivi minerari esistenti	29
Art. 48 - Agricolo produttivo con muri a secco . (modificato)	29
Art. 49 - Colture specializzate	30
Art. 50 - Parco agricolo urbano. (modificato)	30
Art. 51 - Area di rispetto ambientale e paesaggistico	31
Art. 52 - Ripristino dell'oleo-ceratonietum storico -dei vigneti storici - e aree rimboschite	31
Art. 53 - Alberature sparse	31
Art. 54 - Spiagge	31
Art. 55 - aree verdi	31
Art. 55.1 - Verde di pertinenza edilizia	31
Art. 55.2 - verde di pertinenza urbana	32
Art. 55.3 - giardini esistenti	32
Art. 55.4 - verde di progetto	32
Art. 56 - servizi	32
Art. 57 - Infrastrutture viarie e dei trasporti	34
TITOLO IV NORME GENERALI E DISPOSIZIONI TRANSI-TORIE	
Art. 58 - Rilascio di Concessione in deroga	35
Art. 59 - Vincoli sovraordinati di inedificabilità	36
Art. 59 bis - aree ad alta e media pericolosità geologica	36
Art. 60 - Situazioni giuridiche pregresse	36
Art. 61 - Piani di utilizzazione perequativa nei contesti urbani (.disatteso)	36
Art. 62 - Cessione di aree destinate alla edificazione privata (perequazione nei comparti edificabili)	38
Art. 63 - Tutela elementi architettonici di pregio nel territorio	38
Art. 64 - riqualificazione edilizia delle coperture e dei fabbricati esistenti	39
Art. 65 - Riqualificazione urbanistica in zone di recupero (.disatteso)	40
Art. 66 - Riqualificazione urbanistica lotti interclusi in zone di recupero (.disatteso)	41
Art. 67 - Variazione destinazione d'uso per fabbricati rurali	42
Art. 68 - Riqualificazione urbanistica lotti interclusi in zone di recupero	42
Art. 69 - Norme di precisazione.	42

Art. 70 – Centro Storico Marina (aggiunto errori materiali)	42
---	----

TITOLO I NORME GENERALI

CAPITOLO I - ELABORATI ED APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Art. 1 -Elaborati del P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale, oltre alle presenti "Norme Tecniche di Attuazione", i seguenti elaborati:

TAVOLE DI ANALISI:

-ANALISI DEL SISTEMA RURALE DEL TERRITORIO

-"A" INQUADRAMENTO TERRITORIALE E INFRASTRUTTURE 1:200.000

-"B" INQUADRAMENTO TERRITORIALE 1:100.000

-"C" INQUADRAMENTO TERRITORIALE AL 1929 1:25.000

-STATO DI FATTO: TERRITORIO COMUNALE (N° 21 TAVOLE) 1:10.000

-STATO DI FATTO: TERRITORIO COMUNALE

(PATRIMONIO ANTROPICO E NATURALE) (N° 17 TAVOLE) 1:2.000

TAVOLE DI PROGETTO:

-PROGETTO: TERRITORIO COMUNALE (N° 21 TAVOLE) 1:10.000

-PROGETTO DEL TERRITORIO COMUNALE (N° 17 TAVOLE) 1:2.000

RELAZIONE GENERALE

Art. 2 -Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale (compreso il cambiamento di destinazione d'uso) prevista dal P.R.G., dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione e dagli eventuali Piani urbanistici attuativi, partecipa, nei casi stabiliti dalla legge, agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata, ai sensi della legislazione vigente, al rilascio di Concessione o Autorizzazione da parte del Sindaco.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali.

Art. 3 -Campo di applicazione del P.R.G.

Ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni, nonché della L.R. 27 dicembre 1978 n° 71 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. 10 agosto 1985 n° 37, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvi.

CAPITOLO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 -Indici urbanistici St, Sf, S1, S2, Ut, Uf, It, If, Ru, Rc

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quantitative e qualitative delle opere realizzabili nell'intero territorio comunale si adottano alcuni indici.

Il P.R.G. fissa, per i vari tipi di intervento e le varie zone, indici urbanistici ed edilizi.

St = Superficie territoriale

Area oggetto di uno strumento preventivo di attuazione del P.R.G. comprensiva sia dei terreni di pertinenza degli edifici sia di quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa o che, anche se non indicate nelle planimetrie, fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La St. va misurata al netto delle strade perimetrali nonché di eventuali superfici soggette a vincolo specifico.

Sf = Superficie fondiaria

Area a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile e/o coperta e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade pubbliche a servizio degli insediamenti;
- b) strade pubbliche pedonali;
- c) spazi di sosta ;
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi attrezzati di arredo urbano.

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature collettive civiche di interesse comune (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc);
- e) attrezzature collettive religiose di interesse comune;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) parcheggi pubblici.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Massima superficie utile Su (vedi Art. 5) costruibile espressa in metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Massima superficie utile Su (vedi Art. 5) costruibile espressa in metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Volume massimo costruibile (Vc), espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di superficie territoriale St ($mc/mq = Vc/St$).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Volume massimo costruibile (Vc), espresso in metri cubi per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf ($mc/mq = Vc/Sf$).

Ru = Rapporto di urbanizzazione

Rapporto tra la superficie fondiaria Sf e la superficie territoriale St .

Rc = Rapporto di copertura
Percentuale della superficie fondiaria Sf occupata dalla superficie coperta Sc (Sc/Sf).

Art. 5 -Indici edilizi SI, Su, Sc, Hmax, Hfronte, V, Piani, distanze, altezze, volumi tecnici

SI = Superficie edificata lorda

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale interne coperte, ecc.); da tale somma sono escluse le seguenti superfici :

- a) porticati (qualora non superino il 30% della superficie coperta, se esterni alla stessa Sc), e gallerie a piano terra di uso pubblico (per destinazione di Piano o tale per mezzo di atto pubblico) di qualsiasi altezza ;
- b) balconi e terrazze scoperte; balconi e terrazze coperte e logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 1,80 misurata dal filo esterno; pensiline con sporgenze non superiori a m. 3,00;
- c) sottotetti per la parte non abitabile ai sensi delle presenti norme e del Regolamento Edilizio;
- d) locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici, cabine elettriche, locali caldaie e simili;
- e) piani, interrati e/o in elevazione, purché di altezza non superiore a m. 2,40, destinati a parcheggi asserviti alle unità immobiliari o a cantine e ad autorimesse individuali. La destinazione e l'asservimento dovranno essere registrati con atto pubblico da presentare prima del rilascio della concessione.

Su = Superficie utile netta

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra di un edificio, misurate al netto di murature, tramezzature, vani scala ed ascensori, locali tecnici, balconi, terrazze, bussole, pensiline. Può distinguersi una Su residenziale, relativa ai soli alloggi, da una Snr superficie utile netta non residenziale.

Sc = Superficie coperta

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del volume dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato e delle verande superiormente edificate. Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni, le grondaie se hanno sporgenze inferiori a m.2,00 le pensiline di ingresso di superficie inferiore a mq. 8,00, le parti di edificio completamente sotterranee, le piscine, le vasche all'aperto e le serre.

Hmax = Altezza massima del fabbricato

Altezza massima tra quelle delle varie fronti (H fronte); sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici e strutture similari. Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni, l'altezza massima consentita è la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Hfronte = Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti degli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del marciapiede (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e:

-nel caso di coperture a falde inclinate:

-la gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda,

-se l'inclinazione delle falde supera i trenta gradi e/o il colmo eccede l'altezza di m. 3,5 rispetto alla gronda l'altezza va calcolata al punto medio del tetto (estradosso) tra la

gronda e il colmo;

-nel caso di coperture piane: l'estradosso dell'ultimo solaio.

Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

-lo spessore dell'isolamento termico, dell'eventuale massetto di pendenza, del manto o del pavimento di copertura;

-l'eventuale parapetto che, nel caso di coperture piane praticabili non può superare l'altezza di m. 1,20;

-i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore ai minimi prescritti dalle norme antincendio;

-i volumi tecnici, limitatamente ai minimi prescritti, purché non superino m. 3,40 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;

-i camini.

V_t = Volumi tecnici

Sono i volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non sempre possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio, quali ad esempio locali per i serbatoi idrici, impianti di condizionamento, extracorsa e macchine degli ascensori, canne fumarie e di ventilazione.

Costituiscono Volumi tecnici anche le parti dei vani scala al di sopra delle linee di gronda o dell'estradosso dell'ultimo solaio, necessarie per consentire l'accesso alle coperture, nonché i sottotetti non praticabili perché occupati esclusivamente dall'orditura di sostegno delle coperture.

V = Volume del fabbricato

Il volume del fabbricato va computato sommando i prodotti della superficie utile di ciascun piano per l'altezza relativa al piano stesso misurata fra la quota di calpestio del pavimento ed il solaio sovrastante compreso (escludendo isolamento termico, pendenze e spessore della pavimentazione). E' escluso il volume entroterra, misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, fino ad un limite del 50% in più della superficie copribile e per un massimo di due piani, salve le destinazioni a parcheggio.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi se pubblici; i balconi, le terrazze coperte o le logge con profondità minore o uguale a m. 2,00 dal filo esterno; le tettoie e le pensiline con sporgenze non superiori a m. 4,00, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale; i volumi tecnici (volumi emergenti dal piano di copertura e costituenti extracorsa dell'ascensore, torrioni delle scale, vani serbatoi idrici, ecc.)

P = numero dei piani

Numero dei piani coperti comunque praticabili, cantine e soffitte eventuali comprese.

Distanze e altezze

La distanza di un edificio da un confine o tra due edifici è la distanza lineare minima rilevabile tra la fronte dell'edificio ed il confine o tra le due fronti degli edifici.

Tali distanze devono essere rispettate per ogni punto dell'edificio.

Nella misura delle distanze si trascurano eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché l'aggetto di tali sporgenze non sia superiore a 2,00.

Le distanze previste all'interno di ciascuna zona tra le costruzioni e i confini del lotto devono essere rispettate anche tra le costruzioni e la linea che separa zone omogenee.

Tra le pareti finestrate e le pareti degli edifici antistanti, anche insistenti sullo stesso lotto, la distanza non deve essere inferiore a m.10,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di edifici definiti da strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche e nei casi esplicitamente previsti dalle presenti norme.

Salve tutte le altre prescrizioni di zona è sempre ammessa la costruzione in aderenza tra lotti appartenenti alla stessa zona omogenea in base ad accordo scritto, graficamente documentato e registrato tra i proprietari; tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a

confine.

Vanno comunque rispettate le distanze di cui all'Art. 2 del D.M. 24/01/'86: "Norme relative alle costruzioni in aree a rischio sismico", nonché quelle previste dal Codice Civile.

Art. 6 -Utilizzazione e applicazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. L'area di intervento minimo definita dalle presenti norme può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita deve rispettare gli indici della zona.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano in caso di messa a punto si strumento urbanistico attuativo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno allo strumento urbanistico attuativo.

Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello che risulti più restrittivo in base all'altezza interpiano esistente o di previsione.

CAPITOLO III - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Art. 7 -Opere di urbanizzazione primaria

Rientrano in questa categoria i lavori di costruzione di strade, parcheggi, aree attrezzate di verde pubblico e reti tecnologiche canalizzate sia sotterranee che di superficie (trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono, fognature, impianti di depurazione, ecc.). L'esecuzione di tali opere da parte degli Enti istituzionalmente competenti diversi dal Comune, o anche da parte dei privati previo specifico convenzionamento, ferme restando le altre approvazioni necessarie in base alle vigenti norme di legge, è soggetta al visto di conformità urbanistica ai sensi della L.R. 25/1993.

L'esecuzione di tali opere da parte di privati, se in superficie, è soggetta a Concessione Edilizia gratuita e, se in sottosuolo, ad autorizzazione edilizia gratuita ai sensi della L.R. 37/1985

Art. 8 -Arredo urbano e segnaletica

Rientrano in questa categoria le opere da eseguire da parte del Comune e degli altri Enti competenti, o anche di privati (previo specifico convenzionamento) sugli spazi pubblici esistenti, quali pavimentazioni di piazze, spazi e percorsi pedonali, collocazione di sedili e panchine, realizzazione di aiuole e fioriere, pubblica illuminazione, segnaletica, cabine telefoniche, servizi igienici pubblici, ecc.

Tutte queste opere, quando non siano realizzate direttamente dal Comune, devono preventivamente essere autorizzate dal Sindaco, dopo averne verificato la compatibilità con i contenuti, le norme e le specifiche destinazioni di zona del P.R.G. e delle relative prescrizioni esecutive.

Art. 9 -Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

La sistemazione delle aree inedificate consiste nella esecuzione di recinzioni, pavimentazioni di percorsi pedonali e carrabili, terrazzamenti e muri di contenimento, impianti di alberature ed altre essenze vegetali, ecc.

Tali opere, nell'ambito urbano, sono soggette a preventiva autorizzazione del Sindaco, che può anche essere data contestualmente alla concessione edilizia nel caso si tratti di pertinenze di nuove costruzioni.

Le recinzioni e le sistemazioni delle aree libere di pertinenza di edifici storici, classificati come "A" nel P.R.G., sono soggette alle stesse norme di intervento degli edifici di cui costituiscono pertinenza.

La recinzione e sistemazione dei fondi rustici nelle zone agricole non è soggetta ad autorizzazione. Tuttavia poiché nel P.R.G. sono stati individuati particolari contesti agricoli di impianto tradizionale, per i quali è previsto un vincolo di conservazione delle caratteristiche peculiari (quali i muri a secco), in tali zone eventuali lavori di modifica di recinzioni e sistemazioni esterne devono essere sottoposti a specifica progettazione e quindi ad autorizzazione preventiva del Sindaco.

Art. 10 -Manutenzione ordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39 e dalla L. 1497/'39, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione o di rifacimento delle finiture degli edifici con gli stessi materiali e tecnologie, nonché le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 20 a) L.R. 71/'78).

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria (confronta Legge n° 457/'78):

la pulitura e la ripresa parziale di intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

-la pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne senza modificazioni dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie realizzative;

-il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali, delle tinte e delle tecnologie;

-la riparazione e l'ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e che non riguardino gli impianti di depurazione né il recapito dei liquami;

-il rifacimento degli intonaci interni e la loro tinteggiatura;

-la sostituzione di infissi interni, di grondaie e la riparazione di canne fumarie.

Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 37/'85 gli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono specifica autorizzazione, salvo nei casi in cui comportino l'occupazione di suolo pubblico che dovrà essere preventivamente autorizzata ed assoggettata alle tassazioni previste dagli appositi Regolamenti.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria avviene sotto la personale responsabilità del committente ed è subordinata a semplice comunicazione, contenente la descrizione dei lavori che si intendono effettuare, da inoltrare al Sindaco almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Art. 11 -Manutenzione straordinaria

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/'39 e dalla L. 1497/'39,

costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti fatiscenti degli edifici, anche strutturali, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso (art. 20 b) L.R. 71/'78).

In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria (confronta Legge n° 457/'78):

- il rifacimento, totale o parziale di intonaci, infissi, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni esterne con modifica dei tipi di materiali impiegati e delle coloriture;
- il rifacimento e l'integrazione degli impianti e dei locali per servizi igienico-sanitari, anche con modifiche dei locali stessi o con la creazione di nuovi locali, purché eseguiti all'interno dell'edificio e senza aumento della volumetria e della superficie lorda dell'unità immobiliare;
- la modifica di aperture su pareti esterne, la riparazione ed il rifacimento, anche con modifiche, di parti anche strutturali quali orditure di tetti, cornicioni, aggetti, balconi, travi, pilastri o solette, murature, ecc., purché non finalizzati al cambio di destinazione d'uso e senza aumento del numero delle unità immobiliari.

Art. 11a -Manutenzione straordinaria nelle costruzioni destinate ad attività produttive

Nell'ambito delle costruzioni destinate ad attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria, oltre a quelli elencati all'art. precedente, anche quelli intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico delle attività stesse, tra i quali rientra, in particolare, la realizzazione di:

- cabine per trasformatori elettrici ed impianti di pompaggio;
- sistemi di canalizzazione di fluidi realizzati all'interno di stabilimenti o nelle aree di pertinenza;
- serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- sistemi di pesatura;
- garitte a ricovero degli operatori di macchinari posti all'esterno dello stabilimento e per il personale posto a controllo degli ingressi;
- passerelle a sostegno di tubazioni purché interne ai piazzali di pertinenza dell'azienda;
- vasche di trattamento e di decantazione;
- attrezzature per carico e scarico merci, di autobotti, nastri trasportatori, elevatori e simili;
- impianti di depurazione delle acque.

Nell'ambito delle aziende agricole e zootecniche si considerano interventi di manutenzione straordinaria anche la realizzazione di:

- impianti di irrigazione, comprese le cabine di protezione dei sistemi di pompaggio, le vasche di raccolta e le opere di presa.

Art. 11b -Manutenzione straordinaria in edifici storici

Negli edifici storici, classificati come "A" nel P.R.G., costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, con i medesimi materiali o similari, e le opere per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici che non comportino modifiche alla volumetria, alla superficie delle singole unità immobiliari, alla distribuzione interna e alle destinazioni d'uso.

In particolare rientrano in tale definizione:

- il rifacimento totale degli intonaci esterni;
- il rifacimento di recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne;
- la sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (solai, coperture, volte);
- la realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnologici mancanti, destinando a tale uso

locali già esistenti all'interno dell'edificio;
-il rifacimento degli elementi architettonici e decorativi: inferriate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, ecc.;

In nessun caso rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria la modifica della forma e della posizione delle aperture originali di porte e finestre, la modifica della posizione, dimensione e pendenza delle rampe di scale e delle coperture.

Art. 11c -Autorizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 37/'85 sono soggetti ad autorizzazione preventiva gratuita, salvo nei casi in cui comportino occupazione del suolo pubblico, che dovrà essere assoggettata alle tassazioni previste dagli appositi Regolamenti. L'estensione minima degli interventi potrà riguardare singole unità immobiliari o intere unità edilizie.

Gli interventi riguardanti facciate e coperture devono essere sempre estesi all'intera unità edilizia o ad una sua parte organica e compiuta (ad esempio solo la facciata principale o solo quella interna, oppure soltanto tutti gli infissi esterni, ecc.).

Per "unità edilizia" deve intendersi quella porzione del tessuto edilizio avente caratteristiche individuali ed autonome contemporaneamente sotto l'aspetto funzionale, figurativo e costruttivo. La richiesta di autorizzazione sarà sempre corredata di una Relazione tecnica contenente l'individuazione dell'immobile e la descrizione dettagliata dei lavori e delle eventuali modifiche da eseguire.

Essa dovrà essere all'occorrenza accompagnata da documentazione catastale, fotografica e da grafici di rilievo e di progetto, in scala adeguata, atti a descrivere compiutamente lo stato di fatto e gli interventi che si intendono eseguire.

Art. 12 -Opere interne

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione, le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione ed ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi negli insediamenti storici, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Essendo Ragusa comune sismico, si configura come pregiudizio per la statica dell'immobile qualsiasi intervento riguardante le strutture portanti verticali e orizzontali degli edifici.

Nel caso di edifici storici il rispetto delle caratteristiche costruttive originarie relativo alle opere interne si ha nel caso di interventi rientranti tra quelli specificati di manutenzione straordinaria in edifici storici di cui al precedente art. 11.

Per la loro esecuzione il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori, deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti e ne assuma la responsabilità per la corretta esecuzione.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e documentario, o in materia di tutela paesaggistica.

Art. 13 -Restauro

Il restauro consiste in un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando tutti i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni, salvo i casi in cui le presenti Norme prevedano il ripristino di usi originari o consentano altre destinazioni.

Sulla base di un attento rilievo dei fabbricati da restaurare è possibile individuare le parti originali da quelle realizzate successivamente, e quindi valutare le ulteriori possibili trasformazioni atte, da un lato a consentire la funzionalità del fabbricato stesso, e dall'altro a potenziare la specificità architettonica e decorativa dell'edificio.

Nell'ambito del restauro si possono anche consentire limitate ricostruzioni di parti mancanti o alterate nel tempo, secondo le modalità del ripristino filologico. (Vedi successivo Art. 14).

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/'85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione preventiva gratuita (salvo i casi di occupazione di suolo pubblico, soggetti a specifica tassazione). Gli interventi di restauro dovranno essere estesi almeno ad una intera unità edilizia o ad una sua parte organica, individuabile con i criteri dell'Architettura.

I progetti di restauro degli edifici dovranno sempre essere estesi, con un adeguato rilievo, ad una intera unità edilizia ed alle relative pertinenze, anche nei casi in cui l'intervento sia limitato ad una sua parte.

Il progetto ed il rilievo dello stato di fatto dovranno entrambi essere eseguiti in scala adeguata (di regola 1:50) e corredati di tutti i particolari costruttivi e di finitura in scala di maggior dettaglio.

Essi dovranno essere anche accompagnati con una relazione descrittiva delle scelte operate e dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegare.

Art. 14 -Ripristino

L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente già demolito, in tutto o in parte, o in condizioni statiche generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.

Tale intervento richiede concessione edilizia.

L'eventuale demolizione finalizzata al ripristino è autorizzata insieme a quest'ultimo.

I progetti di ripristino dovranno sempre essere estesi, con un adeguato rilievo, ad una intera unità edilizia ed alle relative pertinenze, anche nei casi in cui l'intervento sia limitato ad una sua parte.

Il progetto ed il rilievo dello stato di fatto dovranno entrambi essere eseguiti in scala adeguata (di regola 1:50) e corredati di tutti i particolari costruttivi e di finitura in scala di maggior dettaglio.

Essi dovranno essere anche accompagnati con una relazione descrittiva delle scelte operate e dei materiali e delle tecniche da impiegare.

L'intervento di ripristino si distingue in "filologico" e "tipologico".

L'intervento di ripristino "filologico" consiste nel ricostruire parti mancanti di edifici storici in base ad una documentazione (rilievi, catasti, fotografie, ...) tesa a definirne l'assetto originario. La ricostruzione deve essere eseguita utilizzando i materiali costruttivi originali.

L'intervento di ripristino "tipologico" si configura come una ricostruzione dei caratteri formali e distributivi elencati nella descrizione tipologica di appartenenza.

Art. 15 -Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono la modifica delle coperture, dei prospetti esterni, delle quote dei solai, della posizione e del numero dei collegamenti verticali, della distribuzione interna delle unità immobiliari, della loro superficie e del loro numero, purché rimangano inalterate l'altezza e la volumetria complessiva dell'edificio.

In tali interventi dovrà essere assicurato l'adeguamento antisismico degli edifici, a norma delle vigenti Leggi, anche ricorrendo ad interventi strutturali di sostanziale modifica dello schema di funzionamento preesistente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, così definiti, possono essere consentiti soltanto per edifici che non rientrano nelle tipologie "A" di cui alle presenti N.T.A.

La ristrutturazione edilizia in edifici storici (tipologie "A") è costituita, invece, da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando una parte dei suoi elementi formali e strutturali e delle sue caratteristiche tipologiche e assicurando la funzionalità per le originarie destinazioni d'uso o per nuove destinazioni consentite dalle presenti Norme.

Rientrano in questo tipo di intervento il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi, l'inserimento di nuovi elementi e impianti tecnici, il riordinamento dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna.

La ristrutturazione edilizia così definita può comprendere la ricostruzione (da eseguirsi con le modalità del ripristino - filologico o tipologico) di una parte del volume originario, distrutta a suo tempo, o da demolire per ricostruirla più durevolmente, e anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni interessino parti minori dell'organismo, subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.

Gli interventi di ristrutturazione richiedono preventiva concessione edificatoria e devono essere estesi almeno ad una intera unità edilizia o ad una sua parte organica, individuabile con i criteri dell'Architettura.

I progetti di ristrutturazione degli edifici dovranno sempre essere estesi, con un adeguato rilievo, ad una intera unità edilizia ed alle relative pertinenze, anche nei casi in cui l'intervento sia limitato ad una sua parte.

Il progetto ed il rilievo dello stato di fatto dovranno entrambi essere eseguiti in scala adeguata (di regola 1:50) e corredati di tutti i particolari costruttivi e di finitura in scala di maggior dettaglio.

Essi dovranno essere anche accompagnati con una relazione descrittiva delle scelte operate e dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegare.

Art. 16 -Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi (art. 20 e) L.R. 71/'78).

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la ricostruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati dal P.R.G. e dai successivi Piani urbanistici attuativi cui è soggetto.

Tali interventi si attuano a seconda dei casi e delle specifiche prescrizioni normative, per mezzo di concessioni edilizie singole o di comparto.

Art. 17 -Demolizione

Gli interventi di demolizione possono riguardare interi edifici o loro parti e possono essere eseguiti sia allo scopo di rendere libere le aree di sedime, per destinarle ad altri usi secondo le indicazioni specifiche del P.R.G., che per costruire nuovi edifici in tutto o in parte diversi dai precedenti.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a preventiva autorizzazione gratuita da parte del Sindaco e non può essere consentito per gli edifici classificati nelle tipologie "A".

L'intervento di demolizione e ricostruzione è subordinato al rilascio di concessione edilizia, che non può essere ammessa per gli edifici classificati come "A", eccetto quanto detto per i casi del ripristino filologico/tipologico.

Art. 18 -Costruzioni precarie

Non sono subordinate all'autorizzazione né a concessione del sindaco le costruzioni precarie necessarie per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

Art. 19 -Nuova edificazione

L'intervento consiste nella realizzazione di qualsiasi opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo, che sia abitabile o agibile indipendentemente dalla inamovibilità e dalla incorporazione al suolo.

Rientrano quindi in questa categoria tutte le nuove costruzioni di edifici residenziali, commerciali, produttivi, per pubblici servizi e per ogni altro uso, fuori terra o interrati, nonché la realizzazione di strutture amovibili, quali, cabine e servizi dei lidi balneari, chioschi, edicole, diversi questi ultimi dai monoblocchi previsti dall'art.5 della L.R.37/1985.

Rientrano nella stessa definizione anche gli ampliamenti e le sopraelevazioni di manufatti esistenti.

Tali interventi, quando non sono assegnati limiti di durata alla permanenza dell'opera, sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. Quando invece sono assegnati limiti di durata precisi, in ragione della temporaneità dell'opera, allora sono assentiti con semplice autorizzazione, ferma restando la verifica di compatibilità con il P.R.G.

Non possono in nessun caso essere consentite costruzioni, sia pure temporanee e precarie, in contrasto con la destinazione di zona e con le norme del presente P.R.G.

Art. 20 -Variazione di destinazione d'uso

(disatteso dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma a) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

~~La destinazione d'uso degli immobili è regolata dalla legislazione nazionale e regionale.~~

Art. 21 -Opere private su spazi pubblici

Questa categoria di intervento riguarda l'esecuzione o la modifica di passi carrabili, vetrine esterne, sporti, tende, chioschi, edicole ed opere di arredo, anche temporanee su spazi pubblici. Premesso che l'eventuale occupazione di suolo pubblico è soggetta alle tassazioni previste dagli appositi Regolamenti, e che devono sempre essere osservate le specifiche disposizioni del vigente Codice della strada, l'esecuzione di tale opere è soggetta a preventiva autorizzazione da parte del Sindaco e, nel caso di strade non comunali, anche da parte dell'Ente proprietario della strada.

Art. 22 -Uso delle risorse naturali

Rientrano in questa categoria le escavazioni di ogni tipo di materiale, le perforazioni di pozzi, lavorazione pietra locale ecc.

Ferme restando le vigenti disposizioni legislative, tali opere sono comunque soggette a preventiva autorizzazione da parte del Sindaco, il quale, valutate le compatibilità dell'intervento in relazione agli specifici contenuti del P.R.G. sotto l'aspetto ambientale, paesistico ed idrogeologico, potrà anche negarla, ovvero rilasciarla con particolari prescrizioni atte a garantire la tutela paesistica, ambientale ed idrogeologica del territorio.

Art. 23 -Opere soggette a concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia le opere di cui agli articoli 19, (nuova edificazione), 7 (urbanizzazione primaria), 14 (ripristino), 15 (ristrutturazione), 16 (ristrutturazione urbanistica), 20 (cambio di destinazione d'uso con opere edilizie).

Sono inoltre soggette a concessione edilizia le opere di "manutenzione straordinaria",

"restauro", nel caso di immobili gravati dai vincoli di cui alle leggi n° 1089/'39, 1497/'39.

Art. 24 -Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le opere di cui agli articoli 8 (arredo urbano), 9 (recinzioni e sistemazioni delle aree inedificate), 11 (manutenzione straordinaria), 13 (restauro), 17 (demolizione), 20 (cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie), 21 (opere private su spazi pubblici), 22 (uso delle risorse naturali).

Sono inoltre soggette ad autorizzazione:

- la costruzione di strade interpoderali e/o vicinali;
- i rinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- le opere necessarie per adeguare gli esercizi pubblici esistenti alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 25 -Opere soggette a semplice comunicazione

Sono soggette a semplice comunicazione al Sindaco le "opere interne" di cui al precedente articolo 12 e le "costruzioni precarie" di cui al precedente articolo 18.

Art. 26 -Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Con riferimento all'art. 6 della L.R. n° 37/'85, non sono soggette a concessione, autorizzazione, a comunicazione al Sindaco le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria degli edifici (art. 10 di queste Norme);
- recinzioni di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre non destinate ad attività produttive;
- cisterne ed opere connesse interrato;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di sollevamento e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 27 -modalità di attuazione del P.R.G.

L'attuazione del PRG è soggetta alla disciplina generale di legge.

Art. 28 -Programma pluriennale di attuazione

Il Comune di Ragusa è obbligato alla redazione dei P.P.A. ai sensi dell'art. 28 della L.R. 71/'78 e successive modificazioni e integrazioni.

Il Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A) di cui all'Art. 13 della L.10/'77 e alle norme regionali per la sua attuazione, coordina gli interventi pubblici e privati rispetto alle previsioni della spesa pubblica, in coerenza con le indicazioni di programma regionale.

Il P.P.A. ha durata da 3 a 5 anni e può essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione; deve inoltre essere sottoposto a revisione in seguito all'approvazione del P.R.G.

Qualora entro i termini stabiliti dal P.P.A., nelle aree di espansione individuate dallo stesso, i privati aventi titolo non abbiano presentato domanda di concessione, il

Comune, con deliberazione consiliare, procede all'esproprio delle aree stesse oppure al loro reinserimento nei successivi P.P.A.

Al di fuori dei P.P.A. sono consentiti solo gli interventi di cui all'Art. 9 della L.10/'77, all'Art. 6 della L. 94/'82 e all'Art.33 della L.R.71/'78, sempre che non siano in contrasto con le prescrizioni del presente P.R.G.

I contenuti del P.P.A. sono quelli descritti dall'Art.29 della L.R. 71/'78.

Art. 29 -strumenti urbanistici attuativi

Gli strumenti urbanistici attuativi sono quelli previsti nelle leggi nazionali e regionali.

Art. 30 -Convenzioni per gli strumenti urbanistici attuativi

I piani di lottizzazione, così come tutti gli altri strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, devono essere corredati da apposita convenzione, redatta ai sensi delle vigenti disposizioni (art. 14 L.R. n° 71/'78).

In particolare la convenzione deve indicare :

- le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive delle superfici ad uso privato e ad uso pubblico);
- le opere di urbanizzazione privata, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi di realizzazione;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle provinciali;
- il periodo di validità del piano, non superiore a dieci anni e i tempi di attuazione;
- le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici.

La convenzione é approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

Art. 31 -Termini di decadenza degli strumenti urbanistici attuativi

Decorso il termine di validità (fissato in 10 anni dalla legislazione vigente o il termine più breve stabilito dal provvedimento di approvazione), rimangono obbligatori a tempo indeterminato solo gli allineamenti e le prescrizioni di zona per essi previsti dal P.R.G.

Art. 32 -Concessione edilizia e relativi oneri

Salvo quanto previsto al successivo Art. 34 e salvi i casi nei quali l'esecuzione delle opere è semplicemente subordinata alla previa comunicazione al sindaco, ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta a concessione rilasciata dal Sindaco.

La concessione edilizia deve prevedere :

- le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie utile edificabile ovvero, qualora detti oneri vengano coperti in tutto o in parte, attraverso diretta esecuzione delle opere, i relativi elementi progettuali e le modalità di controllo sulla esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- gli oneri relativi al costo di costruzione;
- le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie.

Nei casi di gratuità della concessione, ai sensi della legislazione vigente, si prende atto dell'esistenza e dell'adeguatezza delle opere di urbanizzazione o dell'impegno del privato a realizzarle.

Art. 33 -Autorizzazione

L'esecuzione di interventi di cui al precedente Art. 24 è soggetta ad autorizzazione edilizia che deve contenere le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso.

Art. 34 -Termini di decadenza della concessione e della autorizzazione

La L. n° 10/'77 stabilisce il termine massimo di un anno per l'inizio dei lavori, termine che decorre non dalla data di sottoscrizione da parte del sindaco dell'atto di concessione ma dalla data di notifica o consegna o ritiro dello stesso. Il termine per l'ultimazione dei lavori decorre dalla data di inizio dei lavori ed è fissata in 3 anni prorogabili in caso di ritardo dovuto a fatti estranei alla volontà del concessionario

Art. 35 -Licenza di agibilità e di abitabilità, licenza di esercizio

Il rilascio delle licenze di agibilità ed abitabilità, nonché di quella di esercizio da parte del sindaco è subordinato al parere dell'ufficiale sanitario, in relazione alle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, e alla verifica della conformità della costruzione al progetto assentito con la concessione.

TITOLO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 36 Specificità della normativa

(disatteso dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 9 comma b) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

~~Il territorio comunale, nelle tavole 1:10.000 del P.R.G. è stato articolato per contesti (storici e/o storicizzabili, edificati residenziali moderni, turistici ricettivi, produttivi, ecc.) individuabili attraverso zonizzazioni e attraverso elementi "puntuali" (edifici, unità culturali specializzate, unità produttive, ecc.).~~

~~Le tavole 1:2000 del P.R.G. spingono il dettaglio progettuale ancora più in profondità, con l'obiettivo di superare l'impostazione ormai consolidata dello "zoning" per allargare la definizione della pianificazione a livello di vere e proprie Prescrizioni esecutive o di Piani Particolareggiati~~

~~Tale approfondimento ha come logica conseguenza una modificazione della normativa di attuazione tradizionale, che è stata differenziata in relazione alle specifiche scale di approfondimento~~

~~Così la normativa generale è stata riferita prevalentemente alla scala 1:10.000, mentre per la scala 1:2.000 si è scelto di mettere a punto schede progetto di approfondimento non vincolanti. In caso di difformità prevalgono le indicazioni contenute nelle presenti norme~~

~~Nelle aree interessate dal Piano particolareggiato esecutivo di recupero dei centri storici si è fatto invece esplicito riferimento alle relative norme di dettaglio approntate.~~

~~In questa ottica la normativa relativa prevalentemente alla scala 1:10.000 definisce il quadro di riferimento generale per l'attuazione del P.R.G., mentre le norme e le prescrizioni esecutive relative alla scala 1:2.000 ne precisano i dettagli di intervento.~~

~~Nell'eventualità dovessero verificarsi discordanze tra la normativa generale e quella di dettaglio deve considerarsi prevalente la seconda in quanto derivante, ovviamente, da una analisi più approfondita dell'assetto del territorio.~~

Art. 37 -Contesti storici e/o storicizzabili: Zona A

(articolo modificato dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 1 , del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Il perimetro del Centro storico comprende Ragusa Ibla, Ragusa Superiore, Cappuccini, **la zona B denominata "Tessuto urbano saturo interno al centro storico"; nonché gli ambiti non definiti negli elaborati C adeguati al punto 3 della delibera del commissario ad acta n. 28 del 29 maggio 2003, precisamente:**

-la cortina edilizia a nord di Ragusa superiore nella vallata San Leonardo e, a sud, gli edifici ai margini della vallata Santa Domenica, sottoposte a vincolo paesistico del fiume Irminio;

-la zona densamente edificata denominata "centro città" a sud-ovest del centro storico Ragusa superiore all'interno della vallata Santa Domenica. (1)

Attuazione del P.R.G. :

Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato Esecutivo di recupero dei "Centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (titolo terzo L.R.71/78 e successive modificazioni ed integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. 61/81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa). Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G..

Individuazione delle zone di recupero:

Ai fini dell'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78 ed all'art. 17 della L.R. 86/81 e successive modificazioni ed integrazioni, la formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78 è estesa all'intera zona "A"

Norme generali:

In caso di decadenza della validità del P.P.E. di recupero dei centri storici, il nuovo Piano particolareggiato esecutivo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) non potranno essere superati i valori di It e Ut esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. e documentati nelle tavole di analisi a questo accluse;
 - 2) le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (superfettazioni);
 - 3) l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a quella degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di eventuali superfettazioni;
 - 4) non potranno essere variate le altezze utili nette interne degli edifici di rilevante valore architettonico e/o storico testimoniale;
 - 5) le modalità di intervento dovranno rispettare le definizioni contenute in queste N.T.A. (Artt. 10, 11b, 12, 13, 14, 15,16);
 - 6) le categorie di intervento dovranno essere rapportate ad adeguate indagini tipologiche del tessuto urbano secondo l'individuazione di specifiche unità edilizie;
- le destinazioni d'uso proposte dovranno essere congruenti con l'indagine tipologica effettuata; dovranno comunque essere escluse attività commerciali e produttive nocive, inquinanti o rumorose, nonché destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico.

Attuazione del P.R.G.:

Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato esecutivo di recupero dei "centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (Titolo terzo L.R. 71/'78 e successive modificazioni e integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. n° 61/'81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa).

Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G.

Norme transitorie:

Fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo, sono consentite nella Zona A solo interventi di manutenzione ordinaria (Art. 10 di queste N.T.A.) e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione.

L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencati contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti, cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente. Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti.

Art. 38. Contesti storici e/o storicizzabili: A2 (ville, fattorie, masserie); A3 case rurali

(articolo così modificato dal decreto D. Dir. 120/06, in accoglimento delle osservazione n. 86, secondo l'annesso 1 alla risposta dei progettisti)

1. In questa categoria, generalmente individuabile come "A", sono compresi gli edifici ed i manufatti di antica costruzione, ed anche alcuni edifici più recenti che rivestono un valore architettonico e/o tipologico comparabile con gli edifici prodotti nel passato.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico possono sempre essere consentiti anche in deroga alle norme igienico-sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, alle altezze di interpiano ed ai rapporti aeroilluminanti. Ciò in quanto è prevalente l'esigenza di conservazione dei caratteri e degli usi originari degli edifici.
3. Non è tuttavia consentita l'utilizzazione di sottotetti e di piani cantinati, in deroga alle predette Norme, per realizzare nuove unità immobiliari storicamente inesistenti da adibire ad usi abitativi, o che comportino la permanenza anche solo diurna di persone.
4. Gli interventi di recupero degli edifici storici dovranno essere tesi anche al miglioramento della sicurezza in funzione di prevenzione antisismica, tenendo però conto in primo luogo della esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.
5. Tutti gli edifici storici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti N.T.A.
6. Sulla base di indagine tipologica sono stati individuati edifici classificati A2 (ville, masserie, fattorie) e A3 Case rurali.
7. *Al di fuori del centro abitato è definita una fascia di territorio a salvaguardia dei contesti in cui ricadono gli edifici ed i manufatti di tipo A2-A3, come appresso indicato:*
 - a) *La fascia di salvaguardia ha una estensione di 150 m attorno agli edifici A2 e di 100 m attorno agli edifici A3. Essa assume la medesima classificazione degli edifici cui si riferisce.*
 - b) *Tale fascia di salvaguardia non vige all'interno dei PPRU se gli edifici A2-A3 e le loro pertinenze sono esterne ai PPRU.*
 - c) *Se gli edifici A2-A3 e le relative pertinenze ricadono all'interno dei PPRU la fascia di salvaguardia vige anche all'interno dei PPRU ma solo limitatamente alle pertinenze degli immobili A2-A3.*
8. *Entro il centro urbano l'ambito di salvaguardia attorno agli edifici A2-A3 è definito direttamente dal verde di pertinenza edilizia.*

⁽¹⁾In corsivo grassetto si riportano le aggiunte al testo originario.

Art. 38.1. Edifici A2

(articolo così modificato dal decreto D. Dir. 120/06, in accoglimento delle osservazione n. 86, secondo l'annesso 2 alla risposta dei progettisti)

1. Sono inseriti in questo raggruppamento le Ville, le masserie, le fattorie, ***ed i relativi ambiti di salvaguardia di cui ai punti 7 e 8 dell'art. 38.***
2. Interventi ammessi ***sugli edifici A2:***
 - d) Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto, per come già definiti negli articoli precedenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
 - I. manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - II. restauro e ripristino tipologico;
 - III. ristrutturazione limitata alle sole parti alterate.
 - e) E' consentito il frazionamento delle unità immobiliari di grande dimensione in più unità immobiliari, sempre nell'ambito della stessa unità edilizia, soltanto se compatibile con il mantenimento dei caratteri distributivi originari (posizione dei collegamenti verticali e orizzontali).
 - f) Lo stesso vale per eventuali accorpamenti.
 - g) L'intervento di ristrutturazione è consentito limitatamente alle parti alterate degli edifici, cioè a quelle parti che non conservano più, a seguito di trasformazioni subite nel tempo, le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive originarie.
3. ***Interventi ammessi entro la fascia di 150 metri degli edifici A2 ubicati al di fuori del centro urbano:***
 - a) ***E' definito un ambito di inedificabilità assoluta entro una fascia di 50 m dagli edifici A2.***
 - b) ***Nella fascia compresa tra 50 e 150 m dagli edifici la nuova edificazione o interventi sui manufatti esistenti, devono essere effettuati secondo quanto previsto dall'art. 118 del RE.***
 - c) ***Gli interventi di cui alla lettera b) sono subordinati al parere della Soprintendenza ad eccezione della manutenzione ordinaria.***
 - d) ***Per gli immobili già esistenti alla data di adozione del PRG entro la fascia di 50 metri dagli edifici A2:***
 - I. ogni intervento dovrà essere effettuato nel rispetto dell'art. 118 del RE;***
 - II. sono soggetti a parere della Soprintendenza gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione;***
 - III. non è ammessa la ricostruzione in caso di demolizione.***
4. ***Le aree di pertinenza degli edifici A2 ricadenti nel centro urbano sono inedificabili.***
5. Destinazioni d'uso:
 - a) La destinazione d'uso di ciascun edificio dovrà essere prevalentemente residenziale.
 - b) ***Nelle masserie e nelle fattorie è consentito l'uso produttivo agricolo.***
 - c) Sono ammessi anche usi pubblici di natura compatibile con le tipologie degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere, limitatamente al primo piano o anche al piano terra.
 - d) In particolare sono ammessi, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche, attività ricettive agrituristiche e le relative attrezzature (sportive, tempo libero, ecc.) e, generalmente, tutti gli usi integrativi dell'attività agricola atti ad incrementare la produttività economica delle singole aziende.

⁽¹⁾In corsivo grassetto si riportano le aggiunte al testo originario.

Art. 38.2 -Edifici A3 (4)

(articolo così modificato dal decreto D. Dir. 120/06, punto 9 comma c) parere 12 del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005 nonché dell'accoglimento delle osservazioni n. 195 , 196 e n. 220 secondo l'annesso alla risposta dei progettisti)

1. Comprendono le case rurali *ed i relativi ambiti di salvaguardia di cui ai punti 7 e 8 dell'art. 38.*
2. Interventi ammessi *sugli edifici A3.*
Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto per come definiti nei precedenti articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - b) Ristrutturazione ***che non comporta demolizione e ricostruzione.***
3. *Interventi ammessi entro la fascia di 100 m dagli edifici A3.*
 - a) *Entro la fascia di 100 m dagli edifici A2 sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia consentiti dalla normativa vigente.*
 - b) *Negli interventi di trasformazione ci si dovrà attenere a quanto prescritto dall' art. 118 del RE.*
 - c) *Ogni intervento di trasformazione dovrà essere subordinato al nulla osta della Soprintendenza.*
4. *Le aree di pertinenza degli edifici A3 in ambito urbano sono inedificabili.*
5. *Destinazioni d'uso:*
 - a) *Residenziale, produttivo agricolo.*
 - b) Purché compatibili con le caratteristiche tipologiche sono ammesse attività ricettive agrituristiche e le relative attrezzature (sportive, tempo libero etc.).
 - c) Tutti gli usi integrativi della attività agricola, atti ad incrementare la produttività economica delle singole aziende.
 - d) *Per gli edifici A3 ricadenti in ambito urbano sono ammessi anche usi pubblici compatibili con la tipologia degli edifici, nonché uffici per attività professionali, di rappresentanza o terziarie in genere.*

⁽¹⁾In corsivo grassetto si riportano le aggiunte al testo originario.

Art. 39 -Edifici e Contesti edificati residenziali moderni

In questa categoria, sono compresi tutti gli edifici ed i manufatti di recente costruzione a carattere prevalentemente residenziale.

Nella scala 1:10.000 sono distinti in B1 (Zona B), B2 (Case sparse), B3 (Ristrutturazione urbana edilizia).

Nella scala 1:2.000 l'individuazione è riferita ai singoli edifici oppure anche ad aree omogenee, assumendo nei due casi diversi significati.

L'individuazione per singoli edifici comporta infatti, nei casi di demolizione e ricostruzione, l'obbligo del mantenimento dell'area di sedime, mentre l'individuazione per aree omogenee comporta invece la possibilità di ricostruire l'edificio in posizione e con sagoma anche totalmente diversa da quella preesistente.

Le aree libere di pertinenza degli edifici di categoria "B" sono inedificabili, salvo che per le modifiche di sagoma consentite.

Le superfici di queste aree di pertinenza possono essere sommate a quelle di sedime ai fini del calcolo della superficie fondiaria.

Nella scala 1:2.000 gli edifici e contesti edificati B1 (Zona B) sono distinti in B1 saturo, B1 di completamento.

Attuazione del P.R.G.:

Il P.R.G. si attua con Interventi edilizi diretti relativi al singolo edificio/lotto o ad interi isolati, secondo le previsioni dei P.P.A.

Piani di recupero L.R. n. 37/'85, Piani di lottizzazione, Piani di zona:

Nel caso di interventi rientranti nelle perimetrazioni dei Piani di recupero di cui alla L. n. 47/'85, alla L.R. n. 37/'85 e successive integrazioni e modificazioni, approvati o in via di approvazione alla data di adozione dal presente P.R.G., le Norme di attuazione del piano attuativo prevalgono, ove non in contrasto con le norme relative agli edifici storici, alle aree di rispetto ambientale e paesaggistico e alle prescrizioni relative alle aree verdi di questo P.R.G., su quelle qui riportate. Parimenti prevalgono sulle presenti Norme, con le condizioni soprariportate, quelle relative ad interventi oggetto di piani di lottizzazione e di piani per l'edilizia economica e popolare approvati, ma ancora incompleti alla data di adozione del presente P.R.G.

Piani costruttivi:

Nel caso di Piani costruttivi approvati o in via di approvazione alla data di adozione del presente P.R.G., la normativa è oggetto di specifico approfondimento nelle schede/progetto delle relative prescrizioni esecutive.

Art. 39.1 -B1 Zone B sature

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere;
- attività artigianali non inquinanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;

-autorimesse pubbliche o private.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti;
- attività commerciali all'ingrosso e ipermercati.

Interventi ammessi:

in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00.

Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. **nuove costruzioni sulle aree libere.**

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi.

La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento)

Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito.

Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

-Per la residenza:

un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

-Per gli uffici e le attività artigianali:

un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

-Per le altre attività:

un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originario

Art. 39.2 B1-Zone B di completamento

(articolo disatteso dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 2 del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005).Stralciati la B di completamento di via Spagna}

~~Sono così individuati alla scala 1:2.000 i lotti inedificati all'interno di contesti di edilizia prevalentemente residenziale esistente, per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove costruzioni a saturazione dell'area:~~

~~— Attività e destinazioni d'uso ammesse:~~

~~— come in "B" sature.~~

~~— Attività e destinazioni d'uso vietate:~~

~~— come in "B" sature.
— Interventi ammessi:
— Nuove costruzioni.~~

~~— Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:~~

~~— Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.~~

~~— Per i lotti inclusi nelle Prescrizioni esecutive di questo P.R.G. si intendono completamente recepite le Norme contenute nelle relative schede di progetto. In mancanza di prescrizioni esecutive, gli interventi di nuova edificazione sono soggetti alle seguenti prescrizioni:~~

~~— lotto minimo di intervento 600 mq.~~

~~— limite minimo di frazionamento: 3 lotti da 600 mq.;~~

~~— $U_f = 0,33 \text{ mq./mq.};$~~

~~— $H_{max} = 7,50$ sette e cinquanta metri;~~

~~— $R_c = 0,25 \text{ mq./mq.}$~~

~~— Per quanto riguarda gli allineamenti, i distacchi e le aree da destinare a parcheggio valgono le stesse norme delle Zone "B" sature". A tale scopo si dà mandato agli uffici di evidenziare la suddetta zonizzazione negli elaborati grafici.~~

~~— Le concessioni edilizie saranno rilasciate esclusivamente su lotti conformi a quelli individuati nel PRG 1:2.000.~~

La classificazione di zona B è da disattendere in quanto dette aree non risultano interessate da edificazione e quindi non rispondenti ai requisiti dimensionali dell'art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68.

Si prescrive che le stesse siano da classificare zone C, la cui attuazione, ai fini di un corretto assetto urbanistico dell'ambito oggetto d'intervento, dovrà avvenire a mezzo di singola concessione o di piano di lottizzazione convenzionata, ove necessario, con i parametri edilizi e gli indici urbanistici dei piani attuativi limitrofi ferme restando, per le aree localizzate in località di Marina, le prescrizioni dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76.

Le zone B di completamento limitrofe al P.P.R., ex legge regionale n. 37/85, attraversato dalla via Spagna e prospiciente via A. Moro (tav. 1 in scala 1:2.000 elaborati C adeguati al punto 3 della delibera del commissario ad acta n. 28 del 29 maggio 2003), in quanto coincidenti con aree di riqualificazione urbanistica dell'ambito abusivo, sono stralciate così come i "Piani di recupero" sotto riportati.

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originario; in carattere barrato le parti disattese/stralciate.

Art. 40 -B2 Case sparse

Sono edifici residenziali moderni a prevalente destinazione residenziale.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

quelle esistenti e come in "B1" sature.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

come in "B1" sature.

Interventi ammessi:

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ripristino (Artt. 15 e 14).

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione non potranno essere modificati gli indici di densità fondiaria e il rapporto di copertura degli edifici esistenti, mentre l'altezza del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio preesistente nel rispetto comunque delle norme antisismiche. Le aree verdi di pertinenza dovranno essere quantitativamente e qualitativamente mantenute.

Per i piani interrati, gli allineamenti, i distacchi e le aree a parcheggio valgono le norme

indicate per le Zone B sature.

Art. 41 - B3 Ristrutturazione urbana edilizia

(previsione stralciata dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 4 comma a) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU per come indicato al punto 2) del voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

E' una zona del tessuto edilizio residenziale di Marina di Ragusa per la quale si propone una complessiva ristrutturazione mediante interventi unitari di demolizione e ricostruzione, da eseguirsi anche con modifica della ripartizione dei lotti, mirati alla realizzazione di un'adeguata struttura insediativa di supporto e servizio al nuovo porto di previsione.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere;
- attività artigianali di servizio all'attività portuale non inquinanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse e rimessaggi per le imbarcazioni pubblici o privati.

Interventi ammessi:

— Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti soltanto gli interventi di ristrutturazione urbanistica (Art. 16).

— Nelle more della redazione del P.P. si potrebbero consentire gli stessi interventi previsti per le zone B saturo e di completamento.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

— La ristrutturazione urbanistica si attuerà mediante un Piano Particolareggiato di tutto il comparto omogeneo individuato come "B3".

— L'esecuzione dell'intervento potrà avvenire o per iniziativa della Pubblica Amministrazione, o per iniziativa privata, attraverso la costituzione di un comparto, esteso a tutta l'area interessata, secondo le modalità definite dalle vigenti Leggi.

— Nel caso di costituzione del comparto, il rilascio delle concessioni edilizie, che potranno anche essere distinte per diverse fasi attuative, sarà subordinato alla stipula di una convenzione che preveda l'assunzione dell'obbligo di tutte le demolizioni previste e dell'adeguamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria circostanti.

— L'esecuzione di tali opere andrà monetizzata e detratta dall'ammontare complessivo degli oneri della concessione edilizia per opere di urbanizzazione. Nessun compenso è dovuto nei casi in cui l'onere assunto superi quello complessivo degli oneri dovuti per la concessione edilizia.

— Gli indici urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- Ut = 0,34 (zerotrentaquattro) mq./mq.;
- Uf = 0,50 (zerocinquanta) mq./mq.;
- Rc = 0,35 (zerotrentacinque) mq./mq.;
- Hmax = 7,50 (sette e cinquanta) metri;
- Ru = 0,65 (zerosessantacinque) mq./mq.

— Per quanto riguarda i piani interrati, gli allineamenti, i distacchi e le aree a parcheggio, valgono le Norme indicate per le zone B sature.

Art. 42 -Nuove edificazioni /Prescrizioni esecutive (articolo disatteso dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 8 del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005).

-E' la nuova edificazione da realizzarsi sulle aree libere, o rese tali per demolizione di preesistenti costruzioni tutte oggetto di Prescrizioni esecutive.

Per ciascuno degli interventi, individuati in scala 1:2.000 con una numerazione progressiva, è stata redatta un'apposita scheda progetto completa di normativa. L'insieme di tali schede costituisce parte integrante delle Prescrizioni Esecutive di questo P.R.G.

Le schede progetto contengono le indicazioni e le norme costruttive per ciascun intervento che vengono integralmente recepite in questa normativa.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione d'uso quando non è espressamente indicato l'uso nelle allegate schede progetto, può essere multifunzionale: residenziale, ricettiva, terziario direzionale e produttiva.

La destinazione d'uso degli edifici determina inoltre le seguenti superfici minime da destinare a parcheggi:

-Per la residenza:

un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 100 mq. di Su.

-Per il produttivo:

un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

-Per le altre attività:

un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il numero dei "posti auto", quando non siano specificamente individuabili nei grafici progettuali, potrà essere calcolato in base alla superficie complessiva destinata a parcheggio nella misura di almeno 20,00 (venti) metri quadrati per "posto", tenuto conto anche delle aree di manovra.

I posti auto per "visitatori" potranno essere localizzati, ove sufficienti, nelle aree a parcheggio pubblico appositamente previste nel P.R.G. nella scala 1:2.000 entro l'ambito dell'intervento.

Strumenti di intervento:

Potranno essere rilasciate le concessioni edilizie, per isolati o anche per singoli lotti (che dovranno rispettare la partizione indicata nei grafici del P.R.G.) nella scala 1:2.000, dopo la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito della zona.

Gli "ambiti" sono costituiti dai comparti edificatori perimetrati nelle schede progetto, che non vincolano ad una realizzazione unitaria della costruzione, ma solo delle opere di urbanizzazione.

Tale realizzazione potrà avvenire ad iniziativa pubblica o privata, tramite convenzione.

Prescrizioni esecutive⁽¹⁾

Si intendono totalmente disattese in quanto con l'adozione commissariale sono stati recepiti gli emendamenti consiliari che ne hanno radicalmente modificato le originarie previsioni.

Il comune potrà dotarsi di prescrizioni esecutive per il soddisfacimento dei fabbisogni residenziali, pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di 10 anni in osservanza al disposto dell'art. 102 della legge regionale n. 16 aprile 2003, n. 4.

Restano, tuttavia, confermate per gli stessi ambiti, le zonizzazioni con gli indici urbanistici e parametri edilizi riportati nelle schede norma allegato 49 "Emendamenti grafici e normativi esitati dal consiglio comunale con parere favorevole...", con l'obbligo per le singole zone territoriali omogenee della formazione di piani di lottizzazione convenzionati estesi all'intera zona da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale ai sensi dell'art. 14 della legge

regionale n. 71/78. ⁽¹⁾In grassetto il punto 8 del parere 12, 28.11.05

Art. 43 -Edifici e contesti produttivi esistenti

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punti 5 e 9 comma e) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così contraddistinti gli edifici e le aree per le attività prevalentemente produttive di beni e servizi individuate dal vigente P.R.G. di Ragusa come zona D così come recepite dal Piano Regolatore del Nucleo di industrializzazione di Ragusa approvato con D.P.C.M. del 25/3/1968.

La zona definita "contesti produttivi esistenti" coincidente con la perimetrazione dell'ASI deve avere come disciplina urbanistica esclusivamente le norme tecniche di attuazione di quest'ultimo strumento urbanistico di settore. (punto 5 parere 12)

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici ed impianti ad uso industriale ed artigianale, quali laboratori, opifici, depositi, magazzini, uffici;
- servizi a supporto delle attività produttive;
- edifici commerciali, sia al dettaglio che all'ingrosso, e relativi depositi;
- edifici direzionali adibiti ad uffici pubblici e privati, istituti di credito ed assicurativi, sedi di giornali, radio e tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni;
- edifici per la cultura e il tempo libero, quali sale per cinema e teatri, convegni e auditorium, ristoranti, palestre, piscine

Non sono consentiti edifici ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza all'interno di edifici a destinazione multifunzionale.

Interventi ammessi:

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

~~— Le modalità di intervento, gli indici e i parametri relativi alle costruzioni sono quelli del P.R.G. vigente fino alla adozione del presente strumento urbanistico, che vengono di seguito brevemente riportati:~~

- ~~— $R_c = 0,50$ (zerocinquanta) della superficie totale del lotto al netto degli spazi pubblici (elevabile al $0,60$ (zerosessanta) in casi eccezionali dietro specifica autorizzazione del Consorzio) mq./mq.~~
- ~~— Lotto minimo = 6.000 (seimila) mq.~~
- ~~— Lotto massimo = 20.800 (ventimila e ottocento) mq.;~~
- ~~— $H_{max} = 20,00$ (venti) metri (con esclusione di ciminiera, antenne e apparecchiature speciali connesse con le necessità funzionali dell'impianto) elevabile a $30,00$ (trenta) metri in casi eccezionali e dietro specifica autorizzazione del Consorzio;~~
- ~~— $I_f \max = 8$ (otto) mc./mq.;~~
- ~~— Distanza minima dal fronte stradale = 6 (sei) metri;~~
- ~~— Distanza minima dal confine del lotto = 8 (otto) metri;~~
- ~~— Parcheggi = 3 (tre) mq./addetto.~~

~~— Al fine di razionalizzare gli interventi, di rilocalizzare alcune nuove destinazioni d'uso in linea con la struttura urbana ipotizzata da questo P.R.G., nonché di definire un nuovo quadro di riferimento per le numerose aree ad oggi assegnate, ma non ancora oggetto di realizzazione, questo strumento urbanistico generale prevede la possibilità di ripianificare il contesto produttivo in oggetto mediante la redazione di un Piano di recupero degli insediamenti produttivi esteso a tutta l'area di pertinenza. In tal caso gli indici e i parametri da rispettare sono fissati nelle seguenti quantità:~~

- ~~— U_f = quello esistente o, se inferiore fino a $2,00$ (due) mq./mq.;~~
- ~~— Lotto minimo = 1.500 (mille e cinquecento) mq.;~~
- ~~— Lotto massimo = 20.000 (ventimila) mq.;~~
- ~~— R_c = quello esistente o, se inferiore fino $0,50$ (zero e cinquanta) mq./mq.;~~
- ~~— H_{max} = quella esistente o, se inferiore fino a $13,00$ (tredici) metri;~~
- ~~— Parcheggi: 20% (venti per cento) della superficie del lotto (oltre alle aree per movimento, carico e scarico dei veicoli) per gli insediamenti produttivi; 1 posto auto di 20 (venti) mq. ogni 20 (venti) mq.~~

di Su per gli insediamenti commerciali; 1 posto auto di 20 (venti) mq. ogni 40 (quaranta) mq. di Su per gli insediamenti direzionali; 10 (dieci) mq. per utente nel caso di edifici per la cultura ed il tempo libero.

- Sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 20, lettere a), b), c), e d), della legge regionale n. 71/78 ferma restando la destinazione d'uso originaria. Eventuali nuove destinazioni d'uso potranno essere previste nell'ambito di piani attuativi (piani particolareggiati e piani di lottizzazione), estesi all'intero comparto che dovranno essere redatti nel rispetto dell'art. 5 del decreto interministeriale n. 1444/68 e delle specifiche normative relative alla nuova previsione (commerciale, artigianale, industriale). (punto 9 comma e) parere 12)

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originario; in carattere barrato le parti disattese/stralciate.

Art. 44 -Contesti produttivi di progetto

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma f) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così contraddistinte le aree per attività prevalentemente produttive di beni e servizi di nuova previsione.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- edifici commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso e relativi depositi;
- edifici ed impianti ad uso artigianale quali laboratori, depositi, magazzini, uffici;
- servizi a supporto delle attività produttive;
- edifici direzionali adibiti ad uffici pubblici e privati, istituti di credito e assicurativi, sedi di giornali, radio e Tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni;
- edifici per la cultura e il tempo libero, quali sale per il cinema e il teatro, convegni, auditorium, ristoranti, palestre, piscine.

Non sono consentiti edifici ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza all'interno di edifici a destinazione multifunzionale.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

L'attuazione di tali zone territoriali omogenee rimane subordinata alla predisposizione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o di piani di lottizzazione convenzionata da redigere nel rispetto dell'art. 6 del decreto interministeriale n. 1444/68 e delle specifiche normative relative alla nuova previsione (commerciale, artigianale, industriale)

Per i contesti inseriti nelle Prescrizioni esecutive viene integralmente recepita da questo P.R.G. la normativa di dettaglio delle relative schede progetto.

Per i contesti non compresi nelle Prescrizioni esecutive l'attuazione del P.R.G. avverrà ~~mediante intervento edilizio diretto~~ nel rispetto dei seguenti indici:

- Rc = 0,50 (zero e cinquanta) mq./mq.;
- Hmax = 12,50 (dodici e cinquanta) metri;
- le costruzioni possono sorgere sul margine stradale, o in ritiro di almeno 10,00 (dieci) metri;
- la distanza minima dai confini, nel caso che le costruzioni non sorgano in aderenza tra loro, è di 5,00 (cinque) metri, e quella tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche se non finestrate) di 10,00 (dieci) metri;

Per quanto riguarda i parcheggi valgono le stesse norme riportate all'articolo 44 Edifici e contesti produttivi esistenti.

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originario.

Art. 45 -Villaggi turistici esistenti

Sono così individuati i tre villaggi turistici esistenti nella fascia costiera (Mediterrané, Castalia, Kamarina turistico alberghiera).

Tali aree rimangono vincolate alla destinazione d'uso e al rispetto degli indici esistenti alla data di adozione di questo P.R.G.

Eventuali modificazioni e/o trasformazioni potranno essere attuate solo previa progettazione unitaria estesa all'intero comparto nel rispetto di tutte le prescrizioni di queste Norme, nonché dei vincoli imposti dalle leggi vigenti.

Art. 46 -Contesti turistici ricettivi esistenti e di progetto

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma g) ed h) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così contraddistinte le aree e gli edifici da destinare specificamente a servizi per il turismo e per la ricettività alberghiera, ferma restando la possibilità di allocare tali usi anche nell'ambito di altre zone, compatibilmente con le presenti Norme.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni ammesse sono quelle ricettivo-alberghiere di cui all'art. 6 della L. n. 217 del 17/5/83 ed all'art. 3 della L.r. n. 27 del 6/4/96, insediamenti collettivi, ristoranti, locali di ritrovo, impianti sportivi ed attrezzature connesse con attività di balneazione, svago e tempo libero.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione anche totale, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nei lotti liberi di completamento.

Indici e parametri delle costruzioni:

Nei casi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione dovranno essere mantenuti gli stessi valori di I_f , U_f , e R_c esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. e dovrà essere rispettata la dotazione di parcheggi di 10 mq./utente e comunque di 1 posto auto ogni 50 mq. di S_u .

L'altezza non potrà superare quella preesistente a condizione che vengano rispettate le norme antisismiche dettate dalle leggi vigenti.

Nel caso di nuove edificazioni andranno rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- $R_c = 0,20$ (zero e venti) mq./mq.;
- $U_f = 0,35$ (zero e trentacinque) mq./mq.;
- $H_{max} = 9,50$ (nove e cinquanta) metri;
- distanza minima dai confini = 5,00 (cinque) metri;
- distanza minima dalle strade = 10,00 (dieci) metri;
- distanza minima tra pareti finestrate = 10,00 (dieci) metri.

Tali norme sulle distanze non si applicano per i locali di custodia e/o portineria, ubicati in corrispondenza degli accessi, per le relative pensiline, per le cabine necessarie per impianti tecnologici, di trasformazione elettrica e simili.

La superficie da adibire a parcheggio per uso pubblico deve essere dimensionata nella misura di 10,00 (dieci) metri quadrati per utente, in relazione al numero di utenti massimo prevedibile per l'edificio, e comunque in misura non inferiore ad un posto auto ogni 50 (cinquanta) metri quadrati di superficie utile edificata (S_u).

Ogni intervento edilizio dovrà comprendere anche la sistemazione delle aree libere di pertinenza, che dovranno essere attrezzate a verde, con esclusione di quelle strettamente necessarie

per la viabilità e per i parcheggi.

Strumenti di intervento:

~~In tale zona il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti, fermo restando l'obbligo di realizzazione o di adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria circostanti, quando queste siano inesistenti o insufficienti.~~

Contesti turistici ricettivi esistenti: negli insediamenti turistici esistenti ricadenti entro la fascia dei 150 mt. dalla battigia del mare, sempreché regolarmente autorizzati, sono consentiti unicamente gli interventi di cui all'art. 15 lett. a), della legge regionale n. 78/76.

Contesti turistici ricettivi del progetto: l'attuazione rimane subordinata alla predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi ai relativi comparti urbanistici d'intervento, da redigere nel rispetto delle specifiche normative in materia ed in conformità all'art. 15 della legge regionale n. 78/76.

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originario; in carattere barrato le parti disattese/stralciate.

Art. 47 -Cave e contesti estrattivi minerari esistenti

Entro 3 (tre) anni dalla data di adozione di questo P.R.G. tutte le attività estrattive dovranno essere regolamentate da un piano di coltivazione o di estrazione contenente precise indicazioni sul recupero ambientale e sulle soluzioni adottate per prevenire l'inquinamento di solidi, liquidi o gassosi.

Il piano dovrà essere redatto da professionista abilitato nei rispettivi ambiti di competenza e dovrà essere presentato dal proprietario o dal concessionario delle attività estrattive o minerarie al Comune per il relativo convenzionamento.

In caso di mancata ottemperanza a tale obbligo il Comune potrà revocare la concessione e procedere alla redazione di ufficio di tali Piani.

Art. 48 -Agricolo produttivo con muri a secco

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma h) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005 nonché dall'accoglimento dell'osservazione 18 – eliminazione lotto minimo 10.000 mq)

Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado.

Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art.22 della L.R. 71/78 e successive modifiche.

Per gli insediamenti produttivi ex art. 22 della legge regionale n. 71/78, vanno osservate le condizioni di cui all'art. 6, comma 2, della legge regionale n. 17/94.

E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq. 0,03 in conformità al D.M. 2.4.68 n°1444 (art. 7) ~~con lotto minimo pari a mq. 10.000.~~

Nelle zone agricole con colture specializzate è consentita la realizzazione di Manufatti per la funzionalità dell'azienda tenendo conto del tipo di utilizzazione del fondo, a condizione che l'altezza massima non sia superiore a ml. 4,50 ed il rapporto di copertura non sia superiore al 2% della superficie del fondo.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Per le abitazioni a servizio del fondo

- If = 0,03 (zero zero tre) mc./mq. della superficie fondiaria;
- Hmax = 7,00 (sette) metri e 2 (due) piani fuori terra;
- distanza minima tra abitazioni = 15,00 (quindici) metri;
- distanza minima dai confini = 7,50 (sette e cinquanta) metri;

-Parcheggi = almeno 1/5 (un quinto) della superficie coperta.

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzi, macchinari, automobili, conservazione dei prodotti agricoli, ecc.)

-Sc max = 0,05 (zero zero cinque) mq./mq. della superficie fondiaria con la utilizzazione di tipologie a corte per corpi di fabbrica superiore a mq. 1.000 (mille);

-Distanza minima dai fabbricati residenziali = 15,000 (quindici) metri;

Le strutture prefabbricate modulari devono essere adattate alle tipologie edilizie tradizionali per quanto attiene la conformazione dei tetti e delle aperture. La realizzazione degli annessi agricoli sarà concessa previa presentazione di idonea documentazione attestante la rispondenza delle costruzioni alle necessità del piano di produzione agricola che dovrà essere omogeneo con il piano zonale agricolo provinciale.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori agricoli a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n° 71/78, destinare parti di fabbricati, adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale. A tal fine i predetti fabbricati possono, nel rispetto tipologico e delle tecniche costruttive locali, essere ampliati fino ad un massimo del 30% (trenta per cento) della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 (trecento) mc. secondo le previsioni della L.R. n.25 del 1994.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L/ 1/4/'68 n° 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della Strada (D.L. n° 285/'92 e D.L. n° 360/'93).

E' consentita la realizzazione, al servizio della zootecnia, di ambulatori veterinari, farmacie rurali e simili, utilizzando dove possibile i fabbricati esistenti.

Non e' consentita la realizzazione di impianti sportivi in quanto in contrasto con le disposizioni legislative vigenti (i n particolare l'art. 2 del decreto interministeriale n.1444/68.

Agricolo produttivo all'interno della cartografia 1:2000 è regolamentato dal successivo art. 62.

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originario, in carattere barrato le parti disattese/stralciate.

Art. 49 -Colture specializzate

Sono le aree attualmente occupate dalle serre agricole produttive che il P.R.G. intende mantenere, nonché alcune aree residuali o intercluse a queste, prive di vincoli e di valore paesaggistico o naturalistico, sulle quali questo P.R.G. consente l'impianto di nuove serre. L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto.

Non sono ammesse in tali aree costruzioni con destinazione d'uso diversa da quella prescritta; viene consentita la realizzazione degli impianti di irrigazione, riscaldamento e dei relativi allacciamenti necessari per il funzionamento della serra, nonché delle opere di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche.

Art. 50 -Parco agricolo urbano

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 6 del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005 e del parere 12 punto 9 comma I) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005);)

Sono le parti del territorio che tradizionalmente sono state adibite all'uso agricolo e che presentano oggi, anche se a volte le colture sono in abbandono, caratteristiche di rilevanza storica e paesaggistica.

Esse infatti costituiscono testimonianza di un' uso del territorio che appartiene alla storia, e meritano pertanto di essere conservate tali, oltre che per questo motivo, anche per evitare la totale saturazione degli spazi liberi rimasti tra le vicine realtà urbane dell'area metropolitana, o comunque tra zone urbane completamente edificate.

Attività, destinazioni d'uso e interventi consentiti:

Nel parco agricolo urbano sono consentiti interventi di utilizzazione perequativa ai sensi del successivo art. 62 delle presenti norme

Il cosiddetto parco agricolo urbano, per la parte corrispondente con la zona stralciata dal piano regolatore generale vigente, giusto decreto n. 193/74, dovrà intendersi classificata zona territoriale omogenea D mista commerciale, artigianale, turistico-alberghiera, sportiva privata e sociale privata. L'attuazione è subordinata alla redazione di piani di lottizzazione convenzionata, ex artt. 14 e 15 della legge regionale n. 71/78, o di piani attuativi di iniziativa pubblica, con l'osservanza delle specifiche norme relative alle nuove previsioni nonché di quanto disposto dall'art. 61 delle norme tecniche di attuazione con la prescrizione del lotto minimo d'intervento non inferiore a Ha. 2,00. Le altre zone già destinate a parco agricolo urbano assumeranno la destinazione di verde agricolo. (*parere 12 punto 6 del 28.11.2005*)

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originario; in carattere barrato le parti disattese/stralciate.

Art. 51 -Area di rispetto ambientale e paesaggistico

Sono le aree interessate dalla Legge n° 431/'85 e successive modificazioni e integrazioni

In particolare sono comprese in tale area le Vallate di S. Domenica e del S. Leonardo, l'area di contrada Petrulli individuata come parco nel vigente PRG, compresa altresì la vallata di cava Misericordia e la foce dell'Irminio con le perimetrazioni individuate nella carta dei vincoli.

Art. 52 -Aree dell'oleo-ceratonietum storico, dei vigneti storici e aree rimboschite

Tali aree sono a tutti gli effetti di rispetto ambientale e paesaggistico e quindi sottoposte alle stesse normative.

Nelle aree demaniali il rimboschimento deve essere effettuato prevalentemente con colture autoctone.

Art. 53 -Alberature sparse

Le alberature sparse individuate da questo P.R.G. potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione culturale o di sostituzione, mentre è vietato l'abbattimento.

Art. 54 -Spiagge

Sono aree soggette alle norme di cui al precedente Art. 52 Area di rispetto ambientale e paesaggistico.

In tutte le zone di spiaggia e scogliera è consentito, durante la stagione balneare, l'impianto di cabine e passerelle interamente amovibili.

Art. 55 -aree verdi

Sono così definite le aree inedificate destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole, dei giardini e degli spazi verdi urbani, nonché alla conservazione degli ambienti naturali, quali i boschi, le scogliere e le spiagge o delle colture storiche specializzate (oleo-ceratonietum, vigneti, ecc.).

Art. 55.1 -Verde di pertinenza edilizia

Sono le aree libere adibite a giardini, orti o coltivi di pertinenza di fabbricati, storici o moderni, per le quali si prescrive il mantenimento, anche nel caso che in atto si presentino in condizioni di abbandono.

Nei casi di lotti di ristrutturazione urbanistica sono anche indicate le aree da destinare a tale uso a ristrutturazione avvenuta.

Tali aree sono inedificabili ed inscindibili dalla costruzione della quale costituiscono pertinenza. Quando le presenti Norme ammettono la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con aree di pertinenza a verde, non potrà essere sostanzialmente modificata l'area di sedime, salvo che

per lievi variazioni della sagoma dell'edificio.

Gli interventi consentiti sulle aree verdi sono gli stessi consentiti, in base alla classificazione tipologica, sugli edifici di cui costituiscono pertinenza.

Art. 55.2 -verde di pertinenza urbana

Sono così indicati gli spazi, sistemati o da sistemare a verde, mediante opportune piantumazioni, a protezione dei margini delle strade, delle scarpate ed in tutti i casi in cui non è ipotizzabile diversa fruizione al di là di quella prettamente visuale.

L'individuazione di aree di verdi di pertinenza urbana nei grafici del P.R.G. 1:2.000 costituisce vincolo preordinato all'espropriazione.

La superficie destinata a verde di pertinenza urbana può essere utilizzata per lievi modifiche esecutive ai tracciati della viabilità e delle altre infrastrutture dei trasporti indicate nel P.R.G. purché ciò avvenga nell'ambito di un progetto unitario che preveda anche la contestuale sistemazione della fascia di verde.

In questi spazi non è ammesso alcun tipo di intervento avente finalità diverse da quelle prima specificate. In particolare non è consentito alcun tipo di costruzione, neanche precaria, ma soltanto sistemazioni planialtimetriche del terreno, piantumazioni, percorsi pedonali di attraversamento, interrimento di condotte per servizi tecnologici, segnaletica stradale.

Art. 55.3 -giardini esistenti

Sono i giardini pubblici, o di uso pubblico, storici e contemporanei. Per essi si prescrive il mantenimento, che dovrà avvenire mediante la manutenzione ordinaria e straordinaria, che per i giardini storici dovrà avere le caratteristiche indicate per gli edifici di tipologia "A". Per i giardini storici sono anche consentiti gli interventi di restauro e ripristino filologico, mentre per quelli contemporanei è ammessa la ristrutturazione.

Art. 55.4 -verde di progetto

Sono quelle aree inedificate da destinare a nuovi spazi verdi con specifici interventi progettuali, che dovranno assumere come idee guida quelle graficamente indicate negli elaborati del P.R.G. alla scala 1:2.000.

L'individuazione di aree di verde di progetto nei grafici 1:2.000 del P.R.G. costituisce vincolo preordinato all'espropriazione.

In sostituzione dell'espropriazione tali aree potranno anche essere sistemate a verde da privati tramite apposite convenzioni, che prevedano, in cambio di adeguato compenso, la libera apertura al pubblico e l'assunzione dell'onere della manutenzione.

I progetti di sistemazione dovranno in tutti i casi essere unitari ed estesi a tutta l'area individuata nei grafici del P.R.G., delimitata al suo perimetro da strade, o edifici, o aree aventi diversa destinazione.

E' ammessa la realizzazione degli interventi per stralci successivi, che dovranno però essere individuati con criteri di organicità nell'ambito del progetto generale unitario.

In queste aree non sono ammesse costruzioni, ad eccezione dei servizi igienici pubblici, dei locali necessari per la manutenzione e di chioschi di vendita per bibite, gelati e giornali.

Non sono da considerare costruzioni gli impianti sportivi, di riunione e spettacolo, purché interamente all'aperto ed organicamente inseriti nell'ambito della progettazione complessiva dell'area di verde.

Appartengono al "verde di progetto" anche i percorsi pedonali (o ciclabili) e le nuove alberature graficamente specificati nel P.R.G. nella scala 1:2.000.

Art. 56 -servizi

Sono così individuati gli edifici esistenti e le aree riservate agli ampliamenti o alla realizzazione di nuovi edifici di interesse pubblico.

Rientrano in questa categoria le "opere di urbanizzazione secondaria" e i servizi a livello comunale e sovracomunale.

In tali aree possono realizzarsi sia edifici ed attrezzature di proprietà comunale, che di altri Enti pubblici, nonché servizi ed attrezzature di interesse pubblico di proprietà o gestione privata. Per quanto riguarda la zona "A" non sono individuate nel P.R.G. 1:2.000 le destinazioni per servizi pubblici, in quanto oggetto del Piano Particolareggiato esecutivo di recupero dei Centri storici che viene integralmente recepito dal presente P.R.G..

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni d'uso specifiche sono quelle individuate nei grafici 1:2.000.

Risultano in particolare individuate le seguenti aree di servizi di particolare rilevanza o qualificazione per la città:

- Aree per la protezione civile;
- Aree per sport campestri (equitazione, polo, golf, arco, aquiloni, modellistica aerea, ecc.);
- Polo fieristico;
- Eliporto.

Le aree per la "protezione civile" saranno aree libere spianate ed attrezzate con punti di erogazione dell'acqua e della luce, nonché di scarico per le fognature. Esse, in caso di calamità, insieme con altre aree urbane e parcheggi appositamente individuate nel Piano della Protezione Civile, potranno essere utilizzate come aree di sgombero e per l'installazione di tende e prefabbricati. In condizioni di normalità potranno di volta in volta accogliere le strutture temporanee degli spettacoli, circhi e luna-parks viaggianti, turismo itinerante, fiere e mercati occasionali.

Indici e parametri delle costruzioni:

Ciascun intervento risponderà alle prescrizioni della normativa tecnica di settore vigente per le singole destinazioni d'uso.

Laddove le specifiche norme tecniche di settore non stabiliscano limitazioni più restrittive, valgono le seguenti limitazioni per gli indici urbanistici ed edilizi:

- Rc = 0,33 (zerotrentatré) mq./mq. della superficie del lotto ad eccezione delle aree per sport campestri che dovranno essere oggetto di specifico progetto esecutivo unitario dal quale risulti un $Rc < 0,05$;
- Hmax = 12,00 (dodici) metri;
- distanza minima dai confini = 5,00 (cinque) metri;
- distanza minima dalle strade = 10,00 (dieci) metri, o sul ciglio;
- distanza minima tra pareti finestrate = 10,00 (dieci) metri.

Tali limitazioni non si applicano per le strutture temporanee (protezione civile, spettacoli viaggianti, mercati occasionali, campi nomadi), per le costruzioni cimiteriali e per quelle necessarie per gli impianti tecnologici, di trasformazione elettrica e simili.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura costituiscono superficie fondiaria anche le aree vincolate a "verde" nei grafici 1:2.000 del P.R.G. ma comprese entro il perimetro di pertinenza del servizio pubblico.

I locali di custodia e/o portineria, ubicati in corrispondenza degli accessi, e le relative pensiline, potranno derogare dalle distanze minime dai confini e dalle strade.

Gli edifici per il culto e quelli realizzati con coperture particolari (quali tensostrutture, reticoli spaziali, ecc.) potranno superare l'altezza di 12,00 (dodici) metri.

I parcheggi pubblici esterni sono quelli indicati nei grafici 1:2.000 del P.R.G. in adiacenza delle aree per servizi e dovranno essere realizzati come parte integrante del progetto dell'opera pubblica.

I parcheggi interni all'area per servizi, in mancanza di prescrizioni più restrittive, saranno obbligatori nella misura di un posto auto per ogni 50 (cinquanta) metri quadrati di superficie utile complessiva (Su).

E' consentita la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione dei servizi esistenti a parità di superficie edificata lorda (Sl), a condizione che vengano reperite le necessarie superfici da adibire a parcheggi interni.

Strumenti e modalità di intervento:

Nelle aree, a Marina di Ragusa, con destinazione a sport campestri, l'attuazione avverrà mediante piani di utilizzazione di tipo perequativo che prevedano la cessione di aree per pubblico interesse nella percentuale del 50% dell'estensione territoriale.

L'individuazione nei grafici del P.R.G. 1:2.000 di un'area per servizi pubblici costituisce vincolo preordinato alla sua espropriazione per la realizzazione del servizio programmato.

L'edificazione dovrà avvenire a cura del Comune o degli altri soggetti preposti per Legge.

L'edificazione di servizi di pubblico interesse ad iniziativa di privati potrà essere ammessa soltanto previo convenzionamento, con il quale vengano stabiliti precisi impegni circa il mantenimento della destinazione d'uso e dell'esercizio del servizio, la sua apertura al pubblico, le tariffe praticabili e la possibilità di acquisizione al demanio comunale nei casi di inadempienza.

La progettazione edilizia dovrà essere sempre estesa all'intera area individuata nei grafici del P.R.G. 1:2.000 e dovrà essere accompagnata da uno studio planivolumetrico in scala adeguata, che definisca anche le interconnessioni con le eventuali aree per servizi e per verde limitrofe ed il rapporto con la struttura edilizia viaria esistente.

La realizzazione potrà anche avvenire per stralci successivi con diverse concessioni edilizie, che dovranno però sempre essere riferite al progetto generale, approvato con la prima concessione.

In caso di realizzazione per stralci successivi, quando non si disponga ancora dell'intera area individuata nel progetto generale, è necessario che vengano rispettati, nell'ambito dell'area disponibile, le distanze minime dai confini ed il rapporto massimo di copertura e che vengano soddisfatte le esigenze minime di parcheggi interni.

L'individuazione di eventuali attraversamenti pedonali, nelle aree destinate a pubblici servizi, effettuata nei grafici del P.R.G. in scala 1:2.000, costituisce norma vincolante da approfondire e dettagliare nei progetti esecutivi.

Nelle aree cimiteriali esistenti e nei relativi ampliamenti non potranno essere realizzate nuove costruzioni, ad eccezione di quelle interrato, senza la preventiva redazione di un progetto planivolumetrico generale, che dovrà essere sottoposto all'approvazione degli organi tecnici competenti e dell'Amministrazione Comunale.

Esso dovrà contenere il rilievo dello stato di fatto, la previsione delle nuove costruzioni funerarie, che non dovranno di regola superare l'altezza di 4,00 (quattro) metri, i campi di inumazione, la rete viaria pedonale e l'eventuale rete di servizio carrabile, gli edifici per i servizi cimiteriali e le sistemazioni a verde.

Art. 57 -Infrastrutture viarie e dei trasporti

Comprendono le sedi esistenti e di progetto di strade, ferrovie, metropolitana leggera, porto ed eliporto ed i relativi servizi.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

Nelle aree ferroviarie, portuali e relative all'eliporto, sono consentite tutte le opere, costruzioni, servizi ed impianti strettamente connessi all'esercizio delle attività stesse.

Le aree destinate alle sedi stradali, oltre ai percorsi veicolari e pedonali, comprendono anche spazi per piazze, prevalentemente pedonali, da attrezzare per la sosta e la fruizione da parte dei cittadini.

Nelle aree per sedi stradali sono consentite anche altre opere di urbanizzazione, quali condotte interrato, cabine ed impianti elettrici, idrici, del gas, della pubblica illuminazione, delle fognature, ecc...

E' consentita, compatibilmente con le normative di settore, la realizzazione di chioschi e edicole smontabili e di impianti di distribuzione dei carburanti su spazi privati o pubblici.

Strumenti e modalità di intervento, Indici e parametri delle costruzioni:

Nella realizzazione delle infrastrutture di trasporto (strade e ferrovie) i tracciati indicati con le linee del P.R.G. esecutivo potranno subire lievi modifiche determinate da necessità esecutive. In tal caso, sempre che non si tratti di modifiche rilevanti, le opere sono da considerare comunque conformi al P.R.G. e la destinazione d'uso delle aree limitrofe si intende automaticamente

adeguata di conseguenza, estendendole o contraendole fino agli effettivi margini infrastrutturali. Le strade urbane, esistenti e di progetto, quando non siano esclusivamente pedonali, dovranno essere sempre dotate di marciapiedi separati dalla carreggiata riservata ai veicoli, che dovranno avere la seguente larghezza minima in relazione a quella complessiva della sede stradale:

-per strade larghe oltre m. 11,00:

m. 2,50 per lato;

-per strade tra m. 10,00 e m. 11,00:

m. 2,00 per lato;

-per strade tra m. 6,00 e m. 10,00:

m. 1,50 per lato;

-per strade larghe meno di m. 6,00:

pedonalizzazione totale o traffico limitato ai soli residenti

E' fatto specifico obbligo, ogni qualvolta si intervenga con operazioni di rifacimento

complessivo sulle strade esistenti, di adeguare la larghezza dei marciapiedi alle presenti norme ed alle leggi vigenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle strade e degli altri spazi pubblici esistenti dovranno sempre salvaguardare le pavimentazioni lapidee ed in particolare quelle realizzate con la pietra tradizionale.

Le aree per i parcheggi dovranno di regola essere attrezzate con alberature, scelte tra quelle dell'elenco allegato al presente P.R.G.

I parcheggi scambiatori tra mezzi privati e pubblici potranno essere anche del tipo multipiano ed essere dotati di adeguati servizi per la custodia, il pagamento delle tariffe, il rifornimento di carburante ed il ristoro degli utenti. Le superfici destinate a tali servizi non potranno eccedere il 5% della superficie destinata a parcheggio.

La realizzazione di chioschi ed edicole su spazi pubblici potrà essere autorizzata soltanto se i progetti saranno organicamente inseriti nel contesto di una piazza o di un'altra zona pedonale, oppure su marciapiedi di larghezza non inferiore a 4,00 (quattro) metri, a condizione che sia sempre lasciato libero uno spazio di larghezza minima di 2,00 (due) metri per il transito pedonale.

Le stazioni di servizio e di rifornimento di carburanti esistenti non sono specificamente indicate nei grafici esecutivi del P.R.G., in quanto potranno essere confermate nelle loro sedi solo se compatibili con le normative ed i piani di settore vigenti o futuri.

Nuove stazioni di servizio potranno essere localizzate -sempre compatibilmente con le normative di settore - ai margini della viabilità del P.R.G. generale nelle zone agricole, mentre dove esistono le prescrizioni esecutive in scala 1:2.000, dovranno essere realizzate negli spazi appositamente destinati. Altri spazi potranno essere individuati, se ritenuti necessari, soltanto nell'ambito degli appositi piani di settore.

I manufatti ammessi all'interno delle stazioni di servizio, oltre a quelli necessari per l'erogazione dei carburanti ed alle relative pensiline, possono comprendere anche costruzioni ad una sola elevazione per servizi di ristoro, assistenza meccanica e servizi igienici.

Per queste costruzioni, ad eccezione di pompe e pensiline, è fatto obbligo di rispettare le distanze minime dai fabbricati prescritte nella zona limitrofa.

TITOLO IV NORME GENERALI E DISPOSIZIONI TRANSI-TORIE

Art. 58 -Rilascio di Concessione in deroga

In deroga alle presenti N.T.A., previa deliberazione del Consiglio Comunale e subordinatamente al N.O. dell'Assessorato Regionale, sentita la Commissione urbanistica regionale, il Sindaco può rilasciare concessioni edilizie limitatamente ai casi di edifici pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'Art. 3 della L. n° 1357/'55.

Art. 59 -Vincoli sovraordinati di inedificabilità

Questi vincoli, discendenti da norme sovraordinate statali o regionali, si sovrappongono alle specifiche destinazioni del P.R.G. Essi consistono in:

- Aree di rispetto cimiteriale;
- Fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie;
- Fasce di vincolo fluviale, marino e lacustre,
- Aree di protezione dei boschi.

Si tratta di vincoli che non consentono la realizzazione di nuove costruzioni ed ampliamenti, lasciando però impregiudicati eventuali edifici esistenti e la destinazione d'uso delle aree indicate dal P.R.G.

In queste aree vincolate sono pertanto ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli edifici esistenti e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, ove previste dal P.R.G.

Art. 59 bis -aree ad alta e media pericolosità geologica

1) : Nelle aree dello studio geologico indicate con la simbologia di alta e media pericolosità geologica, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione, le richieste di autorizzazione previste dalla L.64/74 dovranno essere accompagnate da una relazione geologica relativa al singolo sito.

2): Nelle aree dello studio geologico indicate con la simbologia di alta pericolosità geologica ad edificabilità sconsigliata (fondi valle, faglie, discariche, versanti con dissesti) sono vietati tutti quegli interventi diversi dalla "manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, consolidamento e sistemazione dei terreni, realizzazione di impianti tecnologici, recinzioni, costruzione di strade interpoderali o vicinali", salvo diverso avviso dell'Autorità competente di cui alla L.64/74.

Art. 60 -Situazioni giuridiche pregresse

A decorrere dalla data di adozione del presente P.R.G. da parte del Consiglio Comunale non potranno essere rilasciate autorizzazioni, né concessioni edilizie, né approvati Piani attuativi di alcun genere in contrasto con esso.

Dopo l'approvazione del presente P.R.G. da parte dell'Organo competente, in tutte le parti del territorio comunale interessate dal presente P.R.G., saranno da intendere decaduti, insieme con il precedente P.R.G., anche tutti i suoi piani di attuazione, quali piani particolareggiati e di lottizzazione, PEEP ex lege 167 e PIP, ancorché vigenti a quella data e non espressamente recepiti da queste N.T.A..

Art. 61 -Piani di utilizzazione perequativa nei contesti urbani (1)

(articolo modificato dalla osservazione n. 96 e disatteso dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma I) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005 fatta eccezione per l'attuazione del parco agricolo urbano, il cui ambito territoriale è stato precedentemente oggetto di condivisione.)

~~In tutte le aree ricadenti all'interno delle cartografie in scala 1: 2.000 contenenti i sistemi urbani di Ragusa, Marina di Ragusa, Punta Braccetto e san Giacomo, comunque destinate,~~

- ~~— fatta eccezione per quelle aree per cui norme statali (1089/39, 1497/39, 431/85 etc.) o Regionali, (71/78, 78/76, 98/81, 15/91), locali, derivanti da studi geologici o altro, impongono vincoli di inedificabilità assoluta,~~
- ~~— di rispetto ambientale,~~
- ~~— archeologici, di conservazione dell'attività agricola specializzata~~
- ~~— di edificazione sconsigliata o subordinata,~~
- ~~— etc.~~

~~In conformità alla carta dei vincoli elaborata dal comune di Ragusa e adottata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione G.M. n° 214 del 09.03.99 ed alle leggi vigenti (vedi colture protette) o~~

~~che dovessero in seguito intervenire, per le parti nella stessa non individuate è consentita l'utilizzazione a scopo edificatorio per la realizzazione di insediamenti di natura:~~

- ~~— Commerciale,~~
- ~~— Artigianale,~~
- ~~— Turistico alberghiero~~
- ~~— Sportiva privata,~~
- ~~— Sociale privata~~

~~Alle seguenti condizioni:~~

~~Che venga preventivamente presentato un piano di utilizzo che preveda:~~

- ~~— La cessione gratuita al Comune di un'area da un minimo dal 50% ad un massimo del 75%, sulla base delle destinazioni di piano, della estensione dell'intervento;~~
- ~~— La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare;~~
- ~~— La realizzazione diretta di spazi parcheggio pubblico nella misura del 10% dell'estensione totale dell'area entro l'area ceduta;~~
- ~~— La realizzazione diretta di uno spazio di verde pubblico alberato ed attrezzato (2) nella misura del 10% dell'estensione dell'area entro l'area ceduta.~~

~~Che i manufatti dell'insediamento abbiano le seguenti caratteristiche:~~

- ~~— Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,3 mc./mq.~~
- ~~— Altezza massima non superiore a ml. 7,50~~
- ~~— Numero di piani non superiore a due~~
- ~~— Distanza dai confini ml. 10,00~~
- ~~— Caratteri costruttivi e sistemazione esterna coerenti con l'ambiente in cui si colloca l'insediamento, ed in ogni caso tendenti alla riqualificazione ambientale del contesto in cui l'insediamento stesso si colloca.~~

~~Che l'ambito dell'insediamento da edificare venga interamente circoscritto da alberi di alto fusto in modo formare una vera e propria recinzione alberata;~~

~~Che, nel caso di aree aventi ancora i caratteri della campagna ragusana e contenenti chiese delimitate da muri a secco o manufatti rurali di antica formazione (A2 oppure A3), vengano rispettate le seguenti regole:~~

- ~~— La partitura delle chiese dovrà rimanere inalterata ed i muri a secco mantenuti e ove fatiscenti vengano restaurati;~~
- ~~— I manufatti rurali preesistenti vengano recuperati con la logica della conservazione formale, ivi comprese le aree di pertinenza e di quella tipologica ove possibile;~~
- ~~— I manufatti rurali preesistenti e le loro pertinenze (cortili, bagli, orti etc.), non vanno considerati ai fini del calcolo dei volumi ammissibili nel piano di utilizzo, seppure sono utilizzabili all'interno dell'intervento;~~
- ~~— I nuovi manufatti vengano realizzati con i caratteri dell'architettura tradizionale ed inseriti all'interno di una chiusa esistente;~~
- ~~— Eventuali recinzioni, ove occorra, all'interno delle chiese preesistenti siano realizzate con muri a secco oppure con muratura di pietrame calcareo con i caratteri formali del muro a secco.~~

~~Il Piano di utilizzo perequativo dovrà avere i contenuti di un piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata ed è soggetto al seguente iter:~~

- ~~— Istruttoria e parere dell'ufficio tecnico~~
- ~~— Parere della commissione edilizia comunale~~
- ~~— La Commissione potrà richiedere una diversa dislocazione dell'area da cedere al comune in modo che la stessa sia funzionale all'interesse pubblico ed all'eventuale esigenze del comune, nonché servita dalle necessarie infrastrutture viarie.~~
- ~~— Parere dell'autorità sanitaria~~

- ~~— Parere della sovrintendenza ove occorra~~
- ~~— Deliberazione dell'organo di governo comunale competente (in atto il consiglio comunale) che adotta il piano di utilizzo perequativo e lo schema di convenzione da stipulare tra le parti.~~
- ~~La richiesta di perequazione non sarà accettata:~~
 - ~~— Nel caso in cui la richiesta di perequazione dovesse riguardare aree che nel PRG sono destinate espressamente a spazi pubblici ove non dovesse sussistere la possibilità di reperire la parte di area che sarebbe utilizzata a scopo edificatorio nel piano di utilizzo perequativo, in tal caso il Comune avrà facoltà di rinviare l'esame della richiesta sino a quando l'area che viene a mancare non sarà reperita.~~
 - ~~— In questo caso lo stesso richiedente potrà proporre la compensazione con terreni di sua proprietà nell'ambito del quartiere di appartenenza, (Marina di Ragusa, i quartieri di Ragusa, San Giacomo, Punta Braccetto)~~
 - ~~— Nel caso in cui l'intervento non abbia una propria automa funzionalità e non sia autosufficiente in materia di opere di urbanizzazione primaria,~~
 - ~~— Nel caso in cui l'insediamento proposto dovesse avere caratteri incompatibili con l'edificato preesistente limitrofo, quali ad esempio insediamenti per attività inquinanti,~~
- ~~Il coefficiente di perequazione, cioè la percentuale di area da cedere al comune è fissato come segue:~~
 - ~~— Per le aree ricadenti in zona agricola, nell'ambito delle cartografie scala 1:2.000, = 75%~~
 - ~~— Per le aree ricadenti entro zone destinate a spazi pubblici = 50% (2)~~
 - ~~— Per le aree ricadenti all'interno del parco agricolo urbano = 60% (2)~~
- ~~Per queste aree (ricadenti nel parco agricolo), vengono date le seguenti prescrizioni di carattere generale:~~
 - ~~— L'intero parco agricolo è area avente i carattere della campagna ragusana per cui valgono le limitazioni individuate nel presente articolo per tale fattispecie,~~
 - ~~— I piani perequativi si dovranno porre quale problema principale quello della riqualificazione urbanistica e ambientale dei margini della città che si affaccia sul perimetro del parco,~~
 - ~~— Gli insediamenti (commerciali, turistici, etc.) siano per quanto possibile a ridosso della viabilità perimetrale,~~
 - ~~— Le aree da sistemare direttamente (parcheggi e verde) siano per quanto possibile a ridosso della parte edificata~~
 - ~~— **Chiarimenti sulla entità massima degli oneri che deve pagare il privato (2)**~~

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originario dall'accoglimento della osservazione n. 96 (2) ; in carattere barrato le parti disattese

Art. 62 -Cessione di aree destinate alla edificazione privata (perequazione nei comparti edificabili

I proprietari di tutte le aree che nel PRG e nelle Prescrizioni esecutive sono destinate alla edificazione privata, ferma restando la volumetria consentita da tali strumenti, sono obbligati alla cessione gratuita di una percentuale dell'area interessata dal comparto indicato nelle prescrizioni esecutive o nelle schede di PRG nella misura del 50% della estensione del comparto stesso.

La cessione delle aree dà diritto ad un incremento dell'indice volumetrico nella misura di 0,1 mc. per ogni metro quadrato di area ceduta.

Nel caso in cui nell'ambito della singola prescrizione esecutiva o della scheda di PRG, siano previste aree destinate a spazi pubblici, è consentito effettuare la perequazione inglobando nell'intervento anche le suddette aree, prevedendone la cessione ed effettuando il calcolo del volume consentito globalmente.

Art. 63 -Tutela elementi architettonici di pregio nel territorio

Si propone di aggiungere il seguente articolo:

I seguenti manufatti sotto elencati sparsi in tutto il territorio comunale sono soggetti a tutela storico, artistico, ambientale, e su di essi sono consentiti solo interventi manutentivi, o di restauro nella logica della assoluta conservazione:

- niviere a cupola e a volta;
- cisterne a cupola e a volta;
- abbeveratoi
- pozzi con annessi "scifi" in pietra;
- lavatoi;
- fontane;
- mulini ad acqua e strutture a servizio;
- acquedotti;
- canali di irrigazione (chiamati in gergo "saje");
- ci dove si produceva la calce (chiamati in gergo "carcare");
- ex stazioni di monta con annesse strutture a servizio;
- ponti in pietra a secco;
- punti trigonometrici in pietra;
- delimitatori di feudo in pietra (chiamati in gergo "u trugghiu ri feu");
- mangiatoie in pietra o ricavate nei muri a secco;
- rifugio di pastori in pietra a spirale e non;
- capanni in pietra a forma di trullo;
- abitazioni rurali in pietra;
- masserie di pregio e non, comprese le strutture a servizio come:
silos, me, concimaie, stalle, orti recintati con muri a secco, magazzini, sala di lavorazione

del latte, abbeveratoi, cappelle, recinti per animali in pietra (chiamati in gergo "manniri, paralupi"), colombaie ecc...;

- chiesette di campagna;
- cappelle votive (chiamati in gergo "fiurede");
- frantoi con strutture a servizio;
- palmenti con strutture a servizio;
- fortini, trincee, colombaie e postazioni militari in genere (fino al periodo 2° guerra mondiale);
- muri a secco di forma circolare a protezione di piante (chiamate in gergo "mannaruna; cuccumeddi);
- strutture piramidali in pietra a gradoni e non (chiamate "muragghi");
- strutture a forme di torre in pietra (chiamate "muragghi a turri");
- caseggiati vari e ville signorili di pregio collocati in tutto il territorio comunale;
- nelle aree destinate a zona agricole o a parco agricolo urbano, vengono tutelati i muretti a secco dove viene espressamente vietato l'abbattimento degli stessi tranne nel caso in cui:
-e' necessario creare varchi per consentire il passaggio di animali e di macchine agricole;
-si rende necessario migliorare la viabilità per accedere in maniera funzionale alle aziende agricole e di agriturismo;
-si rende necessario per l'istituzione di ulteriore rete viaria in generale o l'insediamento di strutture regolarmente autorizzate (Nel rispetto alle relative vigenti Leggi).

Con apposito piano di valorizzazione potrà essere affrontato il tema relativo agli elementi suddetti a partire da un censimento analitico e da una valorizzazione di questi beni storici, artistici, ambientali.

Art. 64 -riqualificazione edilizia delle coperture e dei fabbricati esistenti

In tutte le costruzioni esistenti, ad eccezione delle unità edilizie del centro storico e dei manufatti dei contesti storici (zone A) è consentito un incremento della volumetria esistente nella misura del

15% a condizione che l'unità edilizia venga sottoposta ad una serie completa di interventi di restauro o di ristrutturazione tendenti alla riqualificazione edilizia dell'edificio, ove sia prevista la eliminazione di superfetazioni, la regolarizzazione delle coperture, l'eliminazione di materiali di facciata, colorazioni, manufatti, accessori etc. ritenuti incompatibili, a giudizio della Commissione edilizia Comunale, con una buona qualità edilizia della zona interessata, la sistemazione degli spazi scoperti con prevalenza di verde in sostituzione di superfici asfaltate o cementate, etc.

Art. 65 – Riqualificazione urbanistica in zone di recupero

(articolo disatteso dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma m) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

~~Nelle aree ricadenti a ridosso di insediamenti edificati individuati come zone di recupero ai sensi della L.R. 37/85, entro il limite di distanza di ml. 100 dal perimetro della zona e nelle aree ricadenti all'interno dei suddetti perimetri, fermo restando il rispetto delle norme contenute nelle leggi in materia di tutela ambientale e di inedificabilità assoluta, (distanza dalla battigia, coltivazioni specializzate etc.) è consentita l'utilizzazione a scopo edificatorio per la realizzazione di insediamenti di natura:~~

- ~~— Commerciale~~
- ~~— Artigianale~~
- ~~— Turistico alberghiero~~
- ~~— Direzionale~~
- ~~— Terziario in genere~~
- ~~— Sportiva privata~~
- ~~— Sociale privata~~
- ~~— Altri servizi di interesse pubblico a proprietà e gestione privata alle seguenti condizioni:~~

~~Che venga preventivamente presentato al Comune un piano di utilizzo che preveda:~~

- ~~— La cessione gratuita al comune di un'area da un minimo del 60% ad un massimo del 75% dell'estensione totale dell'intervento~~
- ~~— La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare, sino all'allaccio con le reti pubbliche esistenti. Ove le zone siano sprovviste di reti pubbliche al recapito o agli allacci dovrà essere proposta una soluzione alternativa conforme alle leggi vigenti.~~
- ~~— La realizzazione diretta di spazi di parcheggio pubblico nella misura del 10% dell'estensione dell'insediamento.~~

~~Che i manufatti dell'insediamento abbiano le seguenti caratteristiche:~~

- ~~▪ Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,5 mc./mq.~~
- ~~▪ Indice di fabbricabilità aggiunto per ogni mq. di superficie ceduta = 0,1 mc/mq~~
- ~~▪ Altezza massima non superiore a m. 7,50~~
- ~~▪ Numero di piani non superiore a 2~~
- ~~▪ Distanza dai confini ml. 10,00~~
- ~~▪ Caratteri costruttivi e sistemazioni esterne coerenti con l'ambiente in cui si colloca l'insediamento, ed in ogni caso tendenti alla riqualificazione urbanistica ed ambientale del contesto.~~
- ~~▪ Che l'ambito dell'insediamento da edificare venga interamente circoscritto da alberi di alto fusto in modo da formare una cinta alberata~~

~~Che, nel caso di area avente ancora i caratteri della campagna ragusana e contenenti chiuse delimitate da muri a secco o manufatti rurali di antica formazione (A2 oppure A3), vengano rispettate le seguenti norme:~~

- ~~— la partitura delle chiuse dovrà rimanere inalterata ed i muri a secco mantenuti ed ove fatiscenti~~

vengano restaurati;

- i manufatti rurali preesistenti vengano recuperati con la logica della conservazione formale, ivi comprese le aree di pertinenza, e di quella tipologica ove possibile;
- i nuovi manufatti vengano realizzati con i caratteri dell'architettura tradizionale ed inseriti all'interno di una chiusa esistente;
- eventuali recinzioni, ove occorra, all'interno delle chiuse preesistenti siano realizzati con muri a secco oppure con muratura di pietrame calcareo con i caratteri formali del muro a secco.

Al fine di incentivarne la conservazione, nel calcolo dei volumi ammissibili, il volume dei manufatti rurali di tipo A2 o A3, preesistenti all'interno dell'intervento non va considerato.

Il piano dovrà rappresentare l'edificato esistente e prevedere una soluzione che sia funzionale alla sua riqualificazione urbanistica.

Il piano perequativo dovrà avere i contenuti di un piano urbanistico esecutivo per cui sarà soggetto allo stesso iter di un piano di lottizzazione convenzionato.

— In fase di esame la commissione edilizia potrà richiedere una diversa dislocazione dell'area da cedere e un diverso assetto della viabilità in modo che il piano sia più funzionale all'interesse pubblico e alle eventuali esigenze del comune.

Il coefficiente di perequazione, cioè la percentuale di area da cedere al Comune, è fissato come segue:

- Per le aree ricadenti in zona agricola nell'ambito delle cartografie scala 1:2.000 = 75%
- Per le aree ricadenti a ridosso e all'interno delle zone di recupero site asl di fuori delle cartografie scala 1:2.000 = 60%

La presente norma prevale sulle previsioni dei piani di recupero anche se già precedentemente approvati.

Art. 66 – Riqualificazione urbanistica lotti interclusi in zone di recupero

(articolo disatteso dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma m) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

In tutte le aree ricadenti nel contesto di insediamenti edificati individuati come zone di recupero ai sensi della L.R. 37/85, è consentita l'edificazione a scopo residenziale solo limitatamente ai lotti interclusi, ove l'interclusione è data per almeno due lati o da altri lotti edificati, o da strade esistenti o in progetto, o da spazi pubblici esistenti o in progetto, o dal perimetro della zona di recupero alle seguenti condizioni:

Che il progetto edilizio venga accompagnato da un piano di utilizzo che preveda:

- La cessione gratuita al Comune di un'area nella misura del 40% dell'intervento, nella parte di area prospiciente la strada di accesso al lotto;
- La sistemazione a propria cura e spese di detta area ed allargamento della sede viaria ed a parcheggio;

Che i manufatti dell'insediamento abbiano le seguenti caratteristiche:

- Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,5 mc/mq
- Altezza massima non superiore a m. 4,00
- Numero di piani non superiore a 1 e copertura a tetto
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Caratteri costruttivi e sistemazioni esterne coerenti con l'ambiente in cui si colloca l'insediamento, ed in ogni caso tendenti alla riqualificazione ambientale del contesto
- Volume massimo ammissibile per il singolo lotto = 500 mc.

Per i lotti minori di 500 mq. si può prescindere dalla cessione di aree, fermi restando i superiori parametri; in questo caso il volume massimo edificabile è pari a mc. 200.

La presente norma prevale sulle previsioni dei piani di recupero anche se già precedentemente approvati.

Art. 67 (1) -Variazione destinazione d'uso per fabbricati rurali

Possono essere autorizzati al cambio di destinazione d'uso, ad eccezione di quelle relative alle attività inquinanti, i fabbricati rurali e ogni tipo di manufatto insistente in terreni agricoli ricadenti nel territorio comunale qualora la dismissione dell'attività originaria, per la quale tali manufatti erano stati concepiti, ne comporti l'inutilizzo ed il conseguente degrado. Possono essere ammessi esclusivamente le seguenti attività:

- o Agriturismo;
- o Ristorazione bar;
- o Turismo rurale
- o Bed and breakfast;
- o Artigianato artistico di pregio e rurale;
- o Magazzino e deposito a servizio delle suddette attività;

Non è ammissibile nessun aumento dei volumi esistente, tranne nei casi previsti dalle leggi per la realizzazione delle sopra citate attività.

Gli interventi consentiti sono i seguenti: manutenzione, restauro e parziale ristrutturazione nella logica della riqualificazione architettonica e ambientale del contesto nel rispetto dei caratteri tipici dell'architettura rurale iblea. Si precisa, altresì, che potranno essere modificate le destinazioni d'uso solo a quelle attività agricole rurali legalmente dismesse".

Art. 68 (2) - Lotti interclusi indicati come aree bianche

Tutti i lotti interclusi inedificati privi di destinazione urbanistica assumeranno la destinazione delle aree adiacenti. Nel caso in cui le aree adiacenti abbiano destinazione d'uso diversa fra loro, i predetti lotti interclusi assumeranno la destinazione urbanistica di quelle con perimetro maggiore.

Art. 69 (3) – Norme di precisazione

Negli elaborati di PRG individuati con la lettera C sono inseriti tutti gli emendamenti esitati favorevolmente dal Consiglio Comunale nonché tutti i provvedimenti efficaci e/o esecutivi emanati sino alla data della delibera di adozione, per quanto graficizzabili.

In particolare, tra l'altro, sono espressamente individuate tutte le lottizzazioni approvate dal Consiglio Comunale prima dell'adozione del Piano.

Inoltre sono fatte salve, per condizioni di diritto, tutti i progetti soggetti a singola Concessione già rilasciata.³

Nel caso di discordanza tra quanto rappresentato negli elaborati e i provvedimenti amministrativi (Delibere e concessioni edilizie), prevalgono questi ultimi. (I provvedimenti)

Art. 70 (4) – Centro Storico marina

Viene perimetrato il centro storico di marina per il quale si rimanda necessariamente ad apposito piano. La perimetrazione indicata nell'allegato grafico redatta dall'Ufficio di piano, potrà essere modificata a seguito di valutazione oggettiva dei progettisti in sede di redazione di piano particolareggiato.

Nelle more della redazione ed adozione di tale strumento gli interventi ammessi saranno quelli di manutenzione e di restauro.

- (1) EMENDAMENTO ALLE N.T.A: "variazione destinazione d'uso per fabbricati rurali" (verbale 31/01)
- (2) EMENDAMENTO ALLE N.T.A: "lotti interclusi indicati come aree bianche" (verbale 35/01)
- (3) EMENDAMENTO N. 10 (C14) – Riconferma diritti acquisiti con lottizzazioni o concessioni.
- (4) EMENDAMENTO N. 14 – Centro Storico marina/ERRORI MATERIALI ALLEGATO N .49